



# COMUNE DI PERUGIA

COMMISSIONE CONSILIARE DI VIGILANZA PER  
L'ATTUAZIONE DEL P.R.G.

-----

RELAZIONE E PROPOSTE SUL VOTO DEL CONSIGLIO  
SUPERIORE DEI LL.PP. ESPRESSO IL 19/11/1964,  
RELATIVO ALL'ADOZIONE DELLA VARIANTE GENERALE  
AL P.R.G.

-----0000000-----

DELIBERA N° 905 del 19-12-66  
G.P.A.  
16-1-67



ALLEGATO ALL'ATTO CONSILIARE N° 905 DEL 19.12.1966

I N D I C E

Pag.

- PREMESSE.....	1
- CONSIDERAZIONI GENERALI.....	2
- A) ZONIZZAZIONE.....	4
- B) OSSERVAZIONI.....	11
- C) NORME DI ATTUAZIONE.....	15
- D) CARTOGRAFIA.....	28



VISTO: Come da Decreto del  
Presidente della Repubblica  
in data odierna.

Roma, li 12 marzo 1968

IL MINISTRO PER I LL. PP.



- PREMESSO CHE :

Il Provvedimento Regionale alle Opere Pubbliche per l'Umbria con nota n° 4167 del 22 Maggio 1965 ha trasmesso a questo Comune un estratto del voto del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici del 19/11/1964 n° 1328, relativo all'approvazione del progetto di variante generale al P.R.G. di Perugia, scattato dal Consiglio Comunale con atto n° 3 in data 16/2/1962, unitamente a tutti gli atti e grafici riguardanti la Variante stessa (esclusa le osservazioni prodotte direttamente al Ministero);

Con il predetto voto il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici ha approvato il progetto di variante generale al P.R.G. di Perugia con le osservazioni, le limitazioni e gli stralci che successivamente verranno elencati;

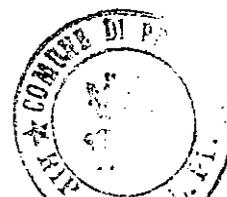
A seguito di ciò il Comune, come prescritto dalla Legge 17/8/1942 n° 1150, dovrà adottare le modifiche e le integrazioni operate in relazione alle osservazioni, limitazioni e stralci suggeriti, mediante atto deliberativo del Consiglio Comunale da pubblicarsi ai sensi dell'art. 9 della Legge Urbanistica sopra citata;

Conseguentemente potranno essere prodotte, in merito alle modifiche ed integrazioni suddette, nuove osservazioni, da parte di Enti o cittadini;

Successivamente dopo che il Consiglio Comunale, in seconda adozione, avrà contraddedotto in merito alle nuove osservazioni, il tutto dovrà essere inviato al Ministero LL.PP. per la definitiva approvazione della Variante al P.R.G.

- LA COMMISSIONE CONSILIARE DI VIGILANZA PER L'ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL P.R.G., nelle adunanze del 11/6/1965 - 24/11/1965 - 1/12/1965 - 20/1/1966 - 30/3/1966 - 2/4/1966 - 8/4/1966 - 12/5/1966 - 1/6/1966 - 13/7/1966 - 3/10/1966 - 27/10/1966 - 26/10/1966 - 18/11/1966 - 23/11/1966 - 7/12/1966 - 19/12/1966 ha espresso il seguente

F A R E E :





- le osservazioni, limitazioni e stralci suggeriti dal Consiglio Superiore dei LL.PP. con Voto n° 1328 del 19/11/1964 sono da accogliere per quanto riguarda lo stralcio :
  - della zona residenziale prevista a Sud della S.S. 75 Bis contraddistinta nella planimetria della Variante al P.R.G. con la sigla "Qr3" (quartiere della Pallotta);
  - delle enucleazioni previste ad Est del Capoluogo comprendenti i quartieri del "Colle di S.Giorgio" e del "Favarone";
  - della zona ad Ovest della città contraddistinta con la lettera "r" ed ubicata tra il quartiere "Qr1" e la zona di "Ferro di Cavallo";
  - delle previsioni afferenti gli "edifici alti isolati" (art.12 delle Norme) sostituendo a tale previsione quella di "edifici isolati" con altezza massima contenuta entro m.22;
  - delle previsioni di cui agli articoli 41 - 42 - 43 delle Norme di Attuazione relative alle possibilità di insediamenti industriali, residenziali e turistici nelle zone rurali esterne.

Per quanto riguarda le previsioni del quartiere "S.Costanzo" e delle zone residenziali previste in Via S.Giuseppe e Via Ruggero d'Andreotto, sia da prevedere l'edificabilità nei limiti volumetrici e di altezza, prescritti dalla Soprintendenza ai Monumenti per l'Umbria sia in sede di esame della Variante al P.R.G., sia in sede di approvazione di successive lottizzazioni n° 3857 del 19/10/1964 - n° 316 del 6/3/1965 - n° 3311 del 20/7/1966 - n° 3529 del 24/9/1966).

Sono da accogliere altresì :

- le limitazioni a m.22 delle altezze massime degli edifici che non sorgere nei centri direzionali indicati in planimetria con le sigle "D1" "D2" "D3";
- la riduzione delle altezze previste nella variante generale per la zona direzionale di ristrutturazione Fontivegge-Bellocchio nei limiti più avanti illustrati.

Si comprendono, infatti, le preoccupazioni che hanno mosso il Consiglio Superiore dei LL.PP. nel prospettare l'opportunità di una riduzione di tali altezze ed, pur condividendo le finalità di fondo di tale Consesso, non si può tuttavia non osservare che la fissazione di una unica altezza di m.22 darebbe luogo alla esecuzione di una zona direzionale ove le superfici sarebbero in gran parte occupate da edifici e, tra questi, le distanze sarebbero ridotte a quelle di regolamento; con la previsione invece, in alcune aree, di edifici con altezze inferiori a quelle non ritenute idonee dal Consiglio Superiore dei LL.PP. ma maggiori di m.22, recando fissa la densità, si otterrebbero una riduzione delle superfici coperte, un aumento dei distacchi tra gli edifici e, conseguentemente, una maggiore apertura delle visuali che dall'interno del centro direzionale di Fontivegge si potranno godere verso le colline circostanti. D'altronde, essendo la zona ubicata nel fondo del vallone a una quota di quasi 200 metri al di sotto del crinale del centro storico, si potrà avere una vista verso la città dai punti



panoramici ad essa circostanti, che non sarebbero stati in alcun modo menomati anche da edifici con altezze pari a quelle precedentemente previste, sarebbero così viepiù salvaguardate.

Si osserva, infine, che questo nuovo centro direzionale verrebbe così caratterizzato da edifici con altezze dello stesso ordine di quelle caratterizzanti i nuclei centrali di numerosi centri storici dell'Umbria (Piazza del Comune di Perugia, Via dei Consoli a Gubbio, Piazza del Comune a Todi, ecc.).

Giova rilevare altresì che il predetto centro direzionale, con le altezze che di seguito saranno specificate, si presenterà più armonicamente inserito tra gli edifici con altezze di m.45 e di m.36, rispettivamente già previste dal Decreto di approvazione del P.R.G. del 1958 e ammesse dal Consiglio Superiore dei LL.PP. in sede di esame della Variante (Via Campo di Marte e zona di Via Cortonese).

Per quanto riguarda le "zone di integrazione", condividendo la preoccupazione di evitare l'indiscriminato addensamento delle costruzioni, si è dell'avviso di recepire la norma suggerita, inserendo vi anzi una precisa indicazione delle volumetrie come più avanti sarà specificato.

