

COMUNE DI GUBBIO

SEZIONE URBANISTICA

Adozione Delibera Consiglio  
Comunale n. 57 del 12 FEB. 1985

# PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

SETTORE OCCIDENTALE DEL CAPOLUOGO

AREA IN VIALE L. DA VINCI  
VOC. BAGIANELLO

NORME TECNICHE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO

GUBBIO

5 FEB. 1985

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA  
E POPOLARE IN VIALE LEONARDO DA VINCI.

TITOLO I° - GENERALITA'

- Art. 1) - Il presente piano interessa un'area ubicata nel settore occidentale dell'espansione urbana e delimitata a Nord dal Viale Leonardo da Vinci, ad Est e ad Ovest da aree residenziali di tipo B ed a sud da un'area destinata ad insediamenti Scolastici.
- Art. 2) - Il P.E.E.P. consta dei seguenti elaborati:
- Tav. 1 - Planimetria 1:2000 stralcio dal P.R.G. vigente;
  - Tav. 2 - Planimetria catastale 1:2000 delle aree comprese nel Piano e relativi elenchi catastali;
  - Tav. 3 - Planimetria 1:500 del Piano;
  - Relazione illustrativa e sulle previsioni della spesa;
  - Norme Tecniche di Attuazione del Piano.
- Art. 3) - Per l'attuazione degli interventi dell'area in oggetto si fa riferimento al "Programma Pluriennale di Attuazione" vigente.

TITOLO II° - NORME GENERALI

- Art. 4) - Tipi edilizi
- Sono ammessi i seguenti tipi edilizi:
- Tipo a" : abitazioni plurifamiliari a blocco lineare
- altezza massima di edificazione mt. 7.50
  - sup. coperta massima : secondo le indicazioni di P.P.E.

- n. massimo dei piani f.t.: 2
- utilizzazione dei sottotetti: nessuna
- piano seminterrato: ammesso

Tipo a''': abitazioni unifamiliari duplex a schiera:

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

Art. 5) - Norme di costruzione

Volume edificabile: è il volume affiorante dal terreno a sistemazioni esterne ultimate, comprensivo anche di portici e verande.

Si calcola moltiplicando la superficie coperta dei singoli piani per la relativa altezza media ponderale con l'esclusione dell'ultimo solaio di copertura.

Tipo edilizio: gli edifici del tipo a" con alloggi a piano possono anche essere utilizzati per abitazioni unifamiliari duplex a schiera, con superficie coperta pari alla metà di quella ammessa per lo stesso tipo a". In tal caso la nuova tipologia dovrà riguardare l'intero blocco edilizio e non una porzione di questo.

Altezza massima di edificazione: si misura a partire dalla quota di spiccatto più bassa alla quota ottenuta dal punto di intersezione dei piani di intradosso della copertura e dell'esterno delle murature. 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



za superiore a mt. 20 esse potranno essere frazionate in settori di almeno 10 mt. altimetricamente sfalzati, 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.

Volumi interrati: Al di fuori dei fili fabbricativi indicati nel Piano non è consentita la realizzazione di ulteriori volumi anche se interrati. Per giustificati motivi è tuttavia consentita la costruzione di corpi interrati limitatamente al servizio di impianti tecnologici.

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 potrà superare la quota di spiccato, assunta come base per la determinazione dell'altezza di fabbricazione, di non oltre mt. 1.20 netti, misurati a valle. L'eventuale accesso veicolare al seminterrato sarà ricavato in rampa di larghezza utile compresa tra mt. 2.80 e mt. 3.50.

I garages saranno individuali oppure di tipo condominiale ma comunque serviti da unica strada comune, da ricavare all'interno dei lotti, che disimpegni tutti gli accessi dei garages.

L'accesso su strada o spazi pubblici sarà unico o al massimo duplice (uno per l'ingresso e l'altro per l'uscita) per ogni schiera di edifici.

I sottotetti potranno essere utilizzati unicamente a soffitta.

Sistemazione delle aree inedificate : 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. 1.50 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 i mt. 2.20 parapetti esclusi.

Tutti i muri di contenimento dovranno essere eseguiti in pietra locale monocoloro od in mattoni lavorati a faccia vista, ovvero in calcestruzzo martellinato.

