



Scala 1: 2.000

Progetto norma 01, macroarea di Gubbio ovest

Stralcio A: Parco territoriale San Donato
Modalità di attuazione: diretta

Stato attuale: il parco territoriale è uno spazio sostanzialmente agricolo compreso tra il torrente San Donato, che con le sue sponde alberate costituisce corridoio ecologico di interesse regionale, e la viabilità di interesse regionale e panoramica. È interamente sottoposto a vincolo paesaggistico ambientale ed in gran parte ricadente nella fascia di rispetto della viabilità SR219. Gli edifici presenti sono antecedenti all'apposizione dei diversi vincoli; l'area è classificata dalla parte strutturale del PRG come parco territoriale.

- Suc:** sono ammessi i soli ampliamenti degli edifici esistenti, anche staccati, per un incremento massimo complessivo di 400 mq di Suc.
- SUC da attribuire alle diverse destinazioni d'uso degli edifici:** ammissa la sola Suc abitativa.
- Area di pertinenza degli edifici esistenti:** La fascia di rispetto da considerare per l'inserimento planimetrico degli ampliamenti è di 30 metri dalla SS 219 e di 30 metri dal torrente San Donato, da individuare in fase progettuale in base a specifico rilievo planialtimetrico. Nella stessa maniera devono essere delimitate le aree di pertinenza degli edifici.
- Altezza edifici:** esistente, 7,50 m.
- Spazi pubblici attrezzati a parco:** da definire in sede di progettazione
- Parcheggi:** da definire in sede di progettazione

Indice di permeabilità: 95% St; 85% Sf libera.
Densità arborea: 1/40 mq di SF libera.
Densità arbustiva: 2/70 mq di SF libera.

Obiettivi di progetto: riferiti alla UdP "Conca di Gubbio", art.72 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale:
- conservazione dell'immagine degli spazi rurali;
- mantenimento della riconoscibilità della rete idrografica nel suo complesso e del suo sistema di vegetazione ripariale;
- conservazione di tutte le alberature esistenti, dei filari e delle piantate residue, e realizzazione di fasce di mitigazione fra margini dell'urbanizzato e territorio agricolo mediante l'inserimento di siepi, filari arborei e nuove aree boscate;
- protezione della vegetazione arborea ripariale dei torrenti S. Donato.

Norme specifiche:
- deve essere previsto l'impianto di vegetazione non colturale e di arredo con essenze autoctone attorno alle abitazioni contestualmente a qualsiasi intervento edilizio;
- deve essere mantenuto il carattere rurale dell'area per quanto riguarda le tipologie edilizie, i materiali da costruzione, la collocazione degli edifici, la sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici, i tipi di recinzioni.
- le nuove strutture devono attenersi, quale modello da rispettare, al patrimonio storico, architettonico e testimoniale esistente. Il carattere di aggregazione degli edifici ed annessi rurali deve riprendere quello della corte e del podere umbro che rappresentano la dimensione elementare degli agglomerati; è ammesso l'adeguamento tecnologico e funzionale con l'inserimento dei servizi e degli impianti purché non alteri le unità spaziali storiche e l'immagine complessiva;
- le sistemazioni esterne, le pavimentazioni delle aree di pertinenza devono essere realizzate utilizzando materiali idonei al contesto; deve essere garantita la massima permeabilità dei materiali utilizzati e preferiti i materiali che consentano continuità materica e cromatica con il contesto naturale, come: acciottolato con ghiaione stabilizzato, lastrico in pietra locale a piano di sega, ammattonato per mezzo di marmette in cotto posate direttamente sul terreno cospigato; non sono consentite le pavimentazioni alteranti in battuto di calcestruzzo e l'asfalto;
- le rampe, i terrazzamenti, i ciglionamenti, le scale, i muretti, ecc., esistenti, devono essere salvaguardati e costituiscono la soluzione per la progettazione paesaggistica degli spazi non complanari; e. le recinzioni devono tendere al minore impatto possibile.

Stralcio B
Modalità di attuazione: indiretta

Stato attuale: lo stralcio B del progetto norma è costituito da appezzamenti agricoli di terreno in parte già edificati, compresi tra via Felonica ed il torrente. La fascia boscata insistente sul San Donato, costituisce habitat connettivo inquadrato sia dalla Rete ecologica comunale che dalla Rete Ecologica Regionale dell'Umbria. L'area, in lieve pendenza, è in gran parte sottoposta a vincolo paesaggistico ambientale ex art. 142 del D.Lgs 42/2004.

Obiettivi di progetto: Nel quadro della realizzazione di un insediamento sostenibile dal punto di vista ambientale e paesaggistico si applica un indice di utilizzazione territoriale leggermente ridotto, controbilanciato dalla parallela lieve riduzione dell'area da cedere in perequazione, dedicata al rinforzo del corridoio ecologico.

