

Il progetto definitivo di piano regolatore generale risulta, di conseguenza, essere un approfondimento dello schema di massima.

Lo schema di massima sarà elaborato su cartografia in scala 1:10.000 e/o superiore e conterrà in ogni caso:

a) la ricognizione del sistema dei vincoli e prescrizioni sovraordinati di natura ambientale e territoriale;

b) la ricognizione della disciplina urbanistica vigente e degli strumenti attuativi approvati e vigenti, con l'indicazione dello stato di attuazione alla data di consegna della documentazione da parte del comune;

c) la quantificazione dei volumi residenziali realizzati, classificati per tipologie insediative, finalizzate alla individuazione delle zone omogenee e la ricognizione sullo stato dell'urbanizzazione primaria e secondaria;

d) la ricognizione sulle zone produttive;

e) il quadro infrastrutturale generale con l'indicazione delle connessioni col sistema infrastrutturale territoriale;

f) il dimensionamento preliminare del nuovo piano regolatore generale effettuato con i criteri di cui sopra;

g) indicazione degli ambiti da sottoporre a prescrizioni esecutive.

Gli elaborati dello schema di massima devono essere, di regola, i seguenti:

— relazione sullo stato di fatto e sulle strategie di piano con indicazioni:

— sulla quantità del costruito esistente;

— sul fabbisogno abitativo;

— sul deficit di attrezzature e di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

— sul ruolo economico e produttivo del territorio comunale;

— su una possibile gerarchia delle problematiche urbanistiche da sottoporre a prescrizioni esecutive;

— rappresentazione in scala adeguata del territorio comunale in riferimento alla localizzazione nel territorio regionale, ai rapporti con i comuni contermini e alle vie di comunicazione;

— planimetrie in scala 1:10.000 che riportino le indicazioni dello studio geologico e quelle dello studio agricolo-forestale;

— planimetrie in scala 1:10.000 che riportino gli usi del suolo, il regime dei vincoli, i beni culturali, naturalistici e ambientali, e le previsioni discendenti da eventuale pianificazione sovraordinata, tra cui piani provinciali, i piani ASI, etc...

— planimetrie in scala 1:10.000 che riportino lo stato di attuazione delle previsioni urbanistiche, delle opere pubbliche e di eventuali programmi speciali (es. programmi di irrigazione, patti territoriali, contratti d'area, etc...);

— planimetrie in scala 1:5.000 o 1:2.000 del centro urbano e delle frazioni con l'individuazione del centro storico, del centro urbano consolidato, delle zone residenziali di recente formazione realizzata dall'iniziativa pubblica e privata, di eventuali zone di edificazione abusiva, delle zone destinate ad insediamenti speciali (produttive, turistiche, etc...).

Questo Assessorato provvederà successivamente agli opportuni adeguamenti del vigente disciplinare d'incarico tipo per la redazione del piano regolatore generale, delle prescrizioni esecutive e del regolamento edilizio e al disciplinare d'incarico per la redazione del piano particolareggiato.

L'Assessore: MARTINO

CIRCOLARE 11 luglio 2000, n. 3-DRU.

Aggiornamento dei contenuti degli strumenti urbanistici generali e attuativi per il recupero dei centri storici.

Ai sindaci dei comuni dell'Isola

Ai capi degli uffici tecnici dei comuni dell'Isola

Ai segretari comunali dei comuni dell'Isola

e. p.c. *Alla Presidenza della Regione*

Agli Assessorati regionali

Alla Corte dei conti

Al Consiglio di giustizia amministrativa

per la Regione siciliana

Al Tribunale amministrativo regionale di Sicilia

- Palermo

Al Tribunale amministrativo regionale di Sicilia

- Catania

Alle Province regionali

Alle Prefetture

Alle Soprintendenze per i beni culturali ed ambientali

Agli Ispettorati ripartimentali delle foreste

Agli uffici del Genio civile

Al CO.RE.CO. centrale

Ai CO.RE.CO. provinciali

All'Ordine professionale degli architetti

Consulta regionale

All'Ordine professionale degli ingegneri

Consulta regionale

All'Ordine professionale degli agronomi

Consulta regionale

All'Ordine regionale dei geologi

1. La legislazione nazionale

Le parti storiche delle città (di seguito denominate centri storici) hanno sempre costituito per la legislazione nazionale e regionale un contesto da disciplinare con norme specifiche.

La legge urbanistica del '42 (la legge n. 1150 del 17 agosto 1942) enuncia infatti che si deve assicurare, nel rinnovamento e ampliamento edilizio della città, il rispetto dei caratteri tradizionali (1). Successivamente, per effetto dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967 la legge urbanistica dispone (art. 41 quinquies) che quando l'agglomerato urbano rivesta carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale sono consentite esclusivamente opere di consolidamento o restauro, senza alterazioni di volumi (...) fino all'approvazione del piano regolatore generale.

Nella stessa legge l'art. 33 dispone opportunamente che il regolamento edilizio può essere distinto in due parti: una riguardante il nucleo edilizio esistente (tra cui il centro storico) e una riguardante la zona di ampliamento ed il restante territorio comunale.

Con una successiva integrazione dovuta all'art. 1 della legge 11 novembre 1968, n. 1187, la stessa legge precisa che tra i contenuti essenziali del piano regolatore generale debbono esservi i vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale, paesistico.

A partire dal decreto n. 1444 del 2 aprile 1968 nel quale sono definite le zone territoriali omogenee, i centri storici si sono fatti coincidere con le zone A individuate come le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Il titolo IV della legge n. 457 del 5 agosto 1978, riporta l'attenzione sulle aree degradate dei centri storici, ai fini del loro recupero a mezzo di piani particolareggiati (di iniziativa anche da parte dei privati), e la definizione delle categorie di intervento introdotte dall'art. 31 della medesima legge (del tutto identiche a quelle de-

scritte poi dall'art. 20 della legge regionale n. 71/78) ha costituito per decenni l'unica normativa applicata a livello nazionale per l'intervento nei centri storici (2).

