

LOTTIZZAZIONE DI ZONA C4  
=====

COMUNE DI GUBBIO  
RM. Prot. 19147  
del 24 SET. 1983

Madonna di mezzopiano GUBBIO

Proprietari: Albini Mario, Albini Orfeo, Albini Irma, Albini Pina

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO

GUBBIO li 17 MAR 1983

IL PROGETTISTA



TITOLO I - GENERALITA'

Articolo I - Definizione e determinazione delle particelle interessate

Il presente piano interessa particelle ubicate in località Madonna Di Mezzo Piano, così distinte al N.C.E.T. :

FOGLIO	Particella	Estensione	Prop.
194	210 q.p.	4000 Circa	ALBINI
194	140 q.p.	6170 Circa	ALBINI

-----  
Superficie totale mq. 10170 circa

(q; p;) = quota parte della totale superficie catastale  
Dette particelle vengono delimitate a Nord dalla strada di previsione di R.R.G., ad Est dalla proprietà "Società Operaia", a sud da porzione di terreno agricolo, ad Ovest da strada interpodereale esistente e da zona definita dal P.R.G. ~~C5~~. C4  
Il piano vigente definisce tali particelle di categoria C4 con densità fondiaria 20.000 mc./Ha ed altezza max. 8.70

Articolo 2° Elenco degli elaborati costituenti il piano di  
Lottizzazione

A- Grafici:

Tav. 1 Planimetria I:2000 catastale con indicazione di previsioni di P.R.G.

Tav. 2 Planimetria I:500 dello stato di fatto con previsioni di P.R.G. e di opere di urbanizzazione.

Tav. 3 Planimetria I:500 di piano.

Tav. 4 Planimetria I:500 con previsione di opere di urbanizzazione.

B- Relazione, comprendente:

a) Metodologie progettuali

b) Elenco catastale delle proprietà

c) Piano di massima per le opere di urbanizzazione

C- Norme tecniche di attuazione

Art. 3° Disciplina del piano di lottizzazione

Tutte le indicazioni contenute negli elaborati e grafici di lottizzazione hanno validità prescrittiva a carattere inderogabile.

In caso di controversie si farà riferimento alle " Norme Tecniche di attuazione del P.R.G.",

Per l'attuazione degli interventi nelle aree in oggetto si fa riferimento al " Programma Pluriennale di Attuazione" al quale i proprietari delle singole particelle interessate dovranno sottostare secondo le norme dettate dall' art. 13) della L.N. n° 10/77.

\*\*\*

## TITOLO II° EDIFICABILITA' - NORME GENERALI

### Articolo 4° Determinazioni nelle planimetrie di Piano

Nelle planimetrie Rapp. 1/500 del Piano di Lottizzazione sono indicati per ogni fabbricato:

- a) destinazioni d' uso
- b) superficie coperta
- c) forma planimetrica della costruzione
- d) tipologia edilizia
- e) altezza massima di edificazione
- f) ubicazione dell' edificio nell' ambito del lotto

Tali indicazioni hanno valore prescrittivo.

### Articolo 5° Metodologia di intervento - Ampliamenti

Oli edifici a volumetria definita in ogni lotto dovranno

costituire complessi architettonici omogenei ed unitari, evitando progettazioni sporadiche ed isolate dal contesto generale.

L'attuazione di tali progetti potrà avvenire anche per momenti successivi, comunque entro il periodo di validità della lottizzazione.

Per quanto riguarda gli ingombri planimetrici dei singoli edifici è consentita una tolleranza in aumento pari al 5% della superficie stessa. Pertanto le dimensioni di mq. 169 di ogni singola abitazione potranno arrivare ad un massimo di mq. ~~177~~, 5.

#### Articolo 6° TIPI EDILIZI

In questa Lottizzazione sono ammessi i seguenti tipi edilizi:

#### a' - 8,70 ABITAZIONI BIFAMILIARI RIUNITE ASCHIERA

altezza massima consentita.....	mt.	8,70
superficie coperta massima .....	mq.	169,00
N° massimo di piani fuori terra.....	N°	3

utilizzazione dei sottotetti..... non ammessa  
interrato o seminterrato..... ammesso

a"- 8.70 ABITAZIONI PLURIFAMILIARI RIUNITE A SCHIERA

altezza massima.....mt. 8.70  
superficie coperta massima.....mq. 169  
N° massimo di piani fuori terra..... N° 3  
utilizzazione dei sottotetti..... non ammessa  
interrato o seminterrato ..... ammesso

a"1-8.70 ABITAZIONI PLURIFAMILIARI SINGOLE  
+-----

altezza massima .....mt. 8.70  
superficie coperta massima .....mq. 169  
N° massimo dei piani fuori terra ..... N°3  
utilizzazione dei sottotetti ..... non ammesso  
interrato o seminterrato ..... ammesso



#### Articolo 7° NORME DI COSTRUZIONE

Viene definito volume edificabile quello affiorante dal terreno a sistemazione esterne effettuate, comprensivo anche di portici e verande.

Questo viene conteggiato calcolando il perimetro di base (compresi aggetti planimetrici) moltiplicandolo poi per l' altezza del fabbricato.

Per quanto riguarda poi l' altezza questa viene conteggiata secondo le vigenti Norme Tecniche di Attuazione di P.R.G.

