

CITTA' DI RAGUSA

www.comune.ragusa.gov.it

SETTORE III

Ufficio di Piano

ALLA SEGRETERIA COMUNALE

CORSO ITALIA 72

97100 RAGUSA

Pec: protocollo@pec.comune.ragusa.it

E, p.c.

AL SETTORE III

SERVIZIO 1 – URBANISTICA

LORO SEDI

Osservazione n. 31

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)

La sottoscritta Attardi Maria Grazia nata a Gela il 05/03/1962

Residente in via Marzabotto ...n. 9.... a ...Ragusa..... (RG)

In qualità di proprietaria del lotto di terreno sito a Ragusa tra la via Anfuso e la via Avogadro, indentificato in Catasto al Foglio n. 97, particella n. 170, di circa 2200 mq. di superficie.

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 97. Particella ...170...

Presenta la seguente

OSSERVAZIONE

E
COMUNE DI RAGUSA
Comune di Ragusa
Protocollo N. 0082035/2024 del 08/07/2024

Oggetto e contenuto dell'Osservazione / Opposizione

Premesso che:

La perequazione è una tecnica urbanistica volta ad attribuire un “**valore edificatorio uniforme**” a tutte le proprietà private che possono concorrere alla trasformazione urbanistica di uno o più ambiti del territorio comunale al fine di garantire all'amministrazione la disponibilità di spazi da destinare ai servizi ed opere di pubblica utilità nonché “**la partecipazione dei proprietari, in misura uguale**” alla distribuzione dei valori e degli oneri correlati alla trasformazione urbanistica, evitando la discriminazione degli effetti propri della zonizzazione.

La Corte costituzionale ha chiarito che la mancanza di una specifica disciplina statale sui principi fondamentali di una determinata materia di competenza legislativa, non impedisce alle regioni di esercitare i propri poteri, attraverso apposite Leggi Regionali dalla quale ne discende che, i meccanismi perequativi, sono considerati espressione del potere alla conformazione del territorio e della proprietà per assicurarne la funzione sociale.

La Corte costituzionale ha rilevato che, il trasferimento e la cessione dei diritti edificatori vanno regolati dal legislatore statale perché rientrano nell'ambito delle competenze di cui all'art. 117, comma 2, lett. 1, "dell'ordinamento civile". Motivo per il quale i meccanismi utilizzati nell'applicazione della perequazione potrebbero non essere legittimati in quanto il trasferimento dei diritti edificatori, la loro libera commerciabilità e il loro atterraggio in altre aree del piano regolatore, coinvolge diritti soggettivi ed i rapporti civilistici che ne derivano.

L'impostazione del nuovo PRG di Ragusa, non risulta conforme ai principi della perequazione sopra delineati poiché, per quanto concerne la realizzazione di opere pubbliche, urbanizzazioni e infrastrutture, nulla è previsto nelle aree di reperimento a parte il Parco Agro alimentare previsto in un'area che oggi rappresenta il centro della città di Ragusa.

I parametri edificatori e di cessione dei vari lotti di terreno interessati dall'intervento risultano disuniformi.

Per quanto concerne la destinazione urbanistica si è preferito privilegiare le aree più esterne per l'uso residenziale a scapito di quelle interne che, pur ricadendo in aree a contorno residenziale e già urbanizzate, assumono la destinazione urbanistica D3 (Produttivo).

Con la presente si **CHIEDE**

Che il lotto di terreno sopra evidenziato, di proprietà della scrivente, per la particolare collocazione in cui si trova, racchiuso da due strada comunale (via Avogadro e via Anfuso), in adiacenza ad edifici esclusivamente residenziali, dotata dei servizi primari e secondari, assuma la destinazione d'uso **mista residenziale-produttiva**, e, per essere in linea con i parametri urbanistici previsti nelle zone limitrofe interessate dalle schede norme, siano applicati almeno i seguenti valori:

- indice di edificabilità territoriale: IT 1,00 mc/mq
- Rapporto di copertura: 50%
- numero massimo piani fuori terra: Tre
- altezza massima: 13,00 m
- cessione del 40%

