



# COMUNE DI GUBBIO

Gubbio - Tip. S. Girolamo 6 80 - c. 5x30

PIANO DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE DI CUI  
ALLA LEGGE 18.4.1962 N. 167.

REGIONE DELL'UMBRIA  
Giunta Regionale  
II° DIPARTIMENTO  
PERUGIA

VISTO: come da proprio decreto  
n. 382 in data 14-6-81  
IL PRESIDENTE

REGIONE DELL'UMBRIA

Commissione Tecnico Amministrativa  
- SOTTOCOMMISSIONE con sede in PERUGIA -

VISTO in relazione al parere  
n. 2115 emesso nella seduta  
del 15 APR. 1981

IL SEGRETARIO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

UFFICIO URBANISTICA

IL SINDACO

Per copia conforme all'originale  
26 FEB. 1981

Gubbio, li

IL SEGRETARIO GENERALE

Gubbio,





# COMUNE DI GUBBIO

Gubbio - Tip. S. Girolamo 6 80 - c. 5000

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI ZONA PER L'EDILIZIA ECONOMICO-POPOLARE.

### TIT. I° - GENERALITA'

Art. 1) Il presente piano interessa dei territori così ubicati:

- a) Settore Capoluogo; in prossimità della Chiesa della Vittorina delimitata a NE dal viale di comunicazione interna in progetto, a NO dal viale della Vittorina, a SO dal parco della Vittorina, a SE da un'area per infrastruttur di interesse generale (istruzione);
- b) Settore Madonna del Ponte; delimitato a NE e a NO da strade di interesse locale in progetto, a SO da area agricola, a SE da una strada pedonale in progetto relativa ad un parco pubblico urbano;
- c) Settore Torre Calzolari; sulla parte Est del nucleo frazionale, delimitato a N dall'area agricola, ad Ovest dalla strada vicinale Torre Alta, a Sud dalla strada comunale n. 34, ad Est da un'area residenziale di tipo C.

Art. 2) Il PEEP consta dei seguenti elaborati:

- A) Planimetria 1/2000 (Stralcio della zona) del PRG vigente
- B) Planimetrie catastali 1/2000
- C) Planimetria 1/500 contenente gli elaborati di progetto
- D) Elenchi catastali delle proprietà comprese nel progetto
- E) Norme tecniche per l'esecuzione del piano.
- F) Relazione illustrativa sulle previsioni di spesa.

Art. 3) Per l'attuazione degli interventi nelle aree in oggetto, si fa riferimento al "Programma Pluriennale di Attuazione".





# COMUNE DI GUBBIO

Gubbio - Tip. S. Girolamo 6 80 - c. 5000

2.

## TIT. II° - EDIFICABILITA' - NORME GENERALI

Art. 4) Nelle planimetrie 1/500 del Piano di Zona sono indicati per ogni edificio in progetto:

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

Tali indicazioni hanno valore prescrittivo.

Art. 5) Sono ammessi i seguenti tipi edilizi:

Tipo a" 79 : abitazioni plurifamiliari a blocco lineare, con altezza max di edificazione mt. 7,90; superficie coperta max, lorda delle murature portanti e di divisione interna, mq. 132; numero massimo dei piani fuori terra 2; uti lizzazione dei piani sottotetti nessuna; pia no seminterrato ammesso ed in particolare l'intradosso del solaio relativo al calpestio del piano abitabile inferiore dovrà essere di sposto ad una quota variabile tra un minimo di mt. 1.30 ed un massimo di mt. 1.90, rispet to a quella di spiccatto degli edifici stessi. Nel numero 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.

tipo a" 79: abitazioni unifamiliari a schiera, con altezza



# COMUNE DI GUBBIO

Gubbio Tip. Eugubina - 6-79 - c. 10.000

3.

max di edificazione m. 7,90; superficie coperta max, lorda delle murature portanti e di divisione interna, mq. 140; numero massimo dei piani fuori terra 2; utilizzazione dei sottotetti nessuna; piano seminterrato ammesso ed in particolare l'intradosso del solaio relativo al calpestio del piano abitabile inferiore dovrà essere disposto ad una quota variabile tra un minimo di mt. 1,30 ed un max di mt. 1,90, rispetto a quella di spiccatto degli edifici stessi. Nel numero 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.

