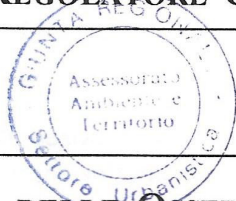


COMUNE DI LOCRI - REGGIO CALABRIA

PIANO REGOLATORE GENERALE

REGIONE CALABRIA



È copia conforme all'originale approvato con decreto P.C.M. n. 667 del 1 DIC. 1998

ESAME DELLE OSSERVAZIONI

di cui fa parte integrante.

E

IL FUNZIONARIO
(geom. Salvatore Elbiato)

REDAZIONE DEGLI ELABORATI DI CORREZIONE

a seguito della pubblicazione del 30.04.1997

P.3A

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(CON LE MODIFICHE DI CUI ALLA DELIBERA DI ADOZIONE DEL PRG N.1 DEL 5/1/1994)

N.B. : LE INTEGRAZIONI DI CUI ALLA DELIBERA DI ADOZIONE SONO SEGNALATE IN GRASSETTO

LE CORREZIONI INTRODOTTE A SEGUITO DELL'ESAME DELLE OSSERVAZIONI AL PRG SONO

SEGNALATE IN CORSIVO

- Adottato con Deliber. Commiss. n. 1 del 25-01-94
- Depositato per visione dal 30/04/97... al 30/05/97
- Depositato per osservaz. dal 30/04/97..... al 30/06/97
- Avviso affisso all'Albo Pretorio dal 30/04/97 al 30/05/97
- Delibera di CC controdeduzioni alle osservazioni n. 46 del 08-06-1993.

IL SINDACO
(Giuseppe Lombardo)

Il Segretario Generale
(Dott. Alberto Mia)

Locri 11.05.1998



L'ARCHITETTO
(GIOVANNI MACRÌ)

Arch. Amalia DE MEO



GENERALITA'

ART. 1 – APPLICAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Ai sensi della legge 17 agosto 1942 n. 1150, modifiche ed integrazione e della legge 28/1/1977 n. 10 la disciplina urbanistica del territorio comunale viene regolata dalle presenti norme che formano parte integrante del Regolamento Edilizio.

ART. 2 – NORME GENERALI

Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni di zona e con i tipi edili previsti dal P.R.G., potranno subire trasformazioni e modifiche soltanto per essere adeguati alle presenti norme.

INDICI URBANISTICI

ART. 3 - DESCRIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale è regolata dai seguenti indici:

1) St = Superficie territoriale

La superficie territoriale comprende le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità primaria del P.R.G. (strade, nodi stradali, parcheggi, aree di rispetto) e delle strade pubbliche esistenti perimetralmente all'area.

2) Sf = Superficie fondiaria

Per superficie fondiaria si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale St, deducendo le superfici per opere di urbanizzazione S1 e la superficie opere di urbanizzazione secondaria S2.

3) S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria, che comprende le aree destinate a:

a) strade classificate in interne, locali e pedonali;

b) spazi di sosta e parcheggio.

4) S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria, che comprende le aree destinate a norma del punto 2 del V comma dell' art. 28 della legge urbanistica vigente.

5) Sm = Superficie minima di intervento

Area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti e predeterminata graficamente nelle tavole di P.R.G. come unità urbanistica per gli interventi preventivi (mq).

6) Q = Rapporto massimo di copertura

Esprime il rapporto (in percentuale) tra superficie coperta e la superficie fondiaria.

7) It = Indice di fabbricabilità territoriale

Esprime il volume massimo, in mc, costruibile per ogni Ha di superficie territoriale St (mc/Ha).

8) If = Indice di fabbricabilità fondiaria

Esprime il volume massimo, in mc, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria Sf (mc/mq)

9) Ut = Indice di copertura territoriale

Esprime la superficie massima, in mq, costruibile per ogni Ha di superficie territoriale St (mq/Ha).

10) Uf = Indice di copertura fondiaria

Esprime la superficie massima, in mq, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria Sf (mq/mq)

Le distanze dai confini, si debbono osservare anche nei confronti dei limiti di zona edificabile. I limiti di zona costituiscono confine, pertanto dovranno essere osservate le distanze nel caso in cui essi delimitino la destinazione privata da quella pubblica.

ART. 4 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI E DEI DISTACCHI

a) Gli indici di fabbricabilità e di copertura territoriale - (It e Ut) si applicano nei piani particolareggiati di esecuzione e nelle lottizzazioni, cioè nei casi ove è richiesto l'intervento urbanistico preventivo ai sensi degli articoli 6 e 7.

b) Gli indici di fabbricabilità e di copertura fondiaria - (If e Uf) si applicano per l'edificazione nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione di piani particolareggiati, e di lottizzazioni approvate, sia nel caso di edificazioni in zone che non richiedono l'intervento urbanistico preventivo.

Gli indici di fabbricabilità e di copertura fondiaria (If e Uf) specificano rispettivamente i volumi e le superfici costruibili per ciascun lotto.

Nel caso di edificazione successiva ad intervento urbanistico preventivo con piani di lottizzazione dovrà essere indicata per ogni zona comprendente più lotti di caratteristiche omogenee, l'indice di fabbricabilità fondiaria sui lotti stessi, in modo che la cubatura risultante della applicazione degli indici alla superficie dei lotti o dei gruppi di lotti, non risulti superiore alla cubatura risultante dalla applicazione degli indici territoriali alla superficie totale dell'intera zona interessata dal Piano di lottizzazione.

c) Nelle zone A (centro storico) e nelle zone B (completamento) è commessa la costruzione sul filo stradale, per le sole strade interne all'area di intervento, esistenti o di progetto intendendo come tale anche la realizzazione di volumi aggettanti e/o balconi che comunque non potranno essere realizzati su aree di pertinenza pubblica.

d) Nel caso di intervento diretto, la superficie Sf corrisponde alla Superficie del lotto al netto della parte eventualmente destinata o da destinarsi a strade di uso pubblico.

Le modificazioni alla proprietà o altre di carattere patrimoniale, intervenute successivamente alla data di adozione non influiscono sul vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti ed autorizzate.

ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

ART. 5 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il P.R.G. si attua in due modi: intervento urbanistico preventivo (piani particolareggiati e lottizzazioni) e intervento edilizio diretto. L'intervento urbanistico preventivo è richiesto nelle zone C (espansione residenziale).

ART. 6 - INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

Nelle zone ove è previsto l'intervento urbanistico preventivo, la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione di un progetto urbanistico di dettaglio, consistente in un Piano particolareggiato di esecuzione secondo la procedura prevista dalla legge urbanistica, ovvero in piani di lottizzazione (aventi valore e contenuto tecnico di piani particolareggiati di iniziativa privata), riferiti alla unità urbanistica individuata nelle tavole del presente P.R.G..

ART. 7 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE

Il piano di lottizzazione deve rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole del P.R.G. - nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona dalle presenti norme di attuazione.

Il contenuto del piano di lottizzazione, gli elaborati tecnici, le procedure di formazione debbono corrispondere a quanto indicato nella Circolare n.2189 dell'Assessorato Regionale Ambiente e Territorio della Regione Calabria, riportato all'art. 21 delle presenti norme. L'autorizzazione dei piani di lottizzazione è inoltre subordinata, in base alla legge 6 agosto 1967 n. 765, anche alla stipulazione fra il Comune e le proprietà interessate, di una convenzione riguardante la cessione gratuita di aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria. Saranno definiti da apposita

convenzione i modi e i tempi di attuazione - sempre a carico del lottizzante - delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, a seguito della cui realizzazione potranno essere richieste le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi.

ART. 8 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria sono:

- strade,
- parcheggi,
- reti fognarie (smaltimento e depurazione dei rifiuti liquidi),
- rete idrica,
- rete di distribuzione di energia elettrica,
- rete telefonica
- rete di distribuzione gas,
- pubblica illuminazione
- opere (eventuali) di bonifica del suolo e sottosuolo.

Tra le opere di urbanizzazione secondaria sono compresi:

- a) asili nido
 - b) scuola materna
 - c) scuola elementare
 - d) verde attrezzato ad impianti sportivi pubblici
 - e) parchi pubblici
 - f) attrezzature sociali, civiche, religiose, culturali, ricreative, assistenziali, sanitarie e associative.
- Opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi sono: condotte di fognatura, adduzione idrica, gas e telefono, linee elettriche, attrezzature varie e di collegamento.

La quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria è determinata mediante deliberazione consiliare.

ART. 9 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Nelle zone ove non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo, ma è previsto l'intervento edilizio diretto, l'edificazione dei singoli lotti è consentita a seguito di rilascio di concessione edilizia.