Si allegano alla presente richiesta i seguenti elaborati:

- estratto di mappa catastale;
- estratto del piano urbanistico vigente; scheda norma n. 17

Gli osservanti

Attardi Maria Grazia

Autorizzazione ai sensi L. 196/2003

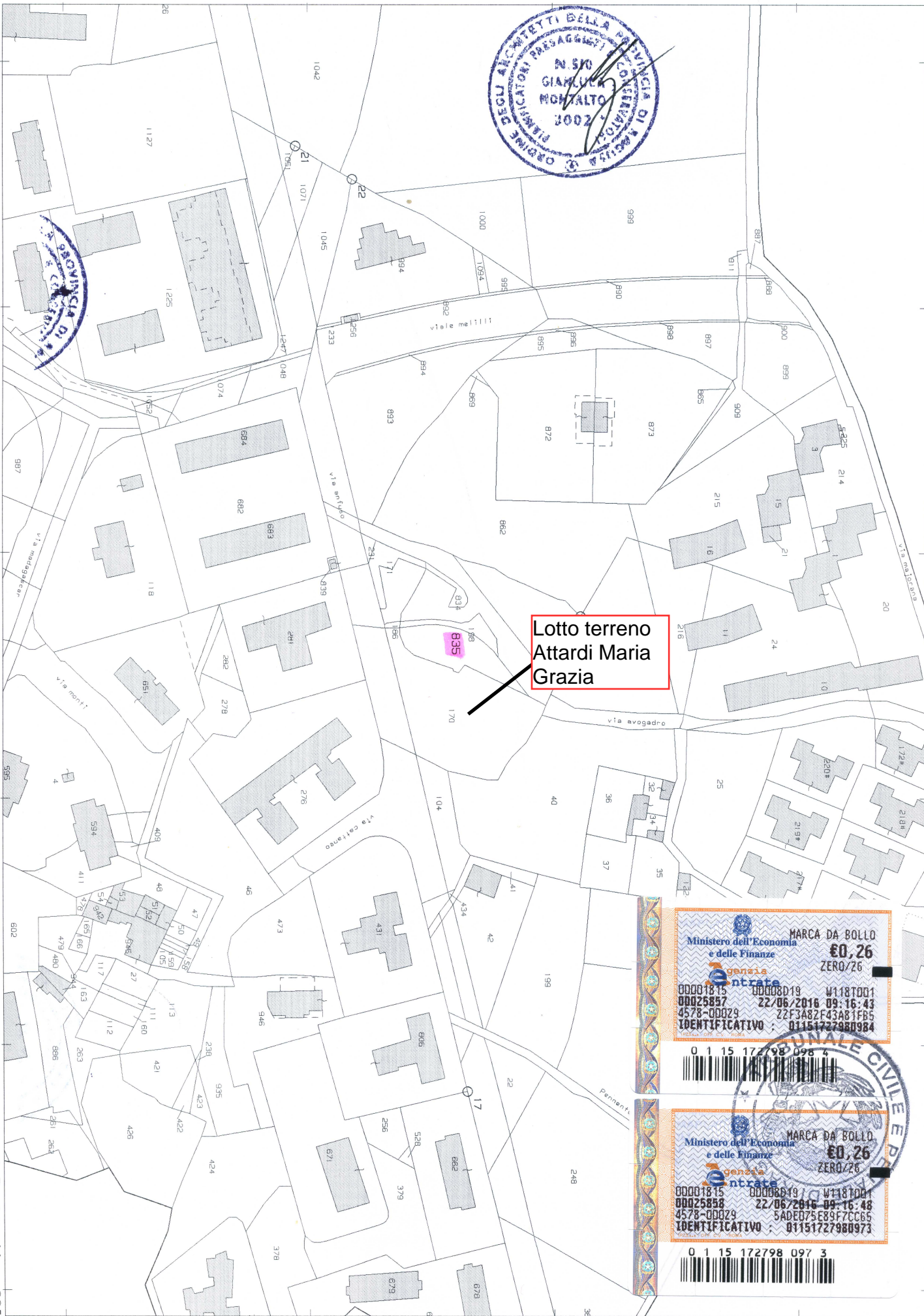
La sottoscritta **Attardi Maria Grazia** autorizza il Comune di Ragusa, ai sensi della sulla privacy (L. 196/2003), ad effettuare il trattamento dei dati personali contenuti nel presente modulo, per lo svolgimento di specifiche funzioni istituzionali, nei limiti previsti dalla normativa predetta.

