

STUDIO TECNICO

Geom. Marco Morelli

Cod. Fisc. MRL MRC 66C01 E256M

P.ta IVA 01691360547

06024 G U B B I O

Via Matteotti, 63 - Tel. (075) 9273582

*

PROGETTO: Piano di lottizzazione in località Branca
del Comune di Gubbio.

PROPRIETA': Sig.ra ESTER DEPRETIS.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Gubbio li/.....

Corrette

TITOLO 1° - GENERALITA' -

Articolo 1 - premessa e definizione dell'area d'intervento

il presente piano di lottizzazione riguarda la proprietà della Ditta Depretis Ester residente in Roma via E. Duse interessa un'area in Gubbio località Branca individuata al N.C.T. al foglio n.425 con le particelle numeri; 56-57 58-59-61-70 della superficie complessiva di circa mq 29.370. La lottizzazione in oggetto é stata già a suo tempo presentata ed approvata dal Comune di Gubbio e Regione Umbria; viene ora riproposta visto che sono decorsi i termini per la realizzazione delle opere e nel contempo si apportano lievi modifiche per l'adeguamento agli standard urbanistici di cui alla L.R. n.53/74 nonché alla normativa sismica vigente e L. 64/74.

Articolo 2 elenco degli elaborati sostituenti il Piano di Lottizzazione.

Il presente piano di lottizzazione si compone dei seguenti elaborati:

- 1) planimetria 1/2000 Catastale con individuazione della proprietà e dell'area oggetto del piano.
- 2) planimetria 1/2000 con le previsioni del vigente PRG.
- 3) planimetria 1/500 del piano di lottizzazione.
- 4) planimetria 1/500 con le previsioni delle OO.UU.(allegato A)
- 5) profili e sezioni attuali e di progetto scala 1/500 (allegato B)
- 6) profili e sezioni di strade e marciapiedi (allegato C).
- 7) planimetria quotata scala 1/100 (allegato D).
- 8) relazione geotecnica e geologica.
- 9) norme tecniche di attuazione.
- 10) copia certificato catastale dimostrante la proprietà.

articolo 3

disciplina del piano di lottizzazione

Tutte le indicazioni contenute negli elaborati di cui all'ati-

colo 2 hanno valore prescrittivo a carattere inderogabile. Per quanto non espressamente previsto negli elaborati del Piano si fa riferimento al P.R.G. vigente, ed a tutti gli altri eventuali strumenti urbanistici e normativa vigente in materia.

TITOLO N 2° - EDIFICABILITA' E NORME GENERALI

Articolo 4 - indicazioni degli elaborati del piano

Nelle planimetrie 1/500 del piano sono indicate :

- a) Tipologia edilizia.
- b) destinazione d'uso.
- c) modalità di determinazione dell'ubicazione dell'edificio all'interno del lotto.
- d) altezza massima.

tali indicazioni hanno valore prescrittivo.

Articolo 5 - tipi edilizi.

Nei lotti previsti dal Piano saranno ammessi i seguenti tipi edilizi:

- a) tipologia a" 7,50 abitazioni bifamiliari a schiera o singole.
altezza max. cons. ml 7,5
numero massimo piani fuori terra..... 2 più soffitte
piano seminterrato o interrato..... ammesso
utilizzo dei sottotetti..... pertinenze dell'abit.
- b) tipologia "cc h 10" centro commerciale .
altezza max. cons..... ml 10,00
superficie max cons. coperta mq 450,00
volume max cons. mc. 4.500,00
numero max. di piani fuori terra... n. 3
piano interrato o seminterrato ammesso
utilizzo dei sottotetti..... ammessa.

Articolo 6 norme di costruzione.

Viene definito volume edificabile quello affiorante dal terreno a sistemazioni esterne effettuate comprensivo anche

di portici e verande.

Il volume viene calcolato moltiplicando per ogni singolo piano la superficie coperta massima per l'altezza media ponderale.

La superficie coperta massima viene misurata al lordo dei muri perimetrali e di ogni supporto murario con la sola eccezione dei balconi e dei volmi prettamente tecnici (canne fumarie ecc.)

L'altezza in gronda viene misurata dalla quota di effettivo spiccato alla linea d'intersezione dell'intradosso del solaio di copertura con il piano esterno delle murature perimetrali.

La quota di effettivo spiccato verrà preventivamente definita dal Comune di Gubbio per ogni singola C.E.

L'intradosso del primo solaio dovrà essere posto ad una quota variabile tra la quota di effettivo spiccato e quota piu' mt. 1,50 rispetto alla prima.

Nelle aree inedificate dei lotti e vietata la costruzione di bassi edifici fuori terra, sia contigui che separati dalle costruzioni stesse; è ammessa la costruzione di vani completamente interrati.

TITOLO 3° EDIFICABILITA' norme particolari

articolo 7 ambito di variabilità delle prescrizioni.

1) destinazione d'uso:

si applicano senza eccezioni le N.T.A. del P.R.G. tenendo presente che per gli edifici a" l'altezza max. cons. e' di mt. 7,50 ~~con tolleranza 5%~~.