- - - - -

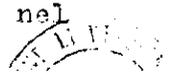
Si passa ora alla illustrazione particolareggiata delle proposte sia per quelle sinteticamente sopraindicate, sia per tutte le altre non suscettibili di sintesi :



A) - ZONIZZAZIONE

- Zone residenziali

- a) circa la soppressione del quartiere della Pallotta "Qr3" di concordare, classificando la zona compresa in detto quartiere tra quelle rurali interne Ri1 (densità 200 mc/ha). Ciò perché non si ritiene necessario, per il momento, la sua attuazione, in quanto la disponibilità delle aree edificabili appare, per ora, sufficiente alle esigenze;
- b) per quanto attiene alla soppressione dei quartieri residenziali di particolare valore ambientale di S.Giorgio e Favaroni, di concordare per la soppressione, classificando le zone comprese in detti quartieri tra quelle rurali interne Ri/2 (densità 2.000 mc/ha - lotto minimo mq. 3.500), fermo restando il vincolo di rispetto al Colle di S.Giorgio, indicato in cartografia con la lettera "V";
- c) per quanto si riferisce allo stralcio proposto del quartiere di particolare valore ambientale di S.Costanzo, di confermare le previsioni della variante, in quanto si ritiene che l'attuazione di tale quartiere non dia luogo ai pericoli esposti nel voto. Non per nulla l'area predetta, unitamente a tutte le altre indicate di nuova espansione nella variante, sono state prescelte in accordo con la Soprintendenza ai Monumenti come del resto prescritto dal Consiglio Superiore dei LL.PP. in sede di autorizzazione a redigere la variante stessa. Di più la Soprintendenza ai Monumenti ha confermato, successivamente, per il quartiere di cui trattasi, la zonizzazione assegnata approvando il piano di lottizzazione di massima predisposto per la zona dai proprietari interessati. L'altezza degli edifici dovrà tuttavia essere contenuta entro un massimo di m.16, come suggerito dalla Soprintendenza ai Monumenti per l'Umbria con nota n° 3857 del 19/10/1964;
- d) per quanto riguarda il proposto stralcio della zona di "riserva", indicata nella variante nelle adiacenze della frazione di S.Marco, di condividerla, confermando pertanto per la zona la classificazione rurale interna Ri/2;
- e) in merito allo stralcio della zona classificata A2/C, posta a monte di Via S.Giuseppe, di mantenere detta classificazione prevista dalla variante, in quanto già in parte edificabile con il P.R.G. approvato nel 1958, riconfermata edificabile con la variante al P.R.G. in accordo con la Soprintendenza ai Monumenti, subordinando, per di più, l'attuazione del nuovo insediamento sulla base di piani particolareggiati o lottizzazioni unitarie;
- f) per quanto attiene allo stralcio della zona classificata A3/C, posta a monte di Via Ruggero d'Andreatto, delimitata con linea rossa sulla planimetria restituita, di insistere per il mantenimento della classificazione prevista dalla variante, in quanto non sembra che l'edificabilità di tale zona dia luogo ai pericoli esposti nel





voto. Infatti le aree indicate di nuova espansione nella variante, sono state prescelte in accordo con la Soprintendenza ai Monumenti, come prescritto nel voto del Consiglio Superiore dei LL.PP. del 23/5/1959, n° 986 relativo all' autorizzazione a redigere la variante stessa.

Inoltre perché la Soprintendenza ai Monumenti ha confermato, per l' area di cui trattasi, l' edificabilità assegnata, approvando successivamente il piano di lottizzazione predisposto per la zona in esame che tra l' altro era stata indicata edificabile in parte anche nel piano approvato nel 1958.

Inoltre per ciò che attiene allo stralcio della zona classificata A2/C, posta lungo la Via Ruggero d' Andreotto, verso Monte Morcino, di insistere per il mantenimento della classificazione prevista dalla variante, in quanto essa non dà luogo a quanto prospettato nel voto, tant' è che sulla sua scelta si ebbe il consenso della Soprintendenza ai Monumenti come era prescritto nel voto del Consiglio Superiore dei LL.PP., relativo all' autorizzazione a redigere la variante; anche perché la Soprintendenza ai Monumenti ha confermato, successivamente per l' area di cui trattasi, l' edificabilità assegnata approvando il piano di lottizzazione predisposto per i terreni stessi;

- g) per quanto riguarda l' emendamento del testo dell' art. 6 delle Norme di Attuazione, relativo alle zone d' integrazione, di accettare l' emendamento stesso, modificando però la dizione proposta, secondo quella di seguito riportata al punto C) "Norme di Attuazione". La sostituzione del testo suggerito con il voto, con quello proposto al punto C) sopra richiamato, viene suggerita in quanto è ritenuto di determinare preventivamente la volumetria massima consentita per ciascuna zona d' integrazione, sulla base della effettiva situazione accuratamente accertata. Ciò consentirà un esame più obiettivo in sede di richieste di autorizzazioni ad edificare in tali zone;
- h) per quanto si riferisce agli edifici alti isolati (di cui all' art. 12 delle Norme di Attuazione) di confermare tale previsione, riducendo però le altezze di detti edifici a m. 22, ad eccezione dei due edifici in prossimità della ferrovia, rispettivamente in Piazza Colonna e Piazza Vittorio Veneto, per i quali si rinvia alla successiva lettera m).
- Si ritiene tuttavia che la dizione dell' art. 12 delle Norme di Attuazione sia modificata secondo quella di seguito riportata al punto C) "Norme di Attuazione".
- Quanto sopra perché nel redigere la variante al P.R.G. si è sentita la necessità di qualificare l' espansione residenziale alle falde del Colle perugino, verso le zone meno accidentate, caratterizzandola con edifici isolati in zone verdi.



- Zone industriali

i) per quanto riguarda le zone classificate C.A.I. in località Ponte S. Giovanni in prossimità del corso del Tevere e in località S. Sisto a valle della SS. Pievaiola, di ampliare tali zone nei limiti indicati in cartografia, in rapporto, sia alla loro vocazione che è stata loro riconosciuta dallo stesso studio per il piano di sviluppo economico per l'Umbria, promosso dall'omonimo Centro Regionale, sia in conseguenza della soppressione degli articoli 41 - 42 delle Norme di Attuazione, proposta con il voto del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici;

- Attrezzature varie

l) in merito al progettato Centro Direzionale (contraddistinto in planimetria con sigle D.1 - D.2 - D.3) di precisare esplicitamente, così come richiesto dal voto, che la strutturazione da conferire al futuro Centro, mediante piani particolareggiati, debba essere contenuta, per quanto attiene le altezze massime fabbricative, entro limiti non superiori a m. 22 (vedi di seguito punto C) "Norme di Attuazione");

m) per quanto si riferisce alle zone di ristrutturazione di Fontivegge e Bellocchio (di cui all'art. 11 delle Norme di Attuazione) di confermare altezze massime di edifici, anche superiori a m. 22, ma comunque inferiori a m. 30 e 36, rispettivamente per la zona di Fontivegge e Bellocchio, in quanto con la densità edilizia assegnata in tali zone, e confermata dal voto del Consiglio Superiore dei LL.PP., densità che appare comunque indispensabile tutt'ora per consentire la ristrutturazione delle stesse, gli insediamenti si svilupperebbero in superficie anziché in altezza.

Riducendo invece le altezze a m. 22, come proposto, e ferme restando le densità, si otterrebbero delle sistemazioni in nulla rispondenti alle più elementari esigenze per un funzionale insediamento anche di attività direzionali, che richiede ampie zone libere per parcheggi, strade, spazi verdi,, ecc..

D'altra parte l'asfissia della città ed in particolare del Centro Storico, come del resto già riconosciuto dal Consiglio Superiore dei LL.PP., potrà cessare solo con una programmata azione di decentramento, da opporre al caos delle destinazioni ed al decentramento spontaneo che, lungi dal costituire un beneficio per la città, altro non produce che nuove zone di tensione e di conflitto nel tessuto urbano.

Pertanto si impone la necessità di selezionare le attività risiedenti nel Centro Storico e di indirizzare le altre nelle zone appositamente previste nel P.R.G..

La zona di Fontivegge-Bellocchio, trovandosi tra il Capoluogo esistente e le nuove aree di espansione più consistenti previste nella variante, oltre ad essere in prossimità delle linee di traffico ferroviario e stradale a livello Regionale e Nazionale, presenta

le caratteristiche ottimali anche per un insediamento a carattere direzionale.

Per un organico ed unitario insediamento, l'edificabilità delle suddette zone di ristrutturazione, delimitate nella cartografia ed indicate con il simbolo R/4, è subordinata al rispetto delle speciali norme di cui al punto C) "Norme di Attuazione".

Le prescrizioni contenute nelle norme suddette sono state formulate in modo che i volumi edificabili, che in ogni comparto collimano, entro limiti possibili, con quelli previsti dalla variante al P.R.G., adottata dal Consiglio Comunale con atti n° 3 del 16/2/1962 e n° 734 del 12/12/1963, siano disposti in maniera tale da non impedire le visuali della città storica e i valori formali del paesaggio all'osservatore in moto lungo le principali arterie di traffico a Sud-Ovest del Capoluogo esistente, o situato all'interno delle zone direzionali e residenziali.