Luogo e data Ragusa 05/07/2024 Firma Attardi Maria Grazia

All. 1

N=-39400

E=1700



Lotto terreno
Attardi Maria
Grazia

Ministero dell'Economia e delle Finanze

genzia Entrate

00001815 00008019 W1181001

00025857 22/06/2016 09:16:43

4578-00029 22F3A82F43A81FB5

IDENTIFICATIVO : 01151727980984

0 1 15 172798 098 4

BARCODE

Ministero dell'Economia e delle Finanze

genzia Entrate

00001815 00008019 W1181001

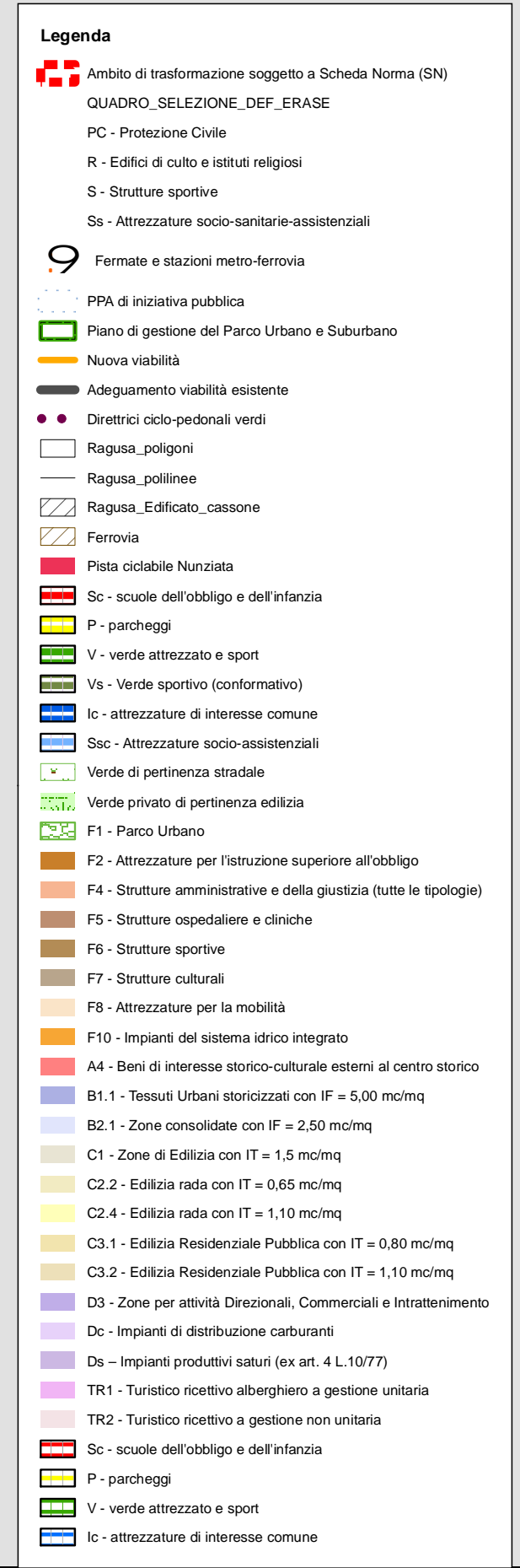
00025857 22/06/2016 09:16:48

4578-00029 5ADE075E89F7CC65

IDENTIFICATIVO : 01151727980973

0 1 15 172798 097 3

BARCODE



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 Parco (70%)		
Aree da cedere: 85.820 mq (F1 Parco Agro-alimentare)		
Lotto edificabile		
Destinazione urb. caratterizzante: D3		
Superficie fondiaria: 36.780 mq	IT: 0,80 mc/mq	Volume edificabile: 98.080 mc
RC: non fissato	Altezza max: 10,50 m	Num. max piani fuori terra: 3
STRALCIO 2 - NORME DI ATTUAZIONE		
Superficie territoriale: 55.100 mq	Proprietà: 51.700 mq privata: 3.400 mq comunale	
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 Parco (70%) e permuta con aree comunali		
Aree da cedere: 36.190 mq (F1 Parco Agro-alimentare)		
Lotto edificabile		
Destinazione urb. caratterizzante: D3		
Superficie fondiaria: 15.510 mq	IT: 0,80 mc/mq	Volume edificabile: 41.360 mc
RC: non fissato	Altezza max: 10,50 m	Num. max piani fuori terra: 3
STRALCIO 3 - NORME DI ATTUAZIONE		
Superficie territoriale: 76.700 mq	Proprietà: 76.200 mq privata: 500 mq comunale	
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 Parco (70%) e permuta con aree comunali		
Aree da cedere: 53.700 mq (F1 Parco Agro-alimentare)		
Lotto edificabile		
Destinazione urb. caratterizzante: D3		
Superficie fondiaria: 23.000 mq	IT: 0,80 mc/mq	Volume edificabile: 60.960 mc
RC: non fissato	Altezza max: 10,50 m	Num. max piani fuori terra: 3
STRALCIO 4 - NORME DI ATTUAZIONE		
Superficie territoriale: 49.000 mq	Proprietà: 44.900 mq privata: 4.100 mq comunale	
