

COMUNE DI GUBBIO

Adoz. Delib. Comm. n. 398/C-16. IX. 1967

**PIANO
PARTICOLAREGGIATO
ESECUTIVO**

N° 3

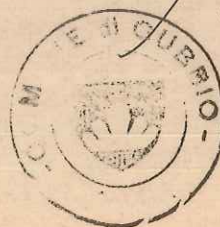
**SETTORE OCCIDENTALE
DELL' ESPANSIONE URBANA**

**C
NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE**

GUBBIO 22 MAR 1968

IL COMMISSARIO PREFETTIZIO
(Dr. Mario Tria)

PROF. ARCH. G. ASTENGO
TORINO 30.8.1967





GUBBIO 22 MAR 1968

IL COMMISSARIO PREFETTIZIO
(Dr. Mario Tria)

COMUNE DI GUBBIO

PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO

N° 3

SETTORE OCCIDENTALE DELL'ESPANSIONE URBANA

C - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Prof. Arch. GIOVANNI ASTENGO

Torino, 30 agosto 1967

GUBBIO



IL COMMISSARIO PREFERITIZIO
(Dr. Mario Tita)

TITOLO I - GENERALITA'

Articolo 1 - Definizione dell'area oggetto del P.P.E.

Il Piano interessa il territorio delimitato a le-
vante dalla zona archeologica del Teatro Romano, da Via
le Don Minzoni e dalle mura urbiche; a mezzogiorno dal-
la tangenziale esterna di P.R.G.; a ponente dal torren-
te S. Donato; a settentrione dalla fascia a monte di
via Madonna del Ponte tra il torrente S. Donato e le
mura urbiche.

Articolo 2.- Elenco degli elaborati costituenti il
P.P.E.

Il P.P.E. consta dei seguenti elaborati :

A - Grafici :

- Tav. 1. Planimetria 1:500 dello stato di fatto
- Tav. 2. Planimetria 1:500 del Piano

B - Relazione, comprendente :

- a) Descrizione della zona e degli interventi di
P.P.E.
- b) Elenco catastale delle proprietà da espropria-
re o da vincolare
- c) Piano finanziario.

C - Norme tecniche di attuazione.

GUBBIO 22 MAR 1968

IL COMMISSARIO PREFETTIZIO
(Dr. Mario Tria)

3

Articolo 3 - Estensione della disciplina di P.P.E.

Tutte le indicazioni contenute negli elaborati grafici di P.P.E. e nelle presenti N.T.A. hanno valore prescrittivo con carattere di inderogabilità assoluta. Esse dispiegano la loro efficacia verso chiunque.

Nei casi di interpretazione controversa si fa riferimento alle attinenti prescrizioni generali di P.R.G.

L'ammissione di eventuali difformità è subordinata alla approvazione di variante al P.R.G. ed al P.P.E., nei modi di legge.

Per quanto non specificamente prescritto nei grafici di P.P.E. o nelle presenti N.T.A. valgono le prescrizioni dei grafici e delle N.T.A. del P.R.G.

Articolo 4 - Comparti edificatori

Ai fini della loro attuazione gli edifici a destinazione residenziale, commerciale o per attrezzature pubbliche dovranno di norma essere raggruppati in compartimenti edificatori secondo il disposto dell'art. 23 della legge 17/VIII/1942 n. 1150. I compartimenti avranno di norma l'intera estensione dei singoli nuclei rappresentati nei grafici di P.P.E., ed alla loro formazione parteciperanno nei modi di legge tutti i proprietari di aree od edifici esistenti compresi nel comparto stesso, indipendentemente dalla destinazione e dal tipo d'intervento prescritti dal P.P.E.

