

PIANO REGOLATORE GENERALE
del COMUNE DI GUBBIO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.

PRG adottato il 20.9.60 n. 240
del Comune di Gubbio

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE del
DEL COMUNE DI GUBBIO.

Presidente della Repubblica
in data odierna.

Roma, li 13 AGO. 1964

IL MINISTRO PER I LL. PP.

Titolo I° - Parte Generale

Art. 1

Tutto il territorio comunale si intende interessato, per destinazione d'uso del suolo e degli edifici, per allineamenti stradali e distacchi fra edifici, e per vincoli di zona e specifici dal Piano Regolatore Generale, (P.R.G.) nei modi indicati nelle corrispondenti planimetrie alla scala 1:10000 ed 1:2000 e secondo i disposti della legge urbanistica 17 agosto 1940 n. 1150.

Art. 2

Le destinazioni d'uso del territorio comunale contenute nel presente piano sono di tre specie:

- a) destinazione d'uso "prescritta", avente carattere di inderogabilità, e relativa a quei terreni edificati o edificabili o non edificabili, che nelle planimetrie alla scala 1:10.000 ed 1:2000 sono contraddistinti da colore o tratteggio o simbolo contrassegnato in legenda dalla lettera "p";
- b) destinazione d'uso "ammessa", avente carattere di utilizzazione possibile solo a saturazione avvenuta delle zone a destinazione prescritta, e relativa a quei terreni edificabili che nelle planimetrie, alla scala 1:10.000 ed 1:2000 sono contraddistinti da colore o tratteggio o simbolo contrassegnato in legenda dalla lettera "a";
- c) destinazione d'uso "indicativa", avente carattere di indicazione di larga massima, e relativa a tutte le trasformazioni d'uso dei terreni agricoli, contenute nelle planimetrie alla scala 1:10.000 ed 1:2000, e contraddistinte da colore o tratteggio o simbolo contrassegnato in legenda dalla lettera "i".

Art. 3

L'attuazione del P.R.G. avverrà:

- 1) Esclusivamente mediante piani particolareggiati esecutivi (P.P.):
 - a) per il territorio urbano entro la cerchia delle mura;
 - b) per tutta la zona di espansione da Borgo Crocefisso a Madonna del Ponte, contenuta nella planimetria alla scala 1:2000;
 - c) per tutti gli ampliamenti dei nuclei residenziali esistenti e per tutti i nuovi insediamenti residenziali e industriali previsti dal P.R.G., che si trovino lun



go le strade classificate statali, entro una fascia di 500 mt. su entrambi i lati di esse;

- d) per la zona a Ville di S. Margherita del Condotto tra i Monti Ingino ed Anociano;
- e) per tutte le trasformazioni culturali che interessino una superficie superiore a 100 ha.

2) Mediante il rispetto delle prescrizioni di zona, di linea e di vincolo, indicate nelle planimetrie del P.R.G., e delle norme contenute negli articoli seguenti:

- a) per tutte le lottizzazioni autorizzate in atto, adottate con deliberazione del Consiglio Comunale ratificata dalla GPA previo parere della Sezione Urbanistica del Provveditorato alle OO.PP. per l'Umbria, e munite di convenzione concernente l'assunzione da parte di privati degli oneri per le opere di urbanizzazione secondo quanto disposto all'art. 38 delle presenti norme;
- b) per tutte le espansioni dei nuclei frazionali esistenti che non siano compresi nella fascia 500 mt. ai lati delle strade classificate statali;
- c) per tutte le costruzioni a carattere rurale sul territorio agricolo;
- d) per tutte le trasformazioni culturali che investano una superficie non superiore a 100 ha.

Art. 4

All'adozione del P.R.G. farà immediatamente seguito l'adozione dei Piani Particolareggiati di primo intervento relativi alla zona di espansione del Capoluogo e successivamente quello per la città entro le mura.

La formazione dei successivi P.P. verrà deliberata di volta in volta dal Consiglio Comunale in relazione agli sviluppi dell'attuazione del P.R.G.

Art. 5

La utilizzazione per trasformazione d'uso delle aree a destinazione "ammessa" sarà sancita da deliberazione presa dal Consiglio Comunale e ratificata dalla GPA sentito il parere della Sezione Urbanistica del Provveditorato alle OO.PP. dell'Umbria.

