



CITTA' DI RAGUSA

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. **133**

**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)

DA PRESENTARE ESCLUSIVAMENTE IN FORMA SCRITTA

I/Il sottoscritto/i

MUSTILE PATRIZIA, nato/a a **VITTORIA** il **09/05/1967**

Residente in via/piazza **PIAZZA PIO IX N.53/A SC.A INT.1** a **ROMA** (....)

In qualità di **PROPRIETARIA**

In riferimento alle previsioni del nuovo PRG, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 07/05/2024,

relative all'immobile individuato in Catasto terreni al

Foglio **A/262** Particella sub **partt.194-516-524-1024-1026-1017-1014** (proprietà 1/1)

Foglio **A/262** Particella sub **partt.1018-1021-1025-1027-1029-1030** (proprietà 1/2)

E

COMUNE DI RAGUSA
Comune di Ragusa
Protocollo N. 0091988/2024 del 01/08/2024

Presentano la seguente

[X] OSSERVAZIONE

[X] OPPOSIZIONE

Oggetto e contenuto dell'Osservazione / Opposizione

VEDASI RELAZIONE ALLEGATA CON IL CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE/OPPOSIZIONE CHE FA PARTE INTEGRANTE DELLA RICHIESTA.

.....
.....
.....
.....
.....

Pertanto con la presente CHIEDE/ONO

1. MODIFICA DELL'INDICE TERRITORIALE VARIATO IN FASE DI ADOZIONE E RICONFERMA DELLO
0,75 MC/MQ

2. CONTROLLO DELLA PERIMETRAZIONE DEL COMPARTO CHE TENGA CONTO DELL'EFFETTIVA
ESTENSIONE CATASTALE E DELLO STATO DEI LUOGHI.

.....
.....

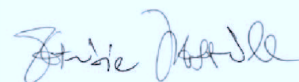
Allegano alla presente richiesta i seguenti elaborati:

✗ estratto di mappa catastale;

✗ estratto del piano urbanistico vigente;

✗ altro (specificare) relazione allegata, visure catastali, stralcio prg adottato, foto aerea
titoli di proprietà

Gli osservanti



Autorizzazione ai sensi L. 196/2003

Il/la sottoscritto/a MUSTILE PATRIZIA autorizza il Comune di RAGUSA, 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 Ragusa 01/08/2024

Firma



N.B.: Il presente modulo va compilato in carta semplice (in duplice copia) e consegnato, entro il 70° giorno dalla data di deposito del Piano Urbanistico adottato (**termine utile per la consegna: 03/08/2024**) all'Ufficio Protocollo del Comune di Ragusa tramite pec o spedito a mezzo posta all'indirizzo: Comune di Ragusa, Corso Italia, n. 72 – CAP 97100; **Pec:** protocollo@pec.comune.ragusa.it

Cognome **MUSTILE**
Nome **PATRIZIA**
nato il **09/05/1967**
(atto n. **00418** P. **1** S. **A00**)
a. **VITTORIA (RG)**
Cittadinanza **ITALIANA**
Residenza **ROMA**
Via **PIAZZA PIO XI N.53/A SC.A IN.1**
Stato civile **=====**
Professione **COSTUMISTA**
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
Statura **1.72**
Capelli **Castani**
Occhi **Castani**
Segni particolari **=====**



Firma del titolare

ROMA

24 LUG 2015

Impronta del dito
indice sinistro

IL SINDACO

Istruttore Amministrativo

Spesenza Enrico

DATA DI SCADENZA
09 MAG 2026

AX 0073579

REPUBBLICA ITALIANA



COMUNE DI
ROMA

CARTA D'IDENTITA'

N° AX 0073579

D1

MUSTILE

PATRIZIA

RELAZIONE SULLE OSSERVAZIONI E OPPOSIZIONI (ai sensi dell'art. 3 co. 3 della L.R. 71/78) **SUL NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI RAGUSA**
(Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 07/05/2024)

Ditta proprietaria: MUSTILE PATRIZIA

N.C.T. FOGLIO A/262 partt.194-516-524-1024-1026-1017-1014 (proprietà 1/1)

- partt.1018-1021-1025-1027-1029-1030 (proprietà 1/2)

1. MODIFICA DELL'INDICE TERRITORIALE VARIATO IN FASE DI ADOZIONE E RICONFERMA DELLO 0,75 MC/MQ

Il terreno in oggetto inserito all'interno della **scheda Norma SN -10M**, ha destinazione urbanistica **TR1** - turistico alberghiero a gestione unitaria.

Si chiede che venga ripristinato l'indice territoriale a 0,75 mc/mq così come aveva previsto il progettista del PRG nella stesura delle schede norma, anziché 0,50 mc/mq così come modificato dall'emendamento n.29 prot.42403, che ha proposto indiscriminatamente senza alcuna valutazione tecnica, la diminuzione della cubatura per tutte le aree turistico-ricettive per tutte le schede norma.

La previsione della cubatura pari a 0,75 mc/mq rispettava pienamente gli standard della L.R. 12.06.78 n.76, che prevedeva all'art.15 *"entro la profondità di metri 500 a partire dalla battigia l'indice di densità edilizia territoriale massima è determinato in 0,75 mc/mq"*.

L'albergo (Tipologia TR1), rientra tra le edilizie specialistiche e con tale riduzione subisce già a priori una penalizzazione nella sua progettazione, inficiandone la sua qualità architettonica e funzionale.

Infatti la riduzione della cubatura non aiuta di certo il progetto con sviluppo verticale dell'albergo, dovendosi prevedere in fase progettuale ampi spazi, hall, scale e corridoi di collegamento o ascensori che giustamente richiedono grossi impieghi di volumetria.

Serve ben poco l'aumento dell'altezza max consentita (inserita con emendamento) da 10 mt a 15 mt con una riduzione dell'indice territoriale e di conseguenza la riduzione della volumetria.

2. CONTROLLO DELLA PERIMETRAZIONE DEL COMPARTO CHE TENGA CONTO DELL'EFFETTIVA ESTENSIONE CATASTALE E DELLO STATO DEI LUOGHI.

- La ditta è proprietaria esclusiva delle partt. 194-516-524-1024-1026-1017-1014 per un totale mq 6.224 catastali (vedasi visure catastali e titoli di proprietà).

Le partt.194-516-524-1024-1026 provengono da atto di acquisto del 1998 notaio Demostene e non sono mai state interessate da attività edilizia, nè tantomeno vincolate per altri interventi (si allega atto).

Le partt. 1014 -1017, che sono state acquisite dalla ditta con atto di permuta del 2003 notaio Zichichi, derivanti rispettivamente dalle ex partt.21 e 86 quest'ultime asservite ad una costruzione secondo la C.E.n.107/97, ricadono pertanto giustamente in aree non assoggettate all'esproprio (attività edilizia) secondo il PRG vigente.

La ditta, è inoltre, proprietaria per metà quota di altre particelle che costituiscono oggi una stradella di accesso. Tali particelle (1018-1021-1025-1027-1029-1030) acquisite con atto di permuta del 2003 notaio Zichichi, hanno una estensione catastale totale di 560 mq.

Nella **scheda Norma SN -10M** , il PRG adottato prevede una perimetrazione (indicata con tratteggio rosso) che sovrapposta sull'estratto di mappa catastale fornisce delle indicazioni sull'entità delle superfici utilizzate di ciascuna particella (indicate come shape_area).

Dai conteggi riportati nella scheda Norma, già i terreni della sottoscritta costituiscono oltre il 50% del comparto edificatorio.

- Dall'esame della perimetrazione del comparto, si riscontrano delle differenze tra l'effettiva superficie catastale e l'area conteggiata dall'ufficio nella colonna Shape_Area, per determinare le superfici del comparto, nello specifico:

- la part.194 di mq 1.710 catastali è considerata per 1368 mq, sicuramente per tenere conto del futuro frazionamento della porzione occupata dall'attuale Via Portovenere;
- la part.516 di mq 1.034 catastali è considerata per 1042 mq (pressochè coincidenti);
- la part.524 di mq 293 catastali è considerata soltanto per 58 mq.
- la part.1024 di mq 268 catastali è considerata soltanto per 35 mq.
- la part.1026 di mq 2.761 catastali è considerata soltanto per 2.565 mq.

Non si comprende come le partt.524-1024-1026 non siano state considerate nella loro interezza visto che non sono state mai interessate da attività edilizia e/o vincolate. Le parti non conteggiate che fine fanno???