Anzi l'orientamento dei volumi edificabili è stato fissato in maniera da inquadrare felicemente le visuali più salienti.

n) per quanto si riferisce alle attrezzature scolastiche, condividendo le osservazioni del Ministero della Pubblica Istruzione e tenuto conto che la scuola dell'obbligo è stata estesa fino al 14° anno di età, di classificare per tali servizi, sulla base della popolazione scolastica prevedibile e a completamento del P.R.G., le seguenti nuove aree :

- a valle della Via Eugubina (S.Erminio) per il potenziamento della scuola dell'obbligo (elementare e media inferiore) prevista in tali zone (già classificata a parco pubblico);
- a monte di Via Ruggero d'Andreotto per scuola dell'obbligo-elementare, già classificata A3/C;
- a monte della Villa Buitoni lungo la Via Case Bruciate (Fontivegge) per scuola dell'obbligo-elementare (già classificata di rispetto);
- a valle di Via Cortonese, per scuola dell'obbligo-elementare (già classificata a parco pubblico);
- in località Ponte Felcino per scuola dell'obbligo-elementare (già classificata a parco pubblico);
- in località Bellocchio, per scuola dell'obbligo-media, (già classificata a parco pubblico);
- in località Lacugnana per scuola dell'obbligo-elementare (già classificata Ri/2 e di "riserva");
- in Via Fonti Coperte per scuola media superiore (già classificata d'integrazione e sulla quale è stato realizzato da tempo l'edificio per l'Istituto Tecnico Commerciale e per Geometri);
- in Via Annibale Vecchi per scuola media superiore E.N.A.L.C. (già classificata A2/C di proprietà Comunale, ceduta al predetto Ente per la costruzione della scuola suddetta);

di modificare il tipo di scuola nelle seguenti aree :

- in Via del Bucaccio, subito a valle di Via Pompeo Pellini da scuola media dell'obbligo a scuola dell'obbligo-elementare in



quanto già esistente, con che il volume fuori terra di detta costruzione non sia superiore a mc. 2.000 (vedi di seguito punto C) "Norme di Attuazione");

- a valle di Via XX Settembre da scuola media superiore a scuola dell'obbligo-elementare e media inferiore;
- in località Ponte Valleceppi, da scuola dell'obbligo-media a scuola dell'obbligo-elementare media;
- in località Ponte S.Giovanni da scuola media superiore, in parte a scuola media superiore e in parte a scuola dell'obbligo-media;
- in località Ponte S.Giovanni da scuola dell'obbligo elementare-media a scuola dell'obbligo-elementare;

di precisare la destinazione a servizi scolastici delle seguenti aree, peraltro già classificate a servizi pubblici :

- tra la Via Cortonese e la Pievaiola, di fronte allo stabilimento Tabacchi, per scuola media;
- in Via Ruggero d'Andreatto, verso Monte Morcino, per scuola media superiore;

o) di ampliare, condividendo la proposta contenuta nel voto, la zona sportiva a monte di Via Eugubina, riducendo la zona indicata nel voto stesso con il simbolo E/T1, ma in effetti individuata nei grafici della variante con il simbolo Ri/1;

p) in merito alle convivenze e centri religiosi :

- allo scopo di dotare la frazione di S.Sisto di un nuovo ed adeguato centro religioso, di destinare parte dell'area già classificata a parco pubblico a centro religioso e a trasformare l'area già prevista per l'ampliamento del centro religioso esistente a parco pubblico;
- allo scopo di consentire la possibilità di ampliare la esistente convivenza religiosa di Via del Giochetto, di trasformare parte della zona residenziale di integrazione, ove esiste una convivenza religiosa, e parte della adiacente zona rurale interna Ri/1, in zona per servizi e più specificatamente per convivenza e centri religiosi;

q) per quanto riguarda gli altri servizi :

- in località Prepo di destinare una parte dell'area già classificata totalmente a scuola dell'obbligo-elementare a servizi pubblici, in quanto da un lato l'area anzidetta è eccessiva per l'attuale destinazione e, dall'altro, per consentire in tale zona la possibilità di realizzare servizi pubblici, in relazione anche alla felice esposizione ed ubicazione della zona stessa;
- in località Ferro di Cavallo di classificare parte della zona A2/C, in adiacenza al centro scolastico, a zona per servizi pubblici, ciò per dotare la frazione stessa, in zona baricentrica, di un idoneo centro di quartiere;
- nell'area a valle di Via Crazio Antinori, di variare la classificazione da scuola dell'obbligo a parco pubblico, ritenendo tale area insufficiente per la scuola che è stata prevista in al-



- nell'area in località Ponte Felcino, di variare la classificazione da zona di rispetto a parco pubblico, in quanto la zona, già prevista a parco pubblico, è stata proposta per una nuova scuola dell'obbligo-elementare;
- di classificare genericamente per "servizi pubblici" le aree : in località Piscille, già destinate a "collegi e pensionati" e, in Via Settevalli, già destinate a "centrale del latte". Ciò per consentire un maggiore adeguamento alle esigenze che si prospetteranno al momento della realizzazione dei servizi pubblici sopra detti.

- Zone verdi e di rispetto

- r) in merito alle zone classificate "parchi pubblici e di Enti" (art. 21 Norme di Attuazione) di sostituire la dizione originaria con quella proposta nel voto (vedi successivamente punto C) "Norme di Attuazione");
- s) per quanto riguarda l'integrazione proposta dall'art. 18 delle Norme di Attuazione relative alle zone di rispetto al Centro Storico ed alle attrezzature, alle strade e ai cimiteri : "i relativi progetti dovranno essere sottoposti al preliminare nulla osta del competente Soprintendenza ai Monumenti e Gallerie per l'Umbria" di non integrare il suddetto articolo con la dizione proposta dal voto in quanto le varie zone considerate sono, innanzitutto, inedificabili e la particolare e limitatissima edificabilità per le stazioni di carburante si riferisce soltanto alle fasce di rispetto alle strade, ove non vi siano altri vincoli preclusivi;
- t) circa la zona vincolata di S.Pietro, osservando che la sua estensione giunge fino alla nuova strada indicata nella variante al P.R.G., di ritenere superflua e contraddittoria l'indicazione di zona "V" dell'area già classificata di "integrazione". Tale area infatti era già edificata al momento della adozione della variante al P.R.G., mentre con la stessa variante si era già provveduto a ridurre le zone edificabili previste dal P.R.G.;

- Zone rurali esterne

- u) circa la soppressione degli artt. 41 - 42 - 43 delle Norme di Attuazione relativi alle zone rurali esterne con possibilità di insediamenti residenziali ed industriali, e di insediamenti per centri turistici, di accettare tale soppressione riservandosi, con successiva variante al P.R.G. da richiedersi ai sensi di Legge, di riesaminare la zonizzazione del Comprensorio Comunale esterno, affinché, sulla base di un più approfondito studio, sia possibile definire con ponderazione la esatta localizzazione di nuove zone residenziali ed industriali e il ridimensionamento di quelle previste.
- Pertanto di sostituire la zonizzazione prevista dagli artt. 41 -



42 - 43 con quella di cui all'art. 40 delle Norme di Attuazione adottate dal Consiglio Comunale con atto n° 3 del 16/2/1962.

(Vedi di seguito punto C) "Norme di Attuazione").

Tuttavia di classificare "centro direzionale", con il presente aggiornamento, l'area lungo la Via Settevalli del comprensorio Comunale esterno già classificata tra le zone rurali esterne, con possibilità di insediamenti residenziali e industriali, ciò allo scopo di far fronte alle necessità immediate degli abitanti di Ponte della Pietra e Pila.

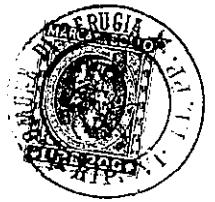


B) - OSSERVAZIONI

III GRUPPO : Osservazioni tendenti ad ottenere variazioni della zonizzazione prevista.

Sottogruppo a) : al fine di creare, mutare e intensificare le previsioni di insediamento residenziale.

