



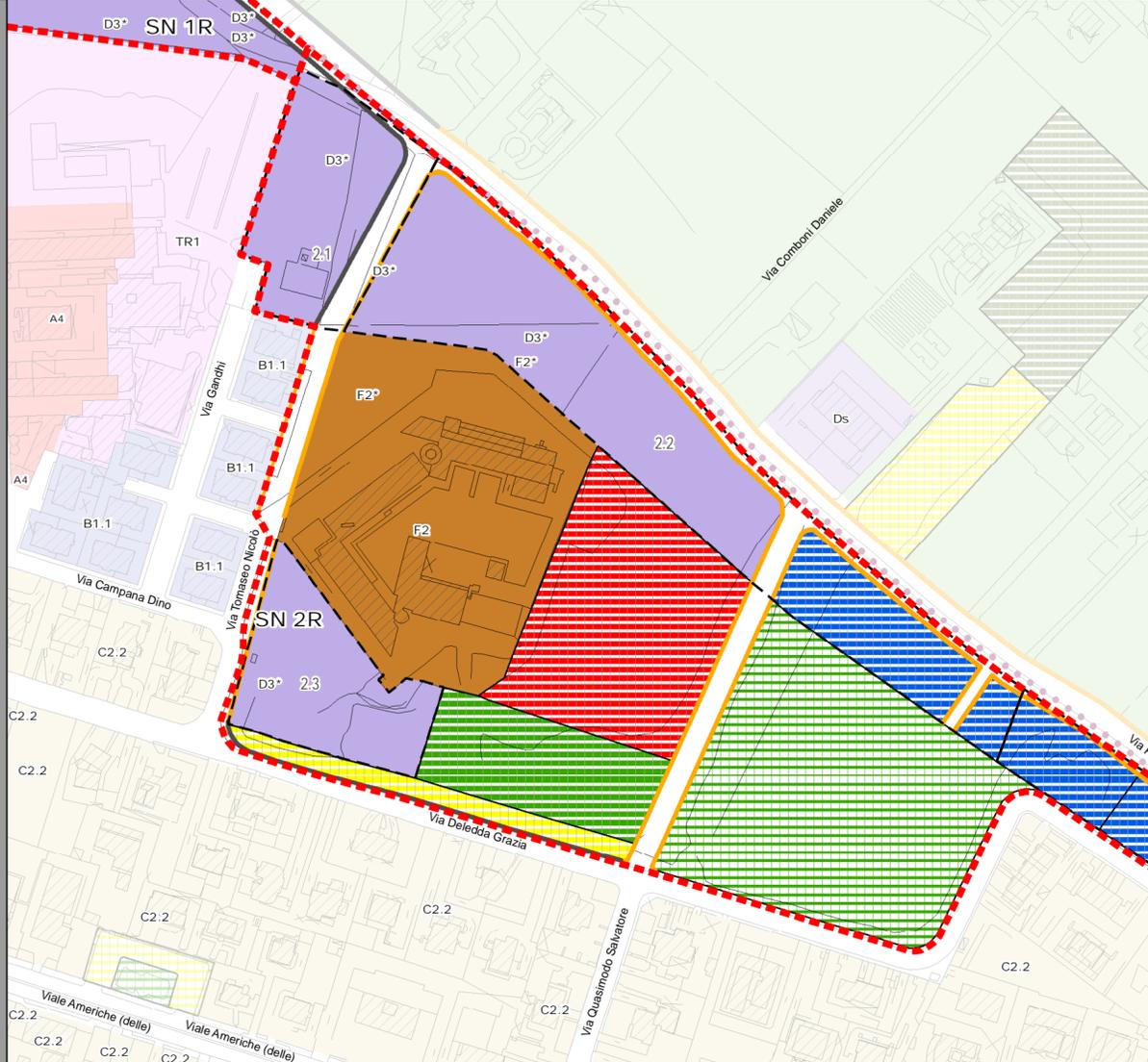
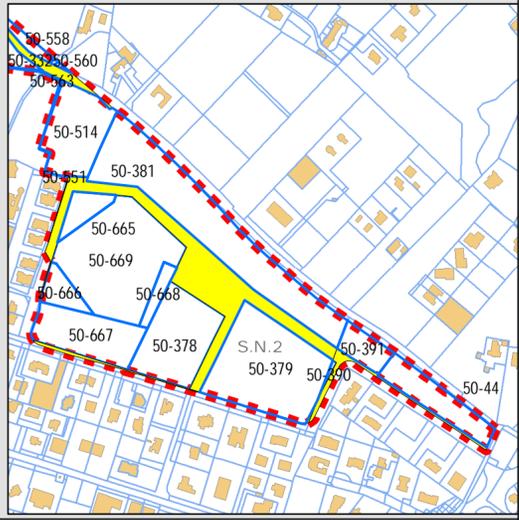
Localizzazione	Via G. Deledda/ Via N. Tomaseo/Via Padre Tumino
Superficie	96.800 mq
PRG vigente	Servizi in progetto (SS - Scuole Superiori e IC - Attrezzature di interesse comune); parcheggi; DP - Produttivo in Progetto;
Contesto urbanist./territ.	Aree libere in contesti residenziali periferici a bassa densità edilizia con attrezzature scolastiche (IPZIA e IPSSCTP "G. Ferraris")
Vincoli	-
Proprietà	Privata 33.400 mq ; comunale: 63.400 mq
Volumi edificati esistenti	Istituto professionale

