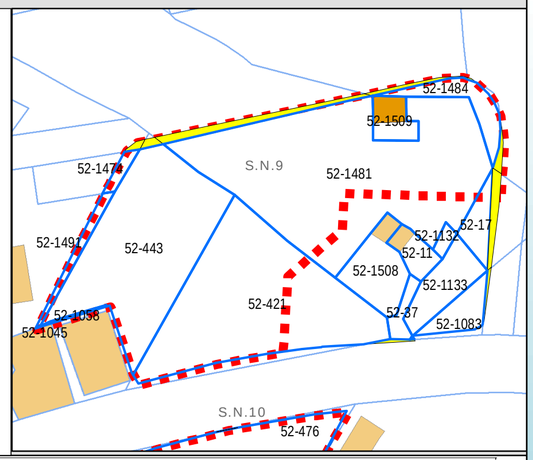
N. 9 - SCHEDA NORMA AMBITO DI TRASFORMAZIONE - RAGUSA

Residenza e Attrezzature

INQUADRAMENTO DELL'AREA

ESTRATTO CATASTALE

FOGLIO	NUMERO	LIVELLO	Shape_Area
52	1058	PARTICELLE	7
52		STRADE	23
52		STRADE	89
52		STRADE	17
52	1481	PARTICELLE	2326
52		STRADE	12
52	1484	PARTICELLE	175
52	17	PARTICELLE	118
52	1132	PARTICELLE	30
52	1133	PARTICELLE	237
52	1509	PARTICELLE	120
52	1491	PARTICELLE	70
52		STRADE	10
52	1508	PARTICELLE	286
52	11	PARTICELLE	106
52	443	PARTICELLE	1384
52	37	PARTICELLE	62
52		STRADE	8
52	1045	PARTICELLE	1
52		STRADE	48
52		STRADE	9
52	1474	PARTICELLE	38
52	1083	PARTICELLE	141
52	421	PARTICELLE	1599



CARATTERISTICHE GENERALI

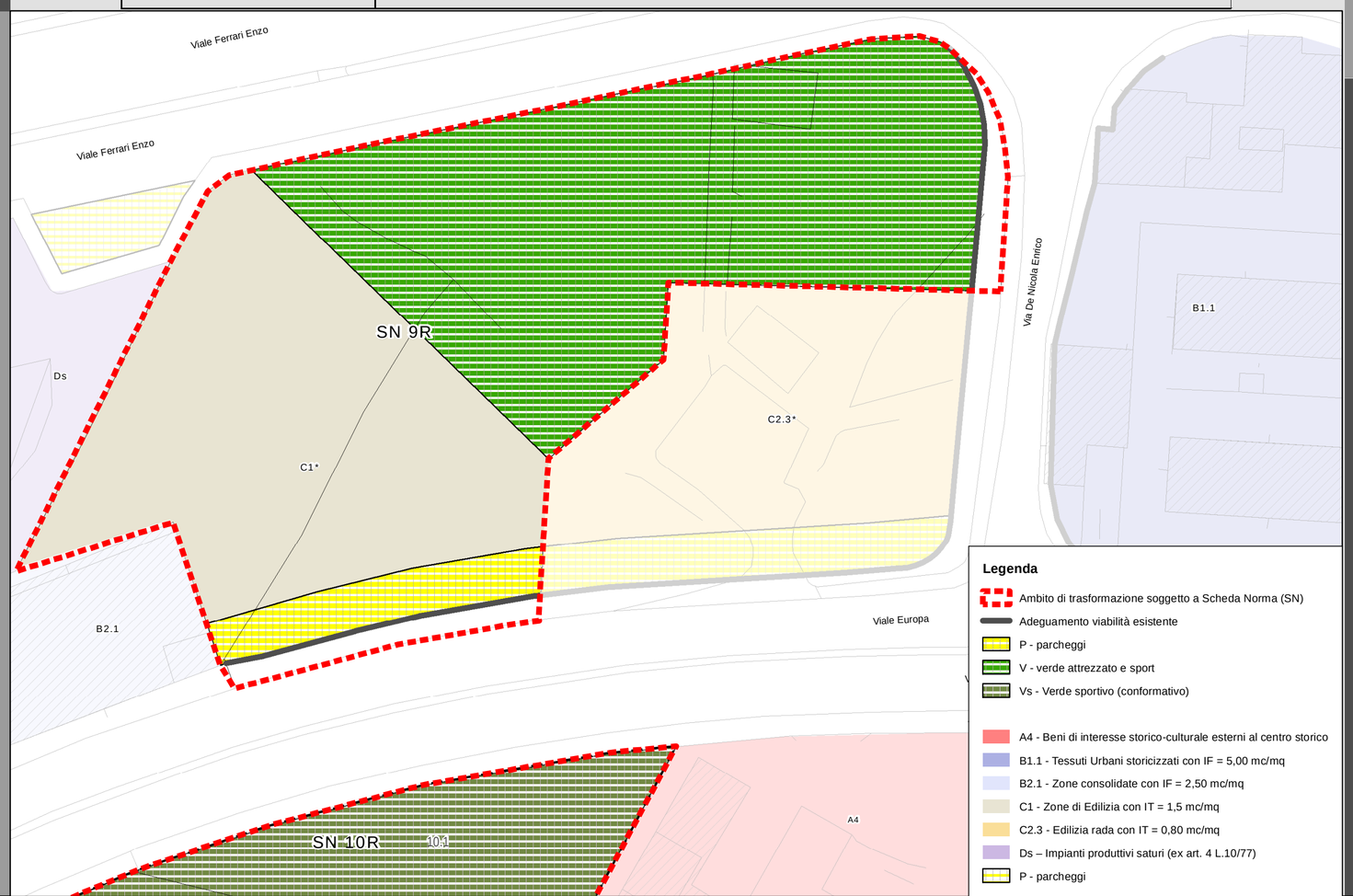
Localizzazione	Viale E. Ferrari/ Viale Europa
Superficie	5.000 mq
PRG vigente	Parcheggio di progetto + Cm - Residenziale misto e spazi pubblici
Contesto urbanist./territ.	Area libera in contesto residenziale, commerciale ed attrezzature scolastiche e religiose, ad elevata densità edilizia; sono presenti fabbricati collabenti
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 ricoperti da boschi o sottoposti a vincolo di rimboschimento - comma 1, lett. g)
Proprietà	Privata
Volumi edificati esistenti	Non valutabile