ART. 10 - DESTINAZIONE DI USO

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti in intervento edilizio diretto come in quelli per l'intervento urbanistico preventivo, in base alla prescrizione degli articoli seguenti.

Qualunque cambiamento alla destinazione d'uso è subordinato alla autorizzazione della variante da parte del Comune.

ZONIZZAZIONE

ART. 11 - DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

Il territorio comunale è diviso in zone come risulta dalle tavole di P.R.G., secondo la seguente classificazione:

1) Zone residenziali:

- A1 Centro storico di Locri
- A2 Centro storico di Moschetta e manufatti agricoli di rilievo storico
- B0 Zona residenziale con vincolo di conservazione dei volumi
- B1 Zona di completamento

- B2 Zona di completamento vincolata a piano di recupero
- **B_{2Lung} Zona di completamento lungomare vincolata a piano particolareggiato**
- B3 Zona di completamento nei nuclei rurali
- C Zone di espansione residenziale
- 2) Zone produttive:
 - D Zona artigianale
 - E Zona agricola
 - F1 Impianti di interesse generale
 - F2 Servizi privati
 - F3 Centro direzionale
- 3) Zone pubbliche e di interesse comune
 - G1 Istruzione e interesse comune
 - HI Verde pubblico
 - H2 Parco litoraneo di Locri
 - H3 Parco archeologico di Locri Epizephiri
- 4) Zone per il traffico
 - zone destinate alla viabilità
 - zone destinate a parcheggio
- 5) Zone a vincolo speciale
 - zone sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 29/6/1939 N. 149 e 8/8/1985 N° 431
 - zone a vincolo cimiteriale
 - zone di rispetto stradale
 - zone di rispetto del Parco Archeologico di Locri Epizephiri.

ZONE RESIDENZIALI

ART. 13 - NORME GENERALI

Le zone residenziali sono destinate essenzialmente alla residenza e da tale zona restano escluse tutte le attività - produttive e ricreative - che per motivi igienici o per l'eventualità di produzione di rumori e odori molesti, risultino incompatibili con il carattere residenziale della zona.

Le zone residenziali si dividono in:

- A1 Centro storico di Locri
- A2 Centro storico di Moschetta e manufatti agricoli di rilievo storico
- B0 Zona residenziale con vincolo di conservazione dei volumi
- B1 Zona di completamento
- B2 Zona di completamento vincolata a piano di recupero
- **B_{2Lung} Zona di completamento lungomare vincolata a piano particolareggiato**
- B3 Zona di completamento nei nuclei rurali
- C Zone di espansione residenziale

ART. 14 - ZONA A1 - CENTRO STORICO DI LOCRI

La zona A1 riguarda l'area di primo impianto della città di Locri (comprendente edificazioni comprese tra il 1880 e il 1940).

In tale zona gli spazi liberi sono inedificabili e fino all'adozione da parte dell'amministrazione comunale di uno specifico Piano Regolatore Particolareggiato sono ammessi interventi diretti unicamente *alla manutenzione e al risanamento conservativo della struttura urbana esistente, volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici e formali ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. In particolare in detta zona saranno consentiti, prima*

della redazione del Piano Regolatore Particolareggiato, gli interventi definiti dalla legge n. 457/78 - all'art. 31 comma 1, lettere a) - b) - c).

Detti interventi dovranno essere conformi ai materiali e a tutte le caratteristiche formali esistenti.

Ogni tipo di intervento di costruzione ovvero di ricostruzione *in area inedificata* dovrà essere previsto e normato da apposito PRP. *Per le eventuali nuove costruzioni ammesse la densità fondiaria non dovrà superare il 50% della densità fondiaria media della zona e in ogni caso la misura di 5 mc/mq (Art. 7 D.I. 1444/68).*

In ogni caso la normativa acclusa a detto PRP dovrà prevedere la conservazione e il recupero dei caratteri del primo tessuto della Locri moderna:

- caratteri morfologici (trattamento omogeneo delle superfici, omogeneità dei profili delle sagome e delle coperture),
- caratteri tipologici con particolare riferimento al rapporto tra spazi privati aperti e chiusi e spazi pubblici.

ART. 15 - ZONA A2 - CENTRO STORICO DI MOSCHETTA E MANUFATTI AGRICOLI DI RILIEVO STORICO

La zona A2 riguarda l'insediamento storico fortificato di Moschetta e gli impianti agricoli - generalmente composti da residenze, padronali e degli addetti, impianti di molitura e per la vinificazione ed annessi vari - realizzati a partire dal XVIII secolo nelle aree ora comprese nell'ambito del territorio comunale di Locri.

In tale zona fino all'adozione da parte dell'amministrazione comunale di uno specifico Piano Regolatore Particolareggiato gli spazi liberi sono inedificabili e sono ammessi interventi diretti unicamente al risanamento conservativo delle strutture edilizie esistenti *secondo le indicazioni fissate al precedente Art. 14.*

In tale zona saranno consentiti unicamente cambiamenti di destinazione d'uso da destinazione agricola a destinazione agrituristica (conformi a quanto previsto nella Legge della Regione Calabria del 27/7/1988). Eventuali interventi di integrazione dei fabbricati per adeguarli alla destinazione d'uso agrituristica dovranno essere normati da un apposito PRP. *E' comunque consentito l'utilizzazione delle cubature realizzabili in detta zona secondo i parametri fissati dall'art. 23 delle presenti norme, per le zone E - Agricole - per nuove costruzioni in aree agricole adiacenti alle aree in questione.*

In ogni caso la normativa acclusa a detto PRP dovrà prevedere la conservazione e il recupero dei peculiari caratteri edilizi del nucleo di Moschetta e degli impianti agricoli storici in questione:

- caratteri morfologici (organizzazione dei volumi, trattamento omogeneo delle superfici, omogeneità dei profili delle sagome e delle coperture) - caratteri tipologici.

ART. 16 - ZONA Bo RESIDENZIALE CON VINCOLO DI CONSERVAZIONE DEI VOLUMI

In detta zona sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio edilizio esistente. E' altresì consentita la demolizione e la ricostruzione di volumi equivalenti a quelli preesistenti.

H = altezza massima = corrispondente a quella degli edifici circostanti e comunque non superiore a m 7,50.

Eventuali edificazioni di nuovi volumi dovranno essere compensate dalla demolizione di una eguale quantità dei volumi preesistenti. Nelle zone di tale tipo ricadenti nell'ambito del territorio comunale sottoposto a vincolo di rispetto per il Parco Archeologico di Locri Epizephiri possono essere presentati piani di recupero che consentano l'aumento delle cubature esistenti fino a un massimo del 20% delle cubature ricadenti nella zona stessa a condizione della demolizione

delle parti più alte delle costruzioni esistenti ritenute deturpanti dalla Soprintendenza Archeologica della Calabria cui il progetto stesso dovrà essere rimesso per una preventiva approvazione.

ART. 17 - ZONA BI DI COMPLETAMENTO

In tale zona sono comprese le aree già totalmente o parzialmente edificate e fornite delle opere di urbanizzazione primaria.

In tale zona il Piano Regolatore Generale si attua per intervento edilizio diretto e il rilascio di concessione edilizia é normato nelle singole sottozone nel modo seguente:

- a) I_f = Indice di fabbricabilità fondiaria = 2,00 mc/mq;
- b) parcheggi annessi all'abitazione = 1 mq/ 10mc;
- c) **H_{max} = altezza massima = corrispondente a quella degli edifici circostanti e comunque non superiore a tre piani per complessivi m 11,00 fermi restando gli indici volumetrici fissati dalle stesse norme;**
- d) distanze minime dai confini m 5,00 o m 0,00 previo assenso dei confinanti interessati;
- e) distacco in assoluto fra gli edifici tra pareti finestrate e pareti degli edifici antistanti = m 10,00;
- f) aree private a verde minimo 10 mc/100 mc.

Eccezionalmente, nel caso di progetti di demolizione e ricostruzione di volumi edilizi in lotti che prima della data di approvazione del presente strumento urbanistico risultavano edificati in misura maggiore di quella consentita dalle presenti norme, I_f = Indice di fabbricabilità fondiaria = 3,00 mc/mq.

Le nuove costruzioni dovranno accordarsi con le caratteristiche formali delle costruzioni preesistenti, in particolare valgono le seguenti prescrizioni:

- a) le tinteggiature esterne dovranno essere raccordate alle tinteggiature degli edifici vicini;
- b) nel caso che la superficie territoriale dell'intervento sia maggiore di mq 5.000 il rilascio delle concessioni edilizie dovrà essere preceduto dall'individuazione di aree per verde e servizi in misura di mq 20 per abitante da insediarsi.

