

**Stato attuale:** l'ambito sub - pianeggiante a valle della SR 219, è tra le aree ad elevata diversità floristico vegetazionale ed in parte ricadente nel S.I.C. dei Boschi planiziali di Branca, ma non presenta copertura boschiva. L'area è attraversata dal collettore fognario comunale recapitante al depuratore di Sant'Erasmo e delimitata lungo tutto il lato ovest dal Fosso di Padule, che affianca gli insediamenti produttivi.

**Obiettivi di progetto:** ampliamento della zona produttiva di Padule Stazione da realizzarsi con criteri di massima sostenibilità ambientale. L'edificazione dovrà restare in secondo piano, dedicando ampie superfici al verde, anche attrezzato. I luoghi si prestano alla realizzazione di piste ciclabili, CAM ed in generale attrezzature per lo sport o lo spettacolo anche al chiuso, a complemento delle destinazioni commerciali, produttive o direzionali presenti e future. Sono infatti presenti in adiacenza le opere di urbanizzazione e gli ampi parcheggi comunali della zona industriale già sviluppata negli scorsi anni con Piani di Iniziativa Pubblica, che consentono di mantenere al minimo indispensabile le opere di infrastrutturazione occorrenti.

**Le invariati, le regole e i prerequisiti per l'attuazione dell'ambito:**

L'approvazione del progetto dell'insediamento produttivo, viste le caratteristiche dimensionali e la localizzazione, è sottoposta a Valutazione di Incidenza Ambientale e di conseguenza, preliminarmente, il piano attuativo sarà valutato attraverso specifica V.A.S., ivi compresi i parametri urbanistici previsti. È d'obbligo attenersi alle indicazioni contenute negli allegati alla Deliberazione Della Giunta Regionale n. 251 del 13/03/2012, avente ad oggetto: Rete Natura 2000 - Approvazione del Piano di Gestione del Sito di Importanza Comunitaria (SIC) IT 5210013 "Boschi del Bacino di Gubbio", in particolare per quanto attiene la porzione di sud - est del comparto, da lasciare intatta oppure destinare ad area da cedere al comune e/o dotazioni territoriali a verde e la fascia di rispetto del fosso. L'eventuale attivazione a stralci deve prevedere la sistemazione generale dell'ambito ed il riparto degli oneri della viabilità interna principale, da realizzarsi in allineamento con quella del pap 05 e in condivisione tra i diversi stralci.

**St dell'ambito:** 169.913,72 mq.  
**Ut dell'ambito:** 0,55 mq/mq.  
**Suc complessiva:** 93.096 mq.

**Spazi pubblici attrezzati a parco:** da calcolare in sede di progettazione.  
**Parcheggi:** da calcolare in sede di progettazione.  
**Area da cedere:** 59.471,23 mq.

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

-Suc commerciale da 0 mq a 3.700,00 mq. Sono ammesse piccole strutture di vendita, C1, per il settore non alimentare e per la sola vendita dei beni prodotti. Tali strutture devono essere suddivise equamente per ogni SF;  
-Suc produttiva da 0 mq a 3.700,00 mq. Sono ammesse le destinazioni d'uso Pi3, Pa5, da suddividere equamente per ogni SF;  
-Suc produttiva da 0 mq a 85.696,00 mq. Sono ammesse le destinazioni d'uso Pi1, Pi2, Pa2, Pa3, Pa4.  
**Altezza massima degli edifici:** 9 m.

**Indice di permeabilità:** 30% minimo, da valutare in sede di V.A.S..

**Densità arborea:** 1/40 mq di SF libera, da valutare in sede di V.A.S. le specie arboree adatte.

**Densità arbustiva:** 2/70 mq di SF libera, da valutare in sede di V.A.S. le specie arbustive adatte.

**UNITA' MINIME DI INTERVENTO**

**St dell'ambito:** 21.494,14 mq.  
**Ut dell'ambito:** 0,55 mq/mq.  
**Suc complessiva:** 11.821,77 mq.

**Spazi pubblici attrezzati a parco:** da calcolare in sede di progettazione.  
**Parcheggi:** da calcolare in sede di progettazione.  
**Area da cedere:** 7.522,94 mq.

