

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.

27

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 VIRES SRL, in persona del suo amministratore pro tempore, Sig. Angelo Bulbo, nato a Vittoria il 17.02.1997, con sede in Ragusa in Viale dei Platani n. 34/b, p.i.:01798840888, 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 262 Particelle nn. 1107 e 1813

Presentano la seguente

[x] OSSERVAZIONE

[x] OPPOSIZIONE

Oggetto e contenuto dell'Osservazione / Opposizione

Con la presente opposizione la Vires srl, in persona del suo amministratore pro tempore, quale proprietaria del lotto sopra riportato, in Marina di Ragusa, c.da Castellana, Via Portovenere s.n., come si evince dagli allegati ed elaborati grafici al PRG adottato con delibera n. 26 del 07.05.2024 del Consiglio Comunale di Ragusa, rileva ed osserva che nel lotto di cui sopra sono stati OMESSI tutti i fabbricati esistenti nonostante codesto spet.le Comune abbia rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1665/2004 del 07.3.2017 come *“residenza estiva, tipo casa vacanza”* per un volume di mc 2.056,06 a fronte del pagamento integrale degli oneri pari ad € 75.720,00 e degli oneri concessori pari ad € 29.463,86.

Si rappresenta che in data 03.5.2023 l'odierna osservante presentava CILA per i lavori di completamento dei fabbricati in oggetto secondo la superiore destinazione e che in data 28.12.2023, con prot. n. 162914, la Vires srl, quale proprietaria del lotto in oggetto, presentava una richiesta di permesso di costruire per la ristrutturazione dei fabbricati sempre nel rispetto della preesistente destinazione, ovverosia *“residenza estiva, tipo casa vacanza”*.

Inoltre, in data 03.05.2024, in data antecedente l'adozione del PRG, la Soprintendenza dei Beni Culturali ha rilasciato l'Autorizzazione Paesaggistica (Nulla Osta) già agli atti di codesto ente.

Si precisa che il PRG adottato dal Consiglio Comunale in data 07.05.2024 classifica la zona interessata come “Vs” “zona a verde sportivo con vincolo conformativo di iniziativa privata” omettendo l'esistenza dei fabbricati e la loro destinazione di cui sopra, per la quale è stata rilasciata specifica concessione edilizia in sanatoria, ragion per cui con le presenti osservazioni si contesta che la destinazione del nuovo PRG nell'area in oggetto è palesemente incompatibile con l'esistente, tanto più che nell'esigua area residua non è praticamente permesso e/o materialmente possibile realizzare alcuna opera di sfruttamento privato sportivo, opere queste, viceversa, individuabili e realizzabili, sia per la normativa che per i diritti acquisiti, in aree libere, prive di fabbricati, in aree omogenee e comunque in aree nelle quali il Comune non ha già incamerato oneri concessori.

Infine, la ditta Vires srl ha acquisito diritti soggettivi e che sulla base di tali diritti ha già in corso delle trattative di vendita e di gestione delle unità in questione.

Pertanto,

SI CHIEDE

l'accoglimento delle presenti osservazioni per le quali si eleva opposizione al PRG adottato dal Consiglio Comunale di Ragusa in data 07.5.2024 in quanto gravemente pregiudizievole in relazione ai diritti quesiti dall'osservante Vires srl e come tale fonte di danni che ci si auspica di evitare di subire con la presente richiesta di modifica del PRG adottato in relazione al Foglio 262 Particelle nn. 1107 e 1813 e per le quali sulla suddetta area si chiede il riconoscimento formale e

definitivo come area RT2 anche sulla base della superiore concessione edilizia in sanatoria.

Allegano alla presente richiesta i seguenti elaborati:

- o estratto di mappa catastale;
- o estratto del piano urbanistico vigente;
- o altro (specificare) c.e. in Sanatoria

 Firmato digitalmente da:
Bulbo Angelo
Firmato il 03/07/2024 16:54
Gli osservanti
Seriale Certificato: 2463955
Valido dal 22/05/2023 al 22/05/2026
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

Autorizzazione ai sensi [L. 196/2003](#)

Il sottoscritto Angelo Bulbo 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 02/07/24

 Firmato digitalmente da:
Bulbo Angelo
Firmato il 02/07/2024 16:10
Seriale Certificato: 2463955
Firma Valido dal 22/05/2023 al 22/05/2026
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