GUBBIO

22 MAR 1968

IL COMMISSARIO PREFETTIZIO
(Dr. Mario Tio)

Articolo 5 - Oneri di urbanizzazione

Per l'attuazione degli interventi in ogni comparto i proprietari di cui all'art. precedente, riuniti in consorzio, dovranno, prima di presentare richieste di permessi di costruzione, aver provveduto alla stipulazione della Convenzione richiesta dall'art. **37** delle N.T.A. del P.R.G.

Una planimetria del Comparto alla scala 1:500 ovvero 1:200 dovrà essere allegata alla convenzione.

Articolo 6 - Inadempienze

In caso di provata inadempienza delle Convenzioni stipulate è facoltà del Comune procedere all'esproprio delle aree inedificate di ogni comparto, a norma dell'art. 18 della legge 7/VIII/1942 n. 1150, e di procedere in proprio alla loro lottizzazione ed alla alienazione dei lotti destinati alla edificazione, previa esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

Eseguito l'esproprio, è facoltà del Comune affidare nei modi di legge ad Enti Pubblici od a privati l'esecuzione delle operazioni sopra descritte.

Si applica l'art. **37** delle N.T.A. del P.R.G.

Articolo 7 - Attuazione del P.P.E.

Nell'attuazione del P.P.E. si procederà per comparti secondo il disposto dell'art. 4, in rapporto al-

la progressiva attuazione delle opere di urbanizzazione, e di massima a partire dalla città verso le zone esterne. Nel programma quadriennale di attuazione del P.R.G., di cui all'art. 34 delle N.T.A., saranno indicati i settori resi annualmente disponibili per l'edificazione.

Articolo 8 - Licenze edilizie. Modalità particolari

Il rilascio delle licenze edilizie per nuovi edifici o per trasformazione degli edifici esistenti dovrà essere subordinato alle clausole dell'art. 31 delle N.T.A. del P.R.G., relative alle zone di interesse archeologico.

TITOLO II - EDIFICABILITA'. NORME GENERALI

Articolo 9 - Edifici a volumetria definita

Per l'attuazione degli edifici a volumetria definita di P.R.G. si applicano senza eccezioni le prescrizioni dei grafici di P.R.G. e delle attinenti N.T.A. in tegrate dalle specificazioni di P.P.E.

Il rilascio dei permessi di costruzione è subordinato alla approvazione di piani di comparto con carattere di progetto edilizio di assieme, in rappresentazione nel rapporto 1:200.

GUBBIO



MAR 1968

IL COMMISSARIO PREFETTIZIO
(Dr. Mario Tria)

6

Gli edifici a volumetria definita nell'ambito di ogni comparto dovranno costituire complessi architettonici omogenei ed unitari; l'attuazione di essi potrà avvenire per nuclei successivi ma comunque entro il periodo di validità del P.P.E.

Gli "ampliamenti volumetrici" ammessi dall'art. 12 delle N.T.A. del P.R.G. per gli "edifici esistenti nella zona di espansione del Capoluogo non coperti da vincolo di intangibilità assoluta o da vincolo a carattere storico-ambientale" si intendono consentiti soltanto per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G.; pertanto, tale norma non si applica agli "edifici a volumetria definita" di P.R.G., per i quali, conformemente al disposto dell'art. 11 delle N.T.A. del P.R.G., è ammessa una variazione in aumento di superficie coperta da contenersi in ogni caso entro un massimo non superabile del 15% rispetto alle indicazioni di P.R.G. La variazione in altezza è consentita soltanto nel caso e nei limiti previsti dal citato art. 11. Non sono ammesse deroghe né estensioni di applicazione di tale norma. In caso di contrasto si applica la norma più restrittiva.

