



COMUNE DI RAGUSA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N. 197
del 29 APR. 2015

OGGETTO: Atto di indirizzo del. CC n. 14 del 16.02.2015. Integrazione all'Allegato "A" dell'Avviso Pubblico per manifestazione di interesse alla realizzazione di Strutture Alberghiere approvato con delibera di CC n. 83/2010 e riesame dei siti oggetto delle richieste. Proposta per il Consiglio.

L'anno duemila quindici Il giorno Ventinueve alle ore 13,25
del mese di Aprile nel Palazzo di Città e nella consueta sala delle
adunanze, in seguito ad invito di convocazione, si è riunita la Giunta Municipale con l'intervento dei Signori:

Presiede la seduta il Sindaco ing. Federico Picitto
Sono presenti i signori Assessori:

	Presenti	Assenti
1) geom. Massimo Iannucci	Si	
2) arch. Stefania Campo	Si	
3) dr. Stefano Martorana		Si
4) rag. Salvatore Corallo	Si	
5) dr. Salvatore Martorana	Si	
6) dr. Antonio Zanutto		Si

Assiste il Vice Segretario Generale dott. Francesco Iuniera

Il Presidente, constatato che il numero dei presenti è legale, dichiara aperta la seduta e invita i convenuti a deliberare sull'argomento in oggetto specificato.

LA GIUNTA MUNICIPALE

-Vista la proposta, di pari oggetto n. 21974 /Sett. 14 del 18.03.2015

-Visti i pareri favorevoli sulla proposta espressi ai sensi della L.R. 11/12/1991 n.48 e successive modifiche:

- per la regolarità tecnica, dal Responsabile del Servizio;
- per la regolarità contabile, dal Responsabile del Servizio di Ragioneria;
- sotto il profilo della legittimità, dal Segretario Generale del Comune;

- Ritenuto di dovere provvedere in merito;

- Visto l'art. 12, _____ della L.R. n.44/91 e successive modifiche ed integrazioni;

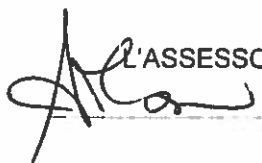
ad unanimità di voti resi nelle forme di legge

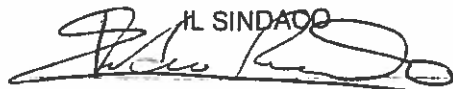
DELIBERA

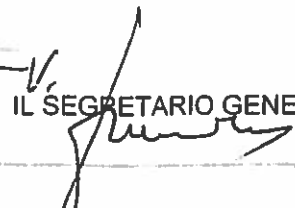
- 1) Approvare la proposta di deliberazione indicata in premessa per farne parte integrante e sostanziale e farla propria;

PROPOSTA PARTE INTEGRANTE

Letto, approvato e sottoscritto.


L'ASSESSORE ANZIANO


IL SINDACO


IL SEGRETARIO GENERALE

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio il
30 APR. 2015 fino al 15 MAG. 2015 per quindici giorni consecutivi.

Ragusa, li 30 APR. 2015

IL MESSO COMUNALE
IL MESSO NOTIFICATORE
(*Licitra Giovanni*)

Certificato di immediata esecutività della delibera

- () Certifico che la deliberazione è stata dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi del 2° Comma dell'Art.12 della L.R. n.44/91.
() Certifico che la deliberazione è stata dichiarata urgente ed immediatamente esecutiva ai sensi dell'Art.16 della L.R. n.44/91.

Ragusa, li _____

IL SEGRETARIO GENERALE

- () Certifico che, contestualmente all'affissione all'Albo, la deliberazione è stata trasmessa in copia ai capi gruppo consiliari, ai sensi del 4° Comma dell'Art.15 della L.R. n.44/91.
() Certifico che entro dieci giorni dall'affissione all'Albo è/non è stata formulata richiesta di sottoposizione a controllo dell'atto deliberativo, ai sensi dei commi 3° e 5° dell'Art.15 della L.R. 44/91, così come sostituito con l'Art.4 della L.R. 23/97.

Ragusa, li _____

IL SEGRETARIO GENERALE

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è rimasta affissa all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi dal 30 APR. 2015 al 15 MAG. 2015 senza opposizione/con opposizione _____

Ragusa, li _____

IL MESSO COMUNALE

Certificato di avvenuta pubblicazione della deliberazione

Vista l'attestazione del messo comunale, certifico che la presente deliberazione, è stata affissa all'Albo Pretorio di questo Comune il giorno 30 APR. 2015 ed è rimasta affissa per quindici giorni consecutivi decorrenti dal 30 APR. 2015 senza opposizione/con opposizione _____

Ragusa, li _____

IL SEGRETARIO GENERALE


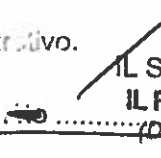
Certificato di avvenuta esecutività della deliberazione

X Certifico che la deliberazione è divenuta esecutiva dopo il decimo giorno della pubblicazione.

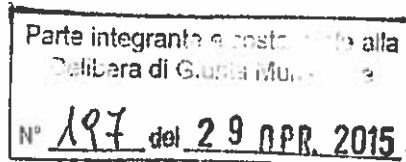
Ragusa, li _____

IL SEGRETARIO GENERALE

CITTA' DI RAGUSA

Per Copia conforme da servire  
Ragusa, li 30 APR. 2015

IL SEGRETARIO GENERALE
IL FUNZIONARIO ARCHIVO C.S.
(*Dott.ssa Maria Lucia Scaglione*)



COMUNE DI RAGUSA

SETTORE

Prot
n.21974

/Sett. IV

Del 18.03.2015

Proposta di Deliberazione per la Giunta Municipale

OGGETTO:. Atto di indirizzo del. CC n. 14 del 16.02.2015. Integrazione all'Allegato "A" dell'Avviso Pubblico per manifestazione di interesse alla realizzazione di Strutture Alberghiere approvato con delibera di CC n. 83/2010 e riesame dei siti oggetto delle richieste . Proposta per il Consiglio.

Il sottoscritto Dr. Arch Dimartino Marcello Dirigente del Settore IV propone alla Giunta Municipale il seguente schema di deliberazione

LA GIUNTA MUNICIPALE

Premesso che

- Con delibera n° 83 del 22.09.2010 il Consiglio Comunale di Ragusa approvava e faceva propria la delibera di G.M. n. 358 del 06/08/2010 avente per oggetto "Avviso pubblico per manifestazioni d'interesse alla realizzazione di strutture alberghiere nel territorio comunale di Ragusa, previa variante al PRG" ;
- Secondo il suddetto Avviso, l'Amministrazione Comunale intendeva incentivare la realizzazione di strutture alberghiere , nell'ottica di uno sviluppo turistico del territorio comunale ;
- Allo scopo furono definiti i criteri, indici e parametri da adottare nella redazione dei progetti che dovevano accompagnare le manifestazioni di interesse contenuti nell'allegato "A", parte integrante del Suddetto Avviso ;
- nel periodo utile di presentazione pervennero al Comune n° 24 richieste di manifestazione di interesse;
- con deliberazione n. 37 del 06/06/2012, , il Consiglio Comunale si esprimeva sulla ammissibilità delle proposte pervenute dichiarandone:
 - n. 5 non ammissibili (di cui una ritirata dalla stessa ditta);
 - n. 10 ammissibili;

- n. 9 dichiarate ammissibili “a condizione”;
- che per 8 delle 9 strutture dichiarate “*ammissibili a condizione*,” la motivazione prevalente della condizione era data dalla presenza di vincoli e in particolare dalla compatibilità dell'intervento con le disposizioni di tutela del Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa;
- Che le 8 strutture sopra citate erano soggette ai seguenti vincoli:
 - n. 3 richieste con vincolo di tutela 2 del Piano Paesaggistico;
 - n. 2 richieste con vincolo di tutela 3 del Piano Paesaggistico;
 - n. 2 richieste con vincolo di tutela 1 del Piano Paesaggistico;
 - n. 1 richiesta in parte, in area con vincolo cimiteriale;
- Che tutte le manifestazioni di interesse pervenute riguardano nuove costruzioni in terreni con una destinazione urbanistica diversa da quella turistico-ricettiva e che, pertanto, sussiste la necessità di procedere alla variante di PRG per ognuna delle aree oggetto di richiesta;
- Con delibera n. 14 del 16.02.2015 il Consiglio Comunale approvava il seguente atto di indirizzo:
 1. dare mandato agli uffici di riesaminare entro 30 giorni i siti in oggetto delle richieste e di proporre una integrazione all'allegato A), sulla base dei rilievi esposti nella suddetta delibera ;
 2. dare mandato all'Amministrazione di riproporre al Consiglio Comunale le manifestazioni di interesse, in modo da procedere ad una nuova valutazione che tenga conto dei vincoli ambientali e non ambientali, nonché delle caratteristiche paesaggistiche di ogni sito e rimodulare i parametri dell'allegato A), integrando gli stessi secondo criteri orientati alla permeabilità dei suoli, risparmio energetico ecc...;
 3. provvedere, per le richieste non ammesse, alla restituzione del contributo versato dalle ditte per i costi relativi alle procedure di variante, compresa la VAS;
- Che i rilievi esposti nel suddetto atto di indirizzo consistono nel fatto che:
 1. I parametri descritti nell'allegato “A” non tengono conto di sistemi alternativi di approvvigionamento idrico , smaltimento dei reflui e dei rifiuti prodotti e risparmio energetico;
 2. Nella valutazione di tali aree occorre tenere conto di tutti i vincoli che intervengono sul territorio (idrogeologico, PAI, Piano Forestale, ecc..) compresi gli studi della rete ecologica allegati al Piano paesaggistico, ovvero dei nuovi strumenti redatti nell'arco di tempo intercorso, quali gli studi sulla microzonazione sismica e la perimetrazione del parco archeologico di Kamarina;

Preso atto

- Del mandato agli uffici del suddetto Atto di indirizzo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 16.02.2015 di **riesaminare entro 30 giorni** siti in oggetto delle richieste e di proporre **una integrazione all'allegato “A”** sulla base dei rilievi ivi esposti;
- della Relazione dell'ufficio;
- Che il riesame dei siti delle richieste con i tutti i vincoli che intervengono sul territorio (idrogeologico, PAI, Piano Forestale, ecc..) compresi gli studi della rete ecologica allegati al Piano paesaggistico, ovvero dei nuovi strumenti redatti nell'arco

di tempo intercorso, quali gli studi sulla microzonazione sismica e la perimetrazione del parco archeologico di Kamarina può così sintetizzarsi ;

