

Ricevuta di Registrazione del Protocollo

Numero	90264	Data Registrazione	29/07/2024 10:33:02
Oggetto	OSSERVAZIONI E OPPOSIZIONI AL NUOVO PRG ADOTTATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 26 DEL 07/05/2024 RELATIVE ALL' IMMOBILE INDIVIDUATO IN CATASO DEI TERRENI AL F. 250 P LLE 828 - 829 - E 830		
Mittente	AREZZO GIORGIO ED LATRI		
Indirizzo			
CAP		Città	
Altri Mittenti	AREZZO GIORGIO ED LATRI		
Ufficio Competenza	Settore 03 Governo del Territorio- Centro Storico- Urbanistica ed Edilizia Privata [SETT03]		

L'ADDETTO AL PROTOCOLLO

COMUNE DI RAGUSA
Comune di Ragusa

Protocollo N.0093368/2024 del 05/08/2024

MINUTA

www.comune.ragusa.gov.it

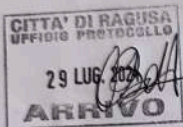
SETTORE III

Ufficio di Piano

ALLA SEGRETERIA COMUNALE
CORSO ITALIA 72
97100 RAGUSA

E, p.c. AL SETTORE III
SERVIZIO I – URBANISTICA

LORO SEDI



195

Osservazione n.

NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE
DEL COMUNE DI RAGUSA
Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 07/05/2024

OSSERVAZIONI E OPPOSIZIONI

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

DA PRESENTARE ESCLUSIVAMENTE IN FORMA SCRITTA

I sottoscritti

- **Arezzo Giorgio**, nato a Ragusa il 21.07.1937 e residente a Ragusa in piazza Duomo n. 3 RZZGRG37L21H163M,
- **Arezzo Vincenzina**, nata a Ragusa il 25.07.1932 e residente a Roma in Via Val Maggia n. 28, RZZVCN32L65H163R,
- **Ciarcià Biagio**, nato a Roma il 20.09.1954 residente a Ragusa via Collodi n. 4, CF CRCBG154P20H501
- **Innovazione srl**, con sede a Ragusa in Piazza Duomo n. 4/5 in persona del legale rappresentante p.t. dott. Arturo Arezzo, nato a Ragusa il 06.04.1970

In qualità di proprietari ed in riferimento alle previsioni del nuovo PRG, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 07/05/2024, relative all'immobile individuato in Catasto terreni al dei seguenti immobili in Catasto terreni al F.250, p.lle n.828, 829 e 830

Presentano la seguente OPPOSIZIONE

1. I lotti oggetto della presente opposizione sono stati interessati dall'Avviso pubblico per la manifestazione di interesse alla realizzazione di strutture alberghiere in verde agricolo mediante la modifica della destinazione urbanistica finalizzata alla realizzazione di strutture ricettive, con cui l'Amministrazione Comunale intendeva incentivare la realizzazione di strutture alberghiere nell'ottica di uno sviluppo turistico del territorio comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 83 del 22/9/2010.
2. Veniva proposto di realizzare su un'area di mq. 83.473 in prossimità di Marina di Ragusa un centro ricettivo multifunzionale, incluso di alberghi dotati di circa 350 stanze, con un investimento iniziale stimato in oltre euro 40.000.000;
3. Con Deliberazione n. 37 del 06.06.2012 il Consiglio Comunale si esprimeva favorevolmente sulla ammissibilità della proposta formulata da Arezzo Giorgio, Ciarcià Biagio e Innovazione srl;
4. Il progetto è stato favorevolmente sottoposto a VAS ed al parere del Genio Civile ai sensi dell'art. 13 della l. 64/74.
5. Con Delibera G.M. n. 428 del 01/07/2019 veniva proposta la "Variante al PRG vigente per la realizzazione di strutture alberghiere nel territorio comunale di Ragusa a seguito dell'avviso pubblico per manifestazioni d'interesse approvato con delibera di cc n. 83/2010. proposta per il Consiglio", includendo anche le aree in questione: "Pertanto, con la conclusione delle procedure sopra indicate, si procederà all'assegnazione della destinazione di zona definitiva con il Piano Regolatore Generale da sottoporre all'approvazione dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente".
6. Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 11/11/2020 di approvazione dello schema di massima della revisione del piano regolatore generale e del regolamento edilizio comunale ai sensi dell'art. 3 comma 7 della l.r. 15/91 veniva approvato l'emendamento n. 4 a firma dell'Assessore al ramo ing. Giuffrida con la seguente motivazione: "Che con l'entrata in vigore della Legge Regionale n. 19/2020 entrano in vigore le misure di salvaguardia previste dal comma 5 dell'Art. 54 che prescrive che "I comuni dotati di strumenti urbanistici generali, i cui vincoli preordinati alla espropriazione sono decaduti per il trascorso periodo di efficacia, non possono procedere alla approvazione di varianti parziali riguardanti il verde agricolo, classificato come zona "E" dello strumento urbanistico....".
7. la citata disposizione è stata abrogata dall'articolo 5, comma 2, lettera b), numero 2), della L.R.

