

Circolare Ministero dei Lavori Pubblici 07.07.1954, n. 2495

Formazione dei piani regolatori generali e particolari. - Istruzioni ministeriali

1. - PREMESSA

La legge urbanistica 17-8-1942, n. 1150, come è noto, venne emanata allo scopo, fra l'altro, di dare una disciplina unitaria ed organica alla formazione dei piani regolatori comunali, distinguendoli in piani regolatori generali - estesi all'intero territorio comunale - e in piani particolareggiati di esecuzione. La esigenza di una tale disciplina era determinata dalla esistenza di numerosi piani regolatori approvati con leggi speciali, contenenti norme spesso divergenti fra loro, e in deroga ai principi della legge 25-6-1865, n. 2359, sulle espropriazioni per pubblica utilità, i cui istituti erano divenuti inadeguati. Peraltro, nell'intento di attuare un graduale passaggio dalla precedente alla nuova regolamentazione, l'art. 42 della citata legge urbanistica fissò in dieci anni il termine entro il quale i comuni avrebbero dovuto procedere alla revisione dei piani esistenti o alla formazione di nuovi piani secondo le norme della legge stessa.

Col ritorno alla normalità - e, soprattutto, in vista delle sempre più pressanti esigenze connesse all'incremento edilizio, per il quale il governo va predisponendo programmi e provvidenze di vasta portata - non è più ammissibile che i comuni, specie quelli più importanti, differiscano ulteriormente la formazione del proprio piano regolatore secondo i dettami della legge urbanistica. In relazione all'urgenza che ne deriva, non è da prevedere una ulteriore dilazione del termine già prorogato, ed è necessario pertanto che i comuni, rendendosi conto della situazione suaccennata, affrontino senz'altro lo studio dei piani in oggetto, adottando, nel più breve termine, i provvedimenti concretati per la progettazione, adozione ed istruttoria dei piani stessi. Ciò costituisce, ormai, un preciso obbligo per quei comuni che sono stati inclusi nell'elenco approvato con decreto interministeriale 11-5-1954 (pubblicato *nella Gazzetta Ufficiale* del 26 successivo, n. 120), ai sensi dell'art. 8 della legge urbanistica.

Né deve costituire una remora la preoccupazione più volte affacciata dell'onere finanziario, giacché questo, nei riguardi del piano generale, si riduce soltanto alla spesa di progettazione, la quale si concreta in cifre non eccessive, e sarà, comunque, largamente compensata dal vantaggio immediato di dotare il comune dell'indispensabile carta urbanistica, da attuarsi gradualmente nel tempo attraverso i piani particolareggiati.

L'esigenza di un ordinato assetto urbanistico si presenta altresì per i comuni che, essendo provvisti di un piano di ricostruzione, in conseguenza dei danni bellici, abbiano necessità di sostituirlo con un compiuto piano regolatore, in relazione al disposto dell'art. 11 della legge 27-10-1951, n. 1402.

Per i comuni danneggiati da terremoti, la legge 11-12-1952, n. 2467, stabilisce che il Ministro dei lavori pubblici può fissare nuovi termini con scadenza non oltre il 15 aprile 1961, per l'attuazione dei piani regolatori o di ampliamento di detti comuni. Peraltro, nei casi in cui non siano intervenute proroghe ai sensi della citata legge, i comuni interessati non potranno esimersi dal predisporre anche essi un nuovo piano regolatore, giusta la legge urbanistica.

II. - PIANI REGOLATORI GENERALI: COMUNALI E INTERCOMUNALI

1. - Studio e impostazione.

Costituendo il piano regolatore generale lo strumento più importante per le attività costruttive e produttive del comune, è indispensabile che venga posta la massima cura nel condurre lo studio tecnico del programma urbanistico, il quale dovrà valere a tempo indeterminato, e condizionerà quindi lo sviluppo delle attività stesse almeno per parecchi anni.

