

## COMUNE DI RAGUSA

Settore 3 - Governo del Territorio - Centro Storico - Urbanistica ed Edilizia Privata  
Servizio 1 - Gestione piani urbanistici, pianificazione territoriale



Variante al PRG vigente per la realizzazione di strutture alberghiere nel territorio comunale di Ragusa a seguito dell' Avviso pubblico per manifestazioni d'interesse approvato con delibera di CC n. 83/2010.



## RELAZIONE GENERALE

Il Responsabile del Servizio Arch Aurelio BARONE	Il Dirigente Ing. Ignazio ALBERGHINA
ASSESSORE DELEGATO Ing. Giovanni Giuffrida	Il SINDACO Avv. Giuseppe CASSI'

*Ragusa, lì*

## PREMESSE

La presente variante costituisce il punto di arrivo di un lungo percorso iniziato nel 2010 con il quale il Comune di Ragusa, con delibera di consiglio comunale n. 83/2010, ha voluto incentivare, attraverso un “Avviso pubblico”, la realizzazione di strutture alberghiere, previa variante al PRG, al fine di incentivare lo sviluppo turistico del suo territorio.

L'amministrazione pro tempore, prendeva atto, che nonostante la sempre crescente attrazione del territorio comunale soprattutto per il turismo estivo, le strutture alberghiere esistenti sulla fascia costiera, erano poco numerose e di scarsa consistenza in capacità di posti letto, poco adatte, dunque, a ricevere flussi turistici organizzati, se si faceva eccezione dei villaggi turistici esistenti di Kamarina e del Club Méditerranée che, soprattutto per quest'ultimo, poco influivano in termini di ricadute economiche sul territorio comunale.

Di contro esisteva ed esiste sulla fascia costiera di Marina di Ragusa una tipologia strutturale, che, solo molto parzialmente, si può ricondurre al "turismo", in quanto frammentata e di natura principalmente residenziale, con l'affitto di appartamenti e/o camere nei periodi della stagione estiva, priva di organizzazione funzionale di tipo imprenditoriale e non in grado di affrontare flussi turistici significativi.

Il suddetto Avviso, composto dall'Avviso vero e proprio e da un allegato "A" contenente criteri generali, indici e parametri per la realizzazione delle strutture alberghiere, disciplinava tra l'altro: art.4) *la modalità di presentazione della richiesta*, art.5) *i soggetti ammessi* (ditte specializzate nel settore nel settore alberghiero, proprietarie delle aree aventi titolo oppure i proprietari delle aree in associazione, anche temporanea, con Ditte specializzate nel settore alberghiero), art.6) *la documentazione da presentare*, art.8) *la procedura*.

*L'esigenza dell'amministrazione di posti letto, secondo l'art. 8 dell'Allegato A, si riteneva soddisfatta per un numero paria a 5.000.*

Si era inoltre ancora coscienti che Ragusa poteva vantare un maggiore interesse turistico con opportunità d'investimento nel settore, a seguito di una serie di motivi, tra i quali:

- L'interesse verso il nostro territorio destato tra gli operatori del settore in seguito al riconoscimento dell'UNESCO della nostra città e di altre due della Provincia;
- La diffusione dei luoghi oggetto di location cinematografiche e televisive, tra cui quella del Commissario Montalbano, che ha promosso il nostro territorio ed il nostro mare in tutta Italia ed in buona parte d'Europa, tenuto conto che la fiction è in coproduzione con la Svezia;
- La realizzazione del porto turistico di Marina di Ragusa ed il costruendo Aeroporto di Comiso, a pochi chilometri dal nostro territorio, che incrementeranno i flussi turistici;
- il turismo culturale, alla luce dei 18 Monumenti presenti classificati Patrimonio UNESCO, il sito archeologico di Kamarina con il ricchissimo e suggestivo Museo regionale, il Castello di Donnafugata che attira sempre più turisti, ed il Centro Storico di Ragusa Ibla e Ragusa Superiore, dove ad ogni angolo si scoprono bellezze architettoniche che testimoniano ammirabilmente la passata attività edilizia, in stile Barocco Siciliano.

