

# COMUNE DI SAN GIOVANNI IN FIORE

- Provincia di Cosenza -

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

ORIGINALE

Atto n. 12 / CC

del 30 aprile 2013

**Oggetto:** ART. 48 LG. URBANISTICA REGIONALE N.19/2002 E S.M.I. (REDAZIONE ED ADOZIONE DEL PIANO DEL CENTRO STORICO AI SENSI DEL COMMA 4 ART.48, L.U.R.) ADOZIONE DISCIPLINARE.-

L'anno DUEMILATREDICI il giorno TRENTA del mese di APRILE alle ore 18,45 in San Giovanni in Fiore nella sala delle adunanze Consiliari della Sede Comunale, a seguito di invito diramato dal Presidente, in data 24/04/2013 Prot. n. 8458, e in data 26.04.2013 prot. n.8691, consegnato nel tempo e nei modi prescritti dal T.U. EE.LL., si e' riunito il Consiglio Comunale, in sessione ordinaria, in seduta pubblica di prima convocazione.

Assume la presidenza il Signor ASTORINO Dr. LUIGI - Presidente del Consiglio.

Fatto l'appello nominale risultano presenti 14 Consiglieri, oltre il Sindaco, su 16 assegnati al comune e su 16 in carica come segue:

	Cognome e Nome	Presenti	Assenti		Cognome e Nome	Presenti	Assenti
1	ARNONE ANTONIO	SI		10	LACAVA DOMENICO	SI	
2	ASTORINO LUIGI	SI		11	LOPEZ SALVATORE		SI
3	BARILE ANTONIO	SI		12	MARRA GIOVANNI	SI	
4	BELCASTRO GIUSEPPE	SI		13	MAURO VINCENZO		SI
5	CANNIZZARO ANTONIO	SI		14	NICOLETTI ANTONIO	SI	
6	FRAGALE GIOVANNI	SI		15	SPADAFORA MONICA	SI	
7	GALLO FRANCESCO	SI		26	SPADAFORA VITTORIO	SI	
8	GRECO SALVATORE	SI		17	URSO EMANUELE	SI	
9	IAQUINTA LUCIANO	SI					

Partecipa il Segretario Comunale D.ssa TERESA GIORDANO.

Il Presidente, dato atto che è presente il Sindaco Dott. BARILE Antonio e constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

### IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che sulla proposta di deliberazione relativa all'oggetto, ai sensi dell'art. 49 T.U. D.lgs n. 267/2000, sono stati espressi i pareri riportati di seguito:

- Il Responsabile del servizio interessato, per quanto concerne la regolarità tecnica :

**FAVOREVOLE**

- Il Responsabile di Ragioneria, per quanto concerne la regolarità contabile:

**FAVOREVOLE**

Si dà atto che al termine della votazione del 2<sup>a</sup> punto all'O.d.G. alle ore 20.51 ha abbandonato l'aula il consigliere Arnone



## COMUNE DI SAN GIOVANNI IN FIORE

Provincia di Cosenza

### PROPOSTA

OGGETTO: ART. 48 LEGGE URBANISTICA REGIONALE N° 19/2002 E S.M.I. (REDAZIONE ED ADOZIONE DEL PIANO DEL CENTRO STORICO AI SENSI DEL COMMA 4, ART. 48 L.U.R.) ADOZIONE DISCIPLINARE

### PREMESSO CHE

- Che la Giunta Regionale della Calabria, con deliberazione del 26/04/2012, pubblicata sul B.U.R. C. del 26/07/2011, ha approvato il "Disciplinare per gli interventi di recupero, valorizzazione e messa in sicurezza del patrimonio edilizio ed urbanistico previsto dall'art. 48 della Legge urbanistica Regionale che stabilisce al comma 4 che "I comuni della Calabria entro centoottanta giorni dalla pubblicazione del Disciplinare, redigono e adottano un Piano del centro Storico;;
- Che la Regione Calabria con il presente Disciplinare, intende sostenere e promuovere l'individuazione e il Recupero dei centri storici quali elementi strategici e catalizzatori di sviluppo sostenibile;

### CONSIDERATO

- che al comma 4 dell'art. 48 della Legge Urbanistica Regionale n° 29/2002 è previsto che i Comuni della Calabria entro 180 giorni dalla pubblicazione del suddetto Disciplinare devono redigere e adottare un "Piano del Centro Storico" (termine scaduto il 12 gennaio 2013)
- che l'art. 7 di detto Disciplinare (procedure di adeguamento o adozione) specifica che oltre tale termine "non si può dare corso", nel centro storico a provvedimento autorizzativo ad eccezione degli interventi legati alla pubblica e privata incolumità;

### RILEVATO

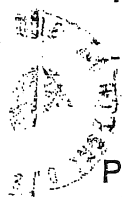
che in attesa della redazione di uno specifico piano del Centro Storico di San Giovanni in Fiore si propone al Consiglio Comunale l'adozione di detto disciplinare (allegato);

**PRESO ATTO** del parere favorevole della 2° commissione Consiliare espresso con Verbale n° 1 del 24/01/2013

**CONSIDERATO** tutto quanto sopra riportato;

**VISTA** la legge 148 del 14 settembre 2011;

**VISTO** lo Statuto Comunale;



VISTO il T.U. degli Enti Locali;



PROPONE

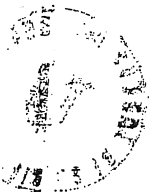
per tutto quanto premesso che qui si intende completamente confermato:

1. DI **ADOTTARE**, per le motivazioni espresse in narrativa il "Disciplinare (allegato) per gli interventi di recupero, conservazione e messa in sicurezza del patrimonio storico costruito (art. 48, comma 2 della L.U.R. n° 19/2002).
2. DI **DEMANDARE** al Responsabile dei Servizi Tecnici l'adozione degli atti e l'espletamento degli adempimenti conseguenti alla presente delibera compresa la pubblicazione sul sito dell'Ente.