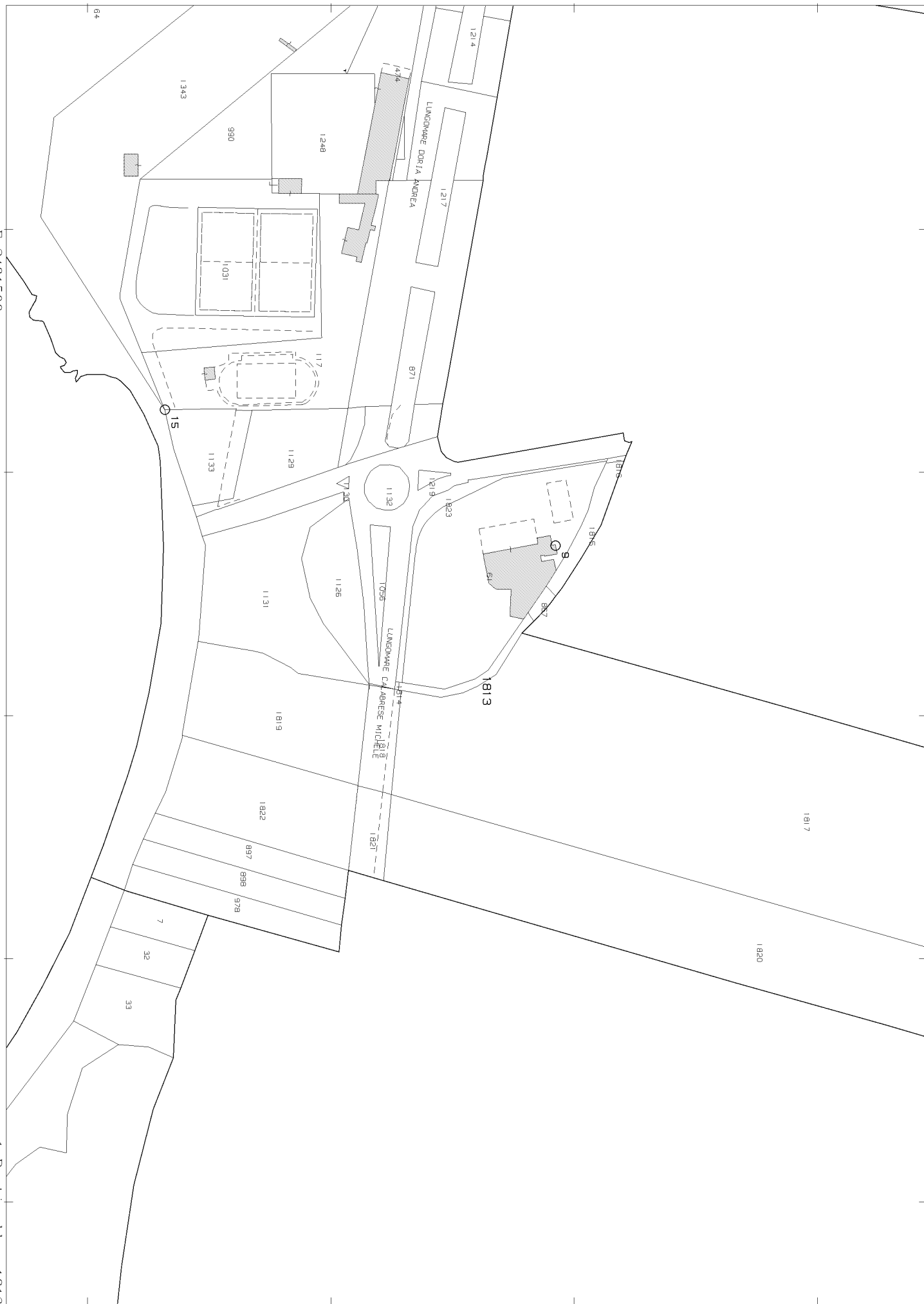
N.B.: Il presente modulo va compilato in carta semplice (in duplice copia) e consegnato, entro il 70° giorno dalla data di deposito del Piano Urbanistico adottato (**termine utile per la consegna: 03/08/2024**) all'Ufficio Protocollo del Comune di Ragusa tramite pec o spedito a mezzo posta all'indirizzo: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