La deliberazione di traslazione da destinazione d'uso ammessa a destinazione prescritta può essere assunta quando le vicine zone ad analoga destinazione prescritta stiano per esaurirsi; essa implica la obbligatoria formazione di piano particolareggiato esecutivo e non costituisce variante al P.R.G.

Art. 6

Il Consiglio Comunale potrà in ogni momento deliberare l'insediamento nel P.R.G. di aree aggiuntive a destinazione d'uso



ammessa, che costituiscano nuove zone di riserva da essere successivamente utilizzate secondo la procedura dell'art. precedente.

Tale inserimento costituisce variante al P.R.G. e dovrà seguire pertanto la procedura prevista dall'art. 10 della legge urbanistica.

Art. 7

Per tutte le aree ricadenti in zona d'espansione del Capoluogo e delle frazioni, a qualunque destinazione d'uso siano esse assegnate, per tutte le zone industriali e artigianali e per tutte le zone a destinazione d'uso ammessa, il Comune ha facoltà di applicare l'art. 18 della legge urbanistica.

Titolo II° - Parte speciale

CAPITOLO I° - Norme speciali per le zone residenziali:

A. - Del Capoluogo

Art. 8 - Destinazione

Le zone residenziali devono essere destinate prevalentemente ad abitazione. In esse potranno essere consentiti:

- negozi o botteghe
- studi professionali o commerciali
- magazzini, depositi, limitatamente ai fondi al piano terreno
- laboratori artigiani, le cui installazioni non producano rumori nè odori molesti o nocivi, limitatamente ai fondi od al piano terreno.

Potranno essere consentiti, in edifici a se stanti:

- autorimesse pubbliche o private
- banche
- alberghi
- luoghi di divertimento o svago
- sale da spettacolo

Dalle zone residenziali sono esclusi:

- industrie
- macelli
- ospedali
- stalle e scuderie

e tutte quelle attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale siano in contrasto con il carattere residenziale della zona.



Art. 9 - Densità di fabbricazione

Nelle zone residenziali vengono stabilite le seguenti densità di fabbricazione :

- intensiva : da 2 a 2,5 mc. di volume costruito per mq. di area utile.
- estensiva : da 1,5 a 2 mc. di volume costruito per mq. di area utile.

Ai fini del computo del volume di fabbricazione massimo consentibile dovrà considerarsi area utile quella del comparto o del lotto edilizio, aumentata della superficie di metà delle strade in margine al comparto, sino ad un massimo di m.15, ma verranno escluse dal computo le aree facenti parte delle zone verdi pubbliche.

Nel computo delle cubature ammissibili non verranno conteggiate quelle relative alle costruzioni di autorimesse private annesse in edifici a se stanti la cui altezza massima non dovrà superare i mt. 2,50.

La densità edilizia è espressa in mc. di fabbricato fuori terra calcolando l'altezza dell'edificio misurata dal piano dello spiccatto sino alla quota di intradosso dell'ultimo solaio (attico compreso); per gli edifici su terreno acclivo si assumerà per quota di base la media fra massima e minima quota degli spiccati.

Le densità di fabbricazione sono indicate nelle planimetrie alla scala 1:2000 mediante apposita dicitura.

Le zone residenziali delle frazioni indicate unicamente sulla planimetria 1:10000 devono intendersi tutte di tipo estensivo.

Art. 10 - Tipi edilizi

Per le principali zone residenziali del capoluogo e delle frazioni sono fissati dal piano i tipi edilizi consentiti. Essi sono indicati nelle planimetrie mediante lettera corrispondente ai seguenti tipi e prescrizioni:

- a) abitazioni unifamiliari, formate da edifici a due piani fuori terra, aventi superficie coperta non superiore a 150 mq. ed altezza non superiore a mt. 7,50 in gronda (computata a valle), isolati o binati o riuniti a schiera. I distacchi minimi saranno di mt. 6 laterali e mt. 12 frontali; eccezionalmente, ed unicamente in sede di formazione di PP., tali distacchi potranno essere ridotti a mt. 3 per quelli laterali e mt. 8 per quelli frontali. Gli edifici con 150 mq. di superficie (mt. 12 x 12) potranno essere utilizzati anche per due abitazioni, con divisione sia verticale, a due abitazioni affiancate, ciascuna di mt. 6x12xh.7,50, sia orizzontale a due alloggi, l'uno sovrapposto all'altro.