Handwritten signature: Daniel Beati

- 30 dicembre 2020, n. 36 secondo cui "b) all'articolo 54 sono apportate le seguenti modifiche:
..... 2) il comma 5 è abrogato";
8. tale coincidenza poneva nel nulla oltre dieci anni di un lungo e complesso procedimento amministrativo avviato con la citata delib. C.C. n. 83/2010 ed in fase conclusiva con la proposta di deliberazione del C.C. n. 71 del 11/11/2020, pur avendo il progetto degli istanti conseguito ogni necessario parere istruttorio;
9. la grave anomalia è stata già segnalata dalle ditte con PEC del 24.03.2023, a cui sono seguiti due incontri con l'Amministrazione comunale che ha confermato che la vicenda sarebbe stata oggetto di attenta riflessione in ossequio al principio di continuità amministrativa che, altrimenti, verrebbe violato;
10. nelle tavole del PRG approvato dal Consiglio Comunale le aree di proprietà degli istanti ed oggetto del complesso iter amministrativo sopra descritto che ne ha sancito la compatibilità con la destinazione turistico-alberghiera, stranamente non risultano inserite tra quelle con destinazione TRI (turistico ricettivo) ma in z.t.o. "E" Verde agricolo, senza minimamente considerare tutto quanto sopra documentato, inclusa la VAS già conseguita;
- Tutto quanto sopra premesso, si osserva che
11. altre aree hanno beneficiato di tale classificazione urbanistica (TRI), ancorché non avessero formato oggetto del predetto iter (ad esempio il lotto oggetto della scheda norma n. 1 (foglio 273 p.lle 6 e 8).
12. La scelta progettuale non considera tutti gli atti amministrativi adottati in oltre un decennio (dal 2010 al 2020), a tutto vantaggio di fondi che non hanno conseguito tutti i pareri positivi di cui è in possesso il fondo dei sigg.ri Arezzo Giorgio,- Ciarcià Biagio e- Innovazione srl;
13. il nuovo strumento urbanistico arreca pregiudizio ai proprietari del suolo in questione, violando il legittimo affidamento ingenerato sugli stessi in ordine alla classificazione dell'area come z.t.o. TRI all'esito del complesso iter amministrativo sopra ricordato;
14. il nuovo strumento urbanistico arreca priva il Comune di aree TRI di cui necessita e per le quali l'Assessorato ha già espresso ogni necessario parere favorevole anche relativamente alla compatibilità paesaggistica;
15. Inoltre si evidenzia una gravissima contraddizione rispetto alla RELAZIONE GENERALE al PRG che al Punto 3.2 così recita: "Delibera GM n. 428 del 01/07/2019 - Variante strutture alberghiere. La variante, adottata dalla Giunta Municipale e proposta per il Consiglio, è stata introdotta con Delibera CC n.358 del 06/08/2010 e prevede la modifica della destinazione urbanistica per la realizzazione di strutture ricettive, tramite manifestazione di interesse rivolta ai proprietari. Dei 24 progetti presentati, a seguito di istruttoria da parte dell'ufficio, ne sono stati confermati 11, distribuiti soprattutto lungo la fascia costiera, di cui una ammessa con riserva .

Pring BL ad

Attualmente si sta procedendo ai relativi adempimenti sulle valutazioni ambientali e sui pareri di competenza, ed alla definizione puntuale delle aree e relative norme".

16. In particolare, non si comprende il motivo per cui in fase progettuale, mentre si dà atto dell'iter complesso che ha interessato le aree, inopinatamente tale iter venga annullato dallo stesso progettista e si classifichi come E una area di tale rilevanza turistica; ora, non pare che il progettista possa variare indiscriminatamente la classificazione dei suoli in assenza di uno specifico mandato; nel caso di specie, l'area non venne "calata" nello schema di massima del PRG solo per la temporanea vigenza della Legge Regionale n. 19/2020 - Art. 54 5, abrogato già con la L.R. 30 dicembre 2020, n. 36.

17. L'insediamento turistico in progetto, come detto già munito di ogni necessario parere e pronto per essere "calato" nello Schema di Massima al PRG, insiste su un lotto di terreno gravemente compromesso sotto il profilo agricolo, in quanto, nel corso degli anni 80, è stato oggetto di scavi non autorizzati e successivo stoccaggio abusivo di manufatti in cls, realizzati per frangiflutti funzionali ad infrastrutture marittime mai realizzate.