In relazione a quanto detto, è opportuno che i comuni si avvalgano di competenze specializzate, sia che queste vengano organizzate nell'ambito dei propri uffici tecnici, sia che si manifesti la convenienza di affidare, direttamente o mediante concorsi, a liberi professionisti l'incarico di progettazione. In ogni caso, si richiama l'attenzione sulla responsabilità della scelta dei tecnici progettisti, in quanto dall'oculata loro designazione dipende in gran parte la riuscita dell'iniziativa.

Sempre in tema di indirizzo generale si deve far rilevare l'opportunità che, a premessa del piano, vengano assunte quelle situazioni di carattere regionale, che i piani territoriali di coordinamento in corso di stu-

dio per ciascuna regione potranno mettere in evidenza. Ciò anche in relazione al disposto del secondo comma dell'art. 6 della legge urbanistica, il quale prescrive che i comuni, il cui territorio sia compreso in un piano territoriale di coordinamento, sono tenuti ad uniformare a questo il proprio piano regolatore.

Nella stessa fase preliminare di studio non dovrà essere tralasciato di accertare la convenienza di far luogo ad un piano intercomunale, come previsto dall'art. 12 della legge urbanistica. In tal caso, ove l'iniziativa non sia stata presa da questo Ministero, il comune o i comuni promotori dovranno concretare la loro richiesta, producendo a questa amministrazione centrale i seguenti atti, per il tramite della sezione urbanistica del competente provveditorato alle opere pubbliche:

- a) l'elenco dei comuni da includere nel piano, insieme con una planimetria in scala non inferiore a 1:25.000, nella quale siano precisati i limiti amministrativi di ciascun comune, l'estensione edilizia dei vari centri abitati con l'indicazione della relativa popolazione, nonché tutti gli altri elementi di carattere fisico ed economico conferenti allo scopo;
- b) una relazione tecnica nella quale siano esposti dettagliatamente i motivi che inducono a proporre lo studio del piano intercomunale;
- c) l'indicazione, anche in via di massima, dell'onere complessivo presumibile, sia finanziario che organizzativo e dei relativi criteri di ripartizione.

Indipendentemente da quanto sopra, come misura atta ad assicurare una rapida ed oculata impostazione dello studio del piano regolatore, si potrà - per i comuni dove si prospettino complessità di situazioni e possibili interferenze fra diversi settori di attività, facenti capo anche ad amministrazioni statali - far luogo ad una conferenza di servizi intesa a precisare le esigenze inerenti ai principali problemi e, possibilmente, indicare le soluzioni più appropriate. A tal uopo i comuni dovranno rivolgere apposita richiesta a questo Ministero che si riserva di decidere se e in quale sede la conferenza debba avere luogo.

2. - Elementi di progetto.

In base all'art. 7 della legge urbanistica, il piano regolatore generale, sia comunale che intercomunale, si concreta in un programma contenente le direttive inerenti alle attività costruttive e produttive nell'ambito dell'intero territorio comunale, da svolgersi gradualmente con opportuna elasticità nel tempo, a senza peraltro un termine prefissato. Esso, infatti, abilita i comuni a formare i piani particolareggiati di esecuzione e a impedire che vengano eseguite costruzioni o trasformazioni in difformità dei criteri direttivi essendo i proprietari di immobili obbligati a rispettare le linee e le prescrizioni di zona indicate nel piano.

Gli elaborati di progetto, debitamente firmati da un ingegnere o da un architetto, dovranno essere costituiti dai seguenti elementi:

- a) schema regionale con l'indicazione della posizione e dell'importanza del comune in rapporto ai centri di più diretto interesse;
- b) planimetria, in scala non inferiore a 1:10.000, di tutto il territorio comunale, con indicazione dello stato di fatto esistente, e cioè: altimetria del terreno, edifici esistenti con distinzione di quelli pubblici, manufatti industriali, aree demaniali, immobili soggetti a tutela monumentale o paesistica, zone sottoposte a vincoli di natura diversa, ed altri elementi di particolare interesse urbanistico; inoltre dovrà essere indicata la toponomastica;
- c) planimetria in scala non inferiore a 1:10.000, contenente:
 - la divisione del territorio in zone in rapporto alle rispettive destinazioni (residenze, industria, agricoltura, sport, assistenza e cura, etc...);
 - l'indicazione delle aree destinate a formare spazi di uso pubblico o sottoposte a speciali servitù;
 - l'ubicazione delle sedi degli edifici pubblici o di uso pubblico nonché delle opere ed impianti di interesse collettivo;
- d) planimetria in scala non inferiore a 1:10.000 con l'indicazione della rete stradale principale e delle altre vie di comunicazione (ferroviarie, navigabili, ecc.);
- e) planimetrie particolari in scala maggiore di quelle indicate alle precedenti lettere c) e d), là dove sia opportuno - come nel caso di zone abitate da sistemare o da trasformare - un maggiore dettaglio degli elementi di cui alle suddette lettere;
- f) norme urbanistico-edilizie di attuazione, precisanti i caratteri e le limitazioni di zona (indice di sfruttamento edilizio), nonché i vincoli attinenti alle particolari servitù, e contenente gli elementi atti ad integrare il regolamento edilizio comunale ai sensi dell'art. 33 della legge urbanistica;
- g) relazione contenente:
 - illustrazione generale e analitica dello stato di fatto (ambiente fisico, storia, demografia ed eco-

nomia, attrezzature sociali e tecnologiche, edilizia, traffico e comunicazioni);

- indicazione dei principali problemi ed esigenze consequenziali all'analisi dello stato di fatto, determinazione dei fabbisogni e soluzioni dei problemi riferiti ad un congruo periodo di tempo;
- illustrazione generale del progetto e dei criteri adottati per le più importanti sistemazioni;
- programma di attuazione e sua graduazione nel tempo.

La relazione, nei casi di maggiore complessità, sarà bene venga integrata da schemi grafici e da dati e documenti a necessario corredo.

Nel caso che i comuni deliberino di avvalersi della facoltà di espropriare aree nelle zone di espansione, ai sensi del primo comma dell'art. 18 della legge urbanistica, il progetto dovrà essere altresì accompagnato dai seguenti elaborati:

- h) planimetria catastale nella quale sia indicato il perimetro della zona da espropriare;
- i) piano finanziario contenente la stima sommaria dei beni da espropriare, l'indicazione dei mezzi finanziari per provvedere alla spesa, e delle relative garanzie che il comune può offrire per l'ammortamento dei mutui che eventualmente intenda contrarre.

3. - *Procedura.*

Il progetto di piano regolatore generale deve essere adottato dal comune con apposita delibera consiliare, da sottoporre all'approvazione della giunta provinciale amministrativa. Dopo di che deve essere depositato negli uffici comunali per un periodo di trenta giorni interi e consecutivi, compresi i festivi, durante i quali chiunque ha facoltà di prenderne visione. L'effettuato deposito è reso noto al pubblico mediante un avviso, affisso all'albo pretorio, nel quale, oltre al riassunto della domanda diretta dal sindaco al Ministero dei lavori pubblici per ottenere l'approvazione del piano, siano indicati il luogo, la durata e lo scopo del deposito stesso con espresso richiamo all'art. 9 della legge urbanistica, precisando che, sia enti che privati, possono presentare «osservazioni», ai fini di un apporto collaborativo dei cittadini al perfezionamento del piano.

Uguale avviso deve essere affisso in luoghi di pubblica frequenza, inserito nel foglio degli annunci legali della provincia, e, per i comuni di una certa importanza, pubblicato su uno o più giornali di larga diffusione.

Presso gli uffici comunali, nei quali viene eseguito il deposito del piano, deve essere tenuto un libro protocollo per registrare tutte le osservazioni, le quali devono essere presentate per iscritto su competente carta legale, entro sessanta giorni, a decorrere da quello successivo all'ultimo delle pubblicazioni suindicate. Decorso il termine utile il segretario comunale chiude il libro protocollo con una dichiarazione indicante il numero delle osservazioni presentate.

