

F A V I
STUDIO LEGALE**Avv. Francesco Favi**

PEC: francesco.favi@avvocatisiracusa.legalmail.it

e-mail: avv.francescofavi@gmail.com

Avv. Agata Bugliarello

PEC: agatabugliarello@pec.it

e-mail: agatabugliarello@virgilio.it

Siracusa, li 01/08/2024

CITTÀ DI RAGUSA

www.comune.ragusa.gov.it

SETTORE III

Ufficio di Piano

ALLA SEGRETERIA COMUNALE

CORSO ITALIA 72

97100 RAGUSA

p.c. AL SETTORE III
SERVIZIO 1 – URBANISTICA
LORO SEDI

Oggetto : osservazioni al NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI RAGUSA adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 07/05/2024.

Il sottoscritto FRANCESCO FAVI nato a Siracusa il 12/05/1970 e residente a Siracusa in via del Faro Massoliveri n 12 (CF FVAFNC70E12I754D) nella qualità di proprietario del lotto in oggetto (cda CERASA –Marina di Ragusa) ed in riferimento alle previsioni del nuovo PRG, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 07/05/2024, relative all'immobile individuato in Catasto terreni al Foglio 250 Particella 95 sub 1 (catasto fabbricati), Foglio 250 Particella 73 (catasto terreni) esteso mq 31.380, Foglio 250 Particella 127 (catasto terreni) esteso mq 74.862, domiciliato per il presente atto presso l'indirizzo di pec francesco.favi@avvocatisiracusa.legalmail.it, presenta le seguenti

OSSERVAZIONI**(ai sensi dell'art. 3 co. 3 della L.R. 71/78)**

Il lotto di proprietà dell'istante è ubicato in Cda Cerasa –Marina di Ragusa ed è individuato al Catasto Terreni del Comune di Ragusa al Foglio 250 particelle 73 e127 per un estensione totale di mq 106.242 oltre alla particella 95 sub 1 (catasto fabbricati).

Le particelle di proprietà degli esponenti risultano ricomprese nella Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 07/05/2024 oggetto del presente atto, nell'ambito territoriale omogeneo "E5" "AREE PER ATTIVITÀ AGRICOLE":

Pagina 145 della Relazione (Elaborato A): *"E5 - Le aree per le attività agricole In queste aree sono ammessi gli interventi e gli usi connessi con l'esecuzione dell'attività agricola, la costruzione di edifici strumentali alla conduzione del fondo rustico e cioè: residenze rurali, stalle, fienili, depositi agricoli, ambienti per la trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, fabbricati destinati al servizio della zootecnia, ambulatori veterinari, e/o farmacie rurali e simili e di altre attività produttive connesse all'agricoltura ivi compreso l'agriturismo, il turismo rurale, ecc., come previsti dalle*

Via Adige, 3 - 96100 SIRACUSA

Corso Italia, 46 – 95129 CATANIA

avv.francescofavi@gmail.com

Tel. 0931 465966 - Fax 0931 462048

Cell. +39 3921531168 - P. IVA 01187900897

ECOMUNE DI RAGUSA
Comune di Ragusa
Protocollo N. 0092405/2024 del 02/08/2024

normative vigenti in materia. Fermo restando il rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria, il fabbricato residenziale dovrà essere costituito da un unico corpo di fabbrica e non potrà comunque superare il volume massimo di 800 mc. Si prevedono un lotto minimo di 10.000 mq ed un indice territoriale pari a 0,03 mc/mq per gli usi residenziali. Per gli immobili è consentito il mutamento di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 6 della L.R. 17/94 e s.m.i., compresi b e b, affittacamere, rifugi montani, ecc.). E' consentito il mutamento di destinazione d'uso nei casi in cui, venuto a mancare il presupposto per l'attività agricola, si voglia destinare il fabbricato o l'insieme dei fabbricati ai fini previsti dalle norme vigenti e con altra attività (legge 17/94 art. 6 e s.m.i.). nel rispetto della cubatura esistente e purché la nuova destinazione non sia in contrasto con gli interessi urbanistici o di tutela ambientale. È consentita la realizzazione di insediamenti produttivi di cui all'art. 22 l.r. 71/78 e s.m.i.; tali insediamenti dovranno essere localizzati ad una distanza non inferiore a 200 m da ville e masserie di cui alla Zona A4.”

