



Codice procedura: 4160

Classifica: RG_001_VIAR001

Proponente: ISPICA S.R.L.

OGGETTO: VARIANTE DI PROGETTO (DECRETO DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE D.R.S. 734 DEL 28/07/2008) PER LA REALIZZAZIONE DI UN ALBERGO DI CATEGORIA 5 STELLE CON ANNESSO CAMPO DA GOLF IN CONTRADA CUCCA /PUNTI ALL'INTERNO DELLA ZONA CT4 DEL P.R.G. DI ISPICA

Procedimento: Richiesta valutazione preliminare ai sensi dell'art. 6 comma 9 del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii.

Parere predisposto sulla base della documentazione e delle informazioni fornite dal Servizio 1 del Dipartimento Regionale Ambiente Regione Siciliana e contenute sul portale regionale SI-VVI.

Codice procedura	4160
Classifica	RG 001 VIAR001
Procedura	Richiesta valutazione preliminare ai sensi dell'art. 6 comma 9 del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii.
Oggetto	VARIANTE DI PROGETTO (DECRETO DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE D.R.S. 734 DEL 28/07/2008) PER LA REALIZZAZIONE DI UN ALBERGO DI CATEGORIA 5 STELLE CON ANNESSO CAMPO DA GOLF IN CONTRADA CUCCA /PUNTI ALL'INTERNO DELLA ZONA CT4 DEL P.R.G. DI ISPICA
Proponente	ISPICA S.R.L.
Sede Legale	Bologna (BO) Via D'Azeglio 57
Capitale Sociale	
Legale Rappresentante	Frabboni Franco, nato a Budrio (BO) il 05/05/1944 nella qualità di legale rappresentante della ISPICA S.R.L. proponente.
Progettisti	Dott. Carlo Di Leo, Arch. Salvatore Tringali, Arch. Giuseppe Varsavia, Ing. Domenico Bruno
Località del progetto	ISPICA (RAGUSA)- CONTRADA CUCCA /PUNTI
Data presentazione al dipartimento	Prot. nr. 66787 del 25/09/2025
Data procedibilità	Prot. nr. 67769 del 01/10/2025
Valore dell'investimento	Euro 49.982.532,00 spese al netto dell'IVA (dedotto da finanziamento INVITALIA).
Versamento oneri istruttori	Euro 6.000,00.
Conferenze di servizio	
Responsabile del procedimento	Dirigente Pro Tempore Servizio 1
Responsabile istruttore del dipartimento	Giacinto Salvatore
Contenzioso	

PARERE C.T.S. n.416/2026 del 30/04/2026

VISTE le Direttive 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 giugno 2001, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente, e 85/337/CEE del Consiglio, del 27



giugno 1985, come modificata dalle direttive 97/11/CE del Consiglio, del 3 marzo 1997, e 2003/35/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 maggio 2003, concernente la valutazione di impatto ambientale di determinati progetti pubblici e privati, nonché riordino e coordinamento delle procedure per la valutazione di impatto ambientale (VIA), per la valutazione ambientale strategica (VAS) e per la prevenzione e riduzione integrate dell'inquinamento (IPPC);

VISTO il D.P.R. n. 357 del 08/03/1997 “Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche” e ss.mm.ii.;

VISTA la legge regionale 3 maggio 2001, n. 6, articolo 91 e successive modifiche ed integrazioni, recante norme in materia di autorizzazioni ambientali di competenza regionale;

VISTO il Decreto Legislativo n. 42/2004 e ss.mm.ii “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137”;

VISTO il Decreto Legislativo 23 febbraio 2010, n. 49 “Attuazione della direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni”;

VISTO il Decreto Legislativo 4 marzo 2014, n. 46 “Attuazione della direttiva 2010/75/UE relativa alle emissioni industriali (prevenzione e riduzione integrate dell'inquinamento)”;

VISTA la deliberazione della Giunta regionale n. 48 del 26 febbraio 2015 concernente: “Competenze in materia di rilascio dei provvedimenti di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione d'impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza ambientale (V.Inc.A.)”, che individua l'Assessorato regionale del Territorio e dell'Ambiente quale Autorità Unica Ambientale competente in materia per l'istruttoria e la conseguente adozione dei provvedimenti conclusivi, ad eccezione dell'istruttoria e della conseguente adozione dei provvedimenti conclusivi concernenti l'autorizzazione integrata ambientale (AIA) in materia di rifiuti (punto 5 dell'Allegato VIII alla parte II del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e successive modifiche ed integrazioni);

VISTO l'art. 91 della legge regionale n. 9 del 07 maggio 2015 recante “Norme in materia di autorizzazione ambientali di competenza regionale”, come integrato con l'art. 44 della Legge Regionale n. 3 del 17.03.2016”;

VISTO il Decreto Legislativo n. 36 del 31 marzo 2023 “Codice degli appalti”

VISTO il D.A. n. 207/GAB del 17 maggio 2016 – Costituzione della Commissione tecnica specialistica per le autorizzazioni ambientali di competenza regionale e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il D.P.R. 13 giugno 2017, n. 120 “Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo”;

VISTO il D.A. n. 295/GAB del 28/06/2019 che approva la “Direttiva per la corretta applicazione delle procedure di valutazione ambientale dei progetti”;

VISTO il D.A. n. 311/GAB del 23 luglio 2019, con il quale si è preso atto delle dimissioni dei precedenti componenti della Commissione Tecnica Specialistica (C.T.S.) e contestualmente sono stati nominati il nuovo



Presidente e gli altri componenti della C.T.S.;

VISTO il D.A. n. 318/GAB del 31 luglio 2019 di ricomposizione del Nucleo di coordinamento e di nomina del vicepresidente;

VISTO il D.A. n. 414/GAB del 19 dicembre 2019 di nomina di nn. 4 componenti della CTS, in sostituzione di membri scaduti;

VISTA la Delibera di G.R. n. 307 del 20 luglio 2020, “Competenza in materia di rilascio dei provvedimenti di valutazione d'impatto ambientale (VIA), di valutazione ambientale strategica (VAS), di Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA) e di valutazione di incidenza ambientale (VINCA)”.

VISTO il Protocollo di Legalità “Accordo Quadro Carlo Alberto Dalla Chiesa” stipulato il 12 luglio 2005 fra la Regione Siciliana, il Ministero dell'Interno, le Prefetture dell'Isola, l'Autorità di Vigilanza su Contratti Pubblici, l'INPS e l'INAIL.

VISTO il D.A. n. 285/GAB del 3 novembre 2020 con il quale è stato inserito un nuovo componente con le funzioni di segretario del Nucleo di Coordinamento;

VISTO il D.A. n. 19/GAB del 29 gennaio 2021 di nomina di nn. 5 componenti della CTS, in sostituzione di membri scaduti o dimissionari, di integrazione del Nucleo di coordinamento e di nomina del nuovo vicepresidente;

VISTA la legge regionale 15 aprile 2021, n. 9, (Disposizioni programmatiche e correttive per l'anno 2021. Legge di stabilità regionale) ed in particolare l'art. 73 (Commissione tecnica specialistica per il supporto allo svolgimento delle istruttorie per il rilascio di tutte le autorizzazioni ambientali di competenza regionale);

VISTA la Delibera di Giunta n. 266 del 17 giugno 2021 avente per oggetto: “Attuazione legge regionale 15 aprile 2021, n. 9, articolo 73. Commissione Tecnica Specialistica per il supporto allo svolgimento delle istruttorie per il rilascio di tutte le autorizzazioni ambientali di competenza regionale”;

VISTO il D.A. n. 265/GAB del 15/12/2021 con cui si è provveduto all'attualizzazione dell'organizzazione della CTS, in linea con le previsioni delle recenti modifiche normative ed in conformità alle direttive della Giunta Regionale;

VISTO il D.A. n. 273/GAB del 29/12/2021 con il quale, ai sensi dell'art. 73 della legge regionale 15 aprile 2021, n. 9, con decorrenza 1° gennaio 2022 e per la durata di tre anni, sono stati integrati i componenti della Commissione Tecnica Specialistica per il supporto allo svolgimento delle istruttorie per il rilascio di tutte le autorizzazioni ambientali di competenza regionale, completando, altresì, il Nucleo di Coordinamento con ulteriori due nuovi componenti;

VISTO il D.A. n. 275/GAB del 31/12/2021 di mera rettifica del nominativo di un componente nominato con il predetto D.A. n. 273/GAB;

VISTO D.A. n. 24/GAB del 31/01/2022 con il quale si è provveduto a completare la Commissione Tecnica Specialistica per il supporto allo svolgimento delle istruttorie per il rilascio di tutte le autorizzazioni ambientali di competenza regionale;



VISTO il D.A. n. 116/GAB del 27 maggio 2022 di nomina di nn. 5 componenti ad integrazione dei membri già nominati di CTS;

VISTO il D.A. n. 170 del 26 luglio 2022 con il quale è prorogato, senza soluzione di continuità fino al 31 dicembre 2022, l'incarico a 21 componenti della Commissione Tecnica Specialistica per il supporto allo svolgimento delle istruttorie per il rilascio di tutte le autorizzazioni ambientali di competenza regionale, modificando, altresì, il Nucleo di Coordinamento con nuovi componenti;

VISTO il D.A. n. 310/Gab del 28.12.2022 di ricomposizione del nucleo di coordinamento e di nomina del nuovo Presidente della CTS;

VISTO il D. A. 06/Gab del 13.01.2023 con il quale è stata riformulata, in via transitoria, la composizione del Nucleo di Coordinamento.

VISTA la deliberazione di Giunta Regionale n. 67 del 12 febbraio 2022 avente per oggetto: "Aggiornamento del Piano Energetico Ambientale Regionale Siciliano- PEARS";

VISTO il D. A. 06/Gab del 13.01.2023 con il quale è stata riformulata, in via transitoria, la composizione del Nucleo di Coordinamento.

VISTO il D.A. n° 252/Gab. del 6 luglio 2023 con il quale è stata prorogata l'efficacia del D.A. n. 265/Gab. del 15 dicembre 2021 e del D.A. n. 06/Gab. del 19 gennaio 2022;

VISTO il D.A. n. 282/GAB del 09/08/2023 con il quale il Prof. Avv. Gaetano Armao è stato nominato Presidente della CTS;

VISTO il D.A. n. 284/GAB del 10/08/2023 con il quale sono stati confermati in via provvisoria i tre coordinatori del nucleo della CTS;

VISTO il D.A. n. 333/GAB del 02/10/2023 con il quale vengono nominati 23 commissari in aggiunta all'attuale composizione della CTS;

VISTI:

- il D.A. n. 365/GAB del 07/11/23 con il quale è stato nominato un nuovo componente della CTS;
- il D.A. n. 372/Gab del 09/11/2023 con il quale è stata rinnovata la nomina del Segretario della CTS,
- il D. A. n. 373/Gab del 09/11/2023 con il quale si è proceduto alla nomina di un nuovo componente della CTS;
- il D.A. n. 381/Gab del 20/11/2023 di nomina di un nuovo componente della CTS
- il D.A. n. 132/Gab del 17/04/2024 di nomina di undici nuovi componenti della CTS;

VISTO il D.A. 307/GAB del 03/10/24 di nomina di 2 componenti in sostituzione di altri scaduti e dimissionari;

VISTO il D.A. 328/GAB del 16/10/24 di nomina di un componente in sostituzione di altri scaduti e dimissionari;



VISTO il D.A. 337/GAB del 29/10/24 di nomina di un componente in sostituzione di altri scaduti e dimissionari;

VISTO il D.A. 44/GAB del 26/02/25 di nomina di 14 componenti in sostituzione di altri scaduti e dimissionari;

VISTO il D.A. 91/GAB del 10/04/25 di nomina di 3 componenti in sostituzione di altri scaduti e dimissionari;

VISTI i D.A. n. 136/GAB del 26/05/2025 e 138/GAB del 28/05/2025 con il quale vengono nominati altri commissari in aggiunta all'attuale composizione della CTS;

VISTI i D.A. n. 246/GAB del 03/09/2025, 330/GAB del 07/11/2025 e 367 del 30/12/2025 con il quale vengono nominati altri commissari in aggiunta all'attuale composizione della CTS;

VISTA l'istanza depositata nel Portale Valutazioni Ambientali, acquisita al prot. **DRA n.66787 del 25.09.2025**, con la quale la Società Ispica Srl. ha richiesto la valutazione preliminare ai sensi dell'art. 6 comma 9 del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii. per la "*Variante di progetto (decreto di compatibilità ambientale DRS. 734 del 28/07/2008) per la realizzazione di un albergo di categoria 5 stelle con annesso campo da golf in contrada Cucca - Punti all'interno della zona CT 4 del PRG di Ispica ai sensi dell'art. 9 delle N.T.A.*".

VISTA la nota prot. **DRA 67769 del 01/10/2025** recante oggetto: **CP 4160 / IST. 4114 / Comune di Ispica (RG) / "Variante di progetto (decreto di compatibilità ambientale DRS. 734 del 28/07/2008) per la realizzazione di un albergo di categoria 5 stelle con annesso campo da golf in contrada Cucca - Punti all'interno della zona CT 4 del PRG di Ispica ai sensi dell'art. 9 delle N.T.A."/** Società Ispica Srl / Richiesta valutazione preliminare ai sensi dell'art. 6 comma 9 del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii./ **Comunicazione di avvio del procedimento ai sensi degli artt. 7 e 8 della L. 241/1990 e degli artt. 9 e 10 della l.r. 7/2019 / Trasmissione alla CTS per i compiti previsti dall'art. 2 comma 1 lettera d) del DA n. 22/GAB del 10.02.2025 /**

LETTI i seguenti elaborati trasmessi e caricati dal Proponente e caricati sul Portale SI-VVI della Regione Siciliana:

N. ro	Tipo documento	Descrizione	Nome
16 84 01	01 - Istanza di attivazione della procedura	01 - ISTANZA DI ATTIVAZIONE DELLA PROCEDURA	RS04IST0001A_MOD_07_-_Modello_Istanza_Valutazione_Preliminare_rev1-signe....pdf
16 84 02	04 - Quietanza Oneri istruttori	04 - QUIETANZA ONERI ISTRUTTORI	RS04ROI0001A0_Oneri_istruttori_signed.pdf
16 84 03	90 - SHAPE FILES (ZIP)	90 - SHAPE FILES (ZIP)	RS04GIS0001A0_shp_Ispica_srl.zip
16 84 04	22 - Elenchi Elaborati	RS04EET0001A0_ELENCO ELABORATI_SIGNED	RS04EET0001A0_Elenco_elaborati_signed.pdf
16 84 05	99 - Altra Documentazione	RS04ADD0001A0_DICH_ELENCO_PROFESSIONISTI-SIGNED	RS04ADD0001A0_dich_elenco_professionisti-signed.pdf
16 84	06 - Lettera affidamento	RS04ADD0002A0_MOD_- LETTERA DINCARICÒ TECNICO ABILITATO DE.	RS04ADD0002A0_MOD_- Lettera dincarico tecnico abilitato DE.TALES-



06	incarico	TALES-SIGNED	signed.pdf
16 84 07	06 - Lettera affidamento incarico	RS04ADD0003A0_MOD_-_LETTERA_DINCARICO_TECNICO_ABILITATO_DI_LEO-SIGNED	RS04ADD0003A0_MOD_-_Lettera_dincarico_tecnico_abilitato_DI_LEO-signed.pdf
16 84 08	06 - Lettera affidamento incarico	RS04ADD0004A0_MOD_-_LETTERA_DINCARICO_TECNICO_ABILITATO_LCT-SIGNED	RS04ADD0004A0_MOD_-_Lettera_dincarico_tecnico_abilitato_LCT-signed.pdf
16 84 09	06 - Lettera affidamento incarico	RS04ADD0005A0_MOD_-_LETTERA_DINCARICO_TECNICO_ABILITATO_TEKNE-SIGNED	RS04ADD0005A0_MOD_-_Lettera_dincarico_tecnico_abilitato_TEKNE-signed.pdf
16 84 10	99 - Altra Documentazione	RS04ADD0006A0_DICHIARAZIONE PROFESSIONISTA ESTENSORE DOCUMENTAZIONE AMBIENTALE SIGNED	RS04ADD0006A0_Dichiarazione_professionista_estensore_documentazione_ambientale_signed.pdf
16 84 11	99 - Altra Documentazione	RS04ADD0007A0_PARERI ACQUISITI SIGNED	RS04ADD0007A0_Pareri_acquisiti_signed.pdf
16 84 12	21 - Documentazione Tecnico-Ambientale	RS04REL0001A0_RELAZIONE AMBIENTALE VARIANTE DI PROGETTO SIGNED	RS04REL0001A0_Relazione_ambientale_variante_di_Progetto_signed.pdf
16 84 13	20 - Elaborati di Progetto	RS04REL0002A0_IPG_RELAZIONE TECNICA GENERALE-SIGNED-SIGNED-SIGNED	RS04REL0002A0_IPG_Relazione_Tecnica_Generale-signed-signed-signed.pdf
16 84 14	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0001A0_2PG_INQUADRAMENTO TERRITORIALE-SIGNED-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0001A0_2PG_Inquadramento_territoriale-signed-signed-signed.pdf
16 84 15	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0002A0_3PG_CALCULO DELLA SUPERFICIE CATASTALE-SIGNED-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0002A0_3PG_Calcolo_della_Superficie_Catastale-signed-signed-signed.pdf
16 84 16	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0003A0_4PG_STANDARD URBANISTICI AREE DI INTERVENTO-SIGNED-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0003A0_4PG_Standard_Urbanistici_Aree_di_intervento-signed-signed-signed.pdf
16 84 17	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0004A0_1PA_MASTERPLAN-VARIANTE DI PROGETTO-SIGNED-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0004A0_1PA_Masterplan-Variante_di_Progetto-signed-signed-signed.pdf
16 84 18	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0005A0_2PA_MASTERPLAN SOVRAPPOSIZIONE CON PROGETTO APPROVATO-SIGNED-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0005A0_2PA_Masterplan_Sovrapposizione_con_Progetto_Approvato-signed-signed-signed.pdf
16 84 19	20 - Elaborati di Progetto	RS04ADD0008A0_3PA_CALCOLI PLANIVOLUMETRICI TOTALI-SIGNED-SIGNED-SIGNED	RS04ADD0008A0_3PA_Calcoli_Planivolumetrici_Totali-signed-signed-signed.pdf
16 84 20	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0006A0_4PA_CORPO CENTRALE-PIANTA PIANO INTERRATO-SIGNED-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0006A0_4PA_Corpo_Centrale-Pianta_Piano_Interrato-signed-signed-signed.pdf
16 84 21	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0007A0_5PA_CORPO CENTRALE-PIANTA PIANO TERRA-SIGNED-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0007A0_5PA_Corpo_Centrale-Pianta_Piano_Terra-signed-signed-signed.pdf
16 84 22	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0008A0_6PA_CORPO CENTRALE-PIANTA PIANO PRIMO-SIGNED-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0008A0_6PA_Corpo_Centrale-Pianta_Piano_Primo-signed-signed-signed.pdf
16 84 23	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0009A0_7PA_CORPO CENTRALE-PIANTA PIANO SECONDO-SIGNED-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0009A0_7PA_Corpo_Centrale-Pianta_Piano_Secondo-signed-signed-signed.pdf
16 84 24	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0010A0_8PA_CORPO CENTRALE PIANTE PIANO COPERTURE-SIGNED-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0010A0_8PA_Corpo_Centrale_Pianta_Piano_Coperture-signed-signed-signed.pdf
16 84 25	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0011A0_9PA_CORPO CENTRALE-PROSPETTI 1-SIGNED-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0011A0_9PA_Corpo_Centrale-Prospetti_1-signed-signed-signed.pdf
16 84 26	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0012A0_10PA_CORPO CENTRALE-PROSPETTI 2-SIGNED-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0012A0_10PA_Corpo_Centrale-Prospetti_2-signed-signed-signed.pdf
16 84 27	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0013A0_11PA_CORPO CENTRALE-SEZIONI-SIGNED-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0013A0_11PA_Corpo_Centrale-Sezioni-signed-signed-signed.pdf
16 84 28	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0014A0_12PA_BEAUTY FARM-PIANTE INTERRATO,TERRA,COPERTURE-SIGNED-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0014A0_12PA_Beauty_Farm-Piante_Interrato_Terra_Coperture-signed-signed-signed.pdf



