

## COMUNE DI RAGUSA

### Prov. Di Ragusa

Al Sig. SINDACO  
Comune di Ragusa

Al Presidente del Consiglio Comunale  
Del Comune di Ragusa

E,p.c., Al Responsabile dell'Ufficio Tecnico  
Del Comune di Ragusa

**Oggetto: Presentazione di osservazioni al piano urbanistico comunale, adottato dal Consiglio comunale con deliberazione n.26 del 17/05/2024**

**E**  
COMUNE DI RAGUSA  
Comune di Ragusa  
Protocollo N. 0086608/2024 del 18/07/2024

Il sottoscritto SALINITRO PIERO, nato a Ragusa (RG) il 13/12/1984 ed ivi residente in Via Escrivà n. 20, pec [piero.salinitro@archiworldpec.it](mailto:piero.salinitro@archiworldpec.it), recapito tel. 3388002199, nella qualità di comproprietario dei lotti di terreno siti a Marina di Ragusa, territorio del Comune di Ragusa, in Via Portovenere, individuati al Catasto Terreni di Ragusa al foglio 262:

p.lla 577	classe seminativo irriguo 2° - estensione ha 0.04.62 mq	462
p.lla 1019	classe seminativo irriguo 3° - estensione ha 0.01.56 mq	156
p.lla 1020	classe seminativo irriguo 2° - estensione ha 0.13.18 mq	1318
p.lla 1028	classe seminativo irriguo 2° - estensione ha 0.02.10 mq	210
p.lla 1086	classe seminativo irriguo 2° - estensione ha 0.54.04 mq	5404

premettendo:

- 1) che nella redazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Ragusa, i lotti di terreno di proprietà sono stati individuati in parte come verde privato di pertinenza edilizia, in parte come Ambito di Trasformazione soggetto a scheda norma;
- 2) che nel vecchio P.R.G. i lotti ricadono in parte in zona denominata “ attività edilizia” e in parte in “Verde Sportivo e di Progetto”
- 3) che l'area interessata prospetta su un'arteria di viabilità principale come Via Portovenere, dalla quale si accede in diversi lotti già edificati con edilizia residenziale;
- 4) che la zona circostante ai lotti interessati, così come riportato negli elaborati grafici allegati, è costituita in parte da aree costituite da lotti di piccole dimensioni già edificati

e altri inseriti nel Piano Regolatore Generale come TR1, ovvero turistico ricettivo alberghiero a carattere unitario;

- 5) che il lotto in esame è attualmente fornito di tutte le reti tecnologiche (rete acque bianche e nere, rete elettrica, illuminazione pubblica, rete telefonica...);
- 6) La strada comunale che attraversa i sudetti lotti e ne ricade all'interno risulta privata e di nostra proprietà.

**con la presente osserva**

suggerendo a codesta Spett.le Amministrazione Comunale la possibilità di inserimento della succitata area all'interno dell' Ambito di Trasformazione soggetto a scheda norma (4M) nel Nuovo P.R.G. di Ragusa, con la possibilità di perequazione della sudetta strada con quote di edificabilità differenziate in relazione alle caratteristiche fisico – morfologico-ubicazionali dei suoli nonchè ai vincoli e ai limiti alla edificabilità derivanti dai piani sovraordinati e dalla normativa in vigore, come recita l'Art.5.1 delle norme tecniche di attuazione.

Si allega all'uopo:

- Scheda Norma 4M;
- Scheda Norma con indicazione dei lotti e della strada che li attraversa;
- Estratto catastale (1:2000)
- Ortofoto

Certo di un Vs. positivo accoglimento della presente, si porgono distinti saluti.

