

# 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. 41

## 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 Pluchino Lucia, nata a Ragusa il 24/10/1956, C.F. PLCLCU56R64H163N, residente a Ragusa in Corso V.Veneto n.639 a Ragusa, è proprietaria di un lotto di terreno in Via Pastore s.n.c. a Ragusa, identificato al N.C.T. al foglio n.53 particelle n. 780, già oggetto di Permesso di Costruire rilasciato il 13/07/2022 con n. 9274 relativo alla progettazione di un intervento di edilizia residenziale all'interno del lotto "C" della lottizzazione n.135/90, consistente nella realizzazione di n.7 appartamenti in un edificio a sette piani oltre al piano interrato. In data 01/08/2022e veniva presentato un nuovo P.D.C. pratica n.12497, registrata al numero 100087. La variante proposta, a parità di superfice coperta e di cubatura, riguardava esclusivamente la sistemazione del piano terra della palazzina e del piano garage, con la previsione di un ulteriore accesso carrabile e pedonale da via U. La Malfa, in variante rispetto all'unico accesso da via Pastore. La previsione di questo secondo accesso è possibile impegnando una superfice di mq. 358

E

COMUNE DI RAGUSA  
Comune di Ragusa  
Protocollo N.0084866/2024 del 15/07/2024

mq. di terreno, di proprietà del Comune , identificata in catasto al Foglio n. 53 part.III n.1082.

La particella di cui sopra, di proprietà del Comune di Ragusa, è attualmente non utilizzata e risulta ricettacolo di spazzatura e terreno di coltura per verde spontaneo e incolto.

La richiesta in variante prevedeva, quindi, da una parte la cessione, in proprietà, di una superficie di mq. 358 (part.III n.1082) circa da sistemare a verde, parcheggio e viabilità di accesso carrabile e pedonale al lotto oggetto di P.d.C. (part.III n.780) – accesso più agevole e in sicurezza rispetto all'unico accesso da via Pastore – e dall' altra la sistemazione del terreno rimanente, mq. 724,00 a verde (part.III n.1081). Le opere di sistemazione a verde, da realizzarsi a spese della ditta proponente, sono a scomputo sul valore dell'area oggetto di cessione.

Per rendere effettiva tale variazione è stata necessaria una delibera della Giunta municipale, conseguente alla valutazione dell'area da cedere, da parte dell'U.T.C. e la conseguente accettazione del preventivo da parte della ditta proponente.

La delibera di Giunta è la n.95 del 04/03/2024 intitolata “ *Autorizzazione alla cessione di area e contestuale monetizzazione di un'area funzionale all'accesso in sicurezza di una palazzina sul lotto C della lottizzazione n.135/90 di cui al permesso di costruire n.9274 prot. n. 63929/21 a nome della ditta: Pluchino Lucia*”. A delibera pubblicata l'area da cedere è stata oggetto di frazionamento – Foglio 53, particella n.1082 - a spese della ditta proponente, protocollo n.: 2024/RG0022431, del 21/03/2024, firmato dal dirigente, pro tempore, del Settore 3°, Edilizia ed Urbanistica, arch. Gaetano Brex e depositato presso l'UTC. La ditta Pluchino Lucia alla luce di quanto riportato in merito ai terreni indicati nel N.C.T. al foglio n. 53, particelle n. 1081 e 1082

Presentano la seguente

☒ OSSERVAZIONE

☐ OPPOSIZIONE

#### Oggetto e contenuto dell'Osservazione

Nel P.R.G. adottato si prevede l'utilizzo delle particelle n. 1081 e n.1082 in compensazione edificatoria con un area edificabile sita in via Sacro Cuore, giusta previsione riportata alla scheda norma SN40R, per una superficie da impegnare di 840 mq., costituita dalla particella n.1081 e mq. 116 della particella n.1082. La restante superficie della particella n.1082, mq. 242, nella previsione di piano resta non caratterizzata (area bianca). Tale previsione contraddice la delibera di Giunta n.95 del 04/03/2024, dove l'Amministrazione ha acconsentito alla cessione della particella n.1082 alla ditta Pluchino Lucia, per permettere l'accesso da via U. La Malfa al lotto, part.III n.780, in uno con l'impegno a sistemare la restante superficie , part.III n.1081, a verde di quartiere. Sempre con la

tessa delibera stabiliva che la ditta Pluchino Lucia corrispondesse al Comune €. 12.872,00 come differenza tra l'importo dei lavori e il valore dell'area da acquistare.