Le invariati, le regole e i requisiti per l'attuazione: cessione dell'area in perequazione prevista dall'art. 22, comma 18, lett. c) delle N.T.A. del P.R.G., parte strutturale indicata nell'elaborato grafico e nei parametri. È necessaria realizzazione della viabilità che, in caso di attivazione autonoma dello stralcio, continuerà ad essere allacciata su via Felonica a senso unico, oltre al tratto di collettore necessario.

- St B:** 21.241,81 mq
Ut B: 0,14
- Suc B:** 3.011,81 mq compresa l'esistente, con destinazione abitativa se attivato singolarmente. Se attivato unitamente almeno allo stralcio B, realizzando il raddoppio delle corsie carrabili di via Felonica e la connessa pista ciclopedonale, al di là del filare di querce secolari da mantenere, il 15% della Suc può avere destinazione commerciale (piccole strutture di vendita) o direzionale soddisfacendo le relative dotazioni di verde e parcheggi.
- Altezza edifici:** 7,50 m o esistente abitativo, 9,00 m edifici con destinazioni commerciali o direzionali

Area da cedere B: 19% St = 4.169,98 mq destinata a verde ed esistente lungo il corso del San Donato.

Spazi pubblici attrezzati a parco: da definire in sede di progettazione
Parcheggi: da definire in sede di progettazione

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.

Stralcio C
Modalità di attuazione: indiretta

Stato attuale: lo stralcio B del progetto norma è costituito da appezzamenti agricoli di terreno in parte già edificati, fronteggianti il centro parrocchiale di recente realizzazione. Affaccia su via Felonica.

Obiettivi di progetto: l'individuazione dell'area da cedere in perequazione dovrà essere ben precisata in sede attuativa, in ogni caso dedicata alla creazione di spazi aperti dedicati alla socialità in prossimità della Chiesa. Non introdurre infrastrutture stradali di forte impatto.

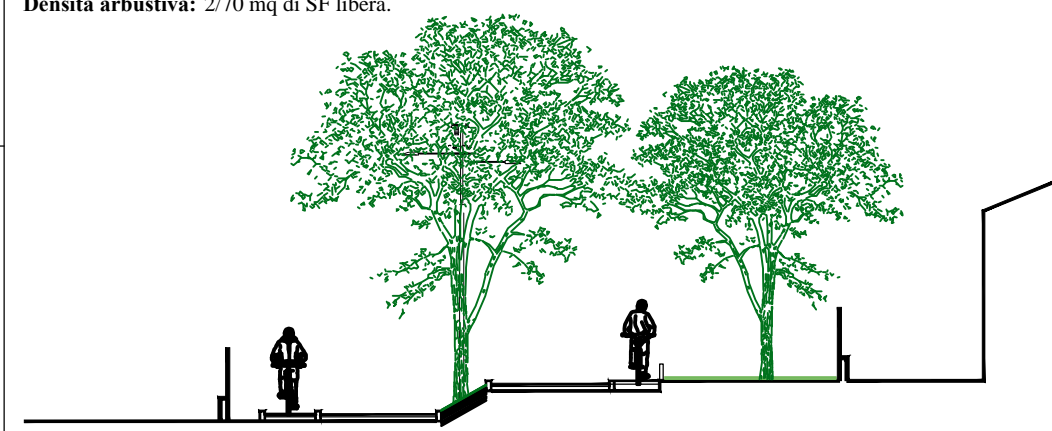
Le invariati, le regole e i requisiti per l'attuazione: cessione dell'area in perequazione prevista dall'art. 22, comma 18, lett. c) delle N.T.A. del P.R.G., parte strutturale indicata nell'elaborato grafico e nei parametri. È necessaria realizzazione/riqualificazione della viabilità indicata nell'elaborato grafico - con raddoppio corsia al di là dei filari di querce ove presenti - e del tratto di collettore necessario.

- St C:** 19.162,33 mq - **Ut C:** 0,24 - **Suc C:** 4.598,25 mq compresa l'esistente, con destinazione abitativa; il 10% della Suc può avere destinazione commerciale (piccole strutture di vendita) o direzionale soddisfacendo le relative dotazioni di verde e parcheggi.

Altezza edifici: 7,50 m o esistente abitativo, 9,00 m edifici con destinazioni commerciali o direzionali

Area da cedere C: 35% = 6.706,81 mq destinata a verde e collocata in adiacenza alla Chiesa.
Spazi pubblici attrezzati a parco: da definire in sede di progettazione
Parcheggi: da definire in sede di progettazione

Indice di permeabilità: valore minimo 50% Sf libera, 50% St libera.
Densità arborea: 1/40 mq di SF libera.
Densità arbustiva: 2/70 mq di SF libera.