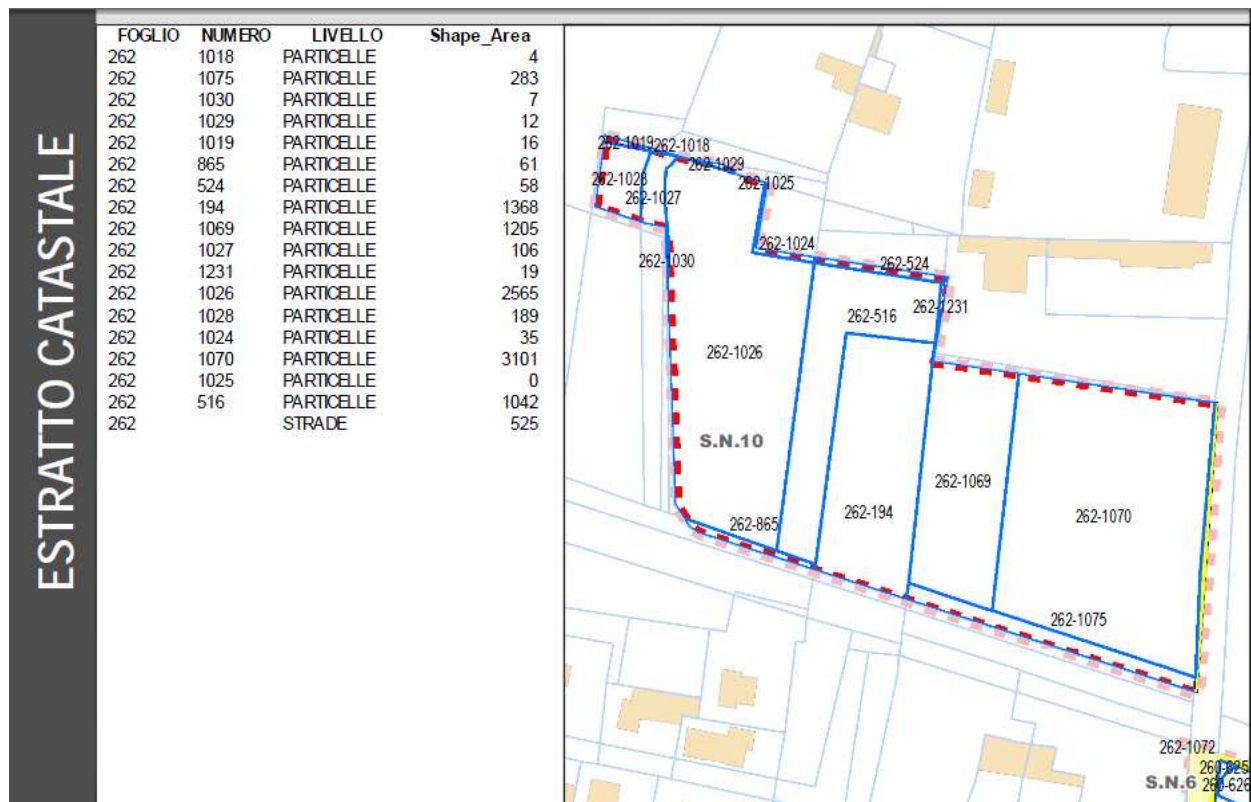
Anche le partt. che costituiscono oggi la stradella di accesso (1018-1021-1025-1027-1029-1030) non si comprende come siano state conteggiate in parte e non per intero, in quanto:

- la part.1018 di mq 150 catastali è considerata solo per 4 mq;
- la part.1021 di mq 200 catastali non è stata considerata (0 mq);
- la part.1025 di mq 32 catastali non è stata considerata (0 mq);
- la part.1027 di mq 90 catastali è considerata per 106 mq;
- la part.1029 di mq 22 catastali è considerata solo per 12 mq;
- la part.1030 di mq 66 catastali è considerata solo per 7 mq;

Devono essere verificate ed eventualmente corrette per una serie di incongruenze le seguenti particelle di proprietà altra ditta ricadenti nel comparto edificatorio:

- part. 1231 conteggiata per mq 19 (Shape_Area) all'interno del comparto, ma tale part. di dimensioni ben più ampie è già interessata da un intervento edilizio e quindi andrebbe esclusa;
- part. 865 conteggiata per mq 61 (Shape_Area), non si comprende l'ubicazione nell'estratto di mappa, sembrerebbe un errore se si confronta con estratti di mappa storici che riportano la part.865 in altra ubicazione e comunque al di sotto della sede stradale (allegato estratto di mappa del 2012).
- part. 1069 di mq 1.166 catastali è considerata per 1205 mq;
- part. 1070 di mq 3.497 catastali è considerata per 3101 mq;
- part. 1075 di mq 120 catastali è considerata per 283 mq;

(vedasi estratto di mappa e visure catastali aggiornate allegate)



Stralcio Scheda Norma SN -10M

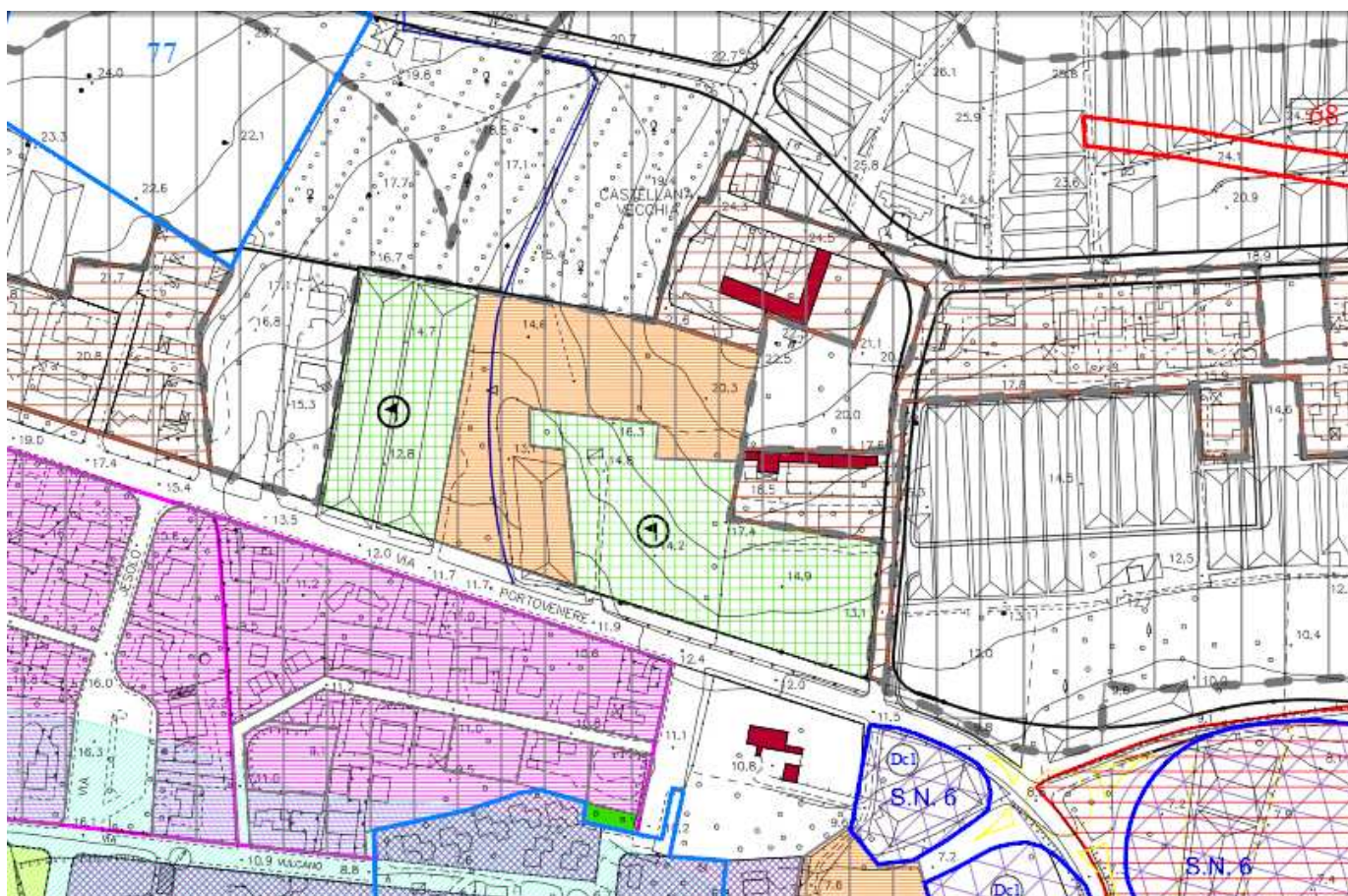
Si chiede che venga rivista la perimetrazione del comparto, in modo tale da tenere conto dell'intera estensione catastale delle particelle coinvolte e dello stato dei luoghi, senza lasciare relitti e porzioni di particelle inutilizzabili, visto che, peraltro, la scheda Norma nelle modalità di attuazione dell'intervento prevede delle cessioni nella misura del 50%.