Pertanto, con la delibera n° 83 del 22.09.2010 il Consiglio Comunale di Ragusa, facendo propria la delibera di G.M. n. 358 del 06/08/2010, dava mandato al Sindaco di emanare l'avviso pubblico per l'acquisizione delle manifestazioni d'interesse per gli interventi di cui al punto a), e procedere alla selezione, sottponendo i risultati alla successiva approvazione del Consiglio, al fine di attivare la procedura di variante al PRG.

Nel periodo utile di presentazione pervennero al Comune n° 24 richieste di manifestazione di interesse;

Con deliberazione **n. 37 del 06/06/2012**, il Consiglio Comunale si esprimeva sulla ammissibilità delle proposte pervenute dichiarandone:

- n. 5 non ammissibili (di cui una ritirata dalla stessa ditta);
- n. 10 ammissibili;
- n. 9 dichiarate ammissibili "a condizione". (Per 8 delle 9 strutture dichiarate "ammissibili a condizione," la motivazione prevalente della condizione era data dalla presenza di vincoli e in particolare dalla

compatibilità dell'intervento con le disposizioni di tutela del Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa).

Con **D.A. 1346 del 5 aprile 2016** veniva approvato il Piano Paesaggistico degli Ambiti 15, 16 e 17 ricadenti nella Provincia di Ragusa.

Intanto con **delibera n. 14 del 16.02.2015** il Consiglio Comunale pro tempore, in merito alle proposte che erano state oggetto della delibera n. 37 del 06/06/2012, riteneva di procedere ad un riesame delle manifestazioni di interesse pervenute, approvando il seguente atto di indirizzo:

- dare mandato agli uffici di riesaminare entro 30 giorni i siti in oggetto delle richieste e di proporre una integrazione all'allegato A), sulla base dei rilievi esposti nella suddetta delibera ;
- dare mandato all'Amministrazione di riproporre al Consiglio Comunale le manifestazioni di interesse, in modo da procedere ad una nuova valutazione che tenga conto dei vincoli ambientali e non ambientali, nonché delle caratteristiche paesaggistiche di ogni sito e rimodulare i parametri dell'allegato A), integrando gli stessi secondo criteri orientati alla permeabilità dei suoli, risparmio energetico ecc...;
- provvedere, per le richieste non ammesse, alla restituzione del contributo versato dalle ditte per i costi relativi alle procedure di variante, compresa la VAS;

Con **delibera n. 54 del 25.06.2015** il Consiglio Comunale faceva propria, emendata, la delibera di GM n. 197/2015 con la quale:

- Venivano ritenuti ammissibili secondo la nuova valutazione effettuata dal Servizio 1°, Settore IV, le seguenti 12 richieste:
  - 4) Di Fini Salvatore ed Altri
  - 5) Brinch Giuseppe & c. S.r.l. ed Altre
  - 7) Antoci Luisa
  - 9) Carnemolla Angela +2
  - 10) Arezzo Vincenza
  - 11) Ciarcià Biagio
  - 12) Arezzo Giorgio
  - 13) Ruggeri Angelo
  - 17) Domicoli Andrea Nicola- Sdf Trading;
  - 18) Riso Luigi**
  - 21) Associazione Temporanea Principe di Salina
  - 23) Ricciardo Calderaro Basilio- Iride srl;
- Si integrava l'art. 4 dell'allegato A della delibera n° 83 del 22.09.2010 avente per oggetto "Avviso pubblico per manifestazioni d'interesse alla realizzazione di strutture alberghiere nel territorio comunale di Ragusa, previa variante al PRG con norme di cui al punto 2) della delibera GM 197/2015;
- Si dava mandato di provvedere, per le richieste non ammesse, alla restituzione del contributo versato dalle ditte per i costi relativi alle procedure di variante, compresa la procedura VAS.

