

# CITTA' DI RAGUSA

[www.comune.ragusa.gov.it](http://www.comune.ragusa.gov.it)

SETTORE III

Ufficio di Piano

**ALLA SEGRETERIA COMUNALE**

CORSO ITALIA 72

97100 RAGUSA

E, p.c.

AL SETTORE III

SERVIZIO 1 – URBANISTICA

LORO SEDI

Osservazione n. **102**

## NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI RAGUSA

*Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 07/05/2024*

### OSSERVAZIONI E OPPOSIZIONI

(ai sensi dell'art. 3 co. 3 della L.R. 71/78)

I sottoscritti

**BELLINA Giovanni** (BLLGNN36H20H163D), nato a Ragusa il 20/06/1936, Residente in Contrada Gaddimeli snc, Ragusa

**GIULIANA Angela** (GLNNGGL46A64I178U) nata a Santa Croce Camerina (RG) il 24/01/1946 e Residente in Contrada Gaddimeli snc, Ragusa

in qualità di comproprietari dei terreni individuati al Catasto Terreni di Ragusa al foglio 257 come di seguito elencati: Foglio 257 particelle: n.1387 e n.1399 (vedi All. 1 estratto di mappa catastale), in riferimento alle previsioni del nuovo PRG, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 07/05/2024,

### PREMESSO

- Che la ditta esponente è proprietaria dei terreni individuati al Catasto Terreni di Ragusa al fo-

glio 257 come di seguito elencati: Foglio 257 particelle: n.1387, n.1399 (vedi All. 1 estratto di mappa catastale).

- Che a seguito di Deliberazione della Giunta Municipale n.510 del 20/10/2022 avente ad oggetto la *“Preso d’atto degli elaborati del progetto del nuovo PRG ai fini della successiva adozione da parte del Consiglio Comunale ai sensi del c.1 L.R. 19/2020”* gli esponenti hanno presentato le proprie osservazioni (prot. n. 00156188 del 12.12.2022).
- Che in data 7 maggio 2024, il Consiglio Comunale ha adottato il nuovo PRGC, che ha parzialmente recepito le osservazioni degli esponenti.
- Che in particolare, le aree di proprietà sono state inserite in zona SN 12 M da attuarsi mediante progetto unitario attraverso 4 stralci funzionali *“ogni stralcio costituisce un comparto edificatorio ai sensi degli artt. 38 e 39 della L.R. 13 agosto 2020, n. 19”* (vedasi All. 2); la scheda di zona stabilisce destinazioni, dismissioni e indici edificatori di ciascuno stralcio.
- Che lo stralcio 12.4 – nel quale sono inserite le aree degli esponenti – ha superficie territoriale pari a mq. 28.400; è prevista la dismissione gratuita del 50% di tale superficie territoriale con destinazioni già localizzate nel comparto (strade, verde attrezzato; parcheggi; strutture scolastiche); il lotto edificabile ha superficie fondiaria pari a mq. 14.200, IT 0,50 mc/mq., volume edificabile 14.200 mc; RC 20%; altezza max m. 15; piani fuori terra 5.
- Che gli altri stralci prevedono le seguenti dismissioni:
  - stralcio 1: superficie territoriale mq. 12.900 – aree in cessione mq. 2580;
  - stralcio 2: superficie territoriale mq. 8200 – aree in cessione mq. 1640;
  - stralcio 3: superficie territoriale mq. 2960 – nessuna area in cessione

tutto ciò premesso

### **OSSERVANO**

**I** - Dall’esame della scheda di Piano richiamata, emergono alcune incongruenze con la disciplina dettata dagli art. 30-39 della legge reg. n. 19/2020 in materia di PPA.

È utile richiamare, in particolare, l’art. 35, il quale introduce i principi normativi in materia di perequazione urbanistica.