Foto Aerea (Fonte Google Earth)






Sovrapposizione catastale con ortofoto (fonte Formaps)



Stralcio PRG vigente



Verde sportivo di progetto

**PROGETTO
ELABORATI "C"**

11

ELABORATI DI P.R.G. ADEGUATI ALLE
PRESCRIZIONI DELL' ART. 4 DEL D.DIR. n.120/2006

PRGC RAGUSA

SCALA 1:2000
DICEMBRE 2017

ELABORAZIONE: TORRELLI D'AMARO

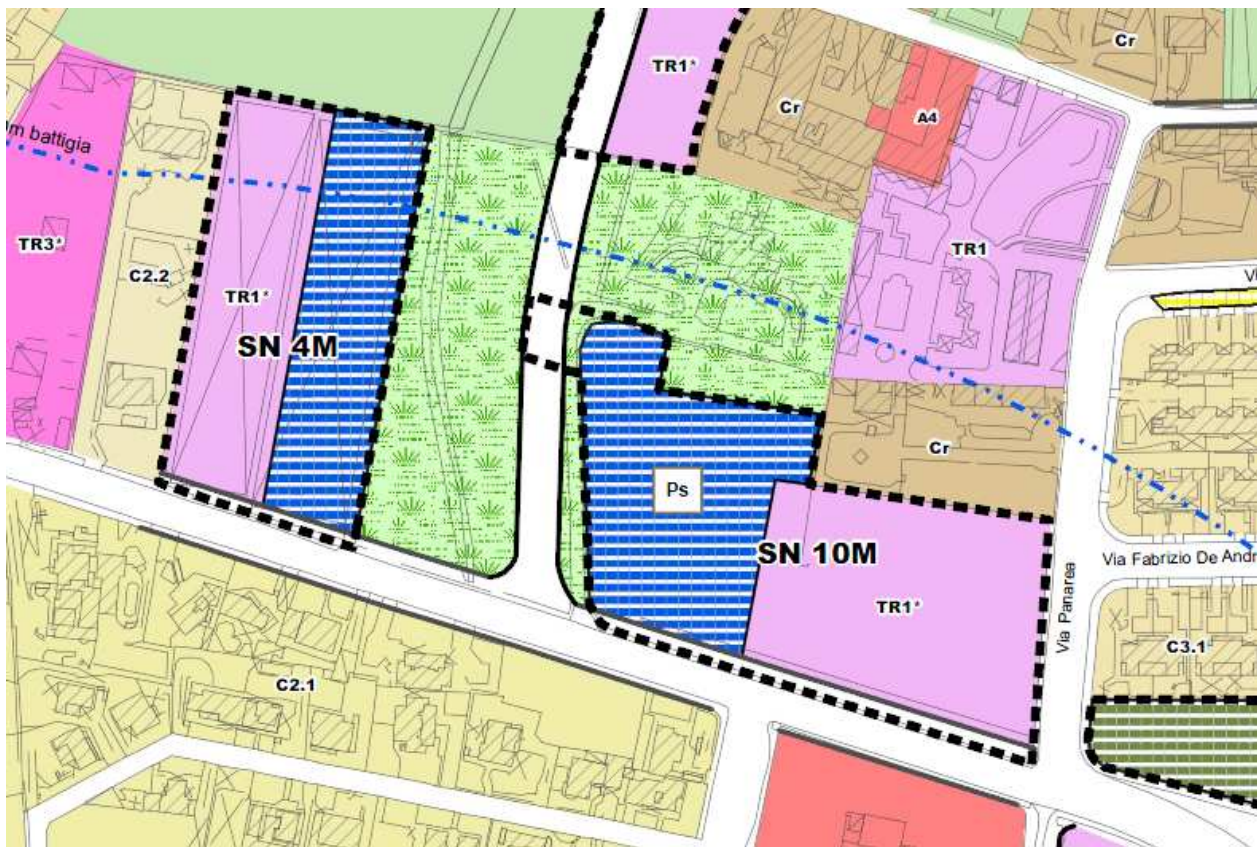
Dis. Arch. Ing. Torrelli D'Amato

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO:

ARCH. GIUSEPPE NARDELLI

ELABORAZIONE:

ARCH. MARCOLOTTA MARINO



Stralcio del PRG adottato –



ZONE TR - GLI AMBITI DELLE ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVE

- TR1 - Turistico ricettivo alberghiero a gestione unitaria
- TR2 - Turistico ricettivo a gestione non unitaria
- TR3 - Campeggi
- TRs - Turistico ricettivo saturo
- TR4 - Turistico per la fruizione diretta del mare
- TR' - Zone TR di progetto



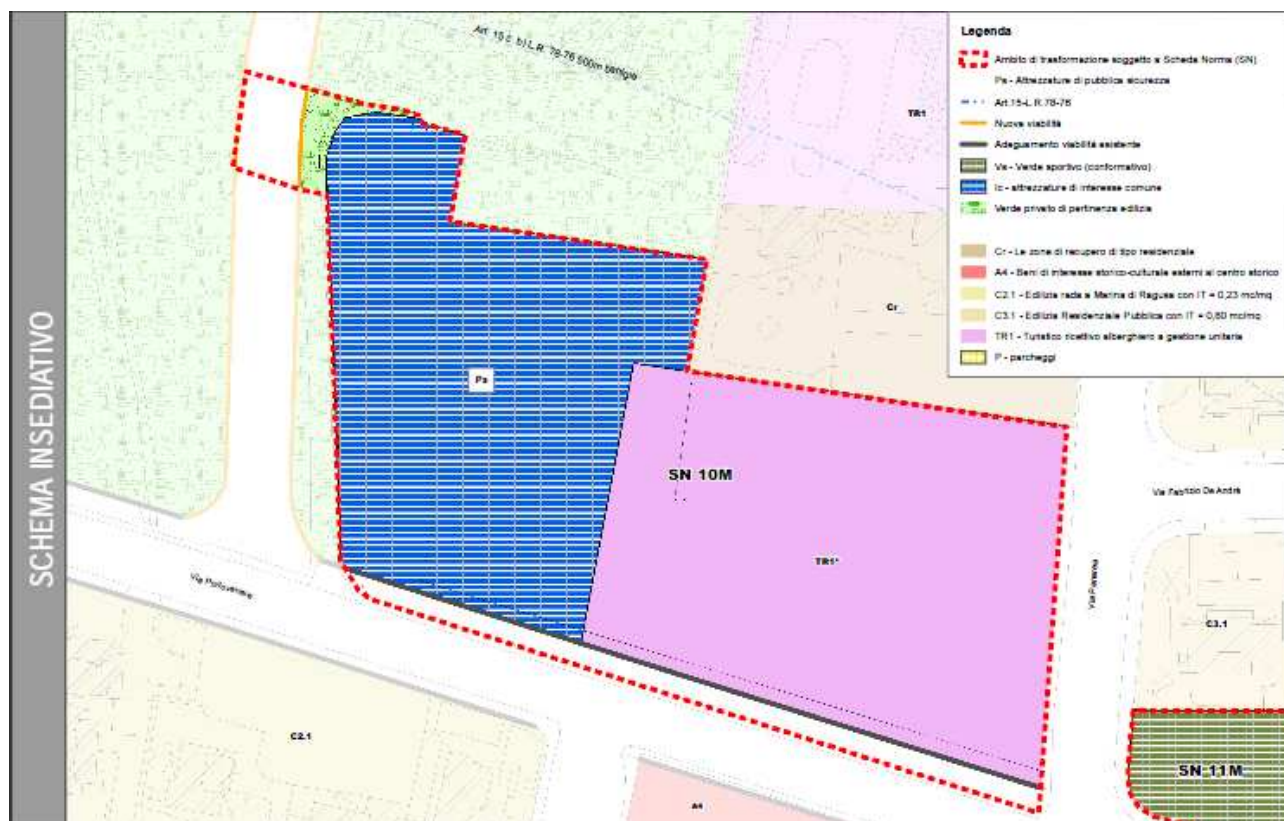
Verde privato di pertinenza edilizia

SERVIZI E ATTREZZATURE DI PROGETTO D.M. 1444/1978

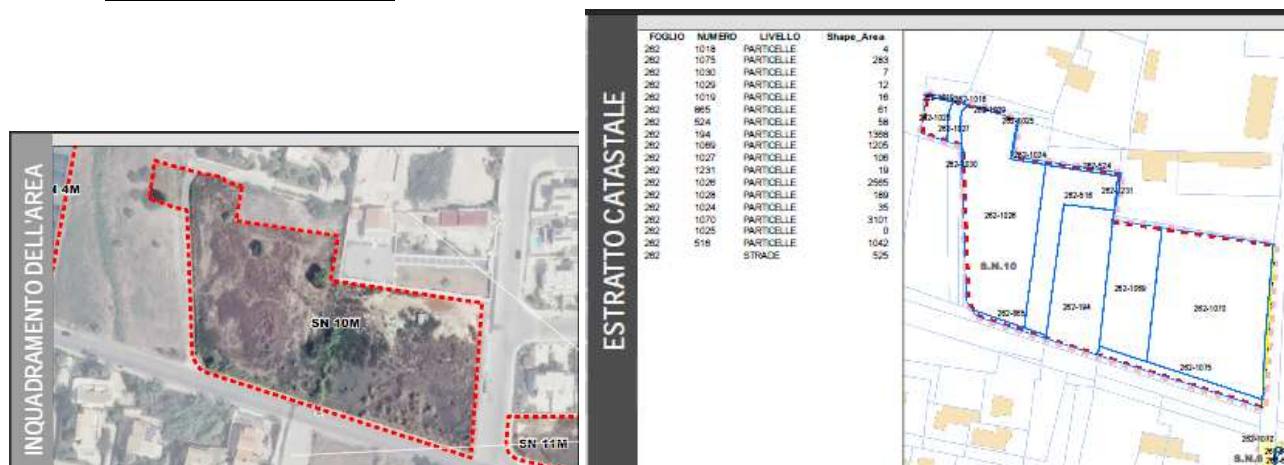
- Sc - scuole dell'obbligo e dell'infanzia
- P - parcheggi
- P - parcheggi (conformativo)
- V - verde attrezzato e sport
- Va - Verde attrezzato (conformativo)
- Vs - Verde sportivo (conformativo)
- Ic - attrezzature di interesse comune
- Sso - Attrezzature socio-assistenziali