N°	Ditta	Condizioni ammissibilità delibera CC 37/12	Vincoli Attuali							
			Piano Forestale- Carta del Tiro	Parco Archeologico di	Piano Paesistico adottato		Linea costa	Faglie	Vincolo Idrogeologico	Altri Vincoli
					Rete Ecologica	Livelli di Tutela				
1	Micchichè Stefano- Itaca-srl	Non ammissibile perché per la stessa pratica risulta già attivata Conferenza di Servizi da parte della Ditta								
2	M.V. Immobiliare Distefano Giuseppa & c. sas	Ammissibile, fatta salva la compatibilità con le disposizioni di tutela 2 del Piano Paesaggistico				tutela 2				
3	Modica Vacanze S.R.L.	Ammissibile, fatta salva la compatibilità con le disposizioni di tutela 2 del Piano Paesaggistico	321-R13		Nodo Prin	tutela 2				
4	Di Fini e Altri (Sia)	Ammissibile								
5	Brinch Giuseppe &	Ammissibile	321							
6	AgriCol	Non ammissibile per mancanza di tutta la documentazione prevista dall'art 6 dell'Avviso								
7	Antoci Luisa	Ammissibile,			CorPrimCos					
8	Schembari-maddalena	Ritirata dalla Ditta								
9	Carnemolla+2	Ammissibile,								
10	Arezzo Vincenza	Ammissibile,								
11	Ciarcià Biagio	Ammissibile,								
12	Arezzo Giorgio	Ammissibile,								
13	Ruggeri Angelo	Ammissibile,								
14	Bruna Giuseppina e C.	Ammissibile nel rispetto degli indici e parametri di cui all'art 7 dell'Allegato A fino alla realizzazione di un volume per 25 000mc e 300 posti letto e fatta salva la compatibilità con le disposizioni di tutela 1 del Piano Paesaggistico	14418 MM1-321		Nodo Prin	tutela 1-3	150 mt			Area SIC
15	Freedom of Holiday srl	Ammissibile fatta salva la compatibilità con il livello di tutela 3 del Piano paesaggistico	321	zona c -zona b F.R.	Nodo Prin	Tutela 3				
16	Freedom of Holiday srl	Ammissibile fatta salva la compatibilità con il livello di tutela 3 del Piano paesaggistico	MM1	zona c	Nodo Prin	Tutela 3	150 mt			Area SIC
17	Domicoli Andrea Nicola- Sdf Trading	Ammissibile fatta salva la compatibilità con le disposizioni della fascia cimiteriale di Marina di RG								Fascia cimiteriale
18	Unguenti Salvatore	Ammissibile fatta salva la compatibilità con il livello di tutela 1 del Piano paesaggistico		zona c	Nodo Prin	Tutela 1		Diretta		Fascia cimiteriale
19	Luigi Riso	Ammissibile	321	zona c	Nodo Prin	Tutela 1		Diretta	Si	
20	Maddalena-Schembari	non ammissibile perché trattasi di turismo rurale	321					Diretta	Si	
21	Associazione	ammissibile a condizione che l'area da				Tutela 1				
22	Villaggio Sole-Sicilia-srl	non ammissibile per mancanza di documentazione e versamento			Nodo sec.	Tutela 2				
23	Ricciardo Calderaro	Ammissibile	321			Tutela 1	150mt			
24	Sortino Giorgio-Demark srl	Ammissibile, fatta salva la compatibilità con le disposizioni di tutela 2 del Piano Paesaggistico	321		Nodo sec.	Tutela 2	150 mt			

- Che la ditta Bruno Giuseppina e C. individuata con il n. 14, in data 23.12.2014 rinunciava alla partecipazione alla manifestazione di interesse richiedendo il rimborso della somma pari ad € 20.064,26 versata sul C/C n. 22615348 in data 28.09.2011 quale acconto per spese di variante;
- Della nota di precisazione del tecnico incaricato Ditta SDF Trading srl del

13.03.2015 e della nota della M.V. Immobiliare di Distefano Giuseppa & C. s.a.s. del 04/03/2015 sulle osservazioni effettuate in data 09.12.2010 dalla stessa ditta al Piano paesaggistico ;

- Che ai sensi dell'art. 20 del Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa adottato con Decreto 1767 del 10.08.2010, Assessore Regionale dei Beni culturali e dell'Identità siciliana, nelle aree di livello con tutela 2 sono vietate varianti agli strumenti urbanistici comunali ivi compresa la realizzazione di insediamenti produttivi, nonché l'obbligo per la aree di tutela 3, di includere tali aree tra le zone di inedificabilità in cui sono consentiti solo interventi di manutenzione , restauro, valorizzazione paesaggistico ambientale finalizzata alla messa in valore e fruizione dei beni;
- Che la individuazione di una Rete Ecologica a livello provinciale è rispondente agli obiettivi generali stabiliti nel Piano Territoriale Paesaggistico degli Ambiti 15, 16 e 17 (in attuazione delle Linee Guida del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, approvate con D.A. n.6080 del 21.05.1999 e dell'Atto di Indirizzo dell'Assessorato Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali e per la Pubblica Istruzione, adottato con D.A. n. 5820 dell'08/05/2002) che sono:
 - o stabilizzazione ecologica del contesto ambientale, difesa del suolo e della biodiversità, con particolare attenzione per le situazioni di rischio e di criticità;
 - o valorizzazione dell'identità e della peculiarità del paesaggio degli Ambiti, sia nel suo insieme unitario che nelle sue diverse specifiche configurazioni;
 - o miglioramento della fruibilità sociale del patrimonio ambientale, sia per le attuali che per le future generazioni.
- Del punto 15.1 art. 7 dell'allegato A, **Norme generali 1**, che così recita-
"Le aree che si trovano entro ml. 150 dalla battigia del mare potranno essere utilizzate nell'ambito dell'intervento a condizione che le costruzioni siano realizzate oltre il suddetto limite, venga operata una completa riqualificazione ambientale dell'ambito d'intervento, in particolare per le parti attualmente utilizzate per coltivazioni in serra che dovranno essere rimosse e le aree da cedere vengano localizzate almeno nella misura del 50% del totale da cedere entro la suddetta fascia."
- Che le costruzioni previste con le richieste n.7-Antoci Luisa, n.17-Domicoli Andrea/Self Trading e n. 23 Ricciardo Calderaro Basilio/Iride srl, sono esterne ai vincoli esistenti;
- Che l'art. 4 dell'allegato A suddetto prescrive:

art. 4 Autonomia funzionale e urbanizzativa degli insediamenti

- 1 Gli insediamenti dovranno avere autonomia funzionale e urbanizzativa nel senso che dovranno provvedere autonomamente all'approvvigionamento idrico e allo smaltimento fognario, quest'ultimo anche attraverso allacciamento alla rete fognante comunale ove possibile.
- 2 Per gli interventi ricadenti in vuoti urbani direttamente serviti dalla rete idrica è consentito l'allaccio alla rete comunale per i soli usi idropotabili, mentre per gli altri usi (es. irrigazione del verde) si dovrà provvedere autonomamente all'approvvigionamento.

- 3 Il piano dovrà prevedere espressamente la realizzazione di un unico serbatoio di accumulo e di una rete di distribuzione per gli usi idropotabili e di un unico serbatoio di accumulo e di una rete di distribuzione idrica per gli altri usi.
- 4 Al fine di garantire l'unitarietà dei singoli interventi non è consentita la realizzazione di serbatoi idrici ad uso esclusivo di singole unità ricettive.
- 5 Nel caso in cui non sia possibile l'allaccio alla rete fognante comunale dovrà essere previsto apposito impianto di trattamento e smaltimento in conformità alle disposizioni di legge a gestione unitaria per l'intera struttura.

- Che occorre pertanto integrare il suddetto articolo con norme più specifiche quali :

"E' fatto obbligo comunque di prevedere in fase di progettazione i seguenti impianti e caratteristiche:

6. Impianto di compostaggio per lo smaltimento di scarti organici domestici e il riutilizzo in sito del materiale prodotto;
7. Reggimentazione delle acque in prossimità di aree di rifornimento idrico nel giro di 2 km. Qualora persistesse una pavimentazione rocciosa si dovrà provvedere ad un aumento della permeabilità delle aree esterne pavimentate;
8. Impianto di raccolta e immagazzinamento delle acque meteoriche mediante cisterne o serbatoi per l'utilizzo residenziale dell'acqua piovana per sciacquoni o per l'irrigazione delle aree pertinenziali;
9. Le essenze delle piante messe a dimore nelle aree pertinenziali devono essere autoctone o cultivar locali;
10. Per quanto possibile è prioritario l'utilizzo di percorsi preesistenti. Tutti i nuovi percorsi, le aree esterne pertinenziali e di servizio alla residenza e agli annessi agricoli devono essere ridotti al minimo e realizzati con materiali e superfici permeabili;
11. Le recinzioni devono essere realizzate con muri di pietra a secco.
12. I nuovi impianti per l'illuminazione dovranno essere progettati, dimensionati e realizzati nel rispetto delle Norme Tecniche di settore vigenti (EN 13201/UNI 10349 "Requisiti illuminotecnici delle strade con traffico motorizzato", UNI 10819 "Impianti di illuminazione esterna. - Requisiti per la limitazione della dispersione verso l'alto del flusso luminoso" , UNI 11248 "Illuminazione stradale - Selezione delle categorie illuminotecniche") e loro modifiche ed integrazioni con particolare riferimento all'uso di apparecchi illuminanti dotati di riflettori ad alto rendimento, a bassissima dispersione luminosa (inquinamento luminoso) e basso abbagliamento quali le armature "full cut-off", lampade con vita media non inferiore a 12.000 ore ad alto rendimento luminoso (LED, etc.) - comunque non inferiore a 100 lumen/W con alimentatore elettronico, sistemi di regolazione del flusso luminoso atto alla diminuzione dell'illuminazione nelle ore notturne e sistemi di accensione/spegnimento di tipo astronomico o con sensori di luce naturale.

Il calcolo illuminotecnico e le schede componenti degli impianti dovranno essere allegati al progetto tecnico descrittivo del rispetto delle superiori condizioni normative.

Ulteriori prescrizioni tecniche ed operative più stringenti potranno derivare dall'applicazione del PAES comunale o di altri strumenti di pianificazione tematica comunali o regionali di futura emanazione; le stesse vengono considerate obbligatorie ai sensi del presente documento.

Rimane obbligatorio la realizzazione di impianti di fitodepurazione che permetta di rendere i reflui domestici, acque da irrigazione”;

Ritenuto di dovere provvedere in merito;

Visto l'art 12 della L.R. n.44/91;

Ad unanimità di voti, resi nelle forme di legge;

DELIBERA

Di proporre al Consiglio Comunale:

1. Di ritenere ammissibili secondo la nuova valutazione effettuata dal Servizio 1°, Settore IV, fatte salve le verifiche sul mantenimento dei titoli per la partecipazione *all'Avviso Pubblico* di cui alla delibera di CC n. 83/2010, le seguenti richieste:
 - 4) Di Fini Salvatore ed Altri
 - 5) Brinch Giuseppe & c. S.r.l. ed Altre
 - 7) Antoci Luisa
 - 9) Carnemolla Angela +2
 - 10) Arezzo Vincenzo
 - 11) Ciarcià Biagio
 - 12) Arezzo Giorgio
 - 13) Ruggeri Angelo
 - 17) Domicoli Andrea Nicola- Self Trading;
 - 21) Associazione Temporanea Principe di Salina
 - 23) Ricciardo Calderaro Basilio- Iride srl;
2. Di integrare l'art. 4 dell'allegato A della delibera n° 83 del 22.09.2010 avente per oggetto “Avviso pubblico per manifestazioni d'interesse alla realizzazione di strutture alberghiere nel territorio comunale di Ragusa, previa variante al PRG con le seguenti norme:

“E' fatto obbligo comunque di prevedere in fase di progettazione i seguenti impianti e caratteristiche:

 6. Impianto di compostaggio per lo smaltimento di scarti organici domestici e il riutilizzo in sito del materiale prodotto;
 7. Reggimentazione delle acque in prossimità di aree di rifornimento idrico nel giro di 2 km. Qualora persistesse una pavimentazione rocciosa si dovrà provvedere ad un aumento della permeabilità delle aree esterne pavimentate;
 8. Impianto di raccolta e immagazzinamento delle acque meteoriche mediante cisterne o serbatoi per l'utilizzo residenziale dell'acqua piovana per sciacquoni o per l'irrigazione delle aree pertinenziali;
 9. Le essenze delle piante messe a dimore nelle aree pertinenziali devono essere autoctone o cultivar locali;
 10. Per quanto possibile è prioritario l'utilizzo di percorsi preesistenti. Tutti i nuovi percorsi, le aree esterne pertinenziali e di servizio alla residenza e agli annessi agricoli devono essere ridotti al minimo e realizzati con materiali e superfici

permeabili;

11. Le recinzioni devono essere realizzate con muri di pietra a secco.
12. I nuovi impianti per l'illuminazione dovranno essere progettati, dimensionati e realizzati nel rispetto delle Norme Tecniche di settore vigenti (EN 13201/UNI 10349 "Requisiti illuminotecnici delle strade con traffico motorizzato", UNI 10819 "Impianti di illuminazione esterna. - Requisiti per la limitazione della dispersione verso l'alto del flusso luminoso", UNI 11248 "Illuminazione stradale - Selezione delle categorie illuminotecniche") e loro modifiche ed integrazioni con particolare riferimento all'uso di apparecchi illuminanti dotati di riflettori ad alto rendimento, a bassissima dispersione luminosa (inquinamento luminoso) e basso abbagliamento quali le armature "full cut-off", lampade con vita media non inferiore a 12.000 ore ad alto rendimento luminoso (LED, etc.) - comunque non inferiore a 100 lumen/W con alimentatore elettronico, sistemi di regolazione del flusso luminoso atto alla diminuzione dell'illuminazione nelle ore notturne e sistemi di accensione/spegnimento di tipo astronomico o con sensori di luce naturale.