16 84 29	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0015A0_13PA BEAUTY FARM-PROSPETTI E SEZIONI-SIGNED-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0015A0_13PA Beauty Farm-Prospetti_e_Sezioni-signed-signed-signed.pdf
16 84 30	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0016A0_14PA SPECIALITY RESTAURANT-PIANTE INTERRATO,TERRA,COPERTURE-SIGNED-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0016A0_14PA Speciality Restaurant-Piante_Interrato_Terra_Coperture-signed-signed-signed.pdf
16 84 31	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0017A0_15PA SPECIALITY RESTAURANT-PROSPETTI E SEZIONI-SIGNED-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0017A0_15PA Speciality Restaurant-Prospetti_e_Sezioni-signed-signed-signed.pdf
16 84 32	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0018A0_16PA POOL BAR-PIANTA PIANO TERRA E COPERTURE-SIGNED-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0018A0_16PA Pool Bar-Pianta_Piano_Terra_e_Coperture-signed-signed-signed.pdf
16 84 33	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0019A0_17PA POOL BAR-PROSPETTI E SEZIONI-SIGNED-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0019A0_17PA Pool_Bar-Prospetti_e_Sezioni-signed-signed-signed.pdf
16 84 34	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0020A0_18PA CENTRO CONGRESSI-PIANTA PIANO SEMINTERRATO,TERRA,COPERTURE-SIGNED-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0020A0_18PA_Centro_Congressi-Pianta_Piano_Seminterrato_Terra_Coperture-signed-signed-signed.pdf
16 84 35	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0021A0_19PA CENTRO CONGRESSI-PROSPETTI E SEZIONI-SIGNED-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0021A0_19PA_Centro_Congressi-Prospetti_e_Sezioni-signed-signed-signed.pdf
16 84 36	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0022A0_20PA RESIDENZE TIPO A-PIANTA PIANO TERRA, PRIMO E COPERTURE-SIGNED-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0022A0_20PA_Residenze_Tipo_A-Pianta_Piano_Terra_Primo_e_Coperture-signed-signed-signed.pdf
16 84 37	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0023A0_21PA RESIDENZE TIPO A-PROSPETTI E SEZIONI-SIGNED-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0023A0_21PA_Residenze_Tipo_A-Prospetti_e_Sezioni-signed-signed-signed.pdf
16 84 38	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0024A0_22PA RESIDENZE TIPO B-PIANTE INTERRATO,TERRA,PRIMO,COPERTURE-SIGNED-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0024A0_22PA_Residenze_Tipo_B-Piante_Interrato_Terra_Primo_Coperture-signed-signed-signed.pdf
16 84 39	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0025A0_23PA RESIDENZE TIPO B-PROSPETTI E SEZIONI-SIGNED-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0025A0_23PA_Residenze_Tipo_B-Prospetti_e_Sezioni-signed-signed-signed.pdf
16 84 40	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0026A0_24PA RESIDENZE TIPO C-PIANTE INTERRATO,TERRA,PRIMO,COPERTURE-SIGNED-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0026A0_24PA_Residenze_Tipo_C-Piante_Interrato_Terra_Primo_Coperture-signed-signed-signed.pdf
16 84 41	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0027A0_25PA RESIDENZE TIPO C-PROSPETTI E SEZIONI-SIGNED-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0027A0_25PA_Residenze_Tipo_C-Prospetti_e_Sezioni-signed-signed-signed.pdf
16 84 42	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0028A0_26PA RESIDENZE TIPO D-PIANTE PIANO TERRA,PRIMO,COPERTURE-SIGNED-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0028A0_26PA_Residenze_Tipo_D-Piante_Piano_Terra_Primo_Coperture-signed-signed-signed.pdf
16 84 43	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0029A0_27PA RESIDENZE TIPO D-PROSPETTI E SEZIONI-SIGNED-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0029A0_27PA_Residenze_Tipo_D-Prospetti_e_Sezioni-signed-signed-signed.pdf
16 84 44	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0030A0_28PA RESIDENZE TIPO E-PIANTE PIANO TERRA,COPERTURE-SIGNED-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0030A0_28PA_Residenze_Tipo_E-Piante_Piano_Terra_Coperture-signed-signed-signed.pdf
16 84 45	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0031A0_29PA RESIDENZE TIPO E-PROSPETTI E SEZIONI-SIGNED-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0031A0_29PA_Residenze_Tipo_E-Prospetti_e_Sezioni-signed-signed-signed.pdf
16 84 46	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0032A0_30PA RESIDENZE TIPO F-PIANTE INTERRATO,TERRA,PRIMO,COPERTURE-SIGNED-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0032A0_30PA_Residenze_Tipo_F-Piante_Interrato_Terra_Primo_Coperture-signed-signed-signed.pdf
16 84 47	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0033A0_31PA RESIDENZE TIPO F-PROSPETTI E SEZIONI-SIGNED-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0033A0_31PA_Residenze_Tipo_F-Prospetti_e_Sezioni-signed-signed-signed.pdf
16 84 48	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0034A0_32PA RESIDENZE TIPO G-PIANTE PIANO TERRA, PRIMO,COPERTURE-SIGNED-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0034A0_32PA_Residenze_Tipo_G-Piante_Piano_Terra_Primo_Coperture-signed-signed-signed.pdf
16 84 49	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0035A0_33PA RESIDENZE TIPO G-PROSPETTI E SEZIONI-SIGNED-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0035A0_33PA_Residenze_Tipo_G-Prospetti_e_Sezioni-signed-signed-signed.pdf
16 84 50	20 - Elaborati di Progetto	RS04REL0003A0_1PI-M RELAZ TECNICA IMP_MECCANICI-R0-SIGNED-SIGNED	RS04REL0003A0_1PI-M_RELAZ_TECNICA_IMP_MECCANICI-R0-signed-signed.pdf
16 84	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0036A0_2PI-M MASTERPLAN - ISOLE TECNO DISTRIB RETE IDRONICA E AN	RS04EPD0036A0_2PI-M_MASTERPLAN - ISOLE TECNO DISTRIB RETE IDRONICA E AN



51		ANTINCENDIO-R0-SIGNED-SIGNED	TINCENDIO-R0-signed-signed.pdf
16 84 52	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0037A0_3PI-M_MASTERPLAN - RETE IDRAULICA E SMALTIMENTO ACQUE-R0-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0037A0_3PI-M_MASTERPLAN - RETE IDRAULICA E SMALTIMENTO ACQUE-R0-signed-signed.pdf
16 84 53	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0038A0_4PI-M_CORPO CENTRALE - PIANTA PIANO INTERRATO-R0-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0038A0_4PI-M_CORPO CENTRALE - PIANTA PIANO INTERRATO-R0-signed-signed.pdf
16 84 54	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0039A0_5PI-M_CORPO CENTRALE - PIANTA PIANO TERRA-R0-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0039A0_5PI-M_CORPO CENTRALE - PIANTA PIANO TERRA-R0-signed-signed.pdf
16 84 55	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0040A0_6PI-M_CORPO CENTRALE - PIANTA PIANO PRIMO-R0-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0040A0_6PI-M_CORPO CENTRALE - PIANTA PIANO PRIMO-R0-signed-signed.pdf
16 84 56	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0041A0_7PI-M_CORPO CENTRALE - PIANTA PIANO COPERTURE-R0-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0041A0_7PI-M_CORPO CENTRALE - PIANTA PIANO COPERTURE-R0-signed-signed.pdf
16 84 57	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0042A0_8PI-M_BEAUTY FARM-R0-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0042A0_8PI-M_BEAUTY FARM-R0-signed-signed.pdf
16 84 58	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0043A0_9PI-M_SPECIALITY RESTAURANT-R0-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0043A0_9PI-M_SPECIALITY RESTAURANT-R0-signed-signed.pdf
16 84 59	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0044A0_10PI-M_POOL BAR-R0-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0044A0_10PI-M_POOL BAR-R0-signed-signed.pdf
16 84 60	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0045A0_11PI-M_CENTRO CONGRESSI-R0-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0045A0_11PI-M_CENTRO CONGRESSI-R0-signed-signed.pdf
16 84 61	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0046A0_12PI-M_RESIDENZE TIPO A-R0-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0046A0_12PI-M_RESIDENZE TIPO A-R0-signed-signed.pdf
16 84 62	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0047A0_13PI-M_RESIDENZE TIPO B-R0-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0047A0_13PI-M_RESIDENZE TIPO B-R0-signed-signed.pdf
16 84 63	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0048A0_14PI-M_RESIDENZE TIPO C-R0-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0048A0_14PI-M_RESIDENZE TIPO C-R0-signed-signed.pdf
16 84 64	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0049A0_15PI-M_RESIDENZE TIPO D-R0-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0049A0_15PI-M_RESIDENZE TIPO D-R0-signed-signed.pdf
16 84 65	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0050A0_16PI-M_RESIDENZE TIPO E-R0-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0050A0_16PI-M_RESIDENZE TIPO E-R0-signed-signed.pdf
16 84 66	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0051A0_17PI-M_RESIDENZE TIPO F-R0-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0051A0_17PI-M_RESIDENZE TIPO F-R0-signed-signed.pdf
16 84 67	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0052A0_18PI-M_RESIDENZE TIPO G-R0-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0052A0_18PI-M_RESIDENZE TIPO G-R0-signed-signed.pdf
16 84 68	20 - Elaborati di Progetto	RS04REL0004A0_1PI-E_RELAZIONE TECNICA IMPIANTI ELETTRICI-R0-SIGNED_SIGNED	RS04REL0004A0_1PI-E_RELAZIONE TECNICA IMPIANTI ELETTRICI-R0-signed_signed.pdf
16 84 69	20 - Elaborati di Progetto	RS04REL0005A0_3PI-E_SCHEMA A BLOCCHI DEGLI IMPIANTI ELETTRICI-R0-SIGNED_SIGNED	RS04REL0005A0_3PI-E_SCHEMA A BLOCCHI DEGLI IMPIANTI ELETTRICI-R0-signed_signed.pdf
16 84 70	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0053A0_2PI-E_MASTERPLAN - CABINE ELETTR E DISTRIB_R0-SIGNED_SIGNED	RS04EPD0053A0_2PI-E_MASTERPLAN - CABINE ELETTR E DISTRIB_R0-signed_signed.pdf
16 84 71	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0054A0_4PI-E_CORPO CENTRALE - PIANTA PIANO INTERRATO-R0-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0054A0_4PI-E_CORPO CENTRALE - PIANTA PIANO INTERRATO-R0-signed-signed.pdf
16 84 72	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0055A0_5PI-E_CORPO CENTRALE - PIANTA PIANO TERRA-R0-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0055A0_5PI-E_CORPO CENTRALE - PIANTA PIANO TERRA-R0-signed-signed.pdf
16 84 73	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0056A0_6PI-E_CORPO CENTRALE - PIANTA PIANO PRIMO-R0-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0056A0_6PI-E_CORPO CENTRALE - PIANTA PIANO PRIMO-R0-signed-signed.pdf
16	20 - Elaborati di	RS04EPD0057A0_7PI-E_CORPO CENTRALE -	RS04EPD0057A0_7PI-E_CORPO CENTRALE -



84 74	Progetto	PIANTA PIANO COPERTURE-R0-SIGNED-SIGNED	_PIANTA_PIANO_COPERTURE-R0-signed-signed.pdf
16 84 75	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0058A0_8PI-E_BEAUTY FARM-R0-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0058A0_8PI-E_BEAUTY_FARM-R0-signed-signed.pdf
16 84 76	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0059A0_9PI-E_SPECIALITY RESTAURANT-R0-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0059A0_9PI-E_SPECIALITY_RESTAURANT-R0-signed-signed.pdf
16 84 77	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0060A0_10PI-E_POOL BAR-R0-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0060A0_10PI-E_POOL_BAR-R0-signed-signed.pdf
16 84 78	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0061A0_11PI-E_CENTRO CONGRESSI-R0-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0061A0_11PI-E_CENTRO_CONGRESSI-R0-signed-signed.pdf
16 84 79	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0062A0_12PI-E_RESIDENZE TIPO A-R0-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0062A0_12PI-E_RESIDENZE_TIPO_A-R0-signed-signed.pdf
16 84 80	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0063A0_13PI-E_RESIDENZE TIPO B-R0-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0063A0_13PI-E_RESIDENZE_TIPO_B-R0-signed-signed.pdf
16 84 81	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0064A0_14PI-E_RESIDENZE TIPO C-R0-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0064A0_14PI-E_RESIDENZE_TIPO_C-R0-signed-signed.pdf
16 84 82	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0065A0_15PI-E_RESIDENZE TIPO D-R0-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0065A0_15PI-E_RESIDENZE_TIPO_D-R0-signed-signed.pdf
16 84 83	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0066A0_16PI-E_RESIDENZE TIPO E-R0-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0066A0_16PI-E_RESIDENZE_TIPO_E-R0-signed-signed.pdf
16 84 84	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0067A0_17PI-E_RESIDENZE TIPO F-R0-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0067A0_17PI-E_RESIDENZE_TIPO_F-R0-signed-signed.pdf
16 84 85	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0068A0_18PI-E_RESIDENZE TIPO G-R0-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0068A0_18PI-E_RESIDENZE_TIPO_G-R0-signed-signed.pdf
16 84 86	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0069A0_1PI-A_CORPO CENTRALE - PIANTA PIANO INTERRATO-R0-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0069A0_1PI-A_CORPO CENTRALE - _PIANTA_PIANO_INTERRATO-R0-signed-signed.pdf
16 84 87	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0070A0_2PI-A_CORPO CENTRALE - PIANTA PIANO TERRA-R0-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0070A0_2PI-A_CORPO CENTRALE - _PIANTA_PIANO_TERRA-R0-signed-signed.pdf
16 84 88	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0071A0_3PI-A_CORPO CENTRALE - PIANTA PIANO PRIMO-R0-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0071A0_3PI-A_CORPO CENTRALE - _PIANTA_PIANO_PRIMO-R0-signed-signed.pdf
16 84 89	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0072A0_4PI-A_CORPO CENTRALE - PIANTA PIANO COPERTURE-R0-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0072A0_4PI-A_CORPO CENTRALE - _PIANTA_PIANO_COPERTURE-R0-signed-signed.pdf
16 84 90	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0073A0_5PI-A_BEAUTY FARM-R0-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0073A0_5PI-A_BEAUTY_FARM-R0-signed-signed.pdf
16 84 91	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0074A0_6PI-A_SPECIALITY RESTAURANT-R0-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0074A0_6PI-A_SPECIALITY_RESTAURANT-R0-signed-signed.pdf
16 84 92	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0075A0_7PI-A_CENTRO CONGRESSI-R0-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0075A0_7PI-A_CENTRO_CONGRESSI-R0-signed-signed.pdf
16 84 93	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0076A0_8PI-A_RESIDENZE TIPO B-R0-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0076A0_8PI-A_RESIDENZE_TIPO_B-R0-signed-signed.pdf
16 84 94	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0077A0_9PI-A_RESIDENZE TIPO C-R0-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0077A0_9PI-A_RESIDENZE_TIPO_C-R0-signed-signed.pdf
16 84 95	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0078A0_10PI-A_RESIDENZE TIPO D-R0-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0078A0_10PI-A_RESIDENZE_TIPO_D-R0-signed-signed.pdf
16 84 96	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0079A0_11PI-A_RESIDENZE TIPO E-R0-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0079A0_11PI-A_RESIDENZE_TIPO_E-R0-signed-signed.pdf



16 84 97	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0080A0_12PI-A_RESIDENZE TIPO F-R0-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0080A0_12PI-A_RESIDENZE_TIPO_F-R0-signed-signed.pdf
16 84 98	20 - Elaborati di Progetto	RS04EPD0081A0_13PI-A_RESIDENZE TIPO G-R0-SIGNED-SIGNED	RS04EPD0081A0_13PI-A_RESIDENZE_TIPO_G-R0-signed-signed.pdf
16 84 99	42 - Provvedimento di VIA correlato all'istanza	RS04ADD0009A0_DECRETO_VIA_734_SIGNED	RS04ADD0009A0_Decreto_VIA_734_signed.pdf

LETTO l'art. 6, c. 9-bis, del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. a mente del quale «*Nell'ambito dei progetti già autorizzati, per le varianti progettuali legate a modifiche, estensioni e adeguamenti tecnici non sostanziali che non comportino impatti ambientali significativi e negativi si applica la procedura di cui al comma 9*»;

CONSIDERATO che il Proponente con l'Istanza presentata ai sensi dell'art. 6 comma 9/9-bis del D. Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii, ha richiesto la valutazione preliminare per l'opzione di :*Variante di progetto (decreto di compatibilità ambientale DRS. 734 del 28/07/2008) per la realizzazione di un albergo di categoria 5 stelle con annesso campo da golf in contrada Cucca - Puntì all'interno della zona CT 4 del PRG di Ispica ai sensi dell'art. 9 delle N.T.A.*”.

LETTA la Dichiarazione del Professionista estensore della documentazione ambientale, sottoscritta dal Dott. Carlo Di Leo;

CONSIDERATO che il Proponente ha trasmesso i pareri già acquisiti relativi al progetto per la realizzazione di un albergo di categoria 5 stelle con annesso campo da golf in contrada Cucca/Puntì all'interno della zona CT4 del P.R.G. di Ispica ai sensi dell'art. 9 delle N.T.A, di seguito riportati:

- Decreto di compatibilità ambientale DRS n. 734 del 28/07/2008;
- S.U.A.P. - Sportello Unico per le Attività Produttive - Conferenza di Servizi sincrona del 19/06/2018 ex art. 14ter della legge 7 agosto 1990, n. 241 Ditta "Franco Frabboni F.I.N.I.M. S.p.A. " - Procedimento relativo al rilascio del provvedimento unico in materia di autorizzazione all'insediamento di attività produttiva, a norma del D.lgs. n 112 del 31 marz 1998 e d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160, L.R. 5 maggio 2011, n. 5 conclusasi positivamente nell'ambito della quale sono stati acquisiti i seguenti pareri:
- acquisito il parere del S.I.A.V. dell'A.S.P. n. 7 Ragusa- Centro Operativo di Ispica già espresso Favorevole a condizioni in data 17/01/2008 prot. 77/SAN per la medesima proposta progettuale, in mancanza di ogni tipo di variazione intervenuta in materia;
- pervenuto parere del Settore IV-Sviluppo economico-Commercio, espresso Favorevole a condizioni in data 29/05/2018 prot. n. 18110;
- attestazione di conformità n. 4680 del 01/06/2018 dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco. assunta al prot. gen. n. 20203 del 14/06/2018;
- parere prot. n. 19504 del 08/06/2018, del Settore VII del Servizio Turismo – Libero Consorzio Comunale di Ragusa, espresso Favorevole a condizioni ed assunto al prot. gen. n. 20045 del 13/06/2018.
- parere Città di Ispica – Provincia di Ragusa - del Settore LL.PP., espresso Favorevole a condizioni in data 15/06/2018 prot. n. 20328.

CONSIDERATO che il Proponente nella stessa Istanza fa una **Breve descrizione del progetto originario** dichiarando: “*.L'opera è oggetto di variante rispetto al progetto autorizzato con Decreto di Compatibilità Ambientale DRS n. 734 del 28/07/2008. Sfruttando le tecnologie più innovative subentrate dall'approvazione del progetto, coadiuvate da scelte architettoniche che mirano a mitigare l'impatto visivo*



coniugando le mutate esigenze del Proponente e della Clientela, l'attuale progetto in variante, rispetto al precedente autorizzato, è stato notevolmente migliorato in termini di impatto paesaggistico, di comfort termo-acustico e di risparmio energetico. La variante di Progetto interessa esclusivamente la componente architettonica e impiantistica, mentre la progettazione del campo da golf rimane invariata rispetto al progetto autorizzato con il citato DRS 734/2008. In virtù di quanto sopra, la società Ispica S.r.l., nelle more di sviluppare la progettazione esecutiva del Progetto autorizzato con il citato Decreto di Compatibilità Ambientale in ottemperanza alle prescrizioni ambientali, intende sottoporre a Valutazione preliminare le modifiche architettoniche e impiantistiche intervenute.

CONSIDERATO che il Proponente nella stessa Istanza descrive le interferenze ambientali in area vasta dell'intervento, dichiarando quanto riportato nella seguente tabella:

Tipologia	Descrizione	Effetti
<i>La costruzione, l'esercizio o la dismissione del progetto comporteranno azioni che modificheranno fisicamente l'ambiente interessato (topografia, uso del suolo, corpi idrici, ecc.).</i>	<i>Il progetto in variante rispetto a quanto già autorizzato con compatibilità ambientale di cui al DRS. 734 del 28/07/2008 interessa esclusivamente la componente architettonica e impiantistica</i>	<i>NO - l'attuale progetto in variante, rispetto al precedente autorizzato, è stato notevolmente migliorato in termini di impatto paesaggistico, di comfort termo-acustico e di risparmio energetico. La variante di progetto prevede la realizzazione di edifici il cui volume complessivo risulta ridotto del 24,8% rispetto alla precedente proposta autorizzata a cui fa eco un valore medio delle altezze fuori terra degli stessi ridotto del 28,4%; la riduzione di cubatura e la minore altezza fuori terra garantiscono una minore visibilità delle opere in progetto nel territorio in esame e contribuiscono a ridurre la percezione delle stesse nel locale contesto paesaggistico. La riduzione della superficie coperta dagli edifici in progetto dell'11,8% rispetto a quella del precedente progetto autorizzato, contribuisce a ridurre l'impronta a terra delle opere con conseguente minore sottrazione di suolo e minore impermeabilizzazione dello stesso, a vantaggio delle aree permeabili e a verde.</i>
<i>La costruzione o l'esercizio del progetto comporteranno l'utilizzo di risorse naturali come territorio, acqua, materiali o energia, con particolare riferimento a quelle non rinnovabili o scarsamente disponibili.</i>	<i>Il progetto in variante, come quello già autorizzato, prevede il consumo di risorse naturali, contemplando approcci e metodologiche che ne minimizzano l'impiego e massimizzano le occasioni di recupero e riutilizzo facendo riferimento al rispetto dei Criteri Ambientali Minimi</i>	<i>NO - Il Progetto in variante, facendo riferimento ad un quadro normativo ulteriormente aggiornato, rispetto a quanto previsto dal progetto definitivo, consente di ridurre gli effetti ambientali in termini di consumo di risorse, attivando processi di economia circolare</i>
<i>Il progetto comporterà l'utilizzo, lo stoccaggio, il trasporto, la movimentazione o la produzione di sostanze o materiali che potrebbero essere nocivi per la salute umana o per l'ambiente, o che possono destare preoccupazioni sui rischi, reali o percepiti, per la salute umana.</i>	<i>Il progetto in variante, per la sola fase costruttiva, prevede l'impiego di prodotti in uso nel campo dell'edilizia che non determinano effetti per la salute della popolazione delle aree limitrofe.</i>	<i>NO - Il Piano Ambientale di Cantiere (PAC) che si predisporrà in fase esecutiva, individuerà i criteri di valutazione degli aspetti ambientali, fornirà le linee guida per la gestione di cantiere e delle modalità di utilizzo, gestione e stoccaggio dei prodotti utilizzati per le lavorazioni (es. additivi per calcestruzzo, lubrificanti, carburante), procedure di gestione ordinaria degli stessi e i presidi utili a prevenire fenomeni di sversamento accidentale.</i>
<i>Il progetto comporterà la produzione di rifiuti</i>	<i>Per le terre e rocce da scavo derivanti dalla realizzazione delle</i>	<i>NO - Per il progetto già autorizzato con DRS n. 734 del 28/07/2008 è stato stimato un volume complessivo dei materiali</i>



