



**CITTA' DI RAGUSA**

[www.comune.ragusa.gov.it](http://www.comune.ragusa.gov.it)

**SETTORE III**



**Ufficio di Piano**

**ALLA SEGRETERIA COMUNALE**  
**CORSO ITALIA 72**  
**97100 RAGUSA**

E, p.c. **AL SETTORE III**  
**SERVIZIO 1 – URBANISTICA**

**LORO SEDI**

Osservazione n. **152**

**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/Il sottoscritto/i

ING. CICCIA VALERIA ....., nato/a a PATERNO' ..... il 22/11/1978 .....

Residente in via/piazza VIA FEUDO STELLA N. 1 B ..... a PATERNO' ..... (CT.)

In qualità di PROFESSIONISTA .....

.....  
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 ..... Particella ..... sub .....

Foglio ..... Particella ..... sub .....

**E**

COMUNE DI RAGUSA  
Comune di Ragusa  
Protocollo N. 0092418/2024 del 02/08/2024

Presentano la seguente

[X] OSSERVAZIONE

[X] OPPOSIZIONE

Oggetto e contenuto dell'Osservazione / Opposizione

VEDASI RELAZIONE ALLEGATA CON IL CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE/OPPOSIZIONE CHE FA  
PARTE INTEGRANTE DELLA RICHIESTA.

Pertanto con la presente CHIEDE/ONO

MODIFICA DELL'INDICE TERRITORIALE VARIATO IN FASE DI ADOZIONE E RICONFERMA DELLO 0,75 MC/MQ  
PER LE ZONE TURISTICO RICETTIVO ALBERGHIERO A GESTIONE UNITARIA TR1

Allegano alla presente richiesta i seguenti elaborati:

- estratto di mappa catastale;
- estratto del piano urbanistico vigente;
- ✗ altro (specificare) relazione allegata

Gli osservanti

Autorizzazione ai sensi L. 196/2003

Il/la sottoscritto/a CICCIA VALERIA autorizza il Comune di RAGUSA, ai sensi della sulla privacy (L. 196/2003), ad effettuare il trattamento dei dati personali contenuti nel presente modulo, per lo svolgimento di specifiche funzioni istituzionali, nei limiti previsti dalla normativa predetta.

Luogo e data Ragusa 01/08/2024

Firma

*Valeria Cicale*

**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

COGNOME **CICCIA**  
 NOME **VALERIA**  
 NATA IL **22-11-1978**  
 nato il **955 1 A 1978**  
 (atto n. **PATERNÒ (CT)**)  
 a **Italiana**  
 Cittadinanza **PATERNÒ (CT)**  
 Residenza **FEUDO STELLA 1 i.4**  
 Via **STATO LIBERO**  
 Stato civile **INGEGNERE**  
 Professione  
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI  
**175**  
 Statura **Castani**  
 Capelli **Verdi**  
 Occhi **\*\*\*\***  
 Segni particolari

  
 Firma del titolare **Valeria Ciccìa**  
**PATERNÒ** **30-07-2015**  
 IL SINDACO  
**L'INCARICATO**  
**Istituto Amm.vo**  
**Salvatore Innocentare**  




**RELAZIONE SULLE OSSERVAZIONI E OPPOSIZIONI** (ai sensi dell'art. 3 co. 3 della L.R. 71/78) **SUL NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI RAGUSA** *(Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 07/05/2024)*

**RICHIESTA DI MODIFICA DELL'INDICE TERRITORIALE VARIATO IN FASE DI ADOZIONE E RICONFERMA DELLO 0,75 MC/MQ PER TUTTE LE AREE CON DESTINAZIONE TURISTICO RICETTIVO ALBERGHIERO A GESTIONE UNITARIA TR1.**

La sottoscritta, in qualità di professionista, presenta tali osservazioni/opposizioni di carattere generale sulle aree con destinazione turistico-ricettivo alberghiero a gestione unitaria TR1, a seguito di esperienza diretta maturata negli anni nell'ambito lavorativo per aver partecipato ad alcune trattative tra privati che hanno avuto ad oggetto aree con tale destinazione.

Già nel marzo del 2017, all'avvio della fase di concertazione sulle direttive della variante del PRG, si era prodotto un contributo scritto come professionista sulle aree turistico-ricettive, illustrando le criticità normative per tali aree con il PRG vigente, auspicando che nella revisione del PRG potessero essere applicati dei correttivi alle Norme tecniche, in parte attuate già dallo schema di massima e in ultimo nella stesura della proposta di piano presentata alla cittadinanza.

Durante i lavori della Commissione consiliare prima e durante il Consiglio comunale si è parlato tanto di aree turistiche e di sviluppo turistico per la città di Ragusa.

In tutti gli interventi pubblici e durante l'illustrazione degli emendamenti da parte dei Consiglieri comunali in sede di Consiglio è emerso che i principali obiettivi fossero quelli di ridurre le aree destinate al turistico-alberghiero per un minore consumo del suolo e di prediligere uno sviluppo in altezza per tale tipologia d'intervento e di individuare solo aree che avessero destinazione TR1 – turistico alberghiero a gestione unitaria per evitare speculazioni.

Si è assistito alla discussione politica del PRG presentato in Consiglio sulla riduzione delle nuove aree turistiche in quanto sovradimensionate e che a seguito degli emendamenti votati sono state ridotte.

Per quelle che già avevano la destinazione turistico-ricettiva, non si è mai ragionato in maniera concreta di come incentivare il turismo, magari approfondendo la questione sui motivi per i quali ad oggi, in tali aree non sono mai state avviate grandi iniziative imprenditoriali rivolte al turismo al fine di realizzare alberghi, visto che in queste aree già da tempo si potevano fare.