*“1. La perequazione urbanistica si realizza attraverso l’equa distribuzione di diritti edificatori e di oneri tra i proprietari di aree ricomprese in ambiti, anche discontinui, come individuati e perimetrati dai piani. 2. Il PUG può prevedere forme di perequazione urbanistica consistenti nell’attribuzione di quote di edificabilità differenziate in relazione alle caratteristiche fisico - morfologico- ubicazionali dei suoli nonché ai vincoli e ai limiti alla edificabilità derivanti dai piani sovra- ordinati e dalla normativa in vigore. Tali quote sono attribuite in sede di formazione del*

PUG, senza alcun riferimento alla distinzione tra i suoli destinati a interventi privati e quelli destinati a infrastrutture e attrezzature pubbliche. 3. Ai fini dell'attuazione della perequazione urbanistica, il PUG può individuare dei comparti di trasformazione o completamento, da attuare attraverso un PPA di iniziativa pubblica o privata come disciplinato dalla presente legge, con il quale sono anche stabiliti parametri edilizi ed eventuali limitazioni. All'interno di tali comparti avviene il trasferimento dei diritti edificatori per l'attuazione delle previsioni urbanistiche. Il PUG definisce le modalità di attuazione dei comparti, indicando i criteri progettuali che comprendono, almeno, le quote di cessione dei suoli da destinare a infrastrutture e attrezzature pubbliche. 4. Oltre alla modalità di cui al comma 3, il PUG ai fini della realizzazione di infrastrutture e attrezzature pubbliche può prevedere forme di cessione di diritti edificatori tra ambiti non contigui da attuare in forma diretta. In tal caso, i suoli che il PUG individua come destinati alla realizzazione di infrastrutture e attrezzature pubbliche sono denominati "aree cedenti". Al fine della acquisizione di tali aree, i diritti edificatori ad esse attribuiti sono trasferibili e utilizzabili anche su aree non contigue alle "aree cedenti", secondo le prescrizioni e i limiti definiti dal PUG a questo scopo. Le aree che accolgono tali diritti ricadenti esclusivamente nel territorio urbanizzato come definito dal PUG sono denominate "aree riceventi". In alternativa alla cessione al comune delle aree cedenti, è possibile monetizzare i diritti edificatori che comunque sono vincolati all'acquisizione di tali aree. 5. Il diritto edificatorio è trasferibile ed è utilizzabile, entro i limiti definiti dal piano urbanistico, anche su aree diverse, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 22 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e successive modificazioni. 6. La perequazione urbanistica si realizza con l'attribuzione da parte del piano di una determinata potenzialità edificatoria a tutti i suoli e agli edifici compresi in specifici ambiti oggetto di trasformazione predeterminati e perimetrati dallo stesso piano. 7. La potenzialità edificatoria di cui al comma 2 si distribuisce tra i proprietari delle aree in proporzione alla superficie posseduta da ciascuno di essi. 8. Il comune, nel PUG, può riservare a sé una quota di eccedenza della potenzialità edificatoria complessiva a fini di acquisizioni compensative di aree, di attuazione di finalità premiali e di calmieramento del mercato".

A quanto risulta dalla scheda normativa sopra illustrata, incomprensibilmente, la Variante in esame ha disatteso i principi di perequazione sopra enunciati, gravando lo stralcio 12.4 di cessioni in misura del tutto sproporzionate rispetto agli altri stralci del Piano attuativo.

È evidente che questa previsione dovrà essere rimodulata in coerenza con i principi dettati dal richiamato art. 35 della legge reg. 19/2020, affinché l'onere di cessione gratuita imposto al comparto possa trovare adeguata perequazione.

**II** -Fermo quanto sopra precisato, occorre evidenziare anche una ulteriore criticità connessa alle

specifiche e dettagliate individuazioni delle destinazioni pubbliche, che, in quanto tali, impongono uno sviluppo eccessivamente vincolato per il futuro operatore e attuatore del Piano, già gravato dalla procedura del PPA.

Ciò in contrasto con la disciplina dettata dalla legge reg. n. 19/2022.

Il comma 12 dell'art. 30 prevede infatti che, tra l'altro, *"I PPA contengono:*

*a) la rete viaria, suddivisa in percorsi pedonali e carrabili, con l'indicazione dei principali dati altimetrici nonché degli allineamenti;*

*b) gli spazi di sosta e di parcheggio;*

*c) la progettazione di massima della rete fognante, idrica, telefonica, del gas, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;*

*d) gli spazi per le attrezzature di interesse pubblico;"*.