Il calcolo illuminotecnico e le schede componenti degli impianti dovranno essere allegati al progetto tecnico descrittivo del rispetto delle superiori condizioni normative.

Ulteriori prescrizioni tecniche ed operative più stringenti potranno derivare dall'applicazione del PAES comunale o di altri strumenti di pianificazione tematica comunali o regionali di futura emanazione; le stesse vengono considerate obbligatorie ai sensi del presente documento.

Inoltre è consigliata la realizzazione di impianti di fitodepurazione che permetta di rendere i reflui domestici, acque da irrigazione";

3. Provvedere, per le richieste non ammesse, alla restituzione del contributo versato dalle ditte per i costi relativi alle procedure di variante, compresa la procedura VAS;
4. Ritenere ammissibile la richiesta della M.V. Immobiliare di Distefano Giuseppa & C. s.a.s. qualora le osservazioni della ditta vengano accolte in sede di approvazione del Piano Paesaggistico;
5. Di assegnare alle Ditte richiedenti, il termine perentorio di 30/trenta giorni per le integrazioni dalla data della richiesta dell'Ufficio;
6. di dare atto che il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente che la presente non comporta impegno di spesa.

Parere di Regolarità Tecnica

Ai sensi degli artt. 49 e 147- bis del D.Lgs. 267/2000, si esprime parere favorevole di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, sulla proposta di deliberazione in oggetto. Si attesta, altresì, che la deliberazione:

() comporta

☒ non comporta

Riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente

Ragusa, 28.04.2015

Il Dirigente

Parere di Regolarità Contabile

Ai sensi degli artt. 49 e 147 – bis del D.Lgs. 267/2000 e per quanto previsto dall'art. 32 del Regolamento di Contabilità, si esprime parere favorevole di regolarità contabile, sulla proposta di deliberazione in oggetto.

Accertamento n. CAP.

Prenotazione di impegno n. CAP.

Ragusa,

Il Dirigente del Servizio Finanziario

Visto Contabile

Presa Visione della proposta di deliberazione in oggetto.

Ragusa, 29.04.2015

Il Dirigente del Servizio Finanziario

Parere di legittimità

Si esprime parere favorevole in ordine alla legittimità

Ragusa, 28 APR. 2015

Il Segretario Generale
Dott. Vito V. Scialoja

Motivazione dell'eventuale parere contrario:

() Da dichiarare di immediata esecuzione

Allegati – Parte integrante:

1. Tav. 1, Tav. 2 ed allegato "A"
2. nota 12.03.2015 Ditta SDF Trading- nota ; nota 04.03 2015 Ditta M.V. Immobiliare di Distefano G. & c. sas

Ragusa, 18.03.2015

Il Responsabile del Procedimento
ARCH. Aurelio BARONE



Visto L'Assessore al ramo
Rag. Salvatore Corallo

Il Capo Settore
ARCH Marcello D'ARTINO

COPIA

LAFFRANC

Spett.le Comune di Ragusa
C.so Italia n. 72
Ragusa 97100

Ditta : SDF Trading s.r.l.
Via Resistenza n.2/A- Codogno (LO)
Tecnico incaricato: Arch. Giorgio Occhipinti
Via dei Mirti n.149 - Ragusa

Parte integrante e sostanziale alla
Delibera di Giunta Municipale
N° 197 del 29 APR. 2015

Oggetto: Avviso pubblico per manifestazione d'interesse alla realizzazione di strutture alberghiere nel territorio comunale di Ragusa.

Il sottoscritto Arch. Giorgio Occhipinti, con studio in via dei Mirti n.149 a Ragusa, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ragusa al n. 426, è stato incaricato dalla Società SDF TRADING s.r.l., con sede a Codogno (LO) in viale Resistenza n. 2/a, di elaborare il progetto di cui all'oggetto per manifestare l'interesse alla realizzazione di una struttura alberghiera nel territorio del Comune di Ragusa.

L'area d'intervento è situata ad angolo fra la S.P. 36 e C.da Gaddimeli, un appezzamento di terreno con una superficie catastale di mq. 16.460 censito nel N.C.T. di Ragusa al Foglio n 256 particella n. 112, con destinazione d'uso agricola. Sull'area oggetto d'intervento, ricade una zona di rispetto dell'area cimiteriale ai sensi del Regio Decreto n. 1265 del 1934, per tale motivo la struttura alberghiera è stata ubicata nell'angolo posto a nord-ovest del lotto, senza interferire con essa.

Il progetto è stato dichiarato "ammissibile fatta salva la compatibilità con le disposizioni della fascia cimiteriale di marina di Ragusa", coerente con i contenuti dell'Allegato A dell'Avviso Pubblico in oggetto.

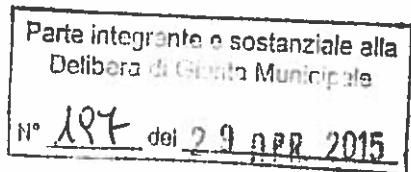
Il sottoscritto arch. Giorgio Occhipinti

precisa

che l'intervento edilizio, riguardante la costruzione della struttura ricettiva, è ubicato al di fuori della fascia di rispetto dell'area cimiteriale ai sensi del Regio Decreto n. 1265 del 1934, come si evince dagli elaborati grafici protocollati in data 30 settembre 2011.

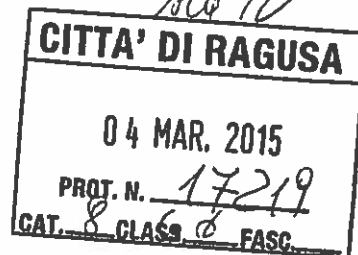
Ragusa li 12 marzo 2015

il tecnico
Arch. Giorgio Occhipinti



Spett.le COMUNE DI RAGUSA

Al Sig. Sindaco



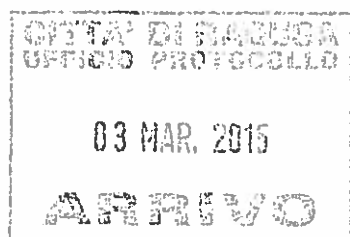
e p.c. alla c. a.

Spett.le

Settore IV - Assetto ed Uso del Territorio

Servizio 1 - Gestione piani urbanistici,
pianificazione territoriale

Ufficio del Piano



***Oggetto: Avviso pubblico per manifestazione d'interesse alla
realizzazione di strutture alberghiere nel territorio comunale di Ragusa -
deliberazioni del Consiglio Comunale n. 83 del 22 settembre 2010 e n. 14 del 16
febbraio 2015.***

Con la presente, la sottoscritta società M.V. Immobiliare di Distefano Giuseppa & C. s.a.s. in persona del suo legale rappresentante Sig. Scribano Felice, proprietaria di due terreni siti in Ragusa identificati al catasto terreni al Foglio 79, p.lle 166 e 167 (individuati con estremo precedente al Foglio 79 p.la 165, che a sua volta deriva dall'originaria p.la 125), osserva e deduce quanto segue.

Premesso che in data 10 agosto 2010 con decreto n. 1767 dell'Assessore Regionale dei Beni Culturali e della Identità Siciliana veniva adottato il Piano Paesaggistico ambiti 15, 16 e 17 della provincia di Ragusa;

Che in data 09 dicembre 2010 la sottoscritta società M.V. Immobiliare faceva pervenire alla Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Ragusa, all'Assessore Regionale ai BB CC AA, nonché al Dirigente del Dipartimento dei BB CC AA e dell'Identità Siciliana di Palermo le proprie osservazioni al Piano, che si allegano alla presente, in relazione ai terreni di proprietà in esso sottoposti al livello di tutela 2, con

cui chiedeva espressamente che ne venissero esclusi per tutte le motivazioni ivi espresse cui si rimanda integralmente.

Che la società M.V. Immobiliare non ha sino ad oggi avuto alcun riscontro né in relazione alle superiori osservazioni né tantomeno in ordine all'avvenuto recepimento o meno del piano paesaggistico.

Ritenuto che in data 22.09.10 il Consiglio Comunale ha approvato l'avviso pubblico per la realizzazione di strutture alberghiere nel territorio comunale di Ragusa, previa variante al P.R.G. e la scrivente ha presentato la propria manifestazione d'interesse con relativo progetto che è stata ritenuta, con Delibera n. 37 del Consiglio Comunale del 06.06.12, *"coerente con i contenuti dell'allegato A e dell'avviso"* e di conseguenza *"ammissibile, fatta salva la compatibilità con le disposizioni di tutela 2 del piano paesaggistico."*

Considerato che si è da ultimo appreso che il Consiglio Comunale nella seduta del 16 febbraio scorso ha deliberato di approvare l'atto di indirizzo, presentato dai consiglieri Spadola e Castro in data 21 gennaio 2015 con prot. 4793, concernente la Manifestazione di interesse relativa alla realizzazione di strutture alberghiere con la conseguenza che è stato dato mandato agli uffici di *"...riesaminare entro 30 giorni i siti in oggetto delle richieste e di proporre una integrazione all'allegato A), di dare mandato all'Amministrazione di riproporre al Consiglio comunale le manifestazioni di interesse, in modo da procedere ad una nuova valutazione che tenga conto dei vincoli ambientali e non ambientali, nonché delle caratteristiche paesaggistiche di ogni sito e rimodulare i parametri dell'allegato A) integrando gli stessi secondo criteri orientati alla permeabilità dei suoli, risparmio energetico etc."*, la scrivente intende fornire tutti gli elementi necessari, per la verifica da parte di codesta Spett.le Amministrazione della fattibilità e della compatibilità paesaggistica delle opere che si intendono realizzare.

A. Preliminarmente, i terreni su cui M.V. Immobiliare intende realizzare la nuova costruzione a destinazione alberghiera, per la quale ha appunto avanzato la manifestazione di interesse, ricadono in una zona che nelle tavole grafiche del Piano Paesaggistico non è stata ben rappresentata poiché la cartografia di supporto, a causa dello spessore delle linee di perimetrazione, non consente di individuare con certezza i confini delle aree interessate dai differenti livelli di tutela e pertanto non conferisce alcuna certezza sulla reale incidenza del vincolo di tutela 2 sui terreni di proprietà della scrivente.

Di conseguenza, nell'incertezza, sarebbe eccessivamente penalizzante per la scrivente una dichiarazione di non ammissibilità.

B. Inoltre, i terreni su cui si prospettano gli interventi si collocano in una posizione strategica del territorio ragusano poiché serviti da strade statali di fondamentale importanza per la città in una zona in cui si va concretizzando l'espansione urbana di edilizia privata, convenzionata e pubblica con la realizzazione altresì di istituti di culto, di istituti scolastici e da ultimo del nuovo Ospedale con relativo Eliporto che si colloca proprio di fronte ai terreni di proprietà della scrivente.

E' di assoluta evidenza, pertanto, che il Piano Paesaggistico si manifesta incongruente in ordine all'inserimento dei terreni di M.V. Immobiliare in zona di tutela 2.

Invero, la realizzazione della prevista struttura alberghiera ottempererebbe alle esigenze di valorizzazione del territorio nonché alle occorrenze di servizi per l'Ospedale stesso, che proprio perché sta sorgendo in una zona completamente moderna, rispetto al centro storico, destinata a diventare il secondo ambito urbano più importante pone in evidenza che allo stato difettano strutture di qualità.

C. Tali terreni, che non si dimentichi confinano con aree non sottoposte ad alcuna tutela, si trovano in una zona completamente urbanizzata sussistendo nelle immediate vicinanze tutti i servizi tecnologici prescritti per le aree urbane (acquedotto, fognatura, raccolta acque piovane, pubblica illuminazione), come si evince altresì dal progetto presentato e dalle allegate planimetrie.

Tra l'altro proprio in funzione del realizzando Ospedale, la scrivente ha ceduto temporaneamente a codesta Spett.le Amministrazione una porzione di terreno di 1.500 mq. proprio per consentire la realizzazione della corsia dedicata alle ambulanze, che ad oggi non è stato ancora né restituito né indennizzato.

