

ASSESSORATO DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE

CIRCOLARE 11 luglio 2000, n. 2-DRU.

Indirizzi per la formazione degli strumenti urbanistici generali e attuativi.

- 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*

In seguito all'emanazione del decreto del 22 marzo 2000, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* della Regione siciliana n. 19 del 21 aprile 2000, avente come oggetto le "Modifiche del disciplinare di incarico tipo per la redazione del piano regolatore generale, delle relative prescrizioni esecutive e del regolamento edilizio e al disciplinare di incarico per la redazione del piano particolareggiato", sono pervenute a questo Assessorato motivate richieste da parte degli ordini professionali, dell'ambiente universitario, di associazioni culturali e ambientaliste di ritornare sull'argomento, con l'obiettivo di precisare il contenuto degli atti amministrativi e delle procedure introdotte dalla legge regionale 30 novembre 1991, n. 15 dopo circa dieci anni di applicazione e di mettere meglio a fuoco le finalità della pianificazione generale e attuativa nel terzo millennio.

Le recenti iniziative poste in essere da questo Assessorato per la formazione del "Piano urbanistico regionale" (art. 70 della legge regionale n. 71/78), quelle avviate da alcune province per pervenire alla formazione dei "piani territoriali provinciali" (legge regionale n. 9/86), l'approvazione con decreto del 21 maggio 1999 delle linee guida del Piano territoriale paesistico regionale, consigliano di non aspettare i risultati della tradizionale sequenza dei piani "a cascata" ma di approfittare di ogni livello di pianificazione per pervenire al riordino e alla riqualificazione del territorio regionale, come per altro esplicitamente sug-

gerito nel primo documento di lavoro redatto dal Comitato tecnico scientifico, da poco rinnovato, con il compito di redigere il citato piano urbanistico regionale.

L'obbligatorietà della pianificazione comunale e la necessità di aggiornare periodicamente gli strumenti urbanistici generali consigliano quindi di utilizzare al meglio anche l'occasione della pianificazione locale.

La formazione di nuovi strumenti urbanistici è originata infatti dall'obbligo, indicato dalla legge regionale n. 15/91, del rinnovo degli strumenti urbanistici generali i cui vincoli (di durata decennale) ex art. 1 della legge regionale n. 38/73, preordinati all'esproprio di aree necessarie alla realizzazione di infrastrutture e servizi di interesse pubblico o che comportano inedificabilità, hanno perso efficacia.

I nuovi piani si situano in un ciclo di rinnovo dei precedenti strumenti urbanistici generali e sono destinati a sostituirsi ai piani approvati negli anni '70-'90.

La normativa vigente per la formazione dei piani regolatori generali

La formazione degli strumenti urbanistici è disciplinata essenzialmente dalla legge regionale n. 71/78 e dalla legge regionale n. 15/91.

Le leggi regionali nn. 15/91, 9/93, 4/94 e 17/94 hanno apportato modifiche relative al processo di formazione e adozione dei piani regolatori generali da parte degli organi consiliari comunali. La legge regionale n. 17/94 è di particolare rilievo perché dispone "l'assorbimento" degli agglomerati abusivi e dei piani particolareggiati di recupero dell'abusivismo, approvati e non, all'interno dei nuovi piani regolatori generali, portando a conclusione la vicenda della pianificazione varata con la legge regionale n. 37 del 1985, finalizzata al recupero degli insediamenti abusivi in variante alla pianificazione ordinaria.

In particolare, l'art. 3 della legge regionale n. 15/91 ha modificato le procedure di formazione dei piani regolatori comunali, introducendo in sequenza la fase delle direttive generali impartite dal consiglio comunale e l'approntamento dello schema di massima della progettazione urbanistica e, contestualmente, l'individuazione delle zone da assoggettare a prescrizioni esecutive.

