

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. 134



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

La sottoscritta SCIBILIA Maria (CF SCBMRA54E45H163T) nata a RAGUSA (RG) il
05/05/195, residente in Corso venticinque aprile n. 4, Ragusa Ibla,

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

E
COMUNE DI RAGUSA
Comune di Ragusa
Protocollo N.0091989/2024 del 01/08/2024

Foglio 274 p.lle 719, 720

Presenta la seguente

[] OSSERVAZIONE

[X] OPPOSIZIONE

Oggetto e contenuto dell'Osservazione / Opposizione

terreno sito in Ragusa, frazione di Marina di Ragusa, Contrada Gaddimeli, distinto in catasto terreni al foglio 274, particelle 719 e 720

Nel previgente PRG approvato con D.A. 120/2006 l'area possedeva destinazione urbanistica a parcheggio e verde pubblico attrezzato, in funzione servente rispetto alla circostante area urbanizzata.

Decaduto il vincolo espropriativo, il Comune adottava lo Schema di Massima di variante al PRG classificando l'area come zona di trasformazione a destinazione residenziale produttivo.

A seguito di istanza di riclassificazione urbanistica, l'area veniva classificata dal Comune come area a verde agricolo e parcheggi.

Detta zonizzazione veniva annullata dal TAR Sicilia - Catania, con sentenza n. 2426/2023 del 31.07.2023 resa nel procedimento n. 387/2014.

Nelle more, nella prima versione del nuovo PRG approvato l'area veniva classificata come z.t.o. D3 in parte ed in parte ricadente nel c.d. parco urbano "Gaddimeli".

Infine, il nuovo strumento urbanistico adottato dal Consiglio Comunale con delibera N. 26 DEL 07/05/2024 istituisce il c.d. Parco Urbano Gaddimeli, ricedente sull'intero lotto oggetto di opposizione.

L'istituzione di tale parco urbano è illegittima, illogica ed irragionevole ed arreca danno alle ditte opposenti.

Infatti, l'area di che trattasi ricade all'interno dell'abitato di Marina di Ragusa, essendo interamente munita di opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed essendo tutte le aree confinanti classificate come z.t.o. B2.

L'area di che trattasi non presenta alcuna delle caratteristiche per cui si possa definire "polmone verde", come si legge nella relazione generale al PRG, tale da giustificare la istituzione di un parco urbano.

Nella relazione generale al nuovo PRG, infatti, non v'è nessun riferimento alle caratteristiche intrinseche dell'area da cui derivare la idoneità a costituire un "parco urbano".

La contraddittorietà intrinseca di tale destinazione è evidente, solo se considera che, correttamente, così come illustrato nella VINCA allegata al PRG (pagg. 94), si precede l'istituzione di parchi urbano nelle zone di:

- **Mauliti:** aree ricadenti nella Riserva Naturale e del SIC della Foce dell'Irminio, e
- **Petrulli e Tabuna** - L'area ricade su una collina di grande rilevanza archeologica per il ritrovamento di numerosi ed importanti complessi tombali greci, di età arcaica i cui scavi furono avviati da Paolo Orsi a fine '800.
- **Vallata Santa Domenica**, area in cui vi è presenza di testimonianze storico-antropologiche e archeologiche

- Canalotti, in quanto trattasi di area SIC e soggetta a numerosi vincoli, incluso quello archeologico).

Invece, del "Parco Gaddimeli" non v'è traccia nella VINCA allegata al PRG, il cui elenco si legge nel quadro OB.10.

Pertanto, l'istituzione del c.d. Parco Urbano Gaddimeli non è prevista nella VINCA di cui è munito il nuovo strumento urbanistico.

Tant'è che nello Schema di Massima approvato l'area di che trattasi risultava classificata come zona di trasformazione a destinazione residenziale produttivo ed i parchi urbani e suburbani risultavano quelli elencati nella Vinca, tra cui, come detto, non è compreso il c.d. parco Gaddimeli.

Ed infatti, anche nel 2023 codesto Comune classificava l'area di che trattasi come destinata a parcheggi, evidentemente dimostrando di non riconoscere al sito alcuna valenza di parco urbano.

Non solo.

Nella tavola 4.9 annessa alla VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.) l'area in questione è descritta come sede della vegetazione del tipo Praterie ad *Hyparrhenia hirta*, tipologia di vegetazione xerofila distribuita nel Mediterraneo meridionale, nelle stazioni più aride dell'Europa meridionale, Africa settentrionale e Asia sud-occidentale.