In merito alle osservazioni prodotte il comune deve, con apposita delibera consiliare - da approvarsi anche dalla giunta provinciale amministrativa - formulare le proprie controdeduzioni, adottando, nel contempo, le modifiche al piano, conseguenti all'accoglimento totale o parziale di osservazioni. A quest'ultimo proposito si avverte che le modifiche anzidette dovranno risultare da appositi elaborati grafici nella stessa scala e con la stessa rappresentazione di cui ai corrispondenti elaborati di progetto.

Espletata questa fase, il progetto viene trasmesso con la domanda del sindaco redatta su competente carta legale al Ministero dei lavori pubblici, per il tramite della sezione urbanistica, informandone, nel contempo, la prefettura. La sezione urbanistica, riscontrata la regolarità tecnico-amministrativa degli atti, deve inoltrare il progetto al Ministero, nel termine di venti giorni, accompagnandolo con propria relazione.

La domanda deve essere corredata dai seguenti documenti:

- a) deliberazione consiliare con la quale è stato adottato il progetto del piano, munita degli estremi dell'approvazione della giunta provinciale amministrativa;
- h) originale in bollo del progetto del piano, e almeno quattro esemplari di esso in carta semplice, muniti della dichiarazione di conformità all'originale: sull'originale, come sugli esemplari in carta semplice, debbono essere riportati gli estremi della deliberazione consiliare con cui il progetto è stato adottato;
- c) attestazione da cui risulti che il piano finanziario - eventualmente prodotto - sia stato approvato, oltre che dalla giunta provinciale amministrativa, dai Ministeri dell'interno e del tesoro;
- d) documenti in bollo comprovanti la regolarità della eseguita pubblicazione del piano, e precisamente:
 - 1) l'avviso pubblicato all'albo pretorio;
 - 2) un esemplare del foglio degli annunci legali della provincia ed un esemplare di ciascuno dei giornali in cui è stato pubblicato l'avviso di cui al n. 1;

- 3) il certificato del sindaco comprovante l'avvenuta pubblicazione per trenta giorni interi e consecutivi dell'avviso di cui al .. I;
- 4) il certificato con il quale il sindaco attesta il regolare deposito della domanda e del piano negli uffici comunali a libera visione del pubblico per trenta giorni interi e consecutivi, a decorrere da quello successivo all'ultima pubblicazione di cui ai n. 1 e 2. Nello stesso certificato debbono essere numerate e specificate le osservazioni prodotte in termine;
- e) fascicolo delle osservazioni presentate durante la pubblicazione e di quelle eventualmente prodotte fuori termine;
- f) controdeduzioni del comune alle osservazioni, mediante apposita delibera, munita anch'essa degli estremi dell'approvazione della giunta provinciale amministrativa.

La stessa procedura deve essere seguita per i piani regolatori intercomunali. Al riguardo, è soltanto da precisare che il deposito e la pubblicazione del piano devono essere effettuati in tutti i comuni compresi nel territorio da esso considerato, e che, a tale scopo, il comune incaricato di redigere il piano invia un esemplare del progetto agli altri comuni interessati, i quali comunicheranno al primo i risultati della pubblicazione del progetto, e le delibere da essi prese per l'adozione del progetto stesso e per le controdeduzioni. Spetta al comune, come sopra incaricato, di inoltrare il piano alla sezione urbanistica, con la relativa domanda di approvazione diretta al Ministero dei lavori pubblici. A sua volta, detta sezione trasmetterà gli atti al Ministero medesimo, corredati da una sua relazione, nel termine di trenta giorni.