- Osservazione n° 62 : di confermare per i terreni di proprietà del ricorrente posti in località Elce la classificazione in "zona residenziale estensiva A/1a", limitatamente alla parte delle aree previste edificabili con il P.R.G. approvato nel 1958, perché in tal modo viene conclusa l'edificabilità nella zona in relazione alla configurazione orografica del terreno.  
Ciò tenuto conto anche che la Soprintendenza ai Monumenti per l'Umbria ha espresso parere favorevole su un progetto di massima presentato per la zona dagli interessati;
- Osservazioni n.ri 170 - 234 : di confermare le controdeduzioni Comunali adottate con atto del Consiglio Comunale n° 734 del 12/12/1963, in quanto intese a completare l'elencazione delle zone di rispetto di cui al 1° comma dell'art. 18 delle N.A. mediante l'aggiunta della dizione : "zone di rispetto al Colle di S.Giorgio"; inserendo nello stesso art. 18, dopo il paragrafo indicato con la lettera C), quanto segue :  
"D) - Le zone di rispetto al Colle di S.Giorgio hanno lo scopo di tutelare l'aspetto ambientale della collina".  
  
In tal modo vengono completate le Norme di Attuazione nelle quali è stata omessa, all'art. 18, l'indicazione della zona di rispetto sopra citata, che è stata invece individuata nella cartografia.  
  
Ciò per il fatto anche che, pur avendo accolto la soppressione proposta del quartiere residenziale di particolare valore ambientale di S.Giorgio, si ritiene di dover confermare il vincolo di rispetto a detto Colle, nella zona indicata in cartografia con la lettera "V".
- Osservazione n° 145 : di confermare le controdeduzioni Comunali adottate con atto del Consiglio Comunale n° 734 del 12/12/1963, ripristinando l'edificabilità già concessa dal Piano Regolatore del 1958, in quanto nessun documento viene alla variante con tale conferma. Pertanto alla zona individuata a Catasto al Foglio 252, part. n° 323, 675/parte e 555/parte, viene mantenuta la classificazione di "zona residenziale estensiva A1/C" nei limiti planimetrici individuati nella Tav. A/III facente parte della cartografia al piano allegata all'atto Consiliare suddetto;



- Osservazione n° 200 : di confermare le controdeduzioni Comunali adottate con atto del Consiglio Comunale n° 734 del 12/12/1963, classificando a "zona residenziale di integrazione" parte dell'area censita a Catasto al Foglio n° 236, part.n. 35/parte, nei limiti planimetrici indicati nella Tav. A/III facente parte della cartografia del piano, allegata all'atto Consiliare suddetto.  
Ciò in quanto si ritiene opportuno concludere con l'area di proprietà del ricorrente la zona residenziale lungo la Via Eugubina, verso Ponte Felcino, zona che tra l'altro non fa parte del Colle di S.Giorgio;
- Osservazione n° 59 : di ritenere definitiva tale osservazione con il Decr.Min. dei LL.PP. n° 523 del 31/3/1965, di approvazione del piano di zona di cui alla Legge n° 167/1962 e ciò nel senso proposto dal voto;
- Osservazione n° 55 : di accogliere parzialmente come proposto, consentendo la realizzazione del piccolo edificio richiesto,, sentito il parere della Soprintendenza ai Monumenti per l'Umbria;
- Osservazione n° 181 : di accogliere parzialmente, come proposto, consentendo, nei terreni del ricorrente, una limitata fabbricabilità e comunque non superiore a quella dell'edifico previsto dall'art. 21 delle Norme di Attuazione, con l'atto emendato nel senso proposto con il voto stesso. Tale edificabilità è subordinata all'assenso della Soprintendenza ai Monumenti per l'Umbria, per quanto attiene alla precisa ubicazione dell'unità fabbricativa, nonché all'ubicazione ed al carattere architettonico delle medesime;
- Osservazione n° 214 : di accogliere parzialmente, come proposto consentendo, nei terreni di proprietà del ricorrente, l'edificabilità del tipo semintensivo A1/C, a condizione però che gli edifici vengano distanziati dalla Via del Bucaccio e non meno di m. 50;
- Osservazione n° 100 : di accogliere quanto proposto, perché la materia trattata è già stata definita con le modificazioni apportate agli edifici alti isolati (vedi precedente punto A) lettera b);

Sottogruppo b1 : al fine di creare, mutare o intensificare le previsioni di insediamento industriale e residenziale - industriale, nonché delle attrezzature.



- Osservazione n° 120 : di accogliere parzialmente, come proposto, destinando ad uso industriale i terreni di proprietà del ricorrente, posti nella zona di fondovalle, in località Ponte S. Giovanni-Molinaccio, nei limiti planimetrici individuati nella cartografia del piano, per le motivazioni di cui al punto A) ZONIZZAZIONI lettera i);
- Osservazione n° 134 : di accogliere parzialmente, come proposto, destinando ad usi industriali, i terreni di proprietà del ricorrente, per i motivi di cui all'osservazione n° 120, nei limiti planimetrici individuati nella cartografia del piano;
- Osservazione n° 213 : di confermare per l'area del ricorrente le previsioni della variante al P.R.G. adottata dal Consiglio Comunale con atto n° 3 del 16/2/1962, non ritenendo nella zona di ammettere insediamenti industriali, data la limitata superficie del terreno oggetto del ricorso e la sua ubicazione lungo un'arteria di grande scorrimento;

#### PRODOTTE FUORI TERMINE

- Osservazione E : di accogliere la relazione proposta, ripristinando per l'area del ricorrente la originaria destinazione della zona adottata dal Consiglio Comunale con atto n° 3 del 16/2/1962 e cioè a spazio pubblico o a parco nei pressi del centro frazionale di S. Sisto;

#### ESPOSTI PRODOTTI DIRETTAMENTE AL MINISTERO LL.PP.

- Esposto di vari firmatari condominio Via dei Filosofi, 31 : di non prenderlo in considerazione perché la materia trattata è già stata definita con le controdeduzioni alla osservazione 122, condivisa dal voto;
- Esposto Bruti Francesco : di non prenderlo in considerazione perché già definito con l'accoglimento parziale dell'osservazione n° 214, presentata dallo stesso ricorrente;
- Esposti Tutarini Arch. Vincenzo e Rossi Alessandra in Taravello : di concordare con le decisioni proposte nel voto e, pertanto, per i terreni dei ricorrenti, di confermare le previsioni del piano adottato con atto del Consiglio Comunale n° 3 del 16/2/1962;



- Esposto Associazione "Italia Nostra" avverso la costruzione autogara-  
rage sotterraneo nella zona a parco del Pincetto : di non prendere  
in considerazione in quanto la zona resta vincolata a parco, non  
sono ammesse costruzioni fuori terra e non dà luogo alle preoccupa-  
zioni contenute nell'esposto stesso perché al riguardo è stato rie-  
laborato, da parte della Società interessata, un nuovo progetto sul-  
la base dei suggerimenti forniti dal Ministero della Pubblica Istru-  
zione;
- Esposto Presidente Sindacato Costruttori Edili della Provincia di  
Perugia : di concordare con quanto precisato al riguardo nel voto,  
in quanto le richieste sono state soddisfatte in larga misura, con  
le previsioni della variante al P.R.G..

IN CONSEGUENZA A QUANTO PRECEDE E VISTO IL DECRETO DEL MINISTERO DEI LL.PP. N° 523 DEL 31/3/1965 CON IL QUALE E' STATO APPROVATO, CON ALCUNI STRALCI E PRESCRIZIONI, IL PIANO DELLE ZONE DA DESTINARE ALL'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE DEL COMUNE DI PERUGIA DI CUI ALLA LEGGE N° 167 DEL 18/4/1962, ADOTTATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON ATTI N. RI 2 DEL 5/2/1964 E 196 DEL 9/4/1964, SI PROPONGONO LE SEGUENTI MODIFICHE ED INTEGRAZIONI A :