Art. 10 - Tipi edilizi

In conformità al disposto dell'artic. 10 delle N.T.A. di P.R.G. sono ammessi i seguenti tipi edilizi

GUBBIO

22 MAR 1968

IL COMMISSARIO PREFETTIZIO
(Dr. Mario Tria)

7

tipo a': abitazioni unifamiliari isolate:

altezza massima di edificazione : mt. 7,50
superficie coperta massima : mq. 150
n. massimo dei piani fuori terra: 2
utilizzo dei sottotetti : nessuna
piano seminterrato : ammesso

tipo a'': abitazioni plurifamiliari a blocco lineare:

altezza massima di edificazione : mt. 7,50
superficie coperta massima: secondo le indicazioni di P.P.E.
n. massimo dei piani f.t. : 2
utilizzo dei sottotetti : nessuna
piano seminterrato : ammesso

tipo a''': abitazioni unifamiliari a schiera:

altezza massima di edificazione : mt. 7,50
superficie coperta massima : mq. 100
n. massimo dei piani f.t. : 2
utilizzo dei sottotetti : nessuna
piano seminterrato : ammesso

tipo b : abitazioni plurifamiliari a blocco lineare:

altezza massima di edificazione : mt. 10
superficie coperta massima: secondo le indicazioni di P.P.E.
n. massimo dei piani f.t. : 3
utilizzo dei sottotetti : nessuna
piano seminterrato : ammesso

GUBBIO



tipo c : abitazioni plurifamiliari a blocco lineare

altezza massima di edificazione : mt. 16
(salvo diversa indicazione di P.P.E.)

superficie coperta massima: secondo le indicazioni di P.P.E.

n. massimo dei piani f.t. : 4

utilizzazione dei sottotetti: nessuna

piano seminterrato : ammesso

tipo e : ville unifamiliari isolate

altezza massima di edificazione : mt. 4,5

superficie coperta massima : mq. 200

n. massimo dei piani f.t. : 1

utilizzazione dei sottotetti : ammessa per 1/3 della superficie coperta

piano seminterrato : ammesso

tipo f : unità artigianali o industriali

altezza massima di edificazione : secondo le indicazioni di P.P.E.

superficie coperta massima : id.

n. massimo dei piani f.t. : 1

piano seminterrato : ammesso

per le unità a destinazione artigianale sono inoltre ammessi in contiguo la abitazione dell'artigiano (tipo edilizio a^m) e gli uffici della Ditta.

Articolo 11 - Norme di costruzione

Volume edificabile:^e il volume affiorante dal terreno a

GUBBIO

22 MAR 1968

IL COMMISSARIO PREFETTIZIO
(Dr. Mario Tria)

sistemazioni ultimate e fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitativo.

Tipo edilizio : la prescrizione di destinazione d'uso è inderogabile; in particolare, le abitazioni unifamiliari duplex a schiera tipo a^m) ed isolate tipo a') non potranno essere utilizzate con alloggi "a piano" (tipo edilizio a").

Altezza massima di edificazione : si misura a partire dalla quota di spiccato e fino all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura dei piani abitativi, indipendentemente dalla quota di cornicione, che comunque non potrà superare la precedente. Per gli edifici su terreno acclivo, tale altezza massima è misurata a valle; in particolare per le fronti disposte lungo le linee di pendenza l'altezza massima si misura allo spigolo a valle; nel caso in cui, per gli edifici aggruppati, le fronti stesse occupino una lunghezza superiore a mt. 20 esse potranno essere frazionate in settori di almeno 10 mt. altimetricamente sfalsati, per ognuno dei quali l'altezza massima si misurerà allo spigolo a valle. Ove per ragioni costruttive si dia luogo a scavi nel pendio, l'abbassamento conseguente dell'edificio non darà luogo ad alcun compenso di maggiore altezza rispetto alla massima ammessa per il tipo edilizio misurata dal piano di effettivo spiccato.

Superficie coperta massima : è misurata al lordo dei muri d'ambito e di ogni sporto anche se limitato ai piani superiori, con le sole eccezioni dei balconi.

GUBBIO



22 MAR 1968

IL COMMISSARIO PREFETTIZIO
(Dr. Mario Tria)

10.