Il contesto circostante è quindi costituito da una zona edificata ed urbanizzata e ciò porta a riflettere sulla circostanza che tra le varie aree debba esserci una relazione funzionale di fruizione che tenga conto delle dinamiche insediative e dei processi di trasformazione e secondo tale valutazione gli interventi in progetto vanno proprio a completare gli interventi urbanizzativi in atto. Le infrastrutture principali (viabilità e servizi a rete) sono infatti già esistenti nella zona e quindi la nuova costruzione potrebbe facilmente collegarsi ad essi.

D. L'apertura del realizzando ospedale, inevitabilmente metterà in moto una crescente richiesta di posti letto e di servizi e la nuova struttura alberghiera potrebbe interagire offrendo servizi di bar, mensa ed altro anche in convenzione con la struttura sanitaria, con ciò comportando una differenziazione dell'offerta della città di Ragusa attraverso la valorizzazione e lo sviluppo socio-economico del turismo che rimane una componente valida del sistema economico regionale anche nelle aree di nuova espansione della città.

Non si dimentichi che la realizzazione di tale progetto sarebbe altresì una fonte di opportunità lavorative e potrebbe contribuire nel contempo a migliorare il decoro delle aree interessate, in tal senso sia per l'oggetto che per le finalità perseguite non può che ritenersi di interesse pubblico.

Per quanto riguarda invece i parametri di lettura della tutela paesaggistica, antropica ed ambientale, si rileva che tale zona di insediamento è capace di accogliere i cambiamenti, ad assorbirli visivamente senza sostanziale diminuzione della qualità, con la capacità di mantenere l'efficienza funzionale degli assetti consolidati.

In buona sostanza la scrivente chiarisce che l'intervento appare essenziale, poiché non può che migliorare le condizioni ambientali dell'area senza modificarne l'attuale assetto morfologico e paesaggistico.


* * *

Ciò premesso, ritenuto che l'incertezza sulle effettive aree di tutela non può costituire ostacolo alla conclusione del procedimento in senso favorevole per M.V. Immobiliare, si insiste affinché venga accolta la manifestazione di interesse già presentata, anche alla luce degli odierni rilievi.

Con ogni osservanza.

Ragusa, 3 marzo 2015

Per M.V. Immobiliare, il legale rappresentante

 **M.V. Immobiliare**
di Stefano Giuseppa & C. s.n.c.
Via Giulio Pastore, 14/B - Ragusa
Partita IVA: 00737980886

Allegati: osservazioni al piano; Fotografie.

Spett.le

Soprintendenza per i Beni Culturali e

Ambientali

Piazza Libertà n. 2

97100 RAGUSA

e, p.c.

All'Assessore Regionale ai BB CC AA

Al Dirigente del Dipartimento dei BB CC

AA e dell'Identità Siciliana

Via dell Croci, 8

90139 PALERMO

OGGETTO: Osservazioni al Piano paesaggistico, ambiti 15, 16 e 17 della provincia di Ragusa, adottato con decreto n. 1767 dell'Assessore Regionale dei Beni Culturali e della Identità Siciliana in data 10 agosto 2010.

Con la presente, la sottoscritta società in accomandita semplice M.V. Immobiliare di Distefano Giuseppa & C. S.a.s., in persona del suo legale rappresentante Scribano Felice, proprietaria di due terreni siti in Ragusa identificati al catasto terreni al Foglio 79, p.lla 125 di mq 30.829 e p.lla 120 di mq 20.011, ricadenti in area denominata "Agricolo produttivo con muri a secco", come da destinazione urbanistica certificata, ed individuati dal Piano Paesaggistico Regionale all'art. 27 - PAESAGGIO LOCALE 7 "ALTIPIANO IBLEO" 7 Lettera c, con livello di tutela 2, osserva e deduce quanto segue.=

Preso atto che l'Assessore dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, visto lo Statuto della Regione Sicilia e viste le altre fonti normative citate nel Decreto Assessoriale N. 1767 ha adottato, in data 10.08.10 il Piano Paesaggistico degli Ambiti 15, 16 e 17 della provincia di Ragusa, la sottoscritta ritiene che sia l'iter di

approvazione del piano che il suo stesso contenuto non possono essere condivisi per i seguenti motivi, cui pare opportuno premettere brevemente quanto segue:

L'adozione del Piano Paesaggistico avrebbe dovuto consentire una adeguata tutela e conservazione delle aree di maggiore pregio ambientale e paesaggistico e contribuire ad elevare i livelli di sicurezza nel territorio, stimolando una adeguata politica di difesa del suolo.

Ma, proprio per garantire l'applicabilità del piano, è imprescindibile che le sue norme siano compatibili con il corretto sviluppo socio-economico del territorio stesso. Di fatto però, il Piano Paesaggistico adottato difetta di un chiaro quadro programmatico e di criteri certi di applicazione, vi è infatti una sovrapposizione di norme spesso contrastanti tra loro che costituiscono elementi di confusione e se ne deriva una minore salvaguardia del territorio con conseguente incentivazione dell'abusivismo.

L'adozione del Piano Paesaggistico di fatto è deludente e genera preoccupazioni su vari fronti, innanzitutto da un punto di vista strettamente normativo lo strumento adottato è illegittimo e quindi annullabile a livello giurisdizionale, infatti non sono stati rispettati una serie di passaggi imposti dalla legge e ne sono esempi sia la concertazione, sia il mancato inserimento della perimetrazione delle aree per le quali, a far data dal 6 settembre 1985, non vige la tutela di cui all'art. 142 codice, che avrebbe limitato e guidato gli interventi della sovrintendenza.

Inoltre, il documento presentato dalla Soprintendenza non fonda le sue basi su di un'accurata e puntuale ricognizione del territorio da sottoporre a regime di tutela, ma prescinde dall'analisi del paesaggio e dalle esigenze degli individui che vi abitano e vi lavorano, tanto è vero che per ogni ambito gli obiettivi di riqualificazione non sono il frutto di una elaborazione concertata fra gli enti locali interessati portatori di interessi paesaggistici comuni. Addirittura, il piano paesaggistico si fonda su presupposti falsi in quanto ad esempio le foto che lo illustrano sono addirittura degli anni 50, di conseguenza ha disposto una tutela per un paesaggio, si pensi a titolo di esempio all'sola dei porri, che non esiste più.

La provincia, invece, è progredita a livello sociale, economico e culturale grazie agli impianti industriali, ed alla edificazione, di conseguenza il piano paesaggistico avrebbe dovuto adeguarsi all'attuale realtà sociale ed economica per potervi influire.

In particolar modo si osserva che il Piano Paesaggistico rivolge un interesse estremizzato alla salvaguardia delle zone agricole, tale interesse però è in netto contrasto con le logiche stesse del Codice Urbani, in quanto di fatto è stato vincolato l'intero territorio del ragusano con regole inutili e sterili che lo costringono a subire vincoli passivi, contrari allo sviluppo e tesi ad una conservazione e ad una manutenzione improduttiva.

Il piano, inoltre, non si cura della destinazione urbanistica e dei vincoli apposti e blocca, anche in questo caso, in maniera indifferenziata l'intero territorio.

Di fatto, quindi il contenuto del Piano Paesaggistico tradisce l'intento per cui è previsto e lo trasforma in uno strumento esclusivamente vincolante che nessuno spazio concede al territorio ed ai suoi abitanti, vanificando così il suo intrinseco ruolo di tutela e sviluppo. Pertanto, l'unica possibilità per ristabilire il ruolo di ciascuno è quello di consentire l'applicazione del Piano Paesaggistico nella forma prevista dalla legge.

A questo punto, lasciando le considerazioni sulle ripercussioni pubbliche dello strumento adottato a chi di dovere, nel caso di specie le osservazioni che seguono non possono che riguardare l'interesse privato della scrivente che deriva dal piano paesistico in oggetto varie ripercussioni e conseguenti danni economici:

* * * *

A. Osservazioni sulla normativa di riferimento

Innanzitutto, il Piano Paesaggistico va valutato alla luce della normativa di riferimento, partendo dalla Legge n. 1497 del 29.06.1939 così come modificata ed integrata, passando al D.Lgs. del 22.01.02 n. 42 - cd. "Codice Urbani" - integrato e modificato prima dal D.lgs 24.03.06 n. 157 e da ultimo dal D.Lgs. del 26.03.08 n. 63.

A tale proposito, è fondamentale rileggere l'**art.143** del Codice Urbani nel testo attualmente vigente, in cui sono stati introdotti, dall'ultima modifica avvenuta con il D.Lgs. del 26.03.08 n. 63, alcuni inderogabili obblighi tra cui:

- **ricognizione del territorio** oggetto di pianificazione, mediante l'analisi delle sue caratteristiche, impresse dalla natura, dalla storia e dalle loro interrelazioni ai sensi degli artt. 131 e 135;
- **ricognizione dei vincoli** precedenti esistenti su immobili ed aree in forza di dichiarazioni di notevole pubblico interesse per i beni di cui all'art. 136;

- **ricognizione** dei vincoli esistenti per le aree tutelate per legge di cui al comma 1 dell'art. 142 loro delimitazione e rappresentazione in **scala idonea**.

Colpiscono subito alcune incongruenze riscontrate nel Piano Paesaggistico adottato, nel dettaglio infatti il Piano Paesaggistico richiama l'art. 143 del Codice Urbani nella stesura modificata dal D.Lgs. 157/2006 e non invece, come avrebbe dovuto, il Codice così come integrato e modificato dal D.lgs. 63/ 2008. Inoltre, da una lettura critica del piano emerge che addirittura le stesse disposizioni del Codice 42/04 vengono totalmente disattese.

La sottoscritta chiede, pertanto la corretta applicazione delle norme contenute nel Codice del 2004 così come modificato dal D.Lgs. del 26.03.08 n. 63.

B. Osservazioni sull'iter procedurale di adozione del Piano

A tale riguardo si osserva che i procedimenti adottati nella redazione del piano vanno approfonditi sotto il profilo della legittimità, in quanto nell'iter procedurale di adozione del piano mancano alcuni requisiti imprescindibili.

L'art. 144 del Codice dispone:

Pubblicità e partecipazione

“ Nei procedimenti di approvazione dei piani paesaggistici sono assicurate la concertazione istituzionale, la partecipazione dei soggetti interessati e delle associazioni costituite per la tutela degli interessi diffusi, individuate ai sensi dell'articolo 13 della legge 8 luglio 1986, n. 349 ed ampie forme di pubblicità.”

Nell'iter di adozione del piano non è stata applicata la normativa attuale. Per quanto riguarda la prescritta concertazione istituzionale, non sono state coinvolte ad es: la Camera di Commercio ed il Consorzio ASI entrambi enti autonomi di diritto pubblico né si conosce il modo in cui hanno partecipato a tale concertazione altri rami dell'amministrazione regionale, quale Genio Civile, Ispettorati ed altri, così come è mancato il coinvolgimento delle associazioni di categoria, delle rappresentanze sindacali e delle associazioni portatrici di interessi diffusi.

Non è inoltre stata attuata alcuna forma di pubblicità.

In sostanza vi è stato solo un sommario confronto con gli enti interessati, tra l'altro connotato da una incomprensibile celerità. Invero il procedimento concertativo andava assolutamente dimensionato nei tempi e nei modi, in relazione

all'obiettivo rilevanza dello strumento pianificatorio in oggetto ed in conformità alle prescrizioni di cui agli artt. 143 e 144 del Codice 42/2004, in modo da soddisfare le legittime aspettative di partecipazione delle istituzioni interpellate e del territorio in tutte le sue ulteriori rappresentanze.

Di fatto si osserva che **il Piano Paesaggistico non è stato condiviso ma imposto.**

C. Osservazioni di tipo tecnico urbanistico relative alle particelle di proprietà di M.V. Immobiliare sottoposte a tutela.

1. La sottoscritta ritiene che il Piano Paesaggistico così come adottato non risponda assolutamente alle reali esigenze di salvaguardia del patrimonio paesaggistico del territorio ibleo.

Per ciò che attiene infatti, la **scala di rappresentazione delle Tavole Grafiche**, la stessa non è assolutamente idonea alla identificazione degli immobili e delle aree da sottoporre a vincolo.