C) - NORME DI ATTUAZIONE

- Art. 1 - di aggiungere alla fine del comma "e 1 : 1.000";
- Art. 2 - di sostituire il paragrafo A) con "Comprensorio urbano - definito nella planimetria 1 : 5.000, i cui limiti sono riportati anche nella planimetria 1 : 10.000 e nella planimetria 1 : 1.000";
- Art. 4 - di sostituire il punto 7) con "zone di ristrutturazione R/1, R/2, R/3, R/4" e il punto 8) con "edifici isolati";
- Art. 6 - di sostituirlo con la dizione :  
"Sono le zone contrassegnate con la lettera "C" nella legenda della planimetria 1 : 5.000 - Tav. A  
In tali zone l'edificabilità è condizionata al rispetto ambientale, paesaggistico delle visuali che si godono per la zona che si considera, nonché della densità massima indicata per ciascuna zona nella planimetria 1 : 5.000 - Tav. C.  
I progetti dovranno essere sottoposti al preventivo esame della Soprintendenza ai Monumenti per l'Umbria.  
Per le zone indicate nella predetta Tav. C con il simbolo C<sup>I</sup> l'edificabilità è subordinata a quanto prescritto per le zone "condizionate" di cui agli articoli 25 e seguenti.  
In tutte le zone d'integrazione comunque, nei casi in cui per l'armonico inserimento negli abitati esistenti si renda necessario un piano di lottizzazione o di comparto, il Sindaco condizionerà il rilascio delle autorizzazioni edilizie alla formazione di detti piani secondo le norme dettate dai successivi articoli 27 - 28 - 29 - 30 - 31.  
Per le zone indicate nella suddetta Tav. C, con il simbolo Cc, e per le quali nella tavola stessa non è indicato il limite di densità, l'edificabilità è condizionata alle prescrizioni contenute nel D.P.R. 28/4/1964 di approvazione del secondo stralcio di Variante al P.R.G.";
- Art. 11 - di sostituirlo con la dizione :  
"Sono le zone in cui è prevista una completa ristrutturazione dell'edilizia esistente.  
Esse sono indicate nella planimetria 1 : 5.000 con i simboli R/1; R/2; R/3; R/4.  
Nelle zone R/1 sono ammesse costruzioni isolate od a schiera con densità massima di 60.000 mc/ha e con altezza media massima di mt. 22.  
Nelle zone R/2 sono ammesse costruzioni isolate od a schiera con densità massima di 80.000 mc/ha e con altezza



Nelle zone R/3 sono ammesse costruzioni isolate od a schiera con densità massima di 100.000 mc/ha e con altezza media massima di mt. 22.

Nelle zone R/1; R/2; R/3; l'edificabilità è ammessa nel rispetto delle Norme di cui agli artt. 27, 28, 29, 30, 31.

Nelle zone R/4 è ammessa l'edificabilità nel rispetto delle prescrizioni di cui alla planimetria in scala 1 : 1.000 - Tav. D, e al Titolo IV Norme speciali

per la zona di ristrutturazione R/4 - artt. 41 e seguenti.";

Art. 12 - di sostituirlo con la dizione :

"EDIFICI ISOLATI

Sono gli edifici destinati ad uffici, servizi e residenze indicati nella cartografia di P.R.G. con ingombro planimetrico e contrassegnati nella legenda con il simbolo "Is".

a) Gli edifici isolati per residenza lungo Via Pievaio la (N°5) e in loc. Ferro di Cavallo (n°6) devono essere realizzati con le dimensioni planimetriche di mt. 14x42, orientati e disposti come indicato in cartografia e devono avere un'altezza di mt. 22.

b) I numero 3 edifici isolati per servizi privati (motel, ristoranti, ecc.) a sud della Via Cortonese, devono essere realizzati sulla base di un'articolazione unitaria, e, ciascuno, entro un ingombro planimetrico di mt. 40x40 come individuato in cartografia, con altezza massima di mt. 22 e con un volume non superiore a mc. 12.000";

Art. 16 - di aggiungere alla fine del secondo comma :

"L'edificio scolastico in Via del Bucaccio subito a valle di Via Pompeo Pellini, non dovrà avere un volume fuori terra superiore a mc. 2.000";

Art. 17 - di aggiungere dopo il secondo comma :

"L'altezza degli edifici da realizzarsi nelle suddette zone direzionali non dovrà essere superiore a mt. 22";

Art. 18 - di confermare l'aggiunta :

- al primo comma : "Zone di rispetto al Colle di S. Giorgio";

- dopo il paragrafo C) : "D) le zone di rispetto al Colle di S. Giorgio hanno lo scopo di tutelare l'aspetto ambientale della collina.";

Art. 21 - di sostituirlo con la dizione :

" In tali zone, contrassegnate nella legenda con la let



tera P, sono ammesse soltanto costruzioni atte ad assicurare l'efficienza di parchi pubblici o di Enti con una superficie non superiore a 200 mq/ha ed una cubatura massima di circa 600 mc/ha.

Comunque l'altezza massima consentita per tali edificazioni non dovrà superare i met. 3,00.";

- Art. 25 - di sostituire il paragrafo c) con la dizione :  
"c) Zona per quartiere residenziale unitario di particolare valore ambientale, contrassegnato nella legenda con le lettere "Qra".";
- Art. 27 - di aggiungere alla fine del terzo comma :  
"e, per le aree edificabili, la suddivisione in lotti con l'indicazione per ciascuno di essi del volume progettato.";
- Art. 30 - di modificare il paragrafo 3) con la dizione :  
"3) Dichiarazione con la quale il richiedente si obbliga a presentare, su richiesta del Comune, per le particelle costituenti ogni singola proprietà, i certificati catastali storici trentennali.";  
- di sostituire nella riga 6<sup>a</sup> del punto b) paragrafo 4) la lettera "o" con "ed eventualmente";
- Art. 31 - di modificare l'ultima riga dell'ultimo comma sostituendo alla dizione :  
"di richiedere ulteriori cautele", la dizione :  
"di richiedere altre o ulteriori cautele";
- Art. 32 - di sostituirlo con la dizione :  
"AREE DESTINATE A QUARTIERI  
L'area destinata a quartiere residenziale di particolare valore ambientale è quella contrassegnata nella planimetria 1 : 5.000 con il simbolo "Qra".  
La relativa progettazione deve riportare l'approvazione della Soprintendenza ai Monumenti dell'Umbria.  
Non è consentita in detto quartiere alcuna lottizzazione parziale.  
La realizzazione dello stesso sarà effettuata dal Comune avvalendosi, per quanto riguarda l'acquisto delle aree, delle disposizioni di cui agli artt. 18 e seguenti della Legge Urbanistica 17/8/1942 n° 1150.  
Comunque tutti i proprietari dei terreni del quartiere unitario, se costituiti regolarmente in consorzio, potranno proporre all'Amministrazione Comunale, nelle more di predisposizione ed approvazione del piano particolareggiato, un piano di lottizzazione generale e unitaria conforme alle prescrizioni del Piano Regolatore generale.



Per l'approvazione ed esecuzione del piano proposto valgono le disposizioni di cui agli artt. 27, 28, 29, 30, 31.

Le caratteristiche del quartiere sono le seguenti :

QUARTIERE DI PARTICOLARE VALORE AMBIENTALE DI S.COSTANZO "Qra"

Superficie totale	mq.	115.000
Densità abitanti 200 ab/ha		-----
Numero degli abitanti	n°	2.300
Superficie per scuola	mq.	3.400
Superficie coperta 1/4 della superficie totale		
115.000 : 4	mq.	29.000
Cubatura totale	mc.	230.000
Altezza massima degli edifici	m.	16,00";

Art. 34 - di sopprimere al primo comma i punti g), h), i);

Art. 38 - di sopprimere al punto b) seconda riga la dizione :  
"rurali interne con possibilità di insediamenti.";

Artt. 41 - 42 - 43 - di sopprimerli;

- di inserire nelle Norme di Attuazione alla variante al P.R.G. dopo l'art. 40 :

#### TITOLO IV

NORME SPECIALI PER LA ZONA DI RISTRUTTURAZIONE R/4 DI CUI ALL'ART. 11.

##### Capitolo Primo

Art. 41

##### DESTINAZIONE DELLE AREE

Le destinazioni delle aree, giusta la Tavola D); sono le seguenti :

- Aree destinate alle strade veicolabili primarie;
- Aree di rispetto al corpo stradale e alle attrezzature;
- Aree destinate alle attrezzature direzionali;
- Aree destinate all'edilizia residenziale;
- Aree destinate ad attrezzature direzionali e ad edilizia residenziale;
- Edifici per i quali non è prescritta la demolizione;
- Aree destinate a parco pubblico;



Art. 42

STRADE VEICOLARI PRIMARIE

Le strade primarie pubbliche sono indicate nella Tavola D); con la precisazione della larghezza minima della carreggiata e dei sensi di marcia.