Stralcio D
Modalità di attuazione: indiretta

Stato attuale: lo stralcio D è costituito da appezzamenti agricoli di terreno situati a lato di via Felonica e a valle di via Veronese, strade punteggiate da querce protette; presente una villa con parco da tutelare. La zona è di primo piano rispetto alla viabilità panoramica e costituisce margine tra la macroarea urbana e la zona agricola.

Obiettivi di progetto: Nel quadro della realizzazione di un insediamento sostenibile dal punto di vista ambientale e paesaggistico si applica un indice di utilizzazione territoriale ridotto, bilanciato dalla parallela riduzione dell'area da cedere in perequazione. Obiettivo prioritario è inoltre consentire l'attivazione urbanistica senza introdurre infrastrutture stradali di forte impatto, soprattutto sugli apparati arborei presenti e protetti. Stante la conformazione è prevista una ulteriore articolazione dell'ambito.

Le invariati, le regole e i requisiti per l'attuazione: individuazione e cessione dell'area da cedere indicata nei parametri. In caso di monetizzazione dell'area da cedere, deve comunque essere prevista dal progetto la piantumazione di una fascia perimetrale verso sud - sud ovest di almeno 10 metri di larghezza. È necessaria la realizzazione della viabilità indicata nell'elaborato grafico, da dettagliare in sede attuativa, ma al di là dei filari di querce protette da individuare preventivamente. Inoltre è necessario realizzare il tratto di collettore recapitante su via Veronese-via Boccioni-via Fontevoile.

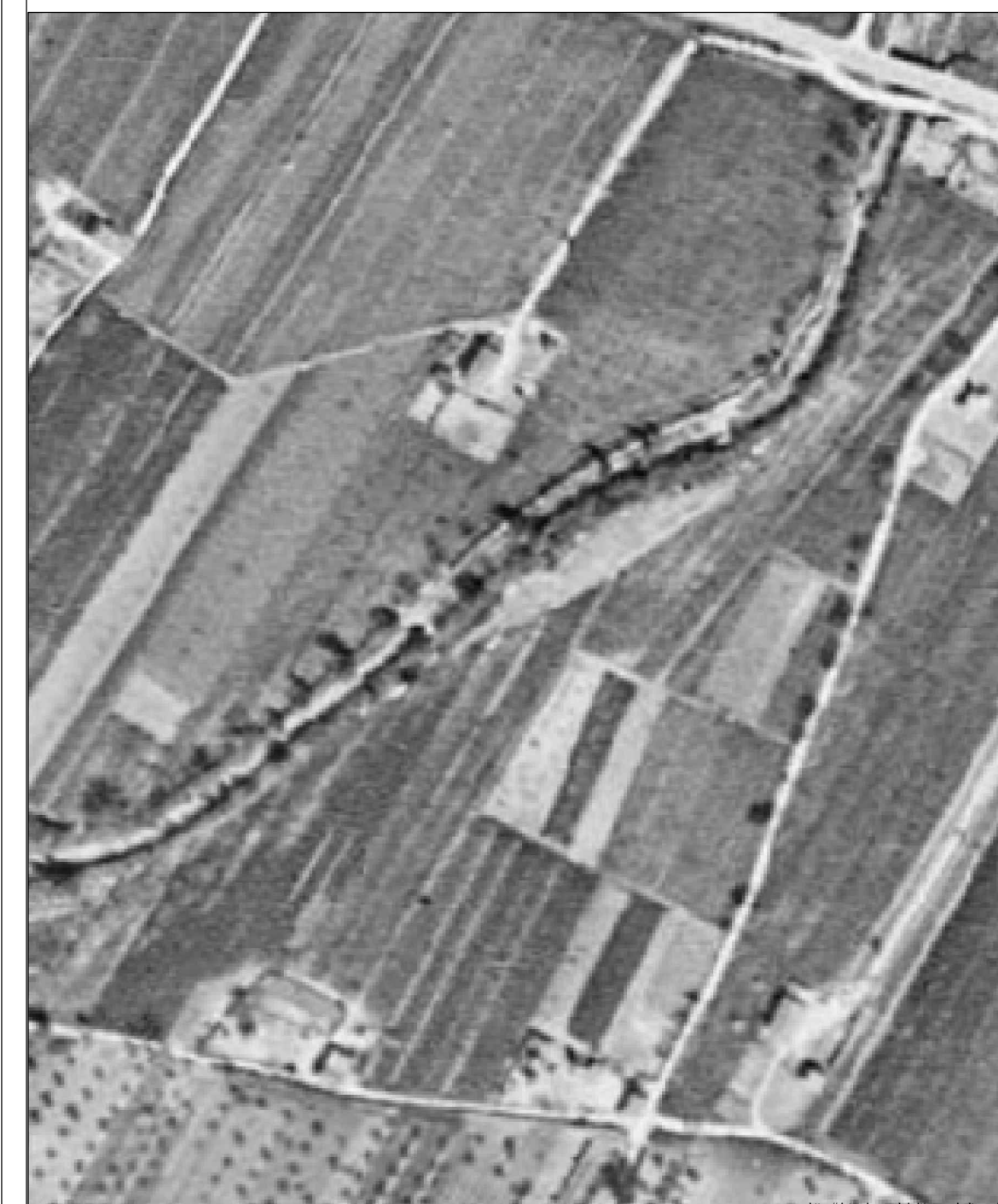
- St D1:** 4.644,45 mq - **Ut D1:** 0,12 - **Suc D1:** 557,33 mq abitativa fino al 100%, direzionale o commerciale fino al 10%
- Area da cedere D1:** 18% = 836 mq mq destinata a verde pubblico, da individuare in sede di progettazione.

