

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 inteme, 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 Zona 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
- Bo 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 Zona 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*

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 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 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 B1 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) If = Indice di fabbricabilità fondiaria = 2,00 mc/mq;
- b) parcheggi annessi all'abitazione = 1 mq/ 10mc;
- c) Hmax = 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, If = 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.RT. 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) If = Indice di fabbricabilità fondiaria = 2,00 mc/mq;
- b) parcheggi annessi all'abitazione = 1mq/10 mc;
- c) Hmax= 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)

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) **If = Indice di fabbricabilità fondiaria 1mc/mq;**
- b) **Hmax = 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) **Uf = 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) If = Indice di fabbricabilità fondiaria = 1,50 mc/mq;
- b) parcheggi annessi all'abitazione = 1 mq/10 mc;
- c) Hmax = 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, If = 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 é consentita la realizzazione di mansarde e abbaini

ART. 20 - ZONA C1 (DI ESPANSIONE)

In tali zone é 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 é normato nel modo seguente:

- a) If = 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 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 a Ila 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 é 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 é normato nel modo seguente:

- a) $I_f = \text{Indice di fabbricabilità territoriale} = 0.40 \text{ mc/mq.}$
- b) parcheggi annessi = 2 mq/ 10 mc;
- c) Hmax = 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.

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

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

d) lotto minimo = 2.500 mq;

e) Hmax = 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) Hmax = altezza massima = m 6,50;

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

If = 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 Uf = 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 GI 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) If = Indice di fabbricabilità fondiaria = 3,00 mc/mq

c) Quantità minima di parcheggio = 15% della superficie del lotto

d) Uf = Indice di copertura fondiaria = 0,70 mq/mq;

e) D = distanza minima dai confini = m 10,00.

ART. 28 - ZONE H1 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 é *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 distruzione 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 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. 35 - ZONA A VINCOLO CIMITERIALE

Nelle aree sottoposte a tale vincolo non é 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).