Negli anni '90, nel tentativo di agevolare l'attuazione degli interventi di recupero e di coinvolgere l'iniziativa privata, il Parlamento nazionale ha generato nuovi tipi di strumenti urbanistici, per lo più riconducibili ai piani particolareggiati, come i programmi integrati di (3) intervento o i programmi di recupero urbano (4) che propongono sostanzialmente la concertazione tra l'intervento pubblico e quello privato.

2. Leggi speciali e leggi regionali

Il tema dell'intervento nei centri storici viene esplorato con maggiore ampiezza e profondità nell'elaborazione di alcune leggi speciali, riferite a particolari città (con appositi canali finanziari per gli interventi) o a particolari contesti territoriali colpiti da gravi calamità (per lo più terremoti), e in alcune leggi regionali. Tra le prime ricordiamo la legge speciale per Venezia (5), quella per i Sassi di Matera (6) e la normativa sul recupero emanata in attuazione della legge n. 219 del 1981 (7). Ci limitiamo a citare queste leggi perché sono quelle che contengono il più notevole avanzamento metodologico e normativo dell'intervento nei centri storici derivante dall'evoluzione e dalla maturazione culturale del tema in riferimento agli aspetti progettuali, economici e gestionali.

Un posto di rilievo, nel panorama nazionale, merita la legge regionale siciliana n. 70 del 1976, dedicata al recupero dei centri storici di Siracusa (l'isola di Ortigia) e di Agrigento, nella quale i primi due articoli hanno finalità fortemente innovative e valenza di carattere generale (8).

Nelle regioni a statuto speciale e a statuto ordinario per operare all'interno dei centri storici si fa ricorso costantemente ai piani particolareggiati.

Si differenzia la Regione Emilia Romagna che già nel 1978 con la propria legge urbanistica fondamentale (9) stabilisce che il piano regolatore generale relativamente agli insediamenti storici debba contenere una disciplina di dettaglio, direttamente operativa, basata sul metodo dell'analisi e della classificazione tipologica delle unità edilizie (10). A queste vengono associate le categorie di intervento ottenute da una rivisitazione e da un ampliamento di quelle proposte dalla legge n. 457/78. Sulla stessa lunghezza d'onda si colloca la Regione Toscana che con l'ultima legge urbanistica (11) assegna al regolamento urbanistico, che costituisce l'elaborato immediatamente prescrittivo e operativo del piano regolatore generale, il compito di dettare la disciplina per il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente.

Anche le recenti disposizioni della Provincia autonoma di Trento (12), le norme urbanistiche della Regione Veneto (13) e della Regione Valle d'Aosta (14) si muovono in questa direzione. Infine, dalla legge urbanistica della Regione Liguria (15) si evince che gli insediamenti storici debbano essere inclusi nei piani urbanistici comunali tra gli ambiti di conservazione e riqualificazione da individuare e debbano essere soggetti a una normativa adeguata stabilita dal piano generale.

L'innovazione sostanziale di queste norme consiste nell'individuazione di una fase di oggettiva conoscenza delle caratteristiche fisiche del patrimonio edilizio storico da cui far scaturire le trasformazioni possibili e le destinazioni d'uso compatibili e nella proposta dell'intervento diretto in luogo dei piani particolareggiati al fine di accelerare l'operatività dei soggetti pubblici e privati. E' evidente che l'in-

tervento diretto deve essere previsto all'interno del piano regolatore generale e deve comunque essere preceduto dalla costruzione della conoscenza oggettiva e sistematica delle origini e delle trasformazioni della città storica e delle caratteristiche del patrimonio edilizio sotto l'aspetto storico, tipologico, tecnologico, funzionale e statico.

In questa direzione si muove il piano regolatore per il centro storico di Napoli in corso di definizione, che comunque non esclude il ricorso ai piani particolareggiati per situazioni di particolare complessità e degrado (16).

3. La legislazione siciliana

3.1. La normativa di riferimento

In Sicilia l'attività urbanistica ed edilizia all'interno dei centri storici è integrata dalle disposizioni della legge regionale n. 71 del 27 dicembre 1978 (e dalla circolare n. 4 del 1979 emanata in applicazione della legge), la quale dedica al recupero dei centri storici due articoli: l'art. 20 (categorie di intervento) e l'art. 55 (centri storici).

L'art. 20 ripropone essenzialmente le categorie di intervento della legge n. 457/78.

L'art. 55 richiama i primi due articoli della legge regionale n. 70 del 1976 e successivamente sottolinea "che le nuove costruzioni ammissibili nelle aree libere o che si rendano libere dovranno inserirsi nell'ambiente circostante rispettandone la tipologia e le caratteristiche".

Il contenuto di questo articolo si riferisce esplicitamente ai casi di progettazione di nuovi edifici all'interno dei centri storici, disponendo che essa deve rispettare le caratteristiche dell'ambiente circostante. A maggior ragione tale prescrizione deve riguardare il carattere del recupero del patrimonio edilizio storico.

Nel prescrivere una progettazione all'interno dei centri storici che abbia come matrice culturale l'analisi e l'interpretazione delle regole costitutive della città storica, si fa riferimento esplicito al concetto di "tipologia dell'ambiente circostante" ascrivibile senza equivoci alla tipologia del patrimonio edilizio storico, alle forme di aggregazione di tale patrimonio (morfologia) e alla tipologia degli spazi ineditati (percorsi pubblici primari e secondari, piazze, slarghi, etc...).

3.2. Le linee guida del Piano territoriale paesistico regionale

Recentemente, con l'elaborazione e l'approvazione delle linee guida del Piano territoriale paesistico regionale (decreto assessoriale beni culturali ed ambientali del 21 maggio 1999) la Regione ha messo a fuoco con maggiore ampiezza e sistematicità il tema dell'intervento di recupero dei "Centri e nuclei storici" consolidando e ampliando l'orientamento culturale espresso succintamente nell'art. 55 della legge regionale n. 71/78 e nelle leggi speciali.

Il Piano territoriale paesistico regionale, infatti "individua quali centri e nuclei storici le strutture insediative aggregate storicamente consolidate delle quali occorre preservare e valorizzare le specificità storico-urbanistiche-architettoniche in stretto e inscindibile rapporto con quelle paesaggistico-ambientali".

