

# COMUNE DI PERUGIA

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

Roma, li \_\_\_\_\_

IL MINISTRO PER I LL. PP.

## NORME DI ATTUAZIONE

### ALLA VARIANTE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

ADOTTATA, PREVIA AUTORIZZAZIONE MINISTERIALE N. 4292 DEL 26/8/1959

DAL CONSIGLIO COMUNALE CON ATTO N. 3 IN DATA 16/2/1962

Edz



Delib. n° N3 del 16-2-1962  
Approvata dalla G. P. A.  
con decisione N. 19854 del 4-5-1962

*Stani Belini*  
*Ministero*

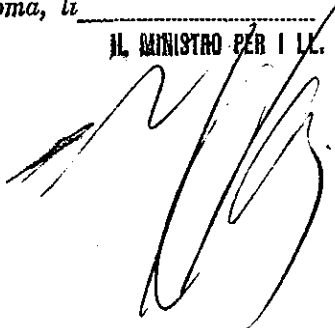
# COMUNE DI PERUGIA

---

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

Roma, li \_\_\_\_\_

IL MINISTRO PER I LL. PP.

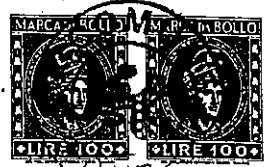


NORME DI ATTUAZIONE  
ALLA VARIANTE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

ADOTTATA, PREVIA AUTORIZZAZIONE MINISTERIALE N. 4292 DEL 26/8/1959

DAL CONSIGLIO COMUNALE CON ATTO N. 3 IN DATA 16/2/1962





## TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI -

### Art. 1

Tutto il territorio comunale è interessato per vincoli e per destinazioni di P.R.G., nei modi indicati nelle corrispondenti planimetrie alla scala 1:10.000 e 1:5.000.-

### Art. 2

Il territorio comunale agli effetti del P.R.G. è diviso in due zone :

- a) - **Comprensorio urbano** - definito nella planimetria 1:5.000 i cui limiti sono riportati anche nella planimetria 1:10.000 ;
- b) - **Comprensorio comunale esterno** - definito nella planimetria 1:10.000.-

### Art. 3

Il P.R.G. sarà attuato secondo quanto prescritto dalla Legge Urbanistica 17/8/1942, n° 1150 e dalla circolare del Ministero LL.PP. n° 2495 del 7/7/1954.-

Ove, nel corso dell'attuazione del piano, per particolari esigenze, non previste nella stesura del piano stesso, si rendesse necessario un provvedimento di approvazione in deroga alle presenti norme, il Comune provvederà con la procedura di cui alla Legge 21/12/1955, n° 1357.-

## TITOLO II NORME RELATIVE AL COMPENSOARIO URBANO

### Capitolo primo

### Art. 4

#### ZONIZZAZIONE

La zonizzazione del piano per quanto riguarda il comprensorio urbano, comprende :

- 1) - Zone di importanza Storica e Monumentale ;
- 2) - Zone residenziali di integrazione ;
- 3) - Zone residenziali estensive A/1;
- 4) - Zone residenziali semiestensive A/2;
- 5) - Zone residenziali semintensive A/3;
- 6) - Zone residenziali intensive A/4;
- 7) - Zone di ristrutturazione R/1, R/2, R/3, R<sup>1</sup>/3;
- 8) - Edifici alti isolati;
- 9) - Zone soggette a piano territoriale paesistico ai sensi della legge 29/6/1939, N° 1947 e del Regolamento 3/6/1940, n° 1357;
- 10) - Zone industriali;
- 11) - Zone per attività commerciali, artigianali. e della piccola industria;
- 12) - Zone per attrezzature e servizi;
- 13) - Zone direzionali;
- 14) - Zone di rispetto;
- 15) - Zone rurali interne R.I./1;
- 16) - Zone rurali interne R.I./2;
- 17) - Zone a parchi pubblici o di enti;
- 18) - Boschi pubblici e privati;





## Art. 5

**ZONE DI IMPORTANZA STORICA E MONUMENTALE**

Sono le zone indicate nella planimetria 1:5.000 e contrassegnate nella legenda con le lettere «S.M.»  
In tali zone non sono consentiti interventi che non siano diretti alla tutela e al risanamento degli edifici.  
Soltanto in casi eccezionali e sentito il parere della Soprintendenza ai Monumenti e Gallerie dell'Umbria tali interventi possono essere consentiti con modestissimo aumento del volume preesistente.  
Gli interventi di cui ai commi precedenti dovranno conservare l'armonico inserimento dell'edificio nell'ambiente.

Qualsiasi altro intervento, che non rientri nelle condizioni sopra esposte potrà derivare soltanto dall'approvazione dei piani particolareggiati.

In tali zone ricadono anche le zone di risanamento.

Nelle zone soggette ad opere di risanamento, secondo le indicazioni e le direttrici del Piano Regolatore Generale, dovrà essere effettuato un rilevamento diretto da parte dell'Amministrazione Comunale.

In particolare dovrà rilevarsi:

- la consistenza edilizia di ogni fabbricato, il numero dei vani abitabili, servizi, taglio degli appartamenti, superficie e volume, vani destinati ad altro uso, quali negozi, laboratori, ecc.;
- la consistenza abitativa con il numero delle famiglie, componenti, età, condizioni sociali e condizioni economiche;
- i proprietari dei singoli edifici;
- lo stato degli edifici dal punto di vista igienico e statico.