A.R.T. 18 - ZONA B2 DI COMPLETAMENTO VINCOLATO ALLA PREDISPOSIZIONE DI PIANO DI RECUPERO (DI INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA)

Qualsiasi intervento di sostituzione o di integrazione edilizia in questa sottozona é subordinato alla predisposizione di un piano di recupero (ai sensi delle leggi 865/71, L. 457/1978 Titolo IV e art. 29 L. 47/85) ovvero a un intervento edilizio diretto convenzionato (nel caso di lotti inferiori a mq 5.000 mentre per i lotti superiori a 5.000mq é d'obbligo la presentazione di piano planovolumetrico convenzionato) che razionalizzi l'edificazione, anche al sensi della Circolare N1/87 della Regione Calabria, mantenendo globalmente all'interno della sottozona gli indici urbanistici fissati per le zone B1 e cioè:

- a) I_f = Indice di fabbricabilità fondiaria = 2,50 mc/mq;
- b) parcheggi annessi all'abitazione = 1mq/10 mc;
- c) H_{max} = altezza massima = corrispondente a quella degli edifici circostanti e comunque non superiore a m 9,00;
- d) distanze minime dai confini m 5,00. E' comunque consentita l'edificazione sui confini previo assenso dei confinanti interessati;
- e) distacco fra gli edifici in assoluto tra pareti finestrate e pareti degli edifici antistanti = m 10,00, qualora tra i fabbricati sia interposta strada destinata al traffico di veicoli e non a fondo cieco (al servizio degli edifici stessi) = larghezza della strada maggiorata di m 7,50;
- f) aree private a verde minimo 10 mc/100 mc;
- g) dovrà essere garantita la dotazione minima per abitante per spazi pubblici o riservati

alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie = 36 mq per abitante insediato attribuendo la cubatura media, vuoto per pieno, di mc 80 per abitante e garantendo la dotazione minima di parcheggi pubblici nell'area di mq 2,50 per abitante.

Le nuove costruzioni dovranno accordarsi con le caratteristiche formali delle costruzioni preesistenti, in particolare valgono le seguenti prescrizioni: a) le tinteggiature esterne dovranno essere accuratamente raccordate alle tinteggiature degli edifici esistenti da conservare.

ART.18 bis - ZONA B2 DI COMPLETAMENTO LUNGOMARE VINCOLATA A PREDISPOSIZIONE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO (di iniziativa pubblica o privata)
Qualsiasi intervento di sostituzione o integrazione edilizia è subordinato alla predisposizione di piano particolareggiato che razionalizzi l'edificazione e i servizi connessi alla fruizione turistica.

In tale Zona l'intervento urbanistico preventivo è normato nel modo seguente:

- a) I_f = Indice di fabbricabilità fondiaria 1mc/mq;
- b) H_{max} = altezza massima degli edifici = 4.50 m;
- c) distanze minime dai confini = 5.00 m;
- d) distacco minimo tra pareti finestrate e pareti degli edifici antistanti = 10 m;
- e) U_f = indice di copertura fondiaria = 0.25 mq/mq.

ART. 19 - ZONA B3 DI COMPLETAMENTO NEI NUCLEI RURALI

In tale zona il Piano Regolatore Generale si attua per intervento edilizio diretto e il rilascio di concessione edilizia è normato nel modo seguente:

- a) I_f = Indice di fabbricabilità fondiaria = 1,50 mc/mq;
- b) parcheggi annessi all'abitazione = 1 mq/10 mc;
- c) H_{max} = altezza massima = corrispondente a quella degli edifici circostanti e comunque non superiore a m 9,00;
- d) distanze minime dai confini m 5,00;
- e) distacco fra gli edifici in assoluto tra pareti finestrate e pareti degli edifici antistanti = m 10,00, qualora tra i fabbricati sia interposta strada destinata al traffico di veicoli e non a fondo cieco (al servizio degli edifici stessi) = larghezza della strada maggiorata di m 7,50;
- f) aree private a verde minimo 10 mc/100 mc;
- g) lotto minimo = 600 mq.

Eccezionalmente, nel caso di progetti di demolizione e ricostruzione di volumi edilizi in lotti che prima della data di approvazione del presente strumento urbanistico risultavano edificati in misura maggiore di quella consentita dalle presenti norme, I_f = Indice di fabbricabilità fondiaria = 2,50 mc/mq.

Le nuove costruzioni dovranno accordarsi con le caratteristiche formali delle costruzioni preesistenti, in particolare valgono le seguenti prescrizioni:

- a) le tinteggiature esterne dovranno essere raccordate alle tinteggiature degli edifici vicini;
- b) i tetti non dovranno avere pendenze superiori al 30%;
- c) non è consentita la realizzazione di mansarde e abbaini

ART. 20 - ZONA C1 (DI ESPANSIONE)

In tali zone è consentita la realizzazione di residenze, dei relativi servizi e di sedi per attività commerciali connesse alla residenza.

In tale zona il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo ed è normato nel modo seguente:

- a) I_f = Indice di fabbricabilità territoriale = 0,50 mc/mq;

- b) parcheggi annessi all'abitazione = 1 mq/10 mc;
- c) **Hmax = altezza massima = non superiore a m 11,00;**
- d) distanze minime dai confini m 5,00;
- e) distacco fra gli edifici in assoluto tra pareti finestrate e pareti degli edifici antistanti m 10,00;
- f) aree private a verde minimo 15 mq/100 mc;
- g) dotazione minima per abitante per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie = 24 mq per abitante insediato, attribuendo la cubatura media, vuoto per pieno, di mc 80 per abitante e garantendo la dotazione minima di parcheggi pubblici nell'area di mq 5 per abitante.

L'edificazione dovrà avvenire sulla base di piani di lottizzazione estesi all'intero comparto (come individuato con apposito numero d'ordine nella planimetria di P.R.G.), fatta salva la facoltà per l'Amministrazione Comunale di definire, nel caso non ricorrano le condizioni per un'edificazione unitaria sull'intero comparto, eventuali sub-comparti di superficie comunque non inferiore a 1 ha.

I volumi edificabili dovranno essere attribuiti:
per il 60% ad edilizia economica e popolare
per il 40 % ad edilizia privata.

I Piani di lottizzazione saranno redatti nel rispetto delle indicazioni fornite dalla Circolare No 2/89 dell'Assessorato all'Ambiente della Regione Calabria. In particolare gli elaborati del piano di lottizzazione saranno costituiti dai seguenti elaborati:

- 1/ Relazione tecnico illustrativa da cui si evincano i criteri di impostazione del piano, le modalità e le fasi di attuazione del piano, l'impostazione progettuale per quanto attiene le reti infrastrutturali (rete idrica, rete fognante, impianto di distribuzione energia elettrica e illuminazione pubblica, telefono, gas domestico ecc.) e l'assetto vincolistico dell'area dell'intervento;
- 2/ Planimetria di P.R.G. con individuazione dell'area dell'intervento con eventuale evidenziazione dell'assetto vincolistico e con allegato stralcio delle norme tecniche di attuazione;
- 3/ Estratto di mappa catastale con l'elenco dei proprietari, relativo titolo di proprietà ed eventuali frazionamenti;
- 4/ Rilievo quotato dello stato di fatto dell'area;
- 5/ Planimetria di progetto con riferimenti catastali con indicazione dei lotti, della viabilità, delle aree per parcheggio e servizi, opportunamente quotate e recante per ogni singola area, le superfici, le altezze, il numero dei piani le distanze e i volumi consentiti e con l'indicazione della rete infrastrutturale dei servizi pubblici;
- 6/ Abaco dei tipi edilizi quotati in pianta e sezione e abaco delle sezioni stradali ;
- 7/ Norme tecniche di attuazione;
- 8/ Eventuale relazione suppletiva relativa alle aree sottoposte ai vincoli di cui alla legge 1497/39 e 431/85 comprese nel perimetro dell'intervento, comprendente descrizione della zona e dei manufatti, delle modificazioni previste in progetto dei materiali da usarsi, delle sistemazioni a verde e delle finiture e allegata planimetria estesa almeno a un raggio di m. 500 dall'intervento, documentandone fotografica e rappresentazione dell'intervento su base fotografica.
- 9/ Proposta di convenzione.

ART. 21 - ZONA C_{tur} (DI ESPANSIONE TURISTICA)

In tali zone è consentita la realizzazione di residenze, e di sedi per attività di tipo turistico (alberghi, ostelli, camping, ecc.).