Questa circolare ha lo scopo di:

- sottolineare gli elementi innovativi culturali e tecnici che devono essere contenuti nella pianificazione locale;
- strutturare le modalità di definizione delle direttive generali;
- precisare i contenuti dello schema di massima e la sua migliore collocazione nel processo di formazione del piano regolatore generale.

Contenuti e finalità della pianificazione locale

Le attuali condizioni del contesto territoriale e ambientale, le tendenze demografiche in atto, la necessità di ripensare globalmente il ruolo delle risorse naturalistiche, ambientali e culturali del territorio dovrebbero strutturare il processo di riqualificazione e di recupero del territorio regionale e dei centri urbani, nel quadro di un nuovo progetto di sviluppo sostenibile per l'intera regione da spendere in sede nazionale ed europea.

In altri termini, le attuali condizioni socio-economiche del territorio siciliano, con particolare riferimento ai processi di urbanizzazione, all'opportunità di utilizzare il sovrabbondante patrimonio edilizio esistente (storico, legale e abusivo) e alle problematiche della tutela e della salvaguardia ambientale, suggeriscono oggi la redazione di piani regolatori miranti alla riqualificazione urbana e

territoriale, basati sulla razionalizzazione degli insediamenti esistenti, in grado di assicurare la necessaria dotazione di attrezzature e servizi, senza previsioni di ulteriori espansioni residenziali non giustificate, come confermato dall'andamento degli ultimi censimenti.

Dalla consapevolezza di questi problemi hanno avuto origine le linee guida del Piano paesistico territoriale regionale e l'attività da questo Assessorato per la formazione del piano urbanistico regionale.

La filosofia di fondo delle linee guida, pur costituendo un approccio innovativo e aggiornato al tema della riqualificazione dell'assetto del territorio regionale, non è ancora diventata un riferimento sistematico per la pianificazione urbanistica ordinaria, ed ha comunque bisogno di essere tradotta in strumentazione urbanistica.

Ricognizione sulla qualità della pianificazione locale e sulle forme dell'urbanizzazione

La pianificazione locale, in linea generale, è stata caratterizzata finora da non adeguata attenzione nei confronti delle risorse territoriali, dei caratteri naturalistici e ambientali del territorio, della consistenza e stato d'uso del patrimonio edilizio esistente.

Infatti, spesso si è verificato che in vaste superfici destinate all'edificazione ed all'urbanizzazione dai piani regolatori generali, non sono state avviate procedure attuative né di iniziativa pubblica né di iniziativa privata e parte di esse sono state tuttavia edificate in maniera non del tutto razionale ed a volte illegale. Tali zone risultano in genere prive di adeguate aree per attrezzature e servizi.

Per altri versi, zone a destinazione agricola sono state trasformate in maniera difforme dalle previsioni degli stessi piani regolatori generali e dalle norme che regolano le trasformazioni del territorio agricolo.

La scarsa attenzione ai problemi della qualità urbana e ambientale delle aree edificate, tra cui in particolare i centri storici, ha condotto ad una sottovalutazione delle possibilità di soddisfare parte della domanda di residenze e servizi attraverso interventi di manutenzione, recupero edilizio, riqualificazione urbanistica e ambientale, con conseguente artificiosa creazione di domanda di nuove aree per espansioni a scopo prevalentemente residenziale.

Criteri e procedure per il dimensionamento dei piani regolatori generali

Al fine di definire gli aspetti dimensionali dei piani regolatori generali, fin dall'impostazione dello schema di massima, occorre utilizzare due criteri derivanti dall'analisi dello stato di fatto.

Da una parte un'attenta valutazione dei fenomeni demografici in atto, in relazione:

- 1) alle tendenze naturali e migratorie della popolazione del luogo e del complessivo contesto territoriale;
- 2) all'evoluzione delle consuetudini abitative (ampliamento dei nuclei familiari e progressiva riduzione dei componenti delle famiglie);
- 3) ad effettive situazioni di disagio (affollamento, convivenze), da stimare per il periodo ventennale di vigenza del nuovo piano regolatore generale. Nel caso di comuni che abbiano significative capacità di attrazione turistica sarà quantificata anche la popolazione stagionale eventualmente distinta in: a) turistica stanziale; b) fluttuante; c) escursionistica).

