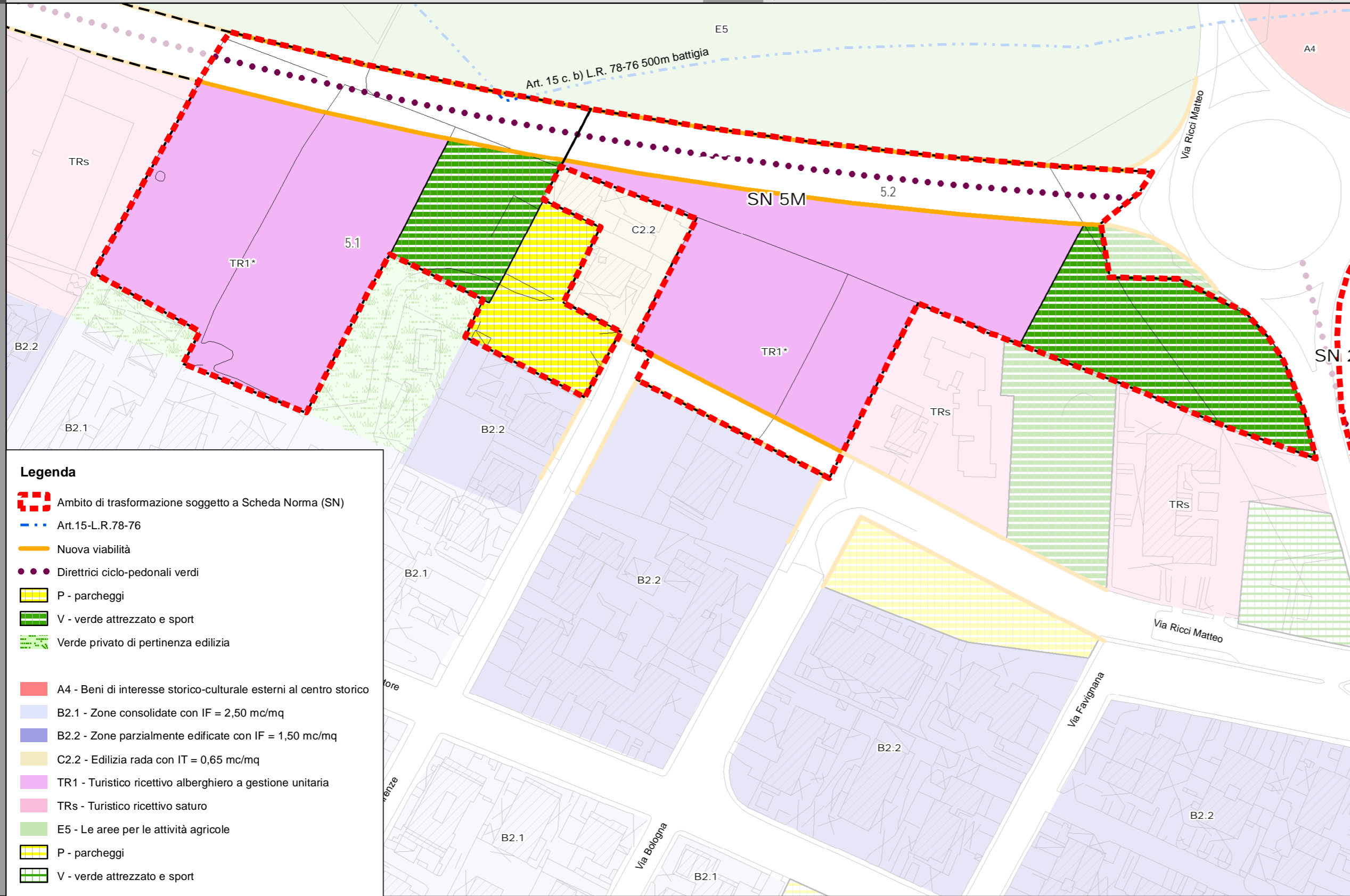




Localizzazione	Via Firenze - Via Bologna	MARINA DI RAGUSA
Superficie	19.175 mq	
PRG vigente	Area per sport campestri (art. 56 e 61 NTA); Parcheggi; Verde Sportivo di Progetto; Viabilità	
Contesto urbanist./territ.	Area libera di margine urbano in contesto residenziale, ricettivo e agricolo	
Vincoli	Art.15 L.r. 78/76 fascia 150 -500 mt	
Proprietà	Privata	
Volumi edificati esistenti	-	

