

COMUNE DI GUBBIO

# PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO- VARIANTE

AREA C.A.I.  
LOC. MADONNA DEL PONTE

VARIANTE AL PPE SETTORE  
OCCIDENTALE  
ESPANSIONE DEL CAPOLUOGO  
(approvato Del. G.M. 1040 del 15/7/95)

RIFERIMENTO PROTOCOLLO  
18 N. 40 del 18 GIU. 1996

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



IL PRESIDENTE  
PEEEI  
IL SEGRETARIO GENERALE  
BRUNXEEI

IL TECNICO

117 GIU. 1996

UFFICIO URBANISTICA  
ALLEGATO ALLA DELIBERA DI  
GIUNTA M.   
CONSIGLIO C.   
N. 103 del 18.3.97



Articolo I° - Definizione e determinazione delle particelle ed aree interessate.

Il presente piano particolareggiato interessa particelle ed aree ubicate in loc. Madonna del Ponte di Gubbio, con destinazioni C.A.I. ed I. previste dalla variante al PRG comunale, approvata con D.P.G.R. n. 320 del 27/2/85.

Dette aree sono individuate al NCT con le seguenti particelle:

Foglio	particella	superficie
196	1134	45
	1133/r	63
	1122	355
	1123	68
	1124	303
	1125	50
	1126	225
	1132	60
	1127	16
	1135	10
	1128	697
	1138	115
	1136	102
	1129	525
	1131	1053
	8	1852
	467	20
	437	377
	661/r	133
	501	1080
	1137	12
	1130	176
	1257	173
	1256	2416
	146	4920
	409	1780
	461/r	1850
	1409	215
	1406	2180
	1407	2091
	147	3665
	311	7680
	1408	2690
	529/r	1622
	61	4550
	1062	685
	530	160
	62/r	180
	397/r	52

TOTALE

44.246

(r) = quota parte della totale estensione catastale (rata).

La superficie oggetto del piano è delimitata a Nord da strada di P.R.G., da area classificata Parco territoriale (P.t.) ed area classificata per servizi privati (Spr camping), a Sud da area classificata per attrezzature tecniche (A.t.) e da zona agricola (EE), ad Ovest dall'area destinata a Parco pubblico (Ppu) e verde privato (Vpr).

Il P.R.G. vigente classifica tale area nella parte Sud come "C.A.I." (commercio, artigianato, industria), e nella parte Nord come I (industriale), già facente parte del P.P.E. settore occidentale espansione del capoluogo.

### Articolo II° - Elenco degli elaborati costituenti il piano particolareggiato.

- 1) planimetria catastale e stralcio del PRG con indicazione degli stralci funzionali scala 1:1000 - 1:2000
- 2) tavola con previsioni di piano scala 1:500
- 3) progetto della rete fognaria 1:500
- 4) progetto della rete idrica e antincendio 1:500
- 5) progetto pubblica illuminazione e forza motrice 1:500
- 5a) progetto rete ENEL - particolari costruttivi
- 5b) progetto pubblica illuminaz.- particolari costruttivi 1:20-1:12,5
- 6) progetto rete TELECOM e rete metanizzazione
- 6a) progetto rete TELECOM - particolari costruttivi
- 7) planimetria a curve di livello scala 1:500
- 8) Relazione tecnica illustrativa
- 9) Norme tecniche di attuazione PPE

### Articolo III° - Disciplina del piano particolareggiato e modalità di attuazione

Tutte le indicazioni contenute negli elaborati e nei grafici del Piano di Lottizzazione hanno validità prescrittiva e carattere inderogabile.

Per quanto non espressamente indicato si farà riferimento al PRG ed alle relative NTA, nonché al regolamento edilizio e ad ogni altra normativa in vigore in quanto applicabile.

L'attuazione degli interventi nelle aree ricomprese nel piano sarà regolata da quanto previsto dall'art. 13 della Legge 10/77 e successive modifiche ed integrazioni; i proprietari

potranno stipulare con l'Amministrazione Comunale una convenzione per l'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria nella quale sia previsto l'impegno di spesa da garantire tramite apposita fidejussione, nonché tempi e modi di realizzazione.

Gli interventi edilizi non potranno essere attuati in assenza di tale convenzione.

L'attuazione del PPE potrà avvenire anche per stralci funzionali come indicati nel P.P.E. In tale caso i proprietari che desiderano attivare uno stralcio funzionale dovranno attenersi alle prescrizioni contenute nelle NTA di PPE, a quelle di PRG e ad ogni altra normativa urbanistica che riguardi il piano attuativo, in quanto applicabile.