<i>solidi durante la costruzione, l'esercizio o la dismissione.</i>	<i>opere in progetto si prevede il massimo riutilizzo nello stesso sito di produzione, previo accertamento dell'assenza di contaminazioni, per gli interventi di sistemazione delle aree a verde di pertinenza del complesso alberghiero e, in misura minore, per i rimodellamenti morfologici nella realizzazione del limitrofo campo da golf, conferendo a discarica le sole quantità eventualmente eccedenti non riutilizzabili in sito.</i>	<i>escavati pari a circa 30.000 mc, analogo a quanto previsto per la variante di progetto in esame, lasciando quindi ragionevolmente supporre l'assenza di ulteriori impatti sulle componenti ambientali esaminate, oltre a quanto già valutato nello Studio di Impatto Ambientale elaborato per il progetto autorizzato</i>
<i>Il progetto genererà emissioni di inquinanti, sostanze pericolose, tossiche, nocive nell'atmosfera.</i>	<i>Il progetto in variante così come lo prevedeva il progetto autorizzato prevede lavorazioni che comportano l'impiego di sostanze che possono avere effetti per le matrici suolo e acque (es. additivi per calcestruzzo, disarmanti, lubrificanti, carburante), ma che sono utilizzati secondo modalità e quantità specifiche e limitate ai soli fabbisogni legati alla realizzazione dell'opera.</i>	<i>NO - Il progetto in variante, propedeutico alla redazione del progetto esecutivo che recepirà le prescrizioni ambientali di cui al DRS n. 734 del 28/07/2008, definirà i principi di valutazione e di gestione degli aspetti ambientali incluso l'impiego di sostanze pericolose in cantiere, per i quali saranno previsti i presidi utili a prevenire fenomeni di sversamento accidentale. In fase costruttiva saranno seguite specifiche modalità di gestione delle fasi di rifornimento dei mezzi di cantiere in modo tale da prevenire interferenze con il suolo.</i>
<i>Il progetto genererà rumori, vibrazioni, radiazioni elettromagnetiche, emissioni luminose o termiche.</i>	<i>Le attività di scavo e cantierizzazione possono generare emissioni sonore e vibrazionali.</i>	<i>NO - Le misure indicate nel progetto già autorizzato sono risultate adeguate a prevenire effetti acustici significativi sulle aree di progetto, peraltro prive di recettori sensibili in quanto aree agricole. La variante proposta riducendo le attività di cantiere in virtù di una riduzione di volume complessivo del 24,8% rispetto alla precedente proposta autorizzata produrrà una ulteriore riduzione di emissioni sonore e vibrazionali.</i>
<i>Il progetto comporterà rischi di contaminazione del terreno o dell'acqua a causa di rilasci di inquinanti sul suolo o in acque superficiali, acque sotterranee, acque costiere o in mare.</i>	<i>Il progetto esecutivo prevede lavorazioni che comportano l'impiego di sostanze che possono avere effetti per le matrici suolo e acque (es. additivi per calcestruzzo, disarmanti, lubrificanti, carburante), ma che sono utilizzati secondo modalità e quantità specifiche e limitate ai soli fabbisogni legati alla realizzazione dell'opera.</i>	<i>NO - In fase esecutiva il progetto sarà adeguato alle prescrizioni ambientali di cui al DRS n. 734 del 28/07/2008 che prevede misure mitigative di cantiere (prescrizione n. 2).</i>
<i>Durante la costruzione o l'esercizio del progetto sono prevedibili rischi di incidenti che potrebbero interessare la salute umana o l'ambiente</i>	<i>Durante la fase di cantierizzazione possono generarsi emissioni di polveri, rumore e scarichi temporanei.</i>	<i>NO - La variante di progetto prevede la realizzazione di edifici il cui volume complessivo risulta ridotto del 24,8% della precedente proposta, pertanto con minori emissioni di polveri, rumori e scarichi rispetto a quanto già autorizzato. In fase esecutiva, inoltre, il progetto sarà adeguato alle prescrizioni ambientali di cui al DRS n. 734 del 28/07/2008 che prevede misure mitigative di cantiere (prescrizione n. 2).</i>
<i>Nell'area di progetto o in aree limitrofe ci sono zone protette da normativa internazionale, nazionale</i>	<i>Il progetto già autorizzato come anche la proposta di variante non interferisce con aree protette e né su elementi storico-culturali.</i>	<i>NO - La variante di progetto esaminata nel presente elaborato prevede la realizzazione di edifici il cui volume complessivo risulta ridotto del 24,8% rispetto alla precedente proposta autorizzata, a cui fa eco un valore medio delle altezze fuori</i>



<i>o locale per il loro valore ecologico, paesaggistico, storico-culturale od altro che potrebbero essere interessate dalla realizzazione del progetto</i>		<i>terra degli stessi ridotto del 28,4%; la riduzione di cubatura e la minore altezza fuori terra garantiscono una minore visibilità delle opere in progetto nel territorio in esame e contribuiscono a ridurre la percezione delle stesse nel locale contesto paesaggistico.</i>
<i>Nell'area di progetto o in aree limitrofe ci sono altre zone/aree sensibili dal punto di vista ecologico quali ad esempio aree utilizzate da specie di fauna o di flora protette, importanti o sensibili per la riproduzione, nidificazione, alimentazione, sosta, svernamento, migrazione, che potrebbero essere interessate dalla realizzazione del progetto</i>	<i>Il tracciato non interferisce con aree protette né zone sensibili utilizzate da specie di flora e fauna</i>	<i>NO - Il contesto ambientale rispetto a quanto già autorizzato e oggetto della variante interessa un ambito agricolo soggetto a periodiche lavorazioni, privo di elementi di pregio vegetazionale e di fauna di interesse conservazionistico.</i>
<i>Nell'area di progetto o in aree limitrofe sono presenti corpi idrici superficiali e/o sotterranei che potrebbero essere interessati dalla realizzazione del progetto</i>	<i>Si escludono interferenze significative con l'ambiente idrico</i>	<i>NO - la variante architettonica e impiantistica non modifica quanto già autorizzato con compatibilità ambientale di cui al DRS. 734 del 28/07/2008, interessando la medesima area del Resort non interessata da corpi idrici. Di contro la riduzione della superficie coperta dagli edifici in progetto dell'11,8% rispetto a quella del precedente progetto autorizzato, contribuisce a ridurre l'impronta a terra delle opere con conseguente minore sottrazione di suolo e minore impermeabilizzazione dello stesso, a vantaggio delle aree permeabili e a verde. La riduzione complessiva delle superfici impermeabili del 46% contribuisce altresì a migliorare la circolazione idrica sotterranea.</i>
<i>Nell'area di progetto o in aree limitrofe sono presenti vie di trasporto suscettibili di elevati livelli di traffico o che causano problemi ambientali, che potrebbero essere interessate dalla realizzazione del progetto</i>	<i>La realizzazione della variante è posizionata nella stessa area occupata dal progetto già autorizzato DRS. 734 del 28/07/2008, limitrofa alla strada provinciale 50.</i>	<i>NO - la riduzione della superficie coperta dagli edifici in progetto dell'11,8% rispetto a quella del precedente progetto autorizzato, contribuisce a ridurre la fase di cantierizzazione e gli impatti temporanei legati alla stessa fase di cantiere.</i>
<i>Il progetto è localizzato in un'area ad elevata intervisibilità e/o in aree ad elevata fruizione pubblica</i>	<i>La realizzazione della variante è posizionata nella stessa area occupata dal progetto già autorizzato DRS. 734 del 28/07/2008, in area agricola e a bassa fruizione pubblica..</i>	<i>NO - La variante di progetto esaminata nel presente elaborato prevede la realizzazione di edifici il cui volume complessivo risulta ridotto del 24,8% rispetto alla precedente proposta autorizzata, a cui fa eco un valore medio delle altezze fuori terra degli stessi ridotto del 28,4%; la riduzione di cubatura e la minore altezza fuori terra garantiscono una minore visibilità delle opere in progetto nel territorio in esame e contribuiscono a ridurre la percezione delle stesse nel locale contesto paesaggistico.</i>
<i>Il progetto è localizzato</i>	<i>Il progetto già autorizzato come</i>	<i>NO - la riduzione della superficie coperta dagli edifici in</i>



<i>in un'area ancora non urbanizzata dove vi sarà perdita di suolo naturale o seminaturale.</i>	<i>anche la proposta di variante si sviluppa in un'area agricola</i>	<i>progetto dell'11,8% rispetto a quella del precedente progetto autorizzato e la riduzione complessiva delle superfici impermeabili del 46%, contribuisce a ridurre l'impronta a terra delle opere con conseguente minore sottrazione di suolo e minore impermeabilizzazione dello stesso, a vantaggio delle aree permeabili e a verde.</i>
<i>Nell'area di progetto o in aree limitrofe ci sono piani/programmi approvati inerenti all'uso del suolo che potrebbero essere interessati dalla realizzazione del progetto</i>	<i>Il progetto in variante non comporta variazioni rispetto a quanto previsto dal progetto già autorizzato</i>	<i>NO – dall'analisi sul Portale SIVVI e da un'analisi sulla programmazione comunale non emergono piani/programmi che possano interessare l'area in progetto.</i>
<i>Nell'area di progetto o in aree limitrofe ci sono zone densamente abitate o antropizzate che potrebbero essere interessate dalla realizzazione del progetto.</i>	<i>Il progetto già autorizzato come anche la proposta di variante si sviluppa in un'area agricola a bassa densità abitativa</i>	<i>NO – Gli effetti indotti dal progetto in variante sono quelli già analizzati ed approvati per il progetto definitivo di cui al DRS. 734 del 28/07/2008, trattandosi delle medesime aree agricole non densamente abitate.</i>
<i>Nell'area di progetto o in aree limitrofe sono presenti ricettori sensibili (es. ospedali, scuole, luoghi di culto, strutture collettive, ricreative, ecc.) che potrebbero essere interessate dalla realizzazione del progetto.</i>	<i>Non sono presenti ricettori sensibili nell'ambito di interesse del progetto</i>	<i>NO – Non sono presenti ricettori sensibili nell'ambito del progetto in variante come già valutato nell'ambito del progetto autorizzato con DRS. 734 del 28/07/2008.</i>
<i>Nell'area di progetto o in aree limitrofe sono presenti risorse importanti, di elevata qualità e/o con scarsa disponibilità (es. acque superficiali e sotterranee, aree boscate, aree agricole, zone di pesca, turistiche, estrattive, ecc.) che potrebbero essere interessate dalla realizzazione del progetto.</i>	<i>Il progetto non interessa risorse di elevata qualità e/o con scarsa disponibilità</i>	<i>NO</i>
<i>Nell'area di progetto o in aree limitrofe sono presenti zone che sono già soggette a inquinamento o danno ambientale, quali ad esempio zone dove gli standard ambientali previsti dalla legge sono superati, che potrebbero essere interessate dalla realizzazione del</i>	<i>Il progetto non interessa aree ambientalmente compromesse.</i>	<i>NO</i>



<i>progetto</i>		
<i>Il progetto è ubicato in una zona soggetta a terremoti, subsidenza, frane, erosioni, inondazioni o condizioni climatiche estreme o avverse quali ad esempio inversione termiche, nebbie, forti venti, che potrebbero comportare problematiche ambientali connesse al progetto</i>	<i>L'area di progetto si colloca in un territorio caratterizzato da attività sismica contenuta (zona 2). Non si rilevano altri elementi di rilevanza.</i>	<i>NO</i>
<i>Le eventuali interferenze del progetto sono suscettibili di determinare effetti cumulativi con altri progetti/attività esistenti o approvati</i>	<i>Non si rilevano sul territorio effetti cumulativi che possano interessare il progetto già autorizzato</i>	<i>NO – Il progetto in variante è già stato autorizzato con DRS. 734 del 28/07/2008. Si rileva esclusivamente un progetto FV cod. procedura 4119 proponente SOLAER CLEAN ENERGY ITALY 33 SRL in corso di istruttoria, ad una distanza di circa 450 m .</i>

CONSIDERATO che il Proponente nella stessa Istanza elenca i titoli già acquisiti, come sopra riportato;

CONSIDERATO che, dalla lettura della **Relazione Tecnica Generale** è possibile evincere tutti i parametri volumetrici e le caratteristiche del progetto e relativa variante, come di seguito riportato:
IL PIANO ATTUATIVO

*Il Comune di Ispica è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con D.A.R.S. n. 135 del 02.08.1979 e successiva variante approvata con D.A.R.S. n. 402 del 28.10.1983, con cui si erano individuate apposite zone CT, quale la sottozona CT3, destinate “[...] all’insediamento di iniziative turistiche che realizzano unitamente alle attrezzature ricettive [...] impianti ed attrezzature complementari e di specifico interesse turistico”. Essendo le suddette previsioni del vigente P.R.G. praticamente inattuabili per interventi medio-grandi, sia per l’estensione delle zone CT già previste nel vigente P.R.G. che per la diffusa urbanizzazione di edifici, spesso abusivi e condonati, che non consentono più la realizzazione di interventi a carattere unitario, ai sensi delle specifiche N.T.A. dettate per le predette zone territoriali omogenee. A seguito della Delibera del Consiglio Comunale n. 47 del 21/10/2008, sulla scorta dell’iniziativa privata proposta dalla Franco Frabboni Finin S.p.a., è stata adottata dal Comune di Ispica una nuova Variante al P.R.G. per l’individuazione e la localizzazione di una sottozona “**CT4 - da destinare ad attrezzature turistico sportive - golf.**” La zona CT4, normata dall’art. 9 punto 3) delle Norme tecniche di Attuazione, è stata quindi destinata all’insediamento di iniziative turistiche, che realizzano unitamente alle attrezzature ricettive, impianti e attrezzature per l’esercizio dello sport (golf e attività sportive in genere). L’edificazione di zona è subordinata alle seguenti prescrizioni:*

- *Edilizia ricettiva: dovrà essere concentrata in non oltre il 20% della superficie territoriale complessiva, ivi comprese destinazioni d’uso quali esercizi commerciali e para-commerciali al dettaglio, come bar, ristoranti, attrezzature complementari turistiche ed edifici in genere per il godimento del tempo libero;*
- *Impianti sportivi - golf: dovrà estendersi su oltre il 70% della superficie territoriale;*
- *La restante parte, quindi al massimo il 10%, dovrà essere destinata ad uso agricolo, priva di possibilità edificatoria, vietando anche l’insediamento di serre e gli insediamenti industriale e commerciali.*

I parametri urbanistici sono stati definiti come segue: ▪ Densità territoriale totale massima: 0,20 mc/mq;

- *Densità fondiaria massima riferita alla superficie ricettiva: 0,60 mc/mq;*

- *Altezza massima 9,00 m con possibilità di deroga fino a 13,50 m per superfici non superiori al 20% della superficie di ciascun edificio.*

I parametri dimensionali urbanistici definiti dalla variante approvata sono:

- *Superficie territoriale complessiva: 84.34.29 Ha;*



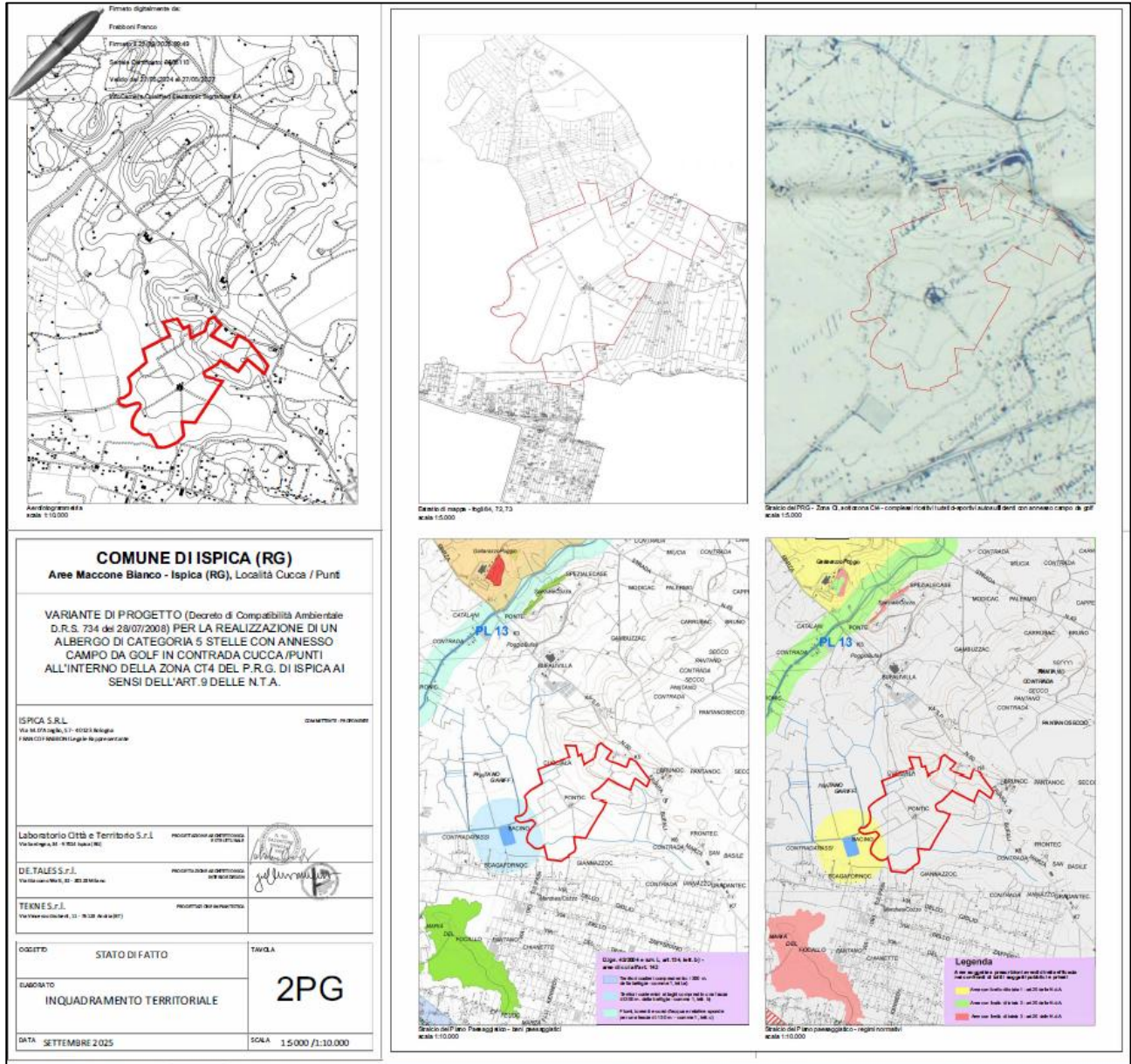
- Superficie ricettiva: 16.86.00 Ha;
- Superficie per attrezzature sportive: 67.48.29. Ha.

Tutto ciò premesso, con la presente relazione si vuole altresì dimostrare la variazione della superficie territoriale complessiva e, di conseguenza, la variazione delle superfici che ospiteranno la struttura ricettiva e il campo da golf, attraverso uno studio comparato tra: stralci catastali, piano paesaggistico vigente, P.R.G. vigente e ortofoto dall'area in oggetto.

La zona oggetto del presente intervento è censita al Catasto Terreni del Comune di Ispica (RG) ai seguenti fogli:

- Foglio 64, p.lle: 54, 163, 338, 456, 457, 458, 459;
- Foglio 72, p.lle: 1195, 1196, 1197;
- Foglio 73, p.lle: 2, 9, 18, 20, 23, 24, 91, 126, 142, 192, 193, 206, 215, 216, 245, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 463, 544, 545, 742, 743, 745, 746, 887, 889, 891, 893, 895, 901, 913, 917, 918, 930, 931, 1045, 1046.

L'area in oggetto si colloca in C.da Cucca/Punti nel territorio comunale di Ispica e si sviluppa su una superficie complessiva di circa 863.174,00 mq. Si è proceduto alla verifica di tale dato, dimostrando, attraverso lo studio degli estratti di mappa catastali (come si evince dall'elaborato grafico Tav. 3PG), che la superficie catastale complessiva è maggiore, di 19.745,00 mq, rispetto a quanto descritto nella Variante al P.R.G. Tale differenza si può facilmente giustificare anche mediante una comparazione diretta con la variante al P.R.G. vigente (elaborato grafico Tav. 2PG) e il piano attuativo, e mediante la determinazione della perimetrazione della zona CT4. L'elaborato grafico Tav. 2PG, in particolare, esegue una sovrapposizione tra la zona CT4 individuata dalla variante e quella individuata da presente piano attuativo, mettendo in evidenza, a parità di scala di rappresentazione, la non coincidenza delle aree suddette, sia in termini di superficie e che di assi stradali. La differenza, riscontrata in termini di superficie catastale prima e di parametri urbanistici poi, trova piena giustificazione nella diretta comparazione tra perimetro "catastale" e quello determinato a mezzo ortofoto, evidenziando tutti quei tratti in cui c'è un evidente sfalsamento...L'area prescelta, pur essendo connotata da notevoli valenze paesaggistiche ed ambientali, risulta comunque esente da vincoli di alcun genere, eccetto nella porzione più a sud, come si evince dalla Tav. 4PG, dove viene individuata una porzione di terreno su cui insiste vincolo paesaggistico. La Tav. 2PG permette una corretta individuazione della porzione tutelata (ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs n. 42 del 22.01.2004, relativo a "territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 mt dalla linea della battigia, anche per territori elevati sui laghi"), nonché la determinazione della fascia di rispetto dal bacino presente. Il livello di tutela a cui è sottoposta la zona è pari a 1 ed è normato dall'art. 20 delle N.d.A. al Titolo III: tutela per tutte quelle aree caratterizzate da valori percettivi dovuti al riconosciuto valore della conformazione geomorfologica, delle componenti strutturali del paesaggio, delle visuali privilegiate, nonché alla presenza di bacini. Non risultano vincoli di carattere idrogeologico, forestale, di piano, S.I.C. o Z.P.S... Il progetto, tuttavia, è già stato sottoposto a V.I.A. (Valutazione di Impatto Ambientale) di cui all'art. 22 del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii., ottenendo dall'A.R.T.A. giudizio positivo di compatibilità ambientale con prescrizioni, giusto D.R.S n. 734 del 28/07/2008. Inoltre, la variante al P.R.G. approvata, propedeutica alla realizzazione del Piano Attuativo in oggetto, risulta fornita anche dei seguenti pareri: - parere favorevole del Genio Civile di Ragusa, reso ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74 ed espresso in data 05/03/2008 prot. n. 4684; - parere favorevole della C.E. Comunale del 07/10/2008, reso ai sensi dell'art. 6 del vigente Regolamento Edilizio Comunale;



DESCRIZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

Il presente Piano Attuativo prevede la realizzazione di un albergo “cinque stelle lusso” e relativo campo da Golf. La nuova Z.T.O., in cui insisterà il progetto, si può distinguere, in tre diverse macro-zone (Tav. 1P):

- **Zona CT – CT4 Resort: Area destinata alla realizzazione di impianti per il turismo**

L'area utilizzata per la realizzazione della struttura ricettiva è formata dalle seguenti particelle del **Foglio 73**:

- Part. 2 mq. 12.428,75 di proprietà di ISPICA S.r.l. (pari al 81,5%)
- Part. 9 mq. 27.090,00 di proprietà di ISPICA S.r.l.
- Part. 20 mq. 16.420,00 di proprietà di ISPICA S.r.l.
- Part. 126 mq. 6.720,00 di proprietà di ISPICA S.r.l. (pari al 42%)
- Part. 142 mq. 12.110,00 di proprietà di ISPICA S.r.l.
- Part. 192 mq. 3.120,00 di proprietà di ISPICA S.r.l.
- Part. 193 mq. 5.530,00 di proprietà di ISPICA S.r.l.
- Part. 245 mq. 22.990,00 di proprietà di ISPICA S.r.l.