III. - PIANI PARTICOLAREGGIATI

1. - *Studio e impostazione.*

Il piano regolatore generale è attuato mediante i piani particolareggiati di esecuzione di determinati comprensori, prescelti dal comune in relazione al programma ed ai criteri di gradualità prestabiliti nel piano generale. Essi consentono di precisare, anche nel dettaglio, l'assetto definitivo delle sistemazioni delle singole zone, con la conseguente determinazione, da un lato, dei limiti e dei vincoli cui debbono attenersi i privati per le costruzioni e trasformazione di loro spettanza, e, dall'altro, della delimitazione delle aree soggette ad esproprio od a vincoli per l'esecuzione di opere pubbliche, come effetto della dichiarazione di pubblica utilità insita nell'approvazione del piano.

Lo studio dei singoli piani particolareggiati dovrà essere, per quanto riguarda sia l'estensione della zona che l'entità delle opere, proporzionato alle possibilità finanziarie di realizzazione, tenuto presente che il termine per l'attuazione di ogni singolo piano non può superare i 10 anni.

Nei riguardi della progettazione dei piani in parola si richiama quanto detto per i piani generali a proposito dell'affidamento dell'incarico relativo a tecnici specializzati.

2. - *Elementi a progetto*

In ordine alle finalità e agli effetti del piano, accennati nel precedente paragrafo, ed in relazione al contenuto del piano stesso indicato all'art. 13 della legge urbanistica, gli elaborati di progetto - da presentarsi in triplice esemplare - saranno costituiti dai seguenti elementi.

- a) planimetria delle previsioni del piano regolatore generale relative alla zona oggetto del piano particolareggiato, estese anche ai tratti adiacenti in modo che risultino le connessioni con le altre parti del piano stesso;
- b) planimetria del piano particolareggiato - disegnata sulla mappa catastale - contenente i seguenti elementi:
 - strade ed altri spazi riservati alla viabilità, con la precisazione degli allineamenti e delle principali quote rosse (altimetria di progetto);
 - aree riservate a edifici ed impianti pubblici o di interesse collettivo esistenti o in programma (uffici pubblici, chiese, scuole, mercati, caserme, impianti sportivi, giardini pubblici, edifici di carattere ricreativo o culturale, edifici di assistenza e di cura, bagni pubblici, case di pena, ecc.), con la precisa delimitazione e destinazione di ciascuna di esse;
 - beni soggetti o da assoggettare a speciali vincoli di legge o a particolari servitù (edifici monumentali o di interesse ambientale, zone archeologiche, giardini e parchi privati, zone di rispetto - assoluto o parziale, ecc.) con la precisa individuazione di ciascuno di essi;
 - aree destinate alla normale edificazione, alla conservazione dell'edilizia ivi esistente od a mi-

- gliamenti edilizi, con riferimento al tipo od ai tipi fabbricativi ammessi per ciascuna di esse;
- c) planimetria, in scala non inferiore a quella di cui alla precedente lettera b), contenente la lottizzazione delle aree destinate alla edificazione e la eventuale indicazione dei comparti di immobili da ricostruire in unità edilizie;
 - d) tavola od altro elaborato da cui risultano le caratteristiche edilizie e la natura e portata delle limitazioni e dei vincoli previsti dal piano. In particolare, le caratteristiche edilizie, per quanto concerne le zone destinate alla normale edificazione, dovranno essere precisate mediante appositi tipi edilizi, da definirsi quanto ai rapporti tra superficie coperta e totale del lotto, alle massime altezze consentite, agli eventuali distacchi dalle strade o dai confini interni,
 - e) grafici, in una scala no. inferiore ad 1:200 indicanti:
 - i profili regolatori (altimetrici) dell'edilizia lungo le principali vie o piazze;
 - i tipi architettonici degli edifici di maggiore o particolare interesse;
 - le sezioni tipo delle sedi stradali;
 - i tipi di alberature da adottare in determinate località;
 - f) elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare;
 - g) piano finanziario, nel quale siano indicati la stima sommaria delle opere pubbliche e delle espropriazioni all'uopo occorrenti, nonché i mezzi finanziari per provvedere alla spesa, e le relative garanzie che il comune può offrire per l'ammortamento dei mutui che eventualmente intenda contrarre;
 - h) relazione illustrativa nella quale siano specificati in particolare modo i criteri di impostazione del piano, le esigenze che lo determinano e la gradualità secondo cui si prevede di sviluppare le opere e gli interventi consentiti dalla legge urbanistica per l'attuazione del piano.

