

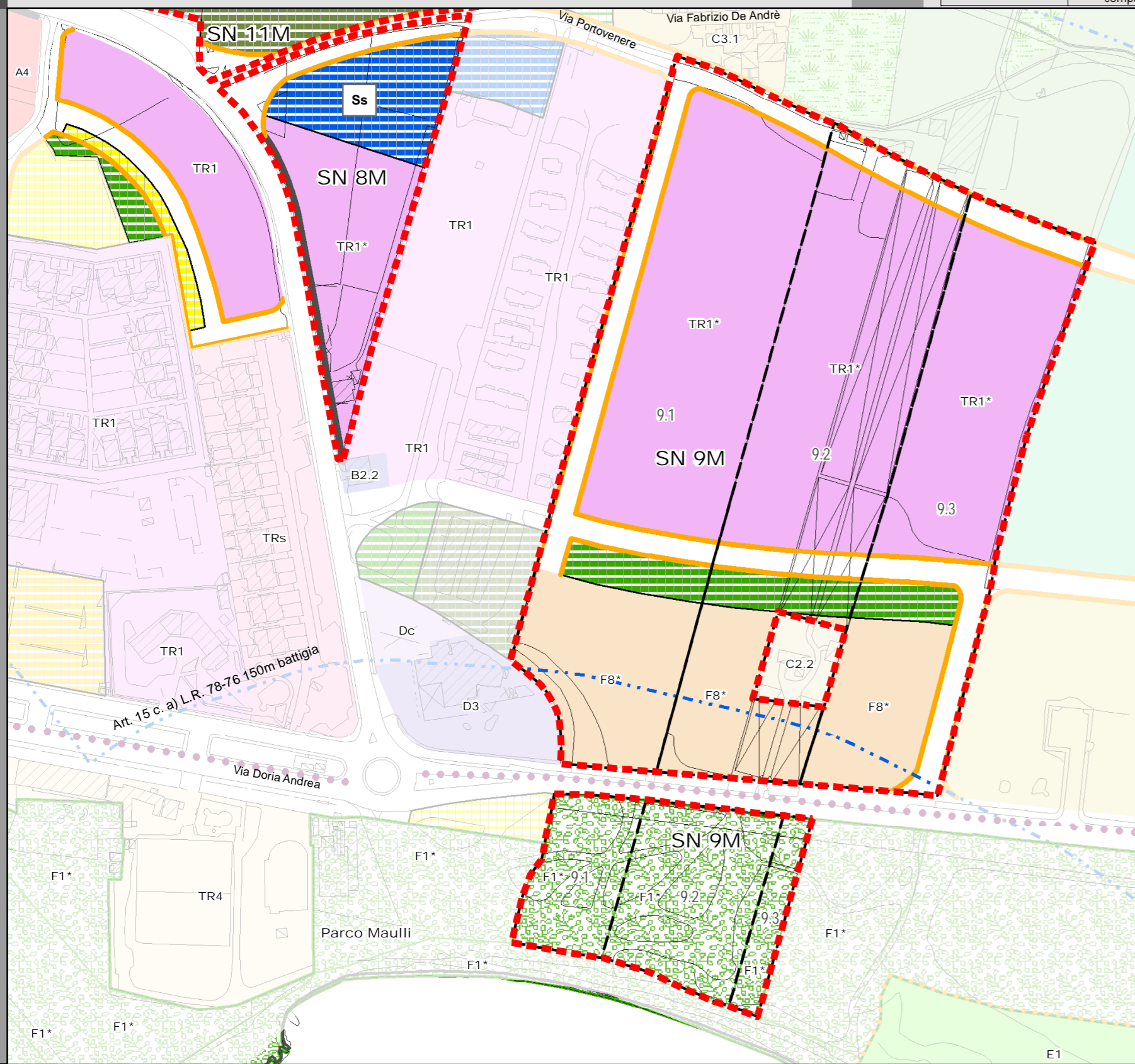
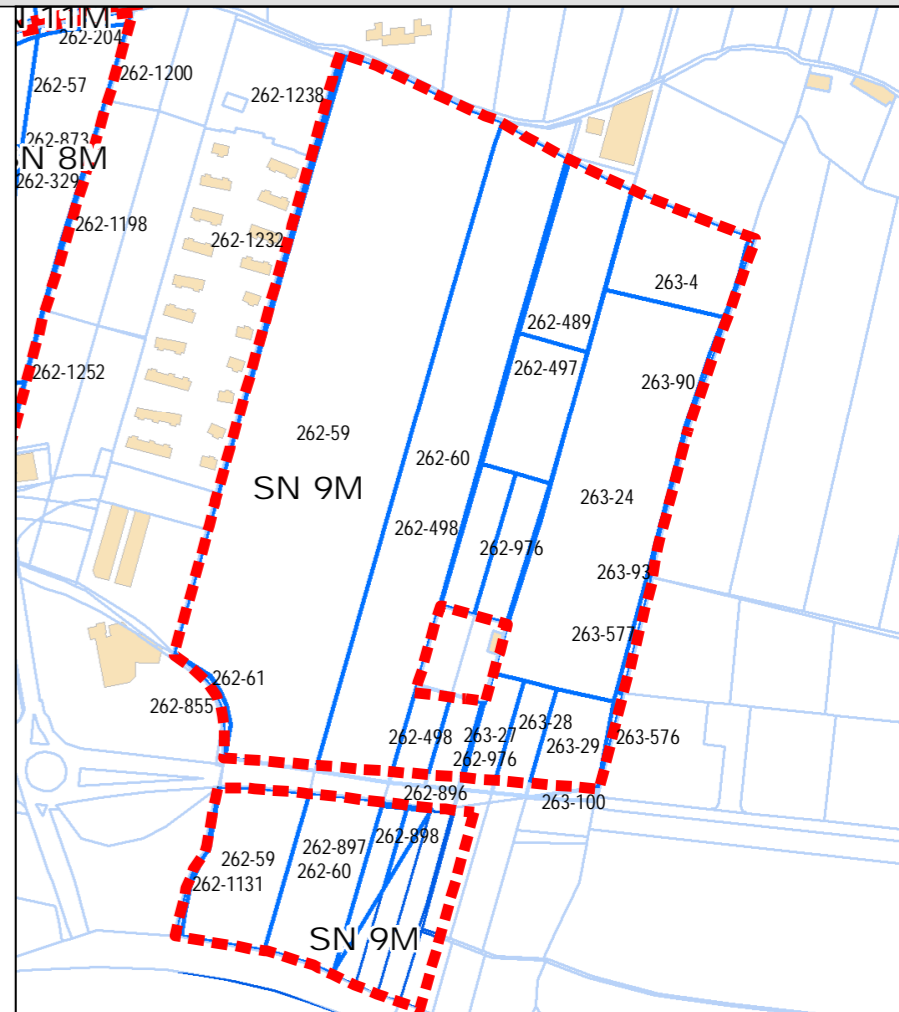
Localizzazione	Via Cav. M. Calabrese	MARINA DI RAGUSA STM 59
Superficie	56.150 mq	
PRG vigente	D - Ricettivo Misto a spazi pubblici	
Contesto urbanist./territ.	Area libera in contesto turistico periferico	
Vincoli	Piano Paesaggistico Livello di tutela 1 (Art. 20 NTA) - D.lgs. 42/2004 e s.m.i., art.134, lett. b) aree di cui all'art. 142: Territori costieri compresi entro i 300 m. dalla battigia - comma 1, lett.a); Art. 15 L.r. 78/1976 fascia 150 e 150-500 mt	
Proprietà	Privata	
Volumi edificati esistenti	-	