STRATEGIA INSEDIATIVA

CRITICITA'	Ø Sovradimensionamento dei servizi e delle attrezzature pubbliche; vincoli finalizzati all'esproprio decaduti Ø Area degradata e non utilizzata, in pieno centro urbano consolidato, con viabilità incompleta e assenza di marciapiedi (tratto di Viale Europa e Via E. De Nicola) Ø Carenza di verde di quartiere e aree di sosta dei veicoli a supporto delle varie attività presenti Ø Elevata frammentazione della proprietà
OBIETTIVI URBANISTICI	Ø Affrancare le aree sottoposte a vincolo espropriativo decaduto e riclassificarle sulla base di criteri perequativi, tenendo conto della destinazione urbanistica previgente Ø Definire le possibilità di trasformazione dell'area, che non può avere destinazione agricola in quanto di fatto interclusa in un ambito urbanizzato Ø Recuperare aree da destinarsi a piccolo Bosco Urbano (in coerenza alle disposizioni del Piano Paesaggistico) Ø Completare e adeguare le sedi viarie di Viale Europa e Via E. De Nicola, da destinarsi in parte anche alla sosta dei veicoli
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
ATTUAZIONE	Ø Costituzione di un comparto edificatorio ai sensi degli artt. 38 e 39 della L.R. 13 agosto 2020, n. 19 e s.m.e i.

NORME DI ATTUAZIONE E PRESCRIZIONI GENERALI

NORME DI ATTUAZIONE			
Superficie territoriale: 5.000 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: 3.000 mq			
Viabilità (V.le Europa/ Via E. De Nicola): 200 mq	P - parcheggi: 250 mq		
Verde di rimboschimento: 2.550 mq			
Lotto edificabile			
Destinazione urb. caratterizzante: C1			
Superficie fondiaria: 2.000 mq	IT: 1,50 mc/mq	IF: 3,00 mc/mq	Volume edificabile: 7.500 mc
RC: non fissato	Altezza max: 10,5 m		Num. max piani fuori terra: 3
Prescrizioni specifiche			
Ingresso carrabile al lotto privato da Viale E. Ferrari			

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

SCHEMA INSEDIATIVO