In tale zona il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo ed è normato nel modo seguente:

- a) **I_f = Indice di fabbricabilità territoriale = 0.40 mc/mq;**
- b) parcheggi annessi = 2 mq/ 10 mc;

c) H_{max} = altezza massima = corrispondente a quella degli edifici circostanti e comunque non superiore a m 7,50 e 2 piani max f.t.;

d) distanze minime dai confini m 5,00;

e) distacco fra gli edifici in assoluto tra pareti finestrate e pareti degli edifici antistanti = 10,00m;

f) aree private a verde, minimo 20 mc/100 mc

g) Premesso che in detta zona la capacità recettiva deve essere stimata in funzione del numero dei posti letto ricavabili (corrispondente a 60 mc per posto letto) la dotazione minima per posto letto di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie deve essere commisurata in 36 mq, garantendo la dotazione minima di parcheggi pubblici nell'area di mq 7 per posto letto.

ZONE PRODUTTIVE

ART. 22 - ZONA D (ARTIGIANALE)

In tali zone é consentita la realizzazione di impianti produttivi di artigianato e/o di piccola industria e del numero strettamente necessario di residenze in relazione alle esigenze di custodia degli impianti.

In tale zona il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo ed é normato nel modo seguente:

a) I_f = Indice di fabbricabilità fondiaria per le residenze annesse agli impianti = 0,15 mc/mq.

In ogni caso non potrà essere consentita l'edificazione di più di un alloggio per lotto e il volume edificabile massimo non dovrà superare il valore di 450 mc.

b) I_f = Indice di fabbricabilità fondiaria per gli alloggiamenti produttivi = 3,00 mc/mq

c) U_f = Indice di copertura fondiaria = 0,50 mq/mq

d) lotto minimo = 2.500 mq;

e) H_{max} = altezza massima = m 9,00;

d) distanze minime dai confini m 5,00.

In dette aree la dotazione minima di superfici per verde, parcheggi pubblici, e servizi non potrà essere inferiore al 10% della superficie territoriale.

I Piani di lottizzazione saranno redatti nel rispetto delle indicazioni fornite dalla circolare No 2/89 dell'Assessorato all'Ambiente della Regione Calabria.

ART. 23 - ZONA E AGRICOLA

Tale zona comprende la parte del territorio destinata all'attività agricola.

In tale zona il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto ed é normato nel modo seguente.

a) lotto minimo = 20.000 mq

b) H_{max} = altezza massima = m 6,50;

Per quanto attiene l'edificabilità residenziale vale il seguente indice:

I_f = Indice di fabbricabilità fondiaria per le residenze o per strutture recettive agrituristiche = 0,03 mc/mq.

Unicamente per la realizzazione di impianti zootecnici il lotto minimo potrà essere di superficie non inferiore a 5.000 mq. In tali casi potrà essere consentito un valore di U_f = Indice di copertura fondiaria = 0,33 mq/mq

ART. 24 - ZONA F1 IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

Tale zona comprende le parti di territorio già occupate o da destinare ad attività di servizio pubblico quali:

- attrezzature ospedaliere e socio-sanitarie
- tribunali, prigione
- *municipio e strutture municipali*

- istruzione superiore
- cimiteri

Fatta eccezione per i cimiteri per i quali valgono le normative specifiche a carattere nazionale, in tale zona il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto ed é normato nel modo seguente:

- a) lotto minimo = 5.000 mq;
- b) It = Indice di fabbricabilità fondiaria 3,00 mc/mq;
- c) Uf = Indice di copertura fonderia = 0,60 mq/mq;
- d) Quantità minima di parcheggio = 20% della superficie del lotto;
- e) Distanza minima dal confine di proprietà = m 10,00.

ART. 25 - ZONA F2 SERVIZI PRIVATI

Tale zona comprende le parti di territorio già occupate o da destinare ad attività di servizio di iniziativa privata, quali:

- 1/ - complessi di convivenza religiose - attrezzature sociali e sanitarie o per l'istruzione di iniziativa privata
- 2/ - alberghi - ristoranti

In tale zona il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto ed é normato nel modo seguente:

- a) lotto minimo = 3.000 mq
- b) If = Indice di fabbricabilità fondiaria = 3,00 mc/mq
- Quantità minima di parcheggio per gli edifici di cui al punto 1/ = 15% della superficie del lotto
- d) Quantità minima di parcheggio per gli edifici di cui al punto 2/ = 20% della superficie del lotto.

ART. 26 - ZONA F3 CENTRO DIREZIONALE

Tale zona comprende le parti di territorio da destinare alla realizzazione di edifici per attività terziarie (commercio e uffici) di iniziativa privata e di uffici e servizi di iniziativa pubblica.

In tale zona il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo ed é normato nel modo seguente:

- a) It = Indice di fabbricabilità fondiaria = 2,00 mc/mq
- b) Uf = Indice di copertura fondiaria = 0,60 mq/mq
- c) lotto minimo = 3.000 mq;
- d) Hmax = altezza massima = m 9,00;
- e) distanze minime dai confini m 12,00;

In tali zone a 100 mq di superfici lorde realizzate (a destinazione commerciale o per uffici) deve corrispondere una dotazione di 80 mq di spazi per uso pubblico - escluse le sedi viarie - di cui una quota non inferiore al 50% deve essere destinata a parcheggi in aggiunta agli standards di cui all'art. 18 legge 765/67.

I Piani di lottizzazione saranno redatti nel rispetto delle indicazioni fornite dalla circolare N° 2/89 dell'Assessorato all'Ambiente della Regione Calabria.

ZONE DI USO PUBBLICO

ART. 27 - ZONE G1 PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

Le zone per attrezzature di interesse comune sono destinate alla conservazione e alla realizzazione di attrezzature e servizi di uso pubblico e di interesse generale (attrezzature scolastiche e sociali, uffici pubblici, attrezzature culturali, religiose, con esclusione delle destinazioni residenziali, commerciali e produttive).

In tali zone il P.R.G. si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

- a) lotto minimo = 3.000 mq

- b) I_f = Indice di fabbricabilità fondiaria = 3,00 mc/mq
- c) Quantità minima di parcheggio = 15% della superficie del lotto
- d) U_f = Indice di copertura fondiaria = 0,70 mq/mq;
- e) D = distanza minima dai confini = m 10,00.

ART. 28 - ZONE HI VERDE PUBBLICO

Le zone a verde pubblico sono destinate alla conservazione e creazione dei parchi urbani. In tali zone devono essere curate le alberature esistenti e garantite le opere di rimboschimento e rinnovo necessarie.

Nelle zone a verde pubblico sono ammesse soltanto attrezzature di gioco per ragazzi, impianti sportivi di iniziativa pubblica e attrezzature ricreative, nonché costruzioni in precario per chioschi, bar e simili.

Gli interventi in detta zona si attuano per intervento diretto, applicando i seguenti indici:

- a) U_f = indice di copertura fondiaria = 0,05 mq/mq;
- b) H_{max} = altezza massima = m 4,50;
- d) D = distanza minima dai confini = m 10,00.

ART. 29 - ZONE H2 PARCO LITORANEO

Nell'area destinata alla realizzazione del Parco litoraneo di Locri è *ammassa la seguente edificabilità:*

- 1) *Nella fascia dell'arenile, è consentita la realizzazione solo di manufatti in precario di tipo stagionale da adibirsi ad uso sportivo e/o ricreativo.*
- 2) *Entro la fascia compresa tra il Lungomare e la Zona B₂ di Completamento Lungomare è consentita la realizzazione di opere in precario ad uso sportivo e/o ricreativo. Gli interventi in detta zona si attuano per intervento preventivo sulla base di un apposito piano particolareggiato avente i seguenti indici:*
 - a) U_f = indice di copertura fondiaria = 0.20 mq/mq;
 - b) H = altezza massima = 4.50 m.

ART. 30 - ZONE H3 PARCO ARCHEOLOGICO DI LOCRI EPIZEPHIRI

In essa sono escluse nuove costruzioni di qualunque tipo ad esclusione di:

- Edifici a destinazione museale necessaria alla custodia, tutela e fruizione pubblica degli scavi archeologici.

Sono consentite limitate opere di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici agricoli e residenziali ricadenti nell'area del Parco Archeologico, con esclusione di aumenti di volumetria e di interventi integrali di demolizione e ricostruzione.

Sono altresì consentite opere di riqualificazione ambientale e di attrezzature di specifiche aree verdi.

Tutti gli interventi saranno comunque sottoposti all'approvazione preventiva da parte della Soprintendenza Archeologica della Calabria.