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI TECNICI

(Arch. Nicola DE Luca)

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Nicola De Luca".



## Disciplinare per gli interventi di recupero, conservazione e messa in sicurezza del patrimonio storico costruito (art. 48, comma 2 della L.U.R. n° 19/2002)

### Indice

art. 1.	Obiettivi del disciplinare.....
art. 2.	Definizione e perimetrazione del Centro Storico .....
art. 3.	Obiettivi e principi della strumentazione urbanistica .....
art. 4.	Tecniche, incentivi e materiali compatibili.....
art. 5.	Regolamento urbanistico del Centro Storico, norme minime.....
art. 6.	Piano del Centro Storico, metodologie di attuazione .....
art. 7.	Procedure di adeguamento e/o adozione .....
art. 8.	Qualificazione professionale.....

### art. 1. Obiettivi del disciplinare

La Regione Calabria, nel rispetto del principio di sussidiarietà, con il presente Disciplinare, intende sostenere e promuovere l'individuazione e il recupero dei centri storici quali elementi strategici e catalizzatore di sviluppo sostenibile. Quindi pone come prioritario, nella pianificazione territoriale e urbanistica, gli interventi tesi ad avviare processi di riqualificazione del sistema urbano storico calabrese e dinamiche di sviluppo fondate su risorse di riconosciute come di alto potenziale culturale, sociale, storico, architettonico, economico, ambientale.

Il presente "Disciplinare per gli interventi di recupero, conservazione e messa in sicurezza del patrimonio storico costruito" esplicita i dettati dell'art. 48 della legge reg. 19/02, stabilisce le norme, le metodologie e le tecniche da utilizzare per la valorizzazione e conservazione dei Centri Storici.

L'obiettivo principale delle politiche regionali e comunali, in materia di centri storici, è quello di rimuovere le condizioni che comportano il degrado, valorizzare le risorse immobiliari e i punti di forza dei singoli centri, conservare le risorse presenti per poterle utilizzare ai fini di uno sviluppo locale sostenibile.

I Comuni, al fine di adeguare la propria disciplina urbanistica al presente disciplinare, approvano uno specifico piano attuativo denominato "Piano del Centro Storico" ovvero inseriscono analogha strumentazione urbanistica nel loro PSC e/o POT, ovvero adottano un Regolamento Comunale del Centro Storico.

### art. 2. Definizione e perimetrazione del Centro Storico

Si considerano centri storici gli agglomerati urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico e ambientale, nonché nelle strutture edilizie, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni abitative, economiche, sociali e culturali, comprendendo inoltre ogni

struttura insediata, anche extra urbana che costituisca eredità significativa di storia locale. Agglomerati urbani che, per le loro architetture, la loro unitarietà, la loro omogeneità, presentano un interesse storico, archeologico, artistico o di tradizione.

La perimetrazione potrà includere anche frazioni storiche del territorio comunale, in modo da promuovere una forte interazione tra esse e il Centro, identificando, in questo caso, più centri storici o agglomerati storici del medesimo Comune.

Ai fini della corretta individuazione e definizione dei centri storici siccome definiti dal presente, e per il corretto assolvimento della funzione di cui all'art.20 c.3 lett. I della L.R. n.19/02, i Comuni si avvalgono della indispensabile applicazione dei seguenti indicatori qualitativi e quantitativi:

- a. Elevato valore paesaggistico all'interno
  - b. Impianto urbano originario ed interpretazione della maglia urbana
  - c. Integrità storico-costruttiva,
  - d. Presenza di un patrimonio storico costruttivo di notevole pregio e percepito dalla comunità quale valore identitario
  - e. Presenza di vincoli paesaggistici presenti nell'area ex L.1497/39 (MIBAC)
  - f. Presenza dei beni storico - artistici - architettonici riconosciuti all'interno del centro storico( decreti di vincoli del MIBAC/ ex L 1089/39
  - g. Rilevante presenza dei beni paesaggistici regionali e identitarie ex L 431/85 e LR 23/90
  - h. Indice di importanza storica del manufatto-storicità (peso relativo associato all'epoca del manufatto più peso relativo associato allo stato di conservazione del manufatto)
- La perimetrazione è effettuata all'interno di un Piano Urbanistico del Centro Storico, ovvero all'interno del PSC/PSA.