N° massimo dei piani fuori terra - sottotetti - seminterrati : nel n° dei piani fuori terra si computano tutti i piani abitativi completi o parziali, anche se architettonicamente risolti a mansarda, od arretrati dai fili di fabbricazione. Nessuna ulteriore utilizzazione abitativa del volume edificabile è ammessa. Il piano seminterrato, ove ammesso, potrà superare la quota di spiccato, assunta come base per la determinazione della altezza di fabbricazione, di non oltre mt. 1,20 netti, misurati a valle. L'eventuale accesso veicolare al seminterrato sarà ricavato in rampa. I sottotetti utilizzati ad abitazione, od a ufficio, od a qualsiasi altro uso conterranno come "piano fuori terra".

Nei terreni acclivi, le sistemazioni delle aree inedificate di ogni lotto potranno modificare il naturale andamento altimetrico, mediante la formazione in riporto di zone piane, sostenute da muri di contenimento o rive erbose. In ogni caso, l'altezza massima di tutti i muri di contenimento esterni ai volumi edificabili non potrà superare i mt. 1,30, parapetti esclusi. Ove a superare i maggiori dislivelli si rendessero necessarie opere di maggiore altezza, si darà luogo alla successione di muri di altezza non superiore alla massima indicata, disposti lungo il pendio e distanziati per almeno il triplo della loro altezza. Soltanto per i muri di contenimento eventualmente necessari lungo i fili stradali l'altezza massima potrà raggiungere mt. 2,20, parapetti esclusi. Tutti i muri di contenimento dovranno essere eseguiti in pietra locale monocolora od in



IL COMMISSARIO PREFETTIZIO
(Dr. Mario Tria)

mattoni lavorati a faccia vista, ovvero in calcestruzzo martellinato.

Nelle aree inedificate di ogni lotto è vietata la costruzione di bassi fabbricati, sia contigui che separati dai volumi edilizi principali, salvo che nei grafici di P.P.E. essi non siano esplicitamente indicati. E' ammessa la costruzione di autorimesse interrate od affioranti dal terreno circostante per un'altezza massima non superiore a mt. 1,20. In tal caso la copertura sarà piana e tale da formare vasca di terra a giardino, di profondità almeno pari a cm. 40.

Le rampe veicolari di raccordo avranno larghezza utile non inferiore a mt. 2,80.

Articolo 12 - Materiali da costruzione e per le sistemazioni esterne

I progetti relativi a ciascun comparto edificatorio dovranno esser tra loro coordinati ed armonizzati con impiego di materiali da costruzione fundamentalmente omogenei, con eguale altezza alla linea di gronda e di colmo e con omogenee recinzioni e sistemazioni delle aree inedificate. Nei terreni acclivi i volumi edilizi a blocco lineare od a schiera potranno degradare uniformemente tenuto conto dell'attinente disposto dell'art. 11.

In casi particolari è facoltà del Comune nominare, su richiesta dell'Ufficio Urbanistico e della C.I.E., un qualificato coordinatore dei progetti di comparto,

GUBBIO



22 MAR 1968

IL COMMISSARIO PREFETTIZIO
(Dr. Mario Tria)

12

col compito di curare la armonizzazione dei singoli progetti; gli onorari del Coordinatore saranno a carico del Consorzio.

Sono ammessi i seguenti materiali da costruzione:

a) per i muri d'ambito dei volumi edilizi :

- laterizio a faccia vista
- pietra locale
- rivestimenti in piastrelle di cotto anche maiolicato
- pannelli in calcestruzzo martellinato
- pannelli di graniglia

b) per i muri di contenimento o di confine:

- laterizio a faccia vista
- pietra locale monocoloro
- calcestruzzo martellinato

c) per le coperture :

- coppi
- embrici e coppi
- tegole olandesi
- tegole portoghesi

in laterizio; sono esclusi l'eternit, l'asfalto, le lamiere, le tegole marsigliesi, il grès. Tutte le coperture saranno a falde, di inclinazione non inferiore a 15°.

