



STRALCIO B
Modalità di attuazione: indiretta

St dell'ambito: 42.048,34 mq.
Ut dell'ambito: 0,08 mq/mq.
Suc complessiva: 3.363,86 mq.

Spazi pubblici attrezzati a parco: da calcolare in sede di progettazione.

Parcheggi: da calcolare in sede di progettazione. Per attivare tutte le destinazioni d'uso previste, i parcheggi mancanti devono essere realizzati in piani interrati e/o all'interno delle Sf.

Area da cedere: 18.074,63 mq. Deve essere realizzata la pista ciclabile di raccordo alla Ex Ferrovia Fossato di Vico - Umbertide, nella tipologia A o B.

Suc da attribuire alle diverse destinazioni d'uso degli edifici:

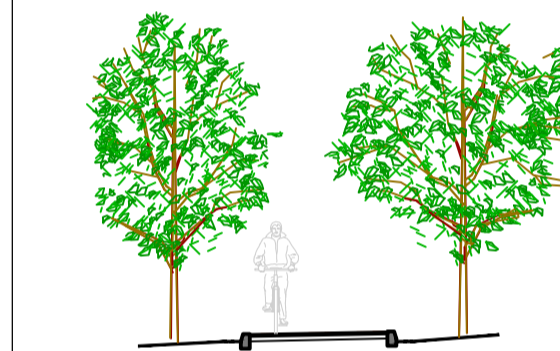
- Suc abitativa: da 0 mq a 3.363,86 mq;
- Suc per servizi da 0 mq a 200,00 mq;
- Suc produttiva da 0 mq a 200,00 mq. Sono ammesse le destinazioni d'uso Pa1

Altezza massima degli edifici: 7,50 m.

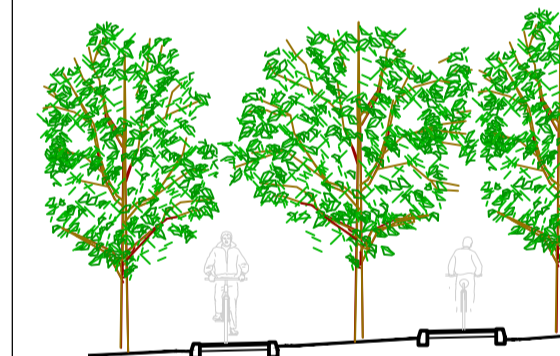
Indice di permeabilità: valore minimo 50% Sf libera, 50% St.

Densità arborea: 1/40 mq di Sf libera.

Densità arbustiva: 2/70 mq di Sf libera.



A: Pista ciclabile a doppio senso, L. 3 m



B: Pista ciclabile a corsie separate, L. 1,50 m ognuna

STRALCIO C
Modalità di attuazione: indiretta

St dell'ambito: 58.569,99 mq.
Ut dell'ambito: 0,08 mq/mq.
Suc complessiva: 4.685,59 mq.

Spazi pubblici attrezzati a parco: da calcolare in sede di progettazione.

Parcheggi: da calcolare in sede di progettazione. Per attivare tutte le destinazioni d'uso previste, i parcheggi mancanti devono essere realizzati in piani interrati e/o all'interno delle Sf.

Area da cedere: 34.734,22 mq.

Suc da attribuire alle diverse destinazioni d'uso degli edifici:

- Suc abitativa: da 0 mq a 4.085,59 mq.
- Suc per servizi da 0 mq a 250,00 mq.
- Suc produttiva da 0 mq a 250,00 mq. Sono ammesse le destinazioni d'uso Pa1

Altezza massima degli edifici: 7,50 m.

Indice di permeabilità: valore minimo 50% Sf libera, 50% St.

Densità arborea: 1/40 mq di Sf libera.

Densità arbustiva: 2/70 mq di Sf libera.