STRATEGIA

CRITICITA'	<ul style="list-style-type: none"> <li>? Sostanziale carenza di spazi ed attrezzature pubbliche, in particolare aree per la sosta e verde attrezzato</li> <li>? Area particolarmente congestionata durante la stagione balneare</li> <li>? Sistema viario incompleto</li> </ul>
OBIETTIVI URBANISTICI	<ul style="list-style-type: none"> <li>? Riclassificare le aree sulla base di criteri perequativi</li> <li>? Recuperare aree da destinarsi a sosta ed attrezzature</li> <li>? Liberare le aree a ridosso del mare da destinarsi al Parco Maulli, come verde attrezzato anche di riqualificazione ambientale</li> <li>? Completamento della viabilità di collegamento tra Via Portovenere con Via Marbella, e con C.da Maulli</li> <li>? Realizzare aree di emergenza di Protezione Civile</li> </ul>
OBIETTIVI DI QUALITA' URBANA ED AMBIENTALE	<ul style="list-style-type: none"> <li>? Ridurre l'impermeabilizzazione del suolo, limitandola alla sola area di sedime dei manufatti, attraverso la razionalizzazione dell'edificazione e della viabilità di progetto</li> <li>? Incrementare le aree a verde, anche privato, in ambito urbano e le relative connessioni</li> <li>? Migliorare l'accessibilità, potenziare la mobilità sostenibile ed i trasporti alternativi, ottimizzare la mobilità motorizzata</li> <li>? Dotare la città di ulteriori spazi e servizi pubblici e ad uso pubblico, e ridurre il degrado urbano</li> <li>? Tutelare le valenze storico-culturali, paesaggistiche ed ambientali</li> <li>? Migliorare la sicurezza dei cittadini, con misure per la riduzione dei rischi naturali ed antropici</li> </ul>
ATTUAZIONE	? Progetto unitario attuabile attraverso 3 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

