



# CITTÀ DI LOCRI

89044 Città Metropolitana di Reggio Calabria

Codice Fiscale 81000410803 - Partita Iva 00138500806

SETTORE 3

<b>ID ELABORATO</b>	<b>M</b>	<b>NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE</b>
---------------------	----------	---------------------------------------

<b>OGGETTO:</b>	<b>NUOVO PIANO DI LOTTIZZAZIONE Strada Provinciale - Don Vittorio Zona Contrada Riposo</b>
-----------------	--

## DITTE

**IMMOBILHOUSE D.L. S.R.L.** con sede in Locri - C.da Gnuramomma s.n.c.CF: 03168800807;  
F. 31 PARTICELLE . 1185,130 E 1380

**GICARO S.R.L.** con sede in Locri - C.da Santa Margherita s.n.c. - CF: 02678590809F  
Fogli di mappa n°31 - Part.lle n° 10 / 69 / 90 / 411 & 1381

<b>TECNICI</b>	<b>Architetto Tiziana Zimbalatti</b> _Ordine Architetti RC_Sez. A_n° 1834 Pec:studiozimbalatti@pec.it - Mail: tiziaz@libero.it - Cell: 339. 45 13 355 <b>Geometra Renzo Raschillà</b> _Albo Geometri RC_n°1758 - - Cell: 329. 33 91 673 Pec: renzo.raschilla@geopec.it - Mail:geom.renzoraschilla@gmail.com
----------------	--

ID TAV.	NOME ELABORATI DI PROGETTO
<input checked="" type="checkbox"/> M.01	Norme Urbanistiche Ed Edilizie
	
	
	



**COMUNE DI LOCRI**

*Provincia di Reggio Calabria*

***Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) e  
Regolamento Edilizio e Urbanistico (R.E.U.)***



**REGOLAMENTO EDILIZIO  
URBANISTICO (R.E.U.)**

**PROFESSIONISTI INCARICATI**

*arch. Fulvio A. Nasso - Capogruppo*

*arch. Giuseppe Lombardo*

*arch. Paolo Malara*

*prof. geol. Giuseppe Mandaglio*

*agronomo Paolo Panetta*

**CONSULENTI**

*pianif. territ. Rocco Panetta*

*archeologo dott.ssa Maddalena M. Sica*

*ottobre 2019*

## 14. Incentivi e premialità

### 14.1 Incentivi relativi ad interventi di sostenibilità ambientale

1. Il PSC promuove il miglioramento dei livelli di sostenibilità e qualità ecologica degli interventi richiedendo in modo generalizzato soluzioni tecniche finalizzate alla riduzione dei consumi energetici, alla compatibilità ambientale ed alla salubrità.
2. Il PSC al fine del raggiungimento di tali livelli, riconosce un incentivo (*bonus*) costituito da un incremento della capacità edificatoria "*una tantum*" applicabile agli interventi di Ristrutturazione Edilizia e Nuova Costruzione ricompresi in tutti gli ambiti del territorio urbanizzato (TU).
3. Gli incentivi di cui al comma 2, per le funzioni residenziali, terziarie, ricettive e a servizi, sono determinati e assegnati come segue:
  - a) La percentuale è assegnata all'intervento in misura pari a:
    - 10% in più della capacità edificatoria consentita in caso di conseguimento, per l'intero edificio, di un indice di prestazione energetica che comporti il raggiungimento della Classe Energetica A1;
    - una percentuale maggiore, fino ad un massimo del 20% della capacità edificatoria in caso di raggiungimento di Classi Energetiche superiori ad A1 (13,3% per A2, 16,6% per A3, 20% per A4).
  - b) Laddove si dimostri l'impossibilità di utilizzare in tutto o in parte il *bonus* di incremento della capacità edificatoria per ragioni derivanti dalla morfologia del suolo, caratteristiche dimensionali del lotto di intervento o caratteristiche architettonico funzionali non modificabili (edifici di interesse storico-architettonico o antropologico) questo può essere sostituito da un *bonus* per la riduzione degli oneri, sulla base di parametri di conversione stabiliti da specifica delibera della Giunta Comunale.
4. Gli incentivi di cui al comma 2, per le funzioni prevalentemente produttive, sono determinati e assegnati come segue:
  - a) La percentuale è assegnata all'intervento in misura pari a:
    - 10% in più della capacità edificatoria consentita in caso di raggiungimento, attraverso fonti rinnovabili, di una quota di energia termica (attraverso impianti di geotermia, solare termico, ecc.), o di energia elettrica (attraverso impianti di biomassa, solare fotovoltaico, ecc.), pari al 30% dell'energia utilizzata per il ciclo produttivo.
    - 20% in più della capacità edificatoria consentita in caso di raggiungimento, attraverso le tecnologie di cui al precedente punto, di una quota di energia pari al 50% di quella utilizzata per il ciclo produttivo.
  - b) In alternativa, l'incentivo può essere sostituito fino ad un massimo della metà della percentuale assegnata, da un *bonus* per la riduzione degli oneri, sulla base di parametri di conversione stabiliti da specifica delibera della Giunta Comunale.
  - c) Il *bonus* è applicato rispetto alle densità esistenti o, in caso di aree libere se ammissibili dagli indici di zona.
5. In tutti i casi di cui ai commi 3 e 4 al titolo abilitativo dovrà essere allegato:
  - a) impegno unilaterale d'obbligo alla realizzazione di ogni opera e accorgimento tecnico necessario a raggiungere l'obiettivo di cui al primo e secondo comma della lettera a) del precedente comma 3;
  - b) dichiarazione che, in caso inadempienza totale o parziale rispetto agli obblighi assunti, si configurerà il reato di abuso edilizio, con l'applicazione delle sanzioni civili e penali previste dalla legge.

