

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 I – URBANISTICA

LORO SEDI

Osservazione n. **140**

CITTA' DI RAGUSA
UFFICIO PROTOCOLLO

02 AGO, 2024

ARRIVO

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

I sottoscritti:

Dott. UMBERTO SCHININÀ nato a Ragusa il 12.02.1946 ed ivi residente in Piazza Gramsci n. 12 (C.F. SCHMRT46B12H163H), il quale interviene in proprio e quale amministratore unico della "S.I.C.A.M. S.P.A." con sede legale in Modica (RG), contrada Cisterna Salemi s.n. (C.F. e P.IVA: 00026810887),

Dott. ARTURO SCHININÀ nato a Ragusa il 21.03.1942 ed ivi residente in Piazza Gramsci n. 12 (C.F. SCH RTR 42C21 H163N),

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:

- particella 1232 del foglio 256 di Ragusa, in area gravata dal vincolo ambientale ai sensi della L. n°431/85 e ss.mm.ii.;
- parte della particella 1232 del foglio 256 di Ragusa, in area gravata dal vincolo ai sensi dell'art. 142 c. della Carta dei Beni Paesaggistici, redatta ai sensi del Codice dei Beni Culturali approvato con Decreto Legislativo 22/01/2004 n°42;
- parte della particella 1232 del foglio 256 di Ragusa, all'interno del livello di tutela 1 del Piano Paesaggistico degli Ambiti Regionali 15-16-17 riguardanti la provincia di Ragusa.
- le particelle 1225 e 1232 del foglio 256 di Ragusa, in zone destinate ad Aree per le attività agricole E5 ai sensi dell'art

E

COMUNE DI RAGUSA
Comune di Ragusa
Protocollo N. 0092320/2024 del 02/08/2024

L'area di intervento, distinta nel foglio di mappa 256 del N.C.T. del Comune di Ragusa, interessa le particelle 1225 (ex 553 e 1226) e 1232 (ex 13 – 1233 – 1234 – 1235 e 1236), si estende con giacitura irregolare su una superficie territoriale complessiva pari a circa mq 405.709,000.

Presentano la seguente

[X] OSSERVAZIONE

[X] OPPOSIZIONE

OGGETTO E CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE / OPPOSIZIONE

Successivamente all'adozione con Delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 07/05/2024 del "Piano Regolatore Generale" della città Ragusa, oggi in salvaguardia, gli odierni richiedenti presentano una "osservazione - opposizione" con la quale viene richiesto che per le aree di loro proprietà, distinte nel catasto del Comune di Ragusa con le particelle 1232 e 1225 del foglio 256, venga riconosciuta la destinazione alle *"nuove edificazioni per insediamenti direzionali, produttivi, turistici ed abitativi che traggano funzioni e caratteri predominanti dal porto"*.

Con il Decreto 24/02/2006 di "Approvazione del Piano Regolatore Generale e del Regolamento Edilizio del Comune di Ragusa", ancora vigente, l'osservazione di cui sopra, individuata con il numero 180, è stata in parte accolta, stabilendo che "pur riconoscendosi, concordando con il progettista del "P.R.G.", la posizione strategica dell'area in questione per la realizzazione di insediamenti direzionali, produttivi etc. a servizio del porto turistico, la richiesta deve essere oggetto di specifica variante urbanistica".

Nel pieno rispetto del suddetto Decreto di approvazione del P.R.G. ancora vigente e in salvaguardia, viene ribadito e riproposto il progetto della Variante Urbanistica per la riqualificazione di una parte del territorio di Marina di Ragusa con l'obiettivo di operare una scelta strategica che incida sulla realtà locale al fine di allargare l'orizzonte dei progetti minimi esistenti, uscendo da una logica tutta interna alle microtrasformazioni per comprendere la portata vasta a scala urbana. E', pertanto, un intervento che abbina alla pacata e controllata edificazione di alloggi, anche la possibilità di costruire un vero e proprio tessuto urbano e sociale complesso, con la realizzazione integrata di strutture ricettive di peso e di interesse collettivo, di attrezzature pubbliche di interesse comunale con sporadiche presenze commerciali completate con aree di verde attrezzato di uso pubblico, tra loro unite con collegamenti ciclopedonali caratterizzanti.

In data 24 marzo 2006 hanno avuto inizio i lavori per la realizzazione del Porto Turistico di Marina di Ragusa che sono terminati nel 2008.

La nuova infrastruttura turistico-portuale, che ha le caratteristiche di porto Hub, occupa una superficie complessiva di circa 250.000 mq, dei quali 50.000 per la realizzazione di piazzali ed ha uno sviluppo degli accosti di circa 3 km.

Le dighe di sopraflutto e di sottoflutto garantiscono una adeguata protezione degli specchi liquidi interni, la creazione di un facile accesso ai natanti, un numero di posti barca superiore alle 1000 unità, suddivisi in base alle diverse classi dimensionali, nonché la realizzazione di ormeggi e servizi nautici.

Nelle superfici dei piazzali sono realizzate tutte le infrastrutture dedicate ai servizi nautici: ristorante, club nautico, scuola nautica, bastione panoramico, shopping-center, edicola, infermeria, servizi igienici e docce, servizi per disabili, torre di controllo, uffici autorità governative e marittime, servizi di bunkeraggio, officina, alaggio, rimessaggio, varo e altri servizi di supporto agli utenti.

Sui pontili e sulle banchine sono posizionati, per tutti i posti barca, appositi erogatori di servizi per il soddisfacimento delle esigenze della nautica da diporto (acqua, luce, tv satellitare, telefono, collegamento internet, etc.).

Nell'area portuale è altresì prevista la realizzazione di un parcheggio-giardino della capacità di circa 500 posti auto.

Inoltre, il porto turistico realizzato in un'area ad elevata densità turistica, con buono accesso dalle principali vie di comunicazione stradali, Marina di Ragusa dista infatti circa 100 km dall'aeroporto di Catania e circa 20 km dall'aeroporto di Comiso, costituisce uno dei principali punti di approdo per le imbarcazioni turistiche provenienti dalla vicina isola di Malta e gode di una privilegiata posizione baricentrica nel Mediterraneo.

Pertanto, nel 2008 e cioè da più di quindici anni si sono originate le condizioni per la corretta utilizzazione delle aree interessate dalla Variante Urbanistica in argomento, così come stabilito con l'approvazione dell'Osservazione n°180, in precedenza richiamata ed approvata con il Decreto Dirigenziale n°120 del 24/02/2006 dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente.

Il porto turistico di Marina di Ragusa, che esplicita la sua appartenenza al processo complessivo della pianificazione dell'intero comprensorio ragusano in quanto punto d'incontro di vie di comunicazione diverse, determina un vantaggioso luogo di interscambio ed una tappa di rilievo dei giri turistici regionali, in tal senso costituisce una cerniera complessa all'interno di una rete di percorsi e di rapporti economici, infrastrutturali, sociali e culturali che, partendo dal mare, si sviluppano verso i territori contigui e circostanti.

La presenza dell'infrastruttura portuale è utile a produrre significativi interessi, influenze e ripercussioni sul territorio e, pertanto, l'attuazione del P.R.G. di Ragusa deve rispettare e risolvere questi stessi aspetti con chiarezza.

Il porto si allarga verso il territorio, richiedendo reti di comunicazione, infrastrutture e servizi efficienti all'interno di una strategia complessiva in grado di cogliere le componenti fondamentali che devono essere costituite dalle attrezzature turistico-ricettive e dalle residenze destinate ai passeggeri in transito, dalle attrezzature e servizi relativi di uso pubblico e di varia natura, soprattutto direzionali, commerciali, culturali e per il tempo libero. Da qui deriva l'esigenza di organizzare gli spazi relativi limitrofi ed in particolare le aree interessate dalla Variante Urbanistica (richiesta dal decreto di approvazione del PRG adottato il 7.5.2024) che, pertanto, sono strategiche per i nuovi insediamenti necessari.

Gli appezzamenti di terreno che interessano l'area della Variante Urbanistica ricadono nel territorio di Marina di Ragusa e, più in particolare, in "contrada Gaddimeli" e sono delimitati ad est dalla Strada provinciale S. Croce Camerina-Marina di Ragusa e dalla via Rimembranze, a sud confinano con la Strada intercomunale – via Cervia e sono attraversati dalla Strada comunale Gaddimeli ex S.R. N.41. I detti tratti viari costituiscono importanti e trafficati collegamenti tra il centro urbano e le aree più esterne.