Per essi il Piano territoriale paesistico regionale indica:

— criteri oggettivi di perimetrazione come zone A, ai sensi del D. I. n. 1444 del 2 aprile 1968 al fine di evitare metodologie prive di fondamento scientifico;

— indirizzi per la pianificazione territoriale che deve tendere a consolidare e rivalutare i ruoli storici dei cen-

tri e dei nuclei nell'ambito dell'intero sistema insediativo regionale;

— indirizzi per l'attività urbanistica all'interno dei centri storici che deve essere basata sulla conservazione e valorizzazione dei caratteri spaziali, architettonici e tipologici esistenti, limitando le trasformazioni ad ambiti privi di valore storico-testimoniale o al miglioramento della qualità urbana e delle condizioni abitative (17).

Questa nuova attenzione nei confronti del ruolo dei centri storici, espressa in maniera sistematica nel Piano territoriale paesistico regionale, contribuisce a definire strategie regionali di assetto del territorio finalizzate alla conservazione e alla qualificazione del patrimonio d'interesse storico, archeologico, artistico, culturale o documentario, che sono state inserite nel corpo dei contributi per il complemento di programmazione della Direzione regionale dell'urbanistica di questo Assessorato nell'ambito del POR 2000-2006.

Per raggiungere le finalità di cui sopra la Direzione regionale dell'urbanistica ha elaborato anche una valutazione di massima dei costi degli interventi, tra i quali è prevista una spesa per la redazione di piani di recupero dei centri storici e per interventi articolati di carattere strategico.

Per altro, si sottolinea che i programmi di intervento contenuti nel programma Agenda 2000 relativi al recupero e alla riutilizzazione del patrimonio edilizio storico sono stati criticati in sede europea per la mancanza di quadri urbanistici di riferimento.

3.3. *Le linee guida e gli strumenti urbanistici per il recupero dei centri storici*

Come si evince da quanto sopra, l'intervento di recupero dei centri storici, viene finalmente promosso anche in Sicilia come obiettivo irrinunciabile e qualificante per conseguire un assetto del territorio regionale culturalmente ed economicamente aggiornato, per il quale si sollecita un'adeguata attenzione da parte delle amministrazioni locali e si comincia ad assegnare risorse.

Per raggiungere pienamente l'obiettivo è necessario però aggiornare tecnicamente e culturalmente anche gli strumenti e cioè la natura e il contenuto dei piani urbanistici finalizzati al recupero dei centri storici, a partire dalla legislazione e dalla normativa esistente e in base ai nuovi indirizzi culturali espressi dalla Regione (linee guida del Piano territoriale paesistico regionale e documenti successivi di implementazione delle stesse).

E' indispensabile che il contenuto culturale del Piano territoriale paesistico regionale, espresso attualmente nelle forme delle linee guida in maniera programmatica e descrittiva, innervi e aggiorni il contenuto dei piani urbanistici generali e attuativi.

Sarà necessario quindi rivedere anche i contenuti della citata circolare n. 4 del 1979 sulla base della sperimentazione attuata in Italia e in Sicilia e valutare se il recupero dei centri storici debba essere demandato obbligatoriamente alla redazione di un piano attuativo o se non sia possibile attivare forme di intervento adeguate anche attraverso la pianificazione generale.

3.4. *Perimetrazione dei centri e nuclei storici*

In verità, la disciplina degli interventi all'interno dei centri e nuclei storici dovrebbe essere correttamente inquadrata all'interno degli strumenti di pianificazione generale, a partire da una oggettiva individuazione e perimetrazione degli stessi all'interno dei piani regolatori generali.

Succede invece che essi vengano perimetrati con criteri arbitrari, o riducendo al minimo la superficie della zona A o prevedendo zone A discontinue, escludendo le aree che hanno subito le più vistose sostituzioni, negando più o meno consapevolmente il concetto di unità e organicità dell'impianto urbano.

Ancora più misconosciuti, sono in generale, nella prassi della pianificazione comunale, i nuclei storici diffusi nel territorio, dei quali andrebbero identificate e tutelate anche le aree di pertinenza inedificate.

Parafrasando gli indirizzi delle linee guida del Piano territoriale paesistico regionale in termini urbanistici, è indispensabile affermare che la perimetrazione del centro storico deve essere considerata come "invariante" e non come scelta di progetto.

Si perviene all'individuazione e alla perimetrazione del centro storico come zona A con un'apposita ricerca storica sulle origini e sull'evoluzione dell'insediamento che tenga conto anche della formazione e delle trasformazioni del patrimonio edilizio. Un'ulteriore fonte di documentazione è costituita dalle mappe del catasto grafico di epoca borbonica (1830-1850 circa), in possesso dell'Assessorato regionale dei beni culturali, da integrare con la documentazione costituita dalle prime planimetrie catastali redatte dopo l'avvento dello Stato unitario (fine '800, primi decenni del '900). In ogni caso, non si possono escludere e la consultazione degli archivi locali e i riscontri sul campo.

I nuclei storici o insediamenti storici puntuali sono rilevabili e perimetrabili mediante lo studio dei processi di antropizzazione del territorio documentati attraverso planimetrie a carattere territoriale, contenute nel catasto grafico di epoca borbonica di cui sopra, e la consultazione della cartografia storica IGM in scala 1:50.000 o in scala 1:25.000 redatta in epoca post-unitaria.

Al raggiungimento di tali obiettivi offrono un notevole contributo anche le indicazioni contenute nelle schede CSU redatte dalle Soprintendenze e gli elenchi allegati.

3.5. *Strumenti urbanistici*

Il recupero dei centri storici è stato tradizionalmente affidato alla redazione dei piani particolareggiati o piani di recupero da redigere ai sensi della circolare n. 4 del 1979.

I comuni che si sono avvalsi della facoltà di redigere piani particolareggiati sono comunque pochissimi.

In linea generale, si può dire che la pianificazione attuativa all'interno dei centri storici è stata poco praticata e, tranne qualche caso, i piani pervenuti all'esame di questo Assessorato sono stati redatti con metodi disomogenei.