- Part. 463 mq. 17.030,00 di proprietà di ISPICA S.r.l.
- Part. 887 mq 5.542,00 di proprietà di ISPICA S.r.l.
- Part. 889 mq 4.367,00 di proprietà di ISPICA S.r.l.
- Part. 891 mq 5.906,00 di proprietà di ISPICA S.r.l.
- Part. 893 mq 3.578,00 di proprietà di ISPICA S.r.l.
- Part. 895 mq 19.135,00 di proprietà di ISPICA S.r.l.

Per un totale di **161.966,75 mq.**

Come normativa, l'edilizia ricettiva e relativi servizi per il godimento del tempo libero verranno concentrati in non oltre il 20% della superficie territoriale secondo quanto prevede la norma, come dimostrato nella tabella che segue: **Sup. struttura ricettiva < 20 % di Sup. territoriale.**

DESCRIZIONE	MQ
Sup. territoriale	863.174,00
Sup. da destinare a struttura ricettiva ai sensi dell'art. 15 della L.R. 71/78 (max 20% della Sup. territoriale)	172.634,80 (20% di 863,174,80)
Sup. destinata a struttura ricettiva in progetto	161.966,75 (18% di 863.174,80)

161.966,75 mq < 172.634,80 mq

▪ **Zona Golf: Area destinata alla realizzazione di impianti per il turismo – CT4**

L'area destinata a campo da golf, da realizzare nell'assoluto rispetto della vegetazione e dell'orografia naturale del luogo, è costituita dalle seguenti particelle:

Foglio 72:

- Part. 1195 mq. 12.272,00 di proprietà di Gambuzza Nigro e Benito Angelica
- Part. 1196 mq. 17.082,00 di proprietà di Gambuzza Monica e Armando Carmela
- Part. 1997 mq. 270,00 di proprietà di Modica Giuseppe

Foglio 73:

- Part. 2 mq. 2.821,25 di proprietà di ISPICA S.r.l. (pari al 18,5%)
- Part. 18 mq. 460,00 di proprietà di Ivano Siggillino
- Part. 23 mq. 47.419,00 di proprietà di Ivano Siggillino
- Part. 24 mq. 4.480,00 di proprietà di Ivano Siggillino
- Part. 91 mq. 16.600,00 di proprietà di Ivano Siggillino
- Part. 126 mq. 9.280,00 di proprietà di ISPICA S.r.l. (pari al 58%)
- Part. 206 mq. 64.187,00 di proprietà di Ivano Siggillino (pari al 99,5%)
- Part. 215 mq. 26.450,00 di proprietà di ISPICA S.r.l.
- Part. 216 mq. 9.280,00 di proprietà di ISPICA S.r.l.
- Part. 298 mq. 8.560,00 di proprietà di ISPICA S.r.l.
- Part. 299 mq. 8.560,00 di proprietà di ISPICA S.r.l.
- Part. 300 mq. 8.560,00 di proprietà di ISPICA S.r.l.
- Part. 301 mq. 8.560,00 di proprietà di ISPICA S.r.l.
- Part. 302 mq. 8.400,00 di proprietà di ISPICA S.r.l.
- Part. 303 mq. 8.560,00 di proprietà di ISPICA S.r.l.
- Part. 304 mq. 530,00 di proprietà di ISPICA S.r.l.
- Part. 544 mq. 1.680,00 di proprietà di Gambuzza Nigro e Benito Angelica
- Part. 545 mq. 5.590,00 di proprietà di Gambuzza Monica e Armando Carmela
- Part. 742 mq. 9.760,00 di proprietà di Ivano Siggillino



- Part. 743 mq. 610,00 di proprietà di Ivano Siggillino
- Part. 745 mq. 2.000,00 di proprietà di Ivano Siggillino (pari al 81,3%)
- Part. 746 mq. 300,00 di proprietà di Ivano Siggillino
- Part. 901 mq. 36.522,00 di proprietà di Ivano Siggillino (pari al 67%)
- Part. 913 mq. 4.992,00 Ente urbano
- Part. 917 mq. 24.328,00 di proprietà di Ivano Siggillino
- Part. 918 mq. 2.045,00 di proprietà di Di Benedetto Pietro
- Part. 930 mq. 23.270,00 di proprietà di ISPICA S.r.l.
- Part. 931 mq. 34.420,00 di proprietà di Ivano Siggillino
- Part. 1045 mq. 9.399,00 di proprietà di Ivano Siggillino (pari al 86,1%)
- Part. 1046 mq. 195.516,00 di proprietà di Ivano Siggillino (pari al 86,1%)

Foglio 64

- Part. 54 mq. 13.550,00 di proprietà di ISPICA S.r.l.
- Part. 163 mq. 17.035,00 di proprietà di Ivano Siggillino
- Part. 388 mq. 600,00 di proprietà di Ivano Siggillino
- Part. 456 mq. 5.466,00 di proprietà di Ivano Siggillino
- Part. 457 mq. 3.644,00 di proprietà di Ivano Siggillino
- Part. 458 mq. 26.263,00 di proprietà di Ivano Siggillino
- Part. 459 mq. 2.797,00 di proprietà di Ivano Siggillino

Per un totale di mq. 655.219,25

Come detto in precedenza, è obbligo attrezzare almeno il 70% della superficie territoriale complessiva a disposizione con impianti sportivi ricreativi, quali il campo da golf. Tale prescrizione è stata pienamente osservata, come si evince dalla sottostante tabella: **Sup. campo da golf > 70 % di Sup. territoriale**

DESCRIZIONE	MQ
Sup. territoriale	863.174,00
Sup. da destinare ad attrezzature sportive ai sensi dell'art. 15 della L.R. 71/78 (min 70% della Sup. territoriale)	604.221,80 (70% di 863.174,00)
Sup. destinata a campo da golf in progetto	655.219,25 (76% di 863.174,00)

655.219,25 > 604.221,80

▪ **Zona destinata ad uso agricolo**

La restante parte, pari al massimo al 10% della superficie territoriale, rimarrà destinata ad usi agricoli, priva di possibilità edificatoria; essa risulta pari a 45.988,00 mq e corrisponde alla zona soggetta a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 D.Lgs 42/2004, che ricade all'interno delle seguenti particelle:

Foglio 73:

- Part. 901 mq. 18.050,00 di proprietà di Ivano Siggillino (pari al 33%)
- Part. 745 mq. 374,00 di proprietà di Ivano Siggillino (pari al 18,7%)
- Part. 206 mq. 293,00 di proprietà di Ivano Siggillino (pari al 0,5%)
- Part. 1046 mq. 27.271,00 di proprietà di Ivano Siggillino (pari al 13,9%)

La prescrizione a cui fare riferimento è: **Sup. ad uso agricolo < 10 % di Sup. territoriale**



DESCRIZIONE	MQ
Sup. territoriale	863.174,00
Sup. da destinare ad uso agricolo ai sensi dell'art. 15 della L.R. 71/78 (max 10% della Sup. territoriale)	86.317,40 (10% di 863,174,80)
Sup. destinata ad uso agricolo in progetto	45.988,00 (6% di 863,174,80)

45.988,00 mq < 86.317,40 mq

L'accesso avverrà dalla strada provinciale SP 50 e/o da un tratto ad essa connesso, oggi ex SP 50 Bufali-Marza, sia per quanto riguarda l'accesso alla zona hotel, sia per l'accesso al campo da golf, per cui si prevede un ingresso secondario. In progetto sono state previste, altresì, all'interno del lotto strade di collegamento alla viabilità principale, che permettono l'ingresso ai veicoli fino alle zone di parcheggio. Le restanti strade di collegamento sono ad uso pedonale, mentre nell'area del campo da golf è ammessa la circolazione a mezzo "caddy" (golf cart). La struttura turistico-ricettiva è costituita da un insieme di fabbricati che riprendono tipologie, elementi e materiali caratterizzanti il territorio circostante, l'articolazione dei vari corpi di fabbrica e il loro posizionamento sono finalizzati alla realizzazione di un organismo che non alteri l'identità del luogo.

PARAMETRI URBANISTICI DEL PROGETTO ORIGINARIO

La superficie coperta complessiva, da realizzare è di mq 13.096,98:

Superficie coperta:		
Beauty farm	mq	1.091,59
Corpo centrale	mq	4.935,80
Residenze	mq	5.029,15
Centro congressi	mq	2.040,44
Totale	mq	13.096,98

Mentre la volumetria sviluppata è di mc. 76.171,66:

Volumetria complessiva in progetto:		
Beauty farm	mc	6.561,83
Corpo centrale	mc	25.931,29
Residenze	mc	24.595,73
Centro congressi	mc	19.082,81
Totale	mc	76.171,66

Essendo che la Densità fondiaria riferita alla Superficie territoriale ricettiva è pari a 0,60 mc/mq e che l'area da destinare a strutture turistiche è pari a 161.996,75 mq, la volumetria massima edificabile ammessa (= Sup. resort x 0,60) è pari a **97.198,05 mc**. Per cui, la volumetria di progetto rispetta la norma, giacché: **76.171,66 mc < 97.198,05 mc** determinando un indice di densità fondiaria (76.171,66 / 161.996,75) pari a 0,47 mc/mq, inferiore a 0,60 mc/mq. L'area a parcheggio prevista rispetta gli standard urbanistici previsti dall'art. 18 della L. 765/67, mod. I. 122/89, così come la superficie da destinare a parcheggio, verde e spazi collettivi è nella misura prevista dall'art. 5, D.I. 1444/68. In particolare, in merito alla superficie da destinare a parcheggi ai sensi dell'art. 18 L. 765/67, si riporta quanto segue:

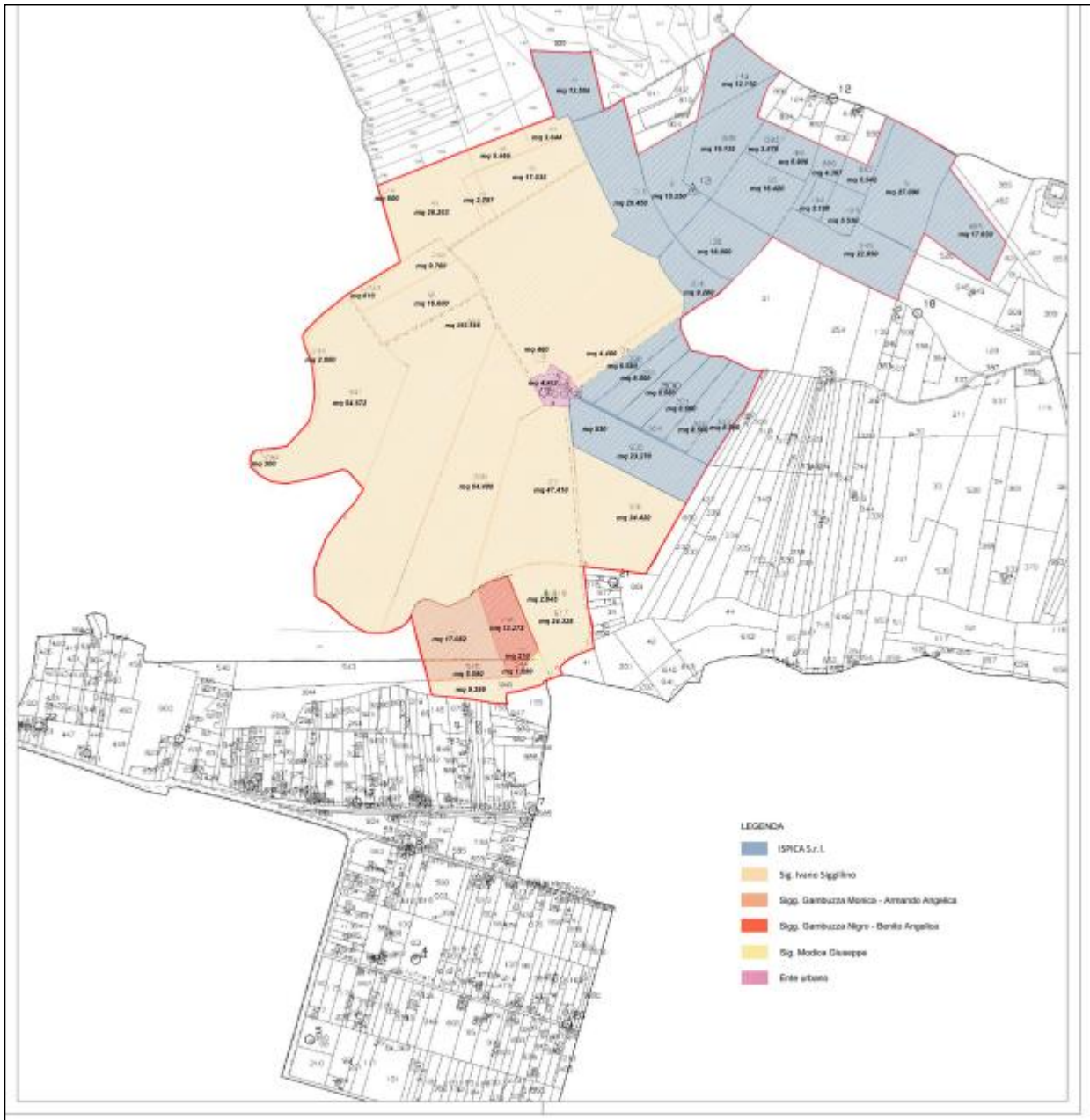


<i>Sup. da destinare a parcheggi in relazione alla volumetria, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 765/67 (1/10 di 76.171,66 mc)</i>	mq	7.617,17
Sup. da destinare a parcheggi in progetto:		
<i>Parcheggio 1</i>	mq	5.420,00
<i>Parcheggio 2</i>	mq	1.775,00
<i>Parcheggio 3</i>	mq	1.520,00
<i>Parcheggio 4</i>	mq	6.000,00
<i>Parcheggio 5</i>	mq	854,00
Totale	mq	15.569,00

15.569,00 mq < 7.617,17 mq

Mentre, in merito alla superficie da destinare a spazi collettivi, verde e parcheggi ai sensi dell'art. 5 D.I. 1444/68, si riporta la tabella sottostante, Inoltre, la proposta progettuale prevedeva la realizzazione di tutti gli impianti e servizi necessari alla realizzazione della struttura turistico-ricettiva; in particolare si intendono realizzare reti fognarie, reti idriche, una linea elettrica, una linea telefonica e una linea di adduzione gas.

Area da destinare a impianti sportivi	mq	655.219,25
<i>Sup. da destinare a parcheggi, verde e spazi collettivi ai sensi dell'art. 5 del D.I. 1444/68 (80 mq / 100 mq di S.I.p.)</i>	mq	10.477,58
Sup. minima da destinare a parcheggi in progetto [(Slp x 0,80) / 2]	mq	5.238,79
Sup. da destinare a parcheggi in progetto	mq	14.000,00
		14.000,00 > 5.238,79
<i>Sup. minima da destinare a verde in progetto escluse le sedi viarie</i>	mq	5.238,79
Sup. da destinare a verde di progetto	mq	632.086,04
		632.086,04 > 5.238,79



IL PROGETTO IN VARIANTE

*Il progetto per il nuovo **Ispica Golf Resort**, promosso dal brand Westin del gruppo Marriott, rappresenta un'occasione strategica per ridefinire il concetto di ospitalità di lusso nel contesto del Mediterraneo, con particolare attenzione al patrimonio culturale e paesaggistico siciliano. Situato nei pressi di Ispica, nella Sicilia sud-orientale, il resort nasce con l'intento di **coniugare l'eccellenza internazionale con l'identità profonda del territorio**, offrendo un'esperienza immersiva e autentica. La presentazione progettuale accompagna l'osservatore in un viaggio che parte dalla memoria del luogo e si apre a un futuro costruito sulla qualità architettonica, la sostenibilità ambientale, l'integrazione paesaggistica e il rispetto per la tradizione.*

MOTIVAZIONI DELLA NECESSITÀ DI UNA VARIANTE AL PROGETTO

Il brand che gestirà la struttura ha espresso l'esigenza di tenere le camere per gli ospiti in fabbricati separati da quelli che accolgono le zone comuni quali Lobby e ristoranti. Si è quindi operato uno



“spacchettamento” dell’Edificio “Corpo Centrale), (i) lasciando nella posizione originale il fabbricato che accoglie gli spazi collettivi (ridotto rispetto alle dimensioni precedenti) e (ii) traslando le camere (concentrate, per gruppi, in manufatti di entità minore) nella porzione di lotto che già era occupata da piccoli fabbricati consimili (Residenze Tipo B,C, D, E, F, G), così pensati per richiamare e rispettare la tipologia morfologica della residenza diffusa che caratterizza l’ambito territoriale in cui ricade il lotto di progetto. Quindi la subentrata esigenza del brand ha consentito di non stravolgere l’assetto del masterplan, bensì soltanto di “adattarlo”, con minime variazioni nella distribuzione dei volumi sul lotto e serbandone la caratteristica originaria di “albergo diffuso”. Dalla sovrapposizione dei due masterplan si evince che i fabbricati rispettano sostanzialmente le posizioni originali sul lotto, fatte salve alcune minime modifiche, per le ragioni di cui si è detto. Anche la modalità di erogazione dei servizi di **SPA e Beauty Farm** è mutata negli ultimi 15 anni. Conseguentemente, l’edificio unico che era stato destinato a queste funzioni è stato distribuito, nella variante, su tre corpi di fabbrica distinti, la Beauty Farm, il Pool BAR e lo Speciality Restaurant, ma posti in prossimità l’uno all’altro, creando uno spazio complessivo di zona benessere composto da spazi aperti e volumi chiusi. Sempre per richiesta del brand, il progetto ha dovuto subire una ottimizzazione di tutti gli spazi, con l’obiettivo di una riduzione generale della superficie lorda. Da qui, la riduzione volumetrica del **Centro Congressi**, il minor numero di Depandances, il decremento generalizzato della SLP dell’intero progetto.

STRATEGIE COMPOSITIVE E PAESAGGISTICHE

La distribuzione del resort segue un principio di diffusione orizzontale, in cui gli edifici sono disposti in modo da **ridurre l’impatto visivo** e valorizzare le preesistenze naturali. Il masterplan è pensato come un sistema aperto, fatto di percorsi, patii, corti, orti e giardini che si fondono con il paesaggio agrario circostante. Le **aree centrali** ospitano i servizi principali, come la reception, i ristoranti e le zone comuni, mentre le **unità abitative** sono disposte in nuclei distribuiti, ciascuno con un forte legame con il verde, la luce e la privacy. L’integrazione con l’ambiente si manifesta anche attraverso il trattamento dei suoli, la presenza dell’acqua come elemento identitario (fontane, vasche, canalizzazioni ispirate alla tradizione araba), e l’uso delle **essenze vegetali autoctone**, selezionate per la loro resistenza, bellezza e significato simbolico. Le **ampie viste**, che riguardano il campo da golf che si snoda in modo organico tra i vari volumi, definiscono una struttura fluida e **rispettosa della morfologia del sito**...Uno degli aspetti più qualificanti del progetto è l’uso consapevole e raffinato del **linguaggio architettonico siciliano**. I riferimenti spaziano dalle masserie ottocentesche agli insediamenti arabonormanni, dalle chiese barocche di Noto e Modica alle corti interne dei conventi rurali. Elementi come:

- i **volumi compatti e squadrati** con coperture piane o a falda bassa,
- le **murature in pietra calcarea locale**,
- i **frangisole ispirati alle trame dei cannizzi**,
- le **verande ombreggiate da pergolati** in legno o canne intrecciate,
- le **pavimentazioni in cotto e pietra levigata dal tempo**

creano un continuum emotivo e percettivo tra il presente e il passato. L’interno delle strutture sarà caratterizzato da un design sobrio ma sofisticato, con richiami discreti alla cultura materiale siciliana: ceramiche di Caltagirone, tessuti naturali, decorazioni minimali ispirate alla geometria araba e alla simbologia mediterranea.

SOSTENIBILITÀ E INNOVAZIONE

Il progetto ambisce a ottenere le più alte certificazioni ambientali, attraverso scelte tecnologiche orientate al risparmio energetico, alla gestione intelligente delle risorse idriche, all’uso di energie rinnovabili e alla bioedilizia. L’architettura non è mai fine a sé stessa, ma diventa strumento di dialogo con il clima e con l’ambiente, grazie a soluzioni passive di raffrescamento, ventilazione naturale e schermature solari tradizionali. Anche in questo caso, l’innovazione non rompe con la tradizione, ma la potenzia. La tecnologia sarà presente in modo discreto, funzionale, invisibile, a supporto di un comfort che non intacca il senso di autenticità e naturalezza del luogo.

SCHEMA FUNZIONALE E ORGANIZZAZIONE DEGLI EDIFICI

3.1.1 Corpo Centrale (Lobby e Main Restaurant)



Il cuore pulsante del resort. Situato in posizione baricentrica, questo edificio accoglie gli ospiti con uno spazio iconico e scenografico. Al suo interno si trovano:

- la **lobby d'ingresso** a doppia altezza,
- la **reception** e il **lounge**,
- il **ristorante principale** (Main Restaurant), affacciato sul paesaggio e organizzato in spazi interni ed esterni.

L'architettura, composta da volumi scalati, terrazze e patii, evoca la monumentalità delle masserie e degli edifici pubblici siciliani, interpretata in chiave moderna.

3.1.1.1 Confronto con il vecchio progetto e necessità della variante

Come già descritto precedentemente, l'edificio del vecchio progetto conteneva entrambe le funzioni "alloggi ospiti" e spazi comuni/ricreativi quali il ristorante principale. Inoltre, non aveva spazi ben definiti e organizzati per le zone "lobby" e "lounge-bar". Per le esigenze dell'utilizzatore Marriott, si è dovuto operare una separazione di questo fabbricato, spostando gli alloggi ospiti nelle Residenze Tipo B, C, D, E, F e G e lasciando in questo fabbricato le funzioni comuni di "Ristorante", "Lobby" e "Lounge bar" opportunamente organizzate per una concezione moderna dell'hospitality.

3.1.2 Beauty Farm

*Adiacente al corpo centrale, la Beauty Farm costituisce il cuore del wellness. Lo spazio si sviluppa su un unico livello, racchiuso attorno a un **patio verde centrale**, e comprende:*

- zona trattamenti,
- spa con percorsi umidi e sauna,
- piscina indoor con vista su un giardino protetto,
- spogliatoi e aree relax.