Tali terreni si trovano, pertanto, ubicati a ridosso, come detto, del centro urbano di Marina di Ragusa, nelle immediate vicinanze della costa e direttamente collegati con il "porto turistico" realizzato nello "Scalo Trapanese", in una parte di territorio unanimemente riconosciuta di "notevole interesse turistico".

L'area in questione assume una notevole importanza relativamente all'esistenza del porto, che ha grande valore per la distribuzione dei circuiti turistici ma che, principalmente, serve al rilancio economico e turistico dell'intero territorio ragusano.

La sistemazione urbanistica del territorio della "contrada Gaddimeli" non è di facile comprensione e denota una scarsa considerazione dell'effettivo stato delle potenzialità e delle peculiari vocazioni che l'area possiede. Inoltre, viene trascurata del tutto la sua particolare collocazione che determina un ambito avente valenza paesaggistica eccezionale.

L'area della Variante Urbanistica è compresa all'interno di una parte del territorio comunale estesa ad ovest dell'antico centro abitato, appoggiata su un pianoro, pressoché pianeggiante, che si allunga in direzione nord-sud in direzione del centro abitato di Ragusa.

Sotto il profilo strettamente urbanistico, l'originaria connotazione dell'ambito in esame, in un'area assolutamente priva di potenzialità agricole, contiguo a zone di espansione del centro urbano di Marina di Ragusa, si presenta condizionata da diffusi fenomeni di antropizzazione che hanno determinato sul territorio una crescita edilizia disorganica.

L'appetibilità paesaggistica dei luoghi ha favorito, nel tempo, l'insediamento residenziale generando, però, una urbanizzazione frastagliata e discontinua con interventi che appaiono più affidati alla singola iniziativa privata che inseriti nel contesto di una pianificazione generale e programmata.

Gli appezzamenti di terreno interessati dal Piano Regolatore Generale adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 07/05/2024 in argomento ricadono:

- parte della particella 1232 del foglio 256 di Ragusa, in area gravata dal vincolo ambientale ai sensi della L. n°431/85 e ss.mm.ii.;

- le particelle 1225 e 1232 del foglio 256 di Ragusa, in zone destinate ad Aree per le attività agricole E5 ai sensi dell'art 77;

L'area di intervento, distinta nel foglio di mappa 256 del N.C.T. del Comune di Ragusa, interessa le particelle 1225 (ex 553 e 1226) e 1232 (ex 13 – 1233 – 1234 – 1235 e 1236), si estende con giacitura irregolare su una superficie territoriale complessiva pari a circa mq 405.709,000.

Di tali superfici, circa mq 183.488,917 sono destinati ad aree di uso pubblico.

La superficie fondiaria complessiva, ricavata al netto della viabilità e delle aree di uso pubblico, è di mq 171.036,406 di cui :

mq 96.229,850 sono le aree edificabili ad uso residenziale.

mq 74.806,556 sono le aree per i "Contesti turistici ricettivi".

A maggior chiarimento, nel seguente prospetto riepilogativo si riportano le principali caratteristiche metriche, la verifica degli standards urbanistici nonché i parametri cui si è fatto riferimento in fase di progettazione:

-	Superficie territoriale (Superficie catastale)	mq	405.709,00
•	Superficie fondiaria delle aree residenziali	mq	96.229,850
•	Superficie fondiaria dei "Contesti turistici ricettivi"	mq	74.806,556
-	Viabilità e verde stradale	mq	51.183,677
-	Aree di uso pubblico	mq	183.488,917
•	Aree per "Verde pubblico attrezzato e pista ciclabile"	mq	136.790,988
•	Aree per "Parcheggi"	mq	23.752,300
•	Aree "di interesse comune"	mq	22.945,629
-	Cubatura realizzabile	mc	297.188,878
•	Residenziale	mc	192.459,700
•	"Contesti turistici ricettivi"	mc	104.729,178
-	Abitanti insediabili	ab.	4.150,00
•	Residenziale		
	mc 192.459,700 / mc 80 =	ab.	2.405,00
•	"Contesti turistici ricettivi"		
	mc 104.729,178 / mc 60 =	ab.	1.745,00

- Aree necessarie di cui al D.M. 02/04/1968 n°1444
- 18 mq x ab. 4.150,00 mq 74.700,00
- per "Verde pubblico" 9,0 mq x ab 4.150,00 mq 37.350,00
- per "Parcheggi" 2,5 mq x ab 4.150,00 mq 10.375,00
- per "Servizi di uso pubblico" 6,5 mq x ab 4.150,00 mq 26.975,00
- Aree destinate ad uso pubblico mq 194.702,044
- per "Verde attrezzato - Verde stradale – Pista ciclabile" mq 148.004,115
- per "Parcheggi" mq 23.752,300
- per "Aree di interesse collettivo" mq 22.945,629
- Aliquota delle aree destinate per uso pubblico di cui al D.M. 02/04/1968 n°1444
- per ogni abitante insediabile $194.702,044 \text{ mq} / 4.150,00 \text{ ab} = \text{mq} \times \text{ab. } 46,92$ maggiore del minimo di 18 mq prescritto dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444

La superficie fondiaria complessiva delle aree edificabili di mq 171.036.406 è così ripartita:

- per insediamenti residenziali il 56,26 %, dove potranno essere realizzati alloggi aventi ciascuno una superficie lorda di mq 70 circa, su due livelli accorpati tra loro con tipologia "a schiera" con un'altezza massima di mt 7,50; ville monofamiliari singole ed isolate aventi ciascuna una superficie lorda di mq 120 circa ed un'altezza massima di mt 4,00; ville unifamiliari singole aventi ciascuna una superficie lorda di mq 300 circa ed un'altezza massima di mt 3,25;
- per insediamenti turistico-ricettivi il 43,74%. La realizzazione delle strutture turistico-ricettive è di particolare rilevanza; l'altezza massima non supererà i mt 9,50. Saranno proposte strutture alberghiere funzionanti per l'intero anno, che oltre a realizzare un prodotto turistico per la ricezione, si proporranno come supporto valido per congressi e meeting. Saranno, inoltre, dotate di servizi, spazi polifunzionali, ricreativi, ristorativi, ludici, che saranno fruibili anche da parte dei non residenti.

L'obiettivo del progetto che si vuole raggiungere con la Variante proposta, di grande ambizione non solo per gli aspetti urbanistici ma anche per quelli economici e sociali, è quello di razionalizzare l'uso dell'area limitrofa a quella portuale, attraverso una importante sinergia tra Ente pubblico e soggetti privati, per superare l'attuale condizione di netta separazione tra vita urbana ed uso dello spazio portuale.

Si ravvisa, di conseguenza, la necessità di valorizzare le potenzialità paesaggistiche e riqualificare l'anonomo tessuto urbano circostante il porto, migliorandone la qualità abitativa, l'accessibilità e ponendo al centro della pianificazione il tema del recupero della dimensione urbana degli spazi infrastrutturali di uso pubblico e delle aree loro limitrofe, da mettere in atto contestualmente al programma di riordino con il potenziamento dell'edilizia residenziale che ivi insiste insieme a quella delle strutture alberghiere.

L'area della Variante rappresenta un nodo strategico per la sua particolare ubicazione anche rispetto al centro edificato di Marina di Ragusa e, pertanto, il progetto deve costituire un'importante opportunità per rapportare il sistema portuale con un piano di riordino che soddisfi le istanze di riqualificazione urbana, avviando e favorendo una risoluzione integrata tra i processi di potenziamento infrastrutturale e quello di valorizzazione urbana.

La Quarta Sezione del Consiglio di Stato nella sentenza n. 3806 del 5 settembre 2016 ha ribadito i principi già espressi dalla giurisprudenza in relazione all'esercizio del potere di pianificazione urbanistica ed alla natura della motivazione

delle scelte in tal modo effettuate. Più precisamente il Collegio ha rilevato come "Questa Sezione con sentenza del 10 maggio 2012 n. 2710 (successivamente riconfermata nelle sue motivazioni) ha già avuto modo di osservare che il potere di pianificazione territoriale deve essere correlato ad un concetto di urbanistica che non è limitato alla disciplina coordinata della edificazione dei suoli (relativamente ai tipi di edilizia, distinti per finalità), ma che è volto a perseguire obiettivi economico- sociali della comunità locale, in armonico rapporto con analoghi interessi di altre comunità territoriali. In particolare, il concetto di urbanistica non è strumentale solo all'interesse pubblico all'ordinato sviluppo edilizio del territorio in relazione alle diverse tipologie di edificazione, ma è volto funzionalmente alla realizzazione contemporanea di una pluralità di interessi pubblici che trovano il proprio fondamento in valori costituzionalmente tutelati (cfr. di recente, Sez. IV, n. 2221 del 2016)".