### art. 3. Indirizzi e principi della strumentazione urbanistica

I Comuni possono prevedere specifici Piani per i Centri Storici; in alternativa devono applicare le seguenti norme minime come strumentazione urbanistica di salvaguardia, da adottare con specifica deliberazione di Consiglio Comunale la quale, una volta adottata annulla e sostituisce tutte le norme esistenti all'interno dei regolamenti ed in contrasto con il presente Discipinare divenuto Regolamento a seguito della succitata adozione:

- a. **Processi di declino:** Contrasto ai processi di degrado e di abbandono;
- b. **Spopolamento e consumo comunale di suolo:** Valorizzazione delle risorse immobiliari disponibili anche al fine di fermare lo spopolamento dei centri minori e per ridurre generalmente il consumo comunale di suolo ai fini edilizi-abitativi;
- c. **Identità del carattere storico/culturali:** identificazione, rispetto e valorizzazione delle identità strutturali del sito, ovvero dei beni e i valori culturali, sociali, storici, architettonici, urbanistici, economici ed ambientali e paesaggistici esistenti;
- d. **Conservazione:** recupero, riqualificazione, riuso, valorizzazione e specializzazione del patrimonio edilizio, architettonico urbano;
- e. **Patrimonio Immobiliare pubblico:** destinazioni di nuove funzioni del patrimonio immobiliare pubblico inutilizzato secondo un piano di riassetto e attrazione di nuove funzioni e attività (progetti di riuso);
- f. **Paesaggio:** Valorizzazione e conservazione dell'ambiente costruito e del Paesaggio e dell'eventuale ambiente naturale circostante. A tal fine Il Piano può anche modificare le norme del

PSO/PSA, al fine di garantire la conservazione del Paesaggio e delle prospettive visuali, ivi compresa la visualizzazione da e verso il Centro Storico;

g. **Servizi e standard:** miglioramento e potenziamento dei servizi privati e pubblici tesi all'innalzamento della qualità della vita sia per i residenti, sia per i turisti anche per mezzo di nuove funzioni del patrimonio immobiliare pubblico e privato inutilizzato secondo un piano di riassetto e attrazione di nuove attività -progetti di riuso-.

h. **Adeguamento dei fabbricati,** dei loro impianti e del loro uso al fine di conseguire adeguati livelli di sicurezza e di sostenibilità ambientale, con particolare riguardo per il risparmio energetico, l'uso contenuto delle risorse, la riduzione degli inquinamenti avendo cura dell'estetica dei manufatti;

i. **Edilizia Sociale:** previsione di programmi di riconversione per edilizia sociale che contemplino anche l'eventuale apporto di risorse dei privati con le modalità previste dalla vigente legislazione statale e regionale.

j. **Attuazione interventi:** L'attuazione degli interventi nei centri storici può essere demandata ai comuni medesimi, ad altri enti pubblici, contraenti generali, privati proprietari singoli o consorziati, misti nel caso di Programmi Complessi

k. **Attività economiche esistenti:** Mantenimento insediamento e valorizzazione di attività artigiane e antichi mestieri coerenti, turistico-ricettive, direzionali, commerciali, di servizi, sociali, ricreative, culturali e artistiche, per servizi alla persona, anche con caratteristiche e spazi innovativi, tramite il riuso di spazi e edifici pubblici

l. **Attività economiche:** Re-immissione di attività commerciali di prossimità e/o produttive e/o artigianali che possono essere considerate compatibili con le peculiarità del Centro Storico stesso, ovvero per la realizzazione dei Centri commerciali naturali e/o alla ospitalità diffusa. Al fine di agevolare tale re-immissione di attività le norme dovranno essere rese compatibili con il regolamento comunale delle attività commerciali, specifiche per il Centro Storico, e, ove necessario ne potrà prevedere la modifica o la deroga.

m. **Attività moleste:** eliminazione, con eventuali incentivi, delle attività moleste e/o inquinanti, ovvero in contraddizione con gli obiettivi di conservazione e di valorizzazione del centro storico.

n. **Inquinamento acustico:** mitigazione o eliminazione degli elementi di inquinamento acustico.

o. **Riqualificazione degli spazi pubblici e privati esistenti,** mediante il recupero e la manutenzione delle aree inedificate, degradate o sottoutilizzate e l'eliminazione delle opere o edifici incongrui rispetto al contesto storico-architettonico e paesaggistico

p. **Adeguamento tipologico:** possibilità di adeguamento tipologico dei singoli alloggi.

q. **Rifunzionalizzazione:** previsione di nuove funzionalità abitative attraverso un riuso compatibile, in coerenza con la destinazione d'uso originaria.

r. **Mobilità:** Studio, previsione e normativa della mobilità sostenibile e degli accessi, anche attraverso la predisposizione di parcheggi di prossimità, di vie pedonali e/o ciclabili, di accessi per emergenze sanitarie, e ogni altra misura che possa rendere la mobilità del Centro Storico agevole e funzionale agli obiettivi di rivitalizzazione.

s. **Reti telematiche ed impianti tecnologici:** previsioni e metodologie per l'estensione delle reti telematiche e previsione e/o adeguamento degli impianti tecnologici compatibili con i valori culturali del Centro Storico.

t. **Monitoraggio Fattori di Rischio:** Analisi dei fattori di rischio e definizione delle misure per la prevenzione e la mitigazione di tali rischi finalizzate alla messa in sicurezza del centro storico contro le calamità naturali di tipo sismico, idrogeologico con individuazione di vie di fuga e aree di raccolta per primi interventi.



u. Cartografia di riferimento: il Piano del Centro Storico sarà elaborato su cartografia regionale attraverso un sistema cartografico G.I.S. (Geographic System Information) con le indicazioni tecniche riferite alla compatibilità con il S.I.T.O della Regione Calabria.

