

**COMUNE DI ISPICA  
AVVISO AL PUBBLICO**

**PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA E DI APPROVAZIONE  
DEL “Piano di Lottizzazione in ambito chiuso per la realizzazione di una struttura residenziale  
turistico alberghiera in zona CT sottozona CT3 del P.R.G.”**

**COMUNICAZIONE DI AVVIO DELLA PUBBLICAZIONE E CONSULTAZIONE AI SENSI  
DELL’ART.14 DEL D.L.GS. N.152/2006**

L’Amministrazione/Ente COMUNE DI ISPICA con sede in ISPICA

(RG) Via C.SO UMBERTO N° 45

Rende noto che, ai sensi dell’art.14 del D.Lgs.152/2006 e s.m.i. e dell’art.3 della l.r. n.71/78 si dà avvio alla pubblicazione e consultazione del piano ai fini della procedura di Valutazione Ambientale Strategica e di approvazione, ai sensi dell’art.4 della l.r. n.71/78:

“Piano di Lottizzazione in ambito chiuso per la realizzazione di una struttura residenziale turistico alberghiera in zona CT sottozona CT3 del P.R.G.”

La proposta di piano/programma, il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica sono depositati per la pubblica consultazione presso:

- Autorità procedente: COMUNE DI ISPICA-RG
- Città Metropolitana/Libero Consorzio Comunale  
LIBERO CONSORZIO COMUNALE DI RAGUSA
- Autorità competente: Assessorato Regionale del Territorio e dell’Ambiente – Dipartimento Regionale dell’Urbanistica – Via Ugo La Malfa n.169 - 90146 Palermo

La documentazione depositata è consultabile sul sito web dell’Autorità procedente al link Comune di Ispica e, per l’Autorità competente, sul Portale Regionale per le Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali all’indirizzo <https://si-vvi.regione.sicilia.it>, attraverso il codice di procedura 2875

**Entro il termine di 45 (quarantacinque) giorni dalla data di pubblicazione del presente avviso, dal 04/07/2024 al 19/08/2024** chiunque abbia interesse può prendere visione degli elaborati relativi alla proposta di piano sopra indicato, del relativo rapporto ambientale e della sintesi non tecnica.

Ai sensi dell’art.14 del D.Lgs.152/2006 e s.m.i. **entro i medesimi termini (45 gg)** possono essere presentate proprie osservazioni sul procedimento di VAS, anche fornendo nuovi o ulteriori elementi conoscitivi e valutativi.

L’invio delle suddette osservazioni può essere effettuato in forma scritta, indirizzandole all’Autorità Procedente [protocollo@pec.comune.ispica.rg.it](mailto:protocollo@pec.comune.ispica.rg.it) e per l’Autorità Competente a: Regione Siciliana – Dipartimento Urbanistica – via Ugo La Malfa, 169 – 90146 Palermo, o in formato elettronico, mediante posta elettronica certificata all’indirizzo [dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia](mailto:dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia).

L’istanza di VAS è stata presentata in data 03/07/2024

**Riferimenti generali P.L.**

*L’area oggetto del P.L. si trova, in località Contrada Marina Marza. Il carattere dell’intervento è di tipo permanente e la destinazione d’uso è quella turistica. Il contesto paesaggistico dell’intervento è posto al margine del litorale marino della fascia costiera di S. Maria del Focallo attraversato dalla S.P. Pozzallo-Pachino. L’ubicazione è desumibile dalle tavole di progetto allegate alla presente.*

*L’intera area si presenta come terreno incolto (vedi Documentazione Fotografica) con la caratteristica morfologia del terreno circostante, costituita da sabbie e vegetazione spontanea tipica della macchia mediterranea.*

L'area è ubicata in Contrada Marza in prossimità della fascia costiera, a poca distanza dall'arenile di Santa Maria del Focallo. L'area di proprietà ha una forma di rettangolo con accesso diretto dalla strada provinciale S.P. Pozzallo-Pachino estendendosi a cavallo tra la fascia dei 150 e 300 metri dalla battigia in profondità fino al limite con altre proprietà. Il contesto di riferimento è servito sia dalla S. Provinciale 67 ed è provvisto delle reti per l'approvvigionamento idrico, ed elettrico .