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 Parco (70%) e permuta con aree comunali		
Aree da cedere: 34.300 mq (F1 Parco Agro-alimentare)		
Lotto edificabile		
Destinazione urb. caratterizzante: D3		
Superficie fondiaria: 14.700 mq	IT: 0,80 mc/mq	Volume edificabile: 35.920 mc
RC: non fissato	Altezza max: 10,50 m	Num. max piani fuori terra: 3

Prescrizioni generali per le aree pubbliche e private
Gli individui arborei ed arbustivi di interesse preservati (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 consentire 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 attrezzate 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 lotto 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 arboree, 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

[illegible]

FOGLIO	NUMERO	LIVELLO	Shape_Area
97	1115	PARTICELLE	1
82	214	PARTICELLE	3
97	248	PARTICELLE	4206
82	349	PARTICELLE	277
83	225	PARTICELLE	10
83	98	PARTICELLE	124
83	1463	PARTICELLE	777
83	1474	PARTICELLE	20438
83	1393	PARTICELLE	1717
97	80	PARTICELLE	8639
82	498	PARTICELLE	4
83	1420	PARTICELLE	4730
83	1404	PARTICELLE	14
82	163	PARTICELLE	3738
83	1509	PARTICELLE	155
83	1358	PARTICELLE	119
83	112	PARTICELLE	2125
83	1322	PARTICELLE	1059
83	1314	PARTICELLE	6163
83	1396	PARTICELLE	15
82	594	PARTICELLE	26
97	380	PARTICELLE	1420
82	599	PARTICELLE	19
83	1468	PARTICELLE	2471
97	219	PARTICELLE	41
97	1094	PARTICELLE	3
97	1157	PARTICELLE	7875
97	890	PARTICELLE	86
100	648	PARTICELLE	5725
83	1360	PARTICELLE	501
83	1489	PARTICELLE	30
97	869	PARTICELLE	13
97	909	PARTICELLE	574
82	572	PARTICELLE	476
100	638	PARTICELLE	2757
83	1477	PARTICELLE	0
100	644	PARTICELLE	2541
97	25	PARTICELLE	1709
83	103	PARTICELLE	0
83	1399	PARTICELLE	36
82	619	PARTICELLE	90
100	643	PARTICELLE	560
97	216	PARTICELLE	177
83	1470	PARTICELLE	123
97	37	PARTICELLE	381
83	1465	PARTICELLE	15677
83	1340	PARTICELLE	40
83	1486	PARTICELLE	2
82	559	PARTICELLE	1543
97	783	PARTICELLE	981