

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:

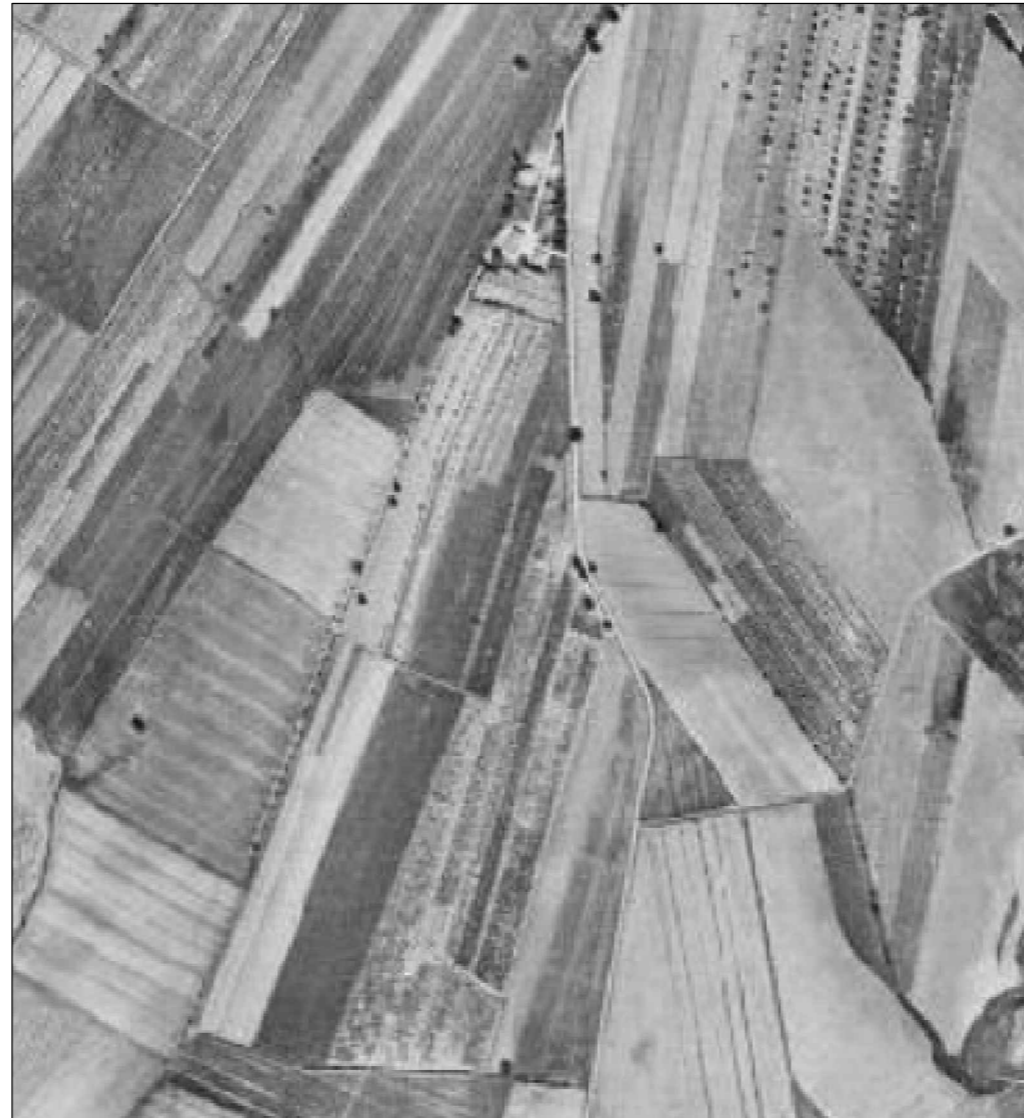
-Suc commerciale da 0 mq a 1.233,00 mq. Sono ammesse piccole strutture di vendita, C1, per il settore non alimentare e per la sola vendita dei beni prodotti. Tali strutture devono essere suddivise equamente per ogni SF;
-Suc produttiva da 0 mq a 1.233,00 mq. Sono ammesse le destinazioni d'uso Pi3, Pa5,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