Infatti la cartografia di supporto al Piano, in scala 1: 50.000, non consente di individuare con certezza i confini delle aree interessate dai differenti livelli di tutela, inoltre si osserva che le linee di perimetrazione utilizzate hanno uno spessore di 2 mm, per cui si ha un'incertezza, sul reale confine di tutela, su di una fascia reale di 100 mt. Le previste obbligatorie ricognizioni, tra l'altro, non sono certificate dai soggetti competenti del Genio Civile e dei Comuni.

2. Inoltre, non si ravvisa un **graduale passaggio tra i vari livelli di tutela**. Non è concepibile, infatti che si passi da un livello di tutela 3 ad uno di tutela 1 o 0, in quanto ciò determinerebbe, se ad esempio il limite di area fosse delimitato da una strada, una divisione netta tra un'area tutelata ed una senza nessun vincolo di tutela. Nel caso di specie i **terreni**, di cui è proprietaria la scrivente società, si trovano in un ambito di tutela 2, mentre proprio a confine con gli stessi si trova una zona non sottoposta a tutela.

Un ulteriore problema, cui si faceva anzi cenno è che, proprio in questo caso le linee di perimetrazione hanno il critico spessore di 2 mm, di conseguenza si ha una assoluta incertezza sulla reale incidenza del vincolo sui terreni.

3. Prendendo come presupposto le norme dettate per la tutela del paesaggio e la realtà attuale del territorio, nel dettaglio la scrivente fa rilevare che i terreni oggetto delle presenti osservazioni si collocano tra due fondamentali strade statali, la Ragusa - Santa Croce Camerina ed il Viale delle Americhe tra le quali vie è prevedibile una naturale futura espansione urbana.

Nel particolare, la zona su cui insistono tali terreni confinano:

- **a Nord:** direttamente con un terreno con progetto approvato per una costruzione di edilizia privata, in attesa di ritiro della concessione edilizia;
- **a Nord, Nord-Est:** con un grande complesso edificatorio di Cooperative in Edilizia Convenzionata, ove sono state realizzate le prescritte opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- **a Est:** Insiste un progetto per la realizzazione di una Chiesa ed attività connesse, i lavori di realizzazione sono già iniziati;
- **a Sud-Est:** A meno di 300 mt. passa la Strada Statale 514 (E45), tra l'altro sopraelevata, e quindi caratterizzata da un notevole impatto visivo;
- **a Sud, Sud-Ovest, Ovest:** confina con il realizzando ospedale; con l'Eliporto e con una struttura relativa ad attività ospedaliere risalente agli anni 90, mai completata;
- **ad Ovest:** con una costruzione di edilizia privata in avanzato stato edificatorio.

Tutt'intorno insistono poi decine di costruzioni edilizie ad uso privato.

E' di tutta evidenza quindi che, vi è un'importante incongruenza tra le previsioni del Piano Paesaggistico e la situazione reale dell'area su cui insistono i terreni di proprietà della scrivente.

In questa fase, poi, riemerge il problema già rilevato nelle osservazioni sulla normativa di riferimento, e cioè che l'**art. 20 del Titolo III** del Piano Paesaggistico adottato nel dettare le norme per i Paesaggi Locali e nella definizione delle aree dispone:

"....Sulla base degli scenari strategici, che definiscono valori, criticità, relazioni e dinamiche vengono definite:

- 1) le aree in cui opere ed interventi di trasformazione del territorio sono consentite sulla base della verifica del rispetto delle prescrizioni, delle misure e dei criteri di gestione stabiliti dal Piano Paesaggistico ai sensi dell'art. 143, comma 1 lett. e), f), g) e h) del Codice;"*

In realtà questa previsione ha valore solo se si prende in considerazione il Codice 42/2004 così come modificato ed integrato dal D.Lgs 24.03.06 n. 157, in cui certamente al comma 1 vi sono le lettere e), f), g) ed h), mentre se prendiamo in considerazione l'attuale Codice, così come modificato ed integrato dal D.Lgs. del 26.03.08 n. 63, non troviamo un riscontro con quanto prescritto dal Piano Paesaggistico visto che l'art. 143 recita al comma 1:

"1. In base alle caratteristiche naturali e storiche ed in relazione al livello di rilevanza e integrità dei valori paesaggistici, il piano ripartisce il territorio in ambiti omogenei, da quelli di elevato pregio paesaggistico fino a quelli significativamente compromessi o degradati."

4. Ancora, con riguardo all'art. 20

M.V. Immobiliare rileva che sui terreni oggetto delle presenti osservazioni viene applicato un **livello di tutela 2**.

Di fatto il livello di tutela 2 è prescritto per le seguenti aree:

"Aree caratterizzate dalla presenza di una o più delle componenti qualificanti e relativi contesti e quadri paesaggistici. In tali aree, oltre alle procedure di cui al livello precedente, è prescritta la previsione di mitigazione degli impatti dei detrattori visivi da sottoporre a studi ed interventi di progettazione paesaggistico ambientale. Va inoltre previsto l'obbligo di previsione nell'ambito degli strumenti urbanistici di specifiche norme volte ad evitare usi del territorio, forme dell'edificato e dell'insediamento e opere infrastrutturali incompatibili con la tutela dei valori paesaggistico percettivi o che comportino varianti di destinazione urbanistica delle aree interessate.

Gli strumenti urbanistici comunali non possono destinare tali aree a usi diversi da quelli previsti in zona agricola o a parchi urbani e suburbani."

E' di immediata evidenza che, l'area sui cui insistono i terreni della scrivente non ha nessun elemento in comune con quanto appena descritto, se per **Bene Paesaggistico** o con aree di rilievo paesaggistico dobbiamo intendere quanto prescritto dall'art. 2 comma 3 del Codice Urbani - "Patrimonio Culturale" –

"3. Sono beni paesaggistici gli immobili e le aree indicati all'articolo 134, costituenti espressione dei valori storici, culturali, naturali, morfologici ed estetici del territorio, e gli altri beni individuati dalla legge o in base alla legge."

Articolo 134

Beni paesaggistici

"1. Sono beni paesaggistici:

- a) *gli immobili e le aree indicati all'articolo 136, individuati ai sensi degli articoli da 138 a 141;*
- b) *le aree indicate dall'articolo 142;*
- c) *gli immobili e le aree comunque sottoposti a tutela dai piani paesaggistici previsti dagli articoli 143 e 156."*

ree indicate alle lettere c) e d) dell'art. 136

"c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale;

d) le bellezze panoramiche considerate come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze."

Alla luce di tali dettati normativi la scrivente può affermare con certezza che con riguardo all'area su cui ricadono i terreni in oggetto, non è stata sino ad oggi formulata alcuna proposta per la dichiarazione di notevole interesse pubblico, su iniziativa dei soggetti, di cui all'art. 138 del Codice 42/04, che compongono la Commissione provinciale di cui all'art 137 dello stesso Codice.

Né i terreni di proprietà della scrivente rientrano tra le **aree tutelate per legge** di cui all'art 142 del Codice, tra cui per esempio parchi e riserve nazionali e regionali o territori coperti da foreste e boschi, semplicemente perché non hanno in sé le caratteristiche previste dalla legge per essere qualificati come beni meritevoli di tutela.

5. Infine, nel caso che ci occupa, è stato assolutamente vanificato l'intento di cui agli artt. 143 e 156 del Codice, rispettivamente **Piano Paesaggistico e Verifica e adeguamento dei piani paesaggistici**.

Innanzitutto, in quanto per la provincia di Ragusa è doverosamente applicabile la Legge 1497/1939 "Protezione delle Bellezze Naturali" cui si riferisce il regolamento n. 1357/40, tra l'altro mantenuto in vigore, proprio per le disposizioni applicabili sia dal D.lgs. 490/99, sia dal successivo D.lgs 22 gennaio 2004 n, 42 dall'art. 158.

Disposizioni regionali di attuazione

1. Fino all'emanazione di apposite disposizioni regionali di attuazione del presente codice restano in vigore, in quanto applicabili, le disposizioni del regolamento approvato con regio decreto 3 giugno 1940, n. 1357.

Ed in secondo luogo in quanto proprio perché non vi sono disposizioni regionali di attuazione del Codice, la normativa di riferimento, con tutte le implicazioni che seguono è quella della Legge 29 giugno 1939 n. 1497 e del suo regolamento di applicazione N. 1357/40.

Tale ultima norma dispone infatti quanto segue:

"..nel pronunciarsi se uno degli oggetti contemplati dall'articolo 1 della legge meriti di essere protetto, la Commissione provinciale deve conciliare, per quanto è possibile, l'interesse pubblico con quello privato e tenere presente in modo particolare che:

- 1. Tra le cose immobili di cui all'art. 1 n. 1 della Legge sono da ritenere compresi quegli aspetti e quelle conformazioni del terreno o delle acque o della vegetazione che al cospicuo carattere di bellezza naturale uniscano il pregio della rarità;*
- 2. che nota essenziale di complesso di cose immobili costituenti un caratteristico aspetto di valore estetico e tradizionale è la spontanea concordanza e fusione fra l'espressione della natura e quella del lavoro umano;*
- 3. Che sono bellezze panoramiche da proteggere quelle che si possono godere da un punto di vista o belvedere accessibile al pubblico, nel qual caso sono da proteggere le une e le altre.*

Con ciò la scrivente intende porre all'attenzione di codesta Spett.le Soprintendenza la circostanza, già rilevata, che se i terreni di proprietà della sottoscritta non sono oggetto di alcun provvedimento che li inserisca nell'elenco delle Bellezze Naturali individuate e sottoposte a protezione, ciò è solo una naturale conseguenza del fatto che sia alla luce dell'anzi citata normativa sia di quella dettata dal Codice 42/2004 tali terreni non rilevano come Bellezze naturali e paesaggistiche, meritevoli di tutela.

Inoltre, sulla base di quanto detto e soprattutto in base a quanto sottolineato al precedente punto 3 e puntualmente illustrato tramite aerofotogrammetria e materiale fotografico aggiornato, che testimonia come la zona limitrofa sia oramai oggetto di espansione edilizia sia pubblica che privata, mai i


terreni oggetto di tale Osservazione potranno avere le caratteristiche di rilevanza naturale e paesaggistica.

In conclusione M.V. Immobiliare, oltre ad unirsi alle richieste sino ad oggi avanzate dagli enti locali e dalla Provincia di Ragusa, premessa comunque l'illegittimità e quindi la nullità del Piano, chiede che i terreni di proprietà della stessa, individuati al Foglio 79 di Ragusa, particella 125 e particella 120, ricadenti in area denominata "Agricolo produttivo con muri a secco", vengano esclusi dai vincoli imposti dal Piano Paesaggistico adottato con D.A. n. 1767 del 10 agosto 2010.