*La sua architettura introversa, fatta di **spazi ombreggiati, luce riflessa e vegetazione interna**, restituisce un senso di protezione e benessere profondo, in connessione con la terra.*

3.1.2.1 Confronto con il vecchio progetto e necessità della variante

La vecchia Beauty Farm, costituita da un unico fabbricato di notevoli dimensioni, conteneva anche qui degli alloggi per gli ospiti con evidente interferenza con le altre funzioni di una SPA. Inoltre, gli spazi dedicati ai trattamenti erano alquanto dispersivi e sovradimensionati. Per le esigenze del gestore Marriott, in linea con i moderni concetti di hospitality, si è optato per una scomposizione del fabbricato in tre volumi nettamente più bassi, passando da 4 livelli fuori terra del vecchio progetto a edifici ad un solo livello fuori terra, nettamente meno impattanti visivamente. La nuova SPA, ridotta ad un solo livello fuori terra, contiene esclusivamente le funzioni di trattamento tipiche di una SPA moderna e richieste dal gestore Marriott.

3.1.3 Pool Bar e Area Piscina

Situata in posizione panoramica e centrale, la grande piscina è accompagnata da:

- un elegante **Pool Bar**, con struttura leggera e copertura ombreggiante;
- aree lounge su deck in legno;
- vasche a sfioro e vasche per bambini;
- un'area verde attrezzata con pergolati e ombrelloni.

Il progetto paesaggistico dialoga con le architetture circostanti, esaltando la relazione tra l'acqua, il cielo e la pietra.

3.1.3.1 Confronto con il vecchio progetto e necessità della variante

Anche questo edificio e la piscina, è il risultato della scomposizione operata sul vecchio edificio Beauty Farm, creando una zona di relax principalmente all'aperto che si integra molto meglio con il paesaggio della zona e con le esigenze del gestore.

3.1.4 Speciality Restaurant

Collocato in posizione strategica, accessibile sia dall'interno del resort sia dall'esterno, il ristorante gourmet offre:

- circa **80 coperti** interni ed esterni;
- una **terrazza panoramica coperta**;
- ambienti intimi e raffinati, aperti anche alla clientela esterna.



Questo edificio interpreta in chiave contemporanea le tipologie mediterranee, con archi a tutto sesto, volumi compatti e materiali naturali.

3.1.4.1 Confronto con il vecchio progetto e necessità della variante

Il precedente Beauty Farm conteneva zone Bar e Ristorante che non sono gestibili all'interno di un fabbricato dedicato ai trattamenti benessere, presentando notevoli interferenze sia nella gestione del back of house dedicato sia nella fruibilità di questi spazi da parte degli ospiti. Si è dovuto quindi spostare la zona ristorante, come già fatto con il pool bar, in un edificio dedicato di un solo livello fuori terra con un'ampia zona per la ristorazione all'aperto.

3.1.5 Residenze

*Le unità residenziali sono distribuite in più corpi di fabbrica, ognuno con caratteristiche morfologiche e tipologiche specifiche. La logica compositiva è sempre quella del **patio e del volume compatto**, con spazi che alternano:*

- **unità duplex** (su due livelli) con giardino e terrazza,
- **logge e porticati** che filtrano la luce e proteggono dall'irraggiamento diretto,
- **distribuzioni interne intuitive e funzionali**, con camere con vista e massima privacy.

Gli edifici che ospitano le camere sono particolarmente emblematici per l'uso della corte interna come cuore funzionale, distributivo e climatico dell'abitazione.

3.1.5.1 Confronto con il vecchio progetto e necessità della variante

Le residenze diffuse del vecchio progetto sono state modificate minimamente per una miglior gestione degli alloggi da parte di Marriott e nel rispetto delle esigenze dell'hotellerie moderna.

INTEGRAZIONE CON IL PAESAGGIO E MOBILITÀ INTERNA

*La **morfologia del terreno** ha guidato l'impostazione planimetrica e altimetrica del Masterplan. Gli edifici seguono il declivio naturale e si organizzano su **livelli terrazzati**, evitando impatti visivi o movimenti di terra eccessivi. Il risultato è un paesaggio costruito **organico e armonioso**. Il sistema di mobilità è studiato per:*

- garantire la **massima pedonalità interna**,
- ridurre l'impatto del traffico veicolare,
- favorire **connessioni dolci** (con golf cart e percorsi ombreggiati),
- collocare i parcheggi in posizioni defilate e schermate dalla vegetazione, previsti con pavimentazione drenante al fine di prevedere i necessari Sistemi di Drenaggio Urbano Sostenibile (SUDS) e le Misure di ritenzione Naturale delle Acque (NWRM) a basso impatto ambientale. In sintesi, il nuovo resort propone una **struttura chiara, leggibile e funzionale**, in cui ogni elemento architettonico trova un posto coerente, senza ridondanze:
- gli edifici sono indipendenti ma integrati, come tessere di un mosaico organico;
- i materiali, i colori e i vuoti architettonici costruiscono un dialogo visivo con la Sicilia storica;
- la distribuzione altimetrica e paesaggistica crea un sistema di visuali, percorsi e prospettive fortemente identitarie.

Il risultato è un resort che unisce efficienza turistica, qualità architettonica e rispetto del paesaggio, pronto a offrire un'esperienza esclusiva ma autentica, in sintonia con i valori della marca Westin Marriott e dello spirito della Sicilia sud-orientale.

CONSISTENZE DEL PROGETTO IN VARIANTE

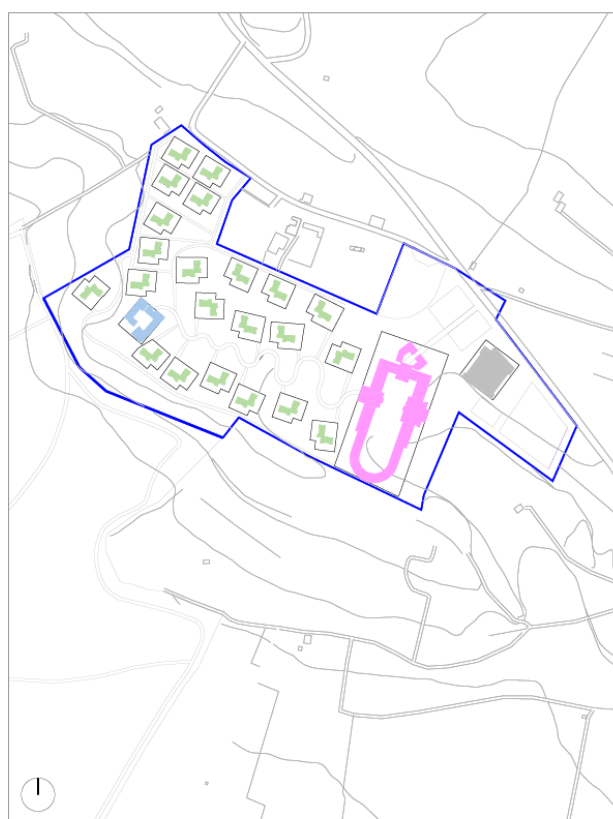
*Le consistenze del progetto in variante sono indicate nella tabella seguente. La **densità edilizia** risulta molto contenuta, con **ampie aree verdi non edificate**, dedicate a percorsi paesaggistici, aree wellness all'aperto, belvedere, orti e giardini siciliani....Il Ispica Golf Resort si candida a diventare un nuovo paradigma dell'ospitalità di lusso nel Mediterraneo: non un'architettura spettacolare, ma un'architettura che ascolta, interpreta, si adatta. Il progetto, pur nella sua ambizione internazionale, nasce dalla terra su cui si posa, dai suoi colori, dai suoi silenzi, dalla sua luce. Un resort che non si limita a ospitare, ma racconta una storia, quella della Sicilia più vera, e la proietta nel futuro con eleganza, rispetto e visione.*



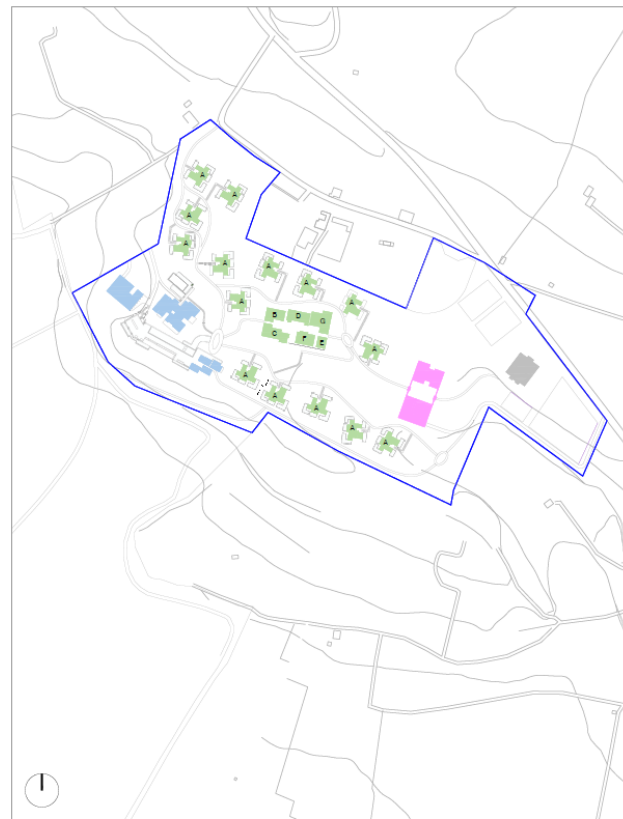
CONSISTENZE PROGETTO IN VARIANTE			
EDIFICIO	SUPERFICIE COPERTA (mq)	SLP TOTALE (mq)	VOLUMETRIE (mc)
CORPO CENTRALE	1.652,08	3.715,06	8.922,73
CENTRO CONGRESSI	1.104,96	1.512,64	7.326,01
BEAUTY FARM	1.240,70	2.005,71	4.271,38
SPECIALITY RESTAURANT	674,45	1.191,44	2.748,59
POOL BAR	358,15	358,15	1.177,48
RESIDENZE tipo A (n. 15)	4.615,22	6.927,86	22.147,89
RESIDENZE tipo B (n.1)	281,36	1.428,06	1.769,41
RESIDENZE tipo C (n.1)	370,47	734,09	2.342,83
RESIDENZE tipo D (n.1)	267,84	535,68	1.734,16
RESIDENZE tipo E (n.1)	135,29	135,29	436,47
RESIDENZE tipo F (n.1)	293,67	899,40	995,12
RESIDENZE tipo G (n.1)	563,07	1.037,86	3.408,31
TOTALE	11.557,25	20.481,24	57.280,37

CONSIDERATO che, per facilitare un confronto con gli elaborati del progetto approvato, il proponente ha riportato una tabella di corrispondenza degli elaborati di variante con quelli del progetto approvato;

CONSIDERATO e VALUTATO che è stata prodotta una tavola con i calcoli planivolumetrici con il confronto tra quanto previsto dal progetto originario e dalla successiva variante, dalla quale emerge una diminuzione della superficie edificata con conseguente diminuzione del consumo di suolo, come di seguito mostrato:



PROGETTO APPROVATO



NUOVA PROPOSTA



CONSIDERATO e VALUTATO che sono stati prodotti gli elaborati progettuali con la sovrapposizione degli elementi architettonici previsti e la viabilità locale che consentono di apprezzare le modifiche progettuali previste in variante, come di seguito mostrato.





CONSIDERATO che è stata prodotta la **relazione tecnica sugli impianti meccanici a fluido** dalla quale emerge che: *Dal punto di vista impiantistico (impianti elettrici, meccanici a fluido ed antincendio), le scelte progettuali adottate mirano, pur rispettando appieno la legislazione vigente in materia di risparmio energetico e di sicurezza antincendio, a rendere il complesso turistico una struttura che si integri perfettamente con l'ambiente e con il territorio circostante. Difatti, sfruttando le tecnologie più innovative subentrate in questi ultimi 25 anni, coadiuvate con scelte architettoniche oculate che mirano a mitigare l'impatto visivo, l'attuale progetto ivi trasmesso, rispetto al precedente (che ha ottenuto il parere favorevole) è stato notevolmente migliorato in termini di impatto ambientale paesaggistico, in termini di comfort termo-acustico e di risparmio energetico. Si descrivono di seguito i vari edifici presenti nel complesso turistico alberghiero, mettendo in luce le scelte impiantistiche adottate per ciascuno di esso, nonché il ridotto impatto visivo. **L'impianto termo-frigorifero dell'intero complesso, ad eccezione delle villette diffuse, sarà del tipo centralizzato e da ubicare nell'area più remota del lotto, in adiacenza all'area parcheggio, piuttosto che sulla copertura dei singoli edifici. In tale area solo le unità di generazione, a servizio della termo-refrigerazione e della produzione di acqua calda sanitaria, saranno ubicate fuori terra, al livello del terreno. Esse sono unità del tipo aria-acqua, super-silenziate e ad elevata efficienza energetica (n.1 polivalente e n.1 gruppo frigorifero collegate in parallelo), che saranno opportunamente schermate da barriere verdi, con piantumazione autoctona, a bassa richiesta idrica per ridurre l'impatto visivo salvaguardando il territorio. La presenza di queste macchine per la produzione di energia termica e frigorifera sarà mitigata con la piantumazione di barriere verdi con specie autoctone e a basso consumo idrico. Le barriere verdi, in questo modo, avranno molteplici funzioni:***

- mitigare l'impatto visivo delle macchine;
- mitigare l'effetto isola di calore con il verde, in modo da efficientare il funzionamento delle macchine anche creando zone d'ombra con il verde su queste ultime;
- ridurre i rumori dovuti al funzionamento delle macchine creando delle vere e proprie barriere acustiche al fine di garantire un maggiore comfort agli occupanti.

*La sottocentrale sarà interrata e posizionata al di sotto della zona parcheggio essa conterrà tutte le apparecchiature termofrigorifere necessarie alla distribuzione ed al controllo del fluido termovettore (acqua), la centrale idrica potabile, la centrale di raccolta delle acque meteoriche e relativo riutilizzo per usi irrigui nonché l'impianto di trattamento biologico dei reflui fognari essendo la zona sprovvista di fognatura nera comunale. Inoltre, la scelta di localizzare le unità esterne in posizione decentrata rispetto ai fabbricati aiuta ad azzerare l'impatto acustico di queste ultime soprattutto nel rispetto degli occupanti e delle attività che vi si svolgono all'interno. La rete impiantistica di distribuzione dei fluidi principali si svilupperà all'interno del resort, andando a servire i vari corpi di fabbrica per i servizi di termo-refrigerazione, idrico sanitario e fognario, antincendio ed energia elettrica, essa è stata progettata in modo tale da non creare impatto visivo con l'ambiente circostante. Infatti, le reti di distribuzione (tubazioni e cavi) correranno tutte interrate, nel pieno rispetto delle distanze reciproche e nell'ottica di ridurre al massimo l'impatto visivo. Tutte le tubazioni di termo-refrigerazione saranno dotate di elevate coibentazioni in grado di ridurre al massimo la dispersione/rientrate termiche sempre nell'ottica del contenimento energetico. **Nel pieno rispetto della legislazione vigente in materia di risparmio energetico (DM 26/06/2015 e s.m.i. e del D.Lgs. 199/2021) ogni corpo di fabbrica all'interno del complesso turistico sarà dotato di impianto fotovoltaico e impianto solare termico per la produzione gratuita rispettivamente di energia elettrica ed acqua calda sanitaria, la cui installazione asseconderà l'inclinazione la superficie del solaio sul quale è installato in modo tale da integrarsi con l'architettura e da non generare impatto visivo...La progettazione degli impianti meccanici a fluido a servizio del complesso turistico-alberghiero, è stata condotta al fine di garantire due requisiti importanti: il risparmio energetico e il comfort termo-igrometrico degli occupanti...La tipologia di collettori solari scelta, consiste in pannelli solari a circolazione forzata protetti da un sistema di parabole rotanti integrato. Il sistema di oscuramento entra in funzione automaticamente in caso di sovratemperatura del pannello, raffreddandolo istantaneamente ed evitando lo sconveniente fenomeno della stagnazione causata da un surplus di calore non dissipato che può portare a danni ai componenti e una elevata riduzione dell'efficienza del sistema. Infatti, il sistema, raggiunta la temperatura di***



85° C, chiude automaticamente il suo sistema parabolico integrato, bloccando le radiazioni infrarosse. Questo rende di sicuro l'impianto, più efficiente, soprattutto in virtù delle alte temperature che in regime estivo si misurano sul territorio in cui sorgerà il resort... **Inoltre, i pannelli solari termici saranno collegati tra loro riducendo al minimo le tubazioni a vista sul tetto, infatti gli unici tratti di tubazione che dal cavedio tecnico, giungeranno all'impianto, saranno opportunamente verniciate dello stesso colore del solaio, al fine di ridurre l'impatto visivo anche da una possibile vista aerea...** Negli ambienti di passaggio, si opterà per terminali idronici come cassette a quattro vie, dotate di ventilatori brushless ad inverter. In tutti gli ambienti, l'igienicità sarà garantita mediante l'immissione di aria primaria trattata da recuperatori di calore, ad elevata efficienza energetica (conforme alle normative ERP), posti nei locali tecnici interni al sedime dell'edificio, ad eccezione degli ambienti stazionari ad elevato affollamento, come le sale congressi e i ristoranti, nei quali il calore latente verrà gestito mediante impianti di trattamento dell'aria primaria (UTAP) in grado di controllare in maniera rigorosa l'umidità relativa. I terminali saranno tutti caratterizzati dall'aver un elevato effetto induttivo, cioè una elevata capacità di mescolare l'aria e regolare la temperatura dell'ambiente garantendo un elevato comfort. Pertanto, l'impianto misto (aria primaria + ventilconvettori/piastre radianti) sarà opportunamente dimensionato e garantirà condizioni termigrometriche ottimali, inoltre l'aria primaria, che controllerà il calore latente, garantirà l'igienicità degli ambienti... Le stratigrafie delle strutture opache e delle strutture trasparenti da impiegare per la realizzazione dell'intervento rispetteranno ampiamente i limiti di legge sia da un punto di vista termico che acustico ed inoltre saranno conformi ai requisiti CAM ed alla sostenibilità ambientale.... Le principali apparecchiature elettriche e di termo-refrigerazione verranno supervisionate da remoto, tale monitoraggio dei parametri e dei consumi energetici, consentirà di controllare ed individuare in maniera preventiva anomalie del sistema in modo tale da poter intervenire rapidamente; esso, pertanto, rappresenta un metodo efficace per potenziare l'efficienza energetica e per limitarne l'impatto ambientale... **Per quanto concerne la prevenzione incendi, il complesso turistico alberghiero rispetta la legislazione vigente in materia di prevenzione incendi ed ha ottenuto regolare approvazione del progetto da parte del Comando Provinciale dei VVF di Ragusa.**

CONSIDERATO e VALUTATO che, in merito alle modifiche impiantistiche, il progetto in variante sostituisce il precedente, che aveva ottenuto la V.I.A. con parere favorevole diversi anni fa, e prevede l'installazione di generatori elettrici ad alta efficienza per la termorefrigerazione e la produzione di ACS, in sostituzione dell'impianto di caldaie alimentate a gasolio per riscaldamento e ACS e dei gruppi frigoriferi per la sola refrigerazione. Da quanto emerge dalla relazione tecnica: *L'intervento impiantistico mira a sostituire tecnologie obsolete ed energeticamente meno efficienti, nonché potenzialmente più rischiose in termini di prevenzione incendi, con soluzioni moderne caratterizzate da maggiore affidabilità, ridotta emissione di inquinanti e migliorata gestione della sicurezza. La scelta tecnologica è dettata sia dal rapido avanzamento delle prestazioni energetiche sia dai vincoli normativi vigenti in materia di risparmio energetico, in particolare dal DM 26/06/2015 e successive modifiche, nonché dal D.Lgs. 199/2021. L'implementazione di generatori ad alta efficienza, combinata con una centrale ACS integrata, permette di ridurre i consumi energetici complessivi di circa il 30%, concorrendo al raggiungimento della classe energetica di livello superiore (A4). L'intervento comporta, inoltre, una migliore gestione termica e una riduzione dell'impronta di carbonio, con concomitante incremento della sicurezza impiantistica grazie all'adozione di componentistica conforme alle norme antincendio e alle best practice di progettazione. **La scelta tecnologica è orientata a:** sostituire fonti energetiche meno efficienti (gasolio) con soluzioni elettriche ad alta efficienza per termo-refrigerazione e produzione di ACS; allineare l'impianto alle prescrizioni legislative oggi vigenti in materia di risparmio energetico (Conformità normativa: osservanza di DM 26/06/2015 e s.m.i. e D.Lgs. 199/2021); ottimizzare i consumi ed ottenere la classe energetica A4, con benefici sia economici sia ambientali. Sicurezza e prevenzione incendi: riduzione dei rischi associati a impianti obsoleti mediante utilizzo di tecnologie moderne e minor rischio di incendi legati a componenti*

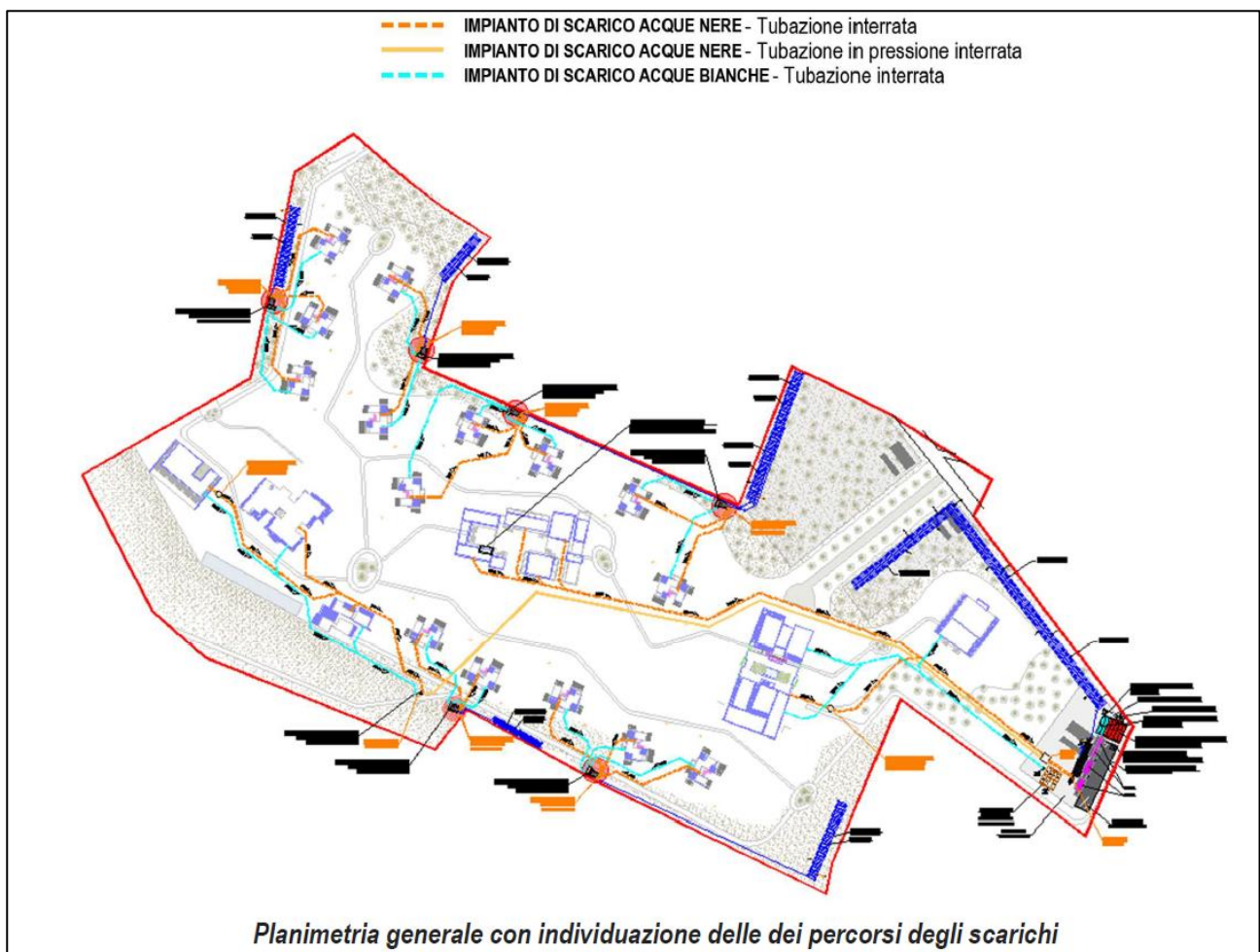


antiquati. Resta inteso che la presente sostituzione mantiene l'obiettivo di garantire affidabilità, continuità operativa e conformità legislativa, integrando tecnologie moderne che assicurano prestazioni superiori rispetto alla configurazione precedente.