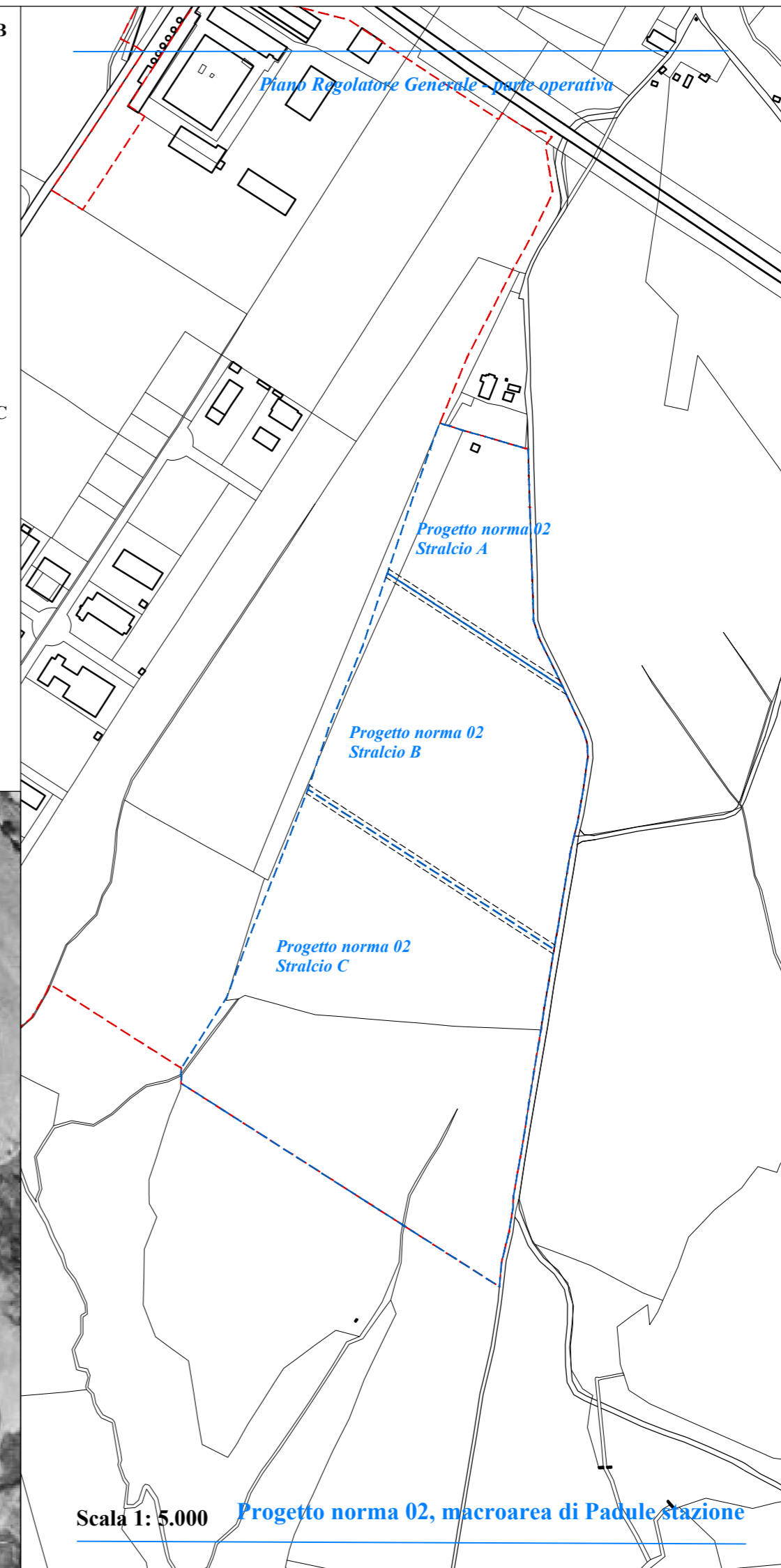
Suc da attribuire alle diverse destinazioni d'uso degli edifici:

-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



Scala 1: 5.000 Progetto norma 02, macroarea di Padule stazione