N. 7 - SCHEDA NORMA AMBITO DI TRASFORMAZIONE - RAGUSA

Commerciale direzionale e Attrezzature

INQUADRAMENTO DELL'AREA

CARATTERISTICHE GENERALI

Localizzazione	Viale E. Ferrari/ Via A. Moro/Via Gen. L. Cadorna
Superficie	45.500 mq
PRG vigente	Parcheggi e Verde pubblico di progetto; Verde Sportivo di Progetto; A2-A3-Edifici storici esterni al centro storico
Contesto urbanist./territ.	Area libera in contesto di attrezzature, prevalentemente scolastiche
Vincoli	-
Proprietà	Privata 44.200 mq; comunale 1.300 mq
Volumi edificati esistenti	Non quantificabile

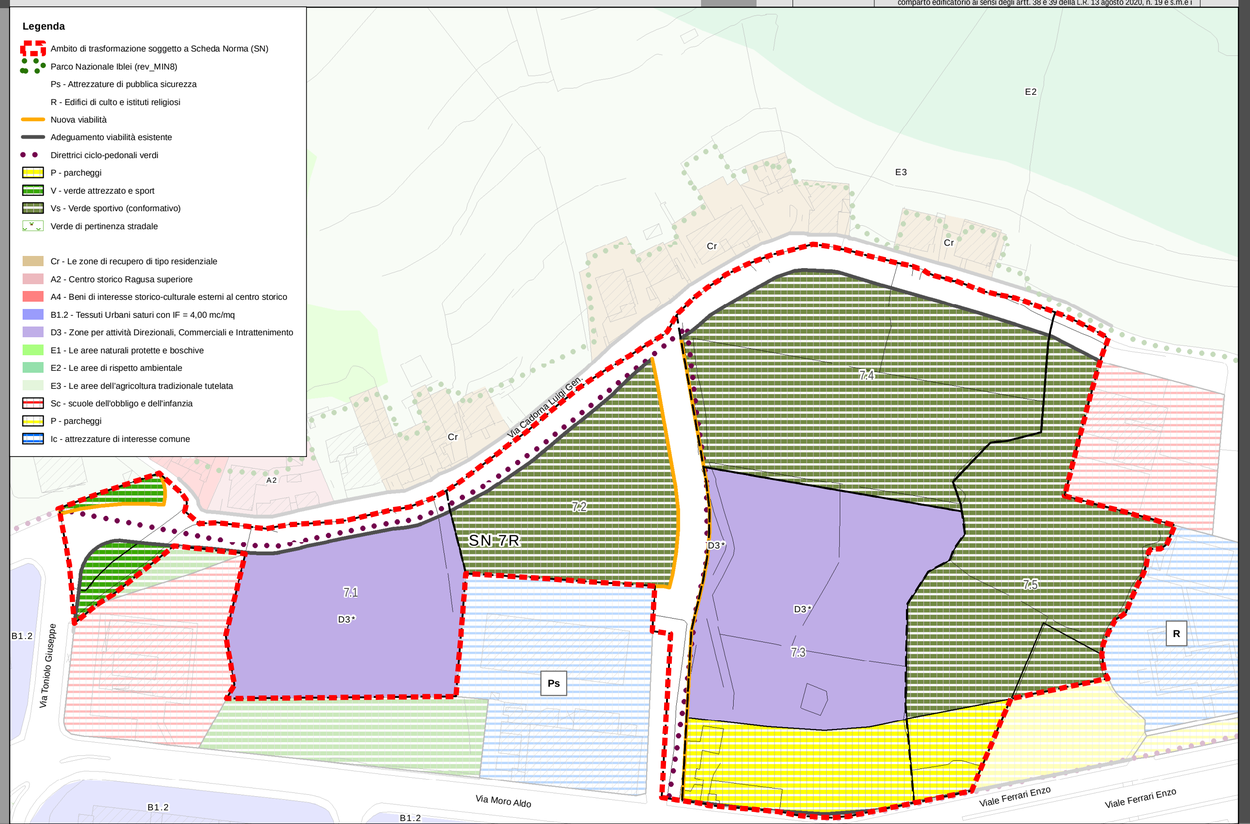
STRATEGIA

CRITICITA '	Ø Sovradimensionamento dei servizi e delle attrezzature pubbliche; vincoli finalizzati all'espropriio decaduti Ø Utilizzo della sede stradale di Via A. Moro e V.le E. Ferrari per la sosta a servizio del polo scolastico; si stimano, nei periodi di affluenza scolastica, anche più di 200 veicoli in sosta lungo la viabilità (in larga parte micro car). Ø Congestione di traffico durante la stagione scolastica, dovuta anche ai bus extraurbani per gli studenti
OBIETTIVI URBANISTICI	Ø Affrancare le aree sottoposte a vincolo espropriativo decaduto e riclassificarle sulla base di criteri perequativi Ø Realizzare spazi e servizi a supporto del polo scolastico: verde, aree di sosta, percorsi ciclo/pedonali, ecc. Ø Definire il sistema della viabilità di collegamento tra la Via A. Moro e la Via Gen. Cadorna, affiancando il tracciato della carrareccia esistente Ø Realizzare aree di emergenza di Protezione Civile Ø Realizzare parcheggio di corrispondenza individuato nel PUMS Ø Potenziare le aree a verde attrezzato per lo sport, anche di iniziativa privata