L'Amministrazione Comunale, direttamente o affidando a professionista noto, procede allo studio della zona, alla sistemazione definitiva ed in conseguenza stabilisce il programma edilizio per l'attuazione del risanamento.

Convoca in assemblea tutti i proprietari degli immobili e rende note le decisioni, le disposizioni prese e stabilisce in seconda assemblea la libera discussione tra il Comune e il proprietario.

Potrà procedersi all'esproprio in caso di mancato accordo o trascorso un anno di inadempienza degli accordi intervenuti.

## Art. 6

**ZONE RESIDENZIALI DI INTEGRAZIONE**

Sono le zone contrassegnate nella legenda con la lettera «C»

In tali zone, per le limitate possibilità residue, l'edificabilità è condizionata al rispetto della tipologia e volumetria media finora realizzate nella zona circostante, all'armonico inserimento nella edilizia esistente e al rispetto della tipologia e volumetria definite nelle lottizzazioni già approvate.

Nei casi in cui per l'armonico inserimento negli abitati esistenti si renda necessario un piano di lottizzazione o di comparto, il Sindaco condiziona il rilascio delle autorizzazioni edilizie alla formazione di detti piani secondo le norme dettate dai successivi articoli 27 - 28 - 29 - 30 - 31.

## Art. 7

**ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE A/1**

Sono quelle destinate a costruzioni uni - bifamiliari.

La densità massima consentita è di 15.000 mc./ha, altezza media fuori terra ml. 7,50.

Per quanto riguarda la zona estensiva «condizionata» di cui all'art. 25 e seguenti negli abitati di Ponte S Giovanni, Ponte Felcino, Ponte Valleceppi, San Marco, Ferro di Cavallo, San Sisto, la tipologia degli edifici dipenderà dalle soluzioni che verranno adottate in sede di piani particolareggiati, di lottizzazione e di comparto, nel rispetto della densità sopracitata di 15.000 mc/ha.

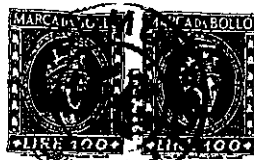
## Art. 8

**ZONE RESIDENZIALI SEMIESTENSIVE A/2**

In tali zone sono ammesse costruzioni con una densità non superiore a 30.000 mc/ha.

L'altezza media massima fuori terra nelle zone ammesse sarà di ml. 12,50.

Nelle zone «condizionate» di cui agli artt. 25 e seguenti, la tipologia degli edifici dipenderà dalle soluzioni che verranno adottate in sede di piani particolareggiati, di lottizzazione e di comparto, nel rispetto della densità



sopraindicata di 30.000 mc/ha.

Art. 9

ZONE RESIDENZIALI SEMINTENSIVE A/3

In tali zone sono ammesse costruzioni isolate con una densità non superiore a 45.000 mc/ha. L'altezza media massima consentita fuori terra è di ml.22 e l'altezza media minima fuori terra è di ml.21. Nelle zone «condizionate» di cui all'art.25 e seguenti la tipologia degli edifici dipenderà dalle soluzioni che verranno adottate in sede di piani particolareggiati, di lottizzazione o di comparto, nel rispetto della densità sopraindicata di 45.000 mc/ha.

Art. 10

ZONE RESIDENZIALI INTENSIVE A/4/I e A/4/II

In tali zone sono ammesse costruzioni isolate od a schiera per una densità massima di 60.000 mc/ha e con il rispetto dei seguenti limiti di altezza :  
- nelle zone contrassegnate da A/4/I: altezza media massima fuori terra m.36, altezza minima fuori terra m.30;  
- nelle zone contrassegnate da A/4/II : altezza media massima fuori terra m.22, altezza minima fuori terra m.21.

Nelle zone «condizionate» di cui agli artt.25 e seguenti, la tipologia degli edifici dipenderà dalle soluzioni che verranno adottate in sede di piani particolareggiati, di lottizzazione e di comparto, nel rispetto della densità sopraindicata di 60.000 mc/ha.

Art. 11

ZONE DI RISTRUTTURAZIONE

Sono le zone in cui è prevista una completa ristrutturazione della edilizia esistente. Esse sono indicate con i simboli R/1, per le zone con cubatura massima di 60.000 mc/ha, R/2 per le zone con cubatura massima di 80.000 mc/ha, R/3 per le zone con cubatura massima di 100.000 mc/ha; in queste ultime zone rientrano anche quelle destinate a servizi ed attività direzionali che sono state individuate in planimetria con il simbolo R/3/1.

I limiti dell'altezza sono fissati come segue:

- a) - per le zone a monte della linea ferroviaria m.22;
- b) - per la zona del Bellocchio, m.36.

*max. altezza 36m*

L'indicazione in cartografia, della viabilità nella zona compresa tra Via M. Angeloni, la nuova strada lungo il fosso di S. Galigano e Via Fontivegge, non ha valore preclusivo nei confronti di altre soluzioni unitarie da realizzarsi od a seguito del Piano particolareggiato dell'intera zona, o mediante lottizzazione unitaria a cura di un Consorzio dei proprietari interessati, sempre nel rispetto delle destinazioni di zona già individuate e delle superfici globali già destinate a verde ed a strade.