Il lotto confina:

sul lato sud/sud ovest con lotto intercluso ed individuato nella variante al PRG come “zona asservita” e altro lotto intercluso ed individuato nella variante al PRG come “zona turistica recettiva delle aree rurali : “Turistico –ricettivo delle aree rurali”. Tali aree fanno riferimento alla Delibera GM n. 428 del 01/07/2019 – “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. proposta per il Consiglio”, nonché alla Delibera CC n.54 del 25/06/2015 – integrazione dell'allegato "A" dell'avviso pubblico per la manifestazione di interesse alla realizzazione di strutture alberghiere, approvato con Delibera di C.C. n. 83/2010 e riesame delle richieste (proposta di Deliberazione di G.M. n. 197 del 29.04.2015). L’atto sopra citato riguarda la variante, adottata dalla Giunta Municipale e proposta per il Consiglio Comunale, per la modifica della destinazione urbanistica finalizzata alla realizzazione di strutture ricettive, tramite manifestazione di interesse. Dei 24 progetti presentati, a seguito di istruttoria da parte dell’ufficio, ne sono stati confermati 11, distribuiti soprattutto lungo la fascia costiera, di cui uno ammesso con riserva, nelle more della trattazione di merito dei ricorsi n. 642/2010 e n. 1438/2015 e 344/2017 pendenti avanti il TAR Catania, e uno non ammesso ma con procedura in corso ai sensi dell’art. 13 della L.R. 21 maggio 2019, n. 7 (art. 10-bis della L. n. 241/90). Nelle more della definizione delle procedure su indicate, entrambe le due aree sono state individuate rispettivamente come area risorsa e come verde agricolo, ciò anche in considerazione del fatto che lo Schema di Massima è un atto endoprocedimentale non sottoposto all’approvazione da parte dell’Assessorato Regionale Territorio e Ambiente; inoltre entrambe le zone sono già state sottoposte a VAS. Pertanto, con la conclusione delle procedure sopra indicate, si procedere all’assegnazione della destinazione di zona definitiva con il Piano Regolatore Generale da sottoporre all’approvazione dell’Assessorato Regionale Territorio e Ambiente. Attualmente sono stati ottenuti i relativi adempimenti sulle valutazioni ambientali ed i pareri di competenza. Le norme e i parametri urbanistici sono quelli stabiliti nell’allegato A della Delibera n. 83/2010, come modificati dalla Delibera 54/2015.”

sul lato est/nord-est con un centro abitato (villaggio cerasella) ed individuato nella variante al PRG come “ zona di recupero edilizio ed urbanistico” : “Le aree di recupero, oggetto di specifici Piani Particolareggiati di Recupero Urbanistico ex L.R. 37/85, sono state riesaminate ed aggiornate sulla base dei dati e delle informazioni sulle caratteristiche edilizie, socio-economiche ed urbanistiche a disposizione. In particolare, sono state effettuate le seguenti modifiche: ...”

Una breve descrizione dell’immobile si rende necessaria al fine di meglio comprendere le ragioni dell’osservazione.

Lo stesso insiste sull’ultima “terrazza” formata dalla conformazione geologica, prima che il territorio discenda a livello del mare. Tale conformazione rende la zona caratterizzata da un panorama unico che abbraccia sia l’insediamento urbano di Marina di RG ma anche l’intero golfo.

Il terreno, inoltre, non presenta colture di alcun genere tra quelle che caratterizzano la tipicità ragusana, e dunque ogni vocazione edilizia non priverebbe il territorio di alcuna coltura salvaguardabile.