Dal punto di vista urbanistico l'estensione complessiva dell'area di progetto e di circa Mq 7300,00, ricadente in zona "CT", sottozona "CT3", del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ispica.

In detta area, così come previsto dall'articolo 9 comma 3 delle N.T.A. del vigente P.R.G., sono ammessi complessi ricettivi turistici autosufficienti, al cui interno devono essere previste oltre alle attrezzature ricettive, impianti ed attrezzature complementari e di specifico interesse turistico ma con una gestione unitaria per lo stesso complesso.

L'edificazione è subordinata all'adozione di strumenti di attuazione del P.R.G. con delle quantità minime e massime da rispettare e in particolar modo:

- l'edilizia ricettiva sia concentrata in non oltre il 20% della superficie territoriale;
- che almeno il 30% della superficie territoriale sia attrezzata con impianti sportivi ricreativi e a parco e che in essa sia ubicato il volume edilizio residuo;
- eventuale area residua possa essere utilizzata per l'agricoltura;
- che la densità fondiaria corrispondente per le aree ricettive non superi gli 1.80 mc/mq;
- che la densità edilizia territoriale totale non superi lo 0.25 mc/mq;
- che l'altezza massima assoluta non superi i 7.50 m.

### **Contenuti del Progetto**

Il progetto prevede l'individuazione di 6 aree ricettive all'interno del lotto, per un totale di 1.479,89 mq, quindi all'interno del limite massimo del 20% della superficie territoriale, a cui si accede da una viabilità ricavata dall'area destinata a superficie per servizi ed attrezzature che nel suo complesso si sviluppa per una superficie complessiva di 3.265,25 nettamente maggiore del minimo stabilito pari al 30% della superficie territoriale. Il resto, pari a 2.654,86 mq è destinata ad area agricola.

Attorno alle are ricettive sono state individuate sia aree agricole che per servizi ed attrezzature, attraverso l'utilizzo di una tipologia residenziale che prevede 4 modelli, fra di loro speculari.

Le aree individuate in progetto, sia quelle turistico ricettivo che quelle per i servizi ed attrezzature, così come pure quelle per la viabilità saranno trattate nel rispetto del contesto e del paesaggio in cui esse ricadono. Non sono previste strade asfaltate ne pavimentate, saranno invece delimitate da Planimetria del lotto orlature in pietra. La viabilità interna, per la porzione ricadente nella fascia di rispetto dei 150 metri dalla battigia è prevista con tout-venant intriso con calce, mentre la parte rimanente oltre la fascia di rispetto è prevista con finitura in ciocciopesto. Sono previsti vari tipi di piantumazione, le principali sono gli ulivi, come vegetazione arborea. A questi verranno aggiunti:

- piante aromatiche timo e lavanda, lungo la perimetrazione a confine con altra ditta;
- il rosmarino pendente sarà utilizzato come divisoria tra le singole tipologie edilizie e la viabilità interna;
- nella parte destinata a parcheggio, sono previsti degli ulivi accerchiati con bordatura e aiuole con piante fiorite ed aromatiche;
- il pergolato a vista è previsto sempre nell'area a parcheggio.

Negli stalli di sosta delle autovetture, si prevede la realizzazione di pergole in ferro, con materiale precario, che serviranno da alloggiamento dei pannelli fotovoltaici.

Le recinzioni saranno con muri non molto alti di colore tenue, sormontati da rete metallica e pannelli di incannucciate.

### **Obbiettivi del piano**

L'obiettivo del Progetto come ambito unitario è quello di indirizzare verso esiti di qualità paesaggistica le trasformazioni degli assetti del territorio in esame, rafforzando l'attenzione al paesaggio per quelle che derivano dalle dinamiche in atto e dalle previsioni dei piani locali stimolando nuove iniziative più specificamente orientate a obiettivi di qualità del paesaggio.