Non è ammessa l'apertura di accessi carrabili nei tratti del perimetro delle sedi carrabili marcati con linea continua grossa nella Tavola D.

Art. 43

AREE DI RISPETTO AL CORREO STRADALE E ALLE ATTREZZATURE

Le zone laterali ad opere pubbliche, la cui occupazione serve ad integrare le finalità delle opere stesse e a soddisfare le esigenze future, sono indicate nella Tavola D).

Per tali zone valgono le norme di cui all'art. 18 precedente.

Art. 44

AREE DESTINATE ALLE ATTREZZATURE E ATTIVITÀ

Le aree riservate alle attrezzature e attività quali indicate nella Tavola D) sono destinate ad accogliere:

- Attività direzionali;
- Attività commerciali;
- Attività di svago e di cultura;
- Attività alberghiere;
- Servizi pubblici vari.

In tali aree dovranno essere autorizzate l'apertura o l'entrata autorimesse collettive in numero non superiore a tre macchine per ogni 250 mc. di costruzione destinata all'uso di cui sopra.

Art. 45

AREE DESTINATE ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE

In tali aree è consentita la costruzione di edifici destinati alla residenza, nel rispetto dei vincoli di compatibilità (planimetrici ed altimetrici) indicati nella Tavola D).

Art. 46

AREE DESTINATE AD ATTIVITÀ COMMERCIALI ED EDILIZIA RESIDENZIALE

Le aree destinate ad attrezzature commerciali ed edilizia residenziale, individuate nella Tavola D) sono destinate a:

- Aree destinate ad attività commerciali e di residenza, contrassegnate nella legenda con il simbolo "A/B";
- Aree destinate ad attività commerciali e di residenza contrassegnate nella legenda con il simbolo "A/C".

In dette aree possono essere autorizzate attività con destinazione residenziale purché la volumetria delle costruzioni di residenza non superi il 30% della volumetria complessiva consentita. Per quanto riguarda le autorizzazioni per parcheggi valgono le norme di cui all'art. 18 precedente. Edilizia del Comune di Perugia.



Art. 47  
EDIFICI PER I QUALI NON E' PREVISTA LA DEMOLIZIONE

Sono quelli indicati nella Tav. D. In tali edifici sono consentiti in  
interventi diretti al risanamento degli edifici stessi.  
Qualora si intenda demolirli totalmente o parzialmente, dovranno esse-  
re ricostruiti nei limiti di edificabilità (planimetrici ed altimetri-  
ci) indicati nella Tavola suddetta.

Art. 48  
AREE DESTINATE A PARCO PUBBLICO

Per tali aree, indicate nella Tavola D, valgono le norme di cui all'  
art. 21.

Capitolo Secondo

Art. 49  
DIVISIONE IN COMPARTI E SUB-COMPARTI

Tutta la zona di ristrutturazione R/4 è suddivisa, agli effetti dell'  
1ª attuazione, in numero 17 comparti individuati e contrassegnati nella  
Tavola con i simboli :

(A<sup>I</sup> - A<sup>II</sup>); B; C; D; (E<sup>I</sup> - E<sup>II</sup>); (F<sup>I</sup> - F<sup>II</sup>); (G<sup>I</sup> - G<sup>II</sup>); (I<sup>I</sup> - I<sup>II</sup>);  
(L<sup>I</sup> - L<sup>II</sup>); M; (N<sup>I</sup> - N<sup>II</sup>); (O<sup>I</sup> - O<sup>II</sup>); P; Q; R; (S<sup>I</sup> - S<sup>II</sup>); (T<sup>I</sup> - T<sup>II</sup> - T<sup>III</sup>).

I comparti (A<sup>I</sup> - A<sup>II</sup>); (E<sup>I</sup> - E<sup>II</sup>); (F<sup>I</sup> - F<sup>II</sup>); (G<sup>I</sup> - G<sup>II</sup>); (I<sup>I</sup> - I<sup>II</sup>);  
(L<sup>I</sup> - L<sup>II</sup>); (N<sup>I</sup> - N<sup>II</sup>); (O<sup>I</sup> - O<sup>II</sup>); (S<sup>I</sup> - S<sup>II</sup>); sono suddivisibili  
ciascuno in due sub-comparti. Il comparto (T<sup>I</sup> - T<sup>II</sup> - T<sup>III</sup>) è suddivi-  
sibile in tre sub-comparti.

Art. 50

Per ciascun comparto l'attuazione dovrà essere unitaria sulla base di  
un piano particolareggiato o, quanto meno, di una lottizzazione che  
interessi l'intero comparto.

Per i comparti, di cui è prevista la suddivisibilità in sub-comparti,  
l'attuazione unitaria potrà essere limitata a ciascuno di questi, ma  
sulla base della progettazione urbanistica dell'intero comparto.

In conformità dell'art. 11 della Legge Urbanistica 17/8/1942, n° 1150,  
non possono essere rilasciate licenze edilizie per singole costruzio-  
ni se queste non sono inquadrate nella volumetria e tipologia stabili-  
tate dal Piano Particolareggiato o, in mancanza di questo, da un pia-  
no di lottizzazione.

Il proprietario o i proprietari interessati, qualora intendano proce-  
dere all'edificazione all'interno dei comparti e sub-comparti di cui  
all'precedente art. 49, possono proporre all'Amministrazione Comunale





un piano di massima di lottizzazione unitario conforme alle prescrizioni di cui all'art. 55 e con la procedura prevista dagli articoli 51 - 52 - 53 e 54.

Tale proposta dovrà essere effettuata congiuntamente dai proprietari di tutte le aree comprese in ciascun comparto o sub-comparto; in caso di mancato accordo tra i proprietari, l'attuazione sarà effettuata dal Comune, mediante piani particolareggiati.

#### Art. 51

L'accoglimento della proposta di cui all'art. 50 comma IV° è assunta con deliberazione del Consiglio Comunale, previo parere degli organi consultivi competenti e sentita la Soprintendenza ai Monumenti dell'Umbria.

#### Art. 52

Il proprietario o i proprietari, ricevuta la comunicazione dell'accoglimento di cui sopra, devono presentare istanza al Sindaco per l'approvazione definitiva del piano esecutivo unitario di lottizzazione.

#### Art. 53

Le domande intese ad ottenere l'autorizzazione per l'esecuzione dei progetti esecutivi di lottizzazione, debbono essere corredate dei seguenti allegati :

- 1) planimetria in scala : 1 : 1.000 delle previsioni del P.R.G. relativa al comparto o sub-comparto da lottizzare, estesa anche ad ogni parti adiacenti, in modo che risultino le connessioni con le parti della zona;
- 2) planimetria catastale dello stato attuale in scala 1 : 2.000 con l'indicazione delle proprietà comprese nel piano di lottizzazione, sulla base della rappresentazione particellare e dei certificati catastali attuali;
- 3) dichiarazione con la quale il richiedente si obbliga a presentare, su richiesta del Comune, per le particelle costituenti ogni singola proprietà, i certificati catastali storici-trentennali;
- 4) planimetrie in scala 1 : 500 o 1 : 200 del piano di lottizzazione proposto contenente i seguenti elementi :
  - a) progetto esecutivo della rete stradale;
  - b) indicazione della posizione degli edifici di interesse pubblico collettivo, nonché degli edifici privati già esistenti o in progettazione, con la precisa destinazione di essi, della tipologia e volumetria edilizia e delle aree destinate a verde.
 Detta planimetria, riferita a stabile caposaldo, deve riportare l'altimetria originaria ottenuta mediante rilievo diretto nei punti rilevati ed eventualmente curve di livello, nonché l'altimetria di progetto, precisando le quote di ogni piano caratteristico,



- 5) grafico delle sezioni del terreno e profili edilizia altimetrici;
- 6) progetto della rete di distribuzione idrica, dello smaltimento delle acque luride, della rete di illuminazione, sulla base delle indicazioni fornite dal Comune;
- 7) indicazione planimetrica ed altimetrica della formazione e sistemazione di tutti i passi carrabili e pedonali previsti a servizio della lottizzazione;
- 8) piano particolare della proprietà e delle eventuali servitù come risulteranno a sistemazione avvenuta e contenente l'indicazione:
  - a) delle aree di proprietà privata;
  - b) delle aree destinate a strade e spiazzi pubblici;
  - c) delle aree destinate a strade e spiazzi privati gravati da servitù di uso pubblico;
  - d) delle aree destinate per edifici pubblici e di pubblico interesse;
  - e) delle aree gravate da servitù per la rete di distribuzione idrica, dello smaltimento delle acque luride e della rete di illuminazione;
- 9) relazione illustrativa - schema di convenzione per l'attuazione delle opere di urbanizzazione.