Viceversa, il terreno, posto lungo la strada provinciale 25 si pone a ridosso di Marina di Ragusa, che, come si legge dalla relazione, è la più importante frazione del capoluogo e costituisce un polo turistico balneare, fra i più frequentati della provincia.

Negli ultimi decenni la frazione ha conosciuto un intenso sviluppo turistico-balneare, ampliando in modo considerevole la sua estensione urbana e la sua ricettività. Il turismo balneare rappresenta, ad

oggi uno dei fondamenti dell'economia della fascia costiera.

L'area urbana, che conta poco più di 3.000 residenti, accoglie durante la stagione estiva flussi di oltre 50.000 persone, con il conseguente aumento di attività alberghiere ed extralberghiere, sportive e stabilimenti balneari.

Negli ultimi anni si è diffuso un turismo rivolto maggiormente al patrimonio storico, culturale, ambientale e paesaggistico del territorio extraurbano. Dal punto di vista paesaggistico ed ambientale, le spettacolari e suggestive morfologie fisiche delle cave, le zone collinari e montagnose dei monti Iblei, i fenomeni carsici diffusi, le aree rurali del paesaggio tipico ibleo, si prestano allo sviluppo dell'ecoturismo (cicloturismo, trekking, climbing, ecc.).

È in considerazione del ruolo centrale di Marina di Ragusa che assumono ulteriore rilievo, ai fini della presente, giova evidenziare che nella relazione al P.R.G. è affermato che:

“Alle attività legate al turismo viene attribuito un ruolo primario e centrale per lo sviluppo sostenibile economico ed occupazionale del territorio e per la crescita sociale e culturale della collettività, tenuto conto della diffusa potenzialità turistica nel territorio comunale, in linea con la normativa di settore regionale.”

Altresì, nelle direttive del Consiglio Comunale è espressamente previsto:

l'incremento delle piste ciclabili, ecc. Di grande importanza inoltre è la riqualificazione dei nuclei abitati degradati presenti lungo la costa e a ridosso di Marina di Ragusa; si tratta di località che presentano un grande potenziale e che, opportunamente progettate e valorizzate, consentiranno una maggiore qualità ambientale, territoriale ed urbanistica di tutta la fascia costiera, anche a supporto del turismo.

Non può non rilevarsi che immediatamente confinante ma sottoposta, vi è area prevista per zona di interesse per attività turistica rurale, zonizzazione che per rendere omogeneo l'uso del territorio dovrebbe essere estesa anche a quello degli esponenti.

Si osservi anche come unico asse viario di rilievo è rappresentato dalla S.Prov. 25, che consente un facile accesso ed anche l'opportunità di non ingolfare il centro urbano di Marina di Ragusa, che come visto, nel periodo estivo subisce un afflusso di abitanti che passa da 3 mila a quasi 50 mila.

La legislazione vigente prevede che il Comune con l'adozione del P.R.G. provveda alla pianificazione urbanistica del territorio mediante la suddivisione dello stesso in zone omogenee nelle quali è consentito un certo tipo di edificazione e non altri, il piano regolatore generale deve considerare la totalità del territorio comunale che viene perciò suddiviso in zone omogenee, caratterizzate ciascuna da un diverso e uniforme o comunque omogeneo stadio di urbanizzazione cui è conseguente un differente contesto di possibile espansione. Non può derogarsi al principio per cui la programmazione urbanistica deve tendere ad una cura integrale del territorio comunale attraverso previsioni che favoriscano una sistemazione omogenea del territorio, unita a uno sviluppo ordinato ed armonico di questo.

Per quanto sopra osservato, l'esponente

Chiedono

che l'immobile dell'esponente venga zonizzato nell'ambito territoriale *“Turistico –ricettivo delle aree rurali”*.

Con osservanza

Avv. Francesco Favi