Pertanto con la presente

CHIEDONO

Che alle particelle contrassegnate venga confermata la destinazione originaria, come previsto nel Decreto di approvazione del PRG del 2006.

Allegano alla presente richiesta i seguenti elaborati:

- o Decreto Assessoriale del 24.02.2006;
- o Progetto a firma Arch. Vittorio Giorgianni Ing. Salvatore Girlando
 - Tav 1 Relazione Generale
 - Tav 2 Stralcio Catastale
 - Tav 3 Stralcio PRG adottato il 07.05.2024 tavola 4A.9 Marina di Ragusa – Punta Braccetto
 - Tav 4 Stralcio PRG adottato il 07.05.2024 con proposta di variante tav 4A.9
 - Tav 5 Destinazione d'uso dell'area

SICAM S.p.A. Gli osservanti
C.da Cisterna Salemi s.n.
97015 MODICA (RG)
P. IVA: 00026810887

Prodotto e N. A.
[Firma]

Autorizzazione ai sensi L. 196/2003

I sottoscritti:

Dott. UMBERTO SCHININÀ nato a Ragusa il 12.02.1946 ed ivi residente in Piazza Gramsci n. 12 (C.F. SCHMRT46B12H163H), il quale interviene in proprio e quale amministratore unico della "S.I.C.A.M. S.P.A. con sede legale in Modica (RG), contrada Cisterna Salemi s.n. (C.F. e P.IVA: 00026810887),

Dott. ARTURO SCHININÀ nato a Ragusa il 21.03.1942 ed ivi residente in Piazza Gramsci n. 12 (C.F. SCH RTR 42C21 H163N),

ai sensi della normativa sulla privacy (L. 196/2003), autorizzano ad effettuare il trattamento dei dati personali contenuti nel presente modulo, per lo svolgimento di specifiche funzioni istituzionali, nei limiti previsti dalla normativa predetta.

SICAM S.p.A.
C.da Cisterna Salemi s.n.
97015 MODICA (RG)
P. IVA: 00026810887

Luogo e data RAGUSA 1/8/2024

Prodotto e N. A.
[Firma]

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

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 I – URBANISTICA

LORO SEDI

Osservazione n. **140**

CITTA' DI RAGUSA
UFFICIO PROTOCOLLO

02 AGO, 2024

ARRIVO

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

I sottoscritti:

Dott. UMBERTO SCHININÀ nato a Ragusa il 12.02.1946 ed ivi residente in Piazza Gramsci n. 12 (C.F. SCHMRT46B12H163H), il quale interviene in proprio e quale amministratore unico della "S.I.C.A.M. S.P.A." con sede legale in Modica (RG), contrada Cisterna Salemi s.n. (C.F. e P.IVA: 00026810887),

Dott. ARTURO SCHININÀ nato a Ragusa il 21.03.1942 ed ivi residente in Piazza Gramsci n. 12 (C.F. SCH RTR 42C21 H163N),

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:

- particella 1232 del foglio 256 di Ragusa, in area gravata dal vincolo ambientale ai sensi della L. n°431/85 e ss.mm.ii.;
- parte della particella 1232 del foglio 256 di Ragusa, in area gravata dal vincolo ai sensi dell'art. 142 c. della Carta dei Beni Paesaggistici, redatta ai sensi del Codice dei Beni Culturali approvato con Decreto Legislativo 22/01/2004 n°42;
- parte della particella 1232 del foglio 256 di Ragusa, all'interno del livello di tutela 1 del Piano Paesaggistico degli Ambiti Regionali 15-16-17 riguardanti la provincia di Ragusa.
- le particelle 1225 e 1232 del foglio 256 di Ragusa, in zone destinate ad Aree per le attività agricole E5 ai sensi dell'art

E

COMUNE DI RAGUSA
Comune di Ragusa
Protocollo N. 0092320/2024 del 02/08/2024

L'area di intervento, distinta nel foglio di mappa 256 del N.C.T. del Comune di Ragusa, interessa le particelle 1225 (ex 553 e 1226) e 1232 (ex 13 – 1233 – 1234 – 1235 e 1236), si estende con giacitura irregolare su una superficie territoriale complessiva pari a circa mq 405.709,000.

Presentano la seguente

[X] OSSERVAZIONE

[X] OPPOSIZIONE

OGGETTO E CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE / OPPOSIZIONE

Successivamente all'adozione con Delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 07/05/2024 del "Piano Regolatore Generale" della città Ragusa, oggi in salvaguardia, gli odierni richiedenti presentano una "osservazione - opposizione" con la quale viene richiesto che per le aree di loro proprietà, distinte nel catasto del Comune di Ragusa con le particelle 1232 e 1225 del foglio 256, venga riconosciuta la destinazione alle *"nuove edificazioni per insediamenti direzionali, produttivi, turistici ed abitativi che traggano funzioni e caratteri predominanti dal porto"*.

Con il Decreto 24/02/2006 di "Approvazione del Piano Regolatore Generale e del Regolamento Edilizio del Comune di Ragusa", ancora vigente, l'osservazione di cui sopra, individuata con il numero 180, è stata in parte accolta, stabilendo che *"pur riconoscendosi, concordando con il progettista del "P.R.G.", la posizione strategica dell'area in questione per la realizzazione di insediamenti direzionali, produttivi etc. a servizio del porto turistico, la richiesta deve essere oggetto di specifica variante urbanistica"*.

Nel pieno rispetto del suddetto Decreto di approvazione del P.R.G. ancora vigente e in salvaguardia, viene ribadito e riproposto il progetto della Variante Urbanistica per la riqualificazione di una parte del territorio di Marina di Ragusa con l'obiettivo di operare una scelta strategica che incida sulla realtà locale al fine di allargare l'orizzonte dei progetti minimi esistenti, uscendo da una logica tutta interna alle microtrasformazioni per comprendere la portata vasta a scala urbana. E', pertanto, un intervento che abbina alla pacata e controllata edificazione di alloggi, anche la possibilità di costruire un vero e proprio tessuto urbano e sociale complesso, con la realizzazione integrata di strutture ricettive di peso e di interesse collettivo, di attrezzature pubbliche di interesse comunale con sporadiche presenze commerciali completate con aree di verde attrezzato di uso pubblico, tra loro unite con collegamenti ciclopedonali caratterizzanti.

In data 24 marzo 2006 hanno avuto inizio i lavori per la realizzazione del Porto Turistico di Marina di Ragusa che sono terminati nel 2008.

La nuova infrastruttura turistico-portuale, che ha le caratteristiche di porto Hub, occupa una superficie complessiva di circa 250.000 mq, dei quali 50.000 per la realizzazione di piazzali ed ha uno sviluppo degli accosti di circa 3 km.

Le dighe di sopraflutto e di sottoflutto garantiscono una adeguata protezione degli specchi liquidi interni, la creazione di un facile accesso ai natanti, un numero di posti barca superiore alle 1000 unità, suddivisi in base alle diverse classi dimensionali, nonché la realizzazione di ormeggi e servizi nautici.

Nelle superfici dei piazzali sono realizzate tutte le infrastrutture dedicate ai servizi nautici: ristorante, club nautico, scuola nautica, bastione panoramico, shopping-center, edicola, infermeria, servizi igienici e docce, servizi per disabili, torre di controllo, uffici autorità governative e marittime, servizi di bunkeraggio, officina, alaggio, rimessaggio, varo e altri servizi di supporto agli utenti.

Sui pontili e sulle banchine sono posizionati, per tutti i posti barca, appositi erogatori di servizi per il soddisfacimento delle esigenze della nautica da diporto (acqua, luce, tv satellitare, telefono, collegamento internet, etc.).

Nell'area portuale è altresì prevista la realizzazione di un parcheggio-giardino della capacità di circa 500 posti auto.

Inoltre, il porto turistico realizzato in un'area ad elevata densità turistica, con buono accesso dalle principali vie di comunicazione stradali, Marina di Ragusa dista infatti circa 100 km dall'aeroporto di Catania e circa 20 km dall'aeroporto di Comiso, costituisce uno dei principali punti di approdo per le imbarcazioni turistiche provenienti dalla vicina isola di Malta e gode di una privilegiata posizione baricentrica nel Mediterraneo.

