



# COMUNE DI GUBBIO

Gubbio Tip. Donati 10 - 80 - c. 5.000

UFFICIO URBANISTICA

VARIANTE AL

PIANO EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE AREA C2 IN LOC. CIPOLLETO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE "D"

UFFICIO URBANIS.

ALLEGATO ALLA DELIBERA DI  
GIUNTA M.   
CONSIGLIO C.

N. 97 del 28-5-82 APPR

COMUNE DI GUBBIO  
UFFICIO URBANISTICO

Allegato alla Delibera di Giunta  
o/c Consiglio N. 223 AD02  
del 6-12-81

IL PROGETTISTA  
dott. arch. MARIUCCI Luigi

*lo*  
Gubbio, agosto 1991



## PIANO EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE AREA C2 IN LOC. CIPOLLETO

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

#### TITOLO I° - GENERALITA'

##### Art. 1 - Definizione dell'area oggetto del PPE:

Il piano interessa il territorio delimitato a Nord da area classificata IST dal vigente PRG; ad Est dalla strada Statale SS.298, ad Ovest da verde di rispetto dalla strada, ed a Sud da area residenziale B2.

##### Art. 2 - Elenco degli elaborati costituenti il PPE:

Il P.P.E. è costituito dai seguenti elaborati:

###### A. Grafici:

- Tav. 1 - Planimetria 1:500 stato attuale e piano;
- Tav. 2 - Planimetria 1:500 impianti tecnologici;
- Tav. 3 - Planimetria catastale ed elenchi catastali;
- Tav. 4 - Particolari costruttivi opere urbanizzazione.

###### B. Relazione illustrativa e piano finanziario.

###### C. Computo metrico e stima.

###### D. Norme tecniche di attuazione.

##### Art. 3 - Estensione della disciplina di P.E.E.P.:

Tutte le indicazioni contenute negli elaborati grafici di PEEP e nelle presenti norme tecniche di attuazione hanno valore prescrittivo. Esse dispiegano la loro efficacia verso chiunque.

Per quanto non specificatamente prescritto nei grafici di PEEP o nelle presenti NTA valgono le prescrizioni dei grafici e delle NTA del P.R.G.



## TITOLO II° - EDIFICABILITA' - " NORME GENERALI

### Art. 4 - Edifici esistenti:

Per gli edifici esistenti sono ammessi ampliamenti volumetrici in misura tale che il volume finale (esistente + ampliamento) non superi quello consentito dall'applicazione dell'indice di edificabilità e della densità territoriale.

In ogni caso è ammesso ampliamento per ragioni igienico sanitarie di max 180 mc. secondo quanto previsto dalle NTA/PRG.

L'altezza delle parti in ampliamento dovrà essere contenuta, in mt. 8,70 in gronda o comunque non dovrà superare quella delle parti esistenti.

Eventuali sopraelevazioni delle parti esistenti, da contenere volumetricamente come sopra detto, dovranno essere contenute in altezza, complessivamente (esistente + ampliamento) in mt. 8,00 in gronda.

### Art. 5 - Tipi edilizi:

Sono ammessi i seguenti tipi edilizi:

Tipo s: Edifici destinati ad attività di quartiere e a servizio del verde pubblico.

Tipo a" : abitazioni plurifamiliari a blocco lineare:

- altezza massima di edificazione : mt. 8,00
- superficie coperta massima : secondo le indicazioni di PPE.
- n° massimo dei piani f.t. : 2
- utilizzazione abitativa dei sottotetti : nessuna
- piano interrato : ammesso

Tipo a' : abitazioni unifamiliari a blocco lineare e/o isolato:

- altezza massima di edificazione : mt. 5,50
- superficie coperta massima : secondo le indicazioni di PPE
- n° massimo dei piani f.t. : 1
- utilizzazione abitativa dei sottotetti : nessuna
- piano interrato : ammesso.



## Art. 6 - Norme di costruzione:

Volume edificabile : è il volume affiorante dal terreno a sistemazioni ultimate e fino all'intradosso del solaio di copertura e comunque secondo le disposizioni delle NTA/PRG.

Tipo edilizio : la prescrizione di destinazione ad abitazione è inderogabile.

Il piano terreno, oltre che per autorimesse, può essere utilizzato per cantina, ripostiglio, ecc; dovranno comunque essere garantiti gli spazi minimi per parcheggi, sia per quanto attiene gli alloggi, sia per le attività sopradette, nella misura prevista dalla legge 24 Marzo 1989 n° 122 e dalle N.T.A. del PRG.

Dovrà essere altresì garantito quanto previsto dalla legge N° 13 del 9/1/89 nonché D.M. 14/6/89 n° 236 e con riferimento alla circolare del 22/6/89 n° 1669/u.L.

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 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 e scale esterne scoperte e/o coperte con pensilina a sbalzo.



N° massimo dei piani fuori terra - sottotetti - interrati :

nel n° dei piani fuori terra si computano tutti i piani abitativi completi o parziali, anche se architettonicamente risolti a mansarda o arretrati dai fili di fabbricazione.

Nessuna ulteriore utilizzazione abitativa del volume edificabile è ammessa.

L'intradosso del solaio relativo al calpestio del piano abitabile superiore potrà essere posto ad una quota variabile da un minimo di mt. 2,20 ad un massimo di mt. 2,40 rispetto a quella di spiccato.