3. - Procedura.

Per l'adozione e la pubblicazione dei piani particolareggiati, come per i documenti atti a comprovarne la regolarità, valgono le stesse norme sopra stabilite per i piani regolatori generali, con le seguenti precisazioni:

- a) oltre che osservazioni, possono essere presentate anche opposizioni da parte dei proprietari di immobili o di altri aventi un interesse legittimo da tutelare;
- b) il termine entro cui la sezione urbanistica regionale deve trasmettere il piano e i relativi atti al Ministero dei lavori pubblici, con la propria relazione, viene stabilito in giorni quindici;
- c) nella relazione della sezione urbanistica regionale di cui al precedente comma, dovrà essere indicato esplicitamente se nel perimetro del piano siano compresi immobili soggetti alle leggi di tutela monumentale e paesistica;
- d) oltre l'originale del piano, dovranno essere prodotti altri due esemplari del progetto.

IV. - ISTRUZIONI VARIE

1. - Deposito dei piani approvati.

a) Piani regolatori generali.

In seguito alla pubblicazione sulla *Gazzetta Ufficiale* del decreto di approvazione del piano regolatore generale, questo viene depositato, insieme con una copia del decreto, nella segreteria del comune, a libera visione del pubblico, per tutto il periodo di validità del piano.

Dell'avvenuto deposito il comune deve dare notizia mediante avvisi affissi in luoghi di pubblica frequenza, inseriti nel foglio annunci legali della provincia e, per i comuni di una certa importanza, in uno o più giornali di larga diffusione.

b) Piani regolatori particolareggiati.

Dopo l'approvazione dei piani particolareggiati, non appena avutane comunicazione da parte del Ministero dei lavori pubblici, il comune deve depositare il relativo decreto - con una copia del piano - nella segreteria comunale a libera visione del pubblico per tutto il periodo di validità del piano, e notificare altresì il decreto stesso a ciascun proprietario degli immobili vincolati entro trenta giorni dall'annuncio dell'avvenuto deposito.

L'annuncio del deposito deve essere dato al pubblico mediante avviso inserito nel foglio annunci legali della provincia, e, per i comuni più importanti anche su uno o più giornali di maggiore diffusione.

2. - Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori.

Dopo l'adozione del piano con regolare delibera approvata dalla giunta provinciale amministrativa, il sindaco, a termini della legge 3-11-1952, n. 1902, può sospendere le determinazioni sulle domande di autorizzazione a costruire, quando riconosca che le costruzioni progettate risultino in contrasto con le previsioni del piano.

Il potere del sindaco può essere esercitato a decorrere dalla data della delibera comunale di adozione del piano e fino alla data di emanazione del decreto di approvazione del piano stesso e, in ogni caso, non oltre due anni dalla data dell'anzidetta delibera. Trascorso detto periodo, il sindaco deve pronunziarsi sulle domande a termini dell'art. 31 della legge urbanistica.

Il provvedimento di sospensione del sindaco, congruamente motivato, deve essere notificato all'interessato non oltre sessanta giorni dalla ricezione della domanda.

Per le costruzioni o trasformazioni già regolarmente autorizzate e per le altre che non sono soggette ad autorizzazione comunale - fatta quindi esclusione di quelle da considerare abusive e per le quali trova applicazione l'art. 32 della legge urbanistica - il prefetto, su richiesta del sindaco, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione dei lavori, quando questi possano compromettere o rendere più onerosa l'attuazione del piano. La sospensione di tali lavori non potrà essere protratta oltre due anni dalla data della delibera di adozione del piano. Resta inteso che, se nel frattempo interviene l'approvazione del piano, si applicheranno le disposizioni del citato art. 32 della legge urbanistica.