OBIETTIVI DI QUALITA ' URBANA ED AMBIENTALE	Ø Ridurre l'impermeabilizzazione del suolo, limitandola alla sola area di sedime dei manufatti, attraverso la razionalizzazione dell'edificazione e della viabilità di progetto Ø Incrementare le aree a verde, anche privato, in ambito urbano e le relative connessioni Ø Migliorare l'accessibilità, potenziare la mobilità sostenibile ed i trasporti alternativi, ottimizzare la mobilità motorizzata Ø Dotare la città di ulteriori spazi e servizi pubblici e ad uso pubblico, e ridurre il degrado urbano Ø Tutelare le valenze storico-culturali, paesaggistiche ed ambientali Ø Migliorare la sicurezza dei cittadini, con misure per la riduzione dei rischi naturali ed antropici
ATTUAZIONE	Ø Progetto unitario attuabile attraverso 5 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

SCHEMA INSEDIATIVO

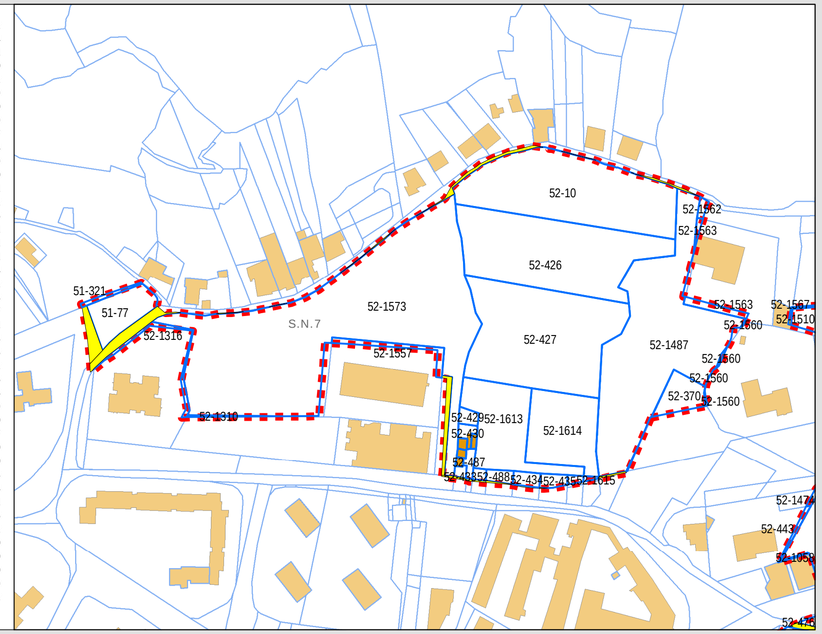
Legenda

- Ambito di trasformazione soggetto a Scheda Norma (SN)
- Parco Nazionale Iblei (rev_MIN8)
- Ps - Attrezzature di pubblica sicurezza
- R - Edifici di culto e istituti religiosi
- Nuova viabilità
- Adeguamento viabilità esistente
- Direttrici ciclo-pedonali verdi
- P - parcheggi
- V - verde attrezzato e sport
- Vs - Verde sportivo (conformativo)
- Verde di pertinenza stradale
- Cr - Le zone di recupero di tipo residenziale
- A2 - Centro storico Ragusa superiore
- A4 - Beni di interesse storico-culturale esterni al centro storico
- B1.2 - Tessuti Urbani saturi con IF = 4,00 mc/mq
- D3 - Zone per attività Direzionali, Commerciali e Intrattenimento
- E1 - Le aree naturali protette e boschive
- E2 - Le aree di rispetto ambientale
- E3 - Le aree dell'agricoltura tradizionale tutelata
- Sc - scuole dell'obbligo e dell'infanzia
- P - parcheggi
- Ic - attrezzature di interesse comune