CONSIDERATO e VALUTATO che, **in merito alle gestione e smaltimento delle acque reflue** è stato seguito un approccio di sostenibilità ambientale prevedendo che: per lo smaltimento delle acque reflue è stato concepito un impianto con sistema di depurazione e dispersione in trincea drenante in assenza di una rete di fognaria all'interno del contesto territoriale; per quanto riguarda le acque meteoriche si prevede la realizzazione di un impianto di raccolta e riutilizzo di queste ultime per usi indoor (scarico wc) e irrigazione. Si legge, nello specifico: *Per le parti comuni (Corpo Centrale, Beauty Farm, Speciality Restaurant, Pool Bar, Centro Congressi e le Residenze di tipo b, c, d, e, f, g) e le residenze di tipo A (villette) sono stati concepiti degli impianti simili ai sensi del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" e ai sensi delle leggi regionali della Regione Sicilia che disciplinano gli scarichi di acque reflue. Per quanto riguarda le villette, queste sono state accorpate in gruppi di 3 unità o 2 unità (3 gruppi da 3 e 3 gruppi da 2 unità per un totale di 15 villette) in modo da essere servite da un unico impianto di smaltimento delle acque reflue nonché impianto di recupero delle acque piovane. Le acque reflue provenienti dagli scarichi vengono convogliate in delle vasche Imhoff (dimensionate per 16 abitanti equivalenti) in cui subiscono un primo trattamento di depurazione attraverso un processo di sedimentazione e digestione anaerobica dei fanghi e successivamente convogliate in una condotta disperdente in trincea drenante. Per le parti comuni invece, le acque reflue verranno convogliate fino all'area tecnologica dove verranno trattate in un impianto di trattamento biologico ai fanghi attivi dimensionato per 650 abitanti equivalenti. Alle vasche sono previste due linee di arrivo all'impianto di cui una proveniente dalle cucine e l'altra proveniente dai bagni. La linea proveniente dalle cucine verrà pretrattata da un separatore di grassi mentre la linea proveniente dai bagni confluirà direttamente nella vasca di accumulo. Per i corpi di fabbrica più lontani dall'area tecnologica sarà installata una stazione di rilancio per permettere ai reflui di raggiungere le vasche di depurazione. In entrambi i casi (impianto a servizio residenze di tipo A e impianto a servizio delle parti comuni), dopo il trattamento di depurazione, le acque reflue vengono fatte confluire in condotte in condotte disperdenti, opportunamente dimensionate, poste all'interno di trincee drenanti. **Le zone interessate dal passaggio delle condotte disperdenti saranno piantumate con specie autoctone che hanno la funzione di proteggere il riempimento delle trincee dall'erosione causata dalla pioggia e dal vento... Nell'ottica di perseguire una sostenibilità ambientale a 360 gradi, ogni corpo di fabbrica che costituisce il complesso turistico sarà dotato di un impianto di raccolta, stoccaggio e riutilizzo delle acque meteoriche al fine di ridurre il consumo di acqua potabile e mitigare l'impatto dell'complesso turistico sul territorio in questione soggetto per altro ad importanti fenomeni di siccità. Le acque meteoriche stoccate saranno riutilizzate per usi irrigui e civili (scarico wc) e i relativi impianti saranno dimensionati secondo le procedure descritte nella norma UNI/TS 11445: 2012 sulla base dei dati pluviometrici del territorio di Ispica, in provincia di Ragusa, e sulla base del fabbisogno stimato appunto sia per irrigazione sia per usi indoor, cioè, scarico wc. Inoltre, al fine di ridurre non solo i consumi di acqua potabile ma anche di minimizzare la quantità di effluenti immessi nell'impianto di scarico, si prevede l'installazione di apparecchiature per la riduzione dei consumi di acqua atte a diminuire il fabbisogno rispetto a quello di riferimento... Si prevede dunque l'impiego di sistemi di riduzione di flusso e controllo della portata dell'acqua, in particolare mediante l'utilizzo di rubinetteria per lavandini, lavabi, bidet e docce a basso consumo idrico (6 l/min per lavandini, lavabo, bidet e 8 l/min per le docce misurati secondo le norme UNI EN 816, UNI EN 15091..e l'impiego di apparecchi sanitari con cassette a doppio scarico aventi scarico completo di massimo 6 litri e scarico ridotto di massimo 3 litri. L'insieme di queste tecnologie fa sì che il***



fabbisogno di acqua potabile necessario per gli usi e le attività del resort si riduca e si traduca in risparmio idrico effettivo... Gli impianti a servizio delle villette (residenze di tipo A) seguono la stessa logica degli impianti di smaltimento delle acque reflue: è prevista una vasca di raccolta per gruppi di residenze e tale vasca è dimensionata, come predetto, sulla base dei dati pluviometrici e sul fabbisogno stimato pro-capite per risciacquo wc. Per quanto riguarda le parti comuni abbiamo: - una vasca che accumula le acque meteoriche provenienti dalle coperture del pool bar, speciality restaurant e beauty farm e per le quali si prevede il riutilizzo di risciacquo wc; - le acque meteoriche provenienti dalle coperture del corpo centrale e centro congressi vengono convogliate presso la vasca d'accumulo nell'area tecnologica e riutilizzo per usi irrigui; le acque meteoriche provenienti dalla copertura delle residenze tipo b, c, d, e, f, e g, saranno raccolte in una vasca di stoccaggio in locale interrato sotto il sedime del fabbricato e saranno riutilizzate per il risciacquo wc dei 79 alloggi.



CONSIDERATO che in relazione all'impianto di trattamento e centrale idrica potabile, si legge: *Al di sotto dell'area destinata a parcheggio in adiacenza alla sottocentrale termo-frigorifera, sarà realizzata una centrale per l'accumulo, e la distribuzione dell'acqua potabile all'intero complesso con elettropompe ad inverter ed elevata efficienza energetica (IE5 con VFD e intelligenza integrata) consentendo il massimo risparmio energetico e ridotte emissioni di anidride carbonica. Capacità 60 mc. I gruppi di spinta offrono un alto livello di efficienza energetica, intelligenza e affidabilità e sono progettati per adattarsi perfettamente*



all'intero sistema. Infatti, i motori selezionati saranno in classe energetica IE5, dotati di inverter CUE integrato in modo tale da ridurre significativamente le emissioni di CO₂. Questi impianti verranno supervisionati da remoto, per la gestione, il controllo e il monitoraggio dei consumi energetici. Una solida soluzione con un bus di campo è la base per qualsiasi sistema di gestione degli edifici. Garantisce un'integrazione flessibile ed economica dei dati delle pompe nei sistemi di gestione, e riduce drasticamente i tempi per la reportistica e raccolta dei dati. Anche il numero di interventi di manutenzione e di situazioni di emergenza viene ridotto grazie all'elevato livello di informazioni... All'interno dell'area tecnologica sono altresì presenti: - Una centrale di raccolta acque meteoriche avente accumulo pari a 200 mc; - La centrale antincendio con accesso a piano terra e con sviluppo del locale pompe e della riserva idrica al piano interrato (V=300 mc).

CONSIDERATO che in relazione all'impianto elettrico è stata prodotta la specifica relazione, ove si legge: Dal punto di vista impiantistico (impianti elettrici, meccanici a fluido ed antincendio), le scelte progettuali adottate mirano, pur rispettando appieno la legislazione vigente in materia di risparmio energetico e di sicurezza antincendio, a rendere il complesso turistico una struttura che si integri perfettamente con l'ambiente e con il territorio circostante. Difatti, sfruttando le tecnologie più innovative subentrate in questi ultimi 25 anni, coadiuvate con scelte architettoniche oculate che mirano a mitigare l'impatto visivo, l'attuale progetto, rispetto al precedente (che ha ottenuto il parere favorevole) è stato notevolmente migliorato in termini di impatto ambientale paesaggistico, in termini di comfort termoacustico e di risparmio energetico... **L'analisi si basa su un vincolo fondamentale e determinante: la struttura opera in modalità "Full Electric", utilizzando l'energia elettrica come unica fonte di approvvigionamento energetico primario...** si procede al calcolo dettagliato della potenza elettrica installata (Pinst), definita come la somma aritmetica delle potenze nominali di tutte le apparecchiature elettriche presenti nel resort. Questo valore rappresenta il carico teorico massimo, ipotizzando un funzionamento simultaneo di ogni dispositivo.. **Riepilogo della Potenza Elettrica Installata (Pinst) per Area Funzionale:**

AREA FUNZIONALE	POTENZA INSTALLATA STIMATA (PINST) [KW]
UNITÀ ABITATIVE (202 CHIAVI)	707
AREE COMUNI E ILLUMINAZIONE ESTERNA	290
CENTRALE TERMO-FRIGORIFERA (HVAC + ACS)	930
CUCINE PROFESSIONALI	400
SPA, PISCINE E AREE BENESSERE	190
ASCENSORI	50
RICARICA VEICOLI ELETTRICI (EV)	290
POMPE E CARICHI SPECIALI (UPS, ETC.)	140
GOLF CLUB E SERVIZI ANNESSI (ILLUMINAZIONE, RICARICA, CLUBHOUSE)	455
TOTALE POTENZA INSTALLATA	3452

La potenza installata di 3.452 kW rappresenta uno scenario teorico irrealistico. In questa sezione, si applicano i principi normativi della contemporaneità per calcolare la domanda di picco effettiva e, di conseguenza, la potenza da impegnare contrattualmente con il distributore di energia.. Applicando i coefficienti di contemporaneità definiti, si calcola la potenza contemporanea per ciascuna area funzionale. La somma di questi valori fornisce la domanda di picco totale prevista (Pdemand). A questo valore si aggiunge un margine di sicurezza e per futuri ampliamenti del 25% (riferimento al documento standard di progettazione "15C-Electrical Systems")... Pertanto, la potenza massima da richiederà al DSO di zona è pari a 3000 kW.



4.6.3. Calcolo della Potenza Contemporanea e della Potenza Massima Impegnata

Area Funzionale	Potenza Installata Stimata (Pinst) [kW]	Coefficiente	Potenza	Note sul kc
Unità Abitative (202 chiavi)	707	0,4	282	Fattore medio per illuminazione, prese e HVAC a bassa simultaneità
Aree Comuni e Illuminazione Esterna	290	0,7	203	Prevalenza di carichi di illuminazione e varie
Centrale Termo-Frigorifera (HVAC + ACS)	930	0,9	837	Carico di base continuo e ad alta inerzia, regola "scaldabagni"
Cucine Professionali	400	0,9	360	Fattore medio basato sulla regola 1.0+0.8
SPA, Piscine e Aree Benessere	190	0,8	152	Carichi di riscaldamento piscine e saune ad alta probabilità d'uso
Ascensori	50	0,3	15	Carico altamente intermittente, bassa probabilità di picco simultaneo
Ricarica Veicoli Elettrici (EV)	290	0,5	145	Ipotizza un sistema di gestione dei carichi (smart charging)
Pompe e Carichi Speciali (UPS, etc.)	140	0,5	70	Carichi di servizio e sicurezza con funzionamento non simultaneo
Golf Club e Servizi Annessi (Illuminazione, Ricarica, Clubhouse)	455	0,7	318	Media pesata: illuminazione notturna parzialmente contemporanea, ricarica car gestita off-peak
TOTALE POTENZA	3452		2383	
Maggiorazione richiesta dalle specifiche Marriot		25%	2980	

..Si conclude che, sebbene la richiesta di potenza per una tale struttura sia indubbiamente elevata, un approccio progettuale olistico che integri fin dalle prime fasi tecnologie ad altissima efficienza, sistemi di accumulo termico ed elettrico e una gestione intelligente dei carichi, non solo rende il progetto tecnicamente fattibile, ma lo posiziona come un modello di riferimento per l'ospitalità di lusso sostenibile, capace di coniugare un'esperienza eccezionale per l'ospite con la responsabilità ambientale e la sostenibilità economica a lungo termine... La scelta della topologia di un impianto di distribuzione elettrica in media tensione (MT) rappresenta una decisione strategica fondamentale che influenza non solo i costi iniziali, ma anche l'affidabilità, la resilienza e la capacità di adattamento futuro dell'infrastruttura. Il presente report tecnico fornisce un'analisi comparativa tra due architetture prevalenti: la configurazione radiale e quella ad anello... In conclusione, un sistema di distribuzione radiale comporta un rischio operativo che mal si concilia con le esigenze di un'attività di lusso moderna, aperta 24 ore su 24, 7 giorni su 7. Il sistema ad anello aperto, nonostante il suo costo iniziale leggermente più elevato, fornisce la spina dorsale elettrica robusta, resiliente e flessibile necessaria per proteggere le operazioni, i ricavi e la reputazione del resort per i decenni a venire, rappresentando la scelta più saggia e lungimirante.

Cabine di trasformazione

L'alta tensione sarà trasformata in media/bassa tensione tramite cabine di trasformazione robuste e ridondate, posizionate strategicamente per minimizzare le cadute di tensione e ottimizzare la distribuzione, saranno di due tipologie diverse:

- Cabine prefabbricate in cav: queste cabine sono costituite da elementi prefabbricati composti da un vano in cemento armato vibrato opportunamente rinforzato nella parte inferiore per sostenere il carico principale del trasformatore e da una vasca di fondazione prefabbricata che non necessita di ulteriori opere di



fondazione una volta sistemato il piano di posa. Le aperture e le griglie di aereazione sono già predisposte dal costruttore in funzione delle specifiche di progetto.

▪ *Cabine realizzate in opera all'interno dei complessi principali: saranno costituite da vani tecnici, generalmente posizionati nei piani bassi o interrati. Per questi locali bisogna garantire un adeguato ricambio di aria preferibilmente attraverso areazione naturale e una corretta accessibilità anche con mezzi meccanici per consentire l'eventuale sostituzione del trasformatore che rappresenta sia dimensionalmente che come peso il principale elemento di ingombro.*

Come accennato la posizione delle cabine è stata scelta individuando punti prossimi ai baricentri di carico che non interferissero con la componente architettonica e che consentissero di ricollegare anche la bassa tensione su una rete ad anello le Villas. Questa scelta dettata sempre dalle caratteristiche dell'anello già esposte per la rete MT risulta ancora più fortificata dal fatto che gli anelli in BT si richiudono su differenti cabina MT, questo aumenta ancora la resilienza al guasto riducendo i disservizi prolungati anche in caso di avaria di un trasformatore o fuori servizio di una cabina MT. A fronte di questo l'aumento dei costi di investimento iniziali si traducono in maggiore lunghezza dei cavi BT di collegamento delle Villas. Trattandosi di camere con soli servizi generici ed avendo centralizzato in piccole isole tecnologiche la parte di climatizzazione l'incremento dei cavi non incide significativamente sui costi (CAPEX).

SISTEMI DI EMERGENZA E CONTINUITÀ OPERATIVA

*Data la natura lussuosa la continuità operativa è fondamentale. In ragione del tasso di guasto prevedibile sulla rete è consigliato un gruppo elettrogeno per ciascuna cabina MT, dimensionato per garantire la totalità del carico in caso di blackout prolungato. La loro ubicazione dovrà essere il più possibile prossima al centro di consumo coniugando l'esigenza dell'isolamento acustico e gestione del carburante. In un contesto che mira all'eccellenza e alla continuità operativa, la garanzia di un'alimentazione elettrica ininterrotta è fondamentale, specialmente per i servizi critici e il comfort degli ospiti. Per elevare l'affidabilità della rete elettrica di emergenza, si valuterà e, dove strategicamente opportuno, si implementerà una configurazione basata su **gruppi elettrogeni distribuiti e non centralizzati**. Questa architettura innovativa supera i limiti di un singolo punto di guasto tipico degli impianti centralizzati. Invece di affidarsi a un unico grande generatore, la potenza di emergenza viene frammentata e distribuita attraverso più unità di dimensioni più contenute, posizionate in punti chiave della struttura. Questa decentralizzazione offre molteplici vantaggi: in caso di malfunzionamento di una singola unità, le altre continuerebbero a operare, garantendo la continuità del servizio per la maggior parte della struttura. Inoltre, un sistema distribuito permette una maggiore flessibilità nella gestione dei carichi, ottimizzando l'efficienza dei generatori attivi e riducendo gli sprechi, e facilita la manutenzione localizzata senza compromettere l'intera operatività. Questa scelta, pur richiedendo una progettazione accurata, si allinea perfettamente con la ricerca di un'affidabilità ineccepibile e una resilienza superiore, essenziali per gli standard di lusso e le moderne aspettative di sicurezza energetica. La proposta progettuale prevede l'installazione di n. 10 gruppi elettrogeni di taglie variabili tra 250 e 1000 kVA dislocati in posizione opportunamente schermata, ma in prossimità delle cabine MT/bt e dei centri di consumo.*

ILLUMINAZIONE DI EMERGENZA

L'impianto di illuminazione di emergenza sarà realizzato con apparecchi autonomi, scelti per la loro semplicità di installazione e la capacità di funzionare individualmente in caso di interruzione dell'alimentazione principale. Per garantire la piena conformità e l'efficienza nel tempo, il sistema è dotato di una funzionalità di comunicazione centralizzata. Questa tecnologia consente l'esecuzione automatica delle



verifiche periodiche obbligatorie, monitorando lo stato di ogni singolo apparecchio (ad esempio, stato della batteria, funzionamento della lampada, test funzionale e di autonomia) e inviando i dati a un'unità di controllo o a un software dedicato. Tale approccio non solo semplifica notevolmente la gestione e la manutenzione, riducendo i costi operativi e la necessità di ispezioni manuali, ma assicura anche che il sistema sia sempre operativo e pronto all'uso in caso di necessità.

IMPIANTI SPECIALI E DI COMUNICAZIONE

• *Telecommunication and Data:*

▪ *Rete Dati Cablata: Infrastruttura di rete (LAN) robusta in Cat6A o fibra ottica, con switch e router di alta qualità per garantire connettività ad alta velocità in tutte le stanze e aree comuni.* ▪ *Rete Wi-Fi: Copertura Wi-Fi pervasiva e ad alta capacità, con access point distribuiti per garantire una connettività impeccabile a ospiti e personale in tutte le aree, interne ed esterne.*

• *Sistema Telefonico: Sistema VoIP (Voice over IP) moderno e affidabile.*

• *Fire Alarm System (Impianto Antincendio):*

▪ *Sistema di Rilevazione Fumi e Incendi: Centrali di rivelazione incendio analogico-indirizzate con sensori fumo, calore e multiregistro, coprendo ogni stanza, corridoio, area comune e tecnica.*

▪ *Sistema di Allarme Vocale: Diffusori acustici e vocali per evacuazione, integrato con il sistema antincendio.*

▪ *Interfaccia con Altri Impianti: Collegamento con ascensori (richiamo al piano di sicurezza), controllo accessi (sblocco porte), climatizzazione (spegnimento o controllo fumi) e sistemi di estrazione fumo.*

• *Sistemi di Videosorveglianza (CCTV): Telecamere IP ad alta risoluzione, posizionate strategicamente per la sicurezza di tutte le aree, con registrazione digitale e accesso remoto sicuro.*

• *Sistema Sonoro e Diffusione Sonora: Impianto di diffusione sonora per musica ambientale nelle aree comuni, piscina, SPA e F&B, con possibilità di messaggi di emergenza.*

Impianti Specifici per Aree Funzionali

• *Corpo Servizi Tecnologici Centrale:*

▪ *Alimentazione Polivalenti e pompe di calore: Utilizzo di CSP (Condotti Sbarre Prefabbricati) per l'alimentazione dei carichi principali. Tutte le macchine principali saranno dotate di inverter per l'ottimizzazione dei consumi elettrici e per ridurre lo stress meccanico.*

▪ *Pompe: Alimentazione per pompe di spinta (acqua potabile, antincendio), impianto di depurazione acque, raccolta e riutilizzo acque meteoriche, tutte con motori ad alta efficienza e controllo tramite inverter per ottimizzare i consumi.*

▪ *Quadri di Controllo: Quadri di potenza e controllo (MCC - Motor Control Center) per tutti i motori e le apparecchiature tecnologiche, con automazione e monitoraggio integrati nel BEMS.*

• *Cucine Professionali (Food & Beverage): Linee elettriche dedicate per ogni apparecchiatura (forni, piastre, frigoriferi industriali), con dimensionamento adeguato ai carichi elevati e protezioni specifiche.*

SPA e Piscine:



- *Illuminazione Subacquea: Illuminazione specifica per piscine, sicura e certificata, con tecnologia LED.*
- *Pompe e Filtri: Alimentazione robusta per le pompe di circolazione e i sistemi di filtrazione delle piscine, con particolare attenzione alla protezione dall'umidità.*
- *Apparecchiature SPA: Alimentazione per saune, bagni turchi, docce emozionali e apparecchiature per trattamenti, con sistemi di controllo elettronici dedicati.*
- *Complessi Multistanza (Ville/Suite): Ogni complesso avrà un proprio quadro elettrico di sottodistribuzione, con contatori di energia per il monitoraggio dei consumi e integrazione con il sistema domotico/BEMS per la gestione smart delle singole unità. Il quadro generale dei singoli complessi sarà ubicato nel locale tecnico già individuato per le apparecchiature meccaniche a fluido.*

EFFICIENZA ENERGETICA E SOSTENIBILITÀ

10.1. Efficienza Energetica e Sostenibilità: Un Impegno per il Futuro

In un'epoca in cui il lusso si fonde indissolubilmente con la consapevolezza ambientale, l'efficienza energetica e la sostenibilità non sono più semplici opzioni, ma pilastri fondamentali per strutture all'avanguardia. Il nostro impegno è volto a integrare soluzioni innovative che garantiscano il massimo comfort e un impatto ambientale minimo, rispondendo alle moderne esigenze e agli standard di lusso. Questo capitolo esplora le strategie chiave adottate per raggiungere questi obiettivi.