- b) Abitazioni plurifamiliari a blocco lineare a tre piani fuori terra, con altezza massima di mt. 10 in gronda, (computata a valle), lunghezza definita dal relativo piano particolareggiato e con superficie coperta non superiore ad $\frac{1}{3}$ del lotto. Il piano terreno degli edifici a blocco potrà essere utilizzato oltre che per abitazione, anche per autorimessa, magazzino, deposito o negozio.
- c) Edifici plurifamiliari a blocco con più di tre piani fuori terra per un'altezza massima non superiore a mt. 16 in gronda e con superficie coperta non superiore ad $\frac{1}{4}$ del lotto.
- d) Zona di tipo misto in cui sono consentiti raggruppamenti di edifici dei tipi a) e b).
- e) Ville isolate ad uno o due piani fuori terra su lotto non inferiore a mq. 1000, con distacchi laterali e frontali non inferiori a mt. 20 e superficie coperta pari a $\frac{1}{10}$ del lotto.

Art. 11 - Edifici a volumetria definita

Per gli edifici in progetto di particolare importanza architettonica, o per preesistenze ambientali o per la creazione di uno spazio urbanistico è stata specificata, nella planimetria 1:2000, la superficie coperta e l'altezza massima dei piani. La superficie coperta indicata ha valore approssimativo e dovrà essere successivamente specificata in piano particolareggiato mediante grafici di dettaglio alla scala 1:2000.

Art. 12 - Trasformazioni di edifici esistenti

Gli edifici del capoluogo entro il perimetro delle mura urbane e della zona di S. Lucia, fuori porta Castello sono coperti tutti indistintamente da vincolo ad altius non tollendi; tutte le trasformazioni a scopo di risanamento o miglioramento dovranno seguire le norme del relativo P.P. di risanamento conservativo, in cui non saranno in ogni caso consentite trasformazioni volte ad alterare l'aspetto esterno degli edifici a carattere storico-ambientale, indicati come tali sulla planimetria alla scala 1:2000.

Per gli edifici esistenti nella zona di espansione del capoluogo e non coperti da vincolo di intangibilità assoluta o da vincolo a carattere storico ambientale, per i quali ultimi valgono le norme di rispetto e di obbligatoria formazione di P.P. stabilito per il Capoluogo, sono consentiti ampliamenti volumetrici in ragione del 20% del volume esistente. Se la superficie coperta del lotto è inferiore ad $\frac{1}{4}$ della superficie dell'intero lotto e se la relativa densità di fabbricazione è inferiore a mc. 2,5 a mq. gli ampliamenti dovranno essere di norma in addizione e non in sopraelevazione. Le so-



praelevazioni saranno consentite solo se l'edificio da sopraelevare ha una altezza inferiore all'altezza media degli edifici adiacenti per un raggio di 50 mt.; in tal caso è consentita la sopraelevazione fino a raggiungere tale altezza media.

Gli incrementi di volume degli edifici esistenti non potranno in ogni caso superare la densità di fabbricazione indicata nel piano e che, nelle zone bianche, deve intendersi di 2,5 mc. a mq., ne sarà consentita un'occupazione di area superiore ad 1/4 del lotto.

In ogni caso, nelle zone bianche esterne alla città storica non sarà consentito il frazionamento dei lotti esistenti per ricavare nuovi lotti edificabili.

B. - Nella fascia di 500 mt. ai lati delle strade classificate statali

Art. 13 - Destinazione - Densità - Tipi edilizi

Le zone residenziali ricadenti nella fascia di 500 mt. ai lati delle strade classificate statali, sono destinate prevalentemente ad abitazione, sono ammessi:

negozi, botteghe, magazzini e depositi ed i laboratori artigianali le cui installazioni non producono nè rumori nè odori molesti o nocivi.

Sono escluse le industrie ed i laboratori artigianali con produzione nociva e rumorosa, le stalle e le porcilaie.