A questo fine, il Progetto:

- conseguentemente, individua gli obiettivi generali di qualificazione paesaggistica per l'ambito in esame e in particolare i campi di attenzione paesaggistica da prendere in considerazione affinché le principali trasformazioni previste dallo schema conseguano esiti di qualità paesaggistica;
- formula indirizzi e criteri per il rafforzamento della dimensione paesaggistica attraverso la pianificazione urbanistica locale nei quali ricade l'ambito d'intervento progettuale, è formalizzando l'attenzione, anche con disposizioni di carattere regolativo, alla considerazione del paesaggio nelle trasformazioni edilizie e territoriali;
- si propone il mantenimento dei tratti orografici dell'area interessata attraverso riconessioni ambientale tra la fascia di intervento previsto e i corridoi ecologico-paesistici tramite la tutela delle aree libere presenti, il potenziamento delle fasce vegetazionali con specie autoctone, il potenziamento del sistema dei percorsi secondo modalità compatibili con i valori ambientali e paesistici dei corridoi, da riconnettere al sistema di fruizione dei paesaggi locali;
- riqualificazione delle aree libere e degli spazi aperti da ridefinire come aree a verde attrezzato;

Tutti i suddetti interventi, possono essere considerati come dei veri e propri interventi di mitigazione sul paesaggio circostante, e pertanto, la realizzazione del Piano in progetto, avrà sicuramente un impatto ambientale moderato.

Gli indirizzi generali del piano di lottizzazione in oggetto si incentrano sulla difesa dei caratteri attuali del territorio, attraverso una sua riqualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica, dell'assetto planivolumetrico previsto in progetto. In modo specifico il piano punta:

- *ad una razionalizzazione di qualità dell'intervento progettuale;*
- *alla razionalizzazione dei sistemi di smaltimento reflui, acque piovane e aree a verde;*
- *alla urbanizzazione dell'area destinata all'insediamento edilizio;*
- *all'inserimento ecosostenibile delle strutture edilizie attraverso l'utilizzo di una tipologia che, in armonia con le condizioni morfologiche del sito, possa consentire la salvaguardia dell'ambiente preesistente, limitando le modificazioni dell'attuale assetto orografico del terreno.*

### **Elementi innovativi**

*nel dare attuazione alla pianificazione territoriale coerentemente alla programmazione dell'Amministrazione comunale. si sono messi in atto delle opere di mitigazione per limitare ulteriormente gli effetti sulle componenti ambientali. Inoltre, le azioni di mitigazioni proposte sono tutte nell'ottica del miglioramento della sostenibilità ambientale dell'intervento. Il progetto prevede:*

1. *Sistema di smaltimento dei reflui attraverso un impianto di depurazione e riutilizzo delle acque a scopo irriguo;*
2. *Sistemi di trattamento, recupero e riutilizzo delle acque piovane e delle acque grigie a servizio delle unità abitative;*
3. *Superfici drenanti;*
4. *Rispetto del principio di invarianza idraulica, con riposizionamento e ulteriore piantumazione nelle aree a verde;*
5. *Interventi di efficientamento energetico e uso di impianti a fonti rinnovabili ad energia zero NZEB, attraverso la realizzazione degli edifici a nZEB con soluzioni innovative per i componenti e i sistemi, sia dell'involucro edilizio che degli impianti. Per il corretto funzionamento degli edifici a energia quasi zero, l'implementazione di alcuni elementi è piuttosto ricorrente: in tutti gli edifici nZEB, infatti, serve un livello elevato di isolamento termico dell'involucro edilizio, intervento che tra l'altro rappresenta la base per tutti quelli di efficientamento energetico degli edifici esistenti. Non meno importante è l'installazione di impianti termici, che devono essere progettati in maniera tale da garantire quanto più possibile (almeno il 50%) il fabbisogno per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento tramite risorse rinnovabili.*

### **Effetti ambientali e misure di mitigazione**

*Sono stati definiti i caratteri ambientali del sito interessato dal Piano attraverso la descrizione delle componenti ambientali più significative facendo riferimento alle tematiche di cui all'Allegato VI, lettera f, del D.Lgs. n. 152 del 03/04/2006 e ss.mm.ii., ulteriormente integrate dal presente studio, e precisamente:*

1. *Biosfera (Habitat, fauna, Flora e Vegetazione);*
2. *Atmosfera (Clima e qualità dell'aria);*
3. *Idrosfera (acque superficiali ed acque sotterranee);*
4. *Suolo e sottosuolo (suolo, sottosuolo, consumo di suolo);*
5. *Energia e rifiuti;*
6. *Inquinamento luminoso;*
7. *Inquinamento acustico;*
8. *Salute (CEM, Radiazioni; Sicurezza);*
9. *Mobilità e Traffico;*
10. *Cultura ed identità (Beni culturali, Paesaggio)*