Invero ancora oggi sono presenti svariati manufatti in CLS da smaltire ed una importante frazione di terreno è del tutto irrimediabilmente compromessa agli usi agricoli.

Il progetto, portato avanti aderendo ad un pubblico bando comunale/manifestazione di interesse, è funzionale alla realizzazione di un "Resort" da adibire alla ricezione di turismo di gamma alta in parte specificamente indirizzato al segmento terza età nord europea.

Il resort è una struttura ricettiva che offre non solo l'alloggio, ma anche una serie di servizi e attività ricreative e/o di "health and care". Questi possono includere spa, attività sportive, intrattenimento notturno, servizi paramedici, etc. Per questi motivi i resort, a differenza degli Hotel, sono spesso situati in località remote o panoramiche, al fine di offrire così agli ospiti una occasione per rilassarsi e staccare dai ritmi della vita quotidiana, in completo accudimento dei propri fabbisogni. Non è compatibile la presenza di un Resort all'interno della cinta urbana o in prossimità di strade o externalità ambientali varie (rumori, luci, etc)

Attualmente tramite una semplice ricerca nel principale O.T.A. mondiale, è facilmente verificabile che in Sicilia risultano qualificate come Resort 45 strutture di cui 3 nel comune di Ragusa e 0 (ZERO) nella frazione di Marina di Ragusa. Nessuna delle 45 strutture siciliane ha caratteristiche simili a quelle oggetto della iniziativa di cui in premessa.

Quindi, la classificazione come z.t.o. "E" appare contraddittoria e contraria al principio della continuità degli atti amministrativi rispetto:

Alla Deliberazione n. 37 del 06.06.2012 il Consiglio Comunale (che includeva le aree in questione tra quelle da riclassificare come z.t.o. TR1);

alla Delibera G.M. n. 428 del 01/07/2019 (che proponeva la classificazione delle aree come z.t.o.

pure ME *av*

TR1 nello schema di massima del PRG);

Alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 11/11/2020 (che approvava l'emendamento n. 4 ostativo alla riclassificazione delle aree come TR1 esclusivamente per la TEMPORANEA vigenza dell'art. 54 c. Comma 5 L.R. 19/2020);

Alla Relazione Generale del PRG punto 3.2.

Alle esigenze di sviluppo turistico della Città di Ragusa, ed in particolare per la carenza di strutture ricettive del tipo "resort" da ubicare in aree adeguate, quale quella di cui trattasi.

Tutto quanto sopra premesso, si CHIEDE

la classificazione dell'area di proprietà degli istanti (in Catasto terreni al F. 250, p.lle n.828 – 829 - 830) in zona TR1 con modifica della Scheda norma n. 14.

Allegano alla presente richiesta i seguenti elaborati:

- o estratto di mappa catastale;
- o visura catastale p.lla 828
- o visura catastale 829
- o visura catastale 830
- o estratto del piano urbanistico vigente;
- o pec del 24.3.2023;
- o delib GM 510_2022
- o delib. C.C. 71/2020
- o delib C.C. 54/2015
- o nota Comune prot. n. 122069 emendamento tecnico 4
- o delib. CC 37/2012
- o delib. C.C. 83/2010
- o relazione tecnica

Handwritten signatures:
P. D'Amico
B. Z. aut

Gli osservanti

- Arezzo Giorgio, Arezzo Giorgio
- Arezzo Vincenzina, Arezzo Vincenzina
- Ciarcia Biagio, Ciarcia Biagio
- Innovazione srl, Innovazione srl

Autorizzazione ai sensi L. 196/2003

I sottoscritti

- Arezzo Giorgio, Arezzo Vincenzina, Ciarcia Biagio, Innovazione srl, autorizzano il Comune di Ragusa, ai sensi della sulla privacy (L. 196/2003), ad effettuare il trattamento dei dati personali contenuti nel presente modulo, per lo svolgimento di specifiche funzioni istituzionali, nei limiti previsti dalla normativa predetta.

Luofo e data

Firma - Arezzo Giorgio, Arezzo Giorgio

- Arezzo Vincenzina, Arezzo Vincenzina

- Ciarcia Biagio, Ciarcia Biagio

- Innovazione srl

N.B.: Il presente modulo va compilato in carta semplice (in duplice copia) e consegnato, entro il 70° giorno dalla data di deposito del Piano Urbanistico adottato (termine utile per la consegna: 03/08/2024) all'Ufficio Protocollo del Comune di Ragusa tramite pec o spedito a mezzo posta all'indirizzo: Comune di Ragusa, Corso Italia, n. 72 – CAP 97100; Pec: protocollo@pec.comune.ragusa.it