IMPIANTI E ATTREZZATURE

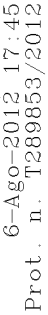
- Ac - Attrezzature culturali
- C - Cimitero
- Ce - Centrale elettrica
- Me - Mercati
- PC - Protezione Civile
- Ps - Attrezzature di pubblica sicurezza
- R - Edifici di culto e istituti religiosi
- S - Strutture sportive
- Ss - Attrezzature socio-sanitarie-assistenziali
- Ua - Uffici amministrativi



Stralcio Scheda Norma SN - 10M



NORME DI ATTUAZIONE		
Superficie territoriale: 10.000 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 (50%): 5.000 mq		
Viabilità: 770 mq		It- Attrezzature di interesse comune: 4.230 mq
Lotto edificabile		
Destinazione urb.: TR1		
Superficie fondiaria: 5.000 mq	IT: 0,50 mc/mq	Volume edificabile: 5.000 mc
RC: 20%	Altezza max: 15 m	Num. max piani fuori terra: 5



Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: RAGUSA/A
Foglio: 262



Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 31/07/2024

Dati della richiesta	Terreni siti nel comune di RAGUSA (H163) provincia RAGUSA
Soggetto individuato	MUSTILE Patrizia (CF: MSTPRZ67E49M088M) nata a VITTORIA (RG) il 09/05/1967

1. Immobili siti nel Comune di RAGUSA (Codice H163A) Sezione RAGUSA Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO									ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
							ha are ca				Dominicale	Agrario		
1	262	516		-	SEMIN IRRIG	02		10	34	B1 B	Euro 16,61 Lire 32.157	Euro 6,41 Lire 12.408	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/01/1998 in atti dal 11/11/1998 (n. 719.2/1998)	Annotazione
2	262	524		-	SEMIN IRRIG	03		02	93	B1 B	Euro 3,65 Lire 7.061	Euro 1,21 Lire 2.344	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/01/1998 in atti dal 11/11/1998 (n. 719.2/1998)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di immobile: passaggi intermedi da esaminare

Immobile 2: Annotazione: di immobile: passaggi intermedi da esaminare

Totale: Superficie .13.27 Redditi: Dominicale Euro 20,26 Agrario Euro 7,62

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MUSTILE Patrizia nata a VITTORIA il 09/05/1967	MSTPRZ67E49M088M*	(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Atto del 09/01/1998 Pubblico ufficiale DEMOSTENE GIOVANNI Sede COMISO (RG) Repertorio n. 104378 - Voltura n. 719.2/1998 in atti dal 11/11/1998	

2. Immobili siti nel Comune di RAGUSA (Codice H163A) Sezione RAGUSA Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
							ha are ca				Dominicale	Agrario		
1	262	1014		-	SEMIN IRRIG	02		00	20	B B1	Euro 0,32 Lire 622	Euro 0,12 Lire 240	FRAZIONAMENTO del 26/07/2001 Pratica n. 107614 in atti dal 26/07/2001 (n. 1500.1/2001)	
2	262	1017		-	SEMIN IRRIG	03		01	38		Euro 2,00 Lire 3.864	Euro 0,57 Lire 1.104	FRAZIONAMENTO del 26/07/2001 Pratica n. 107614 in atti dal 26/07/2001 (n. 1500.1/2001)	

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 31/07/2024

Totale: Superficie .01.58 Redditi: Dominicale Euro 2,32 Agrario Euro 0,69

Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MUSTILE Patrizia nata a VITTORIA il 09/05/1967	MSTPRZ67E49M088M*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 03/09/2003 Pubblico ufficiale NOT.M.ZICHICHI Sede RAGUSA (RG) Repertorio n. 73115 - UR Sede RAGUSA (RG) Registrazione n. 1603 registrato in data 16/09/2003 - PERMUTA Voltura n. 159119.1/2003 - Pratica n. RG0238720 in atti dal 23/12/2003	

3. Immobili siti nel Comune di RAGUSA (Codice H163A) Sezione RAGUSA Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
							ha are ca				Dominicale	Agrario		
1	262	1024		-	SEMIN IRRIG	02		02	68	B1 B	Euro 4,30 Lire 8.335	Euro 1,66 Lire 3.216	FRAZIONAMENTO del 26/07/2001 Pratica n. 107614 in atti dal 26/07/2001 (n. 1500.1/2001)	
2	262	1026		-	SEMIN IRRIG	02		27	61		Euro 49,91 Lire 96.635	Euro 17,11 Lire 33.132	FRAZIONAMENTO del 26/07/2001 Pratica n. 107614 in atti dal 26/07/2001 (n. 1500.1/2001)	

Totale: Superficie .30.29 Redditi: Dominicale Euro 54,21 Agrario Euro 18,77

Intestazione degli immobili indicati al n.3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MUSTILE Patrizia nata a VITTORIA il 09/05/1967	MSTPRZ67E49M088M*	(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 26/07/2001 Pratica n. 107614 in atti dal 26/07/2001 (n. 1500.1/2001)	

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 31/07/2024

4. Immobili siti nel Comune di RAGUSA (Codice H163A) Sezione RAGUSA Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
							ha are ca				Dominicale	Agrario		
1	262	194		-	SEMIN IRRIG	02		17	10		Euro 30,91 Lire 59.850	Euro 10,60 Lire 20.520	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/01/1998 in atti dal 11/11/1998 (n. 719.1/1998)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di immobile: passaggi intermedi da esaminare

Totale: Superficie .17.10 Redditi: Dominicale Euro 30,91 Agrario Euro 10,60

Intestazione degli immobili indicati al n.4

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MUSTILE Patrizia nata a VITTORIA il 09/05/1967		MSTPRZ67E49M088M*	(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Atto del 09/01/1998 Pubblico ufficiale DEMOSTENE GIOVANNI Sede COMISO (RG) Repertorio n. 104378 - Voltura n. 719.1/1998 in atti dal 11/11/1998		

5. Immobili siti nel Comune di RAGUSA (Codice H163A) Sezione RAGUSA Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
							ha are ca				Dominicale	Agrario		
1	262	1018		-	SEMIN IRRIG	03		01	50		Euro 2,17 Lire 4.200	Euro 0,62 Lire 1.200	FRAZIONAMENTO del 26/07/2001 Pratica n. 107614 in atti dal 26/07/2001 (n. 1500.1/2001)	
2	262	1021		-	SEMIN IRRIG	02		02	00	B1 B	Euro 3,21 Lire 6.220	Euro 1,24 Lire 2.400	FRAZIONAMENTO del 26/07/2001 Pratica n. 107614 in atti dal 26/07/2001 (n. 1500.1/2001)	Riserva
3	262	1025		-	SEMIN IRRIG	02		00	32	B B1	Euro 0,51 Lire 995	Euro 0,20 Lire 384	FRAZIONAMENTO del 26/07/2001 Pratica n. 107614 in atti dal 26/07/2001 (n. 1500.1/2001)	
4	262	1027		-	SEMIN IRRIG	02		00	90		Euro 1,63 Lire 3.150	Euro 0,56 Lire 1.080	FRAZIONAMENTO del 26/07/2001 Pratica n. 107614 in atti dal 26/07/2001 (n. 1500.1/2001)	
5	262	1029		-	SEMIN IRRIG	02		00	22		Euro 0,40 Lire 770	Euro 0,14 Lire 264	FRAZIONAMENTO del 26/07/2001 Pratica n. 107614 in atti dal 26/07/2001 (n. 1500.1/2001)	

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 31/07/2024

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO									ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
6	262	1030		-	SEMIN IRRIG	02		00	66		Euro 1,19 Lire 2.310	Euro 0,41 Lire 792	FRAZIONAMENTO del 26/07/2001 Pratica n. 107614 in atti dal 26/07/2001 (n. 1500.1/2001)	

