



REGIONE CALABRIA
DIPARTIMENTO
AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA
Settore 5
Urbanistica, Vigilanza Edilizia, Rigenerazione Urbana
Ufficio di Prossimità 5.5
Urbanistica, Vigilanza Edilizia, Rigenerazione Urbana
Area Città Metropolitana - Provincia di Vibo Valentia

Regione Calabria
Dipartimento Ambiente Paesaggio e Qualità Urbana
UOA Promozione e tutela della natura e del mare
Demanio Marittimo
Al Rappresentante Unico Regionale
Arch. Daniela Santina Azzarà
[tramite sistema documentale](#)

Comune di Locri
demaniolocri@asmepec.it

e, p.c.

Regione Calabria
Dipartimento Infrastrutture e Lavori Pubblici
Settore n. 1 “Vigilanza normativa tecnica sulle costruzioni – Area Settentrionale (Sede CS)”
[tramite sistema documentale](#)

Dipartimento Ambiente Paesaggio e Qualità Urbana
Dirigente Generale
[tramite sistema documentale](#)

Oggetto: Aggiornamento del Piano Comunale di Spiaggia e del Regolamento di Gestione delle aree demaniali marittime.

Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 14 comma 2, art. 14 bis commi 6 e 7 e art. 14 ter, in forma simultanea e in modalità asincrona della L. 241/90.

Amministrazione Procedente: Comune di Locri (RC)

Osservazioni Urbanistiche.

L'istanza per la richiesta di cui in oggetto è stata presentata dal Comune di Locri, in qualità di Amministrazione Procedente, con Prot. 31942 del 14/10/2025, acquisita agli atti al prot. gen. n. Prot. 790672 del 22/10/2025.

Con nota prot. regcal n. 813034 del 29/10/2025, la Direzione Generale del Dipartimento ravvisando la competenza prevalente nella conferenza dei servizi in oggetto, ex DGR 191/2022, ha nominato il Rappresentante Unico Regionale in indirizzo per la partecipazione alla predetta conferenza dei servizi.

Preliminarmente, in via generale, si premette quanto segue.

La normativa regionale pianificatoria di riferimento è la Legge Regionale 21 dicembre 2005, n. 17 e ss.mm.ii, recante “Norme per l'esercizio della delega di funzioni amministrative sulle aree del demanio marittimo” ed il relativo Piano di Indirizzo Regionale (PIR di cui all' art. 6 della medesima L.R. 17/2005), che prevedono l'espressione del parere di merito e vincolante sugli aspetti della pianificazione delle aree ricadenti nel demanio marittimo da parte del Settore Regionale competente nella medesima materia del demanio marittimo. Il Comune, ai sensi della medesima LR 17/2005, agisce, tra l'altro, in qualità di Amministrazione procedente delegata all'esercizio delle funzioni amministrative sulle aree del demanio marittimo e, pertanto – mentre il merito della documentazione progettuale è di esclusiva competenza e responsabilità dei dichiaranti/tecnici progettisti che redigono, sottoscrivono ed asseverano il progetto – è onere dell'Amministrazione comunale procedente, propedeuticamente alla richiesta di pareri di competenza di altri soggetti, valutare per il PCS la



compatibilità generale, coerenza e conformità, tra l'altro, rispetto al vigente strumento di pianificazione comunale, nonché rispetto ai vigenti piani Sovra-Comunali di pianificazione, con particolare (ma non esclusivo) riferimento al predetto PIR, al Quadro Territoriale Regionale Paesaggistico (QTRP), al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), al Piano di Bacino Stralcio per l'Erosione Costiera (PSEC) e relative Norme di Attuazione (N.A.), al Piano di Gestione Rischi Alluvioni (PGRA), nonché al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) e relative Norme di Attuazione e Misure di Salvaguardia (N.A.M.S.), per come modificati dalla proposta del "Progetto di Piano Stralcio di Bacino del Distretto Idrografico dell'Appennino Meridionale per l'Assetto, la Mitigazione e la Gestione del rischio da Alluvioni – Calabria/Lao e delle correlate Misure di Salvaguardia", adottate dalla Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di Bacino nella seduta del 31.07.2025, in sostituzione delle precedenti adottate con delibera n. 2 del 24.10.2024, in esecuzione della delibera della medesima Conferenza n. 1 del 19.02.2025.