Dall'altra, la valutazione della capacità strutturale insediativa del territorio comunale in relazione:

- 1) alle capacità di accoglimento di popolazione residente e stagionale, dei servizi e delle attività nelle zone già

totalmente o parzialmente edificate (classificate secondo i criteri indicati dal D.I. n. 1444/68), stimando di conseguenza le capacità insediative utilizzate e quelle residue.

2) all'effettiva necessità di ulteriori aree edificabili che in ogni caso non siano gravate da vincoli di inedificabilità o di edificabilità limitata o da altri vincoli sovraordinati.

Dal confronto tra i dati così determinati, già in sede di progettazione di massima, si formuleranno previsioni di trasformazione urbanistica che siano coerenti con l'obiettivo programmatico di assicurare preliminarmente la piena utilizzazione:

a) delle risorse edilizie esistenti e sottoutilizzate e di quelle recuperabili a vario titolo;

b) delle aree edificabili interne alle zone omogenee perimetrate, parzialmente urbanizzate e non del tutto utilizzate.

Pertanto nello schema di massima sarà indicata la capacità insediativa residenziale prevista dal piano regolatore generale secondo le seguenti priorità:

— la quota del patrimonio edilizio esistente da assoggettare ad opere di manutenzione e/o ammodernamento;

— la quota ulteriore derivante da interventi diretti di recupero e/o di nuova edificazione nelle aree parzialmente edificate;

— la localizzazione di ulteriori previsioni residenziali o di residenza speciale (es. alberghi, residenza stagionale) in altre parti del territorio.

L'obiettivo di fondo è comunque il contenimento delle aree da urbanizzare ex-novo fino a quando non siano state pienamente utilizzate le potenzialità insediative delle aree già parzialmente o totalmente edificate esistenti nel territorio comunale e completate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il reperimento delle aree da destinare ad attrezzature e servizi di carattere locale e di interesse generale

Particolare attenzione sarà posta nell'individuazione delle aree da destinare alla realizzazione delle attrezzature e servizi per la residenza, e di quelle di interesse generale che debbono essere dimensionate in conformità alle prescrizioni contenute nel D.I. n. 1444 del 1968. La riserva di aree da destinare ad attrezzature e servizi, indicata dal piano regolatore generale, deve corrispondere all'intera capacità insediativa del piano regolatore generale, dovendosi considerare che il patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e di progetto sia in futuro completamente utilizzato.

Il calcolo del fabbisogno complessivo di aree per attrezzature e servizi sarà dunque riferito al calcolo del dimensionamento del piano regolatore generale in sede di formazione del progetto di massima. Esso conterrà le seguenti voci:

— aree ed immobili destinati ad attrezzature e servizi ed effettivamente utilizzati e funzionanti, in sede propria e in sede impropria;

— aree ed immobili già destinati a servizi, ancorché non utilizzati, di cui si conferma o meno la destinazione;

— aree ulteriori destinate dal nuovo piano regolatore generale al soddisfacimento del fabbisogno calcolato in riferimento al dimensionamento del piano regolatore generale.

Criteri per il soddisfacimento della domanda di aree per attività produttive

Nel quadro degli indirizzi fin qui esposti si porrà particolare attenzione al problema dell'urbanizzazione di

aree da destinare alle attività produttive.

La determinazione del fabbisogno farà riferimento alla domanda di aree proveniente da imprese già insediate nel territorio comunale che abbiano necessità di essere ri-localizzate (messa a norma, ampliamento, ecc.) e alla domanda prevedibile di insediamento di nuove imprese.