In deroga a quanto fissato nel comma precedente lettera a), il limite di altezza è elevato, nella zona dianzi individuata, a m.30.

Nelle zone di ristrutturazione, l'Amministrazione Comunale, direttamente o attraverso liberi professionisti, può procedere, sulle direttrici del P.R.G., allo studio della zona, allo studio della sistemazione, stabilendo di conseguenza il Piano di attività edilizia per l'attuazione dei programmi di ristrutturazione.

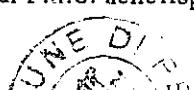
Convoca in assemblea tutti i proprietari degli immobili e rende note le decisioni e le disposizioni prese, stabilendo, in seconda assemblea, la libera discussione fra il Comune ed i proprietari.

Potrà procedersi all'esproprio in caso di mancato accordo o trascorso un anno di inadempienza degli accordi intervenuti.

Art. 12

EDIFICI ALTI ISOLATI

Sono gli edifici destinati ad uffici, servizi e residenza indicati in planimetria di P.R.G. nelle rispettive superfici planimetriche ed altezze e contrassegnati nella legenda con la lettera «H».





## Art. 13

*ZONE SOGGETTE A PIANO TERRITORIALE PAESISTICO*

Nelle zone soggette a piano territoriale paesistico sono consentite, nelle more della formazione dei piani particolareggiati paesistici, lottizzazioni o comparti soltanto per le aree contrassegnate, nelle planimetrie del piano regolatore generale, con le sigle E/1, E/2, E/3 e con l'osservanza delle norme seguenti :

**Zona E/1** - In tali zone sono ammesse costruzioni con densità di 6.500 mc/ha, di altezza media massima non superiore a m.6,50 e che realizzino un rapporto tra area coperta ed area scoperta non superiore a 1/10.

**Zona E/2** - In tali zone sono ammesse costruzioni con densità di 12.000 mc/ha, di altezza media massima non superiore a m.9,50 e che realizzino un rapporto tra area coperta ed area scoperta non superiore ad 1/8.

**Zona E/3** - In tali zone sono ammesse costruzioni con densità non superiore a 42.000 mc/ha, di altezza media massima non superiore a m.12,50.

Nelle aree non ricadenti nelle sovraindicate tre zone non sono consentite nuove costruzioni; è soltanto ammesso il restauro dei fabbricati esistenti.

Le lottizzazioni, i comparti e qualsiasi altro intervento sono comunque sottoposti al parere della Sovrintendenza ai Monumenti e Gallerie dell'Umbria e potranno realizzarsi soltanto con l'osservanza della procedura prevista nei successivi artt. 27, 28, 29, 30, 31.-

## Art. 14

*ZONE INDUSTRIALI*

Dette zone, contrassegnate con la lettera « I » sono gravate soltanto dal vincolo di destinazione e da quello relativo all'altezza massima che non potrà superare i m.20.

Quest'ultimo limite, tuttavia non è applicabile nei confronti delle attrezzature tecniche complementari, annesse all'edificio industriale (ciminiere, serbatoi, ecc.).

Le costruzioni debbono essere realizzate nel rispetto dei regolamenti vigenti e della funzionalità degli impianti.

Sono prescritti spazi per parcheggi in rapporto al personale occupato e a tutti i servizi sociali collettivi.-

## Art. 15

*ZONE PER ATTIVITA' COMMERCIALI, ARTIGIANALI E DELLA PICCOLA INDUSTRIA*

Sono quelle destinate alle sopradette attività e contrassegnate dalla legenda con l'espressione « C.A.I. ».

In dette zone non è previsto alcun limite di densità ma soltanto il vincolo di destinazione e quello dell'altezza massima di m. 15.-

## Art. 16

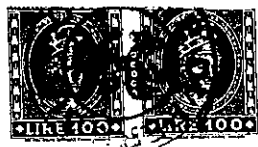
*ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI*

In tali zone, contrassegnate nella legenda con la lettera « S » ricadono :

- Scuole;
- Autostazioni;
- Centri direzionali ;
- Attrezzature ed impianti sportivi;
- Attrezzature pubbliche (macelli, campi boari, mercati ortofrutticoli e del latte, ecc.);
- Ospedali;
- Colonie ;
- Collegi ;
- Centri culturali, politici e religiosi;
- Posteggi, autorimesse collettive, autosilos, ecc.;
- ecc.

Tali attrezzature sono, agli effetti della edificabilità, condizionate solo dalle esigenze funzionali, salvo il rispetto dei valori ambientali e paesistici.

Le destinazioni dei servizi pubblici o privati sono contrassegnate dai simboli « Pu » e « Pr » rispettivamente.-



## Art. 17

## ZONE DIREZIONALI

Nella planimetria in scala 1:5000 sono state individuate tre zone direzionali contrassegnate nella legenda con la lettera D/1, D/2, D/3 il cui assetto urbanistico deve essere preventivamente definito dai piani particolareggiati.

In tali zone possono essere realizzati esclusivamente uffici pubblici e privati, locali di pubblico spettacolo, negozi, magazzini per la vendita al minuto, autorimesse, autosilos, autostazioni per autocorriere, alberghi, ristoranti e quanto altro connesso con la funzionalità di un moderno centro direzionale.