La redazione del piano particolareggiato, tra l'altro, non contribuisce minimamente ad affrettare la soluzione di uno dei problemi più importanti ai fini dell'attuazione del recupero, e cioè la mobilitazione dei soggetti attuatori pubblici e privati. Tale obiettivo può essere messo a fuoco adeguatamente anche nell'ambito della pianificazione generale. In conclusione, i piani particolareggiati di recupero, anche se hanno fatto crescere la conoscenza e l'esperienza nel merito, non sono da considerare strumenti irrinunciabili e gli obiettivi del recupero si possono raggiungere anche con tecniche più rapide e più efficaci, come dimostrano le esperienze nazionali in atto.

In campo nazionale, infatti, in base alle considerazioni già accennate, si è affermata la scelta di disciplinare il recupero dei centri storici attraverso l'intervento diretto, previsto in sede di pianificazione generale, de-

mandando alla redazione di piani particolareggiati la progettazione relativa ad aree campione o ad aree rappresentative di problematiche particolari.

3.6. Varianti generali per i centri storici

Ciò non vuol dire che la disciplina urbanistica da prevedere tramite l'intervento diretto debba essere il risultato di un approccio progettuale approssimativo.

Si sottolinea invece l'opportunità di prevedere l'intervento diretto attraverso la pianificazione generale in corso di redazione o attraverso apposite varianti generali che abbiano come campo di applicazione le zone A, opportunamente perimetrate.

Tali varianti devono essere redatte sulla base di una conoscenza approfondita della storia urbana, della formazione e delle trasformazioni del patrimonio edilizio storico e degli spazi inediti, su analisi e valutazioni di tipo socio-economico, sulla verifica degli aspetti funzionali (accessibilità, mobilità, dotazione di attrezzature e servizi) della città storica, sulla riutilizzazione e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio storico sia in termini residenziali che in riferimento ad altre attività e funzioni compatibili.

Le analisi, riferite al contesto fisico-spaziale e al contesto socio-economico, devono essere finalizzate a ridefinire il ruolo del centro storico nel contesto urbano e territoriale e a individuare i soggetti (o attori) pubblici e privati che possono concretamente attuare gli interventi di recupero.

La variante generale di cui sopra deve essere redatta su una cartografia base aggiornata di tipo aerofotogrammetrico, commissionata per una restituzione in scala 1:500, contenente le quote al piede e alla gronda degli edifici. Non si può prescindere dalla documentazione cartografica costituita da rilievi delle strutture edilizie eseguiti in scala 1:500 (comprendenti tutti i piani in elevazione) che consenta di ipotizzare la classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico. I rilievi possono essere estesi all'intera zona A o possono essere limitati ad aree campione opportunamente selezionate, in grado però di apportare un contributo di conoscenze da riversare nell'ambito generale. La cartografia di base deve essere integrata da un adeguato repertorio di immagini fotografiche.

Con l'occasione si precisa che la classificazione tipologica non è un dato a-priori: si possono fare alcune ipotesi di classificazione degli edifici e delle invarianti tipologiche da preservare che devono però essere verificate e integrate da un'approfondita conoscenza della storia urbana e della configurazione del patrimonio edilizio.

L'ambito delle destinazioni d'uso e delle attività compatibili o incompatibili con i caratteri del patrimonio edilizio storico e della struttura urbana costituisce un tema di particolare rilevanza progettuale.

In considerazione della durata dei vincoli del piano e della mutevolezza delle situazioni, per quanto attiene alla riutilizzazione del patrimonio edilizio storico più eminente, conviene indicare non una destinazione d'uso specifica ma una gamma di destinazioni compatibili (v. l'allegato, alla voce destinazioni d'uso).

Un altro tema di notevole delicatezza è quello dell'accessibilità, della mobilità e dei parcheggi pubblici e privati. Per questa tipologia di problemi è quasi impossibile dare indicazioni di carattere generale. Tuttavia, sarebbe opportuno, nel caso di centri storici ad altimetria complessa, non escludere a-priori percorsi meccanizzati di vario tipo (ascensori, scale mobili, funivie) da realizzare do-

po un'analisi costi-benefici o con lo strumento del project financing. Sarebbe opportuno, ove possibile, prevedere aree di parcheggio tangenti all'abitato e infine regolamentare il ricovero delle automobili private con la consapevolezza che la mancanza di regole non elimina il problema.

3.7. Elenco degli elaborativi costitutivi le varianti generali per le zone A

Gli elaborati da presentare non possono essere inferiori ai seguenti:

a) stralcio del piano regolatore generale in scala 1:10.000;

b) stralcio del piano regolatore generale in scala 1:2.000

c) relazione illustrativa dell'analisi e del progetto articolata nei seguenti paragrafi:

— cenni sullo strumento urbanistico e sul sistema di vincoli vigente;

— dati geografici;

— ipotesi sullo sviluppo storico dell'insediamento (documentato da "rilevi" ove esistenti);

— dati sulla popolazione;

— caratteri della struttura urbana;

— dati qualitativi/quantitativi e stato di conservazione del patrimonio edilizio;

— aspetti funzionali: attrezzature e servizi di cui al D.Int. n. 1444 del 2 aprile 1968; attrezzature di interesse generale e di ambito sovracomunale;

— ricognizione sulle reti infrastrutturali e sugli impianti tecnici urbani;

— criteri progettuali in riferimento ai sistemi funzionali di cui alla lettera l);

— quantificazione di massima della popolazione insediabile in funzione dell'ottimizzazione dell'indice di affollamento delle abitazioni;

— definizione dell'ambito dell'intervento diretto e degli ambiti su cui redigere eventualmente i piani particolareggiati;

— programma, fasi di attuazione e ipotesi sui principali soggetti attuatori degli interventi.

d) planimetria o planimetrie che rappresentano le fasi dello sviluppo storico dell'insediamento con l'indicazione degli edifici specialistici o residenziali relazionati alle varie fasi dello sviluppo urbano. Cartografia di base: rilievo aerofotogrammetrico. Scala di rappresentazione: 1:5.000 o 1:2.000 in relazione all'ampiezza del centro storico;

e) planimetria contenente il perimetro del centro storico e i sistemi generatori della forma urbana costituiti dal sistema del patrimonio edilizio e dal sistema della rete viaria e degli spazi pubblici inediti. Deve essere sempre riportata la denominazione delle strade. Il patrimonio edilizio deve essere analizzato e classificato mediante il metodo dell'analisi tipologica (18). Devono essere evidenziate anche le aree libere di pertinenza degli edifici di cui sopra, gli assi viari di interesse storico e l'arredo urbano storico.