L'accesso veicolare su strada pubblica e su spazi pubblici sarà unico per ogni blocco edilizio di 2 alloggi.

I sottotetti potranno essere destinati unicamente a soffitta.

Sistemazione delle aree scoperte : 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 maggiori altezze, 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 monocolore od in mattoni lavorati a faccia vista, ovvero in calcestruzzo martellinato o con sagomati in calcestruzzo tali da permettere la crescita dell'erba.

Nelle aree scoperte di ogni lotto è vietata la costruzione di corpi di fabbrica, sia contigui che separati dai volumi edilizi principali, salvo che nei grafici di PPE essi non siano esplicitamente indicati. Le rampe veicolari di raccordo avranno larghezza utile non inferiore a mt. 2,80 e non superiore a mt. 3,50.

La zona a verde attrezzato dovrà essere attivizzata contestualmente alle OO.UU., nel rispetto assoluto delle previsioni di P.E.E.P.



## Art. 7 - Materiali da costruzione e per le sistemazioni esterne :

I progetti relativi a ciascun comparto edificatorio dovranno essere tra loro coordinati ed armonizzati con impiego di materiali da costruzione fondamentalmente omogenei, con uguale altezza alla linea di gronda e di colmo e con omogenee recinzioni e sistemazione delle aree inedificate. Nei terreni acclivi i volumi edilizi a blocco lineare potranno degradare uniformemente tenuto conto dell'attinente disposto dell'art. 6.

Sono ammessi i seguenti materiali da costruzione:

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

- laterizio a faccia vista;
- rivestimenti in piastrelle di cotto anche maiolicate purchè opaco;
- calcestruzzo lavorato a faccia vista;
- pannelli in calcestruzzo martellinato;
- pannelli di calcestruzzo prefabbricato, tinteggiato;
- muratura intonacata e tinteggiata;

b) per i muri di contenimento o di confine:

- laterizio a faccia vista;
- calcestruzzo martellinato;
- muratura intonacata;

c) per le coperture:

- coppi;
- embrici e coppi;
- tegole olandesi;
- tegole portoghesi in laterizio; sono esclusi l'eternit, l'asfalto, lamiere,

le tegole marsigliesi, il grès. Tutte le coperture saranno a falde, di inclinazione non inferiore a 12° e non superiore a 25°. Le falde dovranno essere disposte parallelamente alle strade di PEEP su cui trovano accesso i relativi lotti e comunque con parti terminali a padiglione, e per i tipi a blocco lineare non dovranno essere visibili all'esterno;

d) le superfici libere da costruzioni in ogni lotto saranno sistemate a giardino con alberi ad alto fusto di essenze preferibilmente autoctone. La loro distribuzione sul terreno e l'indicazione delle essenze dovrà apparire nella planimetria d'assieme



1:200 allegata ad ogni richiesta di concessione;

e) le recinzioni ai confini di proprietà saranno costituite da:

- siepi di altezza massima di mt. 1,80;
- muretti di pietra 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. 1,80.

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

## TITOLO III° - EDIFICABILITA' : NORME PARTICOLARI

### Art. 8 - 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.

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

### Art. 9 - Ambito di variabilità delle prescrizioni di edificabilità :

Per le prescrizioni di edificabilità di cui all'articolo precedente, valgono le seguenti specificazioni:

- a) destinazione d'uso: si applicano senza eccezioni le afferenti N.T.A. del P.R.G. con le ulteriori specificazioni contenute nelle presenti norme.
- b) superficie coperta: non è ammessa nel progetto esecutivo alcuna variazione rispetto alle indicazioni di P.E.E.P.



- c) forma planimetrica della costruzione: sono ammesse parziali articolazioni planimetriche del volume edificabile in oggetto o rientro per non oltre mt. 1,00 rispetto ai fili fabbricativi indicati nel piano rispettando la linearità dei blocchi edilizi.
- d) tipo edilizio: si applicano senza eccezioni le Norme Tecniche di Attuazione del PRG con le ulteriori specificazioni contenute nelle presenti norme.
- e) altezza massima di edificazione: non sono ammesse variazioni in eccesso rispetto a quanto disposto dagli artt. 5 e 6 delle presenti N.T.A.
- f) ubicazione dell'edificio nel lotto edificabile: l'ubicazione di ogni edificio nell'ambito del lotto è determinata nei grafici di PPE ed è inderogabile.

## Art. 10 - Tipologia delle sedi stradali - Verde attrezzato - Percorsi pedonali :

La tipologia delle sezioni stradali, indicata per ogni tavola in calce alle didascalie, deve intendersi prescritta per quanto concerne i caratteri tecnici (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 di strada. 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 Urbanistica sentito l'Ufficio Tecnico Comunale.

Per quanto riguarda il verde attrezzato dovranno essere rispettate le previsioni di piano, con la realizzazione contestualmente alle OO.UU. degli spazi di vita associativa e servizi di quartiere; oltre che la realizzazione di spazi a "prato inglese" con alberature di alto fusto di essenza autoctona.

## Art. 11 - Attuazione :

Per l'attuazione degli interventi nelle aree oggetto di piano si fa riferimento al "Programma Pluriennale di Attuazione".