Punti informativi: predisposizione di Punti Informativi e descrittivi che possano documentare la storia, la cultura e la formazione del Centro Storico anche attraverso le tecnologie informatiche, la segnaletica e la toponomastica, la cartellonistica pubblicitaria.

w. Programmazione degli interventi di recupero: Si deve intervenire sull'opera muraria nel rigoroso rispetto delle tecniche costruttive locali. Di norma si interviene sul costruito storico considerando la consistenza fisica dell'opera, in accordo con le tecniche costruttive locali e prediligendo il criterio del "minimo intervento" e della reversibilità; ed ancora, si adotteranno metodiche di recupero che dovranno integrarsi con le norme di miglioramento antisismico nel rispetto dell'integrità materica dell'opera, con l'obiettivo di tutelare e valorizzare il paesaggio.

x. Individuazione della matrice culturale costruttiva locale: Studio e analisi del lessico costruttivo locale al fine di individuare gli indirizzi e le ragioni di un intervento di restauro conservativo dell'identità storica del centro. Individuazione della legge costruttiva locale attraverso l'analisi dei materiali locali e della diversificazione dell'assemblaggio strutturale, dei dettagli costruttivi -materiali componenti-, del rapporto tra l'organismo e il tessuto urbano.



#### art. 4. Strumenti, metodologie, incentivi e materiali compatibili- Prescrizioni

1. **Convenzione di Intervento:** Fatta eccezione per la manutenzione ordinaria, tutti gli interventi nei Centri Storici dovranno essere preceduti dalla sottoscrizione di una convenzione tipo di Intervento, da far sottoscrivere agli operatori privati e pubblici, che preveda lo schema delle azioni di recupero, gli usi, i tempi di realizzazione, la ripartizione dell'eventuale Fondo per il Risanamento e Recupero, l'eventuale presenza di alloggi di edilizia sociale, le misure e le modalità di eventuali incentivi e quanto altro occorra per l'espletamento delle azioni di recupero.

2. **Colori e decoro:** I colori e gli elementi di decoro dovranno rispettare i caratteri storici esistenti devono basati essenzialmente sui seguenti principi:

a) Normare preventivamente l'uso del colore, degli elementi architettonici e delle opere esterne nel caso di:

- Nuove costruzioni ed interventi su edifici esistenti;

- Elementi di arredo urbano;

b) Valorizzare e salvaguardare il centro storico mediante l'adozione di norme e prescrizioni differenziate per zone omogenee e per edifici ed ambiti particolare quali:

- Edifici o manufatti edilizi di interesse storico, artistico e architettonico;

- Edifici appartenenti a contesti urbani caratterizzati da unitarietà d'intervento -comparti unitari-;

- Edifici appartenenti a nuclei per i quali è riconoscibile una specifica identità storica e culturale;

c) Conservare, valorizzare e recuperare le caratteristiche fisiche e funzionali di:

- Spazi pubblici -vie o piazze- di particolare interesse storico-scenografico;

- Ambiti storici urbani particolarmente degradati;

- Aree interessate dal fenomeno dell'abusivismo con particolare riferimento alle superfetazioni;

d) Perfezionare i progetti con la rigorosa conoscenza e rilevamento dell'edificio e del contesto in cui esso si colloca, attraverso la redazione degli specifici elaborati richiesti dalle presenti norme, al fine di pervenire alla scelta più appropriata del colore e degli elementi caratterizzanti l'aspetto esterno del

fabbricato ivi compreso studio, previsione e normativa per un uso delle energie rinnovabili compatibili con i valori del Centro Storico.

e) L'Arredo Urbano da realizzare in modo coerente con la valenza storica e culturale del centro, per forme, colori, materiali, stile; mitigazione degli impatti delle forme pubblicitarie di comunicazione -insegne pubblicitarie- anch'essi coerenti con i valori storici-culturali del sito;

Gli eventuali incentivi nei confronti dei privati, necessari ai fini del raggiungimento delle finalità proprie del recupero, promozione e valorizzazione dei centri storici nel rispetto della legge reg. n. 19/02 possono comprendere anche incentivi economici, compensazioni volumetriche, sconti o esoneri sul contributo di costruzione e/o sulle imposte comunali con possibilità di individuare forme perequative opportune.

g) Il recupero va eseguito assecondando i materiali e le tecniche costruttive locali seguendo la logica di appartenenza; scegliendo, in fase di programmazione degli interventi, materiali uguali o simili a quelli esistenti, compatibili e nel rispetto dell'istanza estetica e storica e in accordo con le esigenze funzionali.