d) le superfici libere da costruirsi in ogni lotto saranno sistemate a giardino con alberi ad alto fusto, dei quali nelle singole licenze edilizie sarà specificata l'essenza. La loro distribuzione sul terreno dovrà apparire



re nella planimetria d'assieme 1:200 allegata ad ogni richiesta di permesso di costruzione;

e) le recinzioni ai confini di proprietà potranno essere costituite da :

- siepi d'altezza massima mt. 2
- muretti in pietra monocolore d'altezza non superiore a mt. 1,30 con coronamento fiorito od a siepe
- cancellate o pannelli di rete metallica pesante di altezza non superiore a mt. 2.

Il progetto delle recinzioni dovrà essere allegato ad ogni richiesta di permesso di costruzione e dovrà riguardare l'intera estensione del comparto.

TITOLO III - EDIFICABILITA' : NORME PARTICOLARI

Articolo 13 - Prescrizioni di edificabilità

Nelle planimetrie 1:500 di Piano Particolareggiato sono indicati per ogni edificio in progetto :

- a) destinazione d'uso
- b) superficie coperta
- c) forma planimetrica della costruzione
- d) tipo edilizio
- e) altezza massima di edificazione fuori terra
- f) ubicazione dell'edificio nell'ambito del lotto fabbricabile

22 MAR 1968

IL COMMISSARIO PREFETTIZIO
(Dr. Mario Tria)

g) rapporto di copertura (per il tipo edilizio F)

Tali indicazioni hanno valore prescrittivo, tenuto conto delle prescrizioni specifiche delle presenti N.T.A.

Articolo 14 - Ambito di variabilità delle prescrizioni di edificabilità

Per le prescrizioni di edificabilità di cui all'art. precedente valgono le seguenti specificazioni :

- a) destinazione d'uso: si applicano senza eccezioni le afferenti Norme Tecniche di attuazione del P.R.G.
- b) superficie coperta: è ammessa, nel progetto esecutivo, la variazione complessiva massima del 15% in aumento o diminuzione rispetto alla superficie coperta rappresentata nei grafici, anche in eccesso rispetto ai massimi ammessi all'art. 10;
- c) forma planimetrica della costruzione: salva la variazione di estensione di cui al comma precedente, per ogni comparto, la forma planimetrica delle costruzioni dovrà attenersi sostanzialmente alle indicazioni grafiche del Piano Particolareggiato; sono ammesse parziali articolazioni planimetriche del volume edificabile purchè non tali da alterarne la forma fondamentale prescritta; ciò al fine di ottenere in ogni comparto un ambiente urbano coerente ed omogeneo; sono pertanto ammesse articolazioni planimetriche in aggetto o rientro per non oltre



GUBBIO 22 MAR 1968

IL COMMISSARIO PREFETTIZIO
(Dr. Mario Tria)

15

mt. 1,5 rispetto ai fili fabbricativi indicati in P.P.E.:

- d) tipo edilizio: si applicano le Norme Tecniche di attuazione del P.R.G. con le ulteriori specificazioni di cui agli artt. 10-11 delle presenti Norme;
- e) altezza massima di edificazione fuori terra: non sono ammessi temperamenti o deroghe che diano luogo a maggiore utilizzazione edificatoria e in particolare all'aumento del numero dei piani prescritti per ogni tipo edilizio.
- E' pertanto vietata la utilizzazione abitativa anche parziale dei sottotetti e dei seminterrati quando a tal fine sia necessario aumentare l'altezza massima di edificazione. Nel rispetto assoluto dei caratteri di ogni tipo edilizio e delle limitazioni di cui sopra e' invece ammessa una variazione massima del 5% nell'altezza di gronda rispetto al massimo prescritto all'art. 11, quando ciò sia giudicato necessario dal progettista per ottenere particolari effetti architettonici;
- f) ubicazione dell'edificio nel lotto edificabile: l'ubicazione di ogni edificio nell'ambito del lotto è determinata nei grafici di P.P.E. La C.A. potrà tuttavia prescrivere od ammettere in casi particolari variazioni alle ubicazioni determinate, in rapporto all'andamento planoaltimetrico del terreno circostante, ai caratteri d'insieme delle costruzioni e sistenti nel comparto, a speciali valori ambientali