Al piano interrato o seminterrato come pure al piano sottotetto, gli eventuali locali saranno destinati esclusivamente a pertinenze dell'abitazione, mentre i locali al piano 1° e 2° saranno destinati ad abitazione /.
per l'edificio commerciale cc è consentita un'altezza massima di ml. 10,00 superficie coperta mq. 450,00 .

2) Superficie coperta:

Fermo restando il volume max. consentito , la superficie

può variare nel rispetto delle distanze sismiche e del volume max. consentito.

e comunque in aggetto o rientro di max mt 1,5 rispetto ai fili fabbricati indicati in corso
Sono ammesse variazioni in diminuzione della superficie coperta dell'altezza e del volume entro il limite del 25% delle dimensioni previste.

3) Forma planimetrica della costruzione:

Fermo restando la superficie coperta max. come indicato al punto 2), per ogni lotto la forma planimetrica della costruzione dovrà attenersi sostanzialmente alle indicazioni grafiche del piano di lottizzazione ed a quelle descritte all'articolo n.5 delle presenti norme tecniche.

Saranno comunque ammesse articolazioni planimetriche in aggetto o rientro che non eccedano rispetto al fabbricato previsto di ml. 1,50.

4) Ubicazione dell'edificio nel lotto edificabile:

o di colore
Sarà consentito lo spostamento del fabbricato nel lotto edificabile entro il perimetro dei fili fissi indicato *di quanto indicato al punto 3° art. 7, se comunque sono rispettate le* nelle planimetrie 1/500 del piano e delle seguenti distanze:

- a) ml 10,00 tra pareti di fabbricati prospicienti anche se una o entrambe le pareti fossero finestrate; *salvo nei lotti in cui sono gre e di stesso riferimento, che comunque non dovranno essere*
- b) Tutte le distanze minime inderogabili stabilite dalle N.T.A. del PRG. dal DM. 2/4/1968 e dal Codice Civile.

5) Raggruppamento di edifici:

E' consentito il raggruppamento tra due edifici di lotti adiacenti soltanto nei casi in cui si voglia realizzare un unico fabbricato con una o più u. I. e con una parete in comune sulla linea di confine tra i due lotti; in tal caso è consentita la deroga alle distanze indicate al punto 4 a e b.

articolo 8 materiali da costruzione.

I progetti di costruzioni dei fabbricati dovranno essere tra loro coordinati e armonizzati.

Ove esistono costruzioni aschiera o adiacenti al confine, il progetto potrà essere ripetitivo per ognuna delle costruzioni appartenenti alla schiera stessa, con identica composizione architettonica delle facciate e dello stesso materiale da

costruzione.

Sono ammessi; i seguenti tipi di materiali per gli edifici di tipologia a" :

- a) per muri perimetrali
- laterizio a facciavista
 - pannelli in calcestruzzo a vista o martellinato
 - rivestimento in pietra naturale.
 - intonaco a cemento
- b) per le coperture
- coppi
 - coppi ed embrici
 - tegole olandesi
 - tegole portoghesi

nel caso non siano in laterizio le coperture dovranno essere
esclusamente nelle scelte cromatiche delle tinte.
~~tegole marsigliesi.~~

sono esclusi: l'eternit; l'asfalto, le lamiere grecate, il gres.

Le recinzioni dovranno essere realizzate con le seguenti caratteristiche:

- muretto di base in mattoni pieni a facciavista ^{o pietre naturali} o c. A. o con blocchi di cemento intonacato di altezza massima di cm 70 compresa la copertina;
- ringhiere in ferro a disegno semplice e lineare con altezza dal muretto finito di cm 100.
- cancelli uniformati al disegno della recinzione;
- colonne di ancoraggio dei cancelli con materiali dallo stesso tipo dei muretti;
- all'interno della recinzione potranno essere sistemate siepi di ornamento, come pure nell'area scoperta di ogni lotto dovranno essere effettuate piantumazione di alberi oltre all'eventuali pavimentazioni con pietre naturali, porfido, cotto di laterizio ecc.

articolo 9

per gli edifici di cui ai lotti numeri 14+22-23-25-26-27

è obbligatoria la realizzazione delle strutture portanti in cemento armato, con calcoli statici a grado di sismicità

S= 12 non avendo possibilità di rispettare le attuali disposi-

zioni sismiche con $S=9$.

~~Pertanto si omettono le disposizioni di cui all'articolo 4~~
~~a e b.~~

articolo 10

Art. 10 viene modificato

per i lotti di cui al precedente articolo valgono le seguenti disposizioni:

a) la distanza tra pareti finestrate o non di due edifici non potrà essere inferiore a ml 6,00.

b) La distanza di ^{ogni} edificio dal confine non potrà essere inferiore a ml 3,00. (~~di un altro lotto~~).

non sono consentite traslazioni che danneggino i lotti adiacenti.

IL PROGETTISTA:



19 APR. 1988

Gubbio li.....