Anche per questi bisogni il criterio preliminare da adottare è quello già raccomandato relativo alla verifica della piena utilizzazione di aree già infrastrutturate e/o comunque già individuate da strumenti urbanistici previgenti.

Circa il reperimento di nuove aree si avrà cura di verificare l'opportunità di provvedervi in forma consortile con i comuni confinanti, evitando sovradimensionamenti locali e favorendo l'uso sinergico di risorse per l'infrastrutturazione e la gestione.

Per il reperimento di nuove aree per attività produttive si renderà altresì necessario tenere conto delle indicazioni dettate dalla delibera di Giunta regionale n. 185 del 3 luglio 2000 adottata ai sensi dell'art. 37, comma 2°, della legge regionale 15 maggio 2000, n. 10.

L'individuazione delle aree da sottoporre a prescrizioni esecutive

Nella individuazione delle aree da assoggettare a prescrizioni esecutive, da redigere contestualmente al nuovo piano regolatore generale, la legge n. 15/91 indica che occorre far riferimento ai fabbisogni di un decennio.

Secondo gli indirizzi enunciati in precedenza, occorre che si proceda alla prioritaria utilizzazione degli immobili esistenti e recuperabili e delle aree situate in zona di completamento non ancora utilizzate. Molto spesso tali immobili ed aree sono trasformabili senza il ricorso preventivo allo strumento attuativo perché ricadenti solitamente in zone classificabili come "B" di cui al D.I. n. 1444/68.

Pertanto, nel determinare il fabbisogno abitativo del decennio, bisognerà calcolare il contributo apportato dall'intervento diretto nelle zone "B".

In secondo luogo, saranno determinati gli abitanti insediabili nelle aree soggette a pianificazione esecutiva di iniziativa pubblica e privata; già approvate o in corso di approvazione all'atto di approvazione dello schema di massima, ma non ancora eseguite od in corso di attuazione. Anche queste quantità si aggiungeranno al calcolo del fabbisogno da soddisfare nel primo decennio.

Infine, saranno individuate le aree da assoggettare a prescrizioni esecutive, collegate all'approvazione del nuovo piano regolatore generale, fino a concorrere alla copertura del fabbisogno complessivo decennale, non soddisfatto altrimenti.

La scelta delle aree da assoggettare a prescrizioni esecutive dovrà in ogni caso essere fatta in vista del raggiungimento dei seguenti obiettivi concorrenti:

- recupero di alloggi non occupati e/o non completati;
- recupero e/o ripristino di alloggi già occupati, al fine di contenere ed arrestare processi di espulsione originati da carenza di interventi di manutenzione e ammodernamento;
- creazione di nuovi alloggi ove ammissibile secondo la normativa del nuovo piano regolatore generale;
- recupero e trasformazione di immobili e aree al fine di adeguare la dotazione di attrezzature e servizi.

L'individuazione dei caratteri invarianti del territorio comunale

In vista della formazione, rielaborazione e aggiornamento degli strumenti urbanistici, anche in mancanza ed

in attesa di specifiche prescrizioni della pianificazione sovraordinata, occorre preliminarmente effettuare la ricognizione delle risorse culturali, territoriali e ambientali esistenti e provvedere alla definizione degli indirizzi di tutela e valorizzazione delle stesse.

Alcuni criteri importanti per la loro individuazione sono già, di fatto, contenuti nella legislazione e nelle disposizioni regionali vigenti, laddove:

a) con lo studio geologico sono perimetrate le zone a rischio che sono precluse a trasformazioni urbanistiche ed altre in cui tali trasformazioni sono soggette a prescrizioni;

b) con lo studio agricolo-forestale sono individuate le aree agricole non utilizzabili per le urbanizzazioni e quelle boschive soggette a vincoli di legge.

Inoltre, il decreto di adozione delle linee guida del Piano paesistico regionale riporta i vincoli paesaggistici e fornisce indirizzi per la tutela delle diverse categorie di beni esistenti.