#### Art. 54

Il proprietario o i proprietari i quali siano interessati, con la procedura prevista dagli articoli 50 - 51 - 52 - 53 ad anticipare i tempi di attuazione del P.R.G., singolarmente o costituiti in consorzio, provvederanno, a propria cura e spese, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (strade, arredo stradale, acquedotti, fognatura, illuminazione pubblica, parcheggi, ecc.) e alla cessione al Comune di tali opere e delle aree destinate a servizi pubblici e sociali.

Il tutto da regolarsi con apposita convenzione nella quale gli oneri dei proprietari e del Comune debbono essere definiti unitamente ai contributi di miglioria specifica e generica relativa a tutte le opere di P.R.G. interessanti le aree in oggetto.

Tale convenzione dovrà dar luogo, a favore del Comune, al passaggio immediato della proprietà delle aree destinate a sede di strade, parcheggi pubblici, ecc. nonché alla costituzione delle servitù relative alle altre opere pubbliche previste (acquedotti, fognature, illuminazione pubblica, ecc.).

Nell'assunzione dell'obbligo relativo alla esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà essere indicato il termine di adempimento e dovrà altresì essere convenuta clausola penale di importo adeguato al presunto ammontare delle opere da eseguire, salva la facoltà per l'Amministrazione Comunale di richiedere altre o ulteriori cautele.



## Art. 55

## NORME PARTICOLARI DI OGNI SINGOLO COMPARTO

Per l'edificabilità di ogni singolo comparto oltre a tutte le prescrizioni e norme degli articoli precedenti, dovranno essere osservate le seguenti norme particolari :

Comparti (A<sup>I</sup> - A<sup>II</sup>); B

In tali comparti possono essere realizzati edifici per residenza nei seguenti limiti :

- Comparto (A<sup>I</sup> - A<sup>II</sup>) = mc. 33.000 H. max 30 mt.
- Comparto B = mc. 56.000 H. max 30 mt.

I suddetti edifici, entro i limiti di edificabilità previsti nella Tav. D, dovranno essere del tipo isolato, orientati con l'asse longitudinale perpendicolare all'andamento della Ferrovia FF. SS. quelli del comparto (A<sup>I</sup> - A<sup>II</sup>), e parallelo quelli del comparto B.

Il comparto (A<sup>I</sup> - A<sup>II</sup>) a sua volta, può essere realizzato in due sub-comparti aventi ciascuno la seguente cubatura :

- sub-comparto A<sup>I</sup> = mc. 11.000
- sub-comparto A<sup>II</sup> = mc. 22.000

Comparto C

In tale comparto possono essere realizzati edifici per uso esclusivo di uso esclusivamente direzionali nei limiti di mc. 44.000.

Il volume predetto dovrà essere opportunamente distribuito al di sopra e parte al di sotto di una lastra cubitata di cemento a quota 316 s.l.m.. Gli edifici al di sopra di tale quota dovranno essere del tipo a schiera con asse perpendicolare all'andamento del tracciato ferroviario e con l'est. adosso dell'ultimo edificio a quota non superiore a mt. 336 s.l.m.; magazzini, autorimesse, ecc. dovranno essere realizzati al di sotto della lastra cubitata. La superficie libera di tale lastra dovrà essere destinata all'ufficio postale.

Comparto D

In tale comparto può essere realizzato un edificio per uffici a direzionali e residenza nei limiti di mc. 44.000 - H. max di mt. 30.

Il suddetto edificio, entro i limiti di edificabilità indicati nella Tav. D, dovrà essere del tipo a schiera, con asse mistilineo all'andamento pressoché perpendicolare al tracciato ferroviario.

Tale edificio dovrà essere inoltre realizzato su "pilotis" in modo che, ad eccezione degli accessi alle scale e alle autorimesse, il piano terra rimanga libero da costruzioni.



Comparti (E<sup>I</sup> - E<sup>II</sup>); (F<sup>I</sup> - F<sup>II</sup>); (G<sup>I</sup> - G<sup>II</sup>)

In tali comparti possono essere realizzati edifici per residenza entro i seguenti limiti :

Comparto (E <sup>I</sup> - E <sup>II</sup> )	=	mc.	234.000	H. max	33	mt.
Comparto (F <sup>I</sup> - F <sup>II</sup> )	=	mc.	227.000	H. max	30	mt.
Comparto (G <sup>I</sup> - G <sup>II</sup> )	=	mc.	151.000	H. max	27	mt.

I predetti edifici, entro i limiti di edificabilità previsti nella Tav. D, dovranno essere del tipo a schiera con asse longitudinale mi stilinea ed avente andamento pressoché parallelo al tracciato ferro viario.

I tratti rettilinei degli assi non potranno avere lunghezza superiore a mt. 50 e dovranno essere raccordati con archi di circonferenza.

Tali edifici dovranno essere realizzati per il 50% su "pilotis" in modo che, ad eccezione degli accessi alle scale ed autorimesse, il piano terra rimanga, per detto 50%, libero da costruzioni.

Nei comparti (E<sup>I</sup> - E<sup>II</sup>), (G<sup>I</sup> - G<sup>II</sup>) si dovrà prevedere la realizzazione di scuole materne con adeguata superficie libera circostante.

I suddetti comparti infine, previa progettazione di massima unitaria, possono essere realizzati in due sub-comparti aventi ciascuno la seguente cubatura :

sub-comparto	E <sup>I</sup>	=	mc.	143.000
"	E <sup>II</sup>	=	mc.	91.000
sub-comparto	F <sup>I</sup>	=	mc.	97.000
"	F <sup>II</sup>	=	mc.	130.000
sub-comparto	G <sup>I</sup>	=	mc.	84.000
"	G <sup>II</sup>	=	mc.	67.000

Comparto (I<sup>I</sup> - I<sup>II</sup>)

In tale comparto, possono essere realizzati edifici con destinazione d'uso esclusivamente direzionale, entro i limiti di mc. 75.000 e l'altezza massima di m. 20.

Il comparto di cui trattasi può essere realizzato in due sub-comparti aventi ciascuna la seguente cubatura :

sub-comparto	I <sup>I</sup>	=	mc.	50.000
sub-comparto	I <sup>II</sup>	=	mc.	25.000



### Comparto L<sup>I</sup> - L<sup>II</sup>

In tale comparto possono essere realizzati edifici destinati parte esclusivamente alle attività direzionali e parte esclusivamente alla residenza entro i limiti di mc. 350.000.

I volumi edificabili con destinazione direzionale dovranno rispettare le previsioni fissate per il Comparto C.

I volumi edificabili destinati alla residenza dovranno essere distribuiti in edifici isolati con asse longitudinale parallelo al tracciato ferroviario, con altezza non superiore a m. 24,00 per gli edifici ricadenti nel sub-comparto L<sup>II</sup> e a m. 22,00 per quelli ricadenti nel sub-comparto L<sup>I</sup>.

Gli edifici isolati potranno essere collegati alla base con piastre aventi altezza massima fuori terra non superiore a mt. 6.

Dovranno inoltre essere conservati il viale alberato esistente tra la Via Cortonese e la Villa Buitoni e le alberature esistenti lungo Via Mario Angeloni.

Il comparto di cui trattasi può essere realizzato in due sub-comparti aventi ciascuno la seguente cubatura :

sub-comparto L<sup>I</sup> = mc. 50.000

sub-comparto L<sup>II</sup> = mc. 300.000

### Comparto M

In tale comparto possono essere realizzati edifici per attività alberghiera e residenza entro i limiti di mc. 115.000 ed altezza massima di m. 22.

I suddetti edifici dovranno essere previsti a piastre degradanti verso il tracciato ferroviario, in modo che l'altezza massima consentita (22 mt.) risulti solo per le fronti lungo Via L. Canali.

### Comparto (N<sup>I</sup> - N<sup>II</sup>)

In tale comparto possono essere realizzati edifici per attività alberghiera e residenza, oltre ad un edificio destinato ad attività di svago (cinema, teatro), entro i limiti di mc. 120.000 ed altezza massima di mt. 22.