Gli interventi, complessivamente, dovranno garantire il miglioramento della sicurezza urbana e della qualità estetico-formale del centro storico mediante la specificazione dettagliata dei lavori relativi a:

- 1) elementi e tecniche costruttive relative agli spazi aperti, pavimentazioni di strade, androni e cortili, fittoni e paracarri, fontane, pozzi e lavatoi, recinzioni e muri, reti tecnologiche, "armacere" (murature a secco di divisione di terreni o per opere di terrazzamento, generalmente localizzate in aree extra-urbane);
- 2) scale esterne, balconi, balaustre ad elementi decorativi, cagnoli, mensole;
- 3) coperture, cornicioni, canali di gronda, canne fumarie;
- 4) aperture, serramenti, inferriate, infissi;
- 5) paramenti murari intonacati;
- 6) paramenti murari in pietra "faccia vista";
- 7) strutture verticali portanti;
- 8) strutture orizzontali;
- 9) strutture di collegamento trasversale;
- 10) intonaci e malte di allettamento;
- 11) cavi elettrici, fili telefonici, tubazioni del gas e dell'acqua, specificando che in caso di restauro è obbligatorio riordinare in modo organico i cavi della rete elettrica e telefonica che insistono sulle facciate e sui prospetti degli edifici in modo da rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico e nel contempo occultare il più possibile alla vista la presenza dei medesimi cavi. I Comuni faranno divieto per i Gestori di realizzare interventi relativi a nuovi impianti e/o riparazioni o integrazioni di quelli esistenti in violazione delle disposizioni del presente Disciplinare e della normativa comunale di riferimento. Le Amministrazioni comunali stabiliranno con gli Uffici tecnici dei Gestori, un riordino globale delle reti distributive concordando i metodi operativi avendo come base i criteri guida sopra esposti e la relativa tempistica di realizzazione.

#### art. 5: Regolamento urbanistico del Centro Storico, norme minime di salvaguardia

• Usi urbani ammessi e previsti : Gli usi urbani ammessi coincidono con tutti gli usi esistenti quando questi ultimi risultano compatibili col presente Disciplinare, specificatamente sono consentiti i seguenti usi: residenziale, commercio al dettaglio (Parchi commerciali Naturali con esclusione delle

grandi superfici), artigianato non molesto, pubblici esercizi, Uffici, attività terziarie compatibili, sedi di rappresentanza, attività culturali e ricreative, oltre agli usi di servizio per attrezzature urbane.

**Aree libere:** Le aree libere sono di norma inedificabili. In queste ultime è consentita la ristrutturazione urbanistica con materiali e tecniche di cui agli articoli precedenti. Tali aree potranno essere destinate anche ad aree di raccolta per la gestione delle eventuali emergenze e/o calamità naturali, se in possesso dei requisiti di idoneità (permanente accessibilità e assenza di rischi).

- **Le alberature** Le specie arboree esistenti saranno tutelate ed implementate mediante l'uso di specifiche specie autoctone, nel caso in cui il paesaggio storico del centro abitato sin dal suo impianto originario ne contemplava la presenza.

- **Piani terra:**

- Nei piani terra sono ammesse tutte le tipologie coerenti col contesto storico in cui si trovano: residenziale, commerciale, artigianale, servizi, direzionale. In ogni caso le attività conseguenti ad eventuali riutilizzi devono essere rispettose di quanto riportato nei precedenti articoli. Resta preclusa la possibilità di modificare il/i prospetti dei fabbricati mediante la realizzazione di nuove aperture o modifica di quelle esistenti.

- Le attività commerciali e artigianali ammesse non debbono essere nocive, inquinanti, rumorose.

- Tutti gli interventi nel perimetro del centro storico, sono assoggettati ad una delle seguenti classificazioni:

- **Edifici tutelati ex lege:**

- Sono gli edifici ricompresi nei vincoli della Soprintendenza per cui le modalità di intervento sono classificate ai sensi del Codice dei Beni Culturali (Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137"), e in particolare, agli artt. 20 - 29.

- **Edifici di interesse storico:**

- Di impianto storico, caratterizzano e strutturano il tessuto urbano ed edilizio del centro di antica formazione.

Edifici, singoli o agglomerati omogenei di costruzioni, a carattere monumentale di interesse storico culturale, archeologico, artistico, scientifico, sociale, tecnico, comprese le installazioni o gli elementi decorativi facenti parte degli edifici stessi anche a carattere rurale quando questi rivestono interesse storico o semplicemente caratterizzanti di una cultura costruttiva locale antica e di pregevole qualità architettonica.

Categorie d'intervento ammesse:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria.

- Restauro e risanamento conservativo.

- Ristrutturazioni o recupero senza aggiunta di nuovi elementi o modifiche alle strutture tipomorfologiche esistenti di manufatti e luoghi. Non si possono variare le volumetrie. Eventuali cambi di destinazioni d'uso degli ambienti interni devono essere compatibili con i caratteri suddetti.

- Superamento barriere architettoniche.

**Ripristino Tipologico:**

Sono gli edifici di interesse storico, ma con forte degrado, che a partire dalla documentazione storica disponibile, di carattere catastale, tipologico, costruttivo, iconografico debbono essere ripristinati nelle loro caratteristiche originarie. La volumetria ammissibile è comunque quella scaturita dalla preesistenza dimostrata dalla documentazione precedentemente esposta con esclusione delle superfetazioni realizzate in epoca recente.

Categorie d'intervento ammesse:

- Ristrutturazione edilizia.

**Edifici del tessuto minore:**

Sono gli edifici facenti parte del tessuto storico recente e rappresentano un minore interesse storico-culturale.

Categorie d'intervento ammesse:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Ristrutturazione edilizia;
- Superamento barriere architettoniche;
- Demolizione e ricostruzione se previsto dal REU

Gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno comunque rispettare le seguenti prescrizioni: conservazione delle facciate esterne originali e di pregio dell'edificio, non è ammessa l'alterazione, la trasformazione, lo spostamento e la rettifica di porte e finestre, la rimozione degli elementi e degli apparati decorativi presenti sui prospetti.