10.2. Illuminazione Intelligente e ad Alta Efficienza

L'illuminazione rappresenta una delle voci di consumo energetico più significative in qualsiasi struttura. Per questo, abbiamo optato per un sistema di illuminazione a LED ad alta efficienza in tutte le aree. La tecnologia LED, oltre a garantire una durata di vita superiore e una minore manutenzione rispetto alle soluzioni tradizionali, offre un consumo energetico drasticamente ridotto. Ma non ci siamo fermati qui: l'intelligenza è al centro del nostro approccio. Tutti i sistemi di illuminazione sono dotati di controlli automatici che sfruttano una combinazione di tecnologie avanzate. I sensori di presenza rilevano l'occupazione degli spazi, accendendo o spegnendo le luci solo quando necessario, evitando inutili sprechi in aree non utilizzate. I sensori di luminosità adattano l'intensità luminosa in base alla luce naturale disponibile, riducendo l'apporto artificiale nelle ore diurne. Inoltre, la programmazione oraria consente di gestire l'illuminazione in base ai flussi previsti e alle fasce orarie specifiche. Per un'esperienza personalizzata e un'ulteriore ottimizzazione energetica, è stata implementata la possibilità di regolazione dell'intensità (dimmer). Questo non solo permette di creare l'atmosfera desiderata in ogni ambiente, ma consente anche di ridurre il consumo energetico quando non è richiesta la massima luminosità, contribuendo a un risparmio significativo nel lungo termine.

10.3. Domotica e BEMS: Il Cuore Pulsante della Gestione Energetica

Per un controllo e un'ottimizzazione energetica a 360 gradi, abbiamo implementato un Building Energy Management System (BEMS) avanzato, cuore pulsante della nostra gestione energetica. Questo sistema integrato va oltre la semplice automazione, fornendo una piattaforma centralizzata per il monitoraggio, controllo e ottimizzazione di tutti i consumi energetici, inclusi illuminazione, HVAC (Heating, Ventilation, and Air Conditioning) e pompe. Il BEMS consente una gestione intelligente della climatizzazione nelle stanze. Un esempio chiave è lo spegnimento automatico con finestra aperta o all'uscita dell'ospite. Questo meccanismo evita sprechi energetici dovuti a dimenticanze o inefficienze, garantendo che l'energia sia utilizzata solo quando e dove strettamente necessario. Un altro vantaggio cruciale del BEMS è il monitoraggio costante dei consumi per ogni area. Attraverso dashboard intuitive e report dettagliati, è



possibile identificare con precisione gli sprechi e le inefficienze, permettendo interventi mirati per ottimizzare le performance. Questa analisi proattiva è fondamentale per un miglioramento continuo. In linea con la nostra visione sostenibile, il BEMS è progettato per l'integrazione con fonti energetiche rinnovabili. Questo significa che sistemi come pannelli solari fotovoltaici o termici potranno essere gestiti e coordinati dal BEMS per massimizzare l'autosufficienza energetica e ridurre la dipendenza da fonti non rinnovabili.

10.4. Motori ad Alta Efficienza e Recupero Energetico

L'efficienza si estende anche alle componenti meccaniche e impiantistiche. Per questo, è stato posto un forte accento sull'utilizzo di motori elettrici ad alta efficienza (IE3 o IE4) per pompe, ventilatori e altre apparecchiature. Questi motori, conformi agli standard internazionali più stringenti, riducono significativamente le dispersioni energetiche rispetto ai modelli meno efficienti, traducendosi in un notevole risparmio sui costi operativi e una minore impronta carbonica. Parallelamente, è stata avviata un'approfondita analisi della possibilità di recupero energetico, in particolare del calore generato dagli impianti di raffreddamento delle polivalenti o da altri processi. Spesso, il calore dissipato è una risorsa preziosa che può essere riutilizzata per il riscaldamento dell'acqua sanitaria, il preriscaldamento degli ambienti o altri scopi, riducendo la necessità di nuova energia e contribuendo a un ciclo virtuoso. Questa strategia di recupero rappresenta un pilastro fondamentale dell'economia circolare applicata al settore energetico.

10.5. Stazioni di Ricarica per Veicoli Elettrici e Golf Car

Con l'aumento della mobilità elettrica, offrire infrastrutture di ricarica è diventato un segno distintivo di modernità e attenzione al cliente. Per questo, è prevista la predisposizione o installazione di stazioni di ricarica per veicoli elettrici (EVSE) dedicate agli ospiti. Questo servizio non solo migliora l'esperienza dell'utente, ma promuove anche l'adozione di mezzi di trasporto più ecologici, riflettendo l'impegno della struttura verso un futuro sostenibile. Analogamente, per le esigenze interne o specifiche di mobilità nel contesto della struttura, si procederà all'individuazione e collocazione di stazioni di ricarica per Golf Car. Questi punti di ricarica, situati in aree comuni o private designate, garantiranno la disponibilità e l'efficienza dei mezzi di trasporto interni, supportando una gestione logistica sostenibile e funzionale.

10.6. Integrazione con fonti energetiche rinnovabili

L'aspetto di integrazione delle fonti energetiche rinnovabili (fotovoltaico e solare termico) è fondamentale ai fini della sostenibilità dell'opera e dell'investimento. In prima battuta si potranno utilizzare le coperture degli edifici per il posizionamento dei pannelli solari. Il posizionamento dovrà garantire una buona integrazione nel contesto, a tal proposito saranno previsti impianti con piccole inclinazioni (su tetti piani 5-10° con sistemi fissi o zavorrati, su tetti integrati e pressochè complanari) le apparecchiature di conversione (inverter) saranno posizionate preferibilmente in locali tecnici condivisi con altre apparecchiature elettriche (cabine, locali quadri, ecc.) ed i collegamenti saranno predisposti in tubazioni incassate o cavedi verticali.

10.8. Sostenibilità

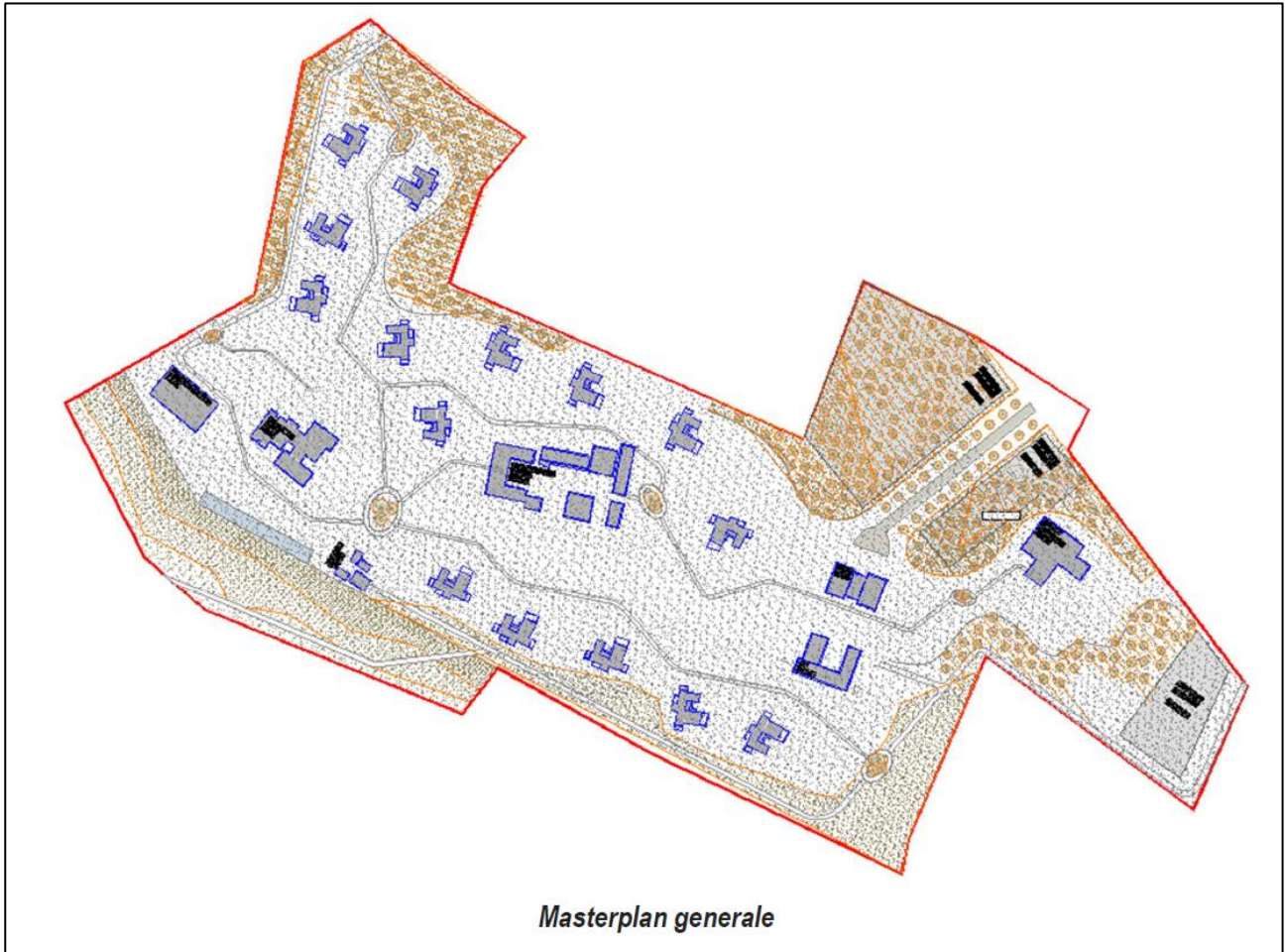
Le Apparecchiature Elettriche ed Elettroniche (AEE) destinate alla realizzazione del nuovo resort, dovranno garantire un elevato standard di ecocompatibilità, in linea con i requisiti del Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare n. 140 del 10/06/2016. La scelta sarà guidata dai principi di efficienza energetica, durabilità, riciclabilità, facile scomponibilità e sostituibilità dei componenti, per minimizzare l'impatto ambientale durante l'intero ciclo di vita dei prodotti e ottimizzare i



costi di gestione e manutenzione... La selezione accurata delle apparecchiature elettriche ed elettroniche, basata sui principi di ecocompatibilità, durabilità, riciclabilità e facilità di manutenzione, rappresenta un pilastro fondamentale nella realizzazione di un resort moderno e sostenibile. Questo approccio non solo garantirà il rispetto delle normative vigenti e la riduzione dell'impatto ambientale, ma contribuirà anche a significative economie di gestione per la struttura ricettiva, offrendo al contempo un ambiente confortevole e innovativo per gli ospiti.

CONSIDERATO e VALUTATO che sono state minuziosamente descritte le tipologie impiantistiche individuate per tutti gli edifici previsti (climatizzazione, elettrico, smaltimento reflui, approvvigionamento idrico, isolamento termico, adeguamento sismico, etc..) e le scelte progettuali sono state mirate alla sostenibilità ambientale e risparmio energetico, eliminando i consumi da fonti non rinnovabili, come evidente dagli elaborati e dalle schede tecniche prodotte;

CONSIDERATO e VALUTATO che, **in merito al rispetto del principio dell'invarianza idraulica** è stato prodotto apposito studio dal quale emerge che: *complesso turistico è costituito da edifici puntuali dispersi in una grande porzione di territorio che, in virtù del principio di invarianza idraulica e nell'ottica della sostenibilità ambientale fulcro del progetto, rimarrà prevalentemente invariato e soprattutto permeabile. Inevitabilmente, determinate superfici costituite dall'area di sedime dei fabbricati ed eventuali locali interrati, costituiranno superfici impermeabili dalle quali le acque meteoriche verranno raccolte, stoccate e riutilizzate ai fini di risparmio idrico. Altresì, questi fabbricati, essendo il contesto rurale sprovvisto di rete fognaria, saranno dotati di un impianto di smaltimento delle acque reflue tale per cui, attraverso un processo di depurazione degli effluenti di scarico, verranno recapitate al suolo mediante condotte drenanti in trincee disperdenti come descritto nel capitolo 6. Inoltre, in previsione che l'attività ricettiva funzioni l'intero anno e non solo in determinati periodi, la quantità di acque disperse al suolo dovrebbe essere garantita durante l'intero anno. Medesimo sistema è previsto anche per le zone soggette alla sosta degli autoveicoli, in cui le acque meteoriche saranno trattate con opportuni sistemi di depurazione (disoleatori) e disperse al suolo. Le porzioni di suolo non interessate dai fabbricati saranno trattate a verde, quindi completamente impermeabili, oppure, al fine di rendere agevole i camminamenti, saranno sistemate con pavimentazioni autobloccanti o grigliati erbosi con coefficienti di deflusso molto bassi (o coefficienti di permeabilità molto alti ca. 80%), in modo da favorire la permeabilità al suolo delle acque meteoriche. Tra le soluzioni più comuni ci sono le pavimentazioni autobloccanti drenanti, composte da blocchi interconnessi che si installano senza malta. Questi materiali permeabili permettono una gestione più efficace delle acque piovane, migliorando la qualità dell'acqua grazie alla filtrazione degli inquinanti e contribuendo alla ricarica delle falde acquifere.*



CONSIDERATO che è stata prodotta la **relazione ambientale sulla variante al progetto**, ove si legge: *La variante di Progetto interessa esclusivamente la componente architettonica e impiantistica, mentre la progettazione del campo da golf rimane invece invariata rispetto al progetto autorizzato con il citato DRS 734/2008... Il predetto Progetto di Investimento Produttivo prevede, entro l'esercizio a regime previsto (2028) l'impiego di n. 140 ULA (Unità Laborative Annue) con un incremento occupazionale stimato di n. 140 ULA rispetto alla data di presentazione della domanda di agevolazione. Invitalia, a fronte degli investimenti previsti, ha concesso con Delibera in favore del Soggetto Proponente le agevolazioni con spese ammissibili per euro 49.982.532,00 calcolate sulle spese al netto dell'IVA.*

2.5 Integrazione con il paesaggio e mobilità interna

La morfologia del terreno ha guidato l'impostazione planimetrica e altimetrica del Masterplan. Gli edifici seguono il declivio naturale e si organizzano su livelli terrazzati, evitando impatti visivi o movimenti di terra eccessivi. Il risultato è un paesaggio costruito, organico e armonioso. Il sistema di mobilità è studiato per: - garantire la massima pedonalità interna; - ridurre l'impatto del traffico veicolare; - favorire connessioni dolci, con golf cart e percorsi ombreggiati; - collocare i parcheggi in posizioni defilate e schermate dalla vegetazione. In sintesi, il nuovo resort propone una struttura chiara, leggibile e funzionale, in cui ogni elemento architettonico trova un posto coerente senza ridondanze: - gli edifici sono indipendenti ma integrati, come tessere di un mosaico organico; - i materiali, i colori e i vuoti architettonici costruiscono un dialogo visivo con la Sicilia storica; - la distribuzione altimetrica e paesaggistica crea un sistema di visuali,



*percorsi e prospettive fortemente identitarie. Il risultato è un resort che unisce efficienza turistica, qualità architettonica e rispetto del paesaggio, pronto a offrire un'esperienza esclusiva ma autentica, in sintonia con i valori del marchio Westin Marriott e dello spirito della Sicilia sud-orientale...La densità edilizia risulta molto contenuta, con ampie aree verdi non edificate dedicate a percorsi paesaggistici, aree wellness all'aperto, belvedere, orti e giardini siciliani (cfr. Tavola IPA "Masterplan - Variante di Progetto", cod. DRA RS04EPD0004A0). Le volumetrie di progetto risultano ampiamente al di sotto dei parametri urbanistici fissati per la zona in esame dal vigente PRG e dalle relative NTA: a fronte di una densità fondiaria fissata infatti dai citati strumenti in 0,60 mc/mq, il progetto in esame si caratterizza per una densità fondiaria pari a 0,47 mc/mq...Con riferimento allo stato attuale, per ciascuna componente ambientale l'impatto è stato valutato tenendo in considerazione: - l'abbondanza della risorsa (rara/comune); - la sua capacità di ricostituirsi entro un arco temporale ragionevolmente breve (rinnovabile/non rinnovabile); - la rilevanza e l'ampiezza spaziale dell'influenza che essa ha su altri fattori del sistema considerato (strategica/non strategica); - la "ricettività" ambientale o vulnerabilità. Gli impatti risultano dall'interazione tra azioni e componenti ambientali ritenute significative e vengono definiti per mezzo di una matrice a doppia entrata. In sintesi, la metodologia di stima degli impatti adottata si esplica attraverso lo svolgimento delle seguenti attività: - individuazione delle azioni progettuali e dei relativi fattori di impatto; - interazione delle azioni progettuali con le componenti ambientali analizzate; - valutazione globale dell'impatto per ciascuna componente, in presenza e in assenza delle misure di mitigazione previste. I seguenti prospetti (Tab. 3.1/A - 3.1/B), tratti dallo Studio di Impatto Ambientale elaborato per il progetto autorizzato, mettono in relazione componenti e fattori ambientali direttamente e indirettamente interessati dal progetto in esame con le relative azioni e i fattori di impatto potenziale individuati in fase di cantiere e di esercizio. La fase di dismissione non viene presa in esame in quanto non prevista per il progetto proposto...Per giungere ad una valutazione quanto più possibile oggettiva degli impatti connessi alla fase di cantiere e di esercizio dell'opera in progetto a carico delle diverse componenti esaminate, è stata prodotta una scala quali-quantitativa di valutazione della risorsa (**Vr**). Questa scala permette di valutare il peso degli impatti sulle singole componenti. Più nel dettaglio, **Vr** deriva dal contributo di tre parametri: 1) livello di compromissione (= integrità, rappresentatività e ruolo dinamico; sigla: **LC**); 2) resilienza (rinnovabilità e/o possibilità di recupero delle risorse; sigla: **R**); 3) importanza relativa (valore scientifico/conservazionistico in sé; sigla: **Ir**). A ciascuno di questi tre parametri è stata attribuito un range di variazione che oscilla da un minimo di 1 ad un massimo di 5, secondo la seguente scala:*

1. trascurabile o nulla;
2. modesta;
3. media;
4. elevata;
5. strategica e/o massima.

*Per quanto concerne il parametro **LC**, il valore dell'impatto stimato cresce in maniera direttamente proporzionale all'integrità/rappresentatività e alla complessità/maturità degli aspetti osservati; allo stesso modo, alle comunità meno resilienti, è stato attribuito il valore massimo di 5. Infine, il risultato del prodotto $Vr \times Ie$ fornirà un valore di impatto minimo pari a 2 e massimo pari a 600. Partendo da questi presupposti è stata quindi creata una scala di valutazione dell'impatto secondo il seguente range numerico, utilizzabile in fase di cantiere e di esercizio (Tab. 3.1/D). Gli impatti significativi valutati da "basso" a "molto elevato", saranno altresì distinti in positivi e negativi.*



Tabella 3.1/A - Interazione in fase di cantiere tra le attività previste dalle azioni progettuali e le componenti ambientali

Complesso Golfistico C.da Cucca/Punti		SETTORI AMBIENTALI COINVOLTI							
		ARIA E SALUTE PUBBLICA	IDROGEOLOGIA	FLORA E VEGET. TERRESTRE	FAUNA	PAESAGGIO	ASSETTO TERRITORIALE	SUOLO E SOTTOSUOLO	
ATTIVITA' DI DETTAGLIO									
CANTIERI	Occupazione del suolo		X					X	
	Dissesti connessi con gli scavi			X			X	X	
	Scavi e Movimento terra	X	X	X		X	X	X	
	Costruzione di strade	X				X	X	X	
	Inquinamento: Rifiuti e Scarichi liquidi	X	X	X	X		X	X	
	Taglio di vegetazione erbosa e Spostamento individui arborei			X	X	X			
	Interazione scavi / falda superficiale		X					X	
	Interazione scavi / idrologia superficiale		X	X	X		X	X	
	Qualità delle acque superficiali	X	X	X	X			X	
	Emungimento per riempimento laghi		X					X	
	Emissioni in atmosfera	X	X	X	X				
	Rumore	X			X		X		

Tabella 3.1/B - Interazione in fase di esercizio tra le attività previste dalle azioni progettuali e le componenti ambientali

Complesso Golfistico C.da Cucca/Punti		SETTORI AMBIENTALI COINVOLTI							
		ARIA E SALUTE PUBBLICA	IDROGEOLOGIA	FLORA E VEGET. TERRESTRE	FAUNA	PAESAGGIO	ASSETTO TERRITORIALE	SUOLO E SOTTOSUOLO	
ATTIVITA' DI DETTAGLIO									
ESERCIZIO	Utilizzo del suolo		X	X	X	X	X	X	
	Modificazione della topografia		X	X	X	X	X	X	
	Utilizzo specie erbacee nei campi da gioco		X	X	X	X		X	
	Rifiuti e Scarichi liquidi	X	X	X	X			X	
	Alterazione della qualità e/o contaminazione dei suoli e delle falde	X	X	X	X			X	
	Interazione morfologia modificata / reticolo idrografico		X	X	X	X	X	X	
	Modificazione permanente del paesaggio					X	X		
	Interferenze piante del tappeto erboso con flora e vegetazione locale			X	X	X			
	Riduzione superficie habitat comunitari			X	X	X	X		
	Riduzione superficie altre unità di vegetazione d'interesse naturalistico			X	X	X	X		
	Interferenze attività golfistica sulla flora e sulla fauna			X	X				
	Aumento viabilità e frequentazione antropica	X		X	X	X	X	X	
	Alterazione permeabilità e/o vulnerabilità dei substrati	X	X	X	X		X	X	
	Emungimento della falda	X	X	X	X		X	X	
	Scarico da eventi meteorici eccezionali		X	X			X		

Tabella 3.1/D - scala di valutazione degli impatti

RANGE NUMERICO	VALUTAZIONE QUALITATIVA	
2 ÷ 120	trascurabile	non significativo
121 ÷ 240	basso	significativo " + " = positivo " - " = negativo
241 ÷ 360	medio	
361 ÷ 480	elevato	
481 ÷ 600	molto elevato	

Gli effetti delle opere in variante sono stati quindi analizzati in funzione delle componenti ambientali esaminate nello Studio di Impatto Ambientale elaborato il progetto autorizzato, ovvero: aria e salute pubblica, idrogeologia, flora e vegetazione, fauna, paesaggio, assetto territoriale, suolo e sottosuolo. In dettaglio, si è scelto di adottare la seguente scala cromatica per la valutazione degli effetti delle opere in variante sulle singole componenti ambientali esaminate rispetto al progetto autorizzato, analizzandone in dettaglio le eventuali ripercussioni.

