

Stato attuale: l'area di proprietà comunale e sub - pianeggiante, è collocata tra la viabilità panoramica e la prima periferia residenziale, adiacente alla pista ciclabile e alla zona degli impianti sportivi. Nella porzione indicata nel grafico come zona per impianti sportivi è interessata da vincolo archeologico, pertanto inedificabile. L'area è inoltre adiacente al piano attuativo Madonna dei Perugini - Social Housing, nell'ambito della quale è stata realizzata una pista ciclabile che proseguirà nell'area in oggetto, andando a congiungersi sia con la pista ciclabile comunale "Le Querce" che con la futura pista ciclabile sulla sede della Ex ferrovia Umbertide - Fossato di Vico.

Obiettivi di progetto: lo schema di progetto è stato pensato per chiudere la "stanza" verso la città e contemporaneamente per qualificare architettonicamente tale chiusura. In questa zona, in connessione ai grandi spazi verdi dell'area archeologica, ci sono la maggior parte degli impianti sportivi eugubini, all'aperto o al coperto, che necessitano di percorsi di connessione pedonali e ciclopedonali attrezzati che ne rimarchino la vocazione, sottolineandone la funzione educativa e sociale. Tali percorsi dovranno essere caratterizzati da standard di "accessibilità universale".

Le invariati, le regole e i prerequisiti per l'attuazione dell'ambito: il progetto si imposterà su alcuni elementi imprescindibili:
- due edifici in linea, disposti esclusivamente in parallelo agli assi di visibilità del Centro storico dalla SR 219 allo scopo di agevolare la vista panoramica. Allineamenti inderogabili in quanto calibrati per mantenere il panorama sul Centro storico dalla SR 219;
- una piastra più bassa "tagliata" dalla strada di collegamento NE - SO, che svolge la funzione di saldare assieme i tre corpi più alti, allineati degli edifici come detto.

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.

St dell'ambito: 39.761,61 mq.
Ut dell'ambito: 0,22 mq/mq.
Suc complessiva: 8.821,13 mq.

Spazi pubblici attrezzati a parco: da individuare in sede di progettazione.
Parcheggi: da individuare in sede di progettazione
Area da cedere: 20.209,55 mq.

Suc da attribuire alle diverse destinazioni d'uso degli edifici:
- Suc commerciale, Suc direzionale;
Sono ammesse le destinazioni d'uso Pa1, Pa4.
Altezza massima degli edifici: 9 m per gli edifici in linea, 6,40 m per la piastra.

Indice di permeabilità: valore minimo tra il 30% SF e il 50% SF libera.
Densità arborea: 1/40 mq di SF.
Densità arbustiva: 2/70 mq di SF.