La norma dunque lascia alla pianificazione attuativa la scelta in merito alla programmazione di dettaglio e alla localizzazione delle infrastrutture.

Pertanto con la presente osservazione

#### CHIEDONO

che la scheda Norma 12M sia rielaborata come da Allegato 3 e, in particolare, che:

- la sistemazione grafica delle aree destinate a TR1, a F2, a parcheggio pubblico e a verde pubblico non sia vincolante e sia pertanto demandata all'atto della presentazione di Piano Particolareggiato Attuativo ai sensi dell'art.30 L.R. 19/2020 e s.m.i.; la scheda dovrà quindi prevedere la destinazione TR1 per tutta l'area d'interesse, lasciando allo sviluppatore del PPA la scelta localizzativa delle aree per le infrastrutture in coerenza con la progettazione edificatoria. In alternativa, si chiede che l'attuazione del Piano generale avvenga tramite rilascio di permesso diretto, avendo già il Piano generale assolto alle previsioni di dettaglio tipiche della pianificazione attuativa;
- in considerazione dell'alta percentuale di cessioni gratuite previste a favore del Comune di Ragusa (50%), venga riconsiderato al rialzo l'indice di fabbricabilità territoriale (IT) inserito nella scheda Norma 12M e pari a 0,50 affinché sia prossimo a quello massimo indicato nell'art. 58 delle N.T.A. del PRG adottato (IT max = 0,75);

Si allega:

1. Allegato 1: Estratto di mappa catastale
2. Allegato 2: Stralcio SN 12M
3. Allegato 3: Proposta progettuale

Gli osservanti

Giovanni BELLINA

Angela GIULIANA

Autorizzazione ai sensi L. 196/2003

Il/la sottoscritto/a

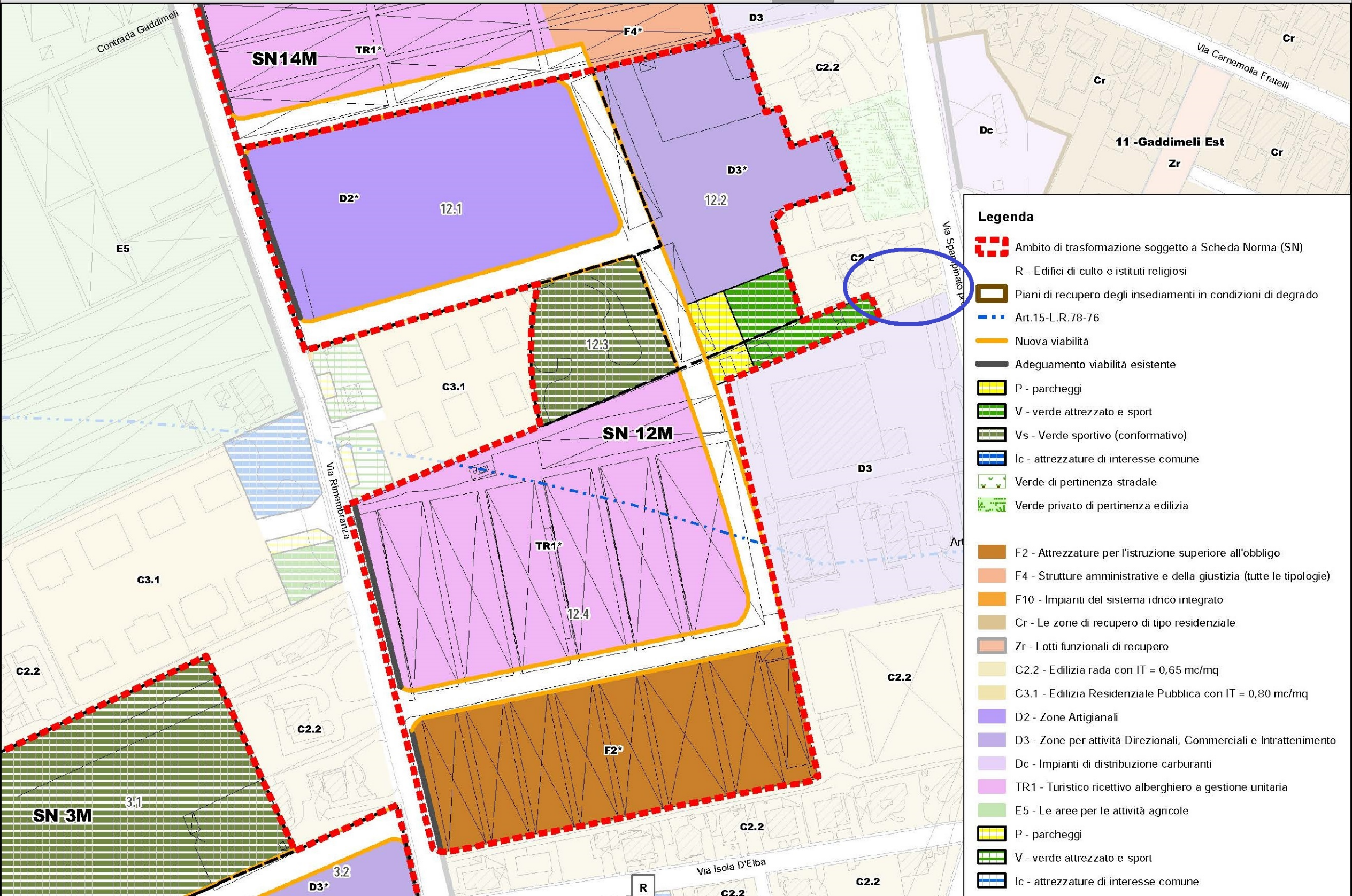
\_\_\_\_\_ autorizza il Comune di \_\_\_\_\_, ai sensi della sulla privacy (L. 196/2003), ad effettuare il trattamento dei dati personali contenuti nel presente modulo, per lo svolgimento di specifiche funzioni istituzionali, nei limiti previsti dalla normativa predetta.