Ogni edificio o elemento tipologicamente classificato deve essere denominato in un'apposita legenda e deve essere individuabile nella planimetria. Su ogni edificio o elemento tipologicamente classificato deve essere annotato il livello di utilizzazione (abbandonato, sottoutilizzato, etc...).

Nella stessa planimetria devono essere individuati gli edifici di totale sostituzione realizzati nel XX secolo.

Cartografia di base: rilievo aerofotogrammetrico. Scala di rappresentazione: 1:2.000 o 1:1.000 in relazione all'ampiezza del centro storico;

f) planimetria contenente il perimetro del centro storico e i perimetri delle sezioni censuarie ricadenti all'interno del centro storico.

Cartografia di base: rilievo aerofotogrammetrico. Scala di rappresentazione: 1:2.000 o 1:1.000 in relazione all'ampiezza del centro storico;

g) ridisegno della planimetria catastale. Scala di rappresentazione: 1:2.000 o 1:1.000 in relazione all'ampiezza del centro storico;

h) planimetria contenente l'indicazione delle attrezzature e dei servizi di cui al D. Int. n. 1444 del 2 aprile 1968, delle attrezzature di interesse generale e di ambito sovracomunale, specificati alla lettera h); l'indicazione degli assi o delle piazze a spiccata vocazione commerciale o a attività commerciali periodiche; un giudizio sulla compatibilità o incompatibilità delle attrezzature e dei servizi esistenti che preveda la conferma dell'attività o della funzione o la variazione con relativo trasferimento dell'attività o funzione ritenuta non compatibile; l'indicazione degli edifici e delle aree di proprietà pubblica (statale, regionale, comunale).

Cartografia di base: rilievo aerofotogrammetrico. Scala di rappresentazione: 1:2.000 o 1:1.000 in relazione all'ampiezza del centro storico;

i) planimetria contenente l'indicazione del programma triennale delle opere pubbliche ricadenti nel centro storico; l'indicazione di interventi di recupero in corso da parte di soggetti pubblici e privati con relative destinazioni d'uso di progetto; l'indicazione di eventuali programmi integrati di intervento (19); l'indicazione di eventuali programmi di recupero urbano (20); l'indicazione di altri eventuali cosiddetti programmi complessi (contratti di quartiere, prusst); l'indicazione di parti del tessuto urbano storico di particolare complessità e degrado, da sottoporre a pianificazione particolareggiata, con carattere di interventi pilota per i quali devono essere ipotizzati contestualmente i soggetti attuatori pubblici e privati.

Cartografia di base: rilievo aerofotogrammetrico. Scala di rappresentazione: 1:2.000 o 1:1.000 in relazione all'ampiezza del centro storico;

l) planimetrie di progetto contenenti l'indicazione dell'ambito di intervento diretto, l'indicazione degli ambiti di pianificazione particolareggiata, delle categorie di intervento e le nuove destinazioni d'uso riferite almeno ai seguenti sistemi funzionali:

- il sistema residenziale e della residenza speciale (alberghi diffusi, residences, case per studenti, case per anziani, case per categorie protette, etc.....);
- il sistema dell'istruzione;
- il sistema delle attrezzature e dei servizi culturali;
- il sistema delle attrezzature e dei servizi socio-assistenziali il sistema delle attrezzature per lo spettacolo;
- il sistema della pubblica amministrazione e degli uffici di uso pubblico;
- il sistema delle attività produttive artigianali e commerciali;
- il sistema dell'accessibilità, della mobilità e dei parcheggi;
- il sistema del verde pubblico;
- il sistema delle aree tangenti al centro storico;
- m) norme di attuazione;
- n) regolamento edilizio, ai sensi dell'art. 33 della legge n. 1150 del 1942.

3.8. *Elenco degli elaborativi costitutivi i piani particolareggiati di recupero per ambiti urbani ricadenti nelle zone A*
Fermo restando che gli elaborati costituenti il piano

particolareggiato sono quelli in atto previsti dal disciplinare tipo approvato con decreto del 17 maggio 1979, si auspica che il progetto di piano venga costituito dagli elaborati appresso elencati, oltre che da un'esauriente documentazione fotografica delle facciate esterne ed interne degli edifici interessati dal piano medesimo:

a) relazione descrittiva dello stato di fatto e dei criteri progettuali, strutturata nel modo che segue:

- i confini e l'altimetria dell'area;
- i principali processi storici di trasformazione del patrimonio edilizio e del disegno urbano;
- i caratteri e la classificazione tipologica del patrimonio edilizio;
- la tipologia della rete viaria storica e degli spazi pubblici ineditati;
- lo stato di conservazione del patrimonio edilizio e dei percorsi, i processi di degrado e gli interventi di recupero in corso;
- la qualità e la quantità di attrezzature e servizi presenti;
- le condizioni abitative e i processi in atto (spopolamento, ripopolamento, abitanti transitori come studenti, immigrati di colore, etc....);
- il ruolo attuale e potenziale dell'area nel contesto urbano;
- quantificazione di massima della popolazione insediabile in funzione dell'ottimizzazione dell'indice di affollamento delle abitazioni;
- la proposta progettuale;
- la previsione di massima delle spese necessarie per l'attuazione del piano;

b) planimetrie, sezioni (longitudinali/trasversali) e profili delle strutture edilizie in scala 1:500, comprese le coperture;

c) analisi tipologica del patrimonio edilizio e degli spazi ineditati ricadenti nell'area. Individuazione delle unità edilizie.