Con osservanza

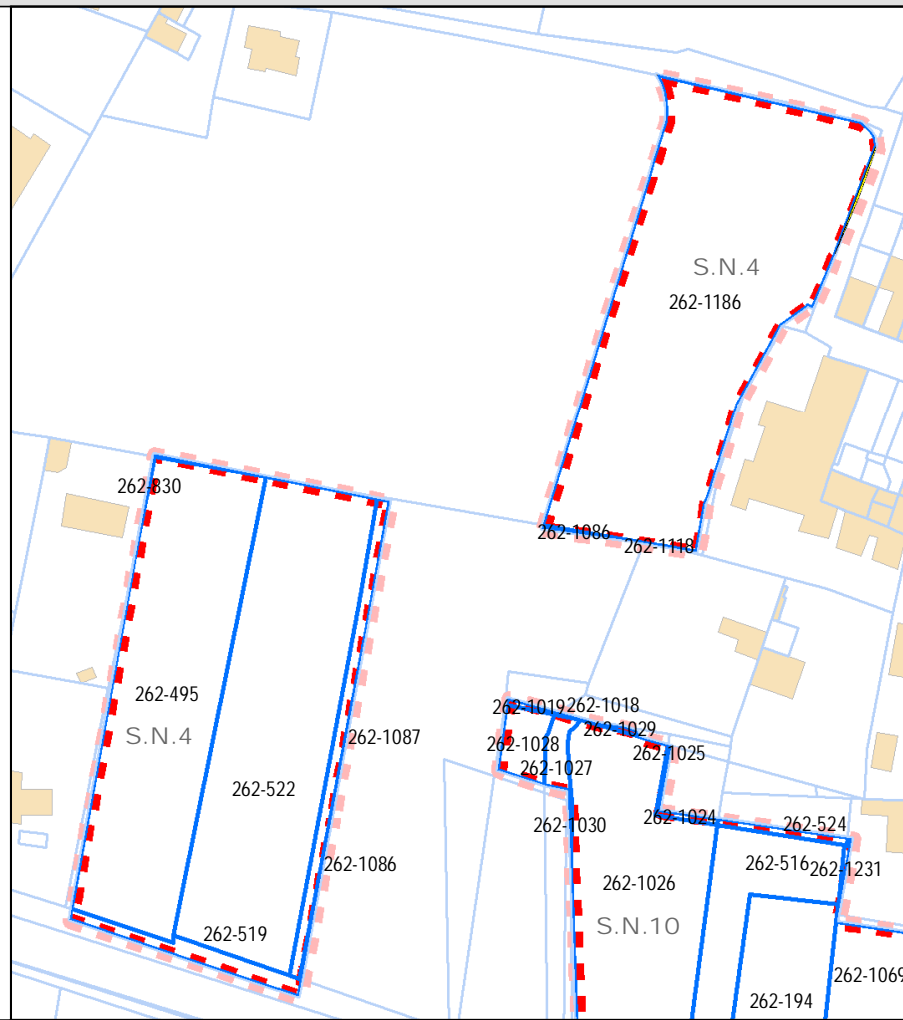




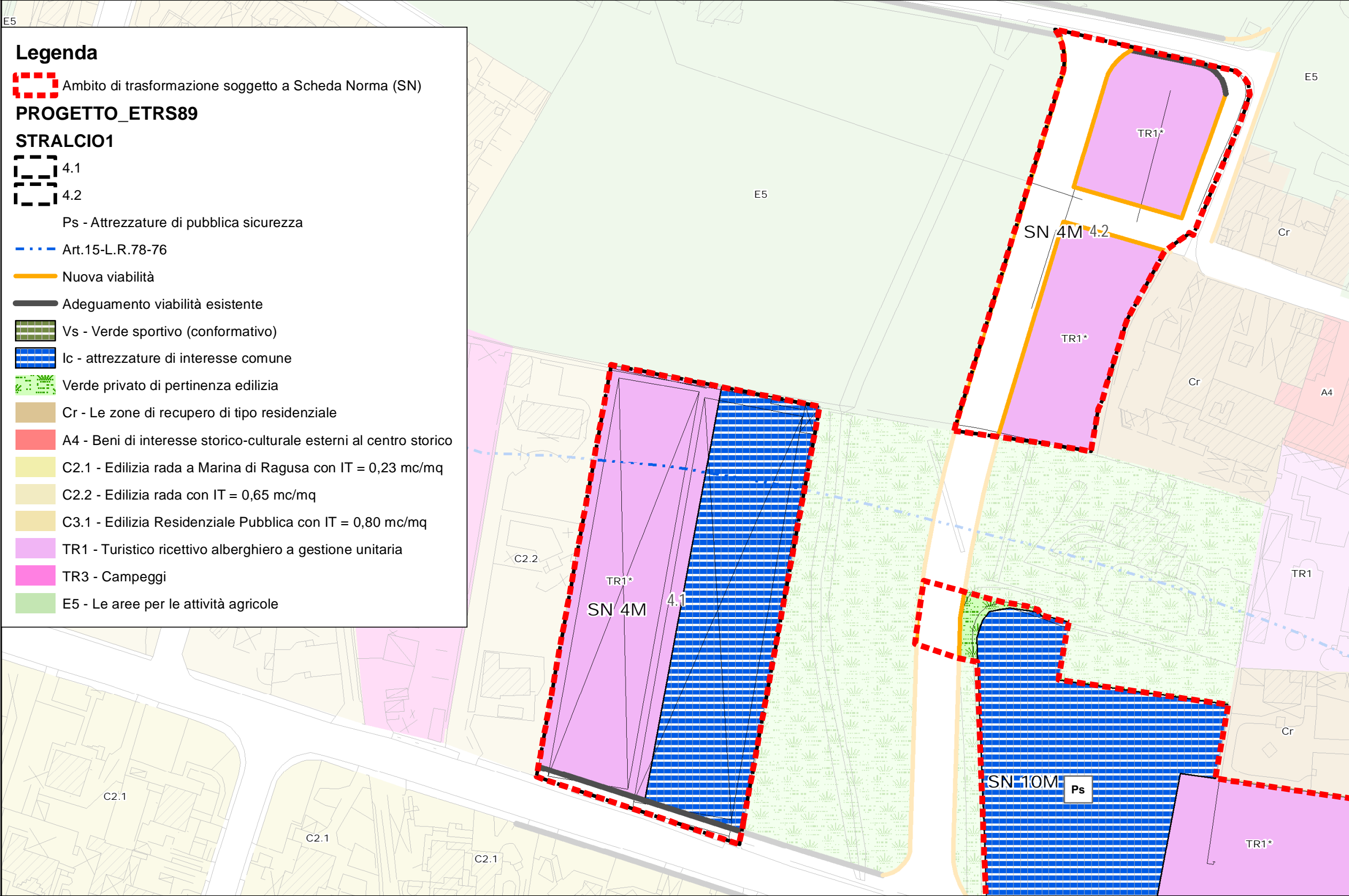


Localizzazione	Via Porto Venere	MARINA DI RAGUSA
Superficie	7.100 mq	
PRG vigente	PPRU CR10 - Marina di Ragusa ZTU-B e ZTU-A Zona di Trasformazione Urbanistica; Verde Sportivo di Progetto; E	
Contesto urbanist./territ.	Area libera in contesto residenziale e turistico a bassa densità edilizia	
Vincoli	Art.15 L.r. 78/76 fascia 150-500 mt e 500-1.000 mt	
Proprietà	Privata	
Volumi edificati esistenti	-	

FOGLIO	NUMERO	LIVELLO	Shape_Area
262	830	PARTICELLE	5
262	522	PARTICELLE	3389
262	495	PARTICELLE	3095
262	1087	PARTICELLE	340
262	1086	PARTICELLE	36
262	1118	PARTICELLE	0
262	519	PARTICELLE	212
262	1186	PARTICELLE	4918
262		STRADE	525



CRITICITA'	? Vincoli finalizzati all'esproprio decaduti ? Aree ad uso agricolo intensivo in serra non compatibile con le attività residenziali e turistiche del contesto urbano,
OBIETTIVI URBANISTICI	? Affrancare le aree sottoposte a vincolo espropriativo decaduto e riclassificarle sulla base di criteri perequativi
ATTUAZIONE	? Progetto unitario attuabile attraverso 2 stralci funzionali: ogni stralcio costituisce un comparto edificatorio ai sensi degli artt. 38 e 39 della L.R. 13 agosto 2020, n. 19 e s.m.e i



STRALCIO 1 - NORME DI ATTUAZIONE		
Superficie territoriale: 7.100 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%): 3.550 mq		
Viabilità: 200 mq		Ic- Attrezzature di interesse comune: 3.350 mq