**Rimane la norma del punto 8.5 dell'avviso per cui in conformità ai contenuti del decreto di approvazione della variante ed alle eventuali condizioni imposte dalla regione il piano di lottizzazione dovrà essere sottoposto al consiglio comunale per essere convenzionato.**

Sulla ammissibilità delle richieste veniva data conoscenza alle Ditte interessate con nota 61635/IV del 23/07/2015. Con la stessa nota si assegnava un termine temporale per l'integrazione con quanto previsto dal punto della delibera di G.M: n. 197/2017;

Le proposte ammesse, con nota prot. 39730/IV del 31 marzo 2016, venivano trasmesse all'Ufficio del Genio Civile di Ragusa per l'acquisizione del parere ex art. 13 della legge 64/74;

Con nota prot. n. **0154947 del 10.08.2016** l'Ingegnere Capo del Genio Civile di Ragusa esprimeva parere

favorevole sulla attribuzione di destinazione urbanistica alle proposte trasmesse;

**Con nota prot. 35529/IV del 16/03/2016**, successivamente integrata con prot. 78936/IV del 22/07/2016, prot. 72847/IV del 4/07/2016 e prot. 70182/IV del 20/06/2017, **si avviava inoltre la consultazione per la procedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 13 comma 1 del D.L.vo 152/06** del suddetto Avviso, trasmettendo all'Assessorato Territorio ed Ambiente- Dipartimento dell'urbanistica, la documentazione aggiornata al 20/06/2017 comprendente il Rapporto Ambientale, la Sintesi non tecnica e il questionario di consultazione-CD contenente gli atti elencati - Versamento Oneri istruttori relativi alla VAS ;

Dopo la nota dell'Assessorato del Territorio ed Ambiente n. 16645 del 15/09/2017, il Comune avviava con prot. 102482 del 2 ottobre 2017 la fase delle consultazioni con i soggetti competenti in materia Ambientale (detta Fase di Scoping ex art. 13 co. 1 del citato D.L.vo 152/06);

**Le consultazioni con i SCMA si sono concluse il 31 dicembre 2017** ed alla fine del suddetto periodo di consultazione questo comune ha proceduto alla redazione del Rapporto Ambientale Definitivo e della Sintesi non Tecnica dello stesso trasmesso all'Assessorato del Territorio ed Ambiente con prot. 8558/IV del 31 luglio 2018;

Con prot. 18120 del 25 ottobre 2018 , il Dirigente dell'Unità di Staff 2 DRU del Dipartimento dell'Urbanistica dell' Assessorato del Territorio ed Ambiente, riscontrando la nota del comune 8558/IV del 31 luglio 2018, indicava le integrazioni da operare al RAP trasmesso, rappresentando che il RAP così rielaborato dovrà essere, contestualmente alla sintesi non tecnica ed ai relativi elaborati progettuali della variante, adottati dal consiglio comunale

**Infine**, con nota prot. 44237 del 5 aprile 2019 l'arch. Pian. A.Carbonaro ha trasmesso il Rapporto Ambientale (livello definitivo ) e la sintesi non tecnica del R.A. integrata secondo le indicazioni del Dirigente dell'Unità di Staff 2 DRU del Dipartimento dell'Urbanistica dell' Assessorato del Territorio ed Ambiente prot. 18120 del 25 ottobre 2018, dal chè, si sono effettuate le conclusioni e preparati gli elaborati progettuali della variante da sottoporre al Consiglio comunale.

## CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE PROPOSTE DI VARIANTE

Delle 12 proposte ritenute ammissibili dal consiglio comunale con la delibera n. 54/2015, n. 8 proposte (*DiFini, Antoci, Carnemolla, Arezzo, Ciarcìa, Arezzo, Domicoli, Ricciardo Calderaro*) si attestano sulla parte a nord di Marina di Ragusa (Fascia Costiera Orientale), n. 1 proposta (*Ass. principe di salina*) ricade in c.da Piombo nei pressi del complesso “Donnafugata Resort” e del villaggio “Kastalia” (Fascia Costiera Orientale), n.3 si attestavano invece a mezza costa del territorio comunale con due di queste (*Brinch e Riso*), adiacenti ai Piani di Recupero di C.da Cimillà e c.da Pozzillo.

Di queste però, come si evince dal Rapporto Ambientale allegato (*livello definitivo*), l'area n. 9 ( prat. n. 17 “Domicoli Andrea Nicola- SDF Trading”- rich. n. 17 della del. CC 54/15), è da escludere dal procedimento di variante in quanto interferisce con i “corridoi ecologici” (stepping stone) ricavabili dai Piani di Gestione “Vallata del fiume Ippari “ e “Residui Dunali Sicilia Orientale” ex DDG n331/2011 e n. 332/2011, utili a connettere ambiti di rilevante interesse naturalistico/paesaggistico e quindi a garantire l'efficienza della rete ecologica.

Secondo gli elaborati a corredo le 12 richieste, presentano le seguenti caratteristiche urbanistiche:

Ditta	Superficie territoriale (mq)	Superficie Fondiaria (mq)	Area da Cedere x servizi (mq)	Volume (mc) < 25.000	N° Posti letto (n)	Indice t
Di Fini Salvatore ed Altri	<b>12.000</b>	<b>8.400</b>	<b>3.600</b>	<b>9.096</b>	<b>129</b>	<b>0,76</b>
Brinch Giuseppe & c. S.r.l. ed Altre	<b>23.586</b>	<b>16.510</b>	<b>7076</b>	<b>20142*</b>	<b>184</b>	<b>0,85*</b>
Antoci Luisa	<b>68159</b>	<b>44711</b>	<b>20.448</b>	<b>24918</b>	<b>290</b>	<b>0,37</b>
Carnemolla Angela +2	<b>18263</b>	<b>12784</b>	<b>5479</b>	<b>9605</b>	<b>177</b>	<b>0,53</b>
Arezzo Vincenza	<b>25447</b>	<b>17813</b>	<b>7634</b>	<b>19266</b>	<b>188</b>	<b>0,76</b>
Ciarcia Biagio	<b>32000</b>	<b>22400</b>	<b>9600</b>	<b>24957</b>	<b>256</b>	<b>0,78</b>
Arezzo Giorgio	<b>23341</b>	<b>16339</b>	<b>7002</b>	<b>18174</b>	<b>188</b>	<b>0,78</b>
Ruggeri Angelo	<b>17547</b>	<b>12283</b>	<b>5264</b>	<b>13181</b>	<b>122</b>	<b>0,75</b>
Domicoli Andrea Nicola- SDF Trading;	<b>16460</b>	<b>11648</b>	<b>4992</b>	<b>9940</b>	<b>256</b>	<b>0,60</b>
Riso Luigi	<b>43354</b>	<b>30348</b>	<b>13006</b>	<b>19538</b>	<b>223</b>	<b>0,45</b>
Associazione Temporanea Principe di Salina	<b>32091</b>	<b>22464</b>	<b>9627</b>	<b>24725</b>	<b>280</b>	<b>0,77</b>
Ricciardo Calderaro Basilio- Iride srl;	<b>9910</b>	<b>6937</b>	<b>2973</b>	<b>24600*</b>	<b>273</b>	<b>2,48*</b>
<b>TOTALI</b>	<b>322.338,00</b>	<b>222.637,00</b>	<b>96.701,00</b>	<b>205.443,00</b>	<b>2.515,00</b>	

Dal confronto delle proposte con l'Allegato "A" come modificato con la Delibera del Consiglio Comunale n.54 del 26.06.201 si è preso atto :