CHIEDE

CHE VENGA RISPETTATO NELLE PREVISIONI DEL NUOVO PIANO REGOLATORE, QUANTO DECISO CON DELIBERA DI GIUNTA N.95 DEL 04/03/2024 *"Autorizzazione alla cessione di area e contestuale monetizzazione di un'area funzionale all'accesso in sicurezza di una palazzina sul lotto C della lottizzazione n.135/90 di cui al permesso di costruire n.9274 prot. n. 63929/21 a nome della ditta: Pluchino Lucia"* RELATIVAMENTE ALLA CESSIONE DELLA PARTICELLA N.1082 DEL FOGLIO N.53 E ALLA SISTEMAZIONE A VERDE DELLA PARTICELLA N.1081 DELLO STESSO FOGLIO E PROPONE, ALL'ATTENZIONE DELLA AMMINISTRAZIONE, LA POSSIBILITA' DI SPOSTARE SULLA PARTICELLA N.726 DEL FOGLIO N.53, PROSPETTANTE SU VIA PASTORE, LA PREVISIONE EDIFICATORIA PREVISTA DALLA SCHEDA NORMA N.40R.

Allegano alla presente richiesta i seguenti elaborati:

- o Estratto di mappa catastale;
- o Estratto del piano urbanistico vigente;
- o Stralcio scheda norma 40R

La ditta osservante

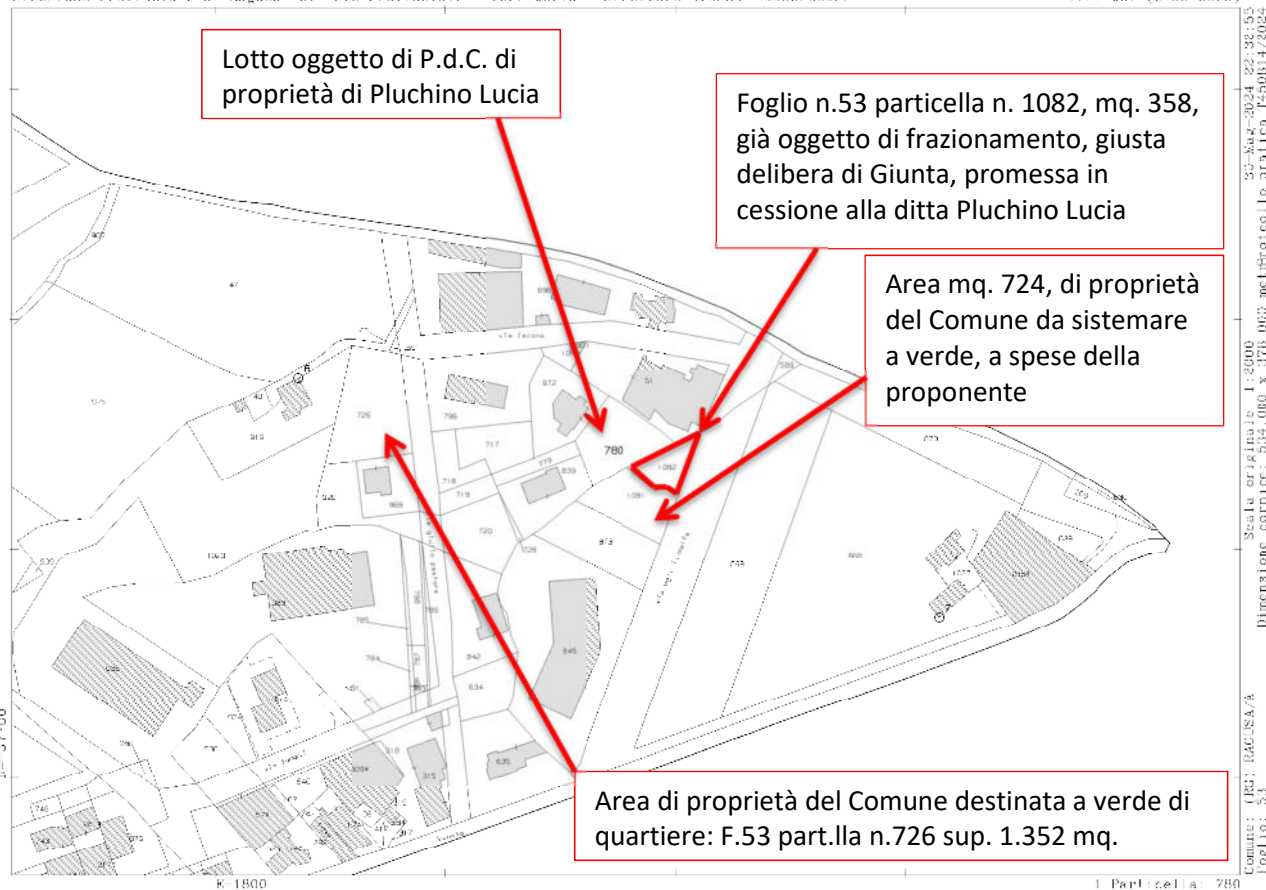
*Lucia Pluchino*

**Autorizzazione ai sensi L. 196/2003**

***La sottoscritta Pluchino Lucia, 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 li..... Firma *Lucia Pluchino*.....***