*Di ogni componente ambientale sono stati descritti e valutati, in riferimento al livello di qualità esistente*

*Lo studio si è posto come obiettivo quello di fornire una valutazione di insieme dell'impatto dell'opera considerato nella sua globalità, indicando i livelli di impatto.*

*Analisi di dati esistenti, Sopralluoghi e indagini: prima della redazione del elaborato RPA e nell'ambito della progettazione che lo ha preceduto, sono state svolte accurate analisi in situ, allo scopo di verificarne la idoneità specifica per il progetto in esame. Tali analisi sono state condotte attraverso sopralluoghi da parte di un team di progetto costituito dal progettista incaricato e dai consulenti geologi.*

*È stata altresì effettuata un'approfondita analisi di dati esistenti riferiti alle matrici ambientali di seguito analizzate, mediante l'utilizzo dei dati resi disponibili da diversi Enti: ARPA Sicilia, ISPRA, BB.CC.AA; ARTA Sicilia, SITR Sicilia; SIF Sicilia; MATTM; MIBACT.*

*Al fine di abbattere gli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del P.L. e di soddisfare il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, sono state ipotizzate numerose misure di mitigazione che consentiranno di ridurre al minimo gli impatti già peraltro limitati solo ad alcune componenti ambientali e di lieve entità come precedentemente riportato nell'ambito del presente RA. Le azioni di mitigazione sono state descritte per ciascuna componente ambientale:*

1. *Atmosfera (Clima e qualità dell'aria);*

2. *Idrosfera (acque superficiali ed acque sotterranee);*
3. *Suolo e sottosuolo (suolo, sottosuolo, consumo di suolo);*
4. *Biosfera (Habitat, fauna, Flora e Vegetazione);*
5. *Cultura ed identità (Beni culturali, Paesaggio);*
6. *Rifiuti;*
7. *Energia;*
8. *Salute (CEM, Radiazioni; Sicurezza);*
9. *Inquinamento acustico.*
10. *Inquinamento luminoso;*
11. *Mobilità e Traffico.*

*come si evince dalle considerazioni effettuate, si evidenzia:*

- *la sostanziale forte coerenza della “proposta di Piano” con le pianificazioni territoriali e di settore;*
- *la fattibilità della “proposta di Piano” in merito alla vincolistica attualmente vigente;*
- *sono stati analizzati gli impatti prevedibili e le caratteristiche del Piano, unitamente alle misure mitigative fanno ritenere che la sua attuazione non comporterà modifiche negative sulla qualità dell’ambiente che attualmente caratterizza il territorio di Ispica;*
- *non è prevedibile alcun disturbo alle specie tutelate né tramite il vettore aria né tramite aumento dell’attuale livello sonoro;*
- *non si prevedono impatti cumulativi negativi;*
- *non verranno prodotti impatti transfrontalieri;*
- *non vi sono rischi per la salute umana e l’ambiente se i singoli interventi saranno realizzati e gestiti nel pieno rispetto delle prescrizioni impartite dai singoli Enti deputati alla tutela delle varie componenti ambientali;*
- *non si prevedono potenziali impatti negativi sulle componenti Geosfera (Suolo e sottosuolo), Idrosfera (Ambiente idrico) ed Atmosfera al di fuori dell’estensione dell’area interessata dai singoli interventi che saranno mitigati e compensati ai sensi della normativa vigente;*
- *non vi sarà un abbassamento del valore e della vulnerabilità delle aree tutelate, non si produrranno impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale;*
- *in conclusione, il Piano di Lottizzazione in esame è ammissibile e risulta conforme alle vigenti norme di settore. Inoltre, l’attuazione delle misure mitigative previste nel presente studio permetteranno una migliore compatibilità della sua esecuzione con le caratteristiche ambientali del territorio.*

*Dall’esame delle caratteristiche fisiche e tecniche degli interventi previsti dal Piano di Lottizzazione in oggetto, si evince una sostanziale permanenza dei livelli di qualità ambientale ex-ante dell’area di studio anche dopo l’intervento progettuale.*

*Inoltre l’intervento è da ritenere coerente o ininfluenza con tutti gli strumenti di programmazione e pianificazione territoriale del comprensorio.*