ESTRATTO CATASTALE

FOGLIO	NUMERO	LIVELLO	Shape_Area
262	497	PARTICELLE	2206
262	24	PARTICELLE	10356
262	855	PARTICELLE	111
262	976	PARTICELLE	1827
262	939	PARTICELLE	4
262	4	PARTICELLE	2553
262	498	PARTICELLE	1926
262	897	PARTICELLE	697
262	898	PARTICELLE	216
263	577	PARTICELLE	175
263	90	PARTICELLE	281
262	1265	PARTICELLE	0
263	27	PARTICELLE	870
262	60	PARTICELLE	13693
263	483	PARTICELLE	1
262	489	PARTICELLE	2787
262	61	PARTICELLE	131
262	1232	PARTICELLE	48
263	29	PARTICELLE	1375
263	100	PARTICELLE	99
262	1238	PARTICELLE	57
262	896	PARTICELLE	36
263	28	PARTICELLE	842
262	1126	PARTICELLE	0
263	93	PARTICELLE	0
263	576	PARTICELLE	110
262	59	PARTICELLE	27496
262	1131	PARTICELLE	133
262		STRADE	217
262		STRADE	0
262		STRADE	0



**Legenda**

- Ambito di trasformazione soggetto a Scheda Norma (SN)
- Linea di costa PUDM - proposta revisione
- Riserve Naturali
- Ss - Attrezzature socio-sanitarie-assistenziali
- Piano di gestione del Parco Urbano e Suburbano
- Art.15-L.R.78-76
- Nuova viabilità
- Adeguamento viabilità esistente
- Direttrici ciclo-pedonali verdi
- P - parcheggi
- P - parcheggi (conformativo)
- V - verde attrezzato e sport
- Vs - Verde sportivo (conformativo)
- Ic - attrezzature di interesse comune
- Verde privato di pertinenza edilizia
- F1 - Parco Urbano
- F8 - Attrezzature per la mobilità
- A4 - Beni di interesse storico-culturale esterni al centro storico
- B2.2 - Zone parzialmente edificate con IF = 1,50 mc/mq
- C2.1 - Edilizia rada a Marina di Ragusa con IT = 0,23 mc/mq
- C2.2 - Edilizia rada con IT = 0,65 mc/mq
- C3.1 - Edilizia Residenziale Pubblica con IT = 0,80 mc/mq
- D3 - Zone per attività Direzionali, Commerciali e Intrattenimento
- Dc - Impianti di distribuzione carburanti
- TR1 - Turistico ricettivo alberghiero a gestione unitaria
- TRs - Turistico ricettivo saturo
- TR4 - Turistico per la fruizione diretta del mare
- E1 - Le aree naturali protette e boschive
- E4 - Le aree agricole a valenza ambientale
- E5 - Le aree per le attività agricole
- P - parcheggi
- V - verde attrezzato e sport

NORME DI ATTUAZIONE E PRESCRIZIONI GENERALI

STRALCIO 1 - NORME DI ATTUAZIONE		
Superficie territoriale: 27.900 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 pubbliche (50%). L'indice di fabbricabilità territoriale è stabilito in 0,75 mc/mq, che viene riconosciuto sulle aree poste oltre i 150 mt dalla battigia (21.970 mq)		
Aree da cedere (50%): 13.950 mq		
Viabilità: 4.150 mq	F8 - Attrezzature per la mobilità: 5.500 mq	
V - verde attrezzato e sport: 1.200 mq	F10 - Parco Urbano Maulli: 3.100 mq	
Lotto edificabile		
Destinazione urb.: TR1		
Superficie fondiaria: 13.950 mq	IT: 0,50 mc/mq	Volume edificabile: 13.950 mc
RC: 20%	Altezza max: 15,00 m	Num. max piani fuori terra: 5
STRALCIO 2 - NORME DI ATTUAZIONE		
Superficie territoriale: 24.600 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 pubbliche (50%). L'indice di fabbricabilità territoriale è stabilito in 0,75 mc/mq, che viene riconosciuto sulle aree poste oltre i 150 mt dalla battigia (17.250 mq)		
Aree da cedere (50%): 12.300 mq		
Viabilità: 1.700 mq	F8 - Attrezzature per la mobilità: 4.100 mq	
V - verde attrezzato e sport: 1.200 mq	F10 - Parco Urbano Maulli: 5.300 mq	
Lotto edificabile		
Destinazione urb.: TR1		
Superficie fondiaria: 12.300 mq	IT: 0,50 mc/mq	Volume edificabile: 12.300 mc
RC: 20%	Altezza max: 15,00 m	Num. max piani fuori terra: 5
STRALCIO 3 - NORME DI ATTUAZIONE		
Superficie territoriale: 17.600 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 pubbliche (50%). L'indice di fabbricabilità territoriale è stabilito in 0,75 mc/mq, che viene riconosciuto sulle aree poste oltre i 150 mt dalla battigia (15.300 mq)		
Aree da cedere (50%): 8.800		
Viabilità interna: 2.700 mq	P - parcheggi: 3.950	
V - verde attrezzato e sport: 850 mq	F10 - Parco Urbano Maulli: 1.300 mq	
Lotto edificabile		
Destinazione urb.: TR1		
Superficie fondiaria: 8.350 mq	IT: 0,50 mc/mq	Volume edificabile: 8.800 mc
RC: 20%	Altezza max: 15,00 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