Nel caso di adozione di modifiche al progetto del piano, prima che il piano stesso venga approvato, la decorrenza dell'anzidetto periodo durante il quale possono esercitarsi i poteri di cui sopra, avrà inizio dalla data dell'adozione della variante, per le costruzioni e trasformazioni ricadenti nel perimetro della variante stessa.

3. - Varianti

I Comuni non potranno proporre varianti al piano regolatore generale già approvato, se non quando sopravvengono ragioni che rendano inattuabile, in tutto o in parte, il piano stesso o determinano la convenienza di aggiornare le previsioni.

Comunque, nessuna proposta potrà aver corso senza la preventiva autorizzazione del Ministero dei lavori pubblici, che potrà concederla - sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici - quando riconosca l'esistenza delle suddette ragioni. Ai fini di tale autorizzazione, il comune dovrà inoltrare al predetto Ministero apposita richiesta per il tramite della competente sezione urbanistica regionale, che esprimerà il proprio parere entro venti giorni dalla ricezione.

La richiesta dovrà essere accompagnata da una relazione tecnica illustrativa, da una planimetria stralcio relativa agli elementi da variare, e da una planimetria della variante nella stessa scala della planimetria stralcio.

Per la compilazione, l'istruttoria e il deposito successivo all'approvazione delle varianti, tanto ai piani generali che ai piani particolareggiati, valgono le stesse norme e modalità indicate ai rispettivi paragrafi.

4. - Demani di aree fabbricabili

La facoltà di espropriare le aree comprese nelle zone di espansione previste dal piano regolatore - facoltà attribuita ai comuni dall'art. 18 della legge urbanistica - può essere esercitata gradualmente e per zone, in relazione al piano finanziario presentato in sede di approvazione del piano generale.

In ordine a tale facoltà, nella compilazione del piano finanziario si potrà tenere conto delle possibilità di effettuare le espropriazioni in successione di tempo, proporzionalmente alle risorse finanziarie del comune ed al programma di attuazione del piano generale attraverso i piani particolareggiati.

Per quanto riguarda in particolare i mezzi finanziari occorrenti per provvedere alle espropriazioni, è da tener presente che l'indennità di espropriazione, in qualsiasi momento essa venga effettuata, sarà determinata in base ai criteri dell'art. 38 della legge urbanistica, cioè senza tener conto del plusvalore conseguente all'approvazione e all'attuazione del piano.

Sempre per quanto riguarda la spesa per detti espropri, è inoltre da tener presente che il comune può farvi fronte, oltre che con i normali mezzi del bilancio (seppure limitati), anche - e soprattutto - a mezzo di

mutui per i quali potrà fornire garanzie ipotecarie sui terreni espropriati, ed il cui ammortamento potrà essere coperto, almeno in gran parte, sino alla vendita delle aree, col reddito ricavato dal fitto dei terreni come previsto dal comma terzo del citato art. 18 della legge urbanistica.

5. - *Programmi di fabbricazione*

Fino a quando i comuni non saranno dotati di un piano regolatore regolarmente approvato, è fatto obbligo di adottare - ad integrazione del regolamento edilizio - un programma di fabbricazione, e ciò allo scopo di assicurare quel minimo di disciplina urbanistica indispensabile per un ordinato sviluppo edilizio degli abitati.

Il programma di fabbricazione - per la cui approvazione dovrà seguirsi la stessa procedura prevista dalla legge urbanistica per i regolamenti edilizi sarà costituito dai seguenti elaborati:

- a) una planimetria, in scala non inferiore a 1:5000, in cui sia indicata la delimitazione delle singole zone delle quali potrà essere consentita la fabbricazione, ivi comprese anche quelle di espansione;
- b) una tabella od altro equivalente elaborato, in cui siano precisate le caratteristiche inerenti a ciascun tipo edilizio, con riferimento alle singole zone indicate nella planimetria della precedente lettera
- c) una relazione nella quale siano brevemente illustrati i criteri, in base ai quali è stato compilato il programma, con particolare riguardo al previsto sviluppo dell'abitato.