ZONE PER IL TRAFFICO

ART. 31 - ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA'

Il tracciato delle strade e dei nodi stradali ha valore indicativo, fino alla redazione del progetto dell'opera.

Le strade previste e disegnate nel piano sono classificate come segue:

- 1) strade primarie, con funzione prevalentemente intercomunale e regionale;
- 2) strade secondarie, con funzione prevalentemente comunale; sono accessibili mediante

diretta immissione dalle strade interne; le costruzioni osserveranno una distanza minima dal ciglio stradale di m 10.

3) strade locali, con funzione prevalentemente urbana o agricola, sono accessibili anche dai lotti in qualunque punto mediante dirette immissioni; le costruzioni osserveranno una distanza minima dal ciglio stradale di m 7,50;

4) strade interne, con funzione di distribuzione capillare del traffico veicolare.

La sezione minima non potrà essere inferiore a m 8,00 con carreggiata minima di m 6,00;

5) percorsi pedonali, con funzione di distribuzione capillare e del traffico pedonale.

La sezione minima dei pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, è di m 1,50.

Nell'attuazione del P.R.G. dovranno essere modificati e soppressi quelle immissioni e quegli accessi carrabili esistenti, che risultino difformi dalle presenti norme e dalle indicazioni grafiche del P.R.G..

Le strade di cui ai punti 1) e 2), corrispondono nelle zone esterne all'abitato, alle distinzioni di cui al D.M. 1/1/1968.

Le presenti norme e quelle contenute nel D.M. 1/1/1968, si applicano in base alla classificazione data alle singole strade dalle previsioni di P.R.G., prescindendo dalle attuali caratteristiche e dimensioni.

ART. 32 - SPAZI DI SOSTA O PARCHEGGIO

Le aree di parcheggio per le zone B sono quelle specificate graficamente nella planimetria di P.R.G..

Per tutte le altre zone le aree di parcheggio di P.R.G. dovranno essere integrate nella misura indicata nelle presenti Norme Tecniche di attuazione.

ART. 33 - ZONE FERROVIARIE

Le aree di pertinenza delle FF SS sono destinate al mantenimento ovvero alla integrazione delle linee ferroviarie esistenti.

ZONE A VINCOLO SPECIALE

ART. 34 - ZONA SOTTOPOSTA A VINCOLO PAESAGGISTICO (LEGGI 1497/39 e 431/85)

In tale zona **fino all'adozione di uno strumento di pianificazione regionale** non è consentita l'edificazione di nuove volumetrie. E' consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti edilizi esistenti che dovrà essere autorizzata secondo le modalità indicate dalla legge 431/85.

* ART. 35 - ZONA A VINCOLO CIMITERIALE

Nelle aree sottoposte a tale vincolo non è consentita alcuna costruzione se non a quello di supporto alle funzioni cimiteriali di cui sia riconosciuta la irrealizzabilità all'interno dell'area del cimitero. Dette aree dovranno essere piantumate con alberature ad alto fusto e potranno comprendere aree attrezzate a parcheggio.

ART. 36 - ZONA DI RISPETTO STRADALE

Le aree di aspetto stradali sono necessarie per la realizzazione delle nuove strade, per l'ampliamento di quelle esistenti e per la protezione della sede stradale nei riguardi della edificazione.

In tali aree è vietata ogni nuova costruzione o ampliamento di quelle esistenti. E' consentito a titolo precario e mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli purché non costituiscano ostacolo al traffico e purché siano convenientemente dotate di spazi per il parcheggio.

Il limite delle fasce di rispetto equivale al limite di edificazione e, unicamente nel caso delle zone destinate ad uso agricolo, le superfici delle fasce di rispetto possono essere utilizzate ai fini del computo delle cubature edificabili nell'ambito del lotto che le comprende.

ART. 37- ZONE DI RISPETTO DEL PARCO ARCHEOLOGICO DI LOCRI EPIZEPHIRI

I progetti di manufatti edilizi comunque ricadenti in aree sottoposte dal P.R.G. a detto vincolo dovranno *rispettare le indicazioni dettate dalle presenti N.T.A all'art. 23 per la zona E agricola ed ottenere il preventivo parere favorevole da parte* della Soprintendenza Archeologica della Calabria.

ART. 37 bis - AREE A STABILITA' INCERTA

L'edificazione nelle aree classificate dal punto di vista geologico "a stabilità incerta" é subordinata a un più approfondito e puntuale esame geotecnico, geologico e idrogeologico condotto in situ e appositamente documentato, a mente del D.M. 11.03.1988 recante le "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno e delle opere di fondazione", e alla realizzazione delle necessarie opere di sostegno, ove necessario, e di sistemazione delle aree interessate.

Tali interventi operativi, estesi ad aree territorialmente omogenee e tali da rendere le opere previste nel loro complesso autonome e funzionali, dovranno essere previsti in appositi elaborati progettuali redatti a cura degli interessati e completi dei programmi di finanziamento.

Tali progetti dovranno ottenere il parere favorevole dell'Ufficio del Genio Civile, competente a norma della legge 2.2.1974 N.64, prima del rilascio della concessione edilizia relativa alla costruzione da realizzare nella zona in esame.

ART. 38 - AREE ESONDABILI

Le aree esondabili riguardano la fascia litorale e le zone poste ai margini degli alvei dei torrenti. Per la fascia litorale l'edificabilità deve essere subordinata caso per caso ad apposito studio geologico-tecnico finalizzato all'accertamento delle locali condizioni idrogeologiche superficiali e alla possibilità di liquefazione dei terreni in condizioni sismiche. Per le zone disposte lungo gli alvei dei torrenti l'edificabilità deve essere subordinata alla presenza o alla predisposizione di appositi argini fluviali atti a contrastare l'esondazione.

ART. 39 - CONCESSIONI IN DEROGA

L'amministrazione comunale si riserva di esercitare il potere di deroga al P.R.G. limitatamente all'altezza massima degli edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, e sempre sotto l'osservanza delle leggi vigenti in proposito. In particolare è prescritto che l'autorizzazione è accordata previa deliberazione del Consiglio Comunale.

ART. 40 - ABROGAZIONI

Tutte le disposizioni del Regolamento Edilizio che risultino in contrasto con le presenti Norme Tecniche di attuazione del P.R.G. debbono ritenersi abrogate.

ART. 41 - DISCIPLINA PER GLI ESERCIZI COMMERCIALI

Valgono le prescrizioni di cui al Piano di sviluppo e adeguamento del commercio ai sensi della Legge 426/71 e successive modifiche adottato dal Comune di Locri.

ART. 42 - NORME TRANSITORIE

Sono fatti salvi i piani esecutivi redatti in conformità al P.d.F. approvati dal Consiglio Comunale di Locri precedentemente all'adozione del presente P.R. G. e divenuti esecutivi

prima della definitiva approvazione del P..R.G. stesso. Tutte le aree interessate rispetteranno indici e funzioni contenute nel rispettivo P. L.. Nel caso di P. L. non approvato c.s. ovvero scaduto resteranno validi indici e funzioni prescritti dal presente P..R. G.

A decorrere dalla data di adozione del P.R.G. e fino alla sua approvazione (e comunque per un intervallo temporale non superiore a tre anni) sono obbligatorie le misure di salvaguardia del P.R.G. (5° comma art. 10 L. U.; L. 1357/1955; L. 1902/1952; L. 517/1966).

A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Prot. n. del

N. 6 Reg. Del.

CITTA' DI LOCRI

Provincia di Reggio Calabria

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: Parziali varianti ed integrazioni al Regolamento Edilizio Comunale e alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale.

L'anno Duemilatre, addì 26 del mese di febbraio alle ore 18,45 convocato come da avvisi scritti in data 20.02.2003 consegnati a domicilio dal Messo Comunale, come da sua dichiarazione, si è riunito sotto la presidenza del Consigliere Gelonese Giuseppe, in seduta pubblica, sessione straordinaria di prima convocazione, il Consiglio Comunale, composto dai Sigg.ri :

Num. D'ord	Cognome e nome	Presente (si-no)	Num. D'ord.	Cognome e Nome	Presente (si-no)
1	BARBARO Carmelo	SI	12	LAMBERTI M. Antonietta	SI
2	MAMMOLITI Giuseppe	SI	13	CHIANESE Carlo	SI
3	MAIO Luca	NO	14	VIOLI Domenico	SI
4	FAZZARI Federico	SI	15	MARANDO Dario	NO
5	GELONESE Giuseppe	SI	16	SORBARA Eliseo	SI
6	PASSAFARO Ugo	SI	17	LEONE Piero Emilio	SI
7	FILIPPONE Roberto	NO	18	BARRESI Francesco	SI
8	BRUGNANO Alberto	SI	19	CARABETTA Vincenzo	SI
9	SOLINAS Raffaele	SI	20	ARONE Giuseppe	SI
10	SERAFINO Eugenio	SI	21	CECERE Vincenzo	NO
11	CONGIUSTA Giuseppe	SI			

PRESENTI N. 17

ASSENTI N. 4

Partecipa il Segretario Comunale Generale Dott. Alberto Milicia

IL PRESIDENTE

Constatato il numero dei Consiglieri presenti di N° 16 su N° 20 Consiglieri in carica, oltre il Sindaco, l'adunanza è legale a termini dell'art. 25 dello Statuto Comunale e dall'art. 14 del Regolamento di funzionamento del Consiglio Comunale.