La densità di fabbricazione in dette zone residenziali è da intendersi tutta del tipo estensivo, con un massimo di 2 mc. di volume costruito per mq. di area utile.

I tipi edilizi ammessi sono quelli contrassegnati alle lettere a) e b) dell'art. 10.

C. - Edifici storici o monumentali isolati

Art. 14

Gli edifici storici o monumentali isolati sul territorio, o facenti parte di nuclei o frazioni minori, siano essi edifici religiosi, civili o rurali, integri o degradati, ma comunque formati da elementi murari ed architettonici autentici, devono essere tutelati e salvaguardati per quanto concerne l'integrità degli elementi autentici, sia all'esterno che all'interno. Tutti i progetti di consolidamento o trasformazione, sia interna che esterna, dovranno pertanto essere autorizzati dalla Soprintendenza ai Monumenti dell'Umbria.



CAPITOLO II° - Norme speciali per le zone industriali ed artigiane

Art. 15

Le zone industriali istituite dal P.R.G. a conferma ed ampliamento di stabilimenti esistenti e quelli di nuovo impianto so no destinate ad ospitare esclusivamente impianti a carattere industriale, con rigorosa esclusione di qualsiasi altro edificio che non sia un annesso strettamente collegato al processo di lavorazione; in particolar modo sono escluse le abitazioni, ad eccezione dell'abitazione del custode. Al di fuori delle zone industriali istituite dal P.R.G. non è consentita l'installazione di impianti a carattere industriale, di qualsiasi dimensione, tipo o carattere tecnologico.

Art. 16

Nelle zone industriali istituite dal piano per l'espansione del Capoluogo ed in quelle che trovansi entro il raggio di 1 Km. attorno ad abitati esistenti o previsti dal P.R.G. non potranno essere installati impianti nocivi con processi di la vorazione che diano luogo ad esalazioni dannose od a rumori particolarmente molesti. Agli stabilimenti esistenti all'atto del decreto del P.R.G., entro tali limiti, e che a giudizio dell'Ufficio Sanitario Comunale risultassero nocivi e molesti e per i quali le cause di danno e molestia possano essere tec nicamente rimosse senza trasferimento degli impianti, è notificato dal Comune il periodo di tempo, comunque non superiore a due anni, dal decreto di approvazione del P.R.G., in cui provvedere ad eliminare le cause predette; in caso mancata esecuzione il Comune è autorizzato a far eseguire d'Ufficio ta li operazioni e ad addebitare alla Ditta l'importo.

Art. 17 V

Le zone artigianali istituite dal P.R.G. sono destinate ad ospitare laboratori e botteghe artigiane aventi un massimo di 10 addetti e non più di 20 HP installati con annessi magazzini ed autorimesse; è inoltre consentito abbinare una abitazio ne ad ogni laboratorio artigiano. Nelle zone artigianali sono pure ammesse costruzioni per depositi e silos con relativi an nesi.

Tutte le costruzioni sorgenti in zona artigianale non possono in ogni caso eccedere l'altezza di mt. 8 in gronda.

Art. 18 V

Gli impianti artigianali che a giudizio dell'Ufficio Sanitario Comunale producono rumori ed odori molesti e nocivi, esi-



stenti nell'abitato del capoluogo alla data del decreto di approvazione del P.R.G. e che, come tali non potranno più essere ospitati nelle zone residenziali, ai sensi dell'art. 8 delle presenti norme, devono, entro due anni dalla data del decreto di approvazione del P.R.G., trasferirsi in zona artigianale. Il mancato trasferimento comporta il ritiro della licenza comunale per l'esercizio artigianale.))

Art. 19

Tutte le zone industriali ed artigianali previste dal P.R.G., dovranno, prima di essere utilizzate, essere oggetto di P.P.E. in cui siano stabiliti i tracciati stradali interni, definiti i rapporti di copertura e le altezze massime, indicate le possibili suddivisioni in lotti e specificate le norme per l'attuazione, con particolare riguardo all'esecuzione degli impianti in comune.

Art. 20

Attorno alle zone industriali ed artigianali saranno predisposte aree a verde e piantati filari di alberi, di preferenza pioppi cipressini, formanti cortina di protezione.