E' fatto obbligo nella formazione dei piani particolareggiati di prevedere una capacità di posteggi, all'aperto o con autosilos, non inferiore a un posto macchina ogni 200 mc. di costruzioni previste od esistenti.

*d'altura degli edifici che debbono essere nelle suddette zone direzionali con  
distanza pari superiore a ca. 22.*

## Art. 18

## ZONE DI RISPETTO

Tali zone, contrassegnate nella legenda con la lettera « V » comprendono:

- Zone di rispetto al Centro Storico e alle attrezzature;
- Zone di rispetto alle strade;
- Zone di rispetto cimiteriali;

A) Le zone di rispetto al Centro Storico e alle attrezzature interessano aree limitrofe alle mura urbane, edifici, monumenti isolati e particolari servizi ed attrezzature pubbliche.

Hanno lo scopo di garantire l'intangibilità del patrimonio storico e paesistico e la funzionalità delle attrezzature pubbliche;

B) Le zone di rispetto ai lati delle strade debbono garantire la visibilità in ogni direzione libera da ostacoli e interessano le due fasce laterali ai tracciati esistenti e di progetto per tutte le esigenze di future sistemazioni, quali ampliamenti o raddoppi della carreggiata, sistemazione dei nodi, ecc..-

La larghezza di dette fasce dall'asse stradale, se non indicate nella planimetria 1:5000, è fissata in m.16 per le strade provinciali, in m.10 per le strade comunali e in m.7 per le strade vicinali.

Per le vie XX Settembre, Campo di Marte e della Pallotta la larghezza delle fasce predette è fissata in m.15;

C) Le zone di rispetto dei Cimiteri, ai sensi del Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27/7/1934, n° 1265, interessano le zone limitrofe con distanze variabili da 100 a 200 metri secondo l'importanza ed in relazione al programma di graduale soppressione di alcuni di essi.

Pertanto, in conseguenza di tali imprescindibili presupposti, nelle zone di rispetto suddette è vietata l'edificabilità, fatta eccezione per le fasce relative al rispetto delle strade nelle quali sono ammesse installazioni di stazioni di carburanti al servizio delle strade stesse esclusi i servizi di officina e lavaggio.-

## Art. 19

## ZONE RURALI INTERNE R/1/1

Sono quelle indicate nella planimetria 1:5000 limitrofe al nucleo del capoluogo, delimitate dal perimetro a tratteggio e contrassegnate nella legenda con l'espressione: « R/1/1 ».

In tali zone sono ammesse costruzioni uni-familiari con caratteristiche rurali o di residenza (del tipo ville) nei limiti di 200 mc./ha.

L'ubicazione degli edifici e i relativi progetti dovranno riscuotere il parere favorevole della Sovrintendenza ai Monumenti e Gallerie dell'Umbria.-

## Art. 20

## ZONE RURALI INTERNE R/1/2

Sono le zone comprese nel perimetro del comprensorio urbano non aventi altra destinazione particolare che quella al servizio dell'agricoltura.

Nei limiti di una cubatura non eccedente i 2.000 mc/ha sono ammesse costruzioni uni-bifamiliari con altezza media massima di m.7,50 su lotto minimo di superficie non inferiore a 3.500 mq/

In via eccezionale, potrà essere consentito il realizzo di cubature nel limite di 5.000 mc/ha per costruzioni uni-bifamiliari con altezza media massima di m.7,50 e senza vincolo di lotto minimo.

Ciò soltanto se il richiedente della licenza edilizia dimostri, mediante la produzione di contratto registrato prima della fine del 1961, di avere acquistato a scopo edificatorio il lotto in cui s'intende effettuare la costruzione.

Non è ammessa la concentrazione della cubatura.

In tali zone possono essere consentiti impianti di esclusivo carattere agricolo anche al di sopra dell'altezza massima di m.7,50 quando sia richiesto da esigenze funzionali .-

#### Art. 21

##### PARCHI PUBBLICI O DI ENTI

In tali zone, contrassegnate nella legenda con la lettera « P » sono ammesse soltanto costruzioni atte ad assicurare l'efficienza dei parchi pubblici o di enti con una superficie di ingombro non superiore a 250 mq/ha ed una cubatura massima di 750 mc/ha.-

#### Art. 22

##### BOSCHI PUBBLICI E PRIVATI

In tali zone, contrassegnate nella legenda con la lettera « B » è fatto assoluto divieto di manomettere o ridurre la consistenza del patrimonio boschivo .

I boschi comunali di Lacugnana e di Monte Pacciano sono destinati a parchi pubblici .

Per gli altri boschi compresi nelle zone di rispetto e rurali interne R/I/1 e R/I/2 valgono le condizioni delle rispettive zone a cui appartengono .-

#### Art. 23

##### CONTEGGIO DELLE CUBATURE

Il computo delle cubature viene operato aggiungendo alla superficie dei lotti quelle delle piazze o strade confinanti con il lotto stesso, fino alla mezzera ma per una profondità non superiore a ml.10 .

Le altezze sono rilevate con le modalità indicate dal Regolamento Edilizio .

Nel computo delle cubature è considerato tutto il volume risultante a sistemazione finale di progetto fuori terra ivi compresi gli attici .