Pertanto, nel 2008 e cioè da più di quindici anni si sono originate le condizioni per la corretta utilizzazione delle aree interessate dalla Variante Urbanistica in argomento, così come stabilito con l'approvazione dell'Osservazione n°180, in precedenza richiamata ed approvata con il Decreto Dirigenziale n°120 del 24/02/2006 dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente.

Il porto turistico di Marina di Ragusa, che esplicita la sua appartenenza al processo complessivo della pianificazione dell'intero comprensorio ragusano in quanto punto d'incontro di vie di comunicazione diverse, determina un vantaggioso luogo di interscambio ed una tappa di rilievo dei giri turistici regionali, in tal senso costituisce una cerniera complessa all'interno di una rete di percorsi e di rapporti economici, infrastrutturali, sociali e culturali che, partendo dal mare, si sviluppano verso i territori contigui e circostanti.

La presenza dell'infrastruttura portuale è utile a produrre significativi interessi, influenze e ripercussioni sul territorio e, pertanto, l'attuazione del P.R.G. di Ragusa deve rispettare e risolvere questi stessi aspetti con chiarezza.

Il porto si allarga verso il territorio, richiedendo reti di comunicazione, infrastrutture e servizi efficienti all'interno di una strategia complessiva in grado di cogliere le componenti fondamentali che devono essere costituite dalle attrezzature turistico-ricettive e dalle residenze destinate ai passeggeri in transito, dalle attrezzature e servizi relativi di uso pubblico e di varia natura, soprattutto direzionali, commerciali, culturali e per il tempo libero. Da qui deriva l'esigenza di organizzare gli spazi relativi limitrofi ed in particolare le aree interessate dalla Variante Urbanistica (richiesta dal decreto di approvazione del PRG adottato il 7.5.2024) che, pertanto, sono strategiche per i nuovi insediamenti necessari.

Gli appezzamenti di terreno che interessano l'area della Variante Urbanistica ricadono nel territorio di Marina di Ragusa e, più in particolare, in "contrada Gaddimeli" e sono delimitati ad est dalla Strada provinciale S. Croce Camerina-Marina di Ragusa e dalla via Rimembranze, a sud confinano con la Strada intercomunale – via Cervia e sono attraversati dalla Strada comunale Gaddimeli ex S.R. N.41. I detti tratti viari costituiscono importanti e trafficati collegamenti tra il centro urbano e le aree più esterne.

Tali terreni si trovano, pertanto, ubicati a ridosso, come detto, del centro urbano di Marina di Ragusa, nelle immediate vicinanze della costa e direttamente collegati con il "porto turistico" realizzato nello "Scalo Trapanese", in una parte di territorio unanimemente riconosciuta di "notevole interesse turistico".

L'area in questione assume una notevole importanza relativamente all'esistenza del porto, che ha grande valore per la distribuzione dei circuiti turistici ma che, principalmente, serve al rilancio economico e turistico dell'intero territorio ragusano.

La sistemazione urbanistica del territorio della "contrada Gaddimeli" non è di facile comprensione e denota una scarsa considerazione dell'effettivo stato delle potenzialità e delle peculiari vocazioni che l'area possiede. Inoltre, viene trascurata del tutto la sua particolare collocazione che determina un ambito avente valenza paesaggistica eccezionale.

L'area della Variante Urbanistica è compresa all'interno di una parte del territorio comunale estesa ad ovest dell'antico centro abitato, appoggiata su un pianoro, pressoché pianeggiante, che si allunga in direzione nord-sud in direzione del centro abitato di Ragusa.

Sotto il profilo strettamente urbanistico, l'originaria connotazione dell'ambito in esame, in un'area assolutamente priva di potenzialità agricole, contiguo a zone di espansione del centro urbano di Marina di Ragusa, si presenta condizionata da diffusi fenomeni di antropizzazione che hanno determinato sul territorio una crescita edilizia disorganica.

L'appetibilità paesaggistica dei luoghi ha favorito, nel tempo, l'insediamento residenziale generando, però, una urbanizzazione frastagliata e discontinua con interventi che appaiono più affidati alla singola iniziativa privata che inseriti nel contesto di una pianificazione generale e programmata.

Gli appezzamenti di terreno interessati dal Piano Regolatore Generale adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 07/05/2024 in argomento ricadono:

- parte della particella 1232 del foglio 256 di Ragusa, in area gravata dal vincolo ambientale ai sensi della L. n°431/85 e ss.mm.ii.;

- le particelle 1225 e 1232 del foglio 256 di Ragusa, in zone destinate ad Aree per le attività agricole E5 ai sensi dell'art 77;

L'area di intervento, distinta nel foglio di mappa 256 del N.C.T. del Comune di Ragusa, interessa le particelle 1225 (ex 553 e 1226) e 1232 (ex 13 – 1233 – 1234 – 1235 e 1236), si estende con giacitura irregolare su una superficie territoriale complessiva pari a circa mq 405.709,000.

Di tali superfici, circa mq 183.488,917 sono destinati ad aree di uso pubblico.

La superficie fondiaria complessiva, ricavata al netto della viabilità e delle aree di uso pubblico, è di mq 171.036,406 di cui :

mq 96.229,850 sono le aree edificabili ad uso residenziale.

mq 74.806,556 sono le aree per i "Contesti turistici ricettivi".

A maggior chiarimento, nel seguente prospetto riepilogativo si riportano le principali caratteristiche metriche, la verifica degli standards urbanistici nonché i parametri cui si è fatto riferimento in fase di progettazione:

-	Superficie territoriale (Superficie catastale)	mq	405.709,00
•	Superficie fondiaria delle aree residenziali	mq	96.229,850
•	Superficie fondiaria dei "Contesti turistici ricettivi"	mq	74.806,556
-	Viabilità e verde stradale	mq	51.183,677
-	Aree di uso pubblico	mq	183.488,917
•	Aree per "Verde pubblico attrezzato e pista ciclabile"	mq	136.790,988
•	Aree per "Parcheggi"	mq	23.752,300
•	Aree "di interesse comune"	mq	22.945,629
-	Cubatura realizzabile	mc	297.188,878
•	Residenziale	mc	192.459,700
•	"Contesti turistici ricettivi"	mc	104.729,178
-	Abitanti insediabili	ab.	4.150,00
•	Residenziale		
	mc 192.459,700 / mc 80 =	ab.	2.405,00
•	"Contesti turistici ricettivi"		
	mc 104.729,178 / mc 60 =	ab.	1.745,00

- Aree necessarie di cui al D.M. 02/04/1968 n°1444
- 18 mq x ab. 4.150,00 mq 74.700,00
- per "Verde pubblico" 9,0 mq x ab 4.150,00 mq 37.350,00
- per "Parcheggi" 2,5 mq x ab 4.150,00 mq 10.375,00
- per "Servizi di uso pubblico" 6,5 mq x ab 4.150,00 mq 26.975,00
- Aree destinate ad uso pubblico mq 194.702,044
- per "Verde attrezzato - Verde stradale – Pista ciclabile" mq 148.004,115
- per "Parcheggi" mq 23.752,300
- per "Aree di interesse collettivo" mq 22.945,629
- Aliquota delle aree destinate per uso pubblico di cui al D.M. 02/04/1968 n°1444
- per ogni abitante insediabile $194.702,044 \text{ mq} / 4.150,00 \text{ ab} = \text{mq} \times \text{ab. } 46,92$ maggiore del minimo di 18 mq prescritto dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444

La superficie fondiaria complessiva delle aree edificabili di mq 171.036.406 è così ripartita:

- per insediamenti residenziali il 56,26 %, dove potranno essere realizzati alloggi aventi ciascuno una superficie lorda di mq 70 circa, su due livelli accorpati tra loro con tipologia "a schiera" con un'altezza massima di mt 7,50; ville monofamiliari singole ed isolate aventi ciascuna una superficie lorda di mq 120 circa ed un'altezza massima di mt 4,00; ville unifamiliari singole aventi ciascuna una superficie lorda di mq 300 circa ed un'altezza massima di mt 3,25;
- per insediamenti turistico-ricettivi il 43,74%. La realizzazione delle strutture turistico-ricettive è di particolare rilevanza; l'altezza massima non supererà i mt 9,50. Saranno proposte strutture alberghiere funzionanti per l'intero anno, che oltre a realizzare un prodotto turistico per la ricezione, si proporranno come supporto valido per congressi e meeting. Saranno, inoltre, dotate di servizi, spazi polifunzionali, ricreativi, ristorativi, ludici, che saranno fruibili anche da parte dei non residenti.