CAPITOLO III° - Norme speciali per i centri di vita associata, per zone ed edifici destinati ad attività commerciali e turistiche, e per i centri direzioni di zone industriali.

Art. 21

Sulla planimetria alla scala 1:10.000 è indicata col simbolo la ubicazione dei centri civici in progetto per i nuovi nuclei residenziali e ad integrazione dei nuclei esistenti. Essi formeranno di norma un complesso comprendente i principali servizi occorrenti per la vita associata, quali: negozi, mercato coperto e all'aperto, locali per riunioni a scopo educativo o culturale, sale da spettacolo e da divertimento, farmacia, ambulatorio ecc. La loro attuazione avverrà esclusivamente mediante la formazione di piani particolareggiati planivolumetrici che comprendano gli edifici del centro e quelli ad essi contigui.

Art. 22

Le zone a carattere commerciale e turistico e gli edifici commerciali e turistici di preminente interesse architettonico sono indicati nella planimetria 1:2000 con specificazio



ne della volumetria di massima. Zone ed edifici commerciali e turistici ospiteranno essenzialmente: uffici privati, banche, magazzini di vendita, negozi, magazzini e depositi, laboratori per abbigliamento e confezioni, trattorie, ristoranti pensioni, alberghi. E' ammessa la coesistenza di dette attività in un medesimo edificio ed è pure ammessa presenza di alloggi d'abitazione.

Art. 23

I centri direzionali delle zone industriali indicati nella planimetria 1:2000 devono essere oggetto di P.P.E. planivolumetrico ed ospiteranno essenzialmente i servizi comuni occorrenti alle zone industriali: uffici commerciali, banche, uffici professionali, ufficio P.T., bar, ristorante, mensa per addetti alle industrie, ambulatorio, eventuale nido d'infanzia, centrale termica, autorimesse ecc.

CAPITOLO IV° - Norme speciali per le istituzioni religiose

Art. 24

Gli edifici adibiti ad istituzione religiosa in progetto e gli ampliamenti di quelli esistenti seguono le norme per gli edifici ad uso residenziale delle zone ad essi adiacenti.

CAPITOLO V° - Norme speciali delle zone ad edifici destinati ad attrezzature pubbliche in progetto.

Art. 25

Le attrezzature pubbliche in progetto sono contrassegnate in uno dei seguenti modi:

- a) sulla planimetria 1:10.000 è indicata mediante simbolo l'ubicazione di massima delle principali attrezzature pubbliche.
- b) sulla planimetria 1:2000 è indicata per le singole attrezzature pubbliche l'area ad esse destinate mentre per alcune di esse, ricadenti in zone verdi od in lottizzazioni in atto è indicata anche la sommaria volumetria in progetto. I differenti simboli indicano la destinazione e per le attrezzature costruite sono indicati i piani consentiti.



CAPITOLO VI° - Norme speciali per zone verdi e per il territorio agricolo

Art. 26 - Verde pubblico

Le zone destinate a verde pubblico comprendono le seguenti classi:

- a) giardini pubblici, con o senza attrezzature da gioco, e dei chioschi per bar da concedersi nel limite massimo di due mq. di superficie costruita per ogni 1000 mq. di giardino;
- b) parchi pubblici, comprendenti zone da mantenere allo stato naturale e su cui è vietata qualsiasi costruzione stabile o provvisoria;
- c) boschi pubblici, nei quali saranno creati sentieri pedonali con assoluta interdizione a qualsiasi tipo di costruzione;
- d) prati, a carattere ambientale per la valorizzazione dei monumenti, e su cui è vietata qualsiasi costruzione stabile o provvisoria;
- e) piazzali per fiere e mercati, da mantenere a prato, e su cui è ammessa la costruzione di pensiline in ferro o in calcestruzzo armato;
- f) zone sportive con attrezzature per i giochi e per l'atletica leggera.

Art. 27 - Verde privato

In queste zone è vietata qualsiasi costruzione in superficie, esse saranno sistemate a prato con fiori e cespugli e con alberi ad alto fusto. I piani particolareggiati firseranno norme relative ai tipi di recinzione ammessi.

