

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 satura 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 vengano 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 inedita 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.L. 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