### 14.3 Registro degli incentivi

1. Le premialità concesse di cui ai precedenti artt. 14.1 e 14.2 vengono annotati nel Registro Comunale dei Diritti e dei Volumi Edilizi e degli Incentivi.
2. Un edificio può usufruire degli incentivi di cui ai precedenti articoli, durante la validità del PSC, solo una volta e senza il cumulo degli incentivi.

## CAPO I – ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

### 15. Quantificazione delle aree standard

1. Il PSC individua negli elaborati DSI e DAT il sistema delle attrezzature e dei servizi costituito dalla rete esistente e da quelli previsti, nel rispetto delle quantità stabilite dal Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 per come implementate dall'art. 16 delle "Disposizioni Normative" del QTRP della Calabria, fissando come dotazione minima la misura di 26 mq per abitante insediato o da insediare.
2. Per ogni abitante insediato o da insediare si assume che corrispondano mediamente 30 mq di SL, (pari a 100 mc di volume residenziale)
3. Per gli interventi di trasformazione nel territorio urbanizzato (TU) da attuarsi con Intervento Urbanistico Preventivo (PAU) o Permesso di Costruire Convenzionato (art. 28 bis TU 380/2001), e per gli interventi nel territorio da urbanizzare (TDU), il soggetto attuatore concorre alla realizzazione degli standard di cui al DM 1444/1968, per come implementati dall'art. 16 delle "Disposizioni Normative" del QTRP della Calabria con le quantità indicate ai commi seguenti:
  - a) Per la destinazione residenziale: 18 mq/abitante, per come prescritto dal DM 1444/1968, più uno standard di mq 8/abitante, aggiuntivo suddiviso in:
    - 3,5 mq/abitante i parcheggi pubblici;
    - 0,5 mq/abitante per attrezzature comuni;
    - 4 mq/abitante per spazi pubblici attrezzati a verde e sport.
  - b) Per la destinazione produttivo-artigianale lo standard previsto è:  
30% della SL, di cui il 10% deve essere destinata a parcheggi, il rimanente 20% deve essere destinata a verde attrezzato, se non diversamente indicato dall'Amministrazione Comunale. Per le aree a verde pubblico può essere ammessa dall'Amministrazione la monetizzazione (parziale o totale) o la cessione a distanza all'interno degli Ambiti AS.  
In tale dotazione minima si intendono escluse le infrastrutture per la mobilità.
  - c) Per la destinazione terziaria e commerciale lo standard previsto è:  
100% della SL, di cui il 50% deve essere destinata a parcheggi, il rimanente 50 % deve essere destinata a verde attrezzato, se non diversamente indicato dall'AC.
4. Tali quantità costituiscono minimi inderogabili e non monetizzabili, salvo i casi di cui al successivo art. 16 comma 3.
5. Nella dotazione minima di cui al precedente comma si intendono escluse le infrastrutture per la mobilità.
6. Le aree a standard devono essere facilmente e direttamente accessibili dalla viabilità comunale e non devono essere frammentate.