L'obiettivo del progetto che si vuole raggiungere con la Variante proposta, di grande ambizione non solo per gli aspetti urbanistici ma anche per quelli economici e sociali, è quello di razionalizzare l'uso dell'area limitrofa a quella portuale, attraverso una importante sinergia tra Ente pubblico e soggetti privati, per superare l'attuale condizione di netta separazione tra vita urbana ed uso dello spazio portuale.

Si ravvisa, di conseguenza, la necessità di valorizzare le potenzialità paesaggistiche e riqualificare l'anonomo tessuto urbano circostante il porto, migliorandone la qualità abitativa, l'accessibilità e ponendo al centro della pianificazione il tema del recupero della dimensione urbana degli spazi infrastrutturali di uso pubblico e delle aree loro limitrofe, da mettere in atto contestualmente al programma di riordino con il potenziamento dell'edilizia residenziale che ivi insiste insieme a quella delle strutture alberghiere.

L'area della Variante rappresenta un nodo strategico per la sua particolare ubicazione anche rispetto al centro edificato di Marina di Ragusa e, pertanto, il progetto deve costituire un'importante opportunità per rapportare il sistema portuale con un piano di riordino che soddisfi le istanze di riqualificazione urbana, avviando e favorendo una risoluzione integrata tra i processi di potenziamento infrastrutturale e quello di valorizzazione urbana.

La Quarta Sezione del Consiglio di Stato nella sentenza n. 3806 del 5 settembre 2016 ha ribadito i principi già espressi dalla giurisprudenza in relazione all'esercizio del potere di pianificazione urbanistica ed alla natura della motivazione

delle scelte in tal modo effettuate. Più precisamente il Collegio ha rilevato come "Questa Sezione con sentenza del 10 maggio 2012 n. 2710 (successivamente riconfermata nelle sue motivazioni) ha già avuto modo di osservare che il potere di pianificazione territoriale deve essere correlato ad un concetto di urbanistica che non è limitato alla disciplina coordinata della edificazione dei suoli (relativamente ai tipi di edilizia, distinti per finalità), ma che è volto a perseguire obiettivi economico- sociali della comunità locale, in armonico rapporto con analoghi interessi di altre comunità territoriali. In particolare, il concetto di urbanistica non è strumentale solo all'interesse pubblico all'ordinato sviluppo edilizio del territorio in relazione alle diverse tipologie di edificazione, ma è volto funzionalmente alla realizzazione contemporanea di una pluralità di interessi pubblici che trovano il proprio fondamento in valori costituzionalmente tutelati (cfr. di recente, Sez. IV, n. 2221 del 2016)".

Pertanto con la presente

CHIEDONO

Che alle particelle contrassegnate venga confermata la destinazione originaria, come previsto nel Decreto di approvazione del PRG del 2006.

Allegano alla presente richiesta i seguenti elaborati:

- Decreto Assessoriale del 24.02.2006;
- Progetto a firma Arch. Vittorio Giorgianni Ing. Salvatore Girlando
 - Tav 1 Relazione Generale
 - Tav 2 Stralcio Catastale
 - Tav 3 Stralcio PRG adottato il 07.05.2024 tavola 4A.9 Marina di Ragusa – Punta Braccetto
 - Tav 4 Stralcio PRG adottato il 07.05.2024 con proposta di variante tav 4A.9
 - Tav 5 Destinazione d'uso dell'area

SICAM S.p.A. Gli osservanti
C.da Cisterna Salemi s.n.
97015 MODICA (RG)
P. IVA: 00026810887

Prodotto e N. A.
[Firma]

Autorizzazione ai sensi L. 196/2003

I sottoscritti:

Dott. UMBERTO SCHININÀ nato a Ragusa il 12.02.1946 ed ivi residente in Piazza Gramsci n. 12 (C.F. SCHMRT46B12H163H), il quale interviene in proprio e quale amministratore unico della "S.I.C.A.M. S.P.A. con sede legale in Modica (RG), contrada Cisterna Salemi s.n. (C.F. e P.IVA: 00026810887),

Dott. ARTURO SCHININÀ nato a Ragusa il 21.03.1942 ed ivi residente in Piazza Gramsci n. 12 (C.F. SCH RTR 42C21 H163N),

ai sensi della normativa sulla privacy (L. 196/2003), autorizzano ad effettuare il trattamento dei dati personali contenuti nel presente modulo, per lo svolgimento di specifiche funzioni istituzionali, nei limiti previsti dalla normativa predetta.

SICAM S.p.A.
C.da Cisterna Salemi s.n.
97015 MODICA (RG)
P. IVA: 00026810887

Luogo e data

RAGUSA 1/8/2024

Prodotto e N. A.
[Firma]

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

GAZZETTA UFFICIALE



DELLA REGIONE SICILIANA

PARTE PRIMA

PALERMO - VENERDÌ 21 APRILE 2006 -
N. 21

SI PUBBLICA DI REGOLA IL VENERDÌ

DIREZIONE, REDAZIONE, AMMINISTRAZIONE: VIA CALTANISSETTA 2/E - 90141 PALERMO
INFORMAZIONI TEL 7074930 - ABBONAMENTI TEL 7074926 INSERZIONI TEL 7074936 - FAX 7074927

AVVERTENZA

Il testo della Gazzetta Ufficiale è riprodotto **solo a scopo informativo** e non se ne assicura la rispondenza al testo della stampa ufficiale, a cui solo è dato valore giuridico. Non si risponde, pertanto, di errori, inesattezze ed incongruenze dei testi qui riportati, nè di differenze rispetto al testo ufficiale, in ogni caso dovuti a possibili errori di trasposizione

Programmi di trasposizione e impostazione grafica di : **Michele Arcadipane** - Trasposizione grafica curata da:
Alessandro De Luca - Trasposizioni in PDF realizzate con Ghostscript e con i metodi qui descritti

DECRETI ASSESSORIALI

ASSESSORATO DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE

DECRETO 24 febbraio 2006.

Approvazione del piano regolatore generale e del regolamento edilizio del comune di Ragusa.

IL DIRIGENTE GENERALE DEL DIPARTIMENTO REGIONALE URBANISTICA

Visto lo Statuto della Regione;

Vista la legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;

Visti i decreti interministeriali 1 aprile 1968, n. 1404 e 2 aprile 1968, n. 1444;

Vista la legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71 e successive modifiche e integrazioni;

Visto l'art. 4 della legge regionale 11 aprile 1981, n. 65;

Visto l'art. 68 della legge regionale 27 aprile 1999, n. 10;

Visto l'art. 5 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28, nonché il successivo D.P.Reg. di attuazione dell'11 luglio 2000;

Visto il testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per pubblica utilità, approvato con il D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 e modificato dal decreto legislativo 27 dicembre 2002, n. 302, reso applicabile con l'art. 36 della legge regionale 2

agosto 2002, n. 7, come integrato dall'art. 24 della legge regionale 19 maggio 2003, n. 7;

Vista la sindacale prot. n. 8826 del 9 febbraio 2004, con la quale è stata trasmessa, per le determinazioni assessoriali, la documentazione relativa alla revisione del piano regolatore generale di Ragusa, con annessi le prescrizioni esecutive, il regolamento edilizio, il piano generale del traffico urbano e la programmazione commerciale;

Vista la delibera del commissario ad acta n. 28 del 29 maggio 2003, con la quale è stato adottato il sopra citato piano;

Visti gli atti di pubblicità, ex art. 3 della legge regionale n. 71/78, relativi alla delibera commissariale n. 28/2003;

Vista la certificazione a firma del segretario n. 246 del 12 dicembre 2003, in ordine alla regolarità delle procedure di deposito e pubblicazione di quanto adottato nonché attestante la presentazione delle osservazioni e/o opposizioni in apposito elenco;

Visto l'elenco allegato alla superiore certificazione dal quale risultano presentate 225 osservazioni di cui 4 fuori termine;

Vista la nota del commissario ad acta n. 142 del 4 novembre 2004, assunta al protocollo generale dell'ARTA al n. 71335 del 5 novembre 2004, con la quale sono state trasmesse le deduzioni dei progettisti alle osservazioni e/o opposizioni con i relativi elaborati grafici riguardanti la visualizzazione delle stesse;

Visti i pareri, ex art. 13 della legge regionale n. 74/64, resi dall'ufficio del Genio civile di Ragusa, prot. n. 971 del 17 febbraio 1997, prot. n. 6685 del 21 aprile 1998 e prot. n. 24276 del 20 febbraio 2002;

Vista la proposta di parere n. 1 dell'11 aprile 2005, resa dall'unità operativa 5.4 del servizio 5/D.R.U., che di seguito, parzialmente si trascrive:

"...*Omissis*...