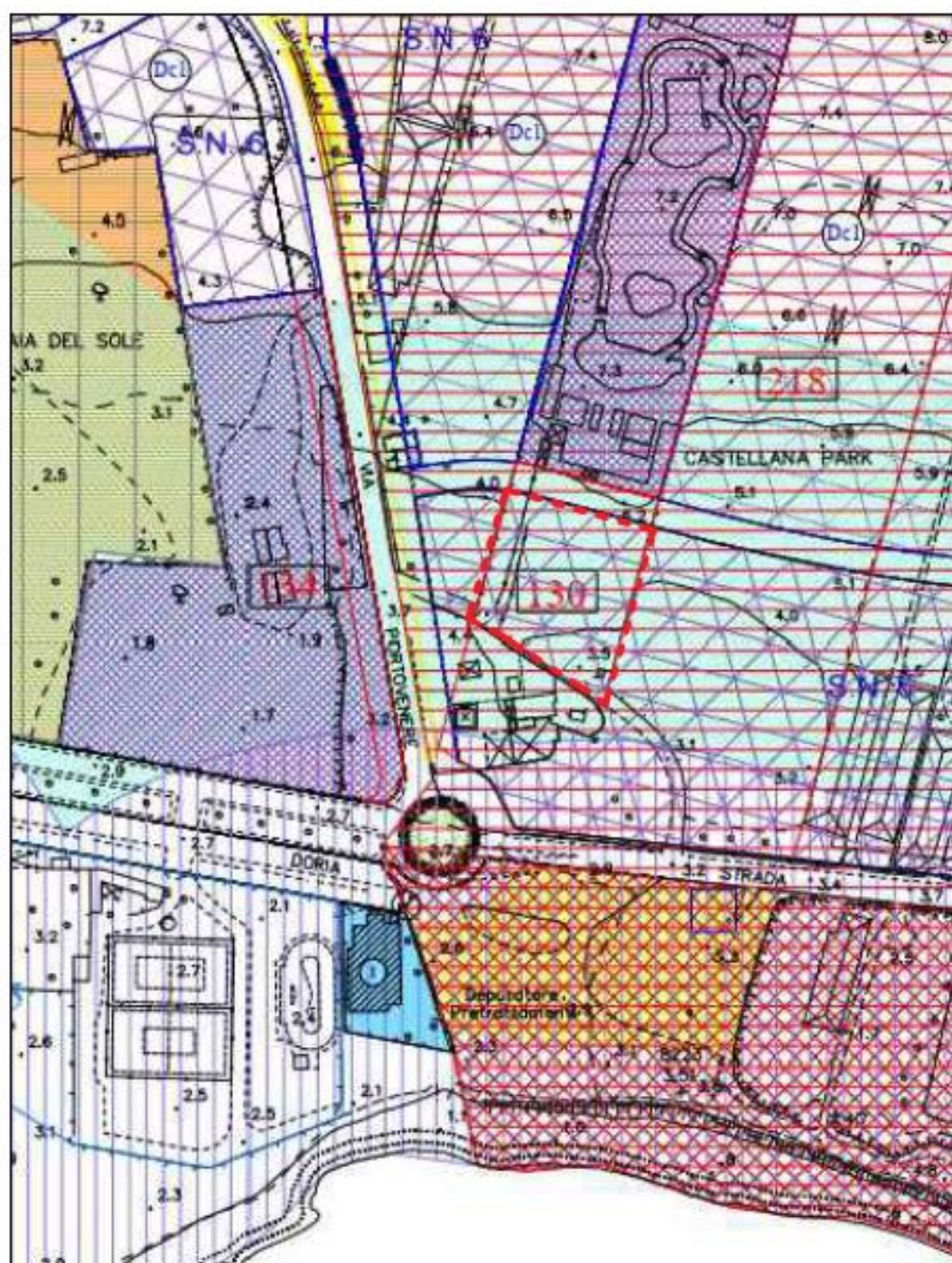
$$E = -11100$$


N=4070500

E=2481500

1 Particella: 1813





LEGENDA



D - Ricevivo misto a spazi pubblici

VINCOLI



Persistent Inflation



Ex Gelasso



Ubicazione

STRALCIO P.R.G. Tav.11 - MARINA DI RAGUSA
Scala 1:2000



CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

L. 47/85, L. R. 37/85, L. 724/94, L. 326/03

N. 1665/04

IL DIRIGENTE

Vista l'istanza di condono edilizio presentata in data 18/05/2004 prot. n. 1665/04 da Arestia Carmelo nato/a a Ragusa il 28/05/1950 - C.F. RSTCML50E28H163E nella qualità di Amministratore Unico della società "Castellana Park S.r.l." con sede a Ragusa, diretta ad ottenere, ai sensi della L.47/85, L.R.37/85, L.724/94 e L.326/03 la concessione edilizia in sanatoria per avere realizzato, in assenza di concessione, la costruzione di un immobile, a Marina di Ragusa in Via Portovenere n. 99, in catasto fabbricati al foglio n. A/262, particella 1107, sub. 1 in corso di costruzione;