Si producono:

- piantina catastale;
- aerofotogrammetria aggiornata all'anno 2008;
- materiale fotografico aggiornato a Dicembre 2010;

Con ogni osservanza
Ragusa li 09/12/2010,


M.V. Immobiliare
di Stefano Giuseppe & C. s.r.l.
Via Giulio Pastore, 142 - Ragusa
Partita IVA: 00937990196

**nuovo complesso di
edilizia convenzionata di
cui alla lettera H**

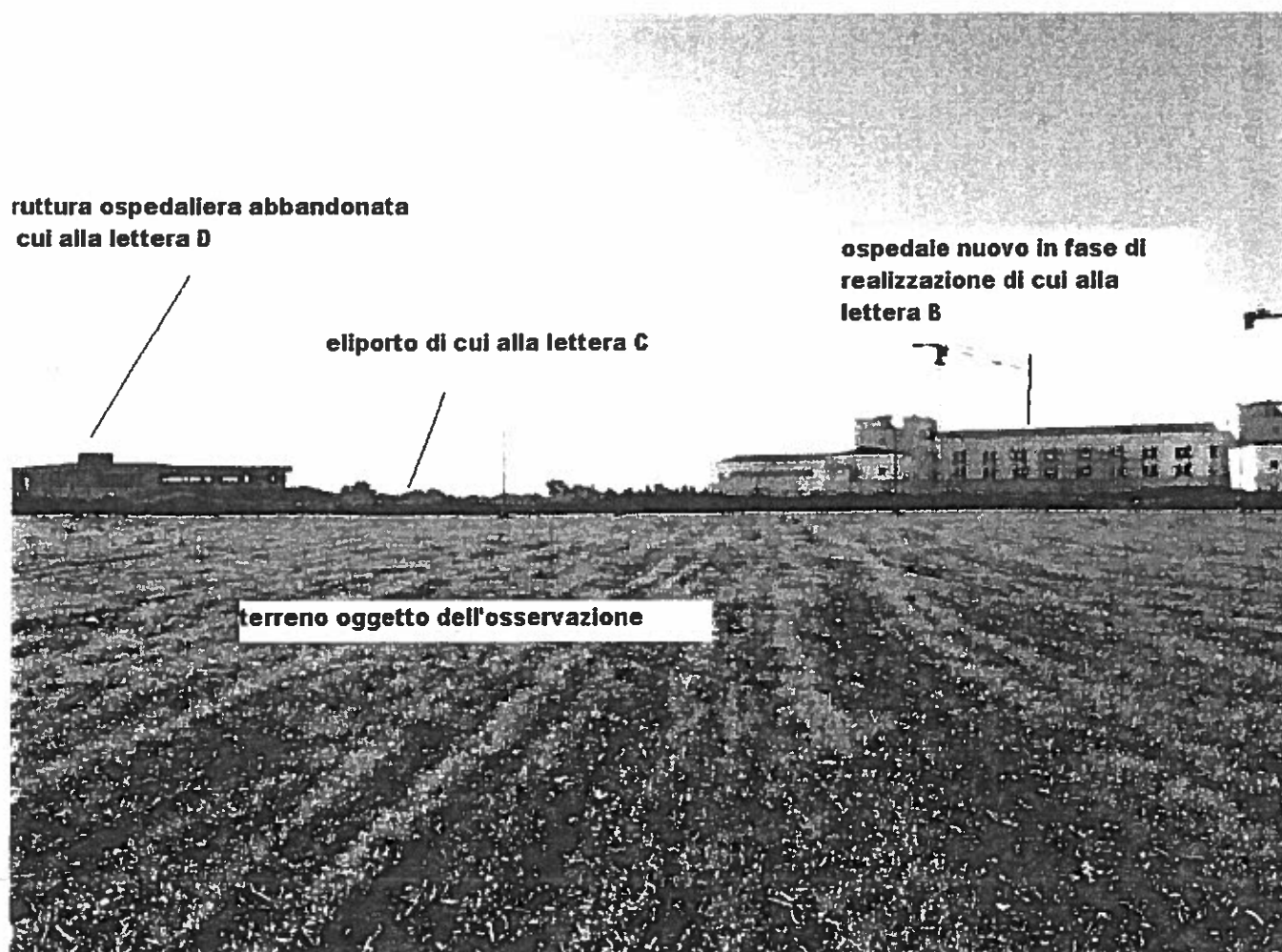
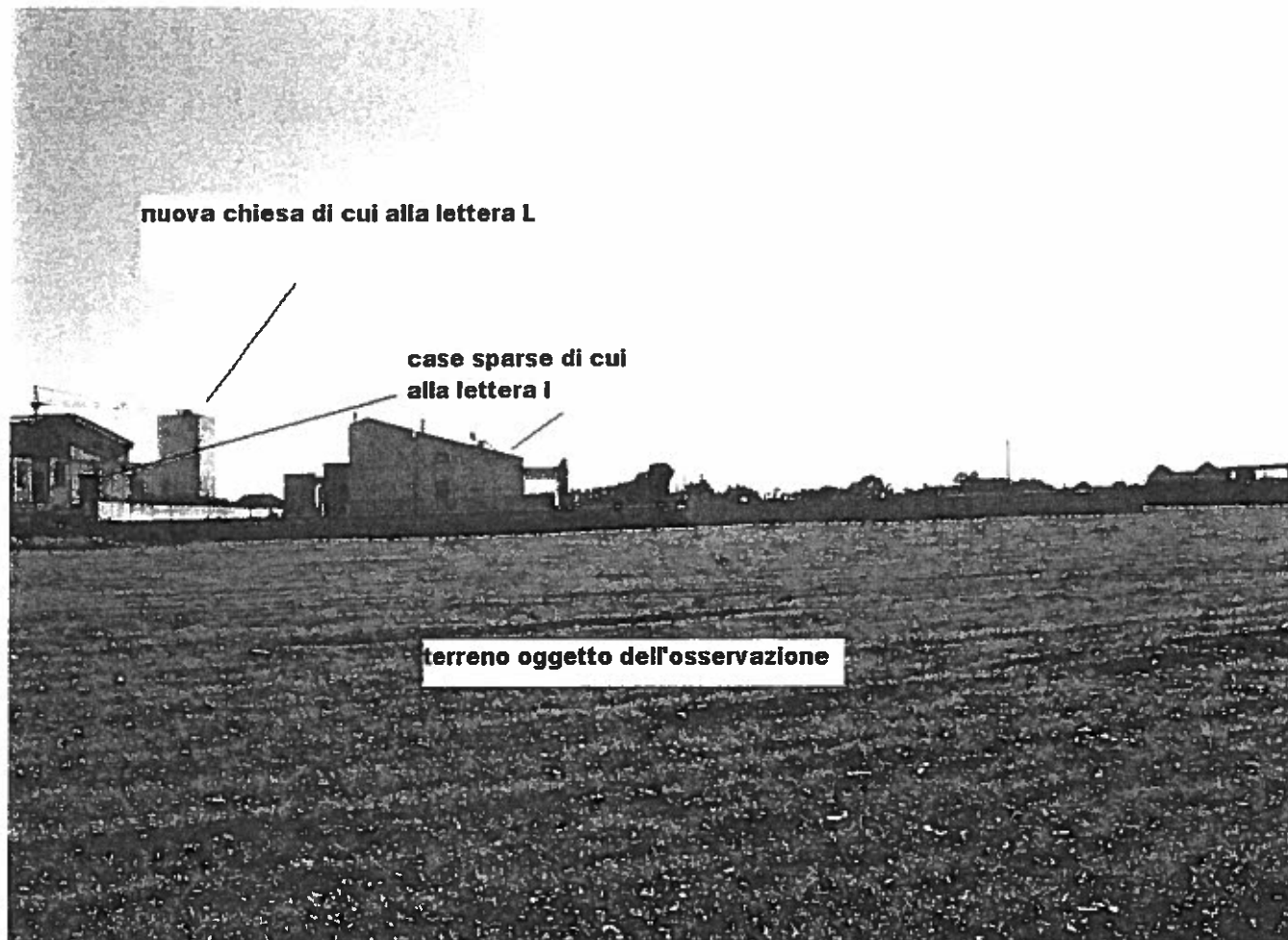
**terreno con progetto
approvato lettera E**