Immobile 2: **Riserva:** - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

Totale: Superficie .05.60 Redditi: Dominicale Euro 9,11 Agrario Euro 3,17

Intestazione degli immobili indicati al n.5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MUSTILE Patrizia nata a VITTORIA il 09/05/1967	MSTPRZ67E49M088M*	(1) Proprieta' 2/4
2	SALINITRO Giorgio nato a RAGUSA il 25/10/1980	SLNGRG80R25H163V*	(1) Proprieta' 1/4
3	SALINITRO Piero nato a RAGUSA il 13/12/1984	SLNPRI84T13H163J*	(1) Proprieta' 1/4
4	SALINITRO Salvatore nato a RAGUSA il 30/10/1946	SLNSVT46R30H163H*	(7) Uso 2/4
DATI DERIVANTI DA		RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 18/12/2015 Pubblico ufficiale ZICHICHI Sede RAGUSA (RG) - UU Sede RAGUSA (RG) Registrazione n. 3412 registrato in data 30/12/2015 - CERTIFICAZIONE REP.110596 NOT.M.ZICHICHI Voltura n. 1404.2/2016 - Pratica n. RG0016514 in atti dal 02/03/2016	

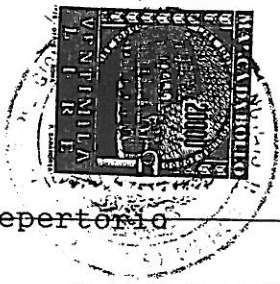
Totale Generale: Superficie .67.84 Redditi: Dominicale Euro 116,81 Agrario Euro 40,85

Unità immobiliari n. 13

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 1,80



Atto Cortellana & Marilena

N. 10h378

di Repertorio

N. 29982

di Raccolta

~~V E N D I T A~~

~~Repubblica Italiana~~

~~L'anno millenovecentonovantotto (1998)~~

~~Il giorno nove gennaio (9 gennaio)~~

~~In Ragusa, nella mia casa sita nel C.Italia n.131.~~

~~Innanzi a me dottor GIOVANNI DEMOSTENE, Notaio in~~

~~Comiso, iscritto nel ruolo dei distretti notarili~~

~~riuniti di Ragusa e Modica, assistito da Dimartino~~

~~Salvatrice, impiegata, nata a Ragusa il 5 gennaio~~

~~1945 e Puglisi Salvatore, mediatore nato a Ragusa~~

~~il 14 gennaio 1932, entrambi residenti a Ragusa,~~

~~testimoni a me noti ed idonei ai sensi di legge,~~

~~SONO PRESENTI:~~

~~CORALLO ANGELA, nata a Vittoria il 23 dicembre~~

~~1933 domiciliata a Ragusa in via G.Meli n.1, che~~

~~interviene al presente atto quale procuratrice di:~~

~~TUMINO CECILIA, pensionata, nata a Ragusa il 26~~

~~agosto 1914 (TMN CCL 14M66 H163X) nubile, ivi resi-~~

~~dente in via G.Meli n.1, giusta procura generale da~~

~~me notaio ricevuta il 14 marzo 1996 reg.ta al~~

~~n.428,~~

~~VANASIA GUGLIELMINA, nata a Ragusa il 12 aprile~~

~~1960 ivi residente in via Aldo Moro n.15, che in-~~

~~terviene al presente atto quale procuratrice spe-~~

ciali di:

MUSTILE PATRIZIA, costumista, nata a Vittoria il 9 maggio 1967 (MST PRZ 67E49 M088M) nubile, residente a Roma via dell'Argilla n.21, giusta procura del 12 dicembre 1997, autenticata dal Not.Fernando De Paola di Roma, che al presente atto si alliga sotto lettera "A".

Dell'identità personale delle comparenti io Notaio sono certo. Le parti dichiarano di non essere parenti in linea retta.

Le suddette, in virtù di quest'atto dichiarano convengono e stipulano quanto segue:

La sig.na Tumino Cecilia, vende e trasferisce con ogni garanzia di legge in favore della sig.na Mustile Patrizia che in compra accetta il seguente immobile in Ragusa:

Apprezzamento di terreno in contrada Castellana della superficie di are sessantaquattro e centiare ottantasei (are 64.86) confinante con via interpoderaie, con proprietà Scrofani e con proprietà Biazzo.

Riportato nel catasto Terreni di Ragusa alle partite:

6255 foglio 262 particella:

194 are 17.10 sem.irrig.2 RDL.59.850 RAL.20.520,

22111 foglio 262 particelle:

43 are 31.49 sem. irrig. 2 RD.L. 110.215 RA.L. 37.788,

516 are 10.34 sem. irrig. 2 RD.L. 32.157 RA.L. 12.408,

524 are 2.93 sem. irrig. 3 RD.L. 7.061 RA.L. 2.344,

579 are 3.00 sem. irrig. 2 RD.L. 9.330 RA.L. 3.600.

Il prezzo della presente vendita è stato convenuto e stabilito d'accordo tra le parti come esse affermano in lire Ventimilionicinquecentomila (L. 20.500.000) somma che la venditrice dichiara di ricevere dalla compratrice in favore della quale rilascia ampia e formale quietanza con rinuncia all'ipoteca legale.

Tutti gli effetti giuridici ed economici della presente vendita avranno luogo da oggi.

La venditrice dichiara di essere proprietaria del terreno venduto per le successioni di Tumino Maria deceduta il 29 giugno 1989 denunce nn. 1087 vol. 365 e n. 265 vol. 377 e Tumino Margherita deceduta il 4 maggio 1993 denunce nn. 938 vol. 374 e n. 270 vol. 377 tutte Ufficio di Registro di Ragusa e ne garantisce la piena proprietà, la disponibilità e la libertà da afficenze ipotecarie, pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

Ai sensi dell'art. 18 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 le parti dichiarano che il terreno in oggetto

nel vigente PRG di Ragusa ricade nella zona agrico-
la "E" come risulta dal certificato di destinazione
urbanistica rilasciato dal Sindaco di Ragusa il 18
novembre 1997 che al presente atto si alliga sotto
lettera "B" e soggiungono che fino ad oggi non sono
intervenute modifiche nello strumento urbanistico.
Spese e tasse di quest'atto a carico della compra-
trice.

La venditrice mi consegna la dichiarazione di cui
al D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 643.

Richie-

sto, io Notaio, ho ricevuto il presente atto datti-
lo scritto da persona di mia fiducia in un foglio di
cui occupa tre intere pagine e quattordici righe
fin qui della presente e da me letto, unitamente
agli allegati, alla presenza dei testimoni, alle
comparenti che l'approvano.

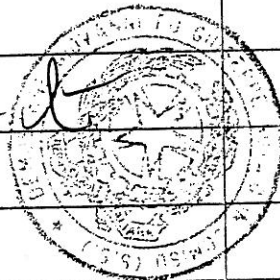
Corallo Angela

[Signature]

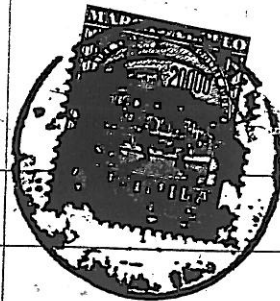
[Signature]

[Signature]

[Signature]



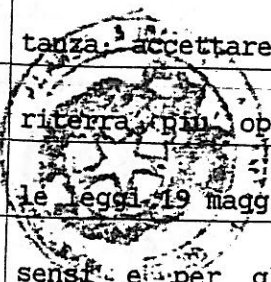
PROCURA SPECIALE



La sottoscritta

MUSTILE Patrizia, nata a Vittoria (RG) il 9 maggio 1967, residente a Roma (RM), Via dell'Argilla n. 21, costumista, Codice Fiscale MST PRZ 67E49 M088M, con il presente atto nomina e costituisce sua procuratrice speciale la signora VANA-SIA Guglielmina, nata a Ragusa il 12 aprile 1960, ivi residente in Via Aldo Moro n. 15, impiegata, affinché in suo nome, conto ed interesse acquisti l'appezzamento di terreno sito in Marina di Ragusa Contrada Castellana, in catasto al foglio 262, particelle 194, 516, 524, 43, 579, che la nominata procuratrice e' autorizzata a descrivere con i precisi dati catastali, consistenza, ubicazione e confini nell'atto da stipulare. All'uopo alla nominata procuratrice vengono conferite le piu' ampie ed opportune facolta' del caso compresa quella di stabilire il prezzo, fissando anche eventuali dilazioni di pagamento, con o senza garanzie reali sull'effetto dell'acquisto; pagare il prezzo ricevendone quietanza; accettare tutti quei patti, clausole e condizioni che riterra' piu' opportune; rendere dichiarazione ai sensi delle leggi 19 maggio 1975 n. 151 e 28 febbraio 1985 n. 47, ai sensi e per gli effetti della legge 4 gennaio 1968 n. 15; fare quant'altro riterra' utile e necessario per il pieno espletamento della presente procura. Il tutto con promessa di rato e valido, senza ulteriore atto di ratifica sotto gli

*Allegato "A" al
n. 29982 di Ragusa*



obblighi di legge.