Art. 28 - Territorio agricolo

Tutto il territorio agricolo è suscettibile di intervento per la razionalizzazione e la trasformazione delle colture e per la riforma fondiaria secondo le direttive del P.R.G. Gli interventi, che interessino una superficie superiore a 100 ha, devono essere predisposti a mezzo di piani esecutivi di trasformazione agricola aventi carattere e validità di piano particolareggiato.

Art. 29

I piani esecutivi di trasformazione agricola devono contenere:

- a) lo stato ed il rendimento delle colture in atto;



- b) il progetto di trasformazione culturale con le opere di bonifica previste (bacini, laghi artificiali, canali, con dutture, strade ecc.);
- c) il progetto di redistribuzione fondiaria ai fini, a seconda dei casi, dell'accorpamento e della rifusione o dello scorporo particellare;
- d) le direttive per l'ammodernamento delle case coloniche esistenti e per l'impianto di nuove case coloniche;
- e) il piano planivolumetrico degli eventuali centri di servizio (scuole, negozi, ambulatori ecc.);
- f) il piano finanziario.

Art. 30

Nelle zone agricole è consentita la costruzione di edifici ad uso essenzialmente agricolo: case coloniche, stalle e porci-
laie, ricoveri per carri ed attrezzi ecc. con la densità di
1000 mc. per ha. sui terreni di pianura e di 500 mc. per ha.
sui terreni di collina (compresi tra quota 250 e 500 metri
s.l.m.) e 100 mc. per ha. sui terreni montani.

CAPITOLO VII° - Norme per zone e vincoli speciali

Art. 31

Sulle planimetrie alla scala 1:10000 ed 1:2000, sono indicate
tra le zone speciali:

- a) le zone di interesse archeologico;
- b) le zone di ampliamento dei cimiteri ed i relativi vincoli;
- c) le zone vincolate a lato delle strade principali;
- d) le zone soggette a rimboschimento;
- e) i vivai comunali;
- f) il territorio di particolare interesse panoramico.

Art. 32

Nelle zone di interesse archeologico, indicate come tali sul-
la planimetria alla scala 1:2000 siano esse coperte o non da
vincolo archeologico, ed in quelle ove, per effetto di nuovi
ritrovamenti o di nuovi indizi, possa presumersi la presenza
di resti archeologici, ogni licenza edilizia sarà subordina-
ta alle seguenti operazioni:



1. autorizzazione dell'Ispettorato per le Antichità;
2. impegno da parte del proprietario ad eseguire sondaggi preventivi a proprie spese e sotto la direzione del predetto Ispettorato;
3. scavo delle fondazioni con esclusione di mezzi meccanici;
4. immediata sospensione dei lavori nel caso di ritrovamenti con possibilità di revoca della licenza per ritrovamenti di particolare importanza.

Art. 33

Ai lati delle strade classificate statali e di quelle classificate provinciali sia esistenti che indicate nel P.R.G. in progetto tutti i fabbricati ammessi dal P.R.G. e quelli agricoli consentiti dall'applicazione dell'art. 30 dovranno sorgere a una distanza non inferiore a mt. 10 dal bordo stradale più vicino. Ai lati delle strade comunali, consortili e poderali i fabbricati dovranno sorgere ad una distanza non inferiore a mt. 7 dall'asse stradale, a meno che il P.P.E. non disponga diversamente.

Art. 34

Il territorio comprendente i versanti a mezzogiorno dei monti Monteieto, Semonte, Foce, Ingino, Ansciano e Monte Alto, fino alla linea indicata in planimetria, è da considerare di elevato interesse paesistico: in esso è vietata ogni nuova costruzione stabile o provvisoria che sporga dal suolo oltre mt. 2,50 nella sua parte più alta. In particolare, la costruzione iniziata abusivamente a ponente della Chiesa di S. Ubaldo ed incompiuta, deve essere ridotta di altezza, con la eliminazione degli ultimi due piani.

TITOLO III° - L'attuazione del P.R.G.

Art. 35

Entro due mesi dal decreto di approvazione del P.R.G. il Comune stabilirà con delibera consiliare il programma quadriennale di attuazione, che dovrà rinnovarsi, ad intervalli di quattro anni. Il programma quadriennale comprende:

- a) l'elenco e la distribuzione di tutte le opere, attrezzature ed impianti pubblici previsti dal P.R.G. e la cui costruzione si delibera di iniziare nel quadriennio.
- b) la specificazione delle aree da acquisire per le trasfor-



mazioni previste dal piano ed in particolar modo le aree destinate d'edilizia popolare e sovvenzionata;

- c) l'indicazione dei perimetri delle zone soggette a piani particolareggiati esecutivi ed i tempi per la loro formazione ed attuazione.