- Che le caratteristiche urbanistiche dell'intervento di cui alla **richiesta n. 5 "Brinch Giuseppe & c. S.r.l. ed Altre"** siano da modificare nel rispetto dell'indice terr. Ammissibile secondo gli indici di cui all'Allegato A dell'Avviso come modificato con la Delibera del Consiglio Comunale n.54 del 26.06.201,

Ditta	Superficie territoriale (mq)	Superficie Fondiaria (mq)	Area da Cedere x servizi (mq)	Volume (mc)	N° Posti letto (n)	Indice t
Brinch Giuseppe & c. S.r.l. ed Altre	<b>23.586</b>	<b>16.510</b>	<b>7076</b>	<b>18397</b>	<b>184</b>	<b>0,78</b>

- Che le caratteristiche urbanistiche dell'intervento di cui alla **richiesta n. 23 "Ricciardo Calderaro Basilio e Iride srl"** siano da modificare come di seguito nel rispetto dei parametri di cui all'Allegato A dell'Avviso come modificato con la Delibera del Consiglio Comunale n.54 del 26.06.201, e dell'art. 15 della l.r. 78/76;

Ditta	Superficie territoriale (mq)	Superficie Fondiaria (mq)	Area da Cedere x servizi (mq)	Volume (mc)	N° Posti letto (n)	Indice t
Ricciardo Calderaro Basilio- Iride srl;	<b>9910</b>	<b>4955</b>	<b>4955</b>	<b>7432</b>	<b>Min 120</b>	<b>0,75</b>

Inoltre la suddetta richiesta n. 23 "Ricciardo Calderaro Basilio e Iride srl" così come sopra modificata è da inserire con riserva nella presente variante nelle more della trattazione di merito dei ricorsi n. 642/2010 e n. 1438/2015 e 344/2017.

Pertanto la variante così come modificata , si rappresenta nel seguente quadro sinottico:

Ditta	Superficie territoriale (mq)	Superficie Fondiaria (mq)	Area da Cedere x servizi (mq)	Volume (mc) < 25.000	N° Posti letto (n)	Indice t
Di Fini Salvatore ed Altri	<b>12.000</b>	<b>8.400</b>	<b>3.600</b>	<b>9.096</b>	<b>129</b>	<b>0,76</b>
Brinch Giuseppe & c. S.r.l. ed Altre	<b>23.586</b>	<b>16.510</b>	<b>7076</b>	<b>18397</b>	<b>184</b>	<b>0,78</b>
Antoci Luisa	<b>68159</b>	<b>44711</b>	<b>20.448</b>	<b>24918</b>	<b>290</b>	<b>0,37</b>
Carnemolla Angela +2	<b>18263</b>	<b>12784</b>	<b>5479</b>	<b>9605</b>	<b>177</b>	<b>0,53</b>
Arezzo Vincenza	<b>25447</b>	<b>17813</b>	<b>7634</b>	<b>19266</b>	<b>188</b>	<b>0,76</b>
Ciarcià Biagio	<b>32000</b>	<b>22400</b>	<b>9600</b>	<b>24957</b>	<b>256</b>	<b>0,78</b>
Arezzo Giorgio	<b>23341</b>	<b>16339</b>	<b>7002</b>	<b>18174</b>	<b>188</b>	<b>0,78</b>
Ruggeri Angelo	<b>17547</b>	<b>12283</b>	<b>5264</b>	<b>13181</b>	<b>122</b>	<b>0,75</b>
Riso Luigi	<b>43354</b>	<b>30348</b>	<b>13006</b>	<b>19538</b>	<b>223</b>	<b>0,45</b>
Associazione Temporanea Principe di Salina	<b>32091</b>	<b>22464</b>	<b>9627</b>	<b>24725</b>	<b>280</b>	<b>0,77</b>
Ricciardo Calderaro Basilio- Iride srl;	<b>9910</b>	<b>4955</b>	<b>4955</b>	<b>7432</b>	<b>(Min)120</b>	<b>0,75</b>
<b>TOTALI</b>	<b>305.698</b>	<b>209.007</b>	<b>93.691</b>	<b>189.289</b>	<b>2157</b>	

Prevedendo nel complesso una superficie territoriale pari a mq **305.698,00**, una superficie fondiaria pari a **209.007,00** mq, un'area da cedere pari a mq **93.601,00** ed un volume pari a mc **189.289,00**;

Per maggiori dettagli sugli interventi specifici si rimanda alle singole relazioni di progetto ed alle schede tecniche allegate.