STRATEGIA

CRITICITA'	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Sovradimensionamento dei servizi e delle attrezzature pubbliche; vincoli finalizzati all'esproprio decaduti</li> <li>○ Previsioni di piano difficilmente attuabili rispetto alle caratteristiche territoriali/urbanistiche esistenti e all'utilizzo attuale delle aree comunali</li> <li>○ Degrado generale delle aree private e comunali non utilizzate, in ambito urbano consolidato anche se di margine</li> </ul>
OGGETTIVI URBANISTICI	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Affrancare le aree sottoposte a vincolo espropriativo decaduto e riclassificarle sulla base di criteri perequativi</li> <li>○ Realizzare un polo urbano di servizi, costituito da strutture scolastiche, verde attrezzato e attrezzature/attività pubbliche e private</li> <li>○ Ampliare la sede viaria di Via Padre Tumino, dotandola di piste ciclabili e fasce alberate, anche come definizione del margine urbano</li> <li>○ Definire il sistema della viabilità di collegamento tra la Via G. Deledda e la Via Padre Tumino</li> </ul>
OGGETTIVI DI QUALITÀ 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>○ Migliorare la sicurezza dei cittadini, con misure per la riduzione dei rischi naturali ed antropici</li> </ul>
ATTUAZIONE	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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.l.</li> </ul>

ESTRATTO CATASTALE

FOGLIO	NUMERO	LIVELLO	Shape_Area
50	666	PARTICELLE	1910
50	378	PARTICELLE	8789
50	669	PARTICELLE	15360
50		STRADE	3198
50		STRADE	11903
50	390	PARTICELLE	136
50	665	PARTICELLE	1939
50	668	PARTICELLE	1152
50		STRADE	419
50		STRADE	774
50	560	PARTICELLE	65
50	44	PARTICELLE	4765
50	381	PARTICELLE	18518
50	391	PARTICELLE	2229
50	667	PARTICELLE	6726
50		STRADE	472
50		STRADE	37
50	563	PARTICELLE	200
50	514	PARTICELLE	7074
50		STRADE	3
50	551	PARTICELLE	4
50	379	PARTICELLE	14098



**Legenda**

- Ambito di trasformazione soggetto a Scheda Norma (SN)
- Parco Nazionale Iblei (rev\_MIN8)
- Nuova viabilità
- Adeguamento viabilità esistente
- Direttrici ciclo-pedonali verdi
- Sc - scuole dell'obbligo e dell'infanzia
- P - parcheggi
- V - verde attrezzato e sport
- Vs - Verde sportivo (conformativo)
- Ic - attrezzature di interesse comune
- Verde di pertinenza stradale
- F2 - Attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo
- A4 - Beni di interesse storico-culturale esterni al centro storico
- B1.1 - Tessuti Urbani storizzati con IF = 5,00 mc/mq
- C2.2 - Edilizia rada con IT = 0,65 mc/mq
- D3 - Zone per attività Direzionali, Commerciali e Intrattenimento
- Ds - Impianti produttivi saturi (ex art. 4 L.10/77)
- TR1 - Turistico ricettivo alberghiero a gestione unitaria
- E1 - Le aree naturali protette e boschive
- E2 - Le aree di rispetto 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		Proprietà: privata	
Superficie territoriale: 7.100 mq			
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			
Aree da cedere: 1.420 mq			
Viabilità (Via N. Tomaseo + Via Padre Tumino): 1.420 mq			
Lotto edificabile			
Destinazione urb. caratterizzante: D3			
Superficie fondiaria: 5.680 mq	IT: 0,80 mc/mq	Volume edificabile: 5.680 mc	
RC: 25%	Altezza max: 10,50 m	Num. max piani fuori terra: 3	
STRALCIO 2 - NORME DI ATTUAZIONE		Proprietà: privata	
Superficie territoriale: 19.000 mq			
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			
Aree da cedere: 6.600 mq			
Viabilità (Via Padre Tumino + viabilità interna): 1.900 mq			
Ic - Attrezzature di interesse comune: 4.700 mq			
Lotto edificabile			
Destinazione urb. caratterizzante: D3			
Superficie fondiaria: 12.400 mq	IT: 0,80 mc/mq	Volume edificabile: 15.200 mc	
RC: 25%	Altezza max: 10,50 m	Num. max piani fuori terra: 3	
STRALCIO 3 - NORME DI ATTUAZIONE		Proprietà: privata	
Superficie territoriale: 7.300 mq			
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. Il lotto edificabile viene individuato con permuta di area comunale nella stessa zona di trasformazione			
Aree da cedere: 1.460 mq (Ic - Attrezzature di interesse comune)			
Lotto edificabile (in permuta con area comunale): 5.840 mq			
Destinazione urb. caratterizzante: D3			
Superficie fondiaria: 5.840 mq	IT: 0,80 mc/mq	Volume edificabile: 5.840 mc	
RC: 25%	Altezza max: 10,50 m	Num. max piani fuori terra: 3	

**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 lotto 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