Considerato che:

- il Comune di Locri è disciplinato dal Piano Strutturale Comunale approvato con D.C.C. n.14 del 09/07/2021;
- l'art. 42 del Regolamento Edilizio e Urbanistico (R.E.U.) del PSC, individua in particolare l'ATU 15 "Piano Spiaggia";
- il Comune è dotato, altresì, di Piano Comunale di Spiaggia (PCS), approvato con Determinazione Dirigenziale R.G. n. 4073 del 20/12/2016 del Settore 15 della Provincia di Reggio Calabria, le cui previsioni, **in quanto strumento urbanistico di dettaglio rientrante tra i Piani Attuativi Unitari (PAU), in attuazione del PSC, ai sensi dell'art. 24, co. 1 lett. f) della L.U.R. 19/2002 ss.mm.ii.**, sono state recepite, quale parte integrante, del Piano Strutturale Comunale vigente;
- con Deliberazione n. 40 del 03.10.2025, il Consiglio Comunale ha adottato l'aggiornamento del Piano Comunale di Spiaggia;
- la presente proposta di aggiornamento prevede la razionalizzazione delle superfici e la revisione della collocazione di alcuni dei lotti previsti sul litorale, in relazione alle modifiche della linea di riva, delle esigenze funzionali di particolari tipologie di strutture e in vista della prossima naturale scadenza di alcune delle storiche concessioni attualmente in atto, nonché la rifunzionalizzazione di alcune aree nell'ottica del dialogo con i progetti di sviluppo delle zone limitrofe all'area demaniale, che hanno come obiettivo un organico e progressivo sviluppo dell'area litoranea, ponendo la stessa come fulcro produttivo della Locride;
- il paragrafo 14 della *Relazione Generale* del PCS di che trattasi, rubricato "Zonizzazione", distingue le diverse zone omogenee di intervento, così come individuate nelle tavole grafiche di progetto, suscettibili di diversa ed opportuna destinazione e regolazione, stabilendo per ciascuna di esse, le tipologie di insediamento nonché il relativo standard dei servizi;
- il successivo paragrafo 15 della predetta relazione, recante "Lo stato di fatto rilevato e le nuove concessioni di progetto", esamina l'attuale situazione dell'occupazione dell'area demaniale del Comune di Locri e la previsione di progetto riguardante le nuove concessioni demaniali, individuando, in particolare:
 - al p. 15 c), le aree ricadenti all'interno dell'area demaniale oggetto di istanza di condono edilizio, identificate con il codice 1RC - 2RC - 3RC - 4RC - 5RC, di cui una soltanto definita favorevolmente e le restanti diniegate dall'Ufficio tecnico comunale competente, ai sensi di legge;
 - al p. 15 d), alcune incongruenze tra gli atti reperiti presso i competenti uffici e l'andamento della linea SID, nello specifico relativamente al fabbricato ricadente all'interno della linea SID, censito catastalmente al foglio 27, particella 801 e parte di particella 822, che dalle indagini effettuate presso gli uffici del Demanio di Reggio Calabria è oggetto di sclassifica;
 - al p. 15 e), le aree insistenti sul Demanio Marittimo ancora in corso di definizione, poiché soggette a contenzioso;
- per come dato atto nella D.C.C. n. n. 40 del 03.10.2025, **il Piano Comunale Spiaggia, e le sue modifiche e integrazioni, in quanto PAU, deve seguire per la formazione ed approvazione il procedimento disciplinato dall'art. 30 della L.R 19/2022 ss.mm.ii.**;
- non si evince dalla predetta deliberazione di adozione, l'acquisizione del parere sulla compatibilità geomorfologica di cui all'art. 89 del DPR 380/2001 ss.mm.ii..