L'indagine è finalizzata a individuare la classificazione tipologica degli edifici; la perimetrazione delle unità edilizie funzionali; la coincidenza o la differenza tra tipo edilizio e unità edilizia funzionale. Contemporaneamente bisognerà esaminare la tipologia delle aree libere, degli spazi ineditati e della rete viaria storica, riportando la denominazione delle strade e i numeri civici.

Devono essere individuati anche gli edifici di sostituzione realizzati nel XX secolo.

L'analisi tipologica deve essere riportata su una base cartografica aerofotogrammetrica in scala 1:500.

La perimetrazione delle unità edilizie deve essere riportata sui piani terreni dei rilievi in scala 1:500;

d) consistenza e stato di conservazione del patrimonio edilizio, delle aree libere di pertinenza degli edifici (corti, giardini privati, orti urbani) e della rete viaria.

Si intende per consistenza il numero delle elevazioni fuori terra. Lo stato di conservazione deve essere esaminato dal punto di vista statico, funzionale ed igienico e deve essere aggiornato mediante apposita verifica sul campo. Si dovrà verificare l'esistenza di sopraelevazioni recenti e di sopraelevazioni storicizzate. Deve essere evidenziato anche lo stato di conservazione delle aree libere di pertinenza degli edifici (corti, giardini privati, orti urbani).

L'indagine deve essere riportata sui piani terreni dei rilievi in scala 1:500. La rete viaria può presentare vari elementi di degrado:

- l'inaccessibilità temporanea o permanente per crolli, demolizioni, processi di privatizzazione;

- l'alterazione della pavimentazione storica;
- l'inesistenza o l'eccesso di allineamenti commerciali e depositi;

e) destinazioni d'uso dei piani terreni e dei piani superiori (in percentuale), utilizzazione degli edifici specialistici, attività incompatibili con le strutture edilizie e con il contesto urbano di cui si prevede il trasferimento, presenza di attrezzature pubbliche.

Per le attrezzature pubbliche bisognerà valutare se hanno una sede propria o una sede impropria e i bacini di utenza.

L'indagine deve essere riportata sui piani terreni dei rilievi in scala 1:500;

f) articolazione della proprietà (pubblica/privata), livello di utilizzazione delle strutture edilizie (abbandono, sottoutilizzazione, etc...), titolo di occupazione delle unità edilizie in percentuale (proprietà, affitto, altro titolo).

L'indagine deve essere riportata su una base cartografica aerofotogrammetrica in scala 1:500;

g) planimetria di progetto con l'indicazione delle categorie d'intervento, le nuove destinazioni d'uso per ogni tipo edilizio e/o unità edilizie e l'eventuale indicazione dei comparti da sottoporre a recupero unitario.

La planimetria deve essere redatta su una base cartografica aerofotogrammetrica in scala 1:500;

h) piano particellare di esproprio ed elenchi degli immobili da espropriare. Planimetria riportata sulla sovrapposizione della planimetria catastale e della planimetria aerofotogrammetrica;

i) norme di attuazione con l'indicazione degli interventi previsti per ogni tipo edilizio e/o unità edilizia;

l) progetti tipo esemplificativi in scala 1:200.

4. L'allegato

Ai fini di una corretta comprensione ed univoca utilizzazione della terminologia usata si rende necessario rinviare all'allegato "Terminologia".

Questo Assessorato provvederà successivamente agli opportuni adeguamenti del vigente disciplinare d'incarico tipo per la redazione della variante generale relativa alla zona "A" e del piano particolareggiato di recupero.

L'Assessore: MARTINO

(1) Art. 1, secondo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

(2) Le categorie di intervento sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica. I lavori parlamentari modificarono le proposte formulate dagli esperti, associando la categoria del risanamento conservativo che era riferita agli interventi urbanistici con il restauro che era riferito agli edifici monumentali.

(3) Art. 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, i cui commi 3, 4, 5, 6 e 7 sono stati dichiarati per altro costituzionalmente illegittimi dalla Corte costituzionale con la sentenza del 17 febbraio 1992, n. 393.

(4) Art. 11 del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito in legge con modificazioni dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493.

(5) Legge n. 798/84.

(6) Legge n. 771/86.

(7) Legge promulgata dopo il terremoto del 1980 in Campania.

(8) L'art. 1 della legge regionale siciliana n. 70 del 1976 recita: I centri storici dei comuni dell'Isola sono beni culturali, sociali ed economici da salvaguardare, conservare e recuperare mediante interventi di risanamento conservativo.... L'art. 2 recita: I comuni, nella redazione dei piani particolareggiati relativi ai centri storici, debbono perseguire:

a) la conservazione, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio storico, monumentale ed ambientale;

b) il recupero edilizio ai fini sociali ed economici, anche applicando la legislazione regionale in materia, nonché le leggi 17 agosto 1942, n. 1150, 18 aprile 1962, n. 167 e loro successive modifiche ed integrazioni;

c) la permanenza degli attuali abitanti.

(9) Legge regionale del 7 dicembre 1978, n. 47.

(10) Non riteniamo di doverci soffermare sull'utilità dell'analisi e della classificazione tipologica del patrimonio edilizio che riteniamo essere l'unica via percorribile per intervenire con adeguata consapevolezza all'interno dei centri storici, a condizione che tale classificazione risulti a posteriori dall'esame accurato delle caratteristiche spaziali, organizzative e statiche degli edifici di ciascun centro storico e a condizione, quindi, che non si pensi di importare o di esportare tipi e norme valevoli per tutti i centri storici d'Italia.

(11) Legge regionale 16 gennaio 1995, n. 5.

(12) Art. 24 del T.U. delle leggi provinciali inerenti l'ordinamento urbanistico e tutela del territorio, legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22 e successive modificazioni, pubblicata nel supplemento ordinario n. 1 del B. U. 8 febbraio 1994.

Legge provinciale 6 novembre 1978, n. 44 e indirizzi e criteri generali per la pianificazione degli insediamenti storici, approvati con delibera di G. P. n. 20116 del 30 dicembre 1992.

(13) Legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 e legge regionale 31 maggio 1980, n. 80.

(14) Legge regionale 6 aprile 1998, n. 11.

(15) Legge regionale 4 settembre 1997, n. 36.