Le prescrizioni delle linee guida debbono considerarsi come sovraordinate e debbono pertanto essere recepite dai piani regolatori generali. Esse saranno riportate sia sulle tavole di analisi che su quelle di progetto del piano regolatore generale.

Particolare attenzione dovrà essere posta ai beni indicati a: artt. 13. Archeologia; 14. Centri e nuclei storici; 15. Beni isolati; 16. Viabilità.

Nel citato decreto, le categorie di beni indicati sono soltanto elencati e sommariamente localizzati, mentre ne viene rinviata la precisa individuazione cartografica ad un procedimento di cooperazione tra soprintendenze ed enti locali, in sede di formazione dei piani paesistici.

In attesa che questi procedimenti vengano attivati dalle Soprintendenze, i piani regolatori generali, in sede di studi preparatori e ricognitivi, provvederanno all'individuazione e localizzazione cartografica di tali beni.

Per queste categorie di beni sono indicati specifici indirizzi di tutela di cui si dovrà tenere conto nella formulazione del testo delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale laddove saranno indicate le trasformazioni e gli usi ammissibili.

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

Perimetrazione delle zone A

Conformemente a quanto riportato nel paragrafo precedente, i piani regolatori generali dovranno provvedere alla preliminare perimetrazione delle zone A comprendenti i centri e i nuclei storici.

Parafrasando gli indirizzi delle linee guida del Ptp 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 la consultazione degli archivi locali e i riscontri sul campo.

L'individuazione del perimetro della zona storica e la sua classificazione come zona omogenea A dovrà avvenire a prescindere dalla valutazione sulla qualità architettonica e storicità dell'edilizia in essa contenuta attualmente. Un centro urbano che abbia mantenuto il contesto viario e degli spazi pubblici di origine storica - in sostanza l'assetto urbanistico originario preunitario con le eventuali significative addizioni postunitarie ottocentesche - pure in presenza di processi, anche consistenti, di alterazione tipologica e/o di sostituzione delle unità edilizie, sarà in ogni caso classificato come zona A.

Un'eventuale sottozona zona A includerà e disciplinerà anche gli spazi ineditati adiacenti al centro storico (pendici collinari, parchi e orti infra o extra-murali, ecc.) che costituiscono complemento urbanistico, paesaggistico, ambientale essenziale del complesso urbano storico.

Perimetrazione e individuazione di altri beni culturali e ambientali

Analoga istruttoria e classificazione di zona A sarà effettuata al fine della individuazione cartografica dei beni culturali e ambientali, delle aree archeologiche, dei beni e complessi isolati, delle strade storiche, elencati nella stessa documentazione delle citate "linee guida" avendo cura di includere nei perimetri individuati gli spazi esterni di pertinenza fondiaria e/o territoriale e le eventuali relative recinzioni.

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.

Direttive generali del piano regolatore generale

Le direttive generali dovrebbero costituire lo scenario entro cui ogni comune colloca il proprio ruolo e definisce il proprio progetto di sviluppo e di riassetto territoriale in armonia con il quadro di assetto territoriale sovracomunale e con il programma delle opere pubbliche.

Tale adempimento, che già presenta difficoltà in sé, è ulteriormente reso più difficile dall'assenza della pianificazione provinciale o di "area vasta". Pertanto, specie i piccoli comuni o quelli rientranti di fatto negli ambiti metropolitani delle grandi città come Palermo e Catania e Messina, non trovano indicazioni adeguate per definire un loro ruolo e un loro progetto di sviluppo, ivi compreso il dimensionamento e la localizzazione di impianti e attrezzature di interesse sovracomunale.

La mancanza di un piano di assetto regionale e di previsioni di scala provinciale rende più difficile organizzare il futuro di molti piccolissimi comuni, con preziosi centri storici, immersi in contesti naturali di grande pregio, ma spesso isolati in aree montane mal collegate e lontani dalle tradizionali direttrici di sviluppo.