#### Art. 24

##### VINCOLI DEL MINISTERO DELLA PUBBLICA ISTRUZIONE

In tutte le zone vincolate o da vincolare, ai sensi della Legge 29/6/1939, N°1437, le lottizzazioni, i comparti e tutti i singoli progetti devono riportare il preventivo nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti ed alle Gallerie per l'Umbria.

#### Capitolo secondo

#### Art. 25

##### DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE

Le destinazioni d'uso del comprensorio urbano sono le seguenti :

- a) Zone residenziali « ammesse » contrassegnate nella legenda con la lettera « a » ;
- b) Zone residenziali « condizionate » contrassegnate nella legenda con la lettera « c » ;
- c) Zone per quartieri residenziali unitari contrassegnate nella legenda con le lettere « Qr » e quelli di particolare valore ambientale contrassegnate nella legenda con le lettere « Qra » ;
- d) Zone di « riserva » contrassegnate nella legenda con la lettera « r » .





Art. 26

### ZONE RESIDENZIALI AMMESSE

Per tutte le aree « ammesse » l'edificabilità è consentita nel rispetto della densità e della tipologia del P.R.G., degli allineamenti stradali e delle norme del regolamento edilizio.

Art. 27

### ZONE RESIDENZIALI E DI RISTRUTTURAZIONE CONDIZIONATE

Le zone aventi destinazione d'uso « condizionate » sono quelle la cui definizione unitaria e la cui attuazione debbono avvenire mediante piani particolareggiati o, quanto meno, mediante lottizzazioni che riguardino tutto o soltanto una parte del comprensorio interessato, purchè sia dimostrata la possibilità di realizzare un complesso organico e inquadrato nello studio generale dell'intero comprensorio.

In conformità dell'art. 11 della Legge Urbanistica 17/8/1942, n° 1150 non possono essere rilasciate licenze edilizie per singole costruzioni se queste non sono inquadrata nella esatta volumetria e tipologia stabilite dal piano particolareggiato o, in mancanza di questo; dal piano di lottizzazione.

Il proprietario o i proprietari, qualora intendono procedere all'edificazione in tali zone, possono proporre alla Amministrazione Comunale un piano di massima di lottizzazione unitario conforme alle prescrizioni del P.R.G. e nel rispetto delle adeguate esigenze di superficie per strade, parcheggi, aree verdi, negozi e servizi in generale.

In caso di mancato accordo tra i proprietari interessati, l'assetto urbanistico della zona sarà definito con l'adozione del piano particolareggiato.

Art. 28

L'accoglimento della proposta di cui sopra è assunta con deliberazione del Consiglio Comunale previo parere degli Organi Consultivi competenti.

Art. 29

Il proprietario o i proprietari, ricevuta la comunicazione dell'accoglimento della proposta di cui al terzo comma dell'art. 27, devono presentare istanza al Sindaco per l'approvazione definitiva del Piano esecutivo unitario di lottizzazione.

Art. 30

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

- 1) Planimetria in scala 1:5000 delle previsioni del P.R.G. relative alla zona da lottizzare estesa anche ai tratti adiacenti in modo che risultino le connessioni con le altre parti del piano stesso;
- 2) Planimetria catastale dello stato attuale in scala 1:2000 con l'indicazione delle proprietà comprese nel piano di lottizzazione o comparto edilizio; sulla base della rappresentazione particellare e dei certificati catastali attuali;
- 3) Dichiarazione con la quale il richiedente si obbliga a presentare per le particelle costituenti ogni singola proprietà, i certificati catastali storici - trentennali entro il termine di un mese dalla richiesta del Comune;
- 4) Planimetria in scala 1:500 o 1:200 del piano di lottizzazione o comparto edilizio proposto contenente i seguenti elementi:
  - a) progetto esecutivo della rete stradale principale e secondaria;
  - b) indicazione della posizione degli edifici di interesse pubblico collettivo, nonché degli edifici privati già esistenti e 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 per punti rilevati o curve di livello, nonché l'altimetria di progetto precisando le quote di ogni piano caratteristico;



- 5) Grafico della sezione del terreno e profili edilizi 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 o comparto ;
- 8) Piano particellare delle proprietà e dell'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 d'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. 31

Il proprietario o i proprietari i quali siano interessati, con la procedura prevista dagli artt. 27, 28, 29, 30, 31, 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 , acquedotto, 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. nonchè 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 ulteriori cautele .-

### Art. 32

#### AREE DESTINATE A QUARTIERI

Le aree destinate a quartieri residenziali con progettazione unitaria sono quelle precisate nella planimetria 1:5000 con le lettere « Qr » , quelle destinate ai quartieri residenziali di particolare valore ambientale sono contrassegnate, nella predetta planimetria, con le lettere « Qra » .

Non è consentita in detti quartieri alcuna lottizzazione parziale .

La realizzazione dei suddetti quartieri sarà effettuata dal Comune avvalendosi, per quanto riguarda l'acquisto delle aree , delle disposizioni di cui agli artt. 113 e seguenti della Legge Urbanistica 17/8/1942 , N° 1150 .