Il programma quadriennale sarà soggetto a revisione annuale e potrà all'occorrenza, essere ritoccato per motivate ragioni a mezzo di deliberazione consiliare.

Art. 36

Su tutto il territorio comunale la costruzione di edifici e la trasformazione volumetrica di edifici esistenti non potrà iniziarsi senza il preventivo rilascio licenza edilizia. Ogni demolizione di immobile o di alberatura esistente nelle zone soggette a P.P. obbligatorio, a norma dell'art. 3, deve essere preventivamente autorizzata.

Art. 37

La licenza edilizia è rilasciata dal Sindaco secondo i disposti della legge urbanistica, sentito il parere della commissione igienico-edilizia e previo il parere di conformità al P.R.G. ed al relativo P.P. rilasciato dall'ufficio urbanistico comunale.

Art. 38

In tutte le aree dichiarate residenziali dal P.R.G. soggette ad obbligatoria formazione di P.P. e provviste di P.P. adottato (art. 38) la concessione della licenza edilizia è subordinata alla formazione di comparti edificatori, ai sensi dell'art. 23 della citata legge urbanistica.

I proprietari del comparto riuniti in consorzio dovranno, mediante convenzione, impegnarsi di fronte al Comune alla formazione a proprio carico e sotto la direzione dell'Ufficio Tecnico Comunale delle opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, acquedotto, fognatura, illuminazione pubblica, arredo stradale, sistemazione a terra, parcheggi ed autorimesse) previste dal P.P. ed alla cessione gratuita al Comune delle aree per giardini pubblici e delle strade, a sistemazione avvenuta. Il Comune ha facoltà di negare la licenza di abitabilità qualora le opere di urbanizzazione relative al lotto interessato non siano state compiute dagli interessati e collaudate dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 39

Nelle aree soggette ad obbligatoria formazione di P.P., secondo l'art. 3 delle presenti norme non potranno essere rila-

GVA



sciate licenze di costruzione edilizia o di trasformazione d'uso se non dopo che la deliberazione di adozione dell'ingente P.P. sia stata assunta dal Consiglio Comunale e sia stata ratificata dalla GPA, sentito il parere della Sezione Urbanistica del Provveditorato alle OO.PP. per l'Umbria. Nell'intervallo di tempo fra la adozione ed il decreto di approvazione del P.P. tutte le domande per la licenza edilizia in contrasto con il P.P. o relative a terreni per i quali siano state presentate opposizioni od osservazioni di terzi in sede di pubblicazione saranno tenute in sospenso, a norma ed entro i termini della legge di salvaguardia 30 luglio 1959 n. 615, al fine di garantire la conformità ai disposti del decreto di approvazione del piano.

Art. 40

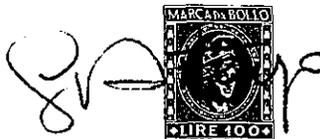
Nelle zone quasi interamente costruite ed indicate nella planimetria alla scala 1:2000 come "zone soggette a piano di rimodellamento" non si potrà concedere licenza edilizia di nuovi edifici o di sistemazione di edifici esistenti, senza preventiva formazione ed adozione del relativo P.P. secondo l'indice di fabbricabilità indicato.

In tale piano dovranno esser specificate le trasformazioni volumetriche ammesse per gli edifici esistenti, i nuovi edifici ammessi nelle aree inedificate e le eventuali rettifiche di confini ai fini di una razionale sistemazione d'insieme. Le trasformazioni volumetriche di edifici esistenti dovranno in tale P.P. esser documentate sia in pianta che in alzato, su grafici alla scala 1:200.