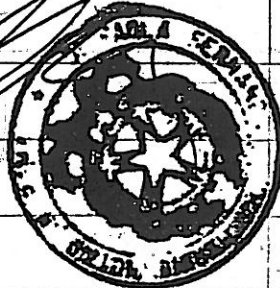
Patrizia Mustile

Repertorio n. *113399*

AUTENTICA DI FIRMA

Io sottoscritto Dr. Fernando De Paola, Notaio in Roma, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, certifico ed attesto che la signora: MUSTILE Patrizia, nata a Vittoria (RG) il 9 maggio 1967, residente a Roma (RM), Via dell'Argilla n. 21, costumista, della cui identità personale io Notaio sono certo, previa rinuncia all'assistenza dei testimoni concordemente fattane, ha apposto alla mia presenza la propria firma in calce al suesposto atto in Roma e nel mio studio in viale Glorioso n. 13, oggi *dodici dicembre* millenovecentonovantasette.

[Handwritten signature]



327
P2

Allegato "B" al
nr 29982 di Ruvello



CITTA' DI RAGUSA

Settore X - Territorio e Urbanistica

IL SINDACO

Visti gli atti d'ufficio;

Visto l'art.18 della legge 28/2/1985, n 47;

Visto l'art.68 dell'Ordinamento Amministrativo degli Enti
Locali nella Regione Siciliana, approvato con D.P.L.
Reg.29/10/1955, n 6;

CERTIFICA

- che nelle previsioni del vigente piano regolatore generale,
adottato con deliberazione consiliare n 10 del 3/3/1970 e
approvato con D.A. 2/12/1974 n 183/74, il terreno indicato
in catasto al foglio 262 di Ragusa, particelle 516-524-43-
579-194, sito in Marina di Ragusa c.da Castellana ricade
in zona territoriale omogenea " E ", destinata all'uso
agricolo, le cui prescrizioni urbanistiche sono appresso
riportate, fatta salva la fascia di rispetto a prote-
zione del nastro stradale. Rilascia il presente, a
richiesta di Corallo Angela, per gli usi consentiti dalla
legge.

Ragusa, li 18 NOV. 1997

IL FUNZIONARIO
ARCH. E. SCALONE

IL SINDACO
L'ASSESSORE DELEGATO
(Avv. Gaetano Barone)



ZONA TERRITORIALE
OMOGENEA

E

DEFINIZIONE

Le parti del territorio destinate
all'uso agricolo con frazionamento
della proprietà non eccessivo

DESTINAZIONE
D'USO

Zona Agricola

DENSITA' EDILIZIA 0,03 mc/mq
FONDIARIA MAX

PRESCRIZIONI
PARTICOLARI

Gli edifici al servizio dell'agricol-
tura sono concessi oltre i limiti di
densità

DESTINAZIONI,
I ZONE

TIPI EDILIZI

Distanza minima m.15
tra fabbricati

Distanza minima m.7,50
dal confine

Distanza minima
assoluta

Distanza minima Secondo il tipo di strade
dal confine D.M. 1/4/68

Altezza massima m.8
assoluta

ALTEZZA: rapporto 1:2
con il distacco

NUMERO MAX PIANI 2
FUORI TERRA

RAPPORTO DI Non superiore all'1% per
COPERTURA le abitazioni

DIMENSIONE 10.000 mq
LOTTO MINIMO

LUNGHEZZA MAX
DEL FRONTE

LUNGHEZZA MINIMA
DEL FRONTE

COSTRUZIONI
ACCESSORIE

Non ammesse

N. 73115 di Repertorio N. 5538 di Fascicolo

P E R M U T A

REPUBBLICA ITALIANA

Registrato a Ragusa il

N

16 - P. 2003

1.603

L'anno duemilatre il giorno tre del mese di settembre

(03 - 09 - 2003)

in Ragusa, nel mio studio, in via Giuseppe Fucà n.1

Davanti a me **Dott. Marcello Zichichi**, Notaio in Ragusa, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Ragusa e Modica, senza assistenza di testimoni per avervi i comparenti di comune accordo e con il mio consenso rinunciato;

s o n o p r e s e n t i

- **Salinitro Salvatore**, ingegnere, nato a Ragusa il giorno 30 ottobre 1946, residente a Ragusa, via Asia n. 22, (codice fiscale: SLN SVT 46R30 H163H), che dichiara di essere coniugato ed in regime di separazione dei beni;

- **LICITRA GIORGIO**, geometra, nato a Ragusa il giorno 19 ottobre 1959, residente a Ragusa, via Entella n. 4, (codice fiscale: LCT GRG 59R19 H163I), che dichiara di essere coniugato ed in regime di separazione dei beni;

- **CORALLO ANGELA**, casalinga, nata il 23 dicembre 1933 a Vittoria e residente a Scoglitti, frazione di Vittoria via I° Maggio n. 23, interveniente a quest'atto solo quale procuratrice speciale della propria figlia MU-

97100 RAGUSA
Via G. Fucà n.1 - Tel. 0932.682127 / 655431 Fax 0932.683731

MARCELLO ZICHICHI Notaio



STILE PATRIZIA, costumista, nata a Vittoria il giorno 9 maggio 1967, residente a Roma, via del Tavolato n. 26, (codice fiscale: MST PRZ 67E49 M088M), giusta procura autenticata dal Dott. Paolo De Agostini, Notaio in Roma il 4 agosto 2003, repertorio n. 39908 che al presente si allega sub "A".

La signora Corallo Angela dichiara che la sua rappresentata è coniugata in regime di separazione dei beni. Dette parti, della cui identità personale io notaio sono certo convengono e stipulano quanto segue:

CONSENSO ED OGGETTO

I) l'ing. Salinitro Salvatore ed il geom. Giorgio Licitra, cedono in permuta alla signora Mustile Patrizia che, come sopra rappresentata, allo stesso titolo accetta i seguenti appezzamenti di terreno agricolo siti in Marina di Ragusa, frazione di Ragusa, contrada Castellana e precisamente:

a) appezzamento di terreno della estensione catastale di are una e centiare cinquantotto (are 1.58); confinante: con le particelle di terreno: 1013, 1016 (di proprietà Grado Annamaria), 1024 e 524 (di proprietà Mustile);

Annotato all'Agenzia del Territorio di Ragusa, Catasto terreni al foglio 262, particelle:

- 1014 (seminativo irriguo di 2, ca. 20, R.D. €.

0,32, R.A. €. 0,12);

- 1017 (Seminativo irriguo di 3, are 1.38, R.D.€. 2, R.A.€.0,57);

b) metà indivisa dell'appezzamento di terreno adibito a stradella di accesso esteso catastalmente nell'intero are tre e centiare cinquanta (are 3.50); confinante: con le particelle 1020 (di proprietà Salinitro-Licitra), 1015 (di proprietà Borrometi Concetta), 1030, 1029, e 1028 (di proprietà Mustile).

Annotato all'Agenzia del Territorio di Ragusa, Catasto Terreni al foglio 262, particelle:

- 1018 (seminativo irriguo di 3, are 1.50, R.D.€. 2,17 - R.A.€. 0,62);

- 1021 (seminativo irriguo di 2, are 2.00, R.D.€. 3,21, R.A.€. 1,24).

Precisano i signori Salinitro Salvatore e Licitra Giorgio che la particella 1021 è gravata del diritto di usufrutto in favore della signora Biazzo Maria Ester, nata il 20 agosto 1925 in Argentina.

Le su descritte particelle di terreno sono state adottate dall'Ing. Salinitro Salvatore e dal Geom. Licitra Giorgio con atto di divisione da me notaio ricevuto in data 10 agosto 2001, repertorio, n. 53711, registrato al n 1435 in seguito ad atto di compravendita da me notaio ricevuto il 26 novembre 1999, repertorio n.

36596, registrato al n. 1900.

II) La signora Mustile Patrizia cede sempre a titolo di permuta all'Ing. Salinitro Salvatore ed al Geometra Licitra che in parti uguali ed indivise accettano i seguenti appezzamenti di terreno agricolo siti in Marina di Ragusa, Contrada Castellana e precisamente:

a) appezzamento di terreno della estensione catastale di are due e centiare dieci (are 2.10); confinante: con le particelle: 1022, 1019 e 1021 (di proprietà Licitra Salinitro), 1027 (di proprietà Mustile).

Annotato all'Agenzia del Territorio di Ragusa, Catasto terreni al foglio 262, particella:

- 1028 (seminativo irriguo di 2 - are 2.10, R.D.€. 3,8, R.A.€. 1,3);

b) metà indivisa dell'appezzamento di terreno adibito a stradella di accesso esteso nell'intero are due e centiare dieci (are 2.10) confinante: con le particelle: 1016 (di proprietà Grado Annamaria), 1018 e 1020 (di proprietà Salinitro-Licitra), 1024, 1026 e 1028 (di proprietà Mustile).