### 16. Gestione e monetizzazione degli standard

1. La cessione delle aree a standard, nell'ambito dei PAU o dei lotti soggetti a PCC avviene a titolo gratuito ed è disciplinata da apposita Convenzione stipulata tra Amministrazione e soggetto Attuatore.
2. Nei casi di cui all'art. 15, comma 3, l'Amministrazione Comunale può autorizzare il soggetto Attuatore al reperimento delle aree a standard dovute in un'area diversa da quella dell'intervento di trasformazione, purché tale area sia localizzata nello stesso ATU. In tal caso, il soggetto Attuatore all'atto di presentazione della richiesta autorizzativa dovrà dichiarare che l'area a standard da cedere al Comune è:
  - libera da qualunque vincolo di limitazione all'edificazione;
  - nella piena proprietà del soggetto Attuatore;
  - a disposizione immediata per la realizzazione di servizi;
  - ubicata in posizione direttamente accessibile dall'esterno.

3. Nei casi di cui all'art. 15, comma 3, per gli interventi da attuare nel Territorio Urbanizzato (TU), l'Amministrazione Comunale può autorizzare la monetizzazione degli standard, qualora:
  - vi siano particolari condizioni urbanistiche e morfologiche che impediscano la localizzazione funzionale sull'area di intervento;
  - vi sia l'impossibilità di accorpare dette aree ad altra area a standard;
  - non ci sia la possibilità di un collegamento diretto con la viabilità pubblica (esistente e/o di progetto);
  - le superfici da cedere al Comune siano inferiori a mq 100, salvo che non sia possibile realizzare almeno n. 4 parcheggi accessibili dalla viabilità pubblica
4. I parametri per la monetizzazione sono definiti da apposita Delibera di Giunta.

# CAPO I CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

## 26. Classificazione del territorio

1. Ai sensi dell'art. 20, comma 3, della Legge 19/2002, il PSC classifica il territorio comunale di Locri in:

- Territorio Urbanizzato (TU),
- Territorio Urbanizzabile (TDU);
- Territorio agricolo-forestale (TAF);

e individua le Risorse naturali e antropiche.

Nell'elaborato "DCT 1 – *Classificazione del territorio comunale*" è definita la relativa perimetrazione. Il PSC suddivide e articola il territorio così classificato, in Ambiti Territoriali Unitari (ATU). Gli ATU, la perimetrazione è riportata nell'elaborato del "PSC DAT 1 - *Ambiti territoriali unitari*", sono individuati e raggruppati per caratteristiche omogenee di tipo ambientale, morfologico, storico-identitario, localizzativo e insediativo.

### 26.1 Territorio Urbanizzato (TU)

1. Il Territorio urbanizzato comprende i centri e i nuclei a carattere storico, la città consolidata, la città in formazione, compresi i servizi e le attrezzature alla collettività esistenti e di nuova previsione e tutti gli altri elementi costitutivi del sistema urbano, nonché le parti urbane soggette a Piani Attuativi vigenti o in itinere alla data di approvazione del presente PSC e REU.

2. Fanno parte del Territorio Urbanizzato i seguenti Ambiti Territoriali Unitari:

- ATU 1 – Ambito identitario
- ATU 2 – Ambito consolidato
- ATU 3 – Ambito di rigenerazione urbana ad alta densità
- ATU 4 Ambito di completamento – Perequazione; Concentrazione dei diritti edificatori
- ATU 5 – Lottizzazione in atto
- ATU 6 – Servizi esistenti
- ATU 7 – Servizi di progetto
- ATU 8 – Ambito di salvaguardia ambientale
- ATU 10 - Area produttiva esistente
- ATU 13 – Ambito rurale identitario
- ATU 14 – Cimitero
- ATU 21 – Parco lineare

Oltre a:

- Architetture identitarie rurali
- Scuola di archeologia
- Architetture identitarie.

### 31. ATU 4 – Ambito di completamento – Perequazione. (TU)

1. Comprende le aree non edificate intercluse nel tessuto urbano.
2. Fatte salve le disposizioni contenute nello Studio Geomorfologico allegato al PSC, si applicano le seguenti disposizioni:
  - *Edificabilità*: IT = 0,16 mq/mq - IT max 0,18 mq/mq.
  - *Modalità di attuazione*: PAU o Comparto.
  - *Usi ammessi*: Mix funzionale 1° e 3° gruppo.
  - *H max*: 12 m.
  - *Distanze*: dai confini 5 m; dagli edifici 10 m o in aderenza; dalla strada 5 m.
  - *Ip*: 40% del lotto di cui 50% destinato a verde ornamentale.
  - *Standard*: come prescritto all'art. 15.
  - *Parcheggi*: secondo le prescrizioni di cui all'art. 41 sexis della L. 1150/1942 s.m.i.

3. Le quantità di aree da cedere al comune in regime perequativo saranno del 20% e la loro ubicazione sarà definita da specifico atto di accordo pubblico-privato.