Invita il Consiglio a deliberare sull'oggetto sopra indicato;

Relaziona l'assessore al ramo, Federico Fazzari :

Siamo tutti a conoscenza che Locri ha attraversato e continua ad attraversare una situazione di disagio in campo urbanistico, dovuta inizialmente alla mancanza totale degli strumenti urbanistici e in seguito, dopo l'approvazione del Piano Regolatore Generale vigente, alla scarsa fruibilità dello stesso, derivante dalla mancata elaborazione dei Piani Particolareggiati e al fatto che si presenta inadeguato alle esigenze della città. Tale disagio si è concretizzato in una stasi del comparto edilizio, cosa questa che ha causato un poco razionale sviluppo urbanistico

Questa amministrazione, dando attuazione al suo programma elettorale, si è da subito attivata per risolvere questo arduo problema; a tal fine ha pensato di istituire una commissione tecnico politica che approfondisse gli aspetti della materia e suggerisse idonee azioni da intraprendere per rendere fruibile lo strumento urbanistico.

La commissione è altamente rappresentativa, in quanto, in essa sono rappresentati tanto la maggioranza quanto l'opposizione, ed inoltre ha una notevole valenza tecnica in quanto vi partecipano i rappresentanti degli ordini provinciali di ogni settore tecnico urbanistico; sono presenti infatti gli agronomi, gli architetti, i geometri, i geologi, gli ingegneri.

In una prima fase l'attenzione dei componenti è stata rivolta a elaborare soluzioni che consentissero di sbloccare l'edilizia nel centro storico, studiare forme di intervento per il settore artigianale e industriale, nonché idonei percorsi per consentire interventi edilizi nelle zone di espansione e completamento e non ultimo diminuire l'incidenza dei vincoli paesaggistici e di rispetto.

Fortunatamente durante il corso dei lavori la Regione Calabria ha approvato la tanto attesa legge urbanistica regionale (N° 19 del 16. 04. 2002).

Tale strumento legislativo consente, attraverso l'adozione del PIANO STRUTTURALE COMUNALE previsto dagli artt. 20 e 28, una nuova pianificazione territoriale caratterizzata dalla modernità degli strumenti, dalla duttilità delle norme di riferimento, dalla possibilità di promuovere lo sviluppo urbanistico sulla base del principio generale della sostenibilità ambientale e attraverso la valorizzazione e il miglioramento dei tessuti insediativi esistenti.

Ciò premesso, le ristrettezze economiche da un lato e le innovazioni legislative dall'altro hanno stimolato la commissione a valutare come migliore forma di intervento la possibilità di procedere, in questa prima fase, a modifiche: a) delle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE che riguardano:

art 14 centro storico - art 16 zona Bo - Art 18 zona B2 e art 34 zone sottoposte a vincolo paesaggistico; G) del Regolamento Edilizio (ART. 106), che definisce gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

Ovviamente gli interventi vengono previsti in attesa di procedere all'adozione di quegli atti necessari al fine di dotare l'ente dei nuovi strumenti urbanistici previsti dalla nuova legge regionale.

Queste decisioni coincidono con i principi generali della pianificazione territoriale urbanistica della nuova legge Regionale, che prevede l'utilizzazione di nuovo territorio solo quando non sussistono alternative derivanti dalla sostituzione del tessuto urbano, ovvero dalla riorganizzazione e riqualificazione dello stesso.

Prima di passare all'analitica esposizione delle proposte innovative, mi corre l'obbligo di ringraziare per la fattiva collaborazione tanto i membri della commissione, tecnici e politici, quanto i Dirigenti pro-tempore dell'area urbanistica, determinanti per la definizione degli interventi di modifica che si intendono approvare e in particolare l'Assessore ringrazia il Consigliere Barresi, rappresentante della minoranza, per la fattiva collaborazione e la costante presenza nel corso dei lavori della Commissione.

Segue un breve dibattito:

Il Consigliere Giuseppe Mammoliti esprime apprezzamento nei confronti dell'Assessore Federico Fazzari e gratitudine per l'opera svolta, da atto alla minoranza della proficua collaborazione.

Il Consigliere Carabetta si unisce ai complimenti, apprezzando l'opera svolta, per risolvere un problema tanto sentito dai cittadini. Chiede chiarimenti circa la problematica nascente sulla competenza di stabilire l'interesse storico di un fabbricato.

Risponde brevemente il Sindaco, il quale ricorda che del problema si è occupata la Commissione, decidendo per la soluzione proposta all'unanimità;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la deliberazione del Consiglio comunale n° 14 del 01.10.2001 con la quale è stato dato mandato al Sindaco di insediare una Commissione per la revisione ed il completamento degli strumenti urbanistici.

Visto il decreto del Sindaco n° prot. 20485 del 29 Novembre 2001, di istituzione della Commissione;

Considerato che la Commissione, composta dall'Assessore all'Urbanistica, da due Consiglieri Comunali e da rappresentanti degli Ordini Professionali degli Architetti, Ingegneri, Geologi, Geometri, Agronomi e Forestali, oltre al Responsabile dell'Area Urbanistica e Gestione del Territorio, si è riunita periodicamente per discutere le eventuali varianti ed integrazioni alle Norme Tecniche di Attuazione ed al Regolamento Edilizio Comunale del vigente Piano Regolatore Generale;

che le problematiche affrontate sono fondate sulla mancanza di piani attuativi a corredo del vigente strumento urbanistico, i quali avrebbero dovuto divenire strumenti di concreta edificazione per le zone sottoposte a tale tipo di vincolo,

che con verbale del 19.12.2002 sono stati focalizzati tre punti essenziali sui quali porre modifiche e/o integrazioni, argomentazioni trattate anche nelle numerose sedute precedenti:

Ridefinizione degli interventi nella zona "A1" (Centro Storico) e nella zona "BO";

Edificazione nella zona sottoposta a vincolo paesaggistico;

Edificazione della zona "B2";

Che le proposte sono state formalizzate nella relazione redatta dal responsabile dell'Area Urbanistica e Gestione del Territorio e che nella riunione del 06.02.2003 la Commissione definitivamente si è espressa sulle varianti e/o integrazioni maturate nel susseguirsi delle riunioni;

Vista la relazione redatta dal responsabile dell'Area Urbanistica e Gestione del Territorio in data 10.02.2003, nella quale si esprime parere favorevole alle modifiche e/o integrazioni delle Norme Tecniche di Attuazione e del Regolamento Edilizio Comunale del Piano Regolatore Generale;

Valutata la possibilità di sbloccare, almeno in parte, i vincoli posti dallo strumento urbanistico vigente rendendo alcune zone edificabili in aderenza a quanto consentito dalle vigenti norme in materia;

Visto lo Statuto comunale;

Visto il Regolamento Edilizio Comunale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n°25 del 27.03.1997 prot. N° 5524;

Visto lo strumento urbanistico vigente approvato con decreto del Presidente della Regione n° 667 del 1.12.98 e le leggi in materia;

Valutata l'odierna possibilità di intervento edilizio diretto volto solo alle zone "B1" e nella zona agricola "E", in considerazione che la stessa zona "B1" è ormai saturata e che i lotti non edificati rimangono esigui rispetto alla richiesta del fabbisogno abitativo della popolazione;

Con voti 17 favorevoli su altrettanti presenti e votanti;

DELIBERA

1) Per i motivi indicati in premessa che qui si intendono tutti integralmente riportati e trascritti, di approvare le varianti e/o integrazioni alle Norme Tecniche di Attuazione e al Regolamento Edilizio Comunale del Piano Regolatore Generale, di seguito elencate:

a) L'art.14 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione relativo alla zona "A1" (Centro Storico) è così modificato:

La zona A1 riguarda l'area del primo impianto della città di Locri /comprendente edificazioni comprese tra il 1880 e il 1940).