Comunque tutti i proprietari dei terreni dei singoli quartieri unitari , 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 unitario 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 dei singoli quartieri sono le seguenti :

#### 1) Quartiere di Montegrillo « Qrl »

superficie totale	mq. 280.000
densità abitanti 300 ab/ha	-
numero abitanti	N° 8.400
superficie stradale , piazze, parcheggi, ecc.	mq. 70.000 25%
superficie giardini pubblici e attrezzature sportive	mq. 47.600 17%
superficie per scuole	mq. 22.400 8%

Cubatura totale

mc. 840.000



- 2) **Quartiere di Piscille « Qr2 »**
- |  |            |                  |     |
|--|------------|------------------|-----|
| Superficie totale                                    | mq.        | 480.000          |     |
| Densità abitanti 300 ab/ha                           |            |                  |     |
| Numero abitanti                                      | n°         | 14.400           |     |
| Superficie stradale, piazze, parcheggi, ecc.         | mq.        | 120.999          | 25% |
| Superficie giardini pubblici e attrezzature sportive | mq.        | 81.600           | 17% |
| Superficie scuole                                    | mq.        | 38.400           | 8%  |
| <b>Cubatura totale</b>                               | <b>mc.</b> | <b>1.440.000</b> |     |
- 3) **Quartiere della Pallotta « Qr3 »**
- |  |            |                |     |
|--|------------|----------------|-----|
| Superficie totale                            | mq.        | 320.000        |     |
| Densità abitanti 300 ab/ha                   |            |                |     |
| Numero degli abitanti                        | n°         | 9.600          |     |
| Superficie stradale, piazze, parcheggi, ecc. | mq.        | 80.000         | 25% |
| Superficie giardini e attrezzature sportive  | mq.        | 54.400         | 17% |
| Superficie scuole                            | mq.        | 25.600         | 8%  |
| <b>Cubatura totale</b>                       | <b>mc.</b> | <b>960.000</b> |     |
- 4) **Quartiere di particolare valore ambientale del «Colle San Giorgio» «Qra»**  
 In tale zona sono ammesse costruzioni con densità di 6.500 mc/ha altezza massima consentita m.6,50, rapporto tra area coperta e area scoperta non superiore a 1/10.
- 5) **Quartiere di particolare valore ambientale di « San Costanzo » «Qra»**
- |  |            |                |  |
|--|------------|----------------|--|
| Superficie totale                              | mq.        | 115.000        |  |
| Densità abitanti 200 ab/ha                     |            |                |  |
| Numero degli abitanti                          | n°         | 2.300          |  |
| Superficie per scuole                          | mq.        | 3.400          |  |
| Superficie coperta 1/4 della superficie totale |            |                |  |
| 115.000 : 4                                    | mq.        | 29.000         |  |
| <b>Cubatura totale</b>                         | <b>mc.</b> | <b>230.000</b> |  |
- 6) **Quartiere di particolare valore ambientale del « Favarone » «Qra»**  
 In tale zona sono ammesse costruzioni con densità di 6.500 mc/ha, altezza massima consentita m.6,50, rapporto tra area coperta e area scoperta non superiore a 1/10.

Per quanto riguarda i quartieri di particolare valore ambientale di « Colle S. Giorgio » « S. Costanzo » e « Favarone », la relativa progettazione deve riportare l'approvazione della Soprintendenza ai Monumenti e Gallerie dell'Umbria.-

### Art. 33

#### ZONE DI RISERVA

Le aree classificate di riserva, contrassegnate nella legenda con la lettera « r » ricadono nelle zone rurali interne R.I/2 e, pertanto, valgono tutte le disposizioni di cui all'art.20.

Tali aree sono però suscettibili di eventuali future destinazioni a zone residenziali, per servizi e per attrezzature, qualora si determinino particolari circostanze che rendano necessaria tale inclusione indipendentemente dalla saturazione delle altre zone.

Le zone di riserva debbono pertanto essere intese come oggetto di futura variante da predisporre secondo le disposizioni della Legge Urbanistica 17/8/1942, n° 1150, ad eccezione della preventiva autorizzazione che s'intende già implicitamente concessa con l'autorizzazione ministeriale n° 4292 del 26/8/1958.



## TITOLO III

### NORME RELATIVE AL COMPENSORIO COMUNALE ESTERNO

#### Art. 34

##### ZONIZZAZIONE

Nel comprensorio comunale esterno sono individuati:

- a) Centri scolastici;
- b) Centri residenziali;
- c) Centri abitati e monumenti isolati di interesse storico - artistico o archeologico;
- d) Zone vincolate ai lati delle strade ;
- e) Zone Cimiteriali e relativi vincoli ;
- f) Zone rurali esterne;
- g) Zone rurali esterne con possibilità di insediamenti residenziali e industriali;
- h) Zone rurali esterne con possibilità di insediamenti industriali ;
- i) Zone rurali esterne con possibilità di insediamenti di centri turistici .

L'utilizzazione di dette zone è regolata dalle disposizioni degli articoli seguenti .

#### Art. 35

##### CENTRI SCOLASTICI

I centri scolastici sono previsti a due distinti livelli e precisamente :

- a) Centri dotati di scuola elementare;
- b) Centri dotati di scuola elementare e di scuola media inferiore ;

#### Art. 36

##### CENTRI RESIDENZIALI

Nei centri residenziali di Castel del Piano; Mugnano e Ponte Pattoli , sono ammesse costruzioni con il rispetto della densità edilizia di 30.000mc/ha corrispondente, a quella delle zone semicstensive A/2.

