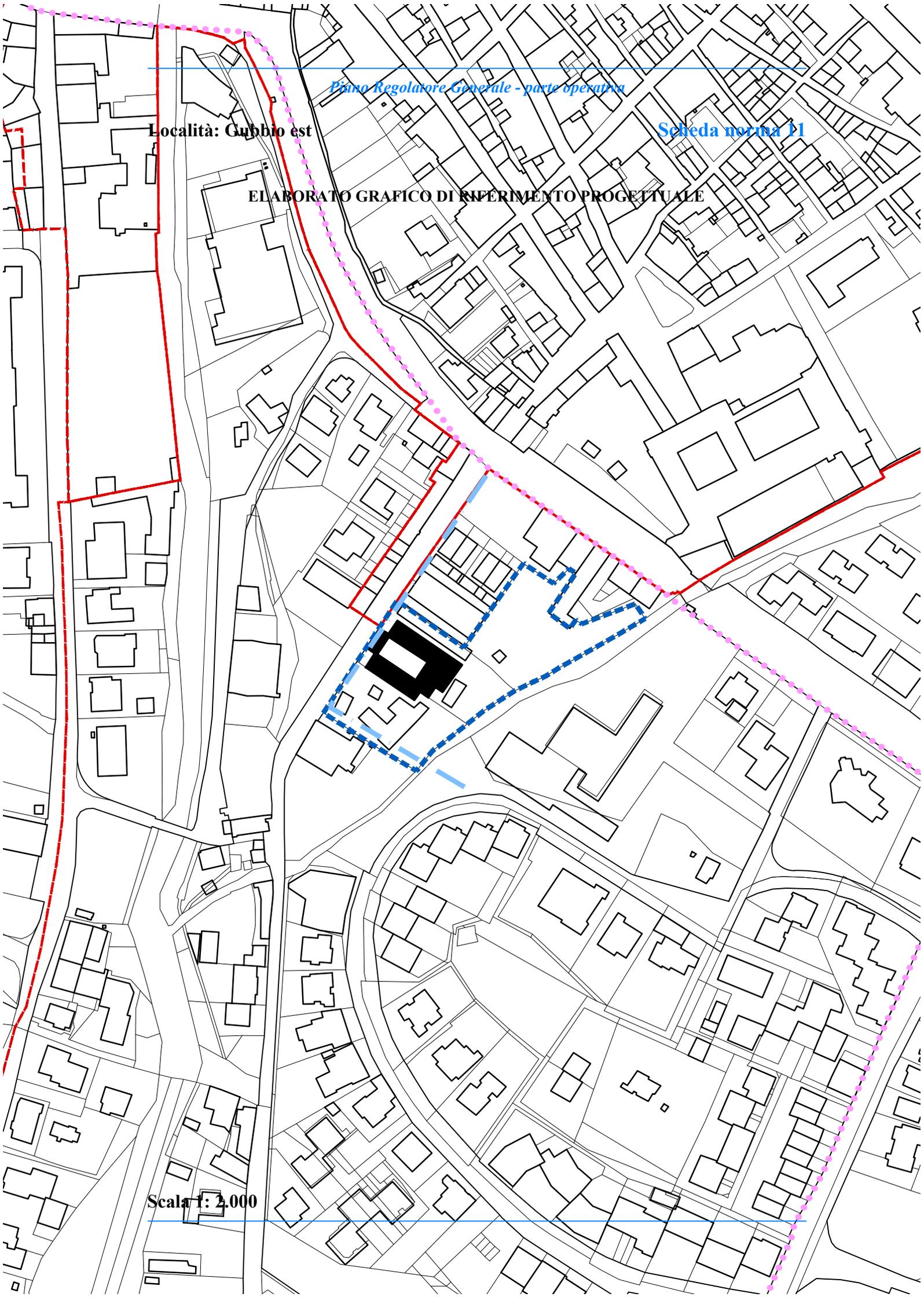


Località: Gubbio est

ELABORATO GRAFICO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE

Scala 1: 2.000



Stato attuale: l'ambito comprende l'edificio dell'ex mattatoio comunale e sue pertinenze e la fascia di terreno a monte, delimitata dal Torrente Cavarello ed in parte molto scoscesa. A valle la Chiesa seicentesca di S. Maria della Piaggiola, ad est del torrente il Polo liceale Mazzatinti, a nord – nord ovest tessuti consolidati a destinazione prevalentemente residenziale. Immediatamente fuori dalle mura urbane, vede la presenza di un'ampia molteplicità di volumi edilizi degradati da demolire, non rappresentati nel grafico. Presenza di vincolo paesaggistico – ambientale sia diretto che indiretto, presenza di vincolo diretto ope legis sull'ex mattatoio, vincolo idraulico lungo il torrente.

Obiettivi di progetto: con l'attivazione di questo ambito si vogliono creare le condizioni a contorno per la valorizzazione dell'ex mattatoio, da ristrutturare profondamente. Riprendendo alcune delle previsioni del piano attuativo pregresso mai attivato, si ritiene fondamentale per la zona la creazione di alcuni parcheggi "verdi", che saranno a servizio dell'edificio recuperato e della zona, ma anche del Liceo, attraverso la realizzazione di un ponte ciclopedonale. Nel quadro della valorizzazione generale degli immobili ricompresi, sono assegnate destinazioni d'uso plurime ed è effettuata riduzione degli indici edificatori nel quadro di una "decompressione" generale delle previsioni urbanistiche di zona. Trattandosi di città consolidata con presenze edilizie consistenti, l'intervento si qualifica come ristrutturazione urbanistica: la progettazione dovrà prevedere un'accurata revisione degli spazi a valle, su cui in linea di massima non sono previste nuove edificazioni da individuare a monte, mentre le dotazioni territoriali a servizio, che potranno usufruire di monetizzazioni trattandosi di città consolidata, ma anche essere realizzati in piano interrato, saranno definite in sede progettuale.

Le invariati, le regole e i requisiti per l'attuazione dell'ambito: deve essere realizzata la passerella di attraversamento del Cavarello con approdo negli spazi del Liceo; devono essere cedute le aree di cui all'art. 22, c. 18, lett. c delle NTA del PRG, parte strutturale, destinata a verde pubblico ed individuabile lungo il torrente; deve essere realizzata la viabilità minima, con pavimentazione permeabile come tutti i posti auto, per l'accesso alla porzione retrostante edificabile; devono essere rimossi gli edifici fatiscenti, considerabili come detrattori paesaggistico - ambientali.

St dell'ambito: 5.505,76 mq.

Ut dell'ambito: -

Suc complessiva: 273,00 mq oltre alla Suc esistente

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

Parcheggi: da individuare in sede di progettazione

Area da cedere: 1.926,92 mq, destinati a verde pubblico.

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

- Suc commerciale C1, direzionale, artigianale di servizio, da riferirsi alla Suc esistente

- Suc abitativa fino a 273,00 mq

Premialità assegnata per la rimozione dei detrattori paesaggistico – ambientali ai sensi dell'art. 38, comma 3 della L.R. 1/2015 valutabile anche come trasformazione delle destinazioni d'uso del comparto, ovvero delocalizzabile.

Altezza massima degli edifici: 7,50 m.

Indice di permeabilità: 60% St

Densità arborea: 1/40 mq di ACEA libera.

Densità arbustiva: 2/70 mq di ACEA libera.

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.

Deve essere realizzata la passerella pedonale indicata nel grafico