tipo a" 87 : abitazioni plurifamiliari a blocco lineare, con altezza max di edificazione mt. 8,70; superficie coperta max, lorda delle murature portanti e di divisione interna, mq. 132; numero di piani fuori terra 3 di cui 2 abitabili ed in particolare l'intradosso del solaio relativo al calpestio del piano abitabile inferiore dovrà essere disposto ad una quota variabile tra un minimo di mt. 2,10 ed un max di mt. 2,70, rispetto a quella di spiccatto degli edifici stessi; utilizzazione dei sottotetti nessuna; piano seminterrato non ammesso. Nel numero 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.





# COMUNE DI GUBBIO

Gubbio - Tip. S. Girolamo 6 90 - c. 5000

4.

Art. 6) Il volume edificabile é quello 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 del solaio di copertura. La altezza media ponderale di ogni piano é determinata dal rapporto tra la sòmma delle superfici laterali scoperte ed il perimetro.

Art. 7) L'altezza degli edifici, ai fini dei limiti di altezza, é misurata sulla quota di spiccatò piú bassa alla quota individuata dal punto di intersezione dei piani di intradosso della copertura e dell'estradosso delle murature. Per gli edifici su terreno acclivo, tale altezza max é misurata a valle; in particolare per i fronti disposti lungo le linee di pendenza l'altezza max si misura sullo spigolo a valle, nel caso in cui, per gli edifici aggruppati, i fronti stessi occupino una lunghezza superiore a mt. 20, essi potranno essere frazionati in settori di almeno 12 mt., altimetricamente sfalsati, per ognuno dei quali l'altezza max 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 max. ammessa per il tipo edilizio misurata dal piano di effettivo spiccatò.

## TIT. III° - EDIFICABILITA' - NORME PARTICOLARI

Art. 8) La forma planimetrica delle costruzioni dovrà attenersi sostanzialmente alle indicazioni grafiche del piano di zona; ferme restando la superficie coperta, sono comunque





# COMUNE DI GUBBIO

Gubbio - Tip. S. Girolamo 6 80 - c. 5000

5.

ammesse parziali articolazioni planimetriche del volume edificabile, purché non tali da alterarne la forma fondamentale prescritta. Sono pertanto ammesse articolazioni planimetriche in oggetto o rientro per non oltre m. 1,50 rispetto ai fili fabbricativi indicati nel piano di zona. In particolare per le soluzioni d'attacco d'angolo, previste nel piano di zona, è ammesso o aumentare la superficie di contatto o staccare gli edifici completamente.

Nel secondo caso valgono le NTA di P.R.G. per quanto riguarda le distanze tra pareti finestrate di edifici antistanti. Nel caso di pareti non finestrate la distanza tra gli edifici non potrà comunque essere inferiore a mt. 5.

Art. 9) La prescrizione di destinazione d'uso è inderogabile, in particolare le abitazioni unifamiliari duplex a schiera tipo a<sup>1</sup>, non potranno essere utilizzate con alloggi "a piano" tipo a<sup>2</sup>.

Art. 10) Il numero degli alloggi è il seguente a seconda della tipologia:

a<sup>1</sup> 7<sup>9</sup> - 1 alloggio distribuito verticalmente sui 2 piani abitabili

a<sup>2</sup> 7<sup>9</sup> - 2 alloggi distribuiti orizzontalmente 1 per ogni piano abitabile

a<sup>3</sup> 8<sup>7</sup> - 2 alloggi distribuiti orizzontalmente 1 per ogni piano abitabile.

Tale numero non può essere variato mediante ulteriori suddivisioni della superficie utile abitabile od accorpamenti di più alloggi. Nessuna ulteriore utilizzazione abitativa del volume edificabile è ammessa.