**Art. 6) - Materiali da costruzione:**

I progetti relativi al presente Piano dovranno essere tra loro coordinati ed armonizzati con impiego di materiali da costruzione fondamentalmente omogenei, con eguale altezza delle linee di gronda e di colmo e con omogenee recinzioni e sistemazioni delle aree inedificate.

Sono ammessi i seguenti materiali da costruzione :

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

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



- pannelli di calcestruzzo prefabbricato, tinteggiati
  - muratura rivestita da intonaco civile tinteggiato.
- b) per i muri di contenimento o di confine:
- laterizio a faccia vista
  - pietra locale monocolor\*
  - pannelli in 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° e non superiore a 20°.
- d) Le superfici libere da costruzioni in ogni lotto saranno sistemate a giardino con posa a dimora anche di alberi ad alto fusto, dei quali nelle singole concessioni sarà specificata l'essenza. La loro distribuzione sul terreno dovrà apparire nella planimetria d'assieme 1:200 allegata ad ogni richiesta di concessione edilizia.
- e) Le recinzioni ai confini di proprietà potranno essere costituite da :
- siepi d'altezza massima mt. 2
  - muretti in pietra monocolor o laterizio a faccia vista d'altezza non superiore a mt. 1.20 con coronamento fierito o a siepe
  - cancellate di altezza non superiore a mt. 2
- Il progetto delle recinzioni dovrà essere allegato ad ogni richiesta di concessione edilizia.

### TITOLO III° - EDIFICABILITA' : NORME PARTICOLARI

#### Art. 7) - Prescrizioni di edificabilità

Nella planimetria 1:500 del P.E.E.P. 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
- f) ubicazione dell'edificio nell'ambito del lotto edificabile.

Tali indicazioni hanno valore prescrittivo.

Art. 8) - Ambito di variabilità delle prescrizioni di edificabilità

- a) destinazione d'uso: si applicano senza eccezioni le afferenti norme tecniche di attuazione del P.R.G. con le ulteriori limitazioni contenute nelle presenti norme.
- b) superficie coperta: è ammessa, in sede di progetto esecutivo, la variazione complessiva del 10% in aumento o diminuzione rispetto alla superficie coperta rappresentata nei grafici, anche in eccesso rispetto ai massimi ammessi dall'art. 4.
- c) forma planimetrica della costruzione: sono ammesse parziali articolazioni planimetriche del volume edificabile in aggetto o rientro per non oltre mt. 1,50 rispetto ai fili fabbricativi indicati nel Piano.
- d) tipo edilizio: si applicano senza eccezioni i disposti degli artt. 4 e 5 delle presenti norme tecniche.
- e) altezza massima di edificazione fuori terra: in applicazione dei disposti del comma 3° dell'art. 5 delle N.T.A. del P.R.G., è ammessa una variazione massima del 5% nell'altezza di gronda, rispetto al massimo prescritto dagli artt. 4 e 5 delle presenti N.T.A..
- f) ubicazione dell'edificio nel lotto edificabile: l'ubi-



cazione di ogni edificio nell'ambito del lotto è determinata nei grafici del P.E.E.P.. L'Amministrazione Comunale potrà tuttavia prescrivere od ammettere variazioni alle ubicazioni in rapporto all'andamento plano-altimetrico del terreno circostante, ai caratteri d'assieme delle costruzioni, alla futura attuazione di opere di urbanizzazione che interessino direttamente il lotto in questione.

In ogni caso dovranno essere osservate le distanze minime prescritte dalle N.T.A. del P.R.G., da edifici e da strade.

Art. 9) - Tipologia delle sedi stradali

La tipologia delle sezioni stradali, indicate nelle tavole in calce alle didascalie, deve intendersi prescritta per quanto ne concerne i caratteri tecnici (numero delle corsie di marcia, alberate, sentieri pedonali ecc.), salvo casi particolari di manifesta impossibilità.

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.

Art.10) - Cabine per le reti dei servizi pubblici:

Nelle aree pubbliche (piazze e giardini) è consentita la realizzazione di cabine per le reti dei servizi pubblici (gas, acqua, elettricità, telefoni). Le altezze dovranno essere contenute in mt. 3 f.t..

- 5 FEB. 1985



UFFICIO URBANISTICA

*M. Di Tiro*