STRATEGIA

CRITICITA'	<ul style="list-style-type: none"> ? Vincoli finalizzati all'esproprio decaduti ? Eccessiva frammentazione della proprietà ? Generale degrado dell'area, con lotti abbandonati e viabilità incompleta, frammenti ad edilizia residenziale e turistico/ricettiva ? Quartiere residenziale e turistico/ricettivo con scarsa differenziazione delle funzioni ed attività
OBIETTIVI URBANISTICI	<ul style="list-style-type: none"> ? Affrancare le aree sottoposte a vincolo espropriativo decaduto e riclassificarle sulla base di criteri perequativi ? Completare la viabilità interna e realizzare una strada esterna di collegamento tra la Via M. Ricci e il Lungomare Bisani, dotata di piste ciclabili e fasce alberate, anche come definizione del margine urbano ? Riqualificare l'area
OBIETTIVI DI QUALITÀ URBANA ED AMBIENTALE	<ul style="list-style-type: none"> ? Ridurre l'impermeabilizzazione del suolo, limitandola alla sola area di sedime dei manufatti, attraverso la razionalizzazione dell'edificazione e della viabilità di progetto ? Migliorare l'accessibilità, potenziare la mobilità sostenibile ed i trasporti alternativi, ottimizzare la mobilità motorizzata ? Dotare la città di ulteriori spazi e servizi pubblici e ad uso pubblico, e ridurre il degrado urbano ? Migliorare la sicurezza dei cittadini, con misure per la riduzione dei rischi naturali ed antropici
ATTUAZIONE	<ul style="list-style-type: none"> ? Progetto unitario attuabile attraverso 2 stralci funzionali: ogni stralcio costituisce un comparto edificatorio ai sensi degli artt. 38 e 39 della L.R. 13 agosto 2020, n. 19 e s.m.e.i



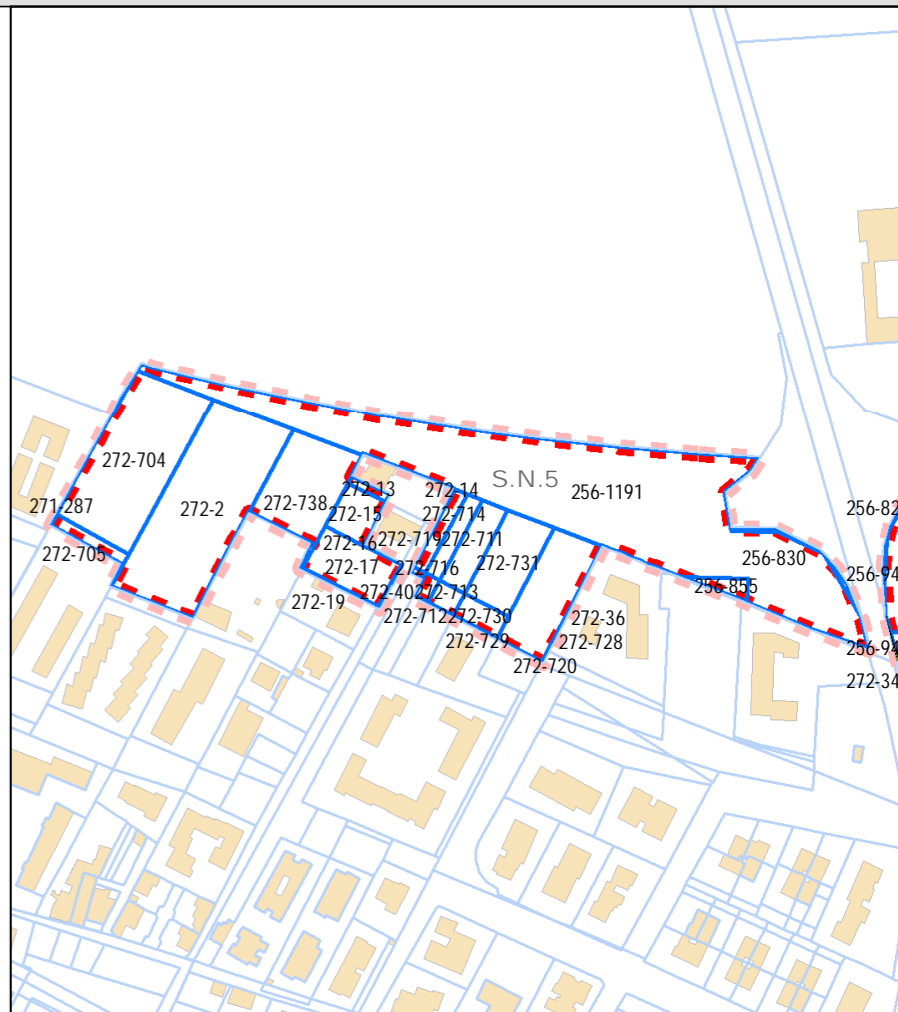
Legenda

- Ambito di trasformazione soggetto a Scheda Norma (SN)
- Art.15-L.R.78-76
- Nuova viabilità
- Diretrici ciclo-pedonali verdi
- P - parcheggi
- V - verde attrezzato e sport
- Verde privato di pertinenza edilizia

- A4 - Beni di interesse storico-culturale esterni al centro storico
- B2.1 - Zone consolidate con IF = 2,50 mc/mq
- B2.2 - Zone parzialmente edificate con IF = 1,50 mc/mq
- C2.2 - Edilizia rada con IT = 0,65 mc/mq
- TR1 - Turistico ricettivo alberghiero a gestione unitaria
- TRs - Turistico ricettivo saturo
- E5 - Le aree per le attività agricole
- P - parcheggi
- V - verde attrezzato e sport