Stato attuale

L'area è situata nelle vicinanze dello svincolo Gubbio est sulla S.R. 219. E' caratterizzata da un leggero pendio, destinata ad attività agricola e costituisce quasi interamente la macroarea, per il resto composta da insediamenti residenziali consolidati. Lo stralcio A è prossimo agli impianti di calcio comunali e alla zona artigianale di via B. Croce, della quale costituisce potenziamento; è stato oggetto di pianificazione attuativa, con urbanizzazione in corso. Lo stralcio B è un'area agricola, lo stralcio C è inedito e delimitato dallo svincolo dalla S.R. 219 alla frazione di San Marco.

Obiettivi di progetto: il progetto norma è stato suddiviso in tre stralci o Unità Minime di Intervento di cui si garantisce la funzionalità autonoma e reciproca attraverso la realizzazione delle opere descritte unitamente ai parametri per ogni stralcio.

Per conseguire una sostenibilità ambientale e paesaggistica maggiore è stata applicata una consistente riduzione degli indici edificatori, compensata da cambio di destinazione d'uso, come da deliberazione del Consiglio comunale di esame osservazione alla variante n. 27 al Piano Regolatore Generale, parte strutturale.

Obiettivi specifici per gli stralci B e C sono:

- il mantenimento delle alberature storiche segnalate;
- la realizzazione di una pista ciclabile che raccordi questo ampio ambito alla pista ciclabile Ex Ferrovia Fossato di Vico - Umbertide;
- la realizzazione della pista ciclabile;
- l'acquisizione dell'area da cedere finalizzata alla creazione di un bosco urbano attrezzato per lo sport all'aperto, che funga da filtro paesaggistico - ambientale, sia per la pista ciclabile verso l'esterno, che dalla SR 219 verso l'ambito e più in generale verso il capoluogo; una sezione di tale verde è specificamente dedicata ad impedire i fenomeni comburativi potenziali tra Fontecese e la frazione di San Marco, mantenendo i corridoi di continuità ecologica monte - valle.

Le invariati, le regole e i prerequisiti per l'attuazione di ogni stralcio:

previo accurato rilievo, anche delle alberature e delle linee aeree presenti:

- deve essere progettata e realizzata la viabilità schematicamente indicata nell'elaborato grafico, minimizzando la realizzazione di nuove strade impermeabilizzanti attraverso il riutilizzo come corsia singola di quelle già presenti;
- deve essere esattamente individuata e ceduta l'area da cedere schematicamente indicata nell'elaborato grafico e nel quadro dei parametri;
- l'attuazione a stralci può essere proposta solo sulla base delle indicazioni dell'elaborato grafico e del quadro dei parametri.

Il progetto dovrà prevedere parcheggi interamente permeabili; anche le strade potranno essere pavimentate con masselli autobloccanti di adeguato spessore anziché asfaltate.

Lo stralcio C - area da cedere - deve fungere da filtro verde verso la frazione di San Marco e verso la SR 219 panoramica.

Gli accessi all'area possono essere previsti sia dalla via di Porta Romana che dalla viabilità dello stralcio A. In tale caso si dovrà progettare l'armonizzazione con le strade comunali esistenti e la salvaguardia delle querce presenti attraverso un accurato rilievo.

Per ogni stralcio è ammessa la previsione, nelle Norme Tecniche del piano attuativo, di un solo tipo di finitura pareti esterne e infissi, un solo tipo e colore di recinzione verso spazio pubblico. Possono essere realizzate porzioni in piano di copertura se finalizzate all'impianto di tetto verde, spazi di climatizzazione, terrazzamenti coperti ecc... fino al 60% della SC.

Devono essere rispettate la disciplina generale delle schede norma e le prescrizioni comuni a tutte le schede norma, relative alle categorie di intervento, alle prestazioni ambientali ed ecologico paesaggistiche, alle opere di urbanizzazione, riportate nell'elaborato Eo.6 - DISCIPLINA E PRESCRIZIONI GENERALI.