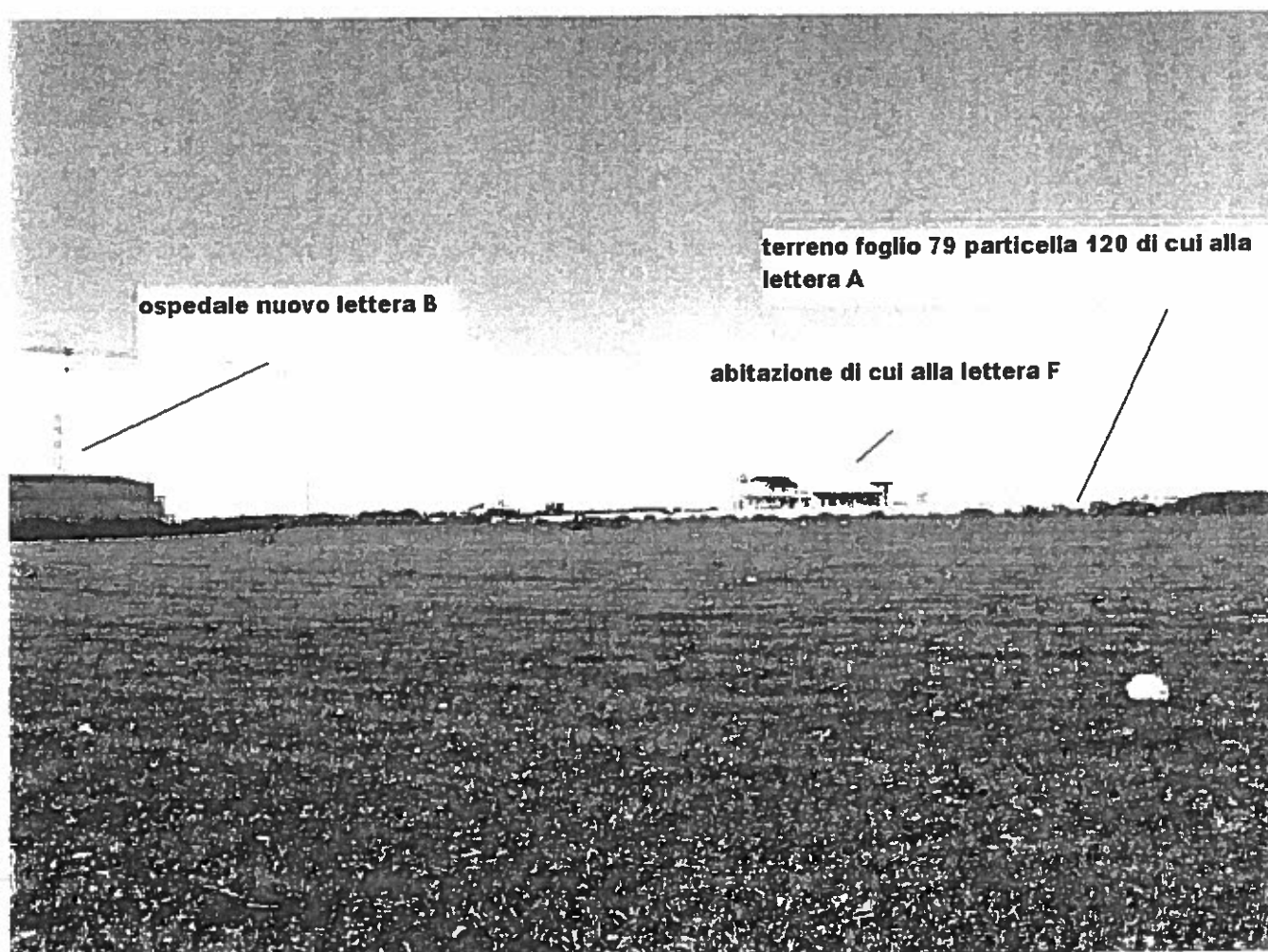
terreno oggetto dell'osservazione

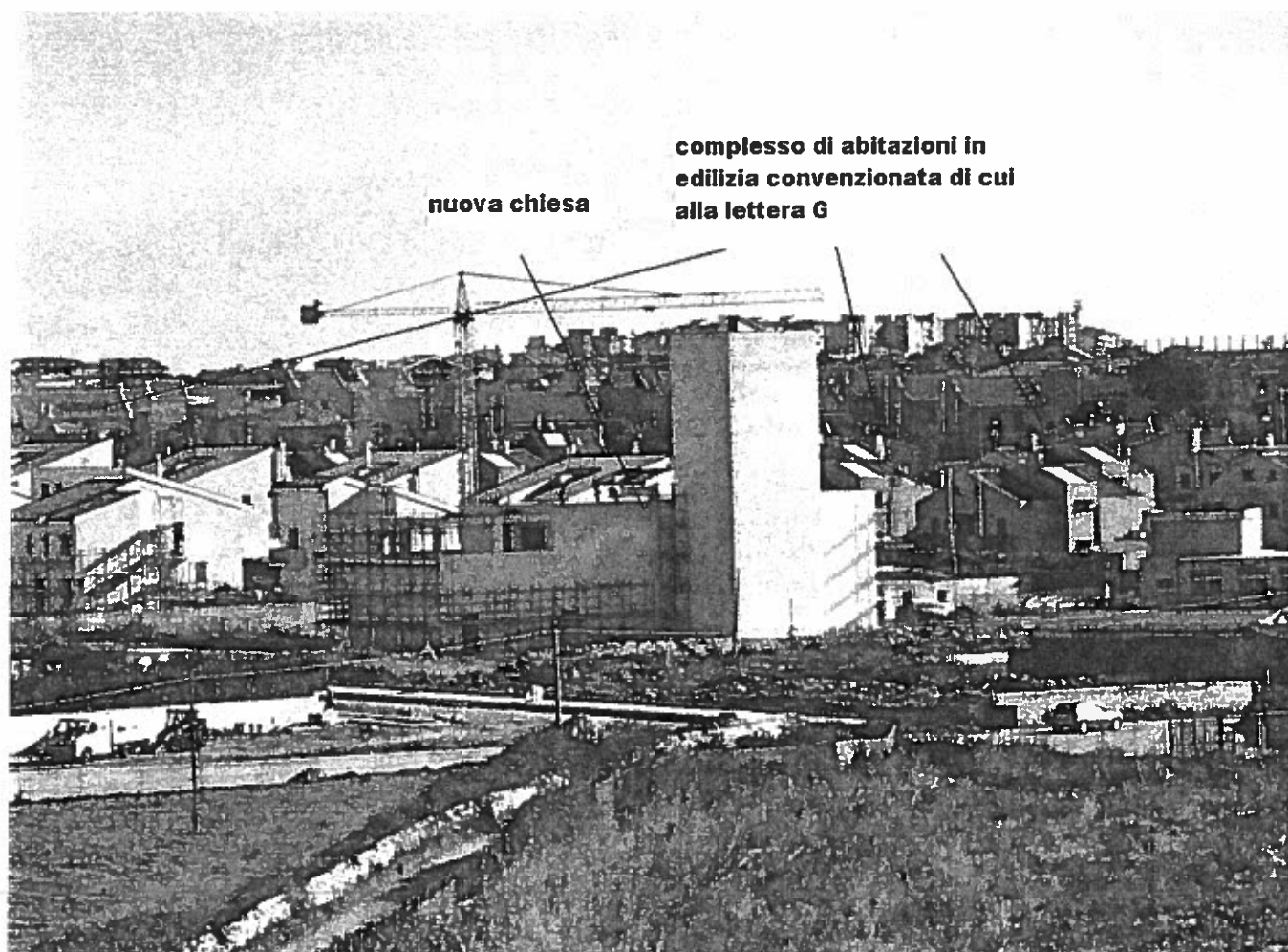
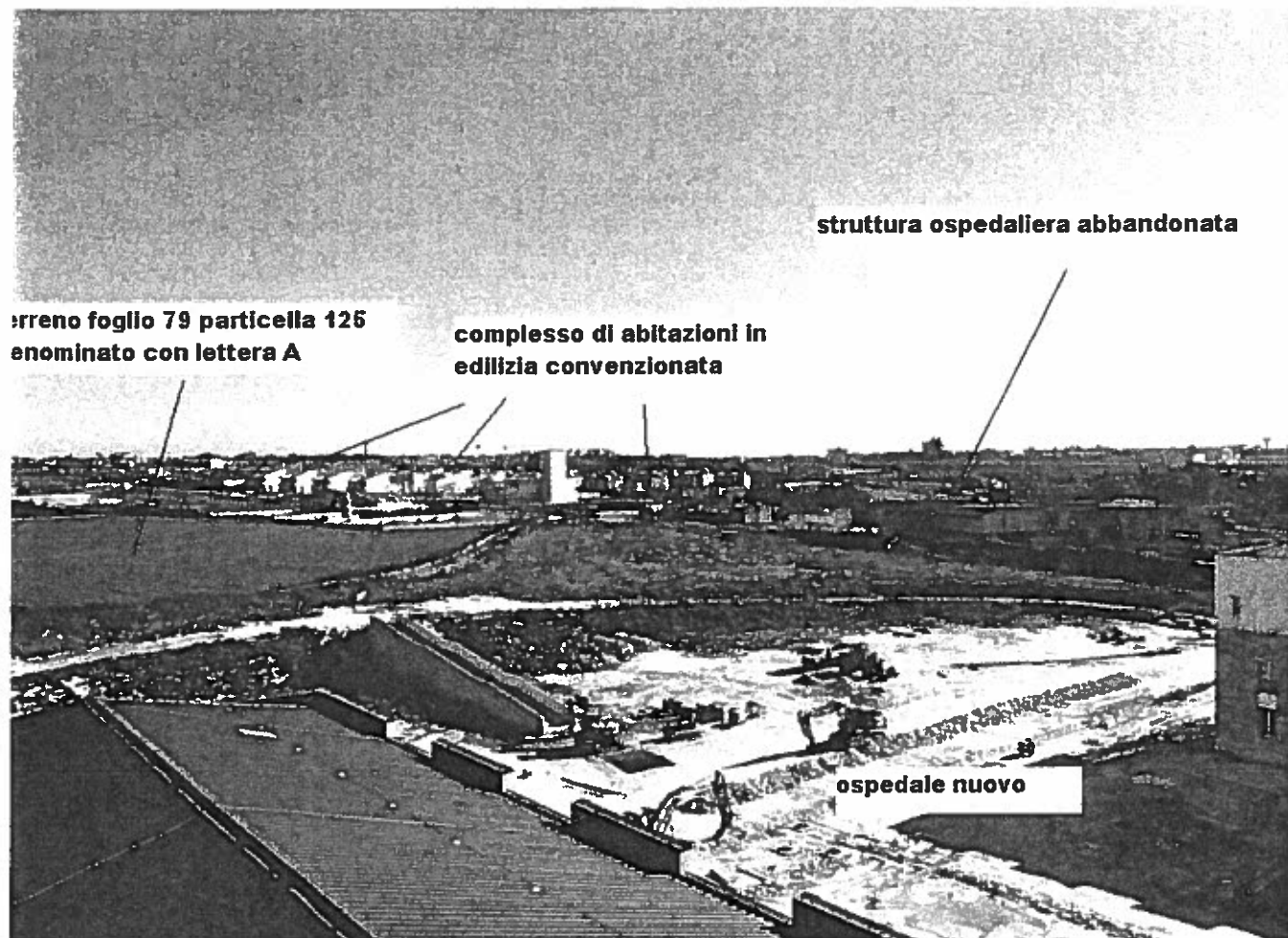
abitazioni di cui alla lettera I

**terreno foglio 79 particella 120
denominato con lettera A**

**struttura di cui alla
lettera F**







Parte integrante e sostanziale alla
Delibera di Giunta Municipale

N° 197 del 29 APR. 2015

COMUNE DI RAGUSA

OGGETTO: AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONE D'INTERESSE ALLA REALIZZAZIONE DI STRUTTURE ALBERGHIERE NEL TERRITORIO COMUNALE DI RAGUSA.

(ALLEGATO A)

MODALITA', CRITERI GENERALI, INDICI E PARAMETRI EDILIZI PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVE STRUTTURE ALBERGHIERE.

Art.1 Modalità di attuazione

- 1 Nel territorio comunale sarà consentito realizzare nuovi insediamenti alberghieri attraverso la redazione di una variante al PRG previa acquisizione di manifestazioni d'interesse da sottoporre all'adozione del Consiglio Comunale e alla successiva approvazione dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente.
- 2 Le manifestazioni d'interesse dovranno essere accompagnate da un piano di utilizzazione che dovrà essere conforme ai criteri ed ai parametri indicati negli articoli successivi.

art. 2 Contenuti del Piano

- 1 Il Piano di utilizzazione dovrà avere i contenuti di un piano di lottizzazione convenzionata e dovrà prevedere:
 - a) la realizzazione di un complesso insediativo in ambito chiuso ad uso collettivo da realizzare su un massimo del 70% della superficie complessiva di proprietà, con gli indici e i parametri di seguito indicati all'interno della quale realizzare i volumi e gli spazi urbanizzativi pertinenti;
 - b) La cessione gratuita di un'area in misura non inferiore al 30%, nell'ambito della superficie complessiva dell'intervento, oppure in altri ambiti, purché, questi ultimi, ricadenti all'interno dei perimetri urbani.
 - c) La realizzazione, all'interno del complesso di un locale dotato di servizi igienici per la promozione del territorio avente superficie complessiva non inferiore a mq. 100,00

art. 3 Oneri concessori e misure di compensazione

- 1 Il piano dovrà prevedere, inoltre, le seguenti opere di urbanizzazione sotto forma di misure minime di compensazione:
 - a) La pulitura, la recinzione e la piantumazione di alberi d'alto fusto lungo il contorno dell'area da cedere, e l'esecuzione diretta delle opere relative,
 - b) La sistemazione a verde e parcheggio pubblici, dell'area da cedere e l'esecuzione diretta delle opere relative,
 - c) Oppure, in alternativa alla sistemazione di cui alla lettera b), l'impegno a realizzare opere di interesse generale individuate dal Comune in sede di convenzione sino alla concorrenza del costo previsto per la realizzazione delle opere di cui stessa lettera b).
- 2 Le opere da realizzare di cui alla lettera b) del precedente comma 1 dovranno avere un costo complessivo, comprese spese tecniche ed escluso il valore dell'area almeno pari ad Euro 30,00 per ogni mq. di superficie da cedere.
- 3 Il superiore importo sarà aggiornato entro il 31/12 di ogni anno, in base al tasso degli interessi legali.

- 4 A titolo esemplificativo un intervento riguardante un'area totale di 10.000 mq., dovrà cedere 3.000 mq. per cui il costo parametrato, come sopra definito, sarà pari ad Euro 90.000,00 cioè $\text{mq. } 3.000 \times \text{€}/\text{mq. } 30,00 = \text{€. } 90.000,00$.
- 5 L'area pubblica, una volta sistemata, dovrà essere mantenuta in perfetto stato di manutenzione a cura e spese della ditta richiedente, sino a quando il Comune non dovesse richiederne la consegna per la diretta gestione.
- 6 La decisione del Comune di optare per una delle soluzioni individuate al precedente comma 1 lettere b) e c), dovrà essere presa in sede di approvazione del progetto per il rilascio del titolo abilitativo.
- 7 I progetti relativi alle opere di cui alla lettera b) o c) del precedente comma 1, dovranno essere redatti e presentati prima del rilascio del titolo abilitativo ed i prezzi dovranno essere riferiti al prezziario vigente al momento della sua presentazione.
- 8 Le opere relative dovranno essere iniziate entro sei mesi dall'approvazione del relativo progetto e completate prima della richiesta del certificato di agibilità della struttura alberghiera.
- 9 Le misure di compensazione rappresentano il contributo concessorio minimo afferente agli oneri di urbanizzazione previsti dalla legge.
- 10 Il contributo concessorio afferente al costo di costruzione dovrà essere interamente versato nelle forme ordinarie previste dal Comune prima del rilascio del permesso di costruire.

art. 4 Autonomia funzionale e urbanizzativa degli insediamenti

- 1 Gli insediamenti dovranno avere autonomia funzionale e urbanizzativa nel senso che dovranno provvedere autonomamente all'approvvigionamento idrico e allo smaltimento fognario, quest'ultimo anche attraverso allacciamento alla rete fognante comunale ove possibile.
- 2 Per gli interventi ricadenti in vuoti urbani direttamente serviti dalla rete idrica è consentito l'allaccio alla rete comunale per i soli usi idropotabili, mentre per gli altri usi (es. irrigazione del verde) si dovrà provvedere autonomamente all'approvvigionamento.
- 3 Il piano dovrà prevedere espressamente la realizzazione di un unico serbatoio di accumulo e di una rete di distribuzione per gli usi idropotabili e di un unico serbatoio di accumulo e di una rete di distribuzione idrica per gli altri usi.
- 4 Al fine di garantire l'unitarietà dei singoli interventi non è consentita la realizzazione di serbatoi idrici ad uso esclusivo di singole unità ricettive.
- 5 Nel caso in cui non sia possibile l'allaccio alla rete fognante comunale dovrà essere previsto apposito impianto di trattamento e smaltimento in conformità alle disposizioni di legge a gestione unitaria per l'intera struttura.