Considerato:

Dimensionamento

Da quanto sopra rilevato, sulla base di un trend demografico positivo registrato dal 1971 al 1991, il progettista ipotizza una popolazione insediabile al 2015 di circa 75.000 abitanti, comprensiva di quella da insediare nelle zone oggetto di prescrizioni esecutive.

Nelle "Schede norme" dell'ufficio tecnico comunale vengono previste nuove volumetrie residenziali pari a circa 63.000 mc. con una popolazione insediabile di soltanto circa 630 abitanti; tale assunto, se da un lato sembra rafforzare quanto asserito dal progettista e dal comune sulla non necessità di reperire nuove aree di espansione, attesa l'ingente consistenza del patrimonio edilizio esistente, dall'altro viene smentito dalla continua richiesta da parte dei soggetti beneficiari di finanziamenti per la realizzazione di edilizia residenziale sociale agevolata, convenzionata e sovvenzionata. Risultano, infatti, agli atti di questo dipartimento, le approvazioni di diversi programmi costruttivi ex art. 25 della legge regionale n. 22/96, localizzati in verde agricolo, attesa la mancanza nel piano regolatore generale in esame di aree destinate a piano di zona e a zone di espansione, residenziale in tutto il territorio comunale. Precisamente, nell'ultimo biennio 2003-2004, è stata autorizzata la realizzazione di n. 584 alloggi permettendo l'insediamento di oltre 3.000 abitanti. In definitiva, il piano regolatore generale proposto non affronta la problematica dell'edilizia residenziale pubblica che invece rappresenta un cardine della pianificazione territoriale a garanzia non soltanto del soddisfacimento abitativo quanto dell'organico inserimento di detti interventi nel tessuto urbano.

Invero, con l'emendamento n. 70, allegato 49, è stata individuata a Marina di Ragusa un'area ERP, non riportata negli elaborati C, tavola 11, che interessa aree già destinate a verde attrezzato e ad attività edilizia nonché aree di riqualificazione urbanistica dei PPRU. Si è dell'avviso di disattendere tale ambito ERP, non suscettibile di nuova edilizia residenziale, in quanto graverebbe su aree predisposte alla riqualificazione di ambiti abusivi.

Il comune, così come obbligo di legge ex art. 16 della legge regionale n. 71/78, entro 90 giorni, dovrà individuare le aree da destinare a piani di zona.

Le aree destinate ad attrezzature e pubblici servizi sono state computate, in un primo momento, in osservanza all'art. 3 del decreto interministeriale n. 1444/68; successivamente, con l'introduzione del principio della perequazione, per effetto del quale, con l'acquisizione gratuita delle aree senza esborso di denaro pubblico per l'espropriazione, potenzialmente, dette aree per attrezzature sono divenute di gran lunga superiori alla quantità minima di standard.

l'attività esistente.

Si concorda con il progettista che accoglie. Si rileva che per quanto riguarda la n. 120 l'area è già classificata zona D produttiva esistente.

Tavola n. 9 Marina di Ragusa in scala 1:2.000

N. 10 Mandolfo V. chiede l'edificabilità per aree destinate ad attrezzature generali si concorda con il progettista che non accoglie;

n. 95 Carfi S. chiede la modifica dell'area destinata a parcheggio in edificabile.

Il progettista accoglie destinando l'area in zona B di completamento.

Si accoglie difformemente dal progettista considerando l'area pertinenziale al fabbricato così come evidenziato dall'osservante;

n. 127 La Terra S. chiede l'edificabilità di un lotto non destinato all'interno di zona B satura.

Si concorda con il progettista che accoglie.

Tavola n. 10 Marina di Ragusa in scala 1:2.000

N. 17 Gurrieri L. osserva la mancata destinazione urbanistica dell'immobile.

Contrariamente al progettista che risponde erroneamente rinviando al previgente piano regolatore generale, si conferma la destinazione di zona B satura così come specificato dall'ufficio tecnico comunale nella documentazione del 24 marzo 2005;

n. 33 Guerrieri G. chiede l'edificabilità con la modifica di parte della viabilità.

Si accoglie conformemente al progettista;

n. 36 Cadia F. chiede il cambio di destinazione da verde sportivo ed attrezzature pubbliche in turistico-ricettive.

Difformemente dal progettista non si accoglie in quanto in contrasto con gli emendamenti introdotti dal consiglio comunale finalizzati alla riduzione delle aree turistico-ricettive;

n. 49 Ricciardo B., non visualizzata, riguarda problematiche sulla zona B3. Non si accoglie conformemente al progettista;

n. 73 Spadola P. chiede l'edificabilità di un'area già classificata "attività edilizia" non più edificata a seguito della revoca della C.E.

Il progettista rinvia alla previgente destinazione di zona C1.

Non si concorda con il progettista e si rinvia a quanto meglio specificato dall'ufficio tecnico comunale, "area pertinenziale dell'edificio storico" nella documentazione del 24 marzo 2005;

n. 131 Di Martino e n. 137 Nicastro M., non visualizzata, chiedono la possibilità edificatoria in zona B satura.

Si accolgono conformemente al progettista;

n. 140 Schininà L. chiede l'edificabilità per le aree destinate ad attrezzature. Non si accoglie conformemente al progettista;

n. 55 Schininà B. chiede l'edificabilità per l'area di esigue dimensioni destinata a parco agricolo.

Difformemente dal progettista non si accoglie precisando che l'area è stata condivisa quale zona X1 della programmazione commerciale;

n. 65 Lettica G. chiede la destinazione di zona B per il lotto intercluso, n. 75 Biandino ed altri chiedono la conferma in zona C del previgente piano regolatore generale e l'incremento degli indici e parametri edificatori.

Si accolgono conformemente al progettista.

Tavola n. 11 Marina di Ragusa in scala 1:2.000

N. 25 Sogimars e Baia del Sole chiedono la destinazione turistico-alberghiera a carattere balneare in fascia di rispetto 8 (zona E) con la previsione di ricovero natanti.

Pur reputando l'opportunità delle richieste, il progettista rinvia in linea generale alle competenze del demanio.

Non si accoglie la destinazione turistico-alberghiera e, per quanto attiene al ricovero natanti, si rinvia alle specifiche autorizzazioni;

n. 130 Castellana Park chiede la modifica del tracciato viario e il cambio di destinazione delle aree in turistico-alberghiero.

Si concorda con il progettista per la modifica del tracciato viario così come riportato nell'allegato grafico 5. Si rinvia alla scheda norma n. 6 per quanto attiene la zonizzazione;

n. 218 Guerrieri G. chiede l'eliminazione di viabilità, lo stralcio dell'area destinata a distributore di carburante e la classificazione di aree soggette a vincolo.

Si concorda con il progettista limitatamente allo stralcio dell'area destinata a distributore di carburante così come riportato nella documentazione dell'ufficio tecnico comunale pervenuta in data 24 marzo 2005.

Tavola n. 13 Marina di Ragusa in scala 1:2.000

N. 38 Cartia F. chiede il cambio di destinazione da sport campestre con l'inserimento in zona di riqualificazione urbanistica dei PPRU, n. 152 Mangione G. chiede la destinazione residenziale per gli edifici all'interno dell'area per sport campestre.

Il progettista chiarisce che le aree ricadono all'interno della riqualificazione PPRU anche se non evidenziata.

Non si prendono in considerazione, rinviando a quanto sopra considerato per detti PPRU; n. 44 Cassi G. e n. 100 Ciarcià B. chiedono l'inserimento di aree di proprietà in ambito del perequativo del contesto urbano.

Il progettista accoglie in parte.

Non si accolgono in quanto gli ambiti perequativi discendono da scelte emendate dal consiglio comunale;

n. 174 Cassi P. chiede l'ampliamento dell'ambito perequativo.

Non si accoglie conformemente al progettista;

n. 171 Schembari R. chiede la destinazione residenziale all'interno del parco urbano, riduzione delle percentuali di aree da cedere al comune.

Il progettista accoglie parzialmente.