(16) Ci si riferisce alla variante per il centro storico proposta all'inizio del 1996 dall'amministrazione di Napoli elaborata dagli uffici comunali sotto la guida dell'assessore Vezio De Lucia.

(17) In particolare, per i centri ed i nuclei storici il Piano territoriale paesistico regionale individua i seguenti indirizzi:

a) per i centri storici di origine antica (A) o medievale (B) si sottolinea la necessità del riequilibrio, o del mantenimento dell'equilibrio eventualmente esistente, nel rapporto centro storico/espansioni recenti, tramite l'adozione di tutte le misure atte a salvaguardare l'identità e la riconoscibilità del centro medesimo, e nell'attenta considerazione di un'equilibrata distribuzione delle funzioni. Andranno preservati e valorizzati, soprattutto per i centri di origine medievale, i rapporti e le condizioni ambientali al contorno, tenendo in debita considerazione le condizioni orografiche e geomorfologiche, ponendo altresì particolare attenzione al mantenimento dei caratteri dei margini ancora integri;

b) per i centri storici "di nuova fondazione" (C) e per quelli della ricostruzione del Val di Noto (D) si raccomanda particolare attenzione al rapporto con il contesto territoriale agricolo e naturale, alla conservazione dei caratteri percettivi nell'avvicinamento dal territorio al centro e del carattere dei margini. Ove esistente, andrà conservato il verde storico che media il rapporto città-campagna, oggi fortemente compromesso da edificazioni ed espansioni ignare della realtà storica in cui si innestano;

c) per i nuclei storici (E) si considera essenziale la conservazione della loro identità e leggibilità, evitando le saldature fra nuclei vicini, e sottolineandone le peculiarità storico-funzionali tramite interventi di restauro e valorizzazione delle emergenze, di recupero delle tipologie edilizie e di promozione della conoscenza. Nei casi in cui in tali nuclei risulti oggi compromessa la specifica individualità e identità, o per una già avvenuta fusione di più nuclei, o per un'aggressione da parte di espansioni urbane recenti, andrà comunque riconosciuto il carattere e il valore storico del nucleo medesimo, prevedendo gli interventi idonei alla sua salvaguardia e valorizzazione;

d) per i nuclei storici generatori di centri complessi (F), oltre agli interventi necessari in ogni nucleo in dipendenza della specifica caratterizzazione di origine e formazione, andranno previsti, ove necessario, interventi di restauro ambientale nelle zone o fasce di saldatura dei nuclei medesimi col contesto urbano;

e) per i centri storici abbandonati (H) si propone lo svolgimento di indagini appropriate, da condurre, a seconda delle necessità dei casi, anche secondo i metodi dell'indagine archeologica; dovranno quindi essere previsti idonei interventi anche tramite la "rudereizzazione guidata", che preservino tali centri dalla definitiva scomparsa reinserendoli nel paesaggio di cui documentano storia e costituzione.

(18) La classificazione tipologica minima deve comprendere almeno: gli edifici specialistici per il culto (chiese, cappelle, oratori, etc...), gli edifici specialistici per la vita associata dei religiosi (complessi conventuali, seminari etc...), gli edifici specialistici civili (municipio, ospedali, etc...), gli edifici specialistici difensivi (castelli, torri, mura, etc...), gli edifici residenziali a carattere monumentale (palazzi a corte, palazzi, palazzetti, etc...), gli edifici residenziali che formano il tessuto "di base" che può essere articolato in case a schiera monofacciate, case a schiera con doppio affaccio, case plurifamiliari di tipo processuale, case plurifamiliari di impianto, etc....

(19) Art. 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179.

(20) Art. 11 del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito con modificazioni nella legge 4 dicembre 1993, n. 493.

Allegato

TERMINOLOGIA

Tipologia

La classificazione tipologica non è un dato a-priori; vi si perviene dopo un'analisi accurata dei caratteri del patrimonio edilizio di ogni centro storico, da eseguire sul rilievo geometrico delle strutture edilizie.

Si propone un approccio al metodo dell'analisi tipologica connessa ad aspetti di tipo funzionale perché più comprensibile e più utilizzabile da parte degli operatori di ogni livello. Inoltre, data la processualità delle configurazioni edilizie, specie degli edifici residenziali, è preferibile utilizzare come riferimento il tipo edilizio consolidato.

Tipi edilizi

Il patrimonio edilizio storico urbano dei comuni siciliani è catalogabile in due famiglie tipologiche principali: edifici specialistici ed edifici residenziali.

Gli edifici specialistici sono a loro volta classificabili in edifici specialistici per il culto (chiese, cappelle, oratori, etc...), edifici specialistici per la vita associata dei religiosi (complessi conventuali, seminari etc...), edifici specialistici civili (municipio, ospedali, etc...), edifici specialistici difensivi (castelli, torri, mura, etc...).

I tipi residenziali comprendono gli edifici residenziali a carattere monumentale (palazzi a più corti, palazzi a corte, palazzetti, etc...), gli edifici residenziali che formano il tes-

suto "di base" che può essere articolato in case a schiera monoaffaccio, case a schiera con doppio affaccio, case plurifamiliari di tipo processuale, case plurifamiliari di impianto, etc...

Vi sono poi i tipi di sostituzione e cioè gli edifici realizzati nel XX secolo attraverso la demolizione del tessuto storico preesistente.

Il patrimonio edilizio storico può essere dotato di aree libere di pertinenza degli edifici come giardini privati, corti, orti urbani, chioschi, che fanno parte integrante del tipo edilizio.

Tipologie della rete viaria storica e degli spazi inedificati pubblici

La rete viaria storica comprende gli assi viari di primo impianto connessi alla formazione e allo sviluppo della città storica; i percorsi relazionati alla progressiva occupazione edilizia delle aree che generalmente coincidono con gli spazi di aggregazione e di distribuzione della residenza, come corti o cortili pubblici, vicoli ciechi o passanti, scalinate, rampe, ballatoi urbani.

Il sistema degli spazi inedificati pubblici comprende le piazze, i larghi, i giardini pubblici.