Art. 41 ✓

Qualora il proprietario od i proprietari di terreni dichiarati edificabili dal PRG, esoggetti ad obbligatoria formazione di P.P. non ancora predisposto dall'Amministrazione Comunale intendano procedere alla edificazione della zona possono, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, proporre un piano di lottizzazione conforme alle indicazioni del P.R.G., e, che comprenda una zona ben definita, contenente:

- a) un grafico dimostrante l'ubicazione della lottizzazione ed il suo inserimento nel P.R.G.;
- b) un piano planivolumetrico comprensivo delle opere edilizie con la loro destinazione, della rete stradale, degli impianti di adduzione e smaltimento delle acque bianche e nere e della pubblica illuminazione;
- c) una relazione indicativa dei costi delle opere di urbanizzazione e dei tempi di attuazione;



d) l'impegno sottoscritto da tutti i proprietari, riuniti in consorzio, alla costruzione a proprie spese di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dal piano di lottizzazione.

I piani di lottizzazione, per aree superiori ad un ha. dovranno essere presentati a firma di architetto o di ingegnere civile edile. In ogni caso le zone lottizzate dovranno contenere:

- a) una rete di strade residenziali che occupi una superficie non superiore al 14% dell'area lottizzata;
- b) giardini condominiali o pubblici in ragione di 4 mq. per abitante (computando 1 abitante ogni 65 mc. di volume edificabile);
- c) negozi in ragione di circa uno ogni 100 abitanti.

Art. 42

Il piano di lottizzazione, dopo l'esame tecnico degli Uffici Comunali e della Commissione Edilizia e sentito il parere preventivo della Sezione Urbanistica del Provveditorato alle OO.PP., viene portato alla deliberazione del Consiglio Comunale come piano particolareggiato esecutivo e posto in pubblicazione a norme dell'art. della citata legge urbanistica.

Qualora entro i termini prescritti non siano presentate osservazioni od opposizioni, e dopochè la delibera di adozione sia stata ratificata dalla G.P.A. sentito il parere della Sezione Urbanistica del Provveditorato alle OO.PP., il piano di lottizzazione diventa immediatamente esecutivo. In caso di presentazione di osservazioni od opposizioni, il piano non potrà considerarsi esecutivo altorchè a partire dal decreto di approvazione.

Art. 43

L'attuazione delle zone industriali ed artigianali è a cura di consorzi, da istituire tra gli interessati con il concorso del Comune e di eventuali altri Enti Pubblici, come la Provincia, la Camera di Commercio, il Centro per lo sviluppo economico dell'Umbria ecc. Compito dei consorzi è l'acquisto dei terreni, la costruzione degli impianti e servizi comuni e del relativo centro direzionale (vedi art. 23) e la manutenzione e gestione delle parti in comune.

Art. 44

L'attuazione delle trasformazioni agricole previste dai piani esecutivi è a cura dei consorzi, da istituire tra gli in-

teressati con il concorso del Comune, e di eventuali altri Enti Pubblici, come la Provincia, la Camera di Commercio, il Centro per lo sviluppo economico dell'Umbria.

Compito dei consorzi è l'acquisto dei terreni occorrenti per gli impianti di bonifica (laghi artificiali, ecc.) la costruzione degli impianti e servizi in comune e la manutenzione e gestione delle parti in comune.

Art. 45 - Regolamento edilizio

Entro sei mesi dall'adozione del presente P.R.G. dovrà essere predisposto ed adottato un regolamento edilizio che tenga conto dei disposti agli artt. 31, 32, 33 della legge urbanistica e delle presenti norme di attuazione.

Art. 46 - Ufficio urbanistico comunale

Entro tre mesi dalla delibera di adozione verrà istituito l'ufficio urbanistico comunale, come sezione dell'Ufficio Tecnico Comunale, con il compito di sovrintendere all'attuazione del P.R.G. e dei P.P., e specificamente di predisporre i piani esecutivi e finanziari degli impianti e servizi pubblici, di dirigere la formazione dei comparti edificatori e di risanamento, di controllare l'aderenza dei progetti al P.R.G. ed ai P.P., adottati e di controllare l'esecuzione dell'edilizia privata, per quanto concerne gli allineamenti, la volumetria, le altezze, le destinazioni e le sistemazioni a terra previste dal P.R.G. e dai P.P., il tutto in armonia con le presenti norme.

L'ufficio urbanistico è composto da un segretario e un geometra e si avvale della consulenza periodica di un esperto urbanista.

14 settembre 1960