Non si accoglie in quanto condiviso il principio perequativo (art. 61 norme di attuazione) così come proposto, tuttavia si concorda con il progettista per quanto attiene la convenzione da stipularsi tra il privato e l'amministrazione sulla modalità di sistemazione dell'intero comparto;

n. 177 Schembari R. attiene alla zona D commerciale terziario misto e spazi pubblici; il progettista accoglie in parte.

Detta zonizzazione è stata disattesa in questa sede e, pertanto, non si entra nel merito;

n. 180 Schininà M. chiedono l'eliminazione di errori materiali, e il cambio di destinazione in parte in B3 e in parte a nuova edificazione per insediamenti direzionali, produttivi, turistici ed abitativi in funzione del porto.

Gli errori materiali riguardanti le aree destinate a sport campestri sono stati evidenziati dall'ufficio tecnico comunale negli elaborati grafici di cui alla documentazione pervenuta in data 24 marzo 2005, così come sopra rilevato.

Si concorda con il progettista che ritiene opportuna la classificazione in A2 per gli edifici non più ricadenti nell'area sport campestre e non accoglie la classificazione in zona B3 di parte dell'area.

Pur riconoscendosi, concordando con il progettista, la posizione strategica dell'area in questione per la realizzazione di insediamenti direzionali, produttivi etc. a servizio del porto turistico, la richiesta dovrebbe essere oggetto di specifica variante urbanistica anche in relazione alla pianificazione particolareggiata dell'intera zona B.3 di Marina di Ragusa, per come prescritto dall'art. 41 delle norme tecniche di attuazione.

Tavola n. 15 Punta Braccetto in scala 1:2.000

N. 6 Casabona G., chiede la classificazione in zona C.

Si concorda con il progettista che non accoglie;

n. 8 Ciciulla L. chiede l'edificazione in un'area di limitata dimensione destinata a



PIANO REGOLATORE GENERALE

ADOTTATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 26 del 07/05/2024

*Variante al PRG adottato e in regime di salvaguardia
relativa ad appezzamenti di terreno siti nella contrada
Gaddimeli nel territorio di Marina di Ragusa*

data 26 Giugno 2024

committenti

Arturo Schininà

Umberto Schininà

SICAM SpA

progettisti

V. Schininà
architetto Vittorio Giorgianni

ingegnere Salvatore Girlando



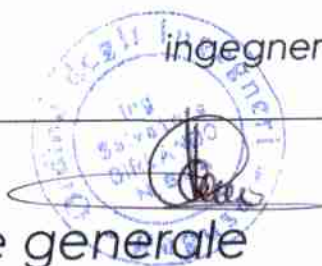
tavola

1

scala

contenuto

Relazione generale



Relazione generale

Successivamente all'adozione con Delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 07/05/2024 del "Piano Regolatore Generale" della città Ragusa, oggi in salvaguardia, i Signori Arturo ed Umberto Schininà ed i rappresentanti della SICAM S.p.a., presentano una "osservazione - opposizione" con la quale viene richiesto che per le aree di loro proprietà, distinte nel catasto del Comune di Ragusa con le particelle 1232 e 1225 del foglio 256, venga riconosciuta la destinazione alle "nuove edificazioni per insediamenti direzionali, produttivi, turistici ed abitativi che traggano funzioni e caratteri predominanti dal porto".

Con il Decreto 24/02/2006 di "Approvazione del Piano Regolatore Generale e del Regolamento Edilizio del Comune di Ragusa", ancora vigente, l'osservazione di cui sopra, individuata con il numero 180, è stata in parte accolta, stabilendo che "pur riconoscendosi, concordando con il progettista del "P.R.G.", la posizione strategica dell'area in questione per la realizzazione di insediamenti direzionali, produttivi etc. a servizio del porto turistico, la richiesta dovrebbe essere oggetto di specifica variante urbanistica".

Nel pieno rispetto del suddetto Decreto di approvazione del P.R.G. ancora vigente e in salvaguardia, viene ribadito e riproposto il progetto della Variante Urbanistica per la riqualificazione di una parte del territorio di Marina di Ragusa con l'obiettivo di operare una scelta strategica che incida sulla realtà locale al fine di allargare l'orizzonte dei progetti minimi esistenti, uscendo da una logica tutta interna alle microtrasformazioni per comprendere la portata vasta a scala urbana. E', pertanto, un intervento che abbina alla pacata e controllata edificazione di alloggi, anche la possibilità di costruire un vero e proprio tessuto urbano e sociale complesso, con la realizzazione integrata di strutture ricettive di peso e di interesse collettivo, di attrezzature pubbliche di interesse comunale con sporadiche presenze commerciali completate con aree di verde attrezzato di uso

pubblico, tra loro unite con collegamenti ciclopeditoni caratterizzanti.

In data 24 marzo 2006 hanno avuto inizio i lavori per la realizzazione del Porto Turistico di Marina di Ragusa che sono terminati nel 2008.

La nuova infrastruttura turistico-portuale, che ha le caratteristiche di porto Hub, occupa una superficie complessiva di circa 250.000 mq, dei quali 50.000 per la realizzazione di piazzali ed ha uno sviluppo degli accosti di circa 3 km.

Le dighe di sopraflutto e di sottoflutto garantiscono una adeguata protezione degli specchi liquidi interni, la creazione di un facile accesso ai natanti, un numero di posti barca superiore alle 1000 unità, suddivisi in base alle diverse classi dimensionali, nonché la realizzazione di ormeggi e servizi nautici.

Nelle superfici dei piazzali sono realizzate tutte le infrastrutture dedicate ai servizi nautici: ristorante, club nautico, scuola nautica, bastione panoramico, shopping-center, edicola, infermeria, servizi igienici e docce, servizi per disabili, torre di controllo, uffici autorità governative e marittime, servizi di bunkeraggio, officina, alaggio, rimessaggio, varo e altri servizi di supporto agli utenti.

Sui pontili e sulle banchine sono posizionati, per tutti i posti barca, appositi erogatori di servizi per il soddisfacimento delle esigenze della nautica da diporto (acqua, luce, tv satellitare, telefono, collegamento internet, etc.).

Nell'area portuale è altresì prevista la realizzazione di un parcheggio-giardino della capacità di circa 500 posti auto.

Inoltre, il porto turistico realizzato in un'area ad elevata densità turistica, con buono accesso dalle principali vie di comunicazione stradali, Marina di Ragusa dista infatti circa 100 km dall'aeroporto di Catania e circa 20 km dall'aeroporto di Comiso, costituisce uno dei principali punti di approdo per le imbarcazioni turistiche provenienti dalla vicina isola di Malta e gode di una privilegiata posizione baricentrica nel Mediterraneo.

Pertanto, nel 2008 e cioè da più di quindici anni si sono originate le condizioni per la corretta utilizzazione delle aree interessate dalla Variante

Urbanistica in argomento, così come stabilito con l'approvazione dell'Osservazione n°180, in precedenza richiamata ed approvata con il Decreto Dirigenziale n°120 del 24/02/2006 dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente.

Il porto turistico di Marina di Ragusa, che esplicita la sua appartenenza al processo complessivo della pianificazione dell'intero comprensorio ragusano in quanto punto d'incontro di vie di comunicazione diverse, determina un vantaggioso luogo di interscambio ed una tappa di rilievo dei giri turistici regionali, in tal senso costituisce una cerniera complessa all'interno di una rete di percorsi e di rapporti economici, infrastrutturali, sociali e culturali che, partendo dal mare, si sviluppano verso i territori contigui e circostanti.

La presenza dell'infrastruttura portuale è utile a produrre significativi interessi, influenze e ripercussioni sul territorio e, pertanto, l'attuazione del P.R.G. di Ragusa non può trascurare di rispettare e risolvere questi stessi aspetti con chiarezza.

Il porto si allarga verso il territorio, richiedendo reti di comunicazione, infrastrutture e servizi efficienti all'interno di una strategia complessiva in grado di cogliere le componenti fondamentali che devono essere costituite dalle attrezzature turistico-ricettive e dalle residenze destinate ai passeggeri in transito, dalle attrezzature e servizi relativi di uso pubblico e di varia natura, soprattutto direzionali, commerciali, culturali e per il tempo libero. Da qui deriva l'esigenza di organizzare gli spazi relativi limitrofi ed in particolare le aree interessate dalla Variante Urbanistica che, pertanto, sono strategiche per i nuovi insediamenti necessari.