Unità edilizia

L'unità edilizia si individua attraverso l'analisi tipologica del patrimonio edilizio. L'unità edilizia consiste in un organismo edilizio costituito generalmente da un insieme di più unità immobiliari; essa si sviluppa in tre dimensioni e gode di autonomia funzionale, statica e figurativa. E' caratterizzata da un ingresso su strada o su altro spazio di uso pubblico e da un sistema, anche disorganico, di distribuzione verticale (scale, ballatoi, etc...) dal quale si accede alle unità immobiliari.

Nel caso di centri storici di media e grande dimensione, dove si sono verificati maggiori trasformazioni delle strutture edilizie, accade frequentemente che il patrimonio edilizio storico non derivi dalla realizzazione di edifici ex-novo, ma da processi di trasformazione di tipi edilizi molto più antichi.

Tali processi, che riguardano prevalentemente gli edifici residenziali, avvengono in genere in due modi: per rifusione, accorpamento e ampliamento di tipi edilizi monocellulari, con un percorso di crescita dell'organismo edilizio; per frazionamento di tipi edilizi pluricellulari, o comunque di notevole dimensione, con un percorso di frammentazione dell'organismo edilizio. Poiché tali processi spesso sono fortemente consolidati sul piano fisico e corrispondono a una precisa articolazione della proprietà edilizia, è necessario rintracciare, oltre i tipi edilizi, la configurazione delle attuali unità edilizie che possono quindi non corrispondere con i tipi edilizi.

Unità immobiliare

L'unità immobiliare consiste in un organismo spaziale di dimensione minima, censito o censibile dal catasto urbano, in grado di assolvere autonomamente le funzioni per le quali è censita o censibile. Essa può coincidere con un alloggio, con un negozio, con un deposito, etc.

Superfettazioni

Le superfettazioni costituiscono alterazioni planimetriche e/o volumetriche più o meno recenti dei tipi edilizi consolidati o delle unità edilizie funzionali consolidate.

Esse sono di due tipi:

- orizzontali;
- verticali.

Le superfettazioni orizzontali derivano dall'edificazione progressiva di spazi inedificati o di aree libere pubbliche o private, finalizzata ad aumentare la superficie dell'unità edilizia o dell'unità immobiliare. Esse spesso pregiudicano l'areazione e il soleggiamento degli edifici contigui.

Sopraelevazioni

Le sopraelevazioni coincidono con le soprastrutture citate nel D. I. n. 1444 del 2 aprile 1968 e nella circolare n. 4/1979. Consistono in superfettazioni verticali realizzate al di sopra della coper-

tura. Possono presentare problemi di disorganicità strutturale con il corpo di fabbrica sottostante. Nella normativa sopra citata vi si attribuisce una connotazione negativa con l'evidente intento di prevederne la rimozione. Esse non devono essere confuse con le sopraelevazioni storicizzate staticamente compatibili con gli edifici sottostanti.

Unità minima di intervento

L'unità minima di intervento, per la quale individuare una o più categorie di intervento, coincide con l'unità edilizia, quando quest'ultima è dotata di autonomia funzionale, statica e figurativa.

Quando manca uno di questi requisiti, o perché le unità edilizie sono comunque inglobate in organismi più complessi e più ampi, o perché le unità edilizie si sovrappongono in maniera difforme da un piano all'altro, l'unità minima di intervento, da sottoporre a intervento unitario, è costituita dall'organismo edilizio di dimensione maggiore, compreso tra le fondazioni e la copertura, oppure dal numero di unità edilizie funzionali necessario ad assicurare autonomia figurativa, statica e funzionale all'intervento di recupero.

Entro il perimetro dell'unità minima di intervento possono coesistere una o più categorie di intervento.

DESTINAZIONI D'USO

I centri storici svolgono una funzione prevalentemente residenziale e ospitano per lo più attrezzature e servizi connessi alla residenza permanente o temporanea.

Dovrebbe essere abolita la residenza dai piani terreni, salvo particolari condizioni favorevoli di comfort ambientale.

E' consentita la residenza speciale, come case-albergo per studenti, alloggi comunitari per singoli, per anziani e per altre categorie assistite individuate dalla vigente legislazione regionale e nazionale.

Nei centri storici è consentito ubicare attrezzature collettive e servizi pubblici, compatibili con il carico urbanistico tollerabile dall'impianto urbano, con le caratteristiche spaziali e distributive (classificazione tipologica) degli edifici storici, con la soglia di accessibilità e che, in linea generale, non comportino la presenza di un grande numero di addetti.

E' consentita l'ubicazione di attrezzature culturali e per lo spettacolo, quali biblioteche pubbliche, musei, centri culturali, accademie, istituti di alta cultura, cinema e teatri.

E' consentita l'ubicazione di attrezzature scolastiche e per l'infanzia, quali asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, scuole superiori, istituti universitari, centri di ricerca, corsi di laurea. E' consentita l'ubicazione di attrezzature socio-sanitarie, quali farmacie, centri socio-sanitari e di assistenza, day-hospital, consultori, sedi periferiche di associazioni culturali, sindacali, politiche, studi professionali.

E' consentita l'ubicazione di attrezzature ricettive e turistiche, quali pensioni, alberghi, trattorie e ristoranti.

E' consentita l'ubicazione di attrezzature ricreative quali nuclei elementari di verde e campetti di gioco per bambini.

E' consentita l'ubicazione di attrezzature commerciali e attività artigianali, quali negozi di uso quotidiano e di uso saltuario, botteghe artigianali di tipo tradizionale, mercati al dettaglio anche all'aperto, agenzie bancarie, centri di servizio alle imprese, attività produttive di beni immateriali.

Tra le attrezzature e i servizi pubblici è consentito ubicare autorimesse pubbliche e autorimesse private sotterranee o a raso, parcheggi sotterranei o a raso destinati alla residenza, parcheggi scambiatori in aree tangenti al centro abitato.

Sono, in linea generale, incompatibili con le strutture edilizie e con l'impianto urbano del centro storico le seguenti destinazioni d'uso: commercio all'ingrosso; complessi commerciali; depositi a cielo aperto; artigianato di produzione; industrie.

(2000.31.1727)