Annotato all'Agenzia del Territorio di Ragusa, Catasto terreni al foglio 262, particelle:

- 1029 (ca. 22 - Seminativo irriguo di 2 - R.D.€. 0,4 - R.A. €. 0,14);

- 1025 (ca. 32 - Seminativo irriguo di 2 - R.D.€. 0,51

- R.A.€. 0,2);

- 1030 (ca. 66, Seminato irriguo di 2 - R.D.€. 1,19 -

R.A.€. 0,41);

- 1027 (Seminato irriguo di 2 - ca. 90 - R.D.€. 1,63

- R.A. €. 0,56).

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla signora Mustile Patrizia giusta atto di compravendita per notaio Giovanni Demostene di Comiso del 9 gennaio 1998, repertorio n. 104378, registrato al n. 129 ed è suo bene personale per averlo acquistato prima del matrimonio avvenuto il 3 novembre 2002.

URBANISTICA

Ai sensi della vigente normativa urbanistica i comparanti mi consegnano il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'autorità comunale di Ragusa in data 23 giugno 2003, relativo al terreno in oggetto, documento che al presente si allega sub "B", dichiarano e garantiscono che fino ad oggi non sono intervenute modificazione degli strumenti urbanistici interessanti il terreno stesso.

VALORE- QUIETANZA - RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

Le parti dichiarano che sia l'immobile ceduto dai comparanti Salinitro Salvatore e Licitra Giorgio che l'immobile ceduto dalla signora Mustile Patrizia hanno l'ugual valore di Euro 4.000,00 (quattromila virgola

zero zero) per cui esse riconoscono non darsi luogo ad alcun conguaglio e si rilasciano reciproca quietanza, liberazione e discarico rinunciando ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale.

POSSESSO E PRECISAZIONI IMMOBILIARI

Da oggi vengono trasferiti in favore dei cessionari la proprietà, il possesso e la detenzione degli immobili suddetti, con tutti i diritti, accessori, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti; pure da oggi passano a loro carico tutti i tributi che vi gravano.

GARANZIE

I cedenti garantiscono che gli immobili da loro alienati sono di loro esclusiva proprietà ed esenti da ipoteche e vincoli di qualsiasi genere obbligandosi a liberarli a loro cura e spese, nel più breve tempo, qualora risultasse il contrario.

CARICO SPESE

Le spese della superiore permuta sono a carico dei contraenti in parti uguali.

DICHIARAZIONE FISCALE

Ai fini della registrazione si chiedono le agevolazioni della L.R. 26-3-2002 n. 2 art. 60, trattandosi di acquisto volto a favorire la ricomposizione fondiaria, l'aumento dell'economia di scala e l'ottimizzazione di

investimenti nel settore agricolo.

Richiesto

io Notaio ho ricevuto quest'atto che ho letto, unitamente agli allegati, alle parti che lo hanno approvato dichiarandolo conforme alla loro volontà.

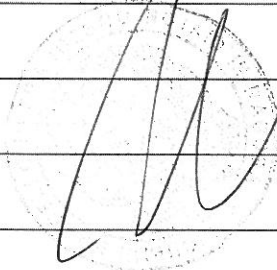
Scritto

da persona di mia fiducia, in parte a mano e in parte a macchina, in sei pagine e fin qui della presente di due fogli.

F.to: SALINITRO SALVATORE - LICITRA GIORGIO - CORALLO ANGELA, nella qualità - DR. MARCELLO ZICHICHI Notaio.

La presente copia realizzata con sistema elettronico composta di N.2 (due) fogli è conforme all'originale e si rilascia per uso *consentito dalla legge*.

gen, 10 settembre 2009.



Offerto "A" al. nn. 73115/5538

PROCURA SPECIALE

La sottoscritta MUSTILE PATRIZIA, nata a Vittoria il 9 maggio

1967, domiciliata in *Roma Via del Torolo 26*

costumista, CF: MST PRZ 67E49 M088M;

nomina procuratore speciale *e per questo in via generale*
nipote; CORALLO ANGELA *nata a Vittoria il 23*
dicembre 1933, CF: CRL NGL 33T63 M088M

affinchè in suo nome e vece:

I) ceda in permuta i seguenti immobili siti in Marina di Ragusa, frazione di Ragusa, Contrada Castellana e precisamente:

a) appezzamento di terreno della estensione catastale di are 2.10 (are due e centiare dieci). Annotato in catasto al foglio 262, particella 1028;

b) metà indivisa dell'appezzamento di terreno esteso nell'intero are 2.10 (are due e centiare dieci). Annotato all'Agenzia del Territorio di Ragusa al foglio 262, particelle 1029, 1025, 1030 e 1027.

II) Accetti in permuta i seguenti appezzamenti di terreno siti in Marina di Ragusa, frazione di Ragusa, Contrada Castellana e precisamente:

a) appezzamento di terreno della estensione catastale di are 1.58 (are uno e centiare cinquantotto). Annotato in catasto al foglio 262, particelle 1014 e 1017;

b) metà indivisa dell'appezzamento di terreno esteso catastalmente nell'intero are 3.50 (are tre e centiare cinquan-



ta). Annotato in catasto al foglio 262, particelle 1018 e 1021.

A tal fine vengono conferiti al nominato procuratore tutti gli opportuni e più ampi poteri, affinché lo stesso possa ben compiere l'incarico affidatogli, compresi quelli di:

- intervenire sottoscrivendolo, all'atto di permuta, identificando in esso quanto dovrà formarne oggetto ed indicandone ubicazione, consistenza, confini e dati catastali, eventualmente anche ad integrazione o rettificazione di quanto sopra indicato;

- fornire ed ottenere le garanzie che riterrà più opportune;
- indicare l'ambito della permuta anche con riferimento allo stato di fatto e di diritto di quanto dovrà formarne oggetto ed agli eventuali vincoli e limitazioni che a tale stato si ricollegano;

- fare espresso riferimento ad atti, documenti, planimetrie;
- convenire eventuali conguagli, ovvero pagarli e riscuoterli o dichiararli in tutto o in parte già riscossi; comunque stabilirne le modalità di pagamento, concedendo ed ottenendo se del caso, dilazioni, anche senza previsione di interessi di qualsiasi genere;

- rilasciare ed ottenere quietanze totali o parziali;
- rinunciare ad ipoteche legali, ovvero chiedere e consentire iscrizione di ipoteca di qualsiasi genere, con esonero da responsabilità per il competente Conservatore;

- stabilire decorrenze di effetti ed immissioni in possesso;
- rendere dichiarazioni ai fini fiscali e catastali, sottoscrivendo le relative denunce;
- rendere dichiarazioni in ordine alla legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, alla legge 25.6.90 n. 165 in conversione del D.L. 27.4.90 N.90, nonché in ordine alla condizione di stato civile, asseverando le dichiarazioni stesse anche a sensi del D.P.R. 28.12.2000 N. 445
- inserire nell'atto le clausole d'uso e tutte le altre che riterrà del caso;
- fare quant'altro necessario e del caso per l'espletamento del presente mandato senza che mai si possa opporre lui difetto od indeterminatezza di poteri.

Il tutto con promessa di rato e valido, sotto gli obblighi di legge ed in particolare con l'obbligo del rendiconto e da esaurirsi in un unico contesto.

Paolo De Agostini

REPERTORIO N. 38808

AUTENTICA DI FIRME

Attesto io sottoscritto dottor PAOLO DE AGOSTINI, Notaio in

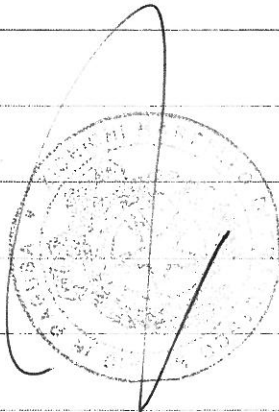
Roma, con studio in via Valadier n. 33, iscritto nel Ruolo
dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavec-
chia, che senza l'assistenza dei testimoni cui la medesima ha
con il mio consenso rinunciato, è stata ora apposta in mia
presenza in calce all'atto che precede la propria sottoscri-
zione da:

- MUSTILE PATRIZIA, nata a Vittoria il 9 maggio 1967, domici-
liata in *Roma Via del Tolosio 2b*
costumista, CF: MST PRZ 67E49 M088M;

della cui identità personale io Notaio sono certo.

In Roma, *Viale Polonio Togliatti 1488/1* il
questo giorno duecento.

