“la disciplina urbanistica edilizia in vigore deve essere modificata per avviare un più corretto assetto del territorio comunale e conseguire una maggiore aderenza della regolamentazione edilizia alla legislazione urbanistica in vigore. Tuttavia la variante proposta non appare sufficiente ad eliminare la carenza funzionale del Piano e a tradurre in opportune norme il contenuto urbanistico delle leggi 765 e 1150 e dei decreti ministeriali sugli standard urbanistici. L'esame delle norme proposte dalla variante fa rilevare gli aspetti particolari delle modifiche da apportare alla regolamentazione attuale per le quali, insieme alle osservazioni formulate in merito da questo consesso, si precisa quanto segue: Per quanto si riferisce all’azzonamento si prende atto che le nuove norme introducono la disciplina edilizia suggerita dal Decreto presidenziale di approvazione del Piano regolatore per la zona residenziale denominata Città Murata. Tale disciplina subordina ogni intervento alla formazione di piani particolareggiati volumetrici redatti d’intesa con la Soprintendenza ai Monumenti e sì sostituisce all’attuale norma attuativa. Appare ammissibile che la normativa proposta stabilisca nuove categorie di zone, quali le aree di interesse ambientale in aggiunta a quelle di carattere monumentale. Non si condivide, invece, il criterio ripreso dalla normativa vigente di ammettere la localizzazione di zona commerciale e artigianale e per le attività rappresentative, culturali, turistiche e per lo svago e lo spettacolo, in tutte le zone residenziali, panoramiche-paesistiche ed anche nelle zone a verde pubblico e privato, lasciando solamente alla convenienza particolare e casuale le iniziative pubbliche e private la ubicazione di tali localizzazioni ... Sembra opportuno, invece, che la delimitazione delle zone anzidette sia da effettuare sulla base di scelte urbanistiche formulate sulla necessità dei servizi a livello di quartiere, di capoluogo e di territorio intercomunale. Quindi tali zone devono trovare ubicazione, nel territorio comunale ed urbano, tale da formare quella infrastruttura di servizi che, anche in ottemperanza alle richieste contenute nel D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, che costituisce un necessario supporto allo sviluppo economico della località. Nella normativa non appare una disciplina edilizia idonea ad operare interventi differenziati nei comprensori liberi, vi compaiono, invece, esclusivamente indicazioni circa la tipologia degli edifici da costruire nelle varie zone residenziali. Quindi appare opportuno che la nuova normativa si prefigga il compito, anche per conformarsi alla Legge del 6 agosto 1967, n. 765 e del Decreto Ministeriale del 2 aprile 1968, n. 1444 di distinguere le aree del territorio comunale e dell’abitato, tenendo presente la categoria delle zone omogenee individuate dalla legge e nel decreto anzidetto, per stabilire, con maggiore coerenza, la normativa delle zone residenziali. Riguardo alla densità fabbricativa fissata dalla nuova normativa, per le zone residenziali intensive, semintensive, a fabbricati isolati ed estensive, anche se inferiore a quella dettata dalle attuali norme del Prg in vigore, si ritiene opportuno che la medesima venga ulteriormente ridotta, affinché sia contenuta ne limiti di solito adottati nella progettazione urbanistica di centri di analoghe caratteristiche”