**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**



**STRALCIO CATASTALE: Estratto foglio n.53 di Ragusa**



Area oggetto di osservazione



***Estratto del P.R.G. adottato***

N. 40 - SCHEDA NORMA AMBITO DI TRASFORMAZIONE - R

CARATTERISTICHE GENERALI

SCHEMA INSEDIATIVO

Localizzazione	Via Sacro Cuore
Superficie	1.370 mq
PRG vigente	C - zone ex B1 (zone B di completamento)
Contesto urbanist./territ.	Area libera in contesto centrale urbanizzato ad elevata densità edilizia
Vincoli	-
Proprietà	Privata 530 mq; comunale 840 mq
Volumi edificati esistenti	-

NORME DI ATTUAZIONE E PRESCRIZIONI GENERALI

CITTA'	> Quartiere densamente edificato con spazi pubblici non sufficienti > Area in stato di degrado
OBIETTIVI URBANISTICI	> Rilasciare le aree sulla base di criteri personalizzati > Dotare il quartiere di aree di sosta
OBIETTIVI QUALITA' URBANA ED AMBIENTALE	> Dotare la città di ulteriori spazi e servizi pubblici e ad uso pubblico, ridurre il disagio urbano
ATTUAZIONE	> Acquisizione di tutte le aree private a fronte della cessione di crediti edili e permessa con area comunale

NORME DI ATTUAZIONE		
Indirizzo attuazione		
Previsione complessiva con cessione di crediti edili delle aree da destinare a spazi ed attrezzature pubbliche permessa con area comunale		
Area cedente		
Superficie: 520 mq	IT: 2,535 mc/mq	VOLUME EDIFICABILE 1.344 mq
Area ricevente (area comunale)		
Destinazione urb.: C2.3		
Superficie fondiaria: 840 mq	IR: 3,601 mc/mq	VOLUME EDIFICABILE 1.344 mq
R/C max fissato	Altezza max: 35,30 m	Num. max piani fuori terra: 5

**Prescrizioni generali per le aree pubbliche e private**

Gli edifici ubicati nei contesti di interesse paesistico (quali evasione naturali o cultivar locali) devono essere preservati, anche attraverso la ricostituzione in altro sito nella stessa area.

Tal progetto di trasformazione delle aree dovrà tenere conto del sistema del muretto a secco, delle mulattiere, e delle borse storico-culturali del territorio; tali elementi dovranno essere mantenuti ed integrati, salvo modifiche esigenze tecniche o quando le condizioni di degrado sono tali da non consentire il facile recupero.

Nelle aree edificabili, nelle aree scoperte esterne ai fabbricati, dovrà essere garantita la permeabilità del suolo; le aree non occupate dovranno essere sistemate a verde con usanze arboree autoctone, preferibilmente autoctone o comunque a bassa richiesta idrica, per una superficie non inferiore al 20% dell'otto.

Le aree di sosta pedonali e parcheggi perentoriali ai sensi del D.M. 1444/1968 e della L. 282/1989 devianti a destinazione produttiva, dovranno essere realizzate, con approvvigionamenti drenanti.

Nelle aree destinate a verde sportivo ed attrezzature socio-sportive, le aree scoperte dovranno essere sistemate a verde con essenze autoctone ed arbustive, preferibilmente autoctone o comunque a bassa richiesta idrica, per una superficie non inferiore al 20% dell'otto, salvo modeste esigenze tecniche. All'interno dell'otto deve essere realizzata almeno una area di sosta per i fruitori.

Nelle aree destinate a verde pubblico, all'interno dell'otto si dovrà prevedere particolare attenzione nel realizzare ai fruibili in banchine, comprese culture locali, a bassa esigenza idrica, in quantità idonea ad ottenere una copertura completa.

Le aree di sosta pubbliche dovranno essere dotate di arboricoltura, salvo motivate esigenze tecniche.

Nelle aree di destinazione produttiva si dovranno riservare le aree a parcheggi perentoriali ai sensi del D.M. 1444/1968 e della L. 282/1989.

**Stralcio Scheda Norma n.40R**