Tale genere di vegetazione non ha alcuna connotazione di particolarità né può ritenersi un "polmone verde".

Deriva da tutto quanto sopra esposto, che difetta ogni presupposto logico, giuridico e fattuale affinché si possa istituire un parco urbano e suburbano non presente nella VINCA, non presente in alcuno degli elaborati che corredano il PRG, privo di qualsiasi caratteristica che gli assegni tale destinazione.

Quindi, la zonizzazione come Parco Urbano risulta illegittima e contraddittoria rispetto alle precedenti determinazioni del Comune, oltre che contrastante, da ultimo, anche con le previsioni dello Schema di Massima del Prg.

In altri termini, il Parco Urbano Gaddimeli è sorto in fase progettuale in mancanza di qualsiasi previsione nello schema di massima del PRG, senza che ve ne siano i presupposti.

Sul punto, secondo l'ASSESSORATO DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE - CIRCOLARE 11 luglio 2000, n. 2-DRU recante "Indirizzi per la formazione degli strumenti urbanistici generali e attuativi", *"Dopo la legge regionale n. 15/91 non si parla più di "studio di massima" ma di "schema di massima" Nonostante non sia stata diffusa finora la puntualizzazione dei contenuti del modus vivendi, esso è stato inteso generalmente come una sorta di pre-piano, redatto sulla base dei supporti geologico ed agricolo-forestale oltre che della cartografia aggiornata e degli altri elementi che deve fornire l'Amministrazione. Deve inoltre contenere elaborazioni abbastanza avanzate al fine di pervenire a proposte sufficientemente definite, tali da mettere il consiglio comunale in condizione di scegliere gli ambiti delle prescrizioni esecutive.*

Il progetto definitivo di piano regolatore generale risulta, di conseguenza, essere un approfondimento dello schema di massima".

Nel caso a mano, invece, il progetto definitivo del PRG reca previsioni non previste nello Schema di Massima ed addirittura prive di VINCA.

Parimenti, si fa rilevare che nello Studio Agricolo Forestale allegato al PRG è indicato un impluvio (via Vietri) sotterraneo che non ha in nessun modo impedito lo sviluppo delle abitazioni e della viabilità sia a monte che a valle dell'area oggetto delle presenti opposizioni; infatti si legge nello Studio Agricolo Forestale che è sufficiente l'adeguamento delle infrastrutture già esistenti, il che conferma la piena compatibilità con l'insediamento abitativo.

Ma c'è di più.

Si legge nelle N.T.A. art. 91 lettera f) che "Parco Gaddimeli - Marina di Ragusa . L'area del si trova in pieno contesto urbanizzato a Marina di Ragusa, su una superficie di circa 27.000 mq e se ne prevede l'acquisizione al demanio comunale tramite meccanismi perequativi e compensativi, come stabilito nella Scheda Norma 1M. La tutela di quest'area appare fondamentale da un lato per dotare di un polmone verde l'abitato densamente edificato, dall'altro per garantire il corretto deflusso delle acque piovane. Il piano dell'area dovr. prevedere attività di rimboschimento, con la possibilità di realizzare aree attrezzate per il tempo libero (aree pic-nic)".

Ora, leggendo la Scheda Norma 1M non v'è alcuna traccia del c.d. "parco Urbano Gaddimeli".

Pertanto la previsione delle NTA è perfino inattuabile.

Di contro, l'area ricade al centro dell'abitato di Marina di Ragusa e da tempo ha subito l'imposizione di vincoli espropriativi mai attuati o reiterati da parte del Comune di Ragusa che, anche stavolta, adotta atti amministrativi gravemente contrari al diritto di proprietà delle ditte opposenti, impedendo ogni forma di sfruttamento a fini edificatori.

L'area in cui ricade il lotto è interamente urbanizzata e le aree adiacenti sono classificate come z.t.o. C3 e B2, per cui è questa la classificazione da assegnarsi.

L'area, infatti, è munita di ampi parcheggi, strade e di ogni altra opera di urbanizzazione.