Lotto edificabile		
Destinazione urb.: TR1		
Superficie fondiaria: 3.550 mq	IT: 0,50 mc/mq	Volume edificabile: 3.550 mc
RC: 20%	Altezza max: 15 m	Num. max piani fuori terra: 3
STRALCIO 2 - NORME DI ATTUAZIONE		
Superficie territoriale: 4.900 mq		Proprietà: privata
Modalità di attuazione		
Singolo permesso di costruire convenzionato con cessione gratuita delle aree da destinarsi a spazi ed attrezzature pubblici (40%).		
Aree da cedere (40%): 1.960 mq (viabilità)		
Lotto edificabile		
Destinazione urb.: TR1		
Superficie fondiaria: 2.940 mq	IT: 0,50 mc/mq	Volume edificabile: 2.450 mc
RC: 20%	Altezza max: 15 m	Num. max piani fuori terra: 5
<p>Prescrizioni generali per le aree pubbliche e private</p> <p>Gli individui arborei ed arbustivi di interesse presenti (quali essenze naturali e cultivar locali) devono essere preservati, anche attraverso la ricollocazione in altro sito nella stessa area</p> <p>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 consentirne il facile recupero</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Nelle aree destinate a verde sportivo ed attrezzature 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 dei lotti deve essere realizzata idonea area di sosta per i fruitori</p> <p>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.</p> <p>Le aree di sosta pubbliche dovranno essere dotate di arborature, salvo motivate esigenze tecniche.</p> <p>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</p>		