Paolo de Agostini





COMUNE DI RAGUSA

SETTORE VII
ASSETTO ED USO TERRITORIO
- SERVIZIO DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA -
TEL.- FAX 0932/229821

251
03

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL DIRIGENTE

Visti gli atti d'ufficio;

Visto l'art. 18 della Legge 28/02/1985. N. 47

Visto l'art. 68 dell'Ordinamento Amministrativo degli Enti Locali nella Regione Siciliana, approvato con D.P.L. reg. 29/10/1955, n. 6;

CERTIFICA

Che, nelle previsioni del vigente Piano Regolatore Generale, adottato con deliberazione consiliare n. 10 del 03/03/1970 e approvato con D.A. 02/12/1974 n.183/74, i terreni indicati in catasto al foglio 262 di Ragusa particelle n° 1013-1014-1015-1016-1017-1018-1019-1020-1021-1022-1023-1024-1025-1026-1027-1028-1029-1030, ricadono in zona territoriale omogenea "E", destinata agli usi agricoli, le cui prescrizioni sono appresso riportate.

Che in data 29.05.2003, con delibera del Commissario ad acta n° 28 immediatamente esecutiva, è stato adottato il nuovo Piano Regolatore Generale; in virtù di questo strumento urbanistico tutte le particelle ricadono all'interno dell'ambito perequativo spazi pubblici (art. 61 N.T.A.).

Si rilascia il presente, a richiesta del Geom. Licitra Giorgio, per gli usi consentiti dalla Legge.

Ragusa, li 23 GIU. 2003

IL TECNICO ISTRUTTORE
Arch. ROSARIO SCILLONE



d'ordine del dirigente
Ing. F. P. DOMANI
il Funzionario delegato
arch. E. Battaglia

PRESCRIZIONI URBANISTICHE

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA

E

DEFINIZIONE	Le parti del territorio destinate all'uso agricolo con frazionamento della proprietà non eccessivo
DESTINAZIONE D'USO	Zona agricola
DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA MAX	0.03 mc/mq
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	Gli edifici al servizio dell'agricoltura sono concessi oltre i limiti di densità
DESTINAZIONI DI ZONE	
TIPI EDILIZI	
DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI	ml 15
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE	ml 7.50
DISTANZA MINIMA ASSOLUTA	
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADA	Secondo il tipo di strade D.M. 01/04/1968
ALTEZZA MASSIMA ASSOLUTA	ml 8.00
ALTEZZA:RAPPORTO CON IL DISTACCO	1:2
NUMERO MAX PIANI FUORI TERRA	2
RAPPORTO DI COPERTURA	Non superiore all'1% per le abitazioni
DIMENSIONE LOTTO MINIMO	mq. 10.000
LUNGHEZZA MAX DI FRONTE	
LUNGHEZZA MINIMA DEL FRONTE	
COSTRUZIONI ACCESSORIE	Non ammesse

Art. 61 - Piani di utilizzazione perequativa nei contesti urbani

■
In tutte le aree ricadenti all'interno delle cartografie in scala 1: 2.000 contenenti i sistemi urbani di Ragusa, Marina di Ragusa, Punta Braccetto e san Giacomo, comunque destinate,

- fatta eccezione per quelle aree per cui norme statali (1089/39, 1497/39, 431/85 etc.) o Regionali, (71/78, 78/76, 98/81, 15/91), locali, derivanti da studi geologici o altro, impongono vincoli di inedificabilità assoluta,
- di rispetto ambientale,
- archeologici, di conservazione dell'attività agricola specializzata
- di edificazione sconsigliata o subordinata,
- etc.

In conformità alla carta dei vincoli elaborata dal comune di Ragusa e adottata dall'Amministrazione Comunale con deliberazione G.M. n° 214 del 09.03.99 ed alle leggi vigenti (vedi colture protette) o che dovessero in seguito intervenire, per le parti nella stessa non individuate è consentita l'utilizzazione a scopo edificatorio per la realizzazione di insediamenti di natura:

- Commerciale,
- Artigianale,
- Turistico alberghiero
- Sportiva privata,
- Sociale privata

Alle seguenti condizioni:

Che venga preventivamente presentato un piano di utilizzo che preveda:

- La cessione gratuita al Comune di un'area da un minimo dal 50% ad un massimo del 75%, sulla base delle destinazioni di piano, della estensione dell'intervento,
- La realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione a rete (viabilità, fognatura, acquedotto, pubblica illuminazione, rete elettrica e telefonica) funzionali all'insediamento da realizzare,
- La realizzazione diretta di spazi parcheggio pubblico nella misura del 10% dell'estensione totale dell'area entro l'area ceduta,
- La realizzazione diretta di uno spazio di verde pubblico alberato nella misura del 10% dell'estensione dell'area entro l'area ceduta.

Che i manufatti dell'insediamento abbiano le seguenti caratteristiche:

- Indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0,3 mc./mq.
- Altezza massima non superiore a ml. 7,50
- Numero di piani non superiore a due
- Distanza dai confini ml. 10,00
- Caratteri costruttivi e sistemazione esterna coerenti con l'ambiente in cui si colloca l'insediamento, ed in ogni caso tendenti alla riqualificazione ambientale del contesto in cui l'insediamento stesso si colloca.

Che l'ambito dell'insediamento da edificare venga interamente circoscritto da alberi di alto fusto in modo formare una vera e propria recinzione alberata;

Che, nel caso di aree aventi ancora i caratteri della campagna ragusana e contenenti chiuse delimitate da muri a secco o manufatti rurali di antica formazione (A2 oppure A3), vengano rispettate le seguenti regole:

- La partitura delle chiuse dovrà rimanere inalterata ed i muri a secco mantenuti e ove fatiscenti vengano restaurati,
- I manufatti rurali preesistenti vengano recuperati con la logica della conservazione formale, ivi comprese le aree di pertinenza e di quella tipologica ove possibile,
- I manufatti rurali preesistenti e le loro pertinenze (cortili, bagli, orti etc.), non vanno considerati ai fini del calcolo dei volumi ammissibili nel piano di utilizzo, seppure sono utilizzabili all'interno dell'intervento,
- I nuovi manufatti vengano realizzati con i caratteri dell'architettura tradizionale ed inseriti all'interno di una chiusa esistente,
- Eventuali recinzioni, ove occorra, all'interno delle chiuse preesistenti siano realizzate con muri a secco oppure con muratura di pietrame calcareo con i caratteri formali del muro a secco.

Il Piano di utilizzo perequativo dovrà avere i contenuti di un piano urbanistico esecutivo di iniziativa privata ed è soggetto al seguente iter:

- Istruttoria e parere dell'ufficio tecnico
- Parere della commissione edilizia comunale
- La Commissione potrà richiedere una diversa dislocazione dell'area da cedere al comune in modo che la stessa sia funzionale all'interesse pubblico ed all'eventuale esigenze del comune, nonché servita dalle necessarie infrastrutture viarie.
- Parere dell'autorità sanitaria
- Parere della sovrintendenza ove occorra

- Deliberazione dell'organo di governo comunale competente (in atto il consiglio comunale) che adotta il piano di utilizzo perequativo e lo schema di convenzione da stipulare tra le parti.

La richiesta di perequazione non sarà accettata:

- Nel caso in cui la richiesta di perequazione dovesse riguardare aree che nel PRG sono destinate espressamente a spazi pubblici ove non dovesse sussistere la possibilità di reperire la parte di area che sarebbe utilizzata a scopo edificatorio nel piano di utilizzo perequativo, in tal caso il Comune avrà facoltà di rinviare l'esame della richiesta sino a quando l'area che viene a mancare non sarà reperita.
- In questo caso lo stesso richiedente potrà proporre la compensazione con terreni di sua proprietà nell'ambito del quartiere di appartenenza, (Marina di Ragusa, i quartieri di Ragusa, San Giacomo, Punta Braccetto)
- Nel caso in cui l'intervento non abbia una propria autonoma funzionalità e non sia autosufficiente in materia di opere di urbanizzazione primaria,
- Nel caso in cui l'insediamento proposto dovesse avere caratteri incompatibili con l'edificato preesistente limitrofo, quali ad esempio insediamenti per attività inquinanti,

Il coefficiente di perequazione, cioè la percentuale di area da cedere al comune è fissato come segue:

- Per le aree ricadenti in zona agricola, nell'ambito delle cartografie scala 1:2.000, = 75%
- Per le aree ricadenti entro zone destinate a spazi pubblici = 60%
- Per le aree ricadenti all'interno del parco agricolo urbano = 70%

Per queste aree (ricadenti nel parco agricolo), vengono date le seguenti prescrizioni di carattere generale:

- L'intero parco agricolo è area avente il carattere della campagna ragusana per cui valgono le limitazioni individuate nel presente articolo per tale fattispecie,
- I piani perequativi si dovranno porre quale problema principale quello della riqualificazione urbanistica e ambientale dei margini della città che si affaccia sul perimetro del parco,
- Gli insediamenti (commerciali, turistici, etc.) siano per quanto possibile a ridosso della viabilità perimetrale,
- Le aree da sistemare direttamente (parcheggi e verde) siano per quanto possibile a ridosso della parte edificata.