I tempi di validità per l'attuazione urbanistica del singolo stralcio equivalgono a quelli per l'intero comparto di PPE, decadendo come per legge quelle previsioni dello strumento attuativo che nel periodo di validità dello stesso non siano state attivate dai proprietari dei lotti.

L'Amministrazione Comunale potrà autorizzare l'edificazione anche a singoli proprietari di lotti, ricompresi nel P.P.E., purché questi si impegnino a realizzare tutte quelle opere di urbanizzazione primaria che risultino a quel momento non ancora realizzate e ricomprese nello stralcio funzionale di pertinenza dei lotti da edificare.

In ogni caso le aree oggetto delle previsioni di uso pubblico dovranno essere rese disponibili dai rispettivi proprietari per l'attuazione delle previsioni di piano qualunque sia il soggetto attuatore.

Tali aree dopo l'attuazione saranno cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

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

### **Articolo IV° - Determinazione nelle planimetrie di piano.**

Nella planimetria di piano rapporto 1:500 sono indicati per ogni lotto:

- a) superficie totale dei lotti
- b) forma planimetrica del lotto
- c) ubicazione della costruzione con previsione di massimo spostamento nell'ambito del lotto (per gli interventi di nuova edificazione)
- d) indicazione della tipologia.
- e) superficie coperta massima e altezza massima

## Articolo V° - Metodologia di intervento.

Le progettazioni all'interno del PPE debbono dare alle singole costruzioni forma e caratteristiche tali da costituire complessi architettonici omogenei. Tale risultato potrà essere ottenuto oltre che con forme e stili simili anche operando sull'uniformità dei materiali nonché con previsione di verde ed alberature di essenze autoctone (omogenee nella composizione).

La realizzazione degli edifici previsti potrà avvenire anche in momenti successivi, comunque entro il periodo di validità del piano particolareggiato.

La superficie coperta delle costruzioni esistenti, ricadenti nei lotti, sarà computata ai fini del calcolo della capacità edificatoria del lotto di pertinenza.

La forma dovrà essere comunque il più regolare possibile, e tale da armonizzarsi con l'insieme. L'Ufficio Urbanistica e la Commissione Edilizia potranno a tal proposito fornire indicazioni e prescrizioni in sede di rilascio della concessione edilizia.

## Articolo VI° - Destinazione delle costruzioni - Tipologia.

Gli edifici previsti nel P.P.E., in ottemperanza all'art. 7 titolo 3° delle "norme tecniche di attuazione" del PRG, dovranno essere destinati a:

- a) Magazzini all'ingrosso
- b) Laboratori artigianali
- c) Piccole industrie
- d) Attività commerciali.

Sono escluse comunque quelle attività relative a generi di largo consumo di cui alla legge 11/6/71 n. 426.

Non sono consentiti insediamenti nocivi per esalazioni o scarichi nelle acque a meno che non si provveda all'eliminazione di tali inconvenienti.

Prima del rilascio dell'autorizzazione e/o concessione edilizia, dovrà essere acquisita specifica autorizzazione ai sensi della legge 319/76, relativa alle "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento".

E' consentita per ciascun fabbricato o insediamento la realizzazione di un solo alloggio ricavandolo nel corpo stesso del fabbricato destinato all'attività produttiva, di superficie utile di circa 100 mq., da destinare all'abitazione di chi è preposto alla custodia del complesso aziendale. Detto alloggio dovrà essere ricavato preferibilmente al piano

primo, mentre al piano terreno dovranno essere collocate prevalentemente le attività produttive.

## Articolo VII° - Norme di costruzione.

La capacità edificatoria all'interno di ogni singolo lotto sarà data dal rapporto tra superficie coperta dell'edificio previsto e la superficie del lotto.

Tale rapporto non potrà essere inferiore al 20% dell'intera superficie disponibile e non superiore al 40%.

L'altezza massima realizzabile sarà pari a mt. 8,40, articolata al massimo su due piani. L'altezza sarà misurata secondo quanto stabilito dalle NTA del PRGC vigente.

Per particolari esigenze tecniche o legate ai processi produttivi, sono applicabili le deroghe previste dal comma 4° e dal comma 7° dell'art. 7 delle NTA del PRG, con le procedure ivi previste.

Sarà possibile l'accorpamento di massimo due lotti contigui per realizzare un unico edificio, che comunque dovrà essere contenuto nei fili fabbricativi esterni dei fabbricati previsti nei lotti.

Nelle aree edificate dei lotti è vietata la costruzione di corpi bassi separati dai volumi annessi, a meno che non siano espressamente previsti dal piano.