"E' fatto obbligo comunque di prevedere in fase di progettazione i seguenti impianti e caratteristiche:

6. Impianto di compostaggio per lo smaltimento di scarti organici domestici e il riutilizzo in sito del materiale prodotto;
7. Reggimentazione delle acque in prossimità di aree di rifornimento idrico nel giro di 2 km. Qualora persistesse una pavimentazione rocciosa si dovrà provvedere ad un aumento della permeabilità delle aree esterne pavimentate;
8. Impianto di raccolta e immagazzinamento delle acque meteoriche mediante cisterne o serbatoi per l'utilizzo residenziale dell'acqua piovana per sciacquoni o per l'irrigazione delle aree pertinenziali;
9. Le essenze delle piante messe a dimore nelle aree pertinenziali devono essere

autoctone o cultivar locali;

10. Per quanto possibile è prioritario l'utilizzo di percorsi preesistenti. Tutti i nuovi percorsi, le aree esterne pertinenziali e di servizio alla residenza e agli annessi agricoli devono essere ridotti al minimo e realizzati con materiali e superfici permeabili;
11. Le recinzioni devono essere realizzate con muri di pietra a secco.
12. I nuovi impianti per l'illuminazione dovranno essere progettati, dimensionati e realizzati nel rispetto delle Norme Tecniche di settore vigenti (EN 13201/UNI 10349 "Requisiti illuminotecnici delle strade con traffico motorizzato", UNI 10819 "Impianti di illuminazione esterna. - Requisiti per la limitazione della dispersione verso l'alto del flusso luminoso", UNI 11248 "Illuminazione stradale - Selezione delle categorie illuminotecniche") e loro modifiche ed integrazioni con particolare riferimento all'uso di apparecchi illuminanti dotati di riflettori ad alto rendimento, a bassissima dispersione luminosa (inquinamento luminoso) e basso abbagliamento quali le armature "full cut-off", lampade con vita media non inferiore a 12.000 ore ad alto rendimento luminoso (LED, etc.) - comunque non inferiore a 100 lumen/W con alimentatore elettronico, sistemi di regolazione del flusso luminoso atto alla diminuzione dell'illuminazione nelle ore notturne e sistemi di accensione/spegnimento di tipo astronomico o con sensori di luce naturale.

Il calcolo illuminotecnico e le schede componenti degli impianti dovranno essere allegati al progetto tecnico descrittivo del rispetto delle superiori condizioni normative.

Ulteriori prescrizioni tecniche ed operative più stringenti potranno derivare dall'applicazione del PAES comunale o di altri strumenti di pianificazione tematica comunali o regionali di futura emanazione; le stesse vengono considerate obbligatorie ai sensi del presente documento.

Inoltre è consigliata la realizzazione di impianti di fitodepurazione che permetta di rendere i reflui domestici, acque da irrigazione";

Art.5 Definizioni

- 1 Ai fini dell'applicazione degli indici e dei parametri di cui ai successivi articoli valgono le seguenti definizioni
 - Superficie Totale ST = Superficie complessiva dell'intervento (Area di Proprietà)
 - Superficie fondiaria SF = Superficie dell'intervento a meno delle aree cedute,
 - Superficie degli spazi pubblici SP = Superficie delle aree cedute.

Art.6 Destinazioni ammesse e requisiti

- 1 L'unica destinazione ammessa è "Albergo come definito dall'art. 3, comma 3 della L.R. 6/4/1996, n. 27 (Norme per il turismo) e s.m.i..¹
- 2 La superiore tipologia deve avere i requisiti previsti dal Decr. Ass. 11 settembre 1997, recante "Requisiti per la classifica in stelle delle aziende alberghiere elencate nell'art. 3 della legge regionale 6 aprile 1996, n. 27".

Art. 7 Indici e parametri

- | | | |
|---|------------------------|---|
| 1 | Modalità di attuazione | Piani di utilizzazione perequativa (piani di lottizzazione) |
| 2 | n. di piani: | Piano terra più 2 piani - Un eventuale piano interrato può avere altezza superiore a ml. 2,40, se destinato a servizi, attrezzature sportive o ricettive. In ogni caso la superficie di sbancamento non può superare una volta e mezzo la superficie coperta dell'edificio. |

3	n. di corpi di fabbrica	<p>Non si potranno realizzare più di un corpo di fabbrica per ogni 10.000 mq. di superficie fondiaria.</p> <p>I collegamenti tra i corpi di fabbrica, destinati a servizi comuni, potranno essere realizzati anche attraverso portici che non concorreranno alla definizione della potenzialità edificatoria.</p> <p>Non è ammessa la continuità tra differenti corpi di fabbrica attraverso portici, pergolati o travi di collegamento. Gli eventuali portici di collegamento tra differenti corpi di fabbrica destinati a camere saranno contabilizzati ai fini della verifica degli indici e parametri urbanistici definiti.</p>
3	Tipologia	<p>Edifici alberghieri articolati su tre piani con servizi comuni e camere oltre spazi sportivi e ricreativi.</p> <p><u>Il Consiglio Comunale potrà rigettare richieste che prevedano tipologia edilizia non coerente con la destinazione alberghiera ove si rilevi che le unità edilizie dell'insediamento si prestino ad essere adattate all'uso residenziale.</u></p>
4	Distanza dai confini	ml. 7,50
5	Distanza tra pareti finestrate	ml. 10,00
6	Distanza delle strade	<p>Distanza minima dalle strade ml. 10,00</p> <p>Dalle strade di circonvallazione esistenti o in programma : ml. 20,00.</p> <p>Dalle altre strade: quella prevista dal Codice della Strada.</p>
7	Coperture e pendenze massima e minima delle falde del tetto	Ove prevista la copertura a tetto questo dovrà essere a doppia falda e le falde non potranno avere pendenze superiori al 35% e inferiori al 25%
8	Percentuale minima di cessione	<p>Il 30% della superficie territoriale interessata. (= 30% St)</p> <p>Per interventi in aree ricadenti parzialmente entro i 150 ml. dalla battigia del mare o a ridosso di arterie di circonvallazione o di scorrimento extraurbane la suddetta percentuale viene elevata al 50% delle stesse aree ricadenti entro tali fasce mentre rimane del 30% per quelle esterne.</p>
9	Potenzialità edificatoria	<p>Indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,60 mc/per ogni mq. di superficie complessiva dell'insediamento (ST), sommato allo stesso indice per ogni mq. di area ceduta, <u>fatto salvo comunque il rispetto dell'indice di fabbricabilità territoriale 0,75 mc/mq entro la fascia dei 500 m. dalla battigia del mare in conformità ai contenuti della normativa vigente in materia (L.R. 71/78 e ss.mm.ii.)</u></p> <p>oltre locale non inferiore a mq. 100 di altezza minima pari a ml. 3,50, da destinare alla promozione del territorio secondo le indicazioni dell'amministrazione comunale.</p>
10	Rapporto di copertura fondiaria	<u>0,20, fermo restando il volume massimo ammissibile</u>
11	Altezza massima	ml. 9,50
12	Numero massimo di posti letto	Per gli insediamenti ricadenti in ambiti extraurbani massimo n. 300 ¹ , <u>minimo 120</u>
13	Volume massimo dell'insediamento	<p>$V_{max} = 0,6 \times ST + 0,6 \times SP$</p> <p>Per gli insediamenti ricadenti in ambiti extraurbani il volume massimo non può in ogni caso essere superiore a mc. 25.000,00 ²</p>
14	Estensione massima dell'intervento	Superficie Territoriale (ST) dell'insediamento non superiore a 20 ettari. ²

- 15.1 Norme generali 1 Le aree che si trovano entro ml. 150 dalla battigia del mare potranno essere utilizzate nell'ambito dell'intervento a condizione che le costruzioni siano realizzate oltre il suddetto limite, venga operata una completa riqualificazione ambientale dell'ambito d'intervento, in particolare per le parti attualmente utilizzate per coltivazioni in serra che dovranno essere rimosse e le aree da cedere vengano localizzate almeno nella misura del 50% del totale da cedere entro la suddetta fascia.
- 15.2 Norme generali 2 Le aree che si trovano a ridosso di arterie di circonvallazione o di scorrimento extraurbane, potranno essere utilizzate a condizione che le costruzioni vengano realizzate oltre la distanza di ml. 20,00 dalle suddette arterie e le aree da cedere siano localizzate interamente entro la suddetta fascia.
- 16 Le aree da cedere vanno commisurate alla superficie territoriale necessaria per realizzare la volumetria di progetto, sicchè è consentito utilizzare superfici superiori a quelle necessarie per la realizzazione dei volumi con destinazione a spazi attrezzati scoperti per lo svago, il gioco, lo sport ed il tempo libero, fermo restando il limite massimo previsto dal comma 14 del presente art.7 (20Ha.)

Art.8	Quantificazione di un numero massimo di posti letto entro i quali contenere l'entità delle nuove iniziative.
1	L'esigenza dell'Amministrazione si riterrà soddisfatta con un numero di posti letto massimo pari a 5.000 (cinquemila). ⁱⁱⁱ
2	Qualora le richieste complessivamente dovessero superare tale limite sarà stilata una graduatoria in base all'importanza attribuita dall'amministrazione alle aree cedute, in questo senso saranno ritenute prioritarie le aree che l'Amministrazione potrà utilizzare per colmare il deficit di spazi urbanizzativi all'interno o a ridosso dei sistemi urbani. (Es. parcheggi, verde, spazi sportivi ecc.) e gli interventi che prevedono un maggior numero di occupati residenti nel comune di Ragusa e nella provincia di Ragusa, sia nella fase di costruzione che in quella di esercizio <u>costituiranno comunque titolo preferenziale i progetti relativi ad insediamenti alberghieri con più di 180 posti letto.</u>
3	La valutazione sarà effettuata dal Consiglio Comunale in sede di adozione della variante al PRG, con provvedimento motivato.

Art.9	Contenuti della convenzione
-------	-----------------------------

1	<p>La convenzione, oltre ai contenuti ordinari delle convenzioni stipulate dal Comune per i piani di lottizzazione e alle prescrizioni di natura urbanistico -edilizia contenute nei precedenti articoli, dovrà contenere le seguenti altre prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Impegno del lottizzante alla gestione unitaria dell'insediamento, b) Divieto per il lottizzante e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo di effettuare la vendita a qualunque titolo di singole unità immobiliari a pena di nullità dell'autorizzazione a lottizzare e dei titoli abilitativi eventualmente rilasciati, c) Divieto per il lottizzante/concessionario e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo di mutare la destinazione d'uso alberghiero, d) Impegno del lottizzante a concedere al Comune, in uso gratuito, il locale di cui all'art. 2 comma 1 lettera c), qualora richiesto, per manifestazioni di interesse culturale o turistico, nella misura minima di almeno un giorno al mese, salvo i periodi di eventuale chiusura dell'insediamento, e) Espressa precisazione che le condizioni di cui alle lettere b) e c) sono sospensive di efficacia dei provvedimenti rilasciati, con conseguente ordinanza di demolizione o acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune ai sensi dell'art.31 del D.P.R. 380/2001.^{iv} f) Possibilità di concedere in gestione a soggetti terzi parti dell'insediamento destinati a servizi comuni (es. Ristorante, impianti sportivi ecc.)
---	--

ⁱ Comma 3. Gli alberghi sono esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, che forniscono alloggio, eventualmente vitto ed altri servizi accessori, in camere ubicate in uno o più stabili o in parti di stabile.

ⁱⁱ Limite previsto dal punto 8 lettera a) dell'allegato B al DPR 12/4/1996. Allegato B DPR 12-4-1996.

Punto 8 allegato B. *Altri progetti:*

a) campeggi e villaggi turistici di superficie superiore a 5 ha, centri turistici residenziali ed esercizi alberghieri con oltre 300 posti-letto o volume edificato superiore a 25.000 mc, o che occupano una superficie superiore ai 20 ha, esclusi quelli ricadenti all'interno dei centri abitati;

ⁱⁱⁱ Il dato tiene conto della possibilità che non tutte le richieste pervengano all'attuazione.

^{iv} Art. 31 D.P.R. 380/2001

Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire in totale difformità o con variazioni essenziali. (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 7; decreto-legge 23 aprile 1985, n. 146, art. 2, convertito, con modificazioni, in legge 21 giugno 1985, n. 298; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109)