Gli appezzamenti di terreno che interessano l'area della Variante Urbanistica ricadono nel territorio di Marina di Ragusa e, più in particolare, in "contrada Gaddimeli" e sono delimitati ad est dalla Strada provinciale S. Croce Camerina-Marina di Ragusa e dalla via Rimembranze, a sud confinano con la

Strada intercomunale – via Cervia e sono attraversati dalla Strada comunale Gaddimeli ex S.R. N.41. I detti tratti viari costituiscono importanti e trafficati collegamenti tra il centro urbano e le aree più esterne.

Tali terreni si trovano, pertanto, ubicati a ridosso, come detto, del centro urbano di Marina di Ragusa, nelle immediate vicinanze della costa e direttamente collegati con il “porto turistico” realizzato nello “Scalo Trapanese”, in una parte di territorio unanimemente riconosciuta di “notevole interesse turistico”.

L’area in questione assume una notevole importanza relativamente all’esistenza del porto, che ha grande valore per la distribuzione dei circuiti turistici ma che, principalmente, serve al rilancio economico e turistico dell’intero territorio ragusano.

La sistemazione urbanistica del territorio della “contrada Gaddimeli” non è di facile comprensione e denota una scarsa considerazione dell’effettivo stato delle potenzialità e delle peculiari vocazioni che l’area possiede. Inoltre, viene trascurata del tutto la sua particolare collocazione che determina un ambito avente valenza paesaggistica eccezionale.

L’area della Variante Urbanistica è compresa all’interno di una parte del territorio comunale estesa ad ovest dell’antico centro abitato, appoggiata su un pianoro, pressoché pianeggiante, che si allunga in direzione nord-sud in direzione del centro abitato di Ragusa.

Sotto il profilo strettamente urbanistico, l’originaria connotazione dell’ambito in esame, contiguo a zone di espansione del centro urbano di Marina di Ragusa, si presenta condizionata da diffusi fenomeni di antropizzazione che hanno determinato sul territorio una crescita edilizia disorganica.

L’appetibilità paesaggistica dei luoghi ha favorito, nel tempo, l’insediamento residenziale generando, però, una urbanizzazione frastagliata e discontinua con interventi che appaiono più affidati alla singola iniziativa privata

che inseriti nel contesto di una pianificazione generale e programmata.

Gli appezzamenti di terreno interessati dal Piano Regolatore Generale adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 07/05/2024 in argomento ricadono:

- parte della particella 1232 del foglio 256 di Ragusa, in area gravata dal vincolo ambientale ai sensi della L. n°431/85 e ss.mm.ii.;
- parte della particella 1232 del foglio 256 di Ragusa, in area gravata dal vincolo ai sensi dell'art. 142 c. della Carta dei Beni Paesaggistici, redatta ai sensi del Codice dei Beni Culturali approvato con Decreto Legislativo 22/01/2004 n°42;
- parte della particella 1232 del foglio 256 di Ragusa, all'interno del livello di tutela 1 del Piano Paesaggistico degli Ambiti Regionali 15-16-17 riguardanti la provincia di Ragusa. Pertanto, nella parte della suddetta particella non sono consentiti interventi in contrasto con le prescrizioni di tutela previste nel Piano stesso;
- le particelle 1225 e 1232 del foglio 256 di Ragusa, in zone destinate ad Aree per le attività agricole E5 ai sensi dell'art 77;

L'area di intervento, distinta nel foglio di mappa 256 del N.C.T. del Comune di Ragusa, interessa le particelle 1225 (ex 553 e 1226) e 1232 (ex 13 – 1233 – 1234 – 1235 e 1236), si estende con giacitura irregolare su una superficie territoriale complessiva pari a circa mq **405.709,000**.

Di tali superfici, circa mq **183.488,917** sono destinati ad aree di uso pubblico.

La superficie fondiaria complessiva, ricavata al netto della viabilità e delle aree di uso pubblico, è di mq **171.036,406** di cui :

mq **96.229,850** sono le aree edificabili ad uso residenziale.

mq **74.806,556** sono le aree per i "Contesti turistici ricettivi".

A maggior chiarimento, nel seguente prospetto riepilogativo si riportano le principali caratteristiche metriche, la verifica degli standards urbanistici

nonché i parametri cui si è fatto riferimento in fase di progettazione:

- Superficie territoriale (Superficie catastale)	mq	405.709,00
• Superficie fondiaria delle aree residenziali	mq	96.229,850
• Superficie fondiaria dei "Contesti turistici ricettivi"	mq	74.806,556
- Viabilità e verde stradale	mq	51.183,677
- Aree di uso pubblico	mq	183.488,917
• Aree per "Verde pubblico attrezzato e pista ciclabile"	mq	136.790,988
• Aree per "Parcheggi"	mq	23.752,300
• Aree "di interesse comune"	mq	22.945,629
- Cubatura realizzabile	mc	297.188,878
• Residenziale	mc	192.459,700
• "Contesti turistici ricettivi"	mc	104.729,178
- Abitanti insediabili	ab.	4.150,00
• Residenziale		
	$mc\ 192.459,700 / mc\ 80 =$	ab. 2.405,00
• "Contesti turistici ricettivi"		
	$mc\ 104.729,178 / mc\ 60 =$	ab. 1.745,00
- Aree necessarie di cui al D.M. 02/04/1968 n°1444		
• $18\ mq \times ab.\ 4.150,00$	mq	74.700,00
• per "Verde pubblico" $9,0\ mq \times ab.\ 4.150,00$	mq	37.350,00
• per "Parcheggi" $2,5\ mq \times ab.\ 4.150,00$	mq	10.375,00
• per "Servizi di uso pubblico" $6,5\ mq \times ab.\ 4.150,00$	mq	26.975,00
- Aree destinate ad uso pubblico	mq	194.702,044
• per "Verde attrezzato - Verde stradale - Pista ciclabile"	mq	148.004,115

- per "Parcheeggi" mq 23.752,300
 - per "Aree di interesse collettivo" mq 22.945,629
- Aliquota delle aree destinate per uso pubblico di cui al D.M. 02/04/1968 n°1444
- per ogni abitante insediabile $194.702,044 \text{ mq} / 4.150,00 \text{ ab} = \text{mq} \times \text{ab. } 46,92$
maggiore del minimo di 18 mq prescritto dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444

La superficie fondiaria complessiva delle aree edificabili di mq **171.036.406** è così ripartita:

- per insediamenti residenziali il **56,26 %**, dove potranno essere realizzati alloggi aventi ciascuno una superficie lorda di mq 70 circa, su due livelli accorpati tra loro con tipologia "a schiera" con un'altezza massima di mt 7,50; ville monofamiliari singole ed isolate aventi ciascuna una superficie lorda di mq 120 circa ed un'altezza massima di mt 4,00; ville unifamiliari singole aventi ciascuna una superficie lorda di mq 300 circa ed un'altezza massima di mt 3,25;
- per insediamenti turistico-ricettivi il **43,74%**. La realizzazione delle strutture turistico-ricettive è di particolare rilevanza; l'altezza massima non supererà i mt 9,50. Saranno proposte strutture alberghiere funzionanti per l'intero anno, che oltre a realizzare un prodotto turistico per la ricezione, si proporranno come supporto valido per congressi e meeting. Saranno, inoltre, dotate di servizi, spazi polifunzionali, ricreativi, ristorativi, ludici, che saranno fruibili anche da parte dei non residenti.

L'obiettivo del progetto che si vuole raggiungere con la Variante proposta, di grande ambizione non solo per gli aspetti urbanistici ma anche per quelli economici e sociali, è quello di razionalizzare l'uso dell'area limitrofa a quella portuale, attraverso una importante sinergia tra Ente pubblico e soggetti privati, per superare l'attuale condizione di netta separazione tra vita urbana ed uso dello spazio portuale.

Si ravvisa, di conseguenza, la necessità di valorizzare le potenzialità

paesaggistiche e riqualificare l'anonimo tessuto urbano circostante il porto, migliorandone la qualità abitativa, l'accessibilità e ponendo al centro della pianificazione il tema del recupero della dimensione urbana degli spazi infrastrutturali di uso pubblico e delle aree loro limitrofe, da mettere in atto contestualmente al programma di riordino con il potenziamento dell'edilizia residenziale che ivi insiste insieme a quella delle strutture alberghiere.

L'area della Variante rappresenta un nodo strategico per la sua particolare ubicazione anche rispetto al centro edificato di Marina di Ragusa e, pertanto, il progetto deve costituire un'importante opportunità per rapportare il sistema portuale con un piano di riordino che soddisfi le istanze di riqualificazione urbana, avviando e favorendo una risoluzione integrata tra i processi di potenziamento infrastrutturale e quello di valorizzazione urbana.