- St D2:** 10.596,66 mq - **Ut D2:** 0,07 - **Suc D2:** 725,98 mq abitativa fino al 100%, direzionale o commerciale fino al 10%
- Area da cedere D2:** 725,98 destinata a verde pubblico, da individuare in sede di progettazione in caso di attivazione del singolo sotto - ambito - quale filtro verso l'area agricola e verso la strada panoramica.

- St D3:** 31.574,32 mq - **Ut D3:** 0,12 - **Suc D3:** 3.788,91 mq abitativa fino al 100%, direzionale o commerciale fino al 10%
- Area da cedere D3:** 18% = 5.683,37 mq destinata a verde pubblico.

Spazi pubblici attrezzati a parco: da definire in sede di progettazione
Parcheggi: da definire in sede di progettazione

Indice di permeabilità: valore minimo 50% Sf libera, 50% St libera.
Densità arborea: 1/40 mq di SF libera.
Densità arbustiva: 2/70 mq di SF libera.



Obiettivi di progetto: in base al suo status, il progetto norma è stato suddiviso in quattro 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. Una parte dell'ambito, ai sensi delle previsioni della parte strutturale del Piano Regolatore, è stata destinata a parco territoriale e normata separatamente. Per conseguire una sostenibilità ambientale e paesaggistica maggiore è stata applicata una consistente riduzione degli indici edificatori previgenti, compensata da proporzionale riduzione delle aree da cedere in perequazione ai sensi dell'art. 22, comma 18, lett. c) delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, parte strutturale. Obiettivi specifici, da dettagliare in sede di proposta di piano attuativo, sono:
- il mantenimento dei tracciati viari esistenti (adeguamento della viabilità di comparto tramite raddoppio corsie in sede dislocata dalle alberature storiche presenti);
- il mantenimento delle alberature storiche con creazione di un sistema di mobilità dolce, collaborante con gli spazi parrocchiali e con gli adiacenti quartieri, che potranno essere ampliati ed arricchiti da servizi pubblici e piccolo commercio, creando spazi di socializzazione e condivisione;
- realizzazione di una pista ciclabile per la mobilità interna all'area;
- acquisizione dell'area da cedere finalizzata alla realizzazione di servizi al nuovo quartiere ed a quelli adiacenti preesistenti.

Le invariati, le regole e i requisiti 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 e nel quadro dei parametri;
- deve essere esattamente individuata e ceduta l'area da cedere come indicato nel quadro dei parametri;
- l'attuazione a stralci può essere proposta sulla base delle indicazioni dell'elaborato grafico e del quadro dei parametri, previa convenzione stipulata per tutta l'area interessata dalla realizzazione del tratto di fognatura occorrente, nella quale vengano definiti gli impegni economici anche in modalità cronologicamente cadenzata per ogni stralcio;
- le attività commerciali e i servizi saranno insediati in corrispondenza delle cerniere con l'edificato preesistente, allo scopo di creare spazi di socialità e di mobilità non meccanizzata.
- lateralmente alle corsie di raddoppio deve essere realizzata per ciascun senso di marcia una pista ciclopedonale in asfalto drenante rosso, separata dalla carreggiata preferibilmente da fascia alberata.

Per ogni stralcio è ammessa la previsione, nelle Norme Tecniche del piano attuativo, di due soli tipi-colori di finitura pareti esterne e infissi, un solo tipo e colore 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.

Nel grafico sono indicate con tratteggio rosso le opere stradali collegate all'attuazione dell'ambito o dello stralcio e con il cerchio verde le alberature presenti, da rilevare e censire in sede attuativa ai sensi della LR 28/2001 Testo unico delle foreste

Alberature esistenti da censire ai sensi della Legge regionale 28/2001