E' ammessa la formazione di nuove aperture purché risultino allineate con le esistenti e siano realizzate con materiali e dimensioni uguali a quelli esistenti;

Conservazione delle coperture esistenti, ovvero obbligo di adeguamento dei materiali e della forma complessiva in caso di interventi significativi sulla stessa

E' ammessa la formazione di nuove unità immobiliari per suddivisione/frazionamento, a condizione che soddisfino la normativa igienico-sanitaria e di sicurezza.

Gli edifici esistenti non possono essere alterati nella loro altezza attuale e nella loro volumetria complessiva a meno dell'applicazione degli incentivi possibili indicati dal REU, ovvero per incentivi riguardanti i sottotetti e seminterrati e per la qualità tipologica.

Demolizione e ricostruzione, solo se previsto dal REU, per le operazioni di risanamento e di trasformazione conservativa. Per le eventuali ricostruzioni ammesse, la volumetria, la superficie coperta, le altezze massime, non possono superare gli indici preesistenti computati senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture realizzate in epoca recente e prive di valore storico-artistico. È ammesso, laddove si dovesse manifestare necessario anche un piano urbanistico preventivo e parziale di iniziativa pubblica o privata ovvero uno schema organico finalizzato alla definizione degli allineamenti e dei profili regolatori degli elementi edilizi preesistenti e di progetto.

Compatibilità materica ed estetica: il recupero va eseguito nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive locali, analizzando il lessico costruttivo originario e individuando la regola dell'arte del costruire locale. La scelta dei materiali da utilizzare per il recupero deve basarsi su criteri di compatibilità fisico-chimica e formale nel rispetto degli elementi costruttivi originari.

## art. 6. Piano del Centro Storico, metodologie di attuazione

I Comuni che ritengono di regolamentare ulteriormente, oltre le norme minime obbligatorie di cui agli articoli precedenti, le trasformazioni nell'ambito dei rispettivi centri storici per le finalità prescritte col presente Disciplinare, redigono una specifica strumentazione attuativa denominata: "Piano del Centro Storico".

In esso potrà essere ridefinita la perimetrazione del Centro Storico Comunale secondo il precedente articolo e motivare eventuali esclusioni o inclusioni anche in variante a quella vigente o prevista dal PSC/PSA.

In sede di pianificazione attuativa sarà favorita la realizzazione di programmi di pianificazione negoziata tendenti alla rigenerazione del centro storico.

I Piani del Centro Storico devono contenere le seguenti azioni:

### 1) Quadro di attuazione:

a. a) Individuare la strategia per il recupero del Centro Storico (riqualificazione, riuso e rifunzionalizzazione, rigenerazione, ripopolamento, messa in sicurezza ecc.). Pervenire ad una idea forza condivisa attraverso l'attivazione di tutti i soggetti interessati alla rivitalizzazione dell'area, o parte di essa, e il coinvolgimento dei portatori di conoscenze e di proposte innovative.

b. b) Definire lo schema organizzativo per la progettazione attuativa con la formazione di un Ufficio del Piano con personale amministrativo e tecnico, cui competono mansioni di carattere organizzativo e di gestione delle principali attività partecipative e concertative.

c. I Comuni, altresì, si avvarranno dei Laboratori di Partecipazione nel cui ambito verranno attivati di precisi percorsi di partecipazione dei cittadini, dei soggetti istituzionali e delle componenti economico sociali;

### 2) Quadro Conoscitivo:

a. Effettuare un'analisi diagnostica del contesto territoriale, a partire dalle esperienze consolidate, dai documenti già elaborati, dalle risorse informative esistenti, ovvero un quadro conoscitivo puntuale degli edifici e dei comparti in oggetto nei suoi aspetti di identità architettonici e edilizi, urbanistici, storici, di valori culturali, ambientali e di paesaggio, economici e sociali.

b. Verificare la coerenza con i Piani comunali e sovra comunali (QTR, PTCP).

c. Indicare le risorse finanziarie attivabili derivanti da risorse comunali e altri programmi in corso (mobilità, ambiente, rifiuti, formazione, ecc.), ovvero da partecipazione di privati (operatori economici e finanziari).

### 3) Quadro Strutturale:

a. Valutare le potenzialità e le criticità esistenti (analisi di SWOT e/o analisi di posizionamento).

b. Definire gli obiettivi di conservazione e di valorizzazione da raggiungere.

### 4) Quadro Strategico e progettuale:

a. Definire le linee strategiche integrate di sviluppo di medio periodo per il perseguimento degli obiettivi, ovvero la visione strategica e il modello di valorizzazione.

b. Definire gli strumenti inerenti l'applicazione dei principi, di cui all'articolo successivo, di attuazione degli interventi.

c. Definire gli incentivi e valutare il loro possibile impatto.

d. Definire gli schemi di eventuali accordi di negoziazione pubblico/privati.

e. Definire il quadro della concertazione tra Enti Territoriali e la partecipazione dei cittadini con un processo trasparente e tracciabile. Tale attività partecipativa sarà espletata sia nelle fasi della conoscenza che in quella successiva alla elaborazione delle strategie progettuali.

f. Definire le tecniche e i materiali compatibili.

g. Definire il processo di conservazione integrata.