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

-Suc commerciale da 0 mq a 1.233,00 mq. Sono ammesse piccole strutture di vendita, C1, per il settore non alimentare e per la sola vendita dei beni prodotti. Tali strutture devono essere suddivise equamente per ogni SF;  
-Suc produttiva da 0 mq a 1.233,00 mq. Sono ammesse le destinazioni d'uso Pi3, Pa5, da suddividere equamente per ogni SF;  
-Suc produttiva da 0 mq a 21.494,14 mq. Sono ammesse le destinazioni d'uso Pi1, Pi2, Pa2, Pa3, Pa4.

**St dell'ambito:** 54.242,20 mq.  
**Ut dell'ambito:** 0,55 mq/mq.  
**Suc complessiva:** 29.833,21 mq.

**Spazi pubblici attrezzati a parco:** da calcolare in sede di progettazione.  
**Parcheggi:** da calcolare in sede di progettazione.  
**Area da cedere:** 18.984,77 mq.

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

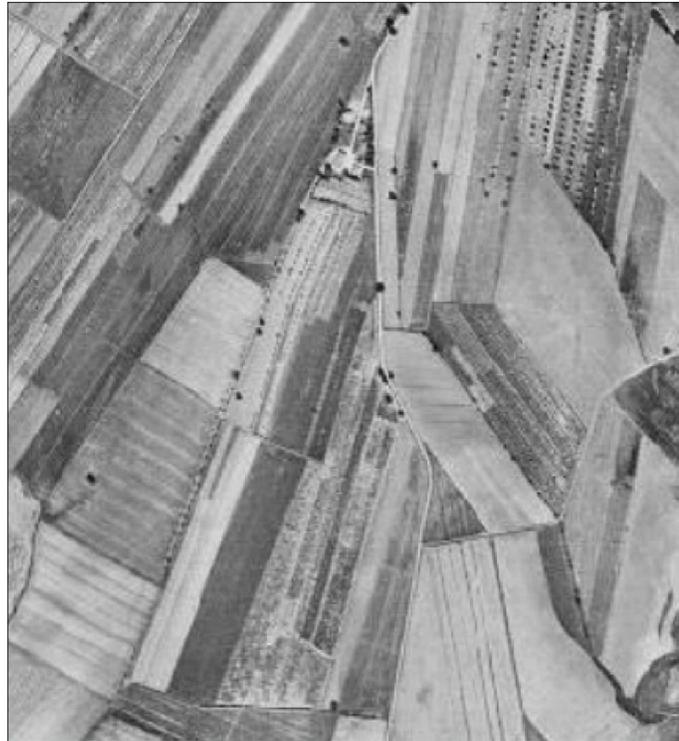
-Suc commerciale da 0 mq a 1.233,00 mq. Sono ammesse piccole strutture di vendita, C1, per il settore non alimentare e per la sola vendita dei beni prodotti. Tali strutture devono essere suddivise equamente per ogni SF;  
-Suc produttiva da 0 mq a 1.233,00 mq. Sono ammesse le destinazioni d'uso Pi3, Pa5, da suddividere equamente per ogni SF;  
-Suc produttiva da 0 mq a 18.984,77 mq. Sono ammesse le destinazioni d'uso Pi1, Pi2, Pa2, Pa3, Pa4.

**St dell'ambito:** 94.186,34 mq.  
**Ut dell'ambito:** 0,55 mq/mq.  
**Suc complessiva:** 51.802,48 mq.

**Spazi pubblici attrezzati a parco:** da calcolare in sede di progettazione.  
**Parcheggi:** da calcolare in sede di progettazione.  
**Area da cedere:** 32.965,21 mq.

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

-Suc commerciale da 0 mq a 1.233,00 mq. Sono ammesse piccole strutture di vendita, C1, per il settore non alimentare e per la sola vendita dei beni prodotti. Tali strutture devono essere suddivise equamente per ogni SF;  
-Suc produttiva da 0 mq a 1.233,00 mq. Sono ammesse le destinazioni d'uso Pi3, Pa5, da suddividere equamente per ogni SF;  
-Suc produttiva da 0 mq a 51.802,48 mq. Sono ammesse le destinazioni d'uso Pi1, Pi2, Pa2, Pa3, Pa4.



**STRALCIO B**

**STRALCIO C**

