



COMUNE DI GUBBIO

Gubbio - Tip. Donati - 4-87 c. 5.000

PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE IN LOC. CROCIFISSO
A NORD DI VIA PORTA ROMANA.

REGIONE DELL'UMBRIA
Commissione Provinciale per i Beni Ambientali
PERUGIA

VISTO in relazione al parere
n. ¹³ emesso nella seduta
del 27 LUG. 1988

IL SEGRETARIO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Per copia conforme all'originale

Gubbio, li 16 MAG 1988

IL SEGRETARIO GENERALE



Gubbio, 25 LUG. 1987



COMUNE DI GUBBIO

Gubbio - Tip. Donati - 4-87 c. 5.000

PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE IN LOC. CROCIFISSO A NORD DI VIA PORTA ROMANA.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I° - GENERALITA'

Art. 1 - Il presente Piano interessa la zona ubicata in Loc. Crocifisso; a Nord della Via Porta Romana e delimitata ad Est e ad Ovest da aree residenziali di tipo C₆, a Nord da aree agricole EC e a Sud da strada interna di lottizzazione.

Art. 2 - Il P.E.E.P. consta dei seguenti elaborati:

Tav. 1 - Planimetria 1:2000 stralcio dal PRG vigente;

Tav. 2 - Planimetria 1:500 del Piano;

Tav. 3 - Planimetria 1:2000 delle aree comprese nel Piano e relativi elenchi catastali;

Relazione illustrativa e sulle previsioni della spesa;

Norme Tecniche di Attuazione del Piano.

Art. 3 - Per l'attuazione degli interventi dell'area in oggetto si fa riferimento al "Programma Pluriennale di Attuazione".



./.



COMUNE DI GUBBIO

Gubbio - Tip. Donati - 4-87 c. 5.000

2.-

TITOLO II° - EDIFICABILITA' - NORME GENERALI

Art. 4 - Tipi edilizi

E' ammesso il seguente tipo edilizio:

Tipo a"': abitazioni unifamiliari a schiera:

- altezza massima di edificazione: mt. 7,90
- sup. coperta massima: secondo le indicazioni di P.E.E.P.;
- n. massima dei piani f.t.: 2
- utilizzazione dei sottotetti: nessuna
- piano seminterrato: ammesso

Art. 5 - Norme di costruzione:

Volume edificabile: è il volume 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 dell'ultimo solaio di copertura.

Tipo edilizio: gli edifici del tipo a"' con abitazioni unifamiliari a schiera possono anche essere utilizzati per alloggi a piano. In luogo di due abitazioni unifamiliari si avranno cioè due alloggi a piano.

In tal caso la nuova tipologia dovrà riguardare l'intera schiera e non una porzione di questa.



./.



COMUNE DI GUBBIO

Gubbio - Tip. Donati - 4-87 c. 5.000

3.-

Altezza massima di edificazione: si misura a partire dalla quota di spiccato più bassa fino alla quota ottenuta dal punto di intersezione del piano di intradosso della copertura e dell'esterno delle murature. 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 mt. 10 altimetricamente sfalsati, per ognuno dei quali l'altezza massima 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 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.

Volumi interrati: al di fuori dei fili fabbricativi indicati nel Piano non è consentita la realizzazione di ulteriori volumi anche se interrati, salvo quelli al servizio di impianti tecnologici.

./.





n° massimo dei piani fuori terra, sottotetti, seminterrati:

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. Nessuna ulteriore utilizzazione abitativa del volume edificabile è ammessa.-

L'intradosso del solaio del piano inferiore potrà essere posto ad una quota variabile da mt. 1,30 a mt. 1,90 rispetto a quella di spiccato.-

Il piano inferiore dovrà essere utilizzato per garages e fondi; i primi saranno individuali o di tipo condominiale.-

L'accesso carrabile su strada o spazi pubblici sarà unico per ogni blocco di due (2) alloggi.-

I sottotetti possono essere destinati unicamente a soffitta.-

Sistemazione delle aree inedificate: nei terreni acclivi, le sistemazioni delle aree inedificate da 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 maggiore altezza si darà luogo alla successione dei 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 i mt. 2,20 parapetti esclusi.-





COMUNE DI GUBBIO

Gubbio - Tip. Donati - 4-87 c. 5.000

5.-

Tutti i muri di contenimento dovranno essere eseguiti in pietra locale monocoloro od in mattoni lavorati a faccia vista, ovvero ,in calcestruzzo martellinato. OK

Art. 6 - Materiali da costruzione

I progetti relativi al presente Piano dovranno essere tra loro coordinati ed armonizzati con impiego di materiali da costruzione fondamentalmente omogenei, con eguale altezza delle linee di gronda e di colmo e con omogenee recinzioni e sistemazioni delle aree inedificate.