Inoltre, l'area presenta caratteristiche idonee all'insediamento di attività turistiche, invero carenti nella frazione di Marina di Ragusa, data la sua ubicazione e la accessibilità su tutti i lati, anche in conformità alla vocazione turistica della frazione ed al vicino porto turistico, che giustifica l'implementazione delle aree da destinare ad attività turistiche.

Pertanto, in subordine si chiede la classificazione quale z.t.o. TR1.

Per tutto quanto sopra premesso, avuto riguardo all'area in cui ricadono i lotti, interamente urbanizzata, si CHIEDE che anche i lotti oggetto delle presenti opposizioni siano classificate quali zona territoriale omogenea B2, C3 o TR1.

Allega alla presente richiesta i seguenti elaborati:

- o estratto di mappa catastale;
- o estratto del piano urbanistico vigente; TAVOLA 4 B 14
- o visure catastali

Gli

osservanti

Autorizzazione ai sensi L. 196/2003

Maria Scibilia

la sottoscritta Scibilia Maria 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.

Ragusa, 31 luglio 2024

Firma Mario Lilia

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**



Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **25/07/2024**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 25/07/2024

Dati identificativi: Comune di **RAGUSA (H163A) (RG)** Sezione **RAGUSA**
Foglio **274** Particella **719**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 3,94**
 agrario **Euro 1,57**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 5

Superficie: **3.048 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 06/05/2003 Pratica n. 92082 in atti dal 06/05/2003 (n. 1172.1/2003)

> **Dati identificativi**

Comune di **RAGUSA (H163A) (RG)**
Sezione **RAGUSA**
Foglio **274** Particella **719**

FRAZIONAMENTO del 06/05/2003 Pratica n. 92082 in
atti dal 06/05/2003 (n. 1172.1/2003)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 3,94**
 agrario **Euro 1,57**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 5

Superficie: **3.048 m²**

FRAZIONAMENTO del 06/05/2003 Pratica n. 92082 in
atti dal 06/05/2003 (n. 1172.1/2003)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 3

- > **1. SCIBILIA Aida (CF SCBDAI54E45H163L)**
nata a RAGUSA (RG) il 05/05/1954
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

1. SUCCESSIONE EX LEGE di SCHININA BEATRICE
del 13/01/2020 Sede RAGUSA (RG) Registrazione
Volume 88888 n. 10190 registrato in data 13/01/2021 -
Trascrizione n. 700.1/2021 Reparto PI di RAGUSA in
atti dal 26/01/2021

- > **2. SCIBILIA Francesco
(CF SCBFNC49P09H163Z)**
nato a RAGUSA (RG) il 09/09/1949
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)
- > **3. SCIBILIA Maria (CF SCBMRA54E45H163T)**
nata a RAGUSA (RG) il 05/05/1954
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)
-

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 1,350

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **25/07/2024**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 25/07/2024

Dati identificativi: Comune di **RAGUSA (H163A) (RG)** Sezione **RAGUSA**
Foglio **274** Particella **720**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 1,23**
agrario **Euro 0,49**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 5
Superficie: **952 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 06/05/2003 Pratica n. 92082 in atti dal 06/05/2003 (n. 1172.1/2003)

> **Dati identificativi**

Comune di **RAGUSA (H163A) (RG)**
Sezione **RAGUSA**
Foglio **274** Particella **720**

FRAZIONAMENTO del 06/05/2003 Pratica n. 92082 in
atti dal 06/05/2003 (n. 1172.1/2003)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 1,23**
agrario **Euro 0,49**
Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 5
Superficie: **952 m²**

FRAZIONAMENTO del 06/05/2003 Pratica n. 92082 in
atti dal 06/05/2003 (n. 1172.1/2003)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 3

- > **1. SCIBILIA Aida (CF SCBDAL54E45H163L)**
nata a RAGUSA (RG) il 05/05/1954
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)

1. SUCCESSIONE EX LEGE di SCHININA BEATRICE
del 13/01/2020 Sede RAGUSA (RG) Registrazione
Volume 88888 n. 10190 registrato in data 13/01/2021 -
Trascrizione n. 700.1/2021 Reparto PI di RAGUSA in
atti dal 26/01/2021

- > **2. SCIBILIA Francesco
(CF SCBFNC49P09H163Z)**
nato a RAGUSA (RG) il 09/09/1949
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)
- > **3. SCIBILIA Maria (CF SCBMRA54E45H163T)**
nata a RAGUSA (RG) il 05/05/1954
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)
-

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 1,350