I suddetti edifici dovranno essere previsti a piastre con i criteri di cui al comparto M.

Il comparto di cui trattasi può essere realizzato in due sub-comparti aventi ciascuno la seguente cubatura :

sub-comparto N<sup>I</sup> = mc. 57.000

sub-comparto N<sup>II</sup> = mc. 63.000



### Comparto (O<sup>I</sup> - O<sup>II</sup>)

In tale comparto possono essere realizzati edifici con destinazioni per attività direzionali e residenziali entro i limiti di mc. 102.000 e altezza massima di mt. 22.

I suddetti edifici dovranno essere collegati ai primi piani con piastre orizzontali.

Il comparto di cui trattasi, può essere realizzato in due sub-compartimenti aventi ciascuno la seguente cubatura :

- sub-comparto	O <sup>I</sup>	=	mc.	47.000
- sub-comparto	O <sup>II</sup>	=	mc.	55.000

### Comparti P; Q; R.

In tali comparti non è prescritta la demolizione di edifici esistenti.

Qualora si intendesse demolirli, questi dovranno essere ricostruiti entro il perimetro edificato dagli esistenti edifici ed entro i seguenti limiti :

Comparto	P	=	mc.	13.000	H max	22	mt.
Comparto	Q	=	mc.	9.000	H max	22	mt.
Comparto	R	=	mc.	27.000	H max	22	mt.

### Comparto (S<sup>I</sup> - S<sup>II</sup>)

In tale comparto possono essere realizzati edifici con destinazione ad attività direzionali e residenziali entro i limiti di mc. 102.000 e altezza massima di mt. 22,00.

I suddetti edifici dovranno essere del tipo a schiera e disposti secondo l'andamento della indicata viabilità primaria.

Il comparto di cui trattasi può essere realizzato in due sub-compartimenti aventi ciascuno la seguente cubatura :

- Sub-comparto	S <sup>I</sup>	=	mc.	13.000
----------------	----------------	---	-----	--------

(in questo sub-comparto non è prescritta la demolizione dell'edificio esistente; qualora si intendesse demolirlo, per la ricostruzione si dovranno seguire le prescrizioni indicate per i comparti P; Q; R).

- Sub-comparto	S <sup>II</sup>	=	mc.	105.000
----------------	-----------------	---	-----	---------



Comparto (T<sup>I</sup> - T<sup>II</sup> - T<sup>III</sup>)

In tale comparto possono realizzarsi edifici con destinazione ad attività direzionali e residenziale entro i limiti di mc. 77.000 ed altezza massima di mt. 30.

Il comparto di cui trattasi può essere realizzato in tre sub-comparti, aventi ciascuno la seguente cubatura :

- Sub-comparto T<sup>I</sup> = mc. 39.000
- Sub-comparto T<sup>II</sup> = mc. 23.000
- Sub-comparto T<sup>III</sup> = mc. 15.000

TITOLO V

NORME SPECIALI PER LE AREE INCLUSE NEL PIANO DELLE ZONE DA DESTINARE ALL'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE DI CUI ALLA LEGGE N° 167 DEL 18/4/1962.

Art. 56

Le aree incluse nel piano di zone sono individuate nelle planimetrie 1 : 5.000 e 1 : 10.000 e contrassegnate nella legenda con i n.ri I; II; V; VI; VII; VIII; IX; X; XI; XII; XIII.

Per tali aree l'edificabilità e la relativa attuazione è subordinata alle prescrizioni del piano di zone approvato con D.M. dei LL. PP. n° 523 del 31/3.1965.

- di modificare conseguentemente la legenda allegata alle Norme di Attuazione come all'unità tabella.



D) - CARTOGRAFIA

di integrare la cartografia della variante al P.R.G. adottata con gli atti del Consiglio Comunale n° 3 del 16/2/1962 e n° 734 del 12/12/1963 con le tavole :

- TAV. C - ZONE D° INTEGRAZIONE - Rap. 1 : 5.000;
- Tav. D - ZONE DI RISTRUTTURAZIONE R/4 - DESTINAZIONE DELLE AREE  
- Rapp. 1 : 1.000;
- di apportare alla Tav. A e alla Tav. B le modificazioni relative a quanto sopra proposto, inserendo in esse anche l'indicazione delle aree di cui al piano redatto in base alla Legge n° 167 del 18/4/1962.=

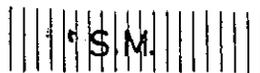


Limite del comprensorio urbano



ZONIZZAZIONE :

Zone di importanza storica e monumentale



Zone di risanamento nelle zone di importanza storica e monumentale



Attrezzature e servizi nelle zone di importanza storica e monumentale



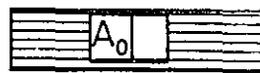
Zone residenziali di integrazione



Lottizzazioni convenzionate ricadenti nelle zone residenziali di integrazione



Zone residenziali



Zone di ristrutturazione



Edifici isolati



*Zone soggette a piano territoriale paesistico ai sensi della legge 29/6/1939 n° .1947 e del regolamento 3/6/1940 n° 1347*

Limite delle zone

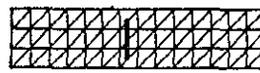


Zone residenziali di integrazione e lottizzazioni convenzionate soggette alle prescrizioni di cui all'art. 6

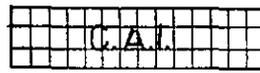
Zone residenziali



Zone industriali



Zone per attività commerciali, artigianali, e della piccola industria



Zone per attrezzature e servizi :



1) *Attrezzature collettive :*

esistenti                      in progetto

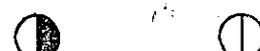
Scuole elementari e asili



Scuole medie inferiori



Scuole medie superiori





esistenti

in progetto

Università



Centri sportivi



Piscine



Palazzetto dello sport



Campo da tiro



Campo da gioco di quartiere



Ospedali



Collegi e pensionati



Convivenze e centri religiosi



Carceri



2) *Attrezzature al servizio del traffico stradale e ferroviario :*

Autoparcheggi



Stazione ferroviaria



3) *Servizi pubblici :*

Foro boario



Mattatoio



Cimiteri





- Centri scolastici :

Dotati di scuola elementare fino al 3° anno



Dotati di scuola elementare fino al 5° anno



Dotati di scuola media inferiore



- Centri residenziali



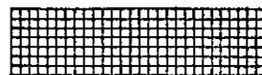
- Centri abitati di interesse Storico, Artistico e Archeologico



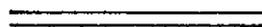
- Monumenti isolati di interesse Storico, Artistico e Archeologico



- Zone per attività commerciali, artigianali e della piccola industria



- Strade primarie

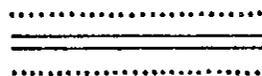


- Strade secondarie

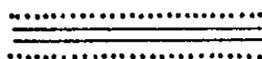


- Zone vincolate ai lati delle strade :

Di cui all'art. 38 comma (a)



Di cui all'art. 38 comma (b)



- Zone Cimiteriali e relativi vincoli



- Zone rurali esterne



- Boschi e parchi



- Aereoporto



- Ferrovie



- Fiumi



- Aree incluse nel piano di zone di cui alla legge 167 / 1962





Zone per attrezzature e servizi pubblici



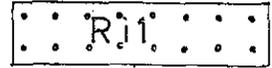
Zone per attrezzature e servizi privati



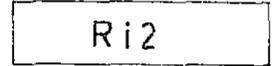
Zone direzionali



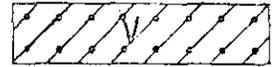
Zone rurali interne



Zone rurali interne



Zone di rispetto



Zone a parchi pubblici o di enti

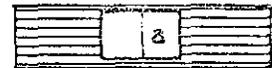


Boschi pubblici e privati



### DESTINAZIONE D'USO

Zone residenziali ammesse



Zone residenziali condizionate



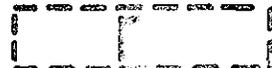
Aree incluse nel piano di zone di cui alla legge 167 / 1962



Quartieri residenziali di particolare valore ambientale



Zona di riserva



### VIABILITA'

Viabilità stradale primaria



Viabilità stradale secondaria



Ferrovia esistente



Ferrovia in progetto



### COMPRENSORIO COMUNALE ESTERNO : Planimetria 1 : 10.000

Limite del comprensorio urbano



Limite del territorio comunale