Lungo il tracciato delle reti tecnologiche indicato nelle tavole di piano (collettore fognario e acquedotto principale) e attraversanti i lotti, è vietata ogni edificazione stabilmente infissa al suolo per una fascia di rispetto di mt. 6.

Sarà possibile la copertura dello stesso spazio, ma ad un'altezza minima di mt. 5,5 dal suolo. Detta superficie se coperta con piano fruibile verrà computata nella capacità edificatoria. Diversamente tale area potrà essere lasciata ineditata creando eccezionalmente anche due distinti volumi all'interno dello stesso lotto.

Le distanze minime tra gli edifici e dalle strade sono stabilite da:

- a) norme tecniche di attuazione del PRG
- b) il D.M. 2468 art. 9 comma 2° (per aree extra urbane)
- c) ulteriore legislazione (codice civile, ecc.)

## Articolo VIII° - Materiali da costruzione

I progetti dei fabbricati dovranno quanto più possibile, essere tra di loro coordinati ed armonizzati.

Sono ammessi i seguenti materiali da costruzione:

a) muri perimetrali:

- intonaco (tonalità da valutare dalla commissione Edilizia)
- rivestimento con mattoncino facciavista
- pannelli autoportanti e di tamponatura

- pannelli in alluminio satinato e/o acciaio

b) coperture:

potranno essere realizzate a falde o piane o sagomate; quest'ultime non dovranno avere un'inclinazione superiore a 18° nè inferiore a 15°. Il manto di copertura potrà essere realizzato esclusivamente in:

- coppi
- tegole olandesi
- tegole portoghesi

Nel caso di copertura piana, sono ammessi impermeabilizzazioni con guaine ricoperte da pietrisco o coperture con pannelli prefabbricati in calcestruzzo.

Sono escluse l'eternit, la lamiera zincata, le tegole marsigliesi.

c) aree scoperte:

le superfici libere da costruzioni dovranno essere sistemate parte a parcheggio, parte a giardini privati. La superficie a parcheggio non dovrà essere inferiore a un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione fuori terra, nel rispetto delle norme di cui alla L. 122/89.

d) recinzioni:

- in tutti i lotti del piano dovranno avere le stesse caratteristiche. Sono tassativamente vietate recinzioni non conformate. Queste dovranno avere le seguenti dimensioni:
- muretto di base h=80 cm.
- recinzione metallica (o ringhiera) dal finito del muretto h=100 cm.

Il tutto dovrà avere un'altezza finita da terra di cm. 180. Nel caso di andamenti irregolari del terreno, detta recinzione potrà compiere scatti di adeguamento secondo l'andamento altimetrico. Le cancellate agli ingressi dei lotti dovranno essere uniformate alle recinzioni.

Sono vietate recinzioni con reti metalliche e puntoni, siano essi in cemento o in ferro o altro materiale, per i lati dei lotti prospicienti gli spazi di uso pubblico. Sono ammesse invece recinzioni con paletti a "T" e rete metallica plastificata lungo i confini tra i lotti.

## TI TOLO III° - EDIFICABILITA' - NORME PARTICOLARI

### Articolo IX° - Prescrizioni delle destinazioni d'uso.

Ne le costruzioni sarà possibile ricavare:

- a) piano interrato o seminterrato, con destinazioni di magazzino o laboratorio nel rispetto delle norme sanitarie vigenti;
- b) piano terra per uso attività lavorativa;
- c) piano primo in cui possono essere ubicati gli uffici e le abitazioni di chi è preposto alla custodia.

#### Articolo X° - Forma planimetrica delle costruzioni

La forma planimetrica delle costruzioni dovrà essenzialmente ricadere nella collocazione prevista dal piano.

Eventuali deroghe a tale normativa dovranno essere prese in considerazione solo con ottemperanza alle distanze tra fabbricato e fabbricato consentite da:

a) D.M. 2/4/68

b) alle norme tecniche di attuazione di PRG e purché vengano presentate come studio architettonico generale di tutta la lottizzazione sentito l'Ufficio Urbanistica e la Commissione Edilizia.

### **TITOLO IV° - TIPOLOGIE STRADALI**

#### Articolo XI° - Tipi di sezioni stradali.

a) le sezioni stradali, i cui tipi e dimensioni sono indicati nelle tavole di piano ed hanno valore prescrittivo, variano a seconda del tipo di percorrenza e importanza del collegamento, e sono normalmente comprensive di marciapiede dotato di alberatura e pubblica illuminazione. La sezione stradale della viabilità prevista dal PRG, non ricompresa nel presente P.P.E., è dotata altresì di spartitraffico centrale alberato.