Ciò premesso – preso atto che l'Amministrazione comunale procedente con la trasmissione del PCS ha ratificato e validato la documentazione, avendone valutato le condizioni di compatibilità generale, coerenza e conformità – esaminata dall'Ufficio di Prossimità la medesima documentazione presentata, per gli aspetti



strettamente connessi alla specifica competenza urbanistica e per la migliore tutela dell'interesse pubblico – si esprimono le ulteriori seguenti valutazioni:

- l'iter per l'aggiornamento del Piano Comunale Spiaggia deve seguire l'iter di formazione ed approvazione del Piani Attutativi Unitari (P.A.U.), di cui all'art. 24 comma 2, lett f) della L.U.R. 19/2002 ss.mm.ii, ai sensi del combinato disposto dell'art. 30 della L.U.R. 19/2002 ss.mm.ii. e degli artt. 14 e seguenti della L. 241/90 ss.mm.ii.;
- con riferimento agli edifici non sanabili di cui al paragrafo 15 c) della *Relazione Generale* che risultano essere oggetto di istanza di condono edilizio, l'Amministrazione Comunale dovrà avviare le procedure per il ripristino dello stato dei luoghi secondo quanto stabilito dalla normativa vigente in materia (D.P.R. 380/2001); tali aree di proprietà demaniale marittima dovranno pertanto essere ricomprese e opportunamente disciplinate nel Piano Spiaggia;
- le aree di cui al punto 15 e) della Relazione Generale del PCS, dovranno, in esito alla controversia in atto, essere definite e disciplinate secondo le previsioni dello strumento in cui ricadono (Piano Spiaggia o del Piano Strutturale Comunale);
- i fabbricati ricadenti all'interno del Piano Spiaggia vigente, oggetto di formale provvedimento di sdemanializzazione, dovranno rientrare tra le previsioni dello strumento generale di pianificazione vigente (Piano Strutturale Comunale);
- siano assicurate le infrastrutture viarie per l'accesso ai lotti che dovranno essere compatibili con quelle esistenti e con il relativo volume di traffico e per quelle programmate siano verificate le loro interconnessioni con le scelte pianificatorie relative al nuovo strumento urbanistico;
- acquisire da parte dell'Amministrazione Procedente tutti i pareri, i nulla osta, le autorizzazioni, gli atti di assenso comunque denominati prescritti dalle vigenti normative, specificatamente quelli necessari di natura paesaggistica, sismica, geologica ed idrogeologica/idraulica con particolare riguardo al parere sulla compatibilità geomorfologica di cui all'art. 89 del DPR 380/2001 ss.mm.ii.;
- recepire prescrizioni/condizioni/valutazioni/osservazioni/proposte relativi a tutti i pareri, i nulla osta, le autorizzazioni, gli atti di assenso comunque denominato prescritti dalle vigenti normative, acquisiti e da acquisire.

Sono fatti salvi i diritti di terzi, la veridicità dei dati riportati da parte dei dichiaranti/tecnici progettisti/professionisti e dell'Amministrazione Procedente e altri vincoli di qualsiasi natura non conosciuti ma esistenti. A tale ultimo proposito, qualunque difformità e/o dichiarazione mendace nella documentazione tecnica/amministrativa/progettuale presentata, da parte dei dichiaranti/tecnici progettisti/professionisti (che hanno redatto e sottoscritto la medesima documentazione, secondo i rispettivi profili di competenza) e dell'Amministrazione Procedente e, altresì, la non ottemperanza delle valutazioni/osservazioni/proposte/condizioni, inficiano la validità del presente atto.

Distinti saluti

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Pian. Terr. Elisa PELLEGRINO

IL RESPONSABILE DI U.D.P.

Arch. Mariangela CAMA

IL DIRIGENTE DEL SETTORE (REGGENTE)

Ing. Pasquale CELEBRE