Negli altri centri sono ammesse costruzioni con il rispetto della densità edilizia di 15.000 mc/ha corrispondente a quella delle zone estensive A/1.

Nelle frazioni di Bosco, Castel del Piano, Collestrada, Colombella , Farneto, Mugnano, Ponte Pattoli, Piccione , Pila e Ripa, qualora si ravvisi la necessità di un armonico inserimento nel tessuto urbanistico esistente, l'edificabilità è consentita con la procedura di cui agli articoli 27, 28, 29, 30, 31.

#### Art. 37

##### CENTRI ABITATI E MONUMENTI ISOLATI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO O ARCHEOLOGICO

In tali zone valgono le norme di cui al secondo e terzo comma dell'art.5.

#### Art. 38

##### ZONE VINCOLATE AI LATI DELLE STRADE

- a) Ai lati delle strade statali 3bis Tiberina, 75bis del Trasimeno, 75 Centrale Umbra, qualsiasi costruzione non potrà sorgere ad una distanza inferiore a ml. 45 dall'asse stradale .
- b) Ai lati delle strade statali Eugubina, Fabrianese, Tuderte, Marscianese, Pieveiolo, delle strade provinciali delle Sette Valli, Elce - Cenerente , Pantano, della strada al servizio della zona rurale esterna con possibilità di insediamenti industriali di Ponte S.Giovanni, qualsiasi costruzione dovrà avere una distanza non inferiore a ml.28 dall'asse stradale ;
- c) Ai lati delle rimanenti strade provinciali e della strada comunale di P.Felcino-Resina qualsiasi costruzione dovrà avere una distanza non inferiore ai ml. 16 dall'asse stradale;
- d) Ai lati delle rimanenti strade comunali e delle strade vicinali qualsiasi costruzione dovrà avere una distan-





za non inferiore, rispettivamente, di m.10 e di m. 7 dall' asse stradale.

Neile zone vincolate ai lati delle strade sono tuttavia ammesse installazioni di attrezzature per distribuzione di carburante al servizio delle strade stesse , limitatamente alle pompe, contenitori e chioschi di vendita. Al di là dei margini di rispetto , qualunque sia la destinazione del P.R.G. , sono ammessi locali per stazioni di servizio , motel, officina di riparazione o quanto altro trovasse giustificazione al servizio delle strade stesse.

#### Art. 39

##### *ZONE CIMITERIALI E RELATIVI VINCOLI*

In tali zone valgono i vincoli previsti dal T.U. delle Leggi Sanitarie 27/7/1934, n°1265 e della Legge 17 ottobre 1957 , n°983.

#### Art. 40

##### *ZONE RURALI ESTERNE*

Sone le zone destinate all'agricoltura.

In esse sono ammesse costruzioni uni-bifamiliari con una densità di 5000 mc/ha e tipologia di due piani fuori terra.

Non è ammessa la concentrazione della cubatura.

In tali zone possono essere concessi , senza costituire deroga, impianti di esclusivo carattere agricolo anche al di sopra della tipologia consentita di due piani fuori terra quando cio' sia richiesto da esigenze funzionali.

#### Art. 41

##### *ZONE RURALI ESTERNE CON POSSIBILITA' DI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI E INDUSTRIALI*

In tali zone sono consentiti insediamenti residenziali e industriali con il rispetto delle prescrizioni di cui appresso:

###### 1) *Insedimenti residenziali:*

- a) distanza stradale non superiore a ml.1000 da scuole elementari ;
- b) distanza non superiore a ml. 1000 da servizi di pubblico trasporto ;
- c) dotazione di acqua potabile non inferiore a lt.150 al giorno per abitante ;
- d) possibilità di smaltimento dei rifiuti liquidi opportunamente canalizzati.-

###### 2) *Insedimenti industriali:*

- a) Distanza dai servizi di pubblico trasporto non superiore a ml.1000 ;
- b) dotazione di acqua potabile nella misura di litri 50 al giorno per ogni unità addetta oltre al quantitativo d'acqua necessario per l'esercizio dell'attività industriale;
- c) distanza non inferiore a ml.250 dal centro abitato più vicino .

Tutti i possibili insediamenti residenziali devono essere realizzati con lottizzazioni o comparti secondo la procedura prevista dagli articoli 27, 28, 29, 30, 31 con densità della zona A/1 .-

Le costruzioni edilizie, le lottizzazioni e i comparti ricadenti nel comprensorio della collina lungo la strada Marscianese devono riportare il preventivo nulla osta da parte della Soprintendenza ai Monumenti e alle Gallerie dell'Umbria.

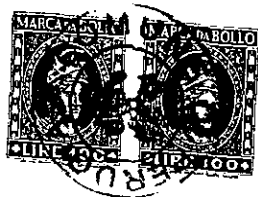
#### Art. 42

##### *ZONE RURALI ESTERNE CON POSSIBILITA' DI INSEDIAMENTI INDUSTRIALI*

In tali zone sono consentiti insediamenti industriali con il rispetto delle prescrizioni di cui appresso:

- a) distanza dai servizi di pubblico trasporto non superiore a ml.1000 ;
- b) dotazione di acqua potabile nella misura di litri 50 al giorno per ogni unità addetta oltre al quantitativo d'acqua necessario per l'esercizio dell'attività industriale;
- c) distanza non inferiore a ml. 250 dal centro dell' abitato più vicino.