Art. 11) Il piano seminterrato, ove ammesso, potrà essere adibito ad autorimessa; questa potrà essere individuale per ogni alloggio, oppure di tipo condominiale ma comunque, servita da una unica rampa che disimpegni tutti gli accessi







# COMUNE DI GUBBIO

Gubbio - Tip. S. Girolamo 6 80 - c. 5000

6.

veicolari.

Le rampe di raccordo potranno avere larghezza utile compresa tra mt. 2,80 e mt. 3,50.

L'accesso veicolare che immette nell'area di ogni schiera di edifici sarà unico e ubicato lungo le strade carrabili od i parcheggi; la sua ubicazione sarà indicatamente rappresentata negli elaborati grafici di progetto sc. 1/500, salvo che particolari esigenze progettuali e architettoniche ne richiedano lo spostamento, fatto salvo quanto disposto dal precedente comma e sia comunque compatibile con le esigenze del traffico.

## TIT. IV° - SISTEMAZIONE DELLE AREE INEDIFICATE

Art. 12) Nei terreni acclivi le sistemazioni delle aree inedificate di ogni lotto potranno modificare il naturale andamento altimetrico, mediante la formazione in riparto 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 max potrà raggiungere i mt. 1,70, 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. Qualora tali opere venissero realizzate in prosecuzione o a completamento di altre esistenti dovranno avere le medesime caratteristiche delle esistenti con impiego di analoghi materiali.



# COMUNE DI GUBBIO

Gubbio - Tip. S. Girolamo 6 80 - c. 5000

7.

Art. 13) I progetti relativi a ciascuna schiera di edifici dovranno tra loro essere coordinati ed armonizzati con impiego di materiali da costruzione omogenei, con eguale altezza delle linee di gronda e di colmo e con omogenee recinzioni e sistemazioni delle aree inedificate.

## TIT. V°) MATERIALE DA COSTRUZIONE

Art. 14) Sono ammessi i seguenti materiali da costruzione:

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

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

b) per i muri di contenimento:

- laterizio faccia a vista
- pietra locale monocolora
- 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 gres. Tutte le coperture saranno a falde con una pendenza non inferiore al 25% e non superiore al 35%, (le pendenze corrispondono rispettivamente ad una inclinazione di 15° e 20°).

d) le aree scoperte 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 nelle planimetrie d'assieme 1/200 allegate ad ogni richiesta di concessione edilizia.







# COMUNE DI GUBBIO

Gubbio - Tlp. S. Girolamo 6 80 - c. 5000

8.

- e) Le recinzioni potranno essere costituite da:
- siepi d'latezza max mt. 1,7
  - muretti in pietra monocolore o laterizio faccia a vista di altezza non superiore a mt. 1, con corona mento fiorito od a siepe.
  - cancellate, di altezza non superiore a mt. 1,7.

Il progetto delle recinzioni dovrà essere allegato ad ogni richiesta di concessione edilizia.

## TIT. VI° - VIABILITA' - PERCORSI PEDONALI - VERDE

Art. 15) La tipologia delle sezioni stradali, indicate per ogni tavola in calce alle didascalie, deve intendersi prescritta per quanto ne concerne i caratteri tecnici (numero delle corsie di marcia, alberature, passaggi pedonali ecc.). In sede di redazione dei progetti esecutivi di tali opere, per manifeste impossibilità di realizzazione, per esigenze tecniche o relative all'andamento plano-altimetrico delle zone, potranno essere modificati i tracciati, le sezioni viarie o quanto altro necessario purché la viabilità rimanga adeguata, nel suo complesso, alle esigenze della zona, su parere dell'ufficio Urbanistica sentito l'ufficio tecnico comunale.

Art. 16) Le previsioni che riguardano il verde, i percorsi pedonali, le aree pedonali attrezzate, hanno valore prescrittivo e sono inderogabili. In particolare le aree indicate con il simbolo G<sup>a</sup>, sono aree di verde attrezzato pavimentate con battuto di cemento, o simili, attrezzate per lo sport in genere e l'attività ricreativa all'aperto.

IL SINDACO

UFFICIO URBANISTICA  
UFFICIO TECNICO