ESTRATTO CATASTALE

FOGLIO	NUMERO	LIVELLO	Shape_Area
272	714	PARTICELLE	234
256	855	PARTICELLE	125
256	830	PARTICELLE	77
272	36	PARTICELLE	1060
272	716	PARTICELLE	62
272	718	PARTICELLE	13
272	15	PARTICELLE	344
272	729	PARTICELLE	5
272	19	PARTICELLE	19
272	715	PARTICELLE	3
272	704	PARTICELLE	2292
256	1191	PARTICELLE	7613
272	728	PARTICELLE	8
272	720	PARTICELLE	2
271	287	PARTICELLE	4
272	730	PARTICELLE	195
272	17	PARTICELLE	655
272	14	PARTICELLE	1
272	705	PARTICELLE	169
272	711	PARTICELLE	416
272	719	PARTICELLE	195
272	16	PARTICELLE	10
272	712	PARTICELLE	3
272	731	PARTICELLE	782
272	13	PARTICELLE	61
272	713	PARTICELLE	115
272	2	PARTICELLE	2977
272	40	PARTICELLE	16
272	738	PARTICELLE	1192



NORME DI ATTUAZIONE E PRESCRIZIONI GENERALI

STRALCIO 1 - NORME DI ATTUAZIONE		
Superficie territoriale: 9.800 mq	Proprietà: privata	
Modalità di attuazione		
Piano Particolareggiato Attuativo ai sensi dell'art.30 L.R.19/2020 e s.m.e.i., con cessione gratuita delle aree da destinarsi a spazi ed attrezzature pubblici (50%)		
Aree da cedere (50%): 4.900 mq		
Viabilità: 2.600 mq	Ic- Attrezzature di interesse comune: 2.300 mq	
Lotto edificabile		
Destinazione urb.: TR1		
Superficie fondiaria: 4.900 mq	IT: 0,50 mc/mq	Volume edificabile: 4.900 mc
RC: 20%	Altezza max: 15 m	Num. max piani fuori terra: 5
STRALCIO 2 - NORME DI ATTUAZIONE		
Superficie territoriale: 9.950 mq	Proprietà: privata	
Modalità di attuazione		
Singolo permesso di costruire convenzionato con cessione gratuita delle aree da destinarsi a spazi ed attrezzature pubbliche (50%)		
Aree da cedere (50%): 4.975 mq		
Viabilità: 2.700 mq	V - verde attrezzato e sport:: 2.275 mq	
Lotto edificabile		
Destinazione urb.: TR1		
Superficie fondiaria: 4.975 mq	IT: 0,50 mc/mq	Volume edificabile: 4.975 mc
RC: 20%	Altezza max: 15 m	Num. max piani fuori terra: 5
Prescrizioni generali per le aree pubbliche e private		
Gli individui arborei ed arbustivi di interesse presenti (quali essenze naturali e cultivar locali) devono essere preservati, anche attraverso la ricollocazione in altro sito nella stessa area		
Il progetto di trasformazione delle aree dovrà tenere conto del sistema dei muretti a secco, delle mulattiere, e delle tracce storico/culturali del territorio; tali elementi, dovranno essere mantenuti ed integrati, salvo motivate esigenze tecniche o quando le condizioni di degrado sono tali da non consentirne il facile recupero		
Nei lotti edificabili, nelle aree scoperte esterne ai fabbricati, dovrà essere garantita la permeabilità del suolo; le aree non occupate dovranno essere sistemate a verde con essenze arboree ed arbustive, preferibilmente autoctone o comunque a bassa richiesta idrica, per una superficie non inferiore al 20% del lotto.		
Le aree di sosta pubbliche e i parcheggi pertinenziali ai sensi del D.M. 1444/1968 e della L.28/1999 dei lotti a destinazione produttiva, dovranno essere realizzati con pavimentazioni drenanti.		
Nelle aree destinate a verde sportivo ed attrezzature socio-assistenziali, le aree scoperte dovranno essere sistemate a verde con essenze arboree ed arbustive, preferibilmente autoctone o comunque a bassa richiesta idrica, per una superficie non inferiore al 20% del lotto, salvo motivate esigenze tecniche. All'interno del lotti deve essere realizzata idonea area di sosta per i fruitori		
Nelle aree destinate a verde pubblico attrezzato devono essere piantumate essenze arboree ed arbustive autoctone o tipiche, comprese cultivar locali, a bassa esigenza idrica, in quantità idonea ad ottenere una copertura completa.		
Le aree di sosta pubbliche dovranno essere dotate di arborature, salvo motivate esigenze tecniche.		
Nei lotti a destinazione produttiva si dovranno riservare le aree a parcheggi pertinenziali ai sensi del D.M. 1444/1968 e della L.28/1999		