Sono ammessi i seguenti materiali da costruzione:

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

- laterizio a faccia vista;
- pietra locale monocoloro;
- pannelli in calcestruzzo martellinato;
- pannelli di calcestruzzo prefabbricato, tinteggiato;
- muratura rivestita da intonaco civile tinteggiato.

b) per i muri di contenimento o di confine:

- laterizio a faccia vista;
- pietra locale monocoloro;
- pannelli in calcestruzzo martellinato;

c) per le coperture:

- coppi;
- embrici e coppi;
- tegole olandesi;
- tegole portoghesi

in laterizio; sono esclusi l'etermit, l'asfalto, le lamiere, le tegole marsigliesi, il grès. Tutte le coperture saranno a falde di inclinazione non inferiore a 15° e non superiore a 20°.





- d) Le superfici libere da costruzioni in ogni lotto saranno sistemate a giardino con posa a dimora anche di alberi ad alto fusto, dei quali nelle singole concessioni edilizie sarà specificata l'essenza. La loro distribuzione sul terreno dovrà apparire nella planimetria d'assieme 1:200 allegata ad ogni richiesta di concessione edilizia.
- e) Le recinzioni ai confini di proprietà potranno essere costituite da:
- siepi d'altezza massima mt. 2;
 - muretti in pietra monocolora o laterizia a faccia vista d'altezza non superiore a mt. 1,20 con coronamento fiorito o a siepe;
 - cancellate di altezza non superiore a mt. 2.

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

TITOLO III° - EDIFICABILITA' - NORME PARTICOLARI

Art. 7 - Prescrizioni di edificabilità

Nella planimetria 1:500 del P.E.E.P. sono indicati per ogni edificio in progetto:

- a) destinazione d'uso;
 - b) superficie coperta;
 - c) forma planimetrica delle costruzioni;
 - d) tipo edilizio;
 - e) altezza massima di edificazione;
 - f) ubicazione dell'edificio nell'ambito del lotto edificabile.
- Tali indicazioni hanno valore prescrittivo.





COMUNE DI GUBBIO

Gubbio - Tip. Donati - 4-87 c. 5.000

7.-

Art. 8 - Ambito di variabilità delle prescrizioni di edificabilità:

- a) destinazione d'uso: si applicano senza eccezioni le afferenti norme tecniche di attuazione del P.R.G. con le ulteriori limitazioni contenute nelle presenti norme.
- b) superficie coperta: è ammessa, in sede di progetto esecutivo, la variazione complessiva del 5% in aumento o di diminuzione rispetto alla superficie coperta rappresentata nei grafici, anche in eccesso rispetto ai massimi ammessi dall'art. 4.

c) forma planimetrica della costruzione:

Sono ammesse parziali articolazioni planimetriche del volume edificabile in aggetto o rientro per non oltre mt. 2,50 rispetto ai fili fabbricativi indicati nel Piano.

- d) tipo edilizio: Si applicano senza eccezioni i disposti degli artt. 4 e 5 delle presenti norme tecniche.

e) altezza massima di edificazione fuori terra:

Non sono ammesse variazioni in eccesso rispetto quanto disposto agli artt. 4 e 5 delle presente norme tecniche.

- f) ubicazione dell'edificio nel lotto edificabile: l'ubicazione di ogni edificio nell'ambito del lotto è determinata nei grafici del P.E.E.P.. L'Amministrazione Comunale potrà tuttavia prescrivere od ammettere variazioni alle ubicazioni in rapporto all'andamento piano'altimetrico del terreno circostante, ai caratteri d'assieme delle costruzioni, alla futura attuazione di opere di urbanizzazione che interessino direttamente il lotto in questione.

In ogni caso dovranno essere osservate le distanze minime prescritte dalle N.T.A. del P.R.G., da edifici e da strade.





Il Capo Ripartizione

A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, overlapping loops and strokes.