GUBBIO



22 MAR 1968

16

IL COMMISSARIO PREFETTIZIO
(Dr. Mario Tria)

o paesistici, alla eventualità di futura attuazione di opere di urbanizzazione che interessino direttamente il lotto in questione;

- g) rapporto di copertura: per il tipo edilizio F (a destinazione artigianale o industriale) il rapporto di copertura prescritto ammette variazioni del 20% di aumento o diminuzione.
- h) chiostrine: sono vietate le chiostrine interne ai corpi di fabbrica.

Articolo 15 - Aggruppamento di lotti edificabili. Trasferimento delle relative volumetrie edificabili

Nell'ambito di ogni comparto i singoli lotti edificabili potranno essere aggruppati al fine di dare luogo ad unica costruzione, con le seguenti prescrizioni :

- a) per i tipi edilizi a case isolate (A', E) sono abbinabili al massimo 2 lotti contigui e le relative costruzioni potranno in tal caso essere egualmente abbinata, conservando tuttavia le caratteristiche dimensionali massime prescritte di superficie coperta e di altezza di edificazione, nonché la destinazione d'uso e il tipo edilizio. Per il valore complessivo risultante non è ammessa alcuna variazione in aumento rispetto ai massimi prescritti;
- b) per i tipi edilizi a schiera od a blocco lineare (A'', A''', B, C) è ammesso l'aggruppamento di più lotti in unica unità fabbricativa. Le relative costruzioni dovranno però conservare le caratteristiche



complessivamente prescritte di superficie coperta, altezza di edificazione, tipo edilizio, destinazione d'uso, ubicazione, forma. Per il volume complessivo è ammessa la variazione massima del 15% in aumento o diminuzione di superficie coperta, e del 5% di altezza di gronda, secondo il disposto dell'articolo 14 e);

- c) per il tipo edilizio F (destinazione artigianale o industriale) è parimenti ammesso l'aggruppamento di diversi lotti in unica unità fabbricativa, senza speciali prescrizioni o limitazioni.

E' vietato senza eccezioni qualsiasi trasferimento di cubatura edificabile fra lotti costituenti diverse unità fabbricative; intendendo a tal fine per unità fabbricativa in generale il comparto, e comunque la superficie, costituita di fatto da ogni singolo lotto o da più lotti aggruppati, oggetto di unica richiesta di permesso di costruzione. Per la distribuzione della cubatura edificabile nell'ambito di ogni unità fabbricativa valgono le norme del presente articolo [commi a), b), c)].

Articolo 16 - Tipologia delle sedi stradali

La tipologia delle sezioni stradali, indicata per ogni tavola in calce alle didascalie, deve intendersi prescritta per quanto ne concerne i caratteri



GUBBIO

22 MAR 1968

IL COMMISSARIO PREFETTIZIO
(Dr. Maria Tria)

18

tecnicici (numero delle corsie di marcia, alberate, passaggi pedonali ecc.), salvo casi particolari di manifesta impossibilità ed anche se nelle tavole di Piano le rappresentazioni grafiche possano apparire difformi. Non debbono invece intendersi prescrittive, ma soltanto indicative di valori ottimali, le quote dimensionali segnate per ogni tipo stradale. In fase di attuazione per ogni tracciato le dimensioni delle sezioni viarie si conformeranno, nel rispetto del tipo prescritto alle peculiarità della situazione di fatto, su parere dell'Ufficio Urbanistico sentito l'Ufficio Tecnico Comunale.