Definire le azioni di mitigazione del rischio sismico.

i. Definire il processo di anamnesi del contesto costruttivo e riconoscere, mediante la comparazione delle osservazioni e delle indagini, il lessico e le "regole locali" del costruire.

j. Definire un cronoprogramma di interventi e gli strumenti operativi di programmazione economica con l'intervento pubblico e privato attraverso un Piano di fattibilità economica-finanziaria.

k. Elaborare i Piani Attuativi su cartografia compatibile ed interfacciabile con gli standard del SITO regionale;

5) **Quadro Gestionale:**

- A) Definire lo schema organizzativo di gestione e le attività di comunicazione e marketing.
- B) Definire la gestione del G.I.S. (Geographical Information System) cartografico.
- C) Definire il metodo di monitoraggio attraverso un sistema di indicatori, procedure di correzione e di integrazione e aggiornamento anche attraverso un Dossier di Monitoraggio scadenzato temporalmente.
- D) Definire le modalità dell'applicazione degli eventuali schemi di accordi pubblico/privati fino alla sottoscrizione degli stessi.
- E) Definire le modalità d'uso, monitoraggio e rendicontazione degli incentivi.

**art. 7. Procedure di adeguamento e/o adozione**

I Comuni della Calabria, entro 180 giorni dalla pubblicazione del presente Disciplinare, redigono ed adottano un Piano del Centro Storico, che nel rispetto dei principi qui contenuti, detta ulteriori particolari norme tendenti a salvaguardare i caratteri storico-culturali tipici.

☛ In assenza del facoltativo Piano del Centro Storico i Comuni devono rispettare i criteri minimi fissati dall'art. 3, 4 e 5 del presente disciplinare, il quale, dopo l'avvenuta adozione con specifica deliberazione di Consiglio Comunale entro il termine prescritto, ha efficacia di strumentazione urbanistica di salvaguardia e sostituisce, per le parti in contrasto, la normativa urbanistica vigente nel Comune.

☛ Sino all'adozione del facoltativo Piano del Centro Storico, ovvero dell'obbligatorio recepimento del presente Disciplinare, oltre il termine prescritto, non si può dare corso a provvedimenti autorizzativi o comunque denominati, interessanti manufatti del Centro Storico, ad eccezione degli interventi legati alla pubblica e privata incolumità.

La Regione Calabria istituisce, presso il proprio Dipartimento n. 8 all'interno dell'Ufficio del Piano, una apposita Unità "Piani Centri Storici" di monitoraggio e controllo delle attività dei comuni calabresi.

**art. 8. Qualificazione professionale**

1. Al fine di elevare la qualità delle prestazioni professionali, gli affidamenti degli incarichi per la eventuale redazione del Piano del Centro Storico devono prevedere procedure concorsuali o ad evidenza pubblica garantendo il rispetto della normativa vigente in materia di affidamento degli incarichi professionali.

2. Fatto salvo il rispetto delle procedure previste al comma 1, il Comune avrà l'obbligo di indicare nel bando, per l'affidamento dell'incarico di redazione del Piano, i criteri di selezione, potendo conferire un punteggio di premialità se il professionista o i professionisti associati siano in possesso del titolo di "conservatore dei beni architettonici e/o di quello di paesaggisti" ovvero che dimostrino esperienza specifica e approfondimento professionale della materia.



# Comune di San Giovanni in Fiore

Delibera di Consiglio Comunale

## PROPOSTA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: ART. 48 LEGGE ORGANISTICA REGIONALE N. 19/2002 E SIMILI  
(CREAZIONE ED ADOZIONE DEL PIANO DEL CENTRO STORICO AI SENSI DEL  
COMMA 4, ART. 18 L.U.R.) ADOZIONE DISCIPLINARE

In ordine alla su esposta proposta della <sup>CONSIGLIO</sup> ~~Giunta~~ Comunale di cui all'oggetto, si esprime parere di  
regolarità tecnica favorevole ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000  
San Giovanni in Fiore, li 26-04-13

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI TECNICI  
arch. Nicola DE LUCA

In ordine alla su esposta proposta della <sup>CONSIGLIO</sup> ~~Giunta~~ Comunale di cui all'oggetto, si esprime parere di  
regolarità contabile favorevole ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000  
San Giovanni in Fiore, li 26-04-13

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI FINANZIARI  
rag. Francesco SCIGLIANO

Vista se ne attesta la copertura finanziaria (art. 153, comma 5). Il relativo impegno di spesa per  
complessivi €. Viene annotato sul Cap. del bilancio

San Giovanni in Fiore, li \_\_\_\_\_

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI FINANZIARI  
rag. Francesco SCIGLIANO

Si dà atto che al termine della votazione del 2<sup>a</sup> punto all'O.d.G. alle ore 20.51 abbandona l'aula il consigliere Arnone:

Si dà atto che sono presenti gli assessori comunali: Benincasa G., Tiano P.; Iaquinta M., Iaquinta G., Spina Iaconis F., che non prendono parte alla votazione.

L'Assessore Iaquinta Mario illustra il presente quinto punto all'ordine del giorno.