## RAPPRESENTAZIONE DEI SITI DI INTERVENTO

### I Siti della fascia costiera occidentale



21) Associazione Temporanea Principe di Salina

Ditta	Superficie territoriale (mq)	Superficie Fondiaria (mq)	Area da Cedere x servizi (mq)	Volume (mc) < 25.000	N° Posti letto (n)	Indice t
Associazione Temporanea Principe di Salina	<b>32091</b>	<b>22464</b>	<b>9627</b>	<b>24725</b>	<b>280</b>	<b>0,77</b>

## I Siti della fascia costiera orientale



- 4) Di Fini Salvatore – SIAL
- 7) Antoci Luisa
- 9) Carnemolla Angela +2
- 10) Arezzo Vincenza
- 11) Ciacià Biagio
- 12) Arezzo Giorgio
- 23) Ricciardo Calderaro Basilio- Iride srl.

Ditta	Superficie territoriale (mq)	Superficie Fondiaria (mq)	Area da Cedere x servizi (mq)	Volume (mc) < 25.000	N° Posti letto (n)	Indice t
Di Fini Salvatore ed Altri	<b>12.000</b>	<b>8.400</b>	<b>3.600</b>	<b>9.096</b>	<b>129</b>	<b>0,76</b>
Antoci Luisa	<b>68159</b>	<b>44711</b>	<b>20.448</b>	<b>24918</b>	<b>290</b>	<b>0,37</b>
Carnemolla Angela +2	<b>18263</b>	<b>12784</b>	<b>5479</b>	<b>9605</b>	<b>177</b>	<b>0,53</b>
Arezzo Vincenza	<b>25447</b>	<b>17813</b>	<b>7634</b>	<b>19266</b>	<b>188</b>	<b>0,76</b>
Ciacià Biagio	<b>32000</b>	<b>22400</b>	<b>9600</b>	<b>24957</b>	<b>256</b>	<b>0,78</b>
Arezzo Giorgio	<b>23341</b>	<b>16339</b>	<b>7002</b>	<b>18174</b>	<b>188</b>	<b>0,78</b>
Ricciardo Calderaro Basilio- Iride srl;	<b>9910</b>	<b>4955</b>	<b>4955</b>	<b>7432</b>	<b>Min 120</b>	<b>0,75*</b>

### I Siti di mezza costa



5) Brinch Salvatore

13) Ruggeri Angelo

18) Riso Luigi

Ditta	Superficie territoriale (mq)	Superficie Fondiaria (mq)	Area da Cedere x servizi (mq)	Volume (mc) < 25.000	N° Posti letto (n)	Indice t
Brinch Giuseppe & c. S.r.l. ed Altre	<b>23.586</b>	<b>16.510</b>	<b>7076</b>	<b>18397</b>	<b>184</b>	<b>0,78</b>
Ruggeri Angelo	<b>17547</b>	<b>12283</b>	<b>5264</b>	<b>13181</b>	<b>122</b>	<b>0,75</b>
Riso Luigi	<b>43354</b>	<b>30348</b>	<b>13006</b>	<b>19538</b>	<b>223</b>	<b>0,45</b>
<b>TOTALI</b>						

Ragusa, lì , maggio 2019

*Il Dirigente,  
ing. Ignazio Alberghina*

*il Capo Servizio I  
arch . Aurelio Barone*