Luogo e data

RAAGUSA 30-07-2024 Firma x Bellina Giovanni  
x Giuliana Angela



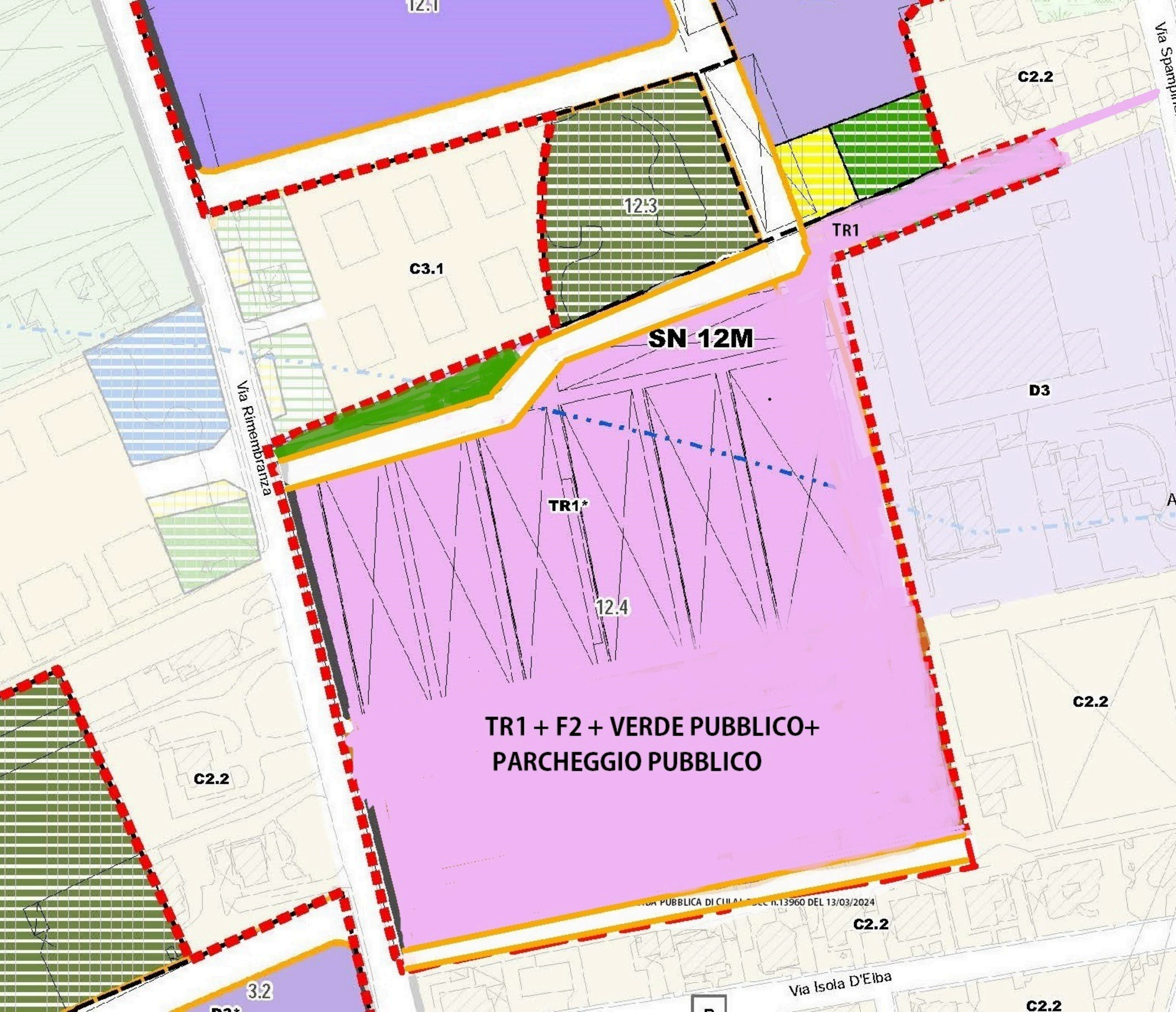




### Legenda

- Ambito di trasformazione soggetto a Scheda Norma (SN)
- R - Edifici di culto e istituti religiosi
- Piani di recupero degli insediamenti in condizioni di degrado
- Art.15-L.R.78-76
- Nuova viabilità
- Adeguamento viabilità esistente
- P - parcheggi
- V - verde attrezzato e sport
- Vs - Verde sportivo (conformativo)
- Ic - attrezzature di interesse comune
- Verde di pertinenza stradale
- Verde privato di pertinenza edilizia
- F2 - Attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo
- F4 - Strutture amministrative e della giustizia (tutte le tipologie)
- F10 - Impianti del sistema idrico integrato
- Cr - Le zone di recupero di tipo residenziale
- Zr - Lotti funzionali di recupero
- C2.2 - Edilizia rada con IT = 0,65 mc/mq
- C3.1 - Edilizia Residenziale Pubblica con IT = 0,80 mc/mq
- D2 - Zone Artigianali
- D3 - Zone per attività Direzionali, Commerciali e Intrattenimento
- Dc - Impianti di distribuzione carburanti
- TR1 - Turistico ricettivo alberghiero a gestione unitaria
- E5 - Le aree per le attività agricole
- P - parcheggi
- V - verde attrezzato e sport
- Ic - attrezzature di interesse comune





C3.1

12.3

C2.2

TR1

SN 12M

D3

TR1\*

12.4

TR1 + F2 + VERDE PUBBLICO+  
PARCHEGGIO PUBBLICO

C2.2

C2.2

C2.2

3.2

C2.2

PUBBLICA DI CUI AL DCC N.13960 DEL 13/03/2024

Via Isola D'Elba

Via Rimenbranza

Via Spampinato









**RAGUSA**



524763

Contatta GABRIELLA N. B. PAGUSA (RG)



C<ITACA69939DY9<<<<<<<<<<<<<<  
4601243F3001248ITA<<<<<<<<<<<O  
GIULIANA<<ANGELA<<<<<<<<<<<<<