La superficie massima coperta viene misurata al lordo dei muri di ambito e di ogni supporto anche se limitato ai piani superiori, con le sole eccezioni dei balconi.

Vengono definiti Piani fuori terra tutti quelli completi o parziali anche se architettonicamente risolti a mansarda o arretrati rispetto i fili fabbricativi.

Nelle aree inedificate dei lotti è vietata la fabbricazione di edifici bassi sia contigui che separati dalle costruzioni stesse, a meno che non siano previsti dalla lottizzazione stessa.

#### Articolo 8° MATERIALI DA COSTRUZIONE

I progetti di costruzione dei fabbricati dovranno essere fra loro coordinati ed armonizzati.

Dove esistono costruzioni a schiera il progetto dovrà essere ripetitivo per ognuna delle costruzioni appartenenti alla schiera stessa.

Sono ammessi i seguenti materiali da costruzione:

a) per i MURI PERIMETRALI

- Latugizio a faccia vista
- Rivestimenti di cotto o maioliche in piastrelle
- Pannelli in calcestruzzo martellinato

b) per le COPERTURE

- Coppi
- Coppi ed embrici
- Tegole olandesi
- Tegole portoghesi

sono esclusi: l' eternit, l' asfalto; la lamiera zincata, tegole marsigliesi, il gres.

Tutte le falde di copertura dovranno avere una inclinazione non inferiore a 15°.

c) per le superfici libere da costruzioni

- Dovranno essere sistemate a giardino possibilmente con alberature ;

d) per le RECINZIONI

- In tutti i lotti della lottizzazione dovranno seguire la tipologia acclusa.

Allorquando si volesse procedere in deroga dovrà essere tenuto presente che, oltre l' uniformità ( per cui sarà necessaria la riunione in consorzio di tutti i proprietari), la recinzione dovrà avere le seguenti caratteristiche per dare il tutto finito con H= cm. 130 :



- 1) Muretto di base in mattoni pieni senza intonaco di altezza cm. 52 ( compresa la copertina )
  - 2) Ringhiera in ferro con altezza totale dal finito del muretto stesso cm. 78
  - 3) Verniciatura uniforme, dello stesso colore per ogni singola recinzione
  - 4) Cancelli uniformati alla recinzione e ugualmente ripetitivi
  - 5) Colonne di mantenimento dei cancelli stessi, realizzate con mattoni dello stesso tipo dei muretti di recinzione
- All' interno della recinzione stessa potranno essere sistemate siepi di tamponamento ed ornamento.

\*\*\*\*\*

### TITOLO III EDIFICABILITA' - NORME PARTICOLARI

#### Articolo 9° VARIABILITA' DELLE PRESCRIZIONI

Per le prescrizioni di edificabilità valgono le seguenti specificazioni:

##### I) Destinazione d' uso

Si applicano senza eccezioni le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., tenendo presente che per i tipi edilizi

a' - a'' - a''' -----

al piano terra: devono avere un' altezza massima di mt. 2.50

calcolata secondo indicazioni nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Le destinazioni d'uso a questa quota devono essere quelle di: autorimesse, ripostigli, locali tecnici e di servizio.

Non è concessa abitabilità per questo piano.

al piano primo, devono essere collocati appartamenti per uso abitazione con altezza inderogabile di mt. 2.70.

al piano secondo, devono essere collocati appartamenti alle stesse condizioni di cui al punto precedente.

al piano soffitta, non è concessa abitabilità.

## 2) Superficie coperta

È ammessa percentuale in aumento, altresì può essere concessa in diminuzione.

## 3) Forma planimetrica della costruzione

Salva la specificazione fatta dal comma precedente, per ogni lotto la forma planimetrica dovrà attenersi sostanzialmente alle indicazioni grafiche del piano di Lottizzazione e a quelle descritte dall' art. 6) TITOLO II di queste Norme Tecniche.

Sono comunque ammesse articolazioni planimetriche in sporgenza o in rientro che non eccedano dalla forma originaria di mt; 1,50.

#### 4) Ubicazione dell' edificio nel lotto edificabile

Sarà possibile ottenere spostamenti del fabbricato dalla sua collocazione di Piano di Lottizzazione purchè vengano rispettati:

- a- I fili consecutivi degli altri fabbricati nei lotti adiacenti.
- b- Le distanze minime inderogabili di mt.10 da fabbricato a fabbricato, anche se risulteranno prospicienti due pareti non finestrate.
- c- Le distanze minime inderogabili stabilite dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. e dal D.M. 2/4/1968

#### 5) Aggruppamenti

Non è possibile procedere ad ulteriori aggruppamenti degli edifici da come sono stati previsti dal Piano stesso.

E' vietata senza eccezioni qualsiasi trasferimento di cubatura tra lotti aventi possibilità edificatorie diverse od anche simili.

#### 6) Tipologie edilizie

Per quanto riguarda i tipi edilizi:

a' - a'' - a'''----- si applicheranno le disposizioni contenute nel TITOLO II art. 6) di queste norme.

#### Articolo 10) TIPOLOGIA DELLE SEDI STRADALI

La tipologia delle sedi stradali è stata riportata nella tavola di Piano, l' attuazione dello stesso deve avvenire nel rispetto di dette tipologie.