Art. 43

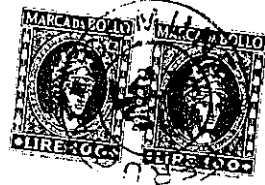
*ZONE RURALI ESTERNE CON POSSIBILITA' DI INSEDIAMENTI DI CENTRI TURISTICI*

In tali zone sono consentiti insediamenti di centri turistici con il rispetto delle prescrizioni di cui appresso:

- a) realizzazione nella zona di strade bitumate di larghezza carrabile non inferiore a ml.5;
- b) disponibilità di sufficienti aree destinate ad uso pubblico per posteggio, verde pubblico, attrezzature sportive e ricreative ;
- c) impianto di un adeguato centro commerciale comprendente eventualmente ristoranti e bar;
- d) dotazione di acqua potabile nella misura di lt.150 al giorno per unità recettiva presunte ;
- e) dotazione dei servizi telefonici .

Nel rispetto delle condizioni sopra indicate, tali centri possono svilupparsi mediante programmi di fabbricazione di villette uni-bifamiliari, di alberghi, di colonie ed eventualmente, ove se ne ravvisino le necessità, anche di edifici condominiali .

Tutti i possibili insediamenti di cui sopra devono essere realizzati con lottizzazioni o comparti secondo la procedura prevista dagli articoli 27, 28, 29, 30, 31.



Limite del compensorio 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

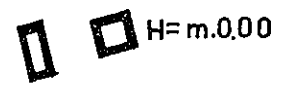


Zone di ristrutturazione



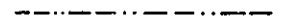
Edifici alti isolati

//



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 lottizzazione 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





Limite del compensorio 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



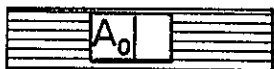
Zone residenziali di integrazione



Lottizzazioni convenzionate ricadenti nelle zone residenziali di integrazione



Zone residenziali

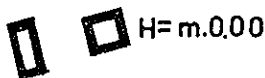


Zone di ristrutturazione



Edifici alti 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 lottizzazione convenzionate soggette alle prescrizioni di cui all'art.6

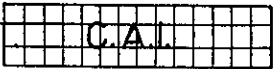
Zone residenziali



Zone industriali



Zone per attività commerciali, artigianali, e della piccola industria



Zone per attrezzature e servizi:



1) Attrezzature collettive :

esistenti

in progetto

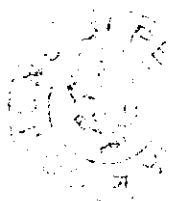
Scuole elementari e asili



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



~~Mercato ortofruttilicolo~~



Centrale del latte



Cimiteri





Zone per attrezzature e servizi pubblici



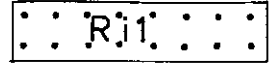
Zone per attrezzature e servizi privati



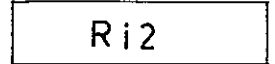
Zone direzionali



Zone rurali interne



Zone rurali interne



Zone di rispetto



Zone o parchi pubblici o di enti

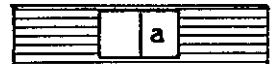


Boschi pubblici e privati



*DESTINAZIONE D'USO*

Zone residenziali ammesse



Zone residenziali condizionate



Quartieri residenziali unitari



Quartieri residenziali di particolare valore ambientale

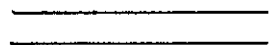


Zona di riserva

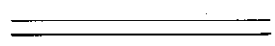


*VIABILITA'*

Viabilità stradale primaria



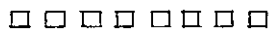
Viabilità stradale secondaria



Ferrovia esistente



Ferrovia in progetto



**COMPENSORIO COMUNALE ESTERNO : Planimetria 1 : 10.000**

Limite del comprensorio urbano



Limite del territorio comunale





Dotati di scuola elementare fino al 3° anno



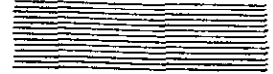
Dotati di scuola elementare fino al 5° anno



Dotati di scuola media inferiore



Centri residenziali



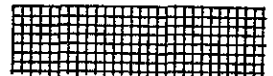
Centri abitati di interesse Storico, Artistico e Archeologico



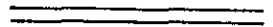
Monumenti isolati di interesse Storico, Artistico, e Archeologico



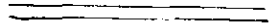
Zone per attivita' commerciali, artigianali e della piccola industria



Strade primarie

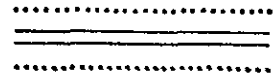


Strade secondarie

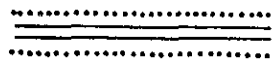


Zone vincolate ai lati delle strade :

Di cui all'art.38 comma (a)



Di cui all'art.38 comma (b)

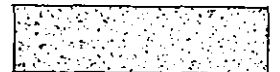


Zone Cimiteriali e relativi vincoli

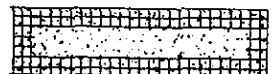


Zone rurali esterne :

Con possibilita' di insediamenti residenziali e industriali



Con possibilita' di insediamenti industriali



Con possibilita' di insediamenti di centri turistici



Boschi e parchi





17

Aeroporto



Ferrovie



Fiumi