In tale zona gli spazi liberi sono inedificabili e fino all'adozione da parte dell'amministrazione comunale di uno specifico Piano Regolatore Particolareggiato sono ammessi interventi diretti unicamente alla manutenzione e al risanamento conservativo della struttura urbana esistente, volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici e formali ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. In particolare in detta zona saranno consentiti prima della redazione del Piano Regolatore particolareggiato, gli interventi definiti dalla legge n° 457/78 all'art. 31 comma 1 lettere a, b, c,d.

Sono consentite, inoltre, opere di demolizione e ricostruzione di edifici di scarsa consistenza strutturale compreso l'eventuale aumento di volume strettamente necessario per:

- l'adeguamento dei servizi tecnologici,

l'adeguamento delle altezze minime interne previste dalle nuove disposizioni in materia di igiene e del Vigente regolamento edilizio comunale;

il miglioramento e l'adeguamento sismico;

- la realizzazione di sottotetti praticabili e non abitabili che devono essere realizzati con materiali dello stesso tipo degli edifici circostanti; per tale realizzazione è consentito l'aumento dell'altezza di gronda che non potrà superare ml 1 di altezza. La pendenza delle falde non potrà essere superiore al 27%.

Per gli interventi che riguarderanno la demolizione di fabbricati fatiscenti è consentita la riedificazione su due livelli a condizione che i locali del piano terra siano destinati esclusivamente a garage e/o a locale di sgombero e che l'altezza utile degli stessi non sia superiore a ml 2,30. (La nuova altezza alla gronda dovrà essere compatibile alla larghezza stradale su cui l'edificio prospetta).

E' consentito inoltre l'accorpamento di due o più unità edilizie, adiacenti, singolarmente insufficienti per dare luogo ad una entità edilizia a se stante e completa.

I fabbricati di indubbio valore storico architettonico, da valutarsi a cura della competente Area Urbanistica e Gestione del Territorio, previo eventuale parere del Consiglio Comunale, possono essere sottoposti solo ed esclusivamente a restauro, che non alteri in alcun modo l'originaria identità del fabbricato.

Ogni tipo di intervento di costruzione ovvero di ricostruzione in area inedificata dovrà essere previsto e normato da apposito Piano di Recupero Particolareggiato. Per le nuove costruzioni ammesse la densità fondiaria non dovrà superare il 50% della densità fondiaria media della zona e in ogni caso la misura di 5 mc/mq (Art. 7 D.L. 1444/68).

In ogni caso la normativa acclusa a detto Piano di Recupero Particolareggiato dovrà prevedere la conservazione e il recupero dei caratteri del primo tessuto della Locri moderna: caratteri morfologici (trattamento omogeneo delle superfici, omogeneità dei profili delle sagome e delle coperture), caratteri tipologici con particolare riferimento al rapporto tra spazi privati aperti e chiusi e spazi pubblici. Tutte le progettazioni devono essere, prima del rilascio di concessione edilizia, accompagnate da opportune prescrizioni circa i colori e i materiali da utilizzare.

b) L'art.16 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione relativo alla Zona "B0" è così modificato:

In detta zona sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia, per come definiti dall'art. 31 legge 457/78 del patrimonio edilizio esistente. E' altresì consentita la demolizione e la ricostruzione di volumi equivalenti a quelli preesistenti.

H - altezza massima = corrispondente a quella degli edifici circostanti e comunque non superiore a m 7,50. Eventuali edificazioni di nuovi volumi dovranno essere compensate dalla demolizione di una eguale quantità dei volumi preesistenti. Nelle zone di tale tipo ricadenti nell'ambito del territorio comunale sottoposto a vincolo di rispetto del Parco Archeologico di Locri Epizephiri possono essere presentati piani di recupero che consentono l'aumento delle cubature esistenti fino a un massimo del 20% delle cubature ricadenti nella zona stessa a condizione della demolizione delle parti più alte delle costruzioni esistenti ritenute deturpanti dalla Soprintendenza Archeologica della Calabria cui il progetto stesso dovrà essere rimesso per una preventiva approvazione.

c) L'art. 18, già modificato dal D.P.R. n° 66/98 punto 9, delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione relativo alle Zone "B2" è così modificato:

I lotti ricadenti nelle zone "B2" ove vi siano le opere di urbanizzazione primaria, possono essere edificati con intervento edilizio purché vengono garantiti gli indici urbanistici fissati per le zone "B1".

Inoltre, con riferimento all'urbanizzazione secondaria, per gli spazi da destinare a parcheggi pubblici e/o verde pubblico, il progetto dovrà prevedere un'area pari al 10% del lotto da destinare a tale scopo.

L'area dovrà essere in via prioritaria adiacente ad una pubblica strada.

Il proprietario del lotto contrarrà convenzione con l'Amministrazione Comunale impegnandosi ad assoggettare il 10% del lotto, in progetto evidenziato, a parcheggio pubblico e/o verde pubblico.

Ogni progettazione in tal senso dovrà contenere gli elementi utili e necessari per dimostrare la reale e concreta urbanizzazione primaria e secondaria della zona interessata all'edificazione diretta.

d) L'art 34 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione relativo alle Zone sottoposte a vincolo paesaggistico è così modificato:

In tale zona fino all'adozione di uno strumento sovracomunale o regionale, è consentita l'edificazione di manufatti ad uso esclusivo dei conduttori del fondo, con altezza massima alla gronda di ml. 4.50 sempre che la costruzione sia posta su un lotto di minimo mq. 20.000; la distanza delle strade statali dovrà essere ml. 30. Per quanto concerne la zona "F2" compresa dalla foce della Fiumara S. Paolo alla zona archeologica, fermo restando la quantità di lotto minimo di mq. 3000, i parcheggi, nonché la destinazione d'uso dei manufatti, possono essere edificati edifici a tre piani fuori terra con altezza massima di ml. 11.50.

e) L'art. 106 del Regolamento Edilizio Comunale vigente, allegato al Piano Regolatore Generale, è così modificato:

1) Interventi di manutenzione ordinaria.

Si intendono le opere di riparazione, rimpiazzamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici, e che non interessino le parti strutturali degli edifici.

2) Interventi di manutenzione straordinaria.

Si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Sono comprese le opere utili a migliorare le condizioni di abitabilità dell'edificio, quali modificazioni dell'interspazio, realizzazione di isolamento parziali, correzioni dell'aspetto distribuito.

Sono opere di manutenzione straordinaria, soggette a denuncia, agli effetti della L. n. 47 del 1985.

3) Interventi di restauro e risanamento conservativo.

Sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio ed a assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementari accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

4) Interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e fatto salvo l'eventuale chiusura architettonica del fronte. In tal caso, nel rispetto assoluto del numero dei piani fuori terra preesistente, quando gli interventi riguardino le zone A1, A2, B0 e B2.

- 2) Di dare mandato all'Area Urbanistica e Gestione del Territorio di predisporre quanto deliberato in apposito fascicolo da allegare alle Norme Tecniche di Attuazione e al Regolamento Edilizio Comunale;
- 3) Di trasmettere copia della presente delibera, esecutiva ai sensi di Legge, alla Regione Calabria, Assessorato all'Urbanistica, per quanto di competenza.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE VIGENTI ART.14 ZONA "A1" CENTRO STORICO DI LOCRI**ART.14**~~CONDIZIONE~~ **VIGENTE**

La zona A1 riguarda l'area del primo impianto della città di Locri /comprendente edificazioni comprese tra il 1880 e il 1940).

In tale zona gli spazi liberi sono inedificabili e fino all'adozione da parte dell'Amministrazione Comunale di uno specifico Piano Regolatore Particolareggiato sono ammessi interventi diretti unicamente alla manutenzione e al risanamento conservativo della struttura urbana esistente, volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici e formali ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. In particolare in detta zona saranno consentiti prima della redazione del Piano Regolatore Particolareggiato, gli interventi definiti dalla legge n° 457/78 all'art. 31 comma 1 lettere a, b, c.

Detti interventi dovranno essere conformi ai materiali e a tutte le caratteristiche formali esistenti.

Ogni tipo di intervento di costruzione ovvero di ricostruzione in area inedificata dovrà essere previsto e normato da apposito PRP. Per le eventuali nuove costruzioni ammesse la densità fondiaria non dovrà superare il 50% della densità fondiaria media della zona e in ogni caso la misura di 5 mc/mq (Art. 7 D.I. 1444/68).