Le riflessioni e gli interrogativi vanno posti in questi termini: in tutti questi anni, sebbene il Prg abbia individuato le aree turistico-ricettive, non si sono concretizzate iniziative, sicuramente non per la bellezza paesaggistica del territorio, ma per motivazioni legate alla fattibilità di natura economico-gestionale dell'intervento.

Si è anche peggiorata la previsione del PRG presentato, perchè con l'emendamento n.29 prot.42403 si è operata indiscriminatamente, tralasciando alcune valutazioni tecniche sulle conseguenze, la diminuzione della cubatura per tutte le aree turistico-ricettive TR1, con la riduzione dell'indice territoriale da 0.75 mc/mq a 0,50 mc/mq.

Nell'emendamento n.29, tra le righe compare questo taglio trasversale, che lascia perplessi in quanto se da una parte si ambisce allo sviluppo turistico – alberghiero su poche aree di Marina di Ragusa dall'altra se ne limita vistosamente l'iniziativa.

Di fatto nel corso degli anni molte iniziative imprenditoriali sono risultate fallimentari, per l'elevata cessione di aree abbinata ad un indice territoriale basso 0,50 mc/mq ( minore di quanto previsto dalla L.R. 12.06.78 n°76 che prevede all'art.15 “entro la profondità di metri 500 a partire dalla battigia l'indice di densità edilizia territoriale massima è determinato in 0,75 mc/mq”). Infatti la diminuzione dell'indice e



che sono stati preferiti rispetto ad altri, che per loro natura si sviluppano in altezza strutturandosi su più piani.

Se per esempio si volesse realizzare un resort che ha dimensioni di gran lunga maggiori rispetto a quelle di un comune hotel, ma soprattutto si contraddistingue per la qualità di servizi offerti che è nettamente superiore, essendo dotati di suite e camere spaziose, servizi aggiuntivi, spa, zone ristoro, ristoranti... ci si chiede, a tal proposito, come si realizzano tutti questi spazi, di relazione, di accettazione, delle halls che richiedono grandi spazi con una limitazione della volumetria?

Come si realizzano i ristoranti e i servizi connessi all'ospitalità senza la cubatura? Eventuali teatri? Le sale convention?

Se si decide di tagliare del 33% la cubatura passando dall'indice 0.75 mc/mq a 0.50 mc/mq, come si può pensare ad un turismo congressuale, più volte menzionato ed auspicato, con volumetrie ridotte?

Quella turistica-ricettiva è un edilizia specialistica e non si può ragionare così come facciamo per edilizia residenziale, per intenderci, per le case/villette..... lo 0.50 mc/mq può essere sufficiente per la realizzazione di una villetta singola o per l'intervento residenziale in un lotto intercluso.

Occorre lasciare dei margini di cubatura più ampi se si vogliono ottenere dei risultati ottimali, proprio perché va posta l'attenzione ai servizi esclusivi degli alberghi che attirano un pubblico d'élite e non un turismo di massa.

Si è mai pensato a come sarebbero le nostre Chiese se ci fosse una limitazione in altezza o nella cubatura?

Si è mai visto un ospedale avere delle limitazioni di cubatura?

Avete mai notato gli spazi enormi entrando in un albergo a 4 stelle delle grosse catene alberghiere, gli ambienti prevedono altezze diverse, anche doppie altezze, come i collegamenti, i corridoi devono rispettare normative di settore per la sicurezza antincendio etc...ci si chiede come si debba progettare con queste limitazioni volumetriche?

Le NTA ed il Regolamento edilizio non prevedono deroghe per queste attività, occorre tantissima volumetria per realizzare portici, androni, servizi, uffici di direzione, sale soggiorno, centri benessere, lavanderie-stirerie, office ai piani, magazzini e zone di stoccaggio.

L'albergo, rientra tra le edilizie specialistiche e con tale riduzione subisce già a priori una penalizzazione nella sua progettazione, inficiandone la sua qualità architettonica e funzionale.

Il Legislatore a suo tempo con la L.R. 76/78, aveva già provveduto a mettere un limite alla volumetria negli interventi effettuati entro i 500 mt dalla costa, perché effettuare a livello di pianificazione comunale un'ulteriore diminuzione che ci danneggia e ci mette in competizione negativa con altri territori limitrofi?

Si è sempre parlato di grandi alberghi, di attirare investitori e flussi congressuali a Ragusa, ma perché un imprenditore economico dovrebbe investire a Marina di Ragusa, quando può spostarsi nei comuni della nostra Regione in cui può trovare l'indice territoriale più alto??

Perché far spostare gli investimenti in zone dove si può comprare il 33% in meno di terreno e realizzare lo stesso Albergo????

Allo stato attuale un ipotesi progettuale di "albergo a sviluppo verticale" a gestione unitaria sarebbe penalizzata nel numero di camere e quindi di posti letto, e pertanto verrebbe a mancare la possibilità concreta di attuare iniziative imprenditoriali per problemi di natura economica e finanziaria e di rientro da investimenti.

Per le motivazioni sopradette, SI CHIEDE di riportare l'indice territoriale per tutte le aree con destinazione turistico ricettivo alberghiero a gestione unitaria TR1 al valore che aveva previsto già il progettista del PRG, quindi allo 0,75 mc/mq, per evitare di realizzare interventi che per le limitazioni anzidette possono risultare poco gradevoli e poco competitivi a confronto con altri scenari, con risultati estetico-funzionali alquanto discutibili.

*Valeria Cicale*