Visti gli allegati tecnici alla richiesta di condono riguardante:

realizzazione di n. 2 corpi di fabbrica A e B, composti da solo piano terra da adibire a n. 16 monolocali per residenza estiva, tipo case vacanze per una superficie utile di mq. 498,56 una superficie coperta di mq. 571,12 ed un volume di mc. 2.056,06;

Visto che l'importo calcolato e verificato da questa Amministrazione dovuto a titolo oblazione ammonta a Euro 75.720,00 e che la ditta ha versato interamente tale importo oltre ad eventuali relativi interessi e maggiorazioni;

Visti

- Il regolamento edilizio, il regolamento d'igiene, il P.R.G. e le norme di attuazione;
- La legge n. 319 del 10/05/1976 che reca norme per la tutela delle dall'inquinamento;
- La legge n. 1086 del 05/11/1971 sulla stabilità delle strutture;
- La legge n. 10 del 28/01/1977 e la legge regionale n. 71 del 27/12/1978 in urbanistica;
- La legge n. 47 del 27/02/1985 e la legge regionale n. 37 del 10/08/1985 e sue modifiche ed integrazioni;
- La legge antisismica n. 64 del 02/02/1974;
- La legge n. 724 del 23/12/1994 art. 39 e successive modifiche ed integrazioni;
- La circolare del Min. LL.PP. 17/06/1995 n. 2241/UL;
- Gli atti d'ufficio.

entiti:

il parere dell'Uff. Sanitario espresso a norma dell'art. 220 del T.U. LL.SS. n. 1265, in data 06/09/2016 n. protocollo 154;

Considerato che ai fini dell'applicazione degli oneri di cui all'art. 3 della legge n. 10 del 28/01/1977 il contributo da versare per il rilascio della concessione in sanatoria ammonta complessivamente a Euro 29.463,86, così distinto:

Contributo oneri di urbanizzazione

Euro 16.468,96

Contributo sul costo documentato di costruzione

Euro 12.994,90

e che la ditta ha versato interamente tale importo;

RILASCIA

alla ditta:

Castellana Park S.r.l. con sede a Ragusa - C.F. 00858270887 proprietà per 1/1;

LA CONCESSIONE IN SANATORIA

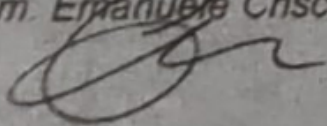
per le opere eseguite di cui in premessa e alle seguenti condizioni.

- a) Limitatamente alla parte in sanatoria come evidenziata negli elaborati grafici;
 - b) Visto il parere della SS.BB.CC.AA. in data 04/11/2014 n. 2742 U.O.07;
 - c) Che il concessionario, ove occorra, si uniformi alla legge n. 64 del 02/02/1974 e successive modifiche ed integrazioni;
 - d) I lavori di eventuale completamento dovranno essere iniziati entro un anno dalla data di rilascio della presente ed ultimati entro tre anni dalla data di inizio lavori;
 - e) I lavori dovranno risultare realizzati in conformità alla documentazione prodotta con l'osservanza delle condizioni di cui alla presente concessione edilizia in sanatoria;
 - f) La ditta dovrà richiedere il certificato di abitabilità entro tre mesi dal ritiro della presente concessione o autorizzazione o entro tre mesi dall'ultimazione degli eventuali lavori di completamento;
 - g) Non possono essere eseguiti lavori di modifica di opere sanate senza il preventivo rilascio di regolare concessione o autorizzazione;
- Siano fatti salvi i diritti di terzi;
- E' prescritta l'osservanza di tutte le disposizioni di legge e regolamenti vigenti in materia, anche se non richiamati nel presente provvedimento.
- Le violazioni ed inosservanze delle norme vigenti o di quanto prescritto con la presente sono punite come previsto dalla legge 47/85, L.R. 71/78 e L.R. 37/85, L.724/94 del 26/03.
- Il rilascio della concessione non vincola il Comune in ordine ai lavori che il Comune intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, impianto idrico, ecc.), in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti.
- Al presente si allega un esemplare dei disegni debitamente vistati.

sa, 07/03/2017

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Geom. Emanuele Criscione)



IL DIRIGENTE
Antonio VIRGINIA