In ogni caso la normativa acclusa a detto PRP dovrà prevedere la conservazione e il recupero dei caratteri del primo tessuto della Locri moderna:

- caratteri morfologici (trattamento omogeneo delle superfici, omogeneità dei profili delle sagome e delle coperture),
- caratteri tipologici con particolare riferimento al rapporto tra spazi privati aperti e chiusi e spazi pubblici.

NUOVO ART.14 CON INTEGRAZIONE LETTERA - D -

La zona A1 riguarda l'area del primo impianto della città di Locri /comprendente edificazioni comprese tra il 1880 e il 1940).

In tale zona gli spazi liberi sono inedificabili e fino all'adozione da parte dell'amministrazione comunale di uno specifico Piano Regolatore Particolareggiato sono ammessi interventi diretti unicamente alla manutenzione e al risanamento conservativo della struttura urbana esistente, volti a conservare l'organismo edilizio e

SEGUIE " " " " " "

ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici e formali ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. In particolare in detta zona saranno consentiti prima della redazione del Piano Regolatore particolareggiato, gli interventi definiti dalla legge n° 457/78 all'art. 31 comma 1 lettere a, b, c, d.

Sono consentite, inoltre, opere di demolizione e ricostruzione di edifici di scarsa consistenza strutturale compreso l'eventuale aumento di volume strettamente necessario per:

- l'adeguamento dei servizi tecnologici,
- l'adeguamento delle altezze minime interne previste dalle nuove disposizioni in materia di igiene e del Vigente regolamento edilizio comunale;
- - il miglioramento e l'adeguamento sismico;
- la realizzazione di sottotetti praticabili e non abitabili che devono essere realizzati con materiali dello stesso tipo degli edifici circostanti; per tale realizzazione è consentito l'aumento dell'altezza di gronda che non potrà superare ml 1 di altezza. La pendenza delle falde, non potrà essere superiore al 27%

Per gli interventi che riguarderanno la demolizione di fabbricati fatiscenti è consentita la riedificazione su due livelli a condizione che i locali del piano terra siano destinati esclusivamente a garage c/o a locale di sgombero e che l'altezza utile degli stessi non sia superiore a ml 2.30. (La nuova altezza alla gronda dovrà essere compatibile alla larghezza stradale su cui l'edificio prospetta).

E' consentito inoltre l'accorpamento di due o più unità edilizie, adiacenti, singolarmente insufficienti per dare luogo ad una entità edilizia a se stante e completa.

I fabbricati di indubbio valore storico architettonico, da valutarsi a cura della competente Area Urbanistica e Gestione del Territorio, previo eventuale parere

SECCIF ALCO 14

del Consiglio Comunale, possono essere sottoposti solo ed esclusivamente a restauro che non alteri in alcun modo l'originaria identità del fabbricato

Ogni tipo di intervento di costruzione ovvero di ricostruzione in area inedificata dovrà essere previsto e normato da apposito Piano Regolatore Particolareggiato.

Per le nuove costruzioni ammesse la densità fondiaria non dovrà superare il 50% della densità fondiaria media della zona e in ogni caso la misura di 5 mc/mq (Art. 7 D.I. 1444/68).

In ogni caso la normativa acclusa a detto Piano Regolatore Particolareggiato dovrà prevedere la conservazione e il recupero dei caratteri del primo tessuto della Locri moderna:

- caratteri morfologici (trattamento omogeneo delle superfici, omogeneità dei profili delle sagome e delle coperture),

caratteri tipologici con particolare riferimento al rapporto tra spazi privati aperti e chiusi e spazi pubblici. Tutte le progettazioni devono essere, prima del rilascio di concessione edilizia, accompagnate da Nulla Osta paesaggistico ambientale.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE VIGENTI ART. 16
--

ART. 16

VIGENTE

- ZONA B₀ RESIDENZIALE CON VINCOLO DI CONSERVAZIONE DEI VOLUMI

In detta zona sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio edilizio esistente. E' altresì consentita la demolizione e la ricostruzione di volumi equivalenti a quelli preesistenti.

H altezza massima = corrispondente a quella degli edifici circostanti e comunque non superiore a m 7,50.

Eventuali edificazioni di nuovi volumi dovranno essere compensate dalla demolizione di una eguale quantità dei volumi preesistenti. Nelle zone ditale tipo ricadenti nell'ambito del territorio comunale sottoposto a vincolo di rispetto del Parco Archeologico di Locri Epizephiri possono essere presentati piani di recupero che consentono l'aumento delle cubature esistenti fino a un massimo del 20% delle cubature ricadenti nella zona stessa a condizione della demolizione delle parti più alte delle costruzioni esistenti ritenute deturpanti dalla Soprintendenza Archeologica della Calabria cui il progetto stesso dovrà essere rimesso per una preventiva approvazione

ART. 16 - MODIFICA APPORTATA -

Art. 16 - ZONA B₀ RESIDENZIALE CON VINCOLO DI CONSERVAZIONE DEI VOLUMI

In detta zona sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia, (per come definita dall'art. 31 legge 457/78) del patrimonio edilizio esistente. E' altresì consentita la demolizione e la ricostruzione di volumi equivalenti a quelli preesistenti.

H altezza massima = corrispondente a quella degli edifici circostanti e comunque non superiore a m 7,50.

Eventuali edificazioni di nuovi volumi dovranno essere compensate dalla demolizione di una eguale quantità dei volumi preesistenti. Nelle zone ditale tipo ricadenti nell'ambito del territorio comunale sottoposto a vincolo di rispetto del Parco Archeologico di Locri Epizephiri possono presentati piani di recupero che consentono l'aumento delle cubature esistenti fino a un massimo del 20% delle cubature ricadenti nella zona stessa a condizione della demolizione delle parti più alte delle costruzioni esistenti ritenute deturpanti dalla Soprintendenza Archeologica della Calabria cui il progetto stesso dovrà essere rimesso per una preventiva approvazione

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE VIGENTI ART. 18 ZONA
"B2"****Decreto Presidente della Regione Calabria n° 66 del 1/12/98 punto 9**

ART. 18 N.T.A. Già MODIFICATO DAL D.P.R. N.66/98 PUNTO 9 ^{VIGENTE}

nelle Z.T.O. di tipo "B2" è ammesso anche l'intervento edilizio diretto nelle aree ove sia accertata da parte dell'Amministrazione Comunale l'esistenza delle necessarie urbanizzazioni primarie e secondarie.

ART. 18 N.T.A. Già MODIFICATO DAL D.P.R. N.66/98 PUNTO, MODIFICA
APPORTATA

I lotti ricadenti nelle zone "B2" ove vi siano le opere di urbanizzazione primaria, possono essere edificati con intervento edilizio purché vengono garantiti gli indici urbanistici fissati per le zone "B1".

Inoltre, con riferimento all'urbanizzazione secondaria, per gli spazi da destinare a parcheggi pubblici e/o verde pubblico, il progetto dovrà prevedere un area pari al 10% del lotto da destinare a tale scopo.

L'area dovrà essere in via prioritaria adiacente ad una pubblica strada.

Il proprietario del lotto contrarrà convenzione con l'Amministrazione Comunale impegnandosi ad assoggettare il 10% del lotto, in progetto evidenziato, a parcheggio pubblico e/o verde pubblico.

Ogni progettazione in tal senso dovrà contenere gli elementi utili e necessari per dimostrare la reale e concreta urbanizzazione primaria e secondaria della zona interessata all'edificazione diretta.

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE VIGENTI ART. 34
- ZONE A VINCOLO SPECIALE**

VIGENTE

ART. 34- ZONA SOTTOPOSTA A VINCOLO PAESAGGISTICO (LEGGI 1497/39 e 431/85)

In tale zona fino all'adozione di uno strumento di pianificazione regionale non é consentita l'edificazione di nuove volumetrie. E' consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti edilizi esistenti che dovrà essere autorizzata secondo le modalità indicate dalla legge 431/85.

ART. 34 -MODIFICA APPORTATA-

In tale zona fino alla adozione di uno strumento sovracomunale o regionale, è consentita l'edificazione di manufatti ad uso esclusivo dei conduttori del fondo, con altezza massima alla gronda di ml. 4,50 sempre che la costruzione sia posta su un lotto di minimo mq. 20.000, la distanza delle strade statali dovrà essere ml. 30.

Per quanto concerne la zona "F2" compresa dalla foce della Fiumara S. Paolo alla zona archeologica, fermo restando la quantità di lotto minimo di mq. 3000, dei parcheggi, nonché la destinazione d'uso dei manufatti, possono essere edificati edifici a tre piani fuori terra con altezza massima di ml. 11,50