Le direttive saranno redatte sulla base di un'istruttoria comprendente le informazioni disponibili presso l'A.C. a cura dell'ufficio tecnico comunale su:

- a) disciplina urbanistica vigente e principali vincoli sovraordinati;
- b) stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente;
- c) stato dell'urbanizzazione;
- d) principali tendenze della domanda di abitazioni, servizi, strutture produttive, direzionali, commerciali e turistiche;

e) fenomeni di abusivismo edilizio.

Le direttive riporteranno tale istruttoria e conterranno l'indicazione delle principali opzioni di trasformazione e riqualificazione del territorio (opzioni ed indirizzi di trasformazione territoriale, di tutela e valorizzazione delle risorse esistenti, di razionalizzazione dei sistemi viari; opzioni relative alla domanda di insediamento di attività produttive, opzioni di soddisfacimento della domanda abitativa e dei relativi servizi).

La costruzione dello stato di fatto

Contestualmente alla delibera contenente le direttive generali il comune dovrà consegnare al progettista del piano regolatore generale:

— lo studio geologico redatto ai sensi dell'art. 5 della legge regionale 11 aprile 1981, n. 65;

— lo studio agricolo-forestale redatto ai sensi delle leggi regionali nn. 15/91, 16/96 e 13/99;

— la cartografia aggiornata (anche digitale) in scala 1:10.000 relativamente a tutto il territorio comunale; in scala 1:2.000 relativamente all'insediamento urbano e alle frazioni; in scala 1:500 relativamente al centro storico ove ne sia dotato. I rilievi aerofotogrammetrici da fornire per la progettazione del piano regolatore generale dovrebbero essere dotati di "carte volumetriche", in scala adeguata con le quote al piede e alla gronda degli edifici, accompagnate dai relativi tabulati, dalle quali risulti in maniera oggettiva e inequivocabile la volumetria realizzata in ogni singola area e l'altezza dell'edificio;

— il programma triennale delle opere pubbliche;

— il comune fornirà altresì al progettista elaborati grafici redatti sulla cartografia aggiornata sia in scala 1:10.000 che in scala 1:2.000, con l'esatta ubicazione delle opere pubbliche non ancora realizzate di cui si voglia che il progettista tenga conto; eventuali previsioni derivanti da patti territoriali, contratti d'area, previsioni derivanti da agenda 2000; le concessioni rilasciate dopo la redazione della nuova cartografia; le previsioni dei vari piani attuativi, da evidenziarsi con campiture diverse a seconda della fase di attuazione in cui si trovano (presentati, approvati, convenzionati, etc.);

— su altra copia della cartografia aggiornata il comune deve fornire anche il mosaico delle varianti al vigente strumento urbanistico succedutesi nel tempo.

Risulta infatti che la cartografia del precedente strumento urbanistico e delle diverse varianti non coincide con quella con cui si deve lavorare per il nuovo piano regolatore generale e c'è il rischio di riportare erroneamente su di essa quella parte del precedente strumento urbanistico che rimane inalterata e le varianti nel tempo apportate;

— monografie e studi riguardanti l'insediamento dal punto di vista storico, urbanistico, sociale ed economico.

Schema di massima

Dopo la legge regionale n. 15/91 non si parla più di "studio di massima" ma di "schema di massima".

Nonostante non sia stata diffusa finora la puntualizzazione dei contenuti del medesimo, esso è stato inteso generalmente come una sorta di pre-piano, redatto sulla base dei supporti geologico ed agricolo-forestale oltre che della cartografia aggiornata e degli altri elementi che deve fornire l'Amministrazione.

Deve inoltre contenere elaborazioni abbastanza avanzate al fine di pervenire a proposte sufficientemente definite, tali da mettere il consiglio comunale in condizione di scegliere gli ambiti delle prescrizioni esecutive.

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

(2000.31.1727)

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-