Prende la parola il Consigliere Marra per rilevare che il suo gruppo vota a favore del presente punto all'ordine del giorno per un senso di responsabilità, pur lamentando il fatto che poteva essere implementato con un Piano facoltativo dell'Ente che non è stato adottato. Rileva anche che finora il Centro Storico è stato congelato e quindi i cittadini non hanno potuto intervenire mentre ora, con l'approvazione del presente punto all'ordine del giorno, si aderisce a dei criteri minimi.

L'assessore Iaquinta Mario chiarisce che "se ci troviamo in queste condizioni è perché è in itinere un PSC rispetto al quale in passato sono stati dati gli incarichi senza impegno di spesa". Comunque, continua l'Assessore Iaquinta Mario, il lasso di tempo trascorso è stato breve e non si è perso molto.

Prende la parola il Consigliere Nicoletti per rilevare che rispetto a una cosa così importante, il cui termine scadeva il 12 Gennaio scorso, è stato portato in Commissione solo il 18 gennaio e questo denota l'inefficienza della macchina amministrativa.

Prende la parola il Consigliere Cannizzaro per precisare di aver convocato la Commissione Consiliare di cui è Presidente con urgenza. Precisa che solo il 18 si è avuta la documentazione e il 24 ha convocato la Commissione. Quanto è accaduto è un fatto grave perché ci sono persone che vogliono investire nel Centro Storico. Inoltre, continua Cannizzaro, "bisognerebbe ridisegnare il perimetro del Centro Storico perché alcuni vorrebbero intervenire ma non possono farlo perché l'intervento ricade nel Centro Storico".

Prende la parola il Consigliere Marra per una dichiarazione di voto Favorevole nell'interesse della cittadinanza, pur rilevando che non si possono apportare modifiche perché i termini sono scaduti e bisognerà attenersi a dei criteri minimi.

Prende la parola l'Assessore Iaquinta Mario per mettere in evidenza che sul punto in argomento sono stati coinvolti anche il Presidente della Commissione, l'Arch. De Luca e l'Arch. Lopetrone dello Staff della Giunta e, da quanto emerso" sarà possibile fare modifiche".

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

Sentita la relazione dell'assessore Iaquinta M.;

VISTA la proposta di delibera sopra riportata;

- VISTA la proposta di deliberazione dell'arch. Nicola de Luca Responsabile dei servizi tecnici sopra riportata avente per oggetto: "Art. 48 legge Urbanistica Regionale n.19/2002

e s.m.i. (redazione ed adozione del Piano del Centro Storico ai sensi del comma 4, art.48 L.U.R.) adozione disciplinare";

- DATO ATTO che la stessa è corredata dei pareri prescritti dal D.lgs. n.267/2000;

- RITENUTO che la proposta di che trattasi è meritevole di approvazione, per le motivazioni in essa contenute che integralmente si intendono qui richiamate;

- CON votazione unanime favorevole espressa per alzata di mano;

### DELIBERA

1) Di approvare la proposta dell'Arch. Nicola de Luca Responsabile dei servizi tecnici con oggetto: "Art. 48 legge Urbanistica Regionale n.19/2002 e s.m.i. (redazione ed adozione del Piano del Centro Storico ai sensi del comma 4, art.48 L.U.R.) adozione disciplinare" e per l'effetto:

2- di adottare, per le motivazioni espresse in narrativa il "Disciplinare (allegato) per gli interventi di recupero, conservazione e messa in sicurezza del patrimonio storico (art.48, comma 2 della L.U.R. N.19/2002).

3- di demandare al Responsabile dei servizi tecnici l'adozione degli atti e l'espletamento degli adempimenti conseguenti alla presente delibera compresa la pubblicazione sul sito dell'ente;

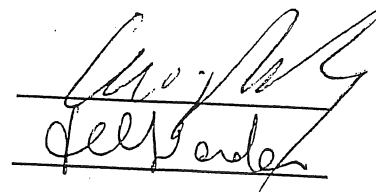
4- e con successiva e separata votazione che ha dato il seguente risultato favorevole ad unanimità dei presenti (n.14) espressa per alzata di mano, dichiarare il presente atto immediatamente esecutivo.-



Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE ASTORINO Dr. LUIGI

IL SEGRETARIO D.ssa TERESA GIORDANO



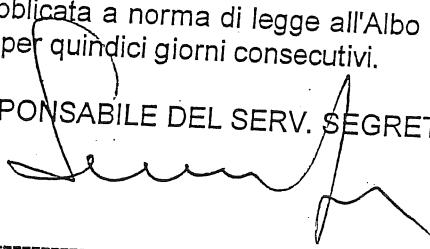
-----  
**ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE**

Si attesta che la presente deliberazione viene pubblicata a norma di legge all'Albo Pretorio di questo Comune a partire da oggi e vi rimarra' per quindici giorni consecutivi.

Prot n. \_\_\_\_\_

IL RESPONSABILE DEL SERV. SEGRETERIA

San Giovanni in Fiore, li 06 MAG. 2013



-----  
**DICHIARAZIONE DI ESECUVITA'**

La presente deliberazione e' divenuta esecutiva in data 30/04/2013

1) per la decorrenza dei termini di cui all'art. 134, comma 3 del D. Lgs 267/2000.

2) perché dichiarata immediatamente eseguibile a norma dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs 267/2000.

IL SEGRETARIO

San Giovanni in Fiore, li