ESTRATTO CATASTALE

FOGLIO	NUMERO	LIVELLO	Shape_Area
52	1506	PARTICELLE	32
52	1487	PARTICELLE	6974
52	1563	PARTICELLE	221
52		STRADE	0
52	427	PARTICELLE	5742
52	488	PARTICELLE	139
52	1613	PARTICELLE	2270
52	1573	PARTICELLE	13289
52	10	PARTICELLE	5257
52		STRADE	14
51	77	PARTICELLE	969
52	1614	PARTICELLE	2090
52		STRADE	1
52	1316	PARTICELLE	192
52		STRADE	6
52	1505	PARTICELLE	41
52	1617	PARTICELLE	21
52	1507	PARTICELLE	31
52		STRADE	154
52		STRADE	12
52	426	PARTICELLE	5258
52	1656	PARTICELLE	27
52	433	PARTICELLE	61
52		STRADE	13
52		STRADE	8
51		STRADE	202
52	432	PARTICELLE	55
51	321	PARTICELLE	75
52	1560	PARTICELLE	29
52		STRADE	10
52	430	PARTICELLE	117
52	1310	PARTICELLE	40
52	1557	PARTICELLE	250
52		STRADE	513
52	435	PARTICELLE	144
52	434	PARTICELLE	151
52		STRADE	16
52		STRADE	2
52	1562	PARTICELLE	60
52	1615	PARTICELLE	50
52	370	PARTICELLE	600
52	429	PARTICELLE	119
52	487	PARTICELLE	102



NORME DI ATTUAZIONE E PRESCRIZIONI GENERALI

STRALCIO 1 - NORME DI ATTUAZIONE		
Superficie territoriale: 7.350 mq	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		
Aree da cedere: 2.000 mq		
V - verde attrezzato e sport: 430 mq	Viabilità (Via G. L. Cadorna): 1.570 mq	
Lotto edificabile		
Destinazione urb. caratterizzante: D3		
Superficie fondiaria: 5.350 mq	IT: 0,80 mc/mq	Volume edificabile: 5.880 mc
RC: 25%	Altezza max: 10,50 m	Num. max piani fuori terra: 3

STRALCIO 2 - NORME DI ATTUAZIONE	
Superficie tot: 7.400 mq	Proprietà: privata
Modalità di attuazione	
Piano Particolareggiato Attuativo ai sensi dell'art.30 L.R.19/2020 e s.m.e i.; le aree da destinarsi a spazi ed attrezzature pubblici sono acquisite tramite perequazione compensativa con cessione di crediti edilizi.	
Aree perequate e crediti edilizi	
Superficie perequata per viabilità (Via Gen. Cadorna e viabilità interna): 2.850 mq	
Crediti riconosciuti: 0,40 mc/mq	Volume edificabile: 1.140 mc
Area di ricaduta dei crediti: stesso lotto	
Area a verde attrezzato per lo sport (conformativo)	
Destinazione urb.: Verde attrezzato per lo sport, anche di iniziativa privata	
Superficie: 4.550 mq	IT: 0,10 mc/mq
Volume edificabile: 740 mc	Altezza max: 3,50 m

STRALCIO 3 - NORME DI ATTUAZIONE		
Superficie territoriale: 10.650 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.		
Aree da cedere: 2.850 mq (P - parcheggi)		
Lotto edificabile		
Destinazione urb. caratterizzante: D3		
Superficie fondiaria: 7.800 mq	IT: 0,80 mc/mq	Volume edificabile: 8.520 mc
RC: 25%	Altezza max: 10,50 m	Num. max piani fuori terra: 3

STRALCIO 4 - NORME DI ATTUAZIONE	
Superficie tot: 10.750 mq	Proprietà: privata
Modalità di attuazione	
Piano Particolareggiato Attuativo ai sensi dell'art.30 L.R.19/2020 e s.m.e i.; le aree da destinarsi a spazi ed attrezzature pubblici sono acquisite tramite perequazione compensativa con cessione di crediti edilizi.	
Aree perequate e crediti edilizi	
Superficie perequata per viabilità (Via Gen. Cadorna): 1.400 mq	
Crediti riconosciuti: 0,40 mc/mq	Volume edificabile: 560 mc
Area di ricaduta dei crediti: stesso lotto	
Area a verde attrezzato per lo sport (conformativo)	
Destinazione urb.: Verde attrezzato per lo sport, anche di iniziativa privata	
Superficie: 9.350 mq	IT: 0,10 mc/mq
Volume edificabile: 1.075 mc	Altezza max: 3,50 m

STRALCIO 5 - NORME DI ATTUAZIONE	
Superficie territoriale: 8.650 mq	Proprietà: privata 8.050 mq; comunale 600 mq
Modalità di attuazione	
Piano Particolareggiato Attuativo ai sensi dell'art.30 L.R.19/2020 e s.m.e i.; le aree da destinarsi a spazi ed attrezzature pubblici sono acquisite tramite perequazione compensativa con cessione di crediti edilizi.	
Aree perequate e crediti edilizi	
Superficie perequata per viabilità (Via Gen. Cadorna) e P - parcheggi: 600 mq	
Crediti riconosciuti: 0,40 mc/mq	Volume: 240 mc
Area di ricaduta dei crediti: stesso lotto	
Area a verde attrezzato per lo sport (conformativo)	
Destinazione urb.: Verde attrezzato per lo sport, anche di iniziativa privata	
Superficie: 7.450 mq	IT: 0,10 mc/mq
Volume edificabile: 865 mc	Altezza max: 3,50 m

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