EFFETTI DELLA VARIANTE SULLE COMPONENTI AMBIENTALI RISPETTO AL PROGETTO AUTORIZZATO		
SIGNIFICATIVI NEGATIVI	NON SIGNIFICATIVI	SIGNIFICATIVI POSITIVI



3.2 Effetti della variante di progetto sulle componenti ambientali

Verranno di seguito valutati gli effetti delle opere in variante sulle componenti ambientali rispetto al progetto autorizzato in funzione della metodologia precedentemente esposta (cfr. § 3.1), scorporando le singole azioni progettuali come da elaborato IPG “Relazione Tecnica Generale” (cod. DRA RS04REL0002A0), in: corpo centrale, centro congressi, beauty farm, speciality restaurant, pool bar, residenze tipo A-B-C-D-E-F-G. Per semplicità espositiva, le componenti ambientali vengono di seguito codificate in: “ASP” aria e salute pubblica, “ID” idrogeologia, “FV” flora e vegetazione, “FA” fauna, “PA” paesaggio, “AT” assetto territoriale, “SS” suolo e sottosuolo.

3.2.1 Corpo centrale: La variante di progetto comporta una notevole riduzione dei volumi degli edifici relativi al Corpo centrale (Fig. 3.2.1/A) che continuano ad insistere su aree prive di flora e vegetazione di pregio, come per il precedente progetto autorizzato. Le modifiche indotte dalla variante di progetto si ritengono significative positive per le componenti paesaggio, suolo e sottosuolo, rispetto al progetto autorizzato; non significative per tutte le altre componenti ambientali esaminate. La notevole riduzione dei volumi degli edifici (-65,6%) e dell’altezza massima fuori terra degli stessi (-1,60 m), garantisce infatti una minore percezione delle opere nel contesto paesaggistico (Fig. 3.2.1/A). Alla riduzione della superficie coperta (-45,9%) corrisponde altresì una minore impronta a terra e quindi una minore occupazione di suolo a vantaggio delle aree permeabili e a verde.

		PROGETTO AUTORIZZATO	PROGETTO IN VARIANTE	VARIAZIONE				
ELEMENTI DI VALUTAZIONE	VOLUME EDIFICI FUORI TERRA E INTERRATI (MC)	25.931,29	8.922,73	-17.008,56 MC -65,6 %				
	SUPERFICIE COPERTA DAGLI EDIFICI (MQ)	4.935,80	1.652,08	-935,48 MQ -45,9 %				
	ALTEZZA MASSIMA EDIFICI FUORI TERRA (M)	11,30	9,70	-1,60 M -14,2 %				
	PRESENZA DI FLORA E VEGETAZIONE DI PREGIO, HABITAT DI INTERESSE COMUNITARIO O ALTRI ELEMENTI DI PREGIO AMBIENTALE NELL'AREA INTERESSATA (SI - NO. SE SI, QUALI)			NO				
EFFETTI PARZIALI DELLA VARIAZIONE PROGETTUALE RELATIVA AL CORPO CENTRALE SULLE COMPONENTI AMBIENTALI, RISPETTO ALLA PRECEDENTE PROPOSTA PROGETTUALE*								
		ASP	ID	FV	FA	PA	AT	SS
EFFETTI COMPLESSIVI PONDERATI DELLA VARIANTE DI PROGETTO SULLE COMPONENTI AMBIENTALI RISPETTO AL PROGETTO AUTORIZZATO*		ASP	ID	FV	FA	PA	AT	SS

3.2.2 Centro congressi: L’elevata riduzione della cubatura degli edifici (-61,6%) e dell’altezza massima fuori terra degli stessi (-11,82 m) rispetto alla precedente proposta progettuale autorizzata, si ritiene abbiano ripercussioni notevolmente positive sulla componente paesaggio per via della ridotta percezione delle opere nel territorio in esame (Fig. 3.2.2/A). Effetti significativi positivi si registrano altresì a carico della componente suolo e sottosuolo per via della minore impronta a terra degli edifici rispetto alla precedente proposta autorizzata e quindi della ridotta impermeabilizzazione del suolo dovuta alla minore superficie occupata dagli edifici (-45,8%). Le modifiche indotte dalla variante di progetto sulle rimanenti componenti ambientali esaminate si ritengono, invece, non significative.



		PROGETTO AUTORIZZATO	PROGETTO IN VARIANTE	VARIAZIONE				
ELEMENTI DI VALUTAZIONE	VOLUME EDIFICI FUORI TERRA E INTERRATI (MC)	19.028,81	7.326,01	-11.756,80 MC -61,6 %				
	SUPERFICIE COPERTA DAGLI EDIFICI (MQ)	2.040,44	1.104,96	-935,48 MQ -45,8 %				
	ALTEZZA MASSIMA EDIFICI FUORI TERRA (M)	17,42	5,60	-11,82 M -67,8 %				
	PRESENZA DI FLORA E VEGETAZIONE DI PREGIO, HABITAT DI INTERESSE COMUNITARIO O ALTRI ELEMENTI DI PREGIO AMBIENTALE NELL'AREA INTERESSATA (SI - NO. SE SI, QUALI)	NO						
EFFETTI PARZIALI DELLA VARIAZIONE PROGETTUALE RELATIVA AL CENTRO CONGRESSI SULLE COMPONENTI AMBIENTALI, RISPETTO ALLA PRECEDENTE PROPOSTA PROGETTUALE*		ASP	ID	FV	FA	PA	AT	SS
EFFETTI COMPLESSIVI PONDERATI DELLA VARIANTE DI PROGETTO SULLE COMPONENTI AMBIENTALI RISPETTO AL PROGETTO AUTORIZZATO*		ASP	ID	FV	FA	PA	AT	SS

Legenda e note:

*Componenti ambientali: "ASP" aria e salute pubblica, "ID" idrogeologia, "FV" flora e vegetazione, "FA" fauna, "PA" paesaggio, "AT" assetto territoriale, "SS" suolo e sottosuolo.

*Effetti della variante: significativi negativi non significativi significativi positivi

3.2.3 Beauty farm, Speciality restaurant, Pool bar: La variante di progetto comporta un aumento del volume degli edifici (+24,9%) e delle superfici coperte (+108,2%) che interessano aree prive di flora o vegetazione di pregio. Tali aumenti, ritenuti singolarmente significativi sulla componente suolo e sottosuolo, sono tuttavia ampiamente compensati dalle riduzioni delle cubature riportate nei precedenti paragrafi per il Corpo centrale e per il Centro congressi (§§ 3.2.1 - 3.2.2), che portano, di fatto, in un bilancio complessivo ponderato, ad una riduzione dei volumi totali e dell'occupazione di suolo del progetto in variante rispetto al progetto autorizzato (cfr. § 5; volume totale degli edifici -24,8% e superficie totale coperta -11,8%). Il restyling architettonico e funzionale previsto dalla variante di progetto garantisce invece una riduzione particolarmente significativa delle altezze massime fuori terra degli edifici in progetto (da -7,33 a -8,10 m), con benefici effetti dal punto di vista paesaggistico dovuti alla minore percezione delle opere nel territorio in esame (Fig. 3.2.3/A-B-C). Le modifiche indotte dalla variante di progetto sulle rimanenti componenti ambientali esaminate si ritengono, infine, non significative.

		PROGETTO AUTORIZZATO	PROGETTO IN VARIANTE	VARIAZIONE				
ELEMENTI DI VALUTAZIONE	VOLUME EDIFICI FUORI TERRA E INTERRATI (MC)	6.561,93	8.197,45	+1.635,62 MC +24,9 %				
	SUPERFICIE COPERTA DAGLI EDIFICI (MQ)	1.091,59	2.273,30	+1.181,71 MQ +108,2 %				
	ALTEZZA MASSIMA EDIFICI FUORI TERRA (M)							
	BEAUTY FARM	12,70	5,37	-7,33 M -57,7 %				
	SPECIALITY RESTAURANT	12,70	4,90	-7,80 M -61,4 %				
POOL BAR	12,70	4,60	-8,10 M -63,8 %					
PRESENZA DI FLORA E VEGETAZIONE DI PREGIO, HABITAT DI INTERESSE COMUNITARIO O ALTRI ELEMENTI DI PREGIO AMBIENTALE NELL'AREA INTERESSATA (SI - NO. SE SI, QUALI)		NO						
EFFETTI PARZIALI DELLA VARIAZIONE PROGETTUALE RELATIVA ALLA BEAUTY FARM, SPECIALITY RESTAURANT, POOL BAR SULLE COMPONENTI AMBIENTALI, RISPETTO ALLA PRECEDENTE PROPOSTA PROGETTUALE*		ASP	ID	FV	FA	PA	AT	SS
EFFETTI COMPLESSIVI PONDERATI DELLA VARIANTE DI PROGETTO SULLE COMPONENTI AMBIENTALI RISPETTO AL PROGETTO AUTORIZZATO*		ASP	ID	FV	FA	PA	AT	SS



3.2.4 Residenze tipo A-B-C-D-E-F-G: Come osservato per il precedente blocco Beauty farm, Speciality restaurant, Pool bar (§ 3.2.3), anche le residenze in esame risultano nel complesso caratterizzate da un aumento di cubatura (+33,5%) e di superficie coperta (+29,8%) dovuto al progetto in variante rispetto a quello autorizzato, con ripercussioni sulla componente suolo e sottosuolo per via delle maggiori superfici occupate. Tali superfici interessano aree prive di flora o vegetazione di pregio. Anche in questo caso, in un bilancio complessivo ponderato riferito all'intero progetto, gli aumenti registrati risultano tuttavia ampiamente compensati dalle riduzioni dei volumi e delle superfici occupate dalle altre componenti progettuali (§§ 3.2.1 - 3.2.2 - 5; volume totale degli edifici -24,8% e superficie totale coperta -11,8%). Le altezze massime degli edifici fuori terra rimangono invariate per le residenze di tipo B ed E; per tutte le altre residenze si registra invece un moderato aumento delle altezze fuori terra, dai 0,05 m (+0,6%) per le residenze di tipo A, ai 0,55 m (+7,1%) per le rimanenti tipologie. Trattandosi tuttavia di edilizia diffusa e tenuto conto della superficie planimetrica particolarmente estesa su cui si distribuiscono tali volumi (cfr. elab. 2PA "Masterplan - Sovrapposizione con Progetto Approvato", cod. DRA RS04EPD0005A0), altresì ricca di ampie aree a verde che assolvono, fra le altre, importanti funzioni schermanti, si ritiene che detti aumenti possano essere considerati ragionevolmente non significativi e non in grado di incidere sulla percezione delle opere nel contesto paesaggistico in esame, oltre a quanto già opportunamente valutato nell'ambito della precedente proposta progettuale autorizzata. Per tutte le rimanenti componenti ambientali esaminate, le modifiche indotte dalla variante di progetto rispetto al progetto autorizzato si ritengono, infine, non significative.

		PROGETTO AUTORIZZATO	PROGETTO IN VARIANTE	VARIAZIONE				
ELEMENTI DI VALUTAZIONE	VOLUME EDIFICI FUORI TERRA E INTERRATI (MC)	24.595,73	32.834,19	+8.238,46 MC +33,5 %				
	SUPERFICIE COPERTA DAGLI EDIFICI (MQ)	5.029,15	6.526,91	+1.497,76 MQ +29,8 %				
	ALTEZZA MASSIMA EDIFICI FUORI TERRA (M)							
	RESIDENZE TIPO A	7,80	7,85	+0,05 M	+0,6 %			
	RESIDENZE TIPO B	7,80	7,80	0,00 M	0,0 %			
	RESIDENZE TIPO C	7,80	8,35	+0,55 M	+7,1 %			
	RESIDENZE TIPO D	7,80	8,35	+0,55 M	+7,1 %			
	RESIDENZE TIPO E	7,80	7,80	0,00 M	0,0 %			
	RESIDENZE TIPO F	7,80	8,35	+0,55 M	+7,1 %			
	RESIDENZE TIPO G	7,80	8,35	+0,55 M	+7,1 %			
PRESENZA DI FLORA E VEGETAZIONE DI PREGIO, HABITAT DI INTERESSE COMUNITARIO O ALTRI ELEMENTI DI PREGIO AMBIENTALE NELL'AREA INTERESSATA (SI - NO. SE SI, QUALI)				NO				
EFFETTI PARZIALI DELLA VARIAZIONE PROGETTUALE RELATIVA ALLE RESIDENZE SULLE COMPONENTI AMBIENTALI, RISPETTO ALLA PRECEDENTE PROPOSTA PROGETTUALE*		ASP	ID	FV	FA	PA	AT	SS

EFFETTI COMPLESSIVI PONDERATI DELLA VARIANTE DI PROGETTO SULLE COMPONENTI AMBIENTALI RISPETTO AL PROGETTO AUTORIZZATO*	ASP	ID	FV	FA	PA	AT	SS
--	-----	----	----	----	----	----	----

Legenda e note:

*Componenti ambientali: "ASP" aria e salute pubblica, "ID" idrogeologia, "FV" flora e vegetazione, "FA" fauna, "PA" paesaggio, "AT" assetto territoriale, "SS" suolo e sottosuolo.

*Effetti della variante:

significativi negativi	non significativi	significativi positivi
------------------------	-------------------	------------------------

3.2.5 Impianto di smaltimento acque nere e trattamento acque meteoriche: .. Rimandando all'elaborato IPI-M "Relazione Tecnica Impianti Meccanici a Fluido" (cod. DRA RS04REL0003A0) per maggiori dettagli o approfondimenti, si ritiene di non approfondire ulteriormente il livello di indagine considerando



non significativi gli ulteriori effetti sulle componenti ambientali esaminate oltre a quanto già valutato nello Studio di Impatto Ambientale elaborato per il progetto autorizzato.

EFFETTI PARZIALI DELLA VARIAZIONE PROGETTUALE RELATIVA AGLI IMPIANTI ACQUE NERE E METEORICHE SULLE COMPONENTI AMBIENTALI, RISPETTO ALLA PRECEDENTE PROPOSTA PROGETTUALE*	ASP	ID	FV	FA	PA	AT	SS
	EFFETTI COMPLESSIVI PONDERATI DELLA VARIANTE DI PROGETTO SULLE COMPONENTI AMBIENTALI RISPETTO AL PROGETTO AUTORIZZATO*	ASP	ID	FV	FA	PA	AT

Legenda:

*Componenti ambientali: "ASP" aria e salute pubblica, "ID" idrogeologia, "FV" flora e vegetazione, "FA" fauna, "PA" paesaggio, "AT" assetto territoriale, "SS" suolo e sottosuolo.

*Effetti della variante:

significativi negativi	non significativi	significativi positivi
------------------------	-------------------	------------------------

3.2.6 Impianti elettrici, meccanici a fluido ed antincendio: Le ottimizzazioni impiantistiche previste nel progetto in variante garantiscono un notevole risparmio energetico per il riscaldamento e il raffrescamento degli ambienti e per la produzione di acqua calda sanitaria. Pur non addentrandoci in stime dettagliate relative all'energia consumata/risparmiata fra il progetto autorizzato e il progetto in variante, e rimandando per eventuali dettagli all'elaborato IPI-M "Relazione Tecnica Impianti Meccanici a Fluido" (cod. DRA RS04REL0003A0) presente fra gli elaborati depositati, appare evidente come il miglioramento dell'efficienza energetica del Resort si traduca in un **beneficio ambientale** con ripercussioni positive sull'atmosfera e sulla salute pubblica dovute alle **minori emissioni** e al **minor consumo di energia da fonti non rinnovabili**.

EFFETTI PARZIALI DELLA VARIAZIONE PROGETTUALE RELATIVA AGLI IMPIANTI ELETTRICI, MECCANICI E ANTINCENDIO SULLE COMPONENTI AMBIENTALI, RISPETTO ALLA PRECEDENTE PROPOSTA PROGETTUALE*	ASP	ID	FV	FA	PA	AT	SS
	EFFETTI COMPLESSIVI PONDERATI DELLA VARIANTE DI PROGETTO SULLE COMPONENTI AMBIENTALI RISPETTO AL PROGETTO AUTORIZZATO*	ASP	ID	FV	FA	PA	AT

Legenda:

*Componenti ambientali: "ASP" aria e salute pubblica, "ID" idrogeologia, "FV" flora e vegetazione, "FA" fauna, "PA" paesaggio, "AT" assetto territoriale, "SS" suolo e sottosuolo.

*Effetti della variante:

significativi negativi	non significativi	significativi positivi
------------------------	-------------------	------------------------

3.2.7 Volumi di scavo: Per le terre e rocce da scavo derivanti dalla realizzazione delle opere in progetto si prevede il massimo riutilizzo nello stesso sito di produzione, previo accertamento dell'assenza di contaminazioni, per gli interventi di sistemazione delle aree a verde di pertinenza del complesso alberghiero e, in misura minore, per i rimodellamenti morfologici nella realizzazione del limitrofo campo da golf, conferendo a discarica le sole quantità eventualmente eccedenti non riutilizzabili in sito. Le indagini ambientali per la caratterizzazione delle terre e rocce da scavo verranno eseguite in fase di progettazione esecutiva o prima dell'inizio dei lavori (comma 3, art. 24, DPR 120/2017). Gli esiti delle attività eseguite verranno trasmessi all'autorità competente e all'Agenzia di protezione ambientale territorialmente competente, prima dell'avvio dei lavori (comma 4, art. 24, DPR 120/2017). Qualora in fase di progettazione esecutiva o comunque prima dell'inizio dei lavori non venga accertata l'idoneità del materiale scavato all'utilizzo ai sensi dell'articolo 185, comma 1, lettera c), le terre e rocce verranno gestite come rifiuti ai sensi della Parte IV del D.Lgs. 152/2006. Per il progetto autorizzato è stato stimato un volume complessivo dei materiali escavati pari a circa 30.000 mc, analogo a quanto previsto per la variante di progetto in esame (Tab. 3.2.7/A), lasciando quindi ragionevolmente supporre l'assenza di ulteriori impatti sulle componenti ambientali esaminate oltre a quanto valutato nello Studio di Impatto Ambientale elaborato per il progetto autorizzato.



Tabella 3.2.7/A - volumi di scavo del progetto in variante

EDIFICIO	VOLUMI INTERRATI (mc)	SUPERFICIE COPERTA (mq)	VOLUME SCAVI DI FONDAZIONE (mc)	TOTALE VOLUMI DI SCAVO (mc)
CORPO CENTRALE	4.155,00	1.652,08	2.147,70	6.302,70
CENTRO CONGRESSI	4.030,00	1.104,96	1.546,95	5.576,95
BEAUTY FARM	3.056,00	1.240,70	1.736,98	4.792,98
SPECIALITY RESTAURANT	510,00	674,45	876,79	1.386,79
POOL BAR	-	358,15	358,15	358,15
RESIDENZE tipo A	-	4.615,22	5.999,78	5.999,78
RESIDENZE tipo B-C-D-E-F-G	2.280,00	1.911,69	2.676,37	4.956,37
PISCINA PRINCIPALE	330,00	-	-	330,00
PISCINA SPA	275,00	-	-	275,00
TOTALI	14.031,00	11.557,25	15.342,71	29.978,71

EFFETTI PARZIALI DELLA VARIAZIONE PROGETTUALE RELATIVA AI VOLUMI DI SCAVO SULLE COMPONENTI AMBIENTALI, RISPETTO ALLA PRECEDENTE PROPOSTA PROGETTUALE*	ASP	ID	FV	FA	PA	AT	SS
	EFFETTI COMPLESSIVI PONDERATI DELLA VARIANTE DI PROGETTO SULLE COMPONENTI AMBIENTALI RISPETTO AL PROGETTO AUTORIZZATO*	ASP	ID	FV	FA	PA	AT

Legenda:

*Componenti ambientali: "ASP" aria e salute pubblica, "ID" idrogeologia, "FV" flora e vegetazione, "FA" fauna, "PA" paesaggio, "AT" assetto territoriale, "SS" suolo e sottosuolo.

*Effetti della variante: significativi negativi non significativi significativi positivi

3.2.8 Superfici impermeabili: Dal computo generale emerge, quindi, che il progetto in variante si caratterizza per una riduzione delle superfici impermeabili del 46% (-16.168,73 mq) rispetto al progetto approvato (Tab. 3.2.8/A), con evidenti benefici sulla componente idrologia dovuti alla migliore circolazione idrica sotterranea.

Tabella 3.2.8/A - Superfici impermeabili del progetto approvato e del progetto in variante

	PROGETTO APPROVATO					PROGETTO IN VARIANTE					
	Superficie Coperta Edifici (mq)	Superfici pavimentazioni impermeabili (mq)	Superfici piscine (mq)	Superfici parcheggi impermeabili (mq)	TOTALE SUPERFICIE IMPERMEABILI (mq)	Superficie Coperta Edifici (mq)	Superfici pavimentazioni impermeabili (mq)	Superfici piscine (mq)	Superfici parcheggi impermeabili (mq)	TOTALE SUPERFICIE IMPERMEABILI (mq)	
CORPO CENTRALE	4.935,80	3.056,00	-	8.715,00	16.706,80	1.652,08	1.449,00	-	-	3.101,08	
CENTRO CONGRESSI	2.040,44	599,00	-	6.854,00	9.493,44	1.104,96	780,00	-	-	1.884,96	
BEAUTY FARM	1.091,59	165,00	-	-	1.256,59	1.240,70	402,00	275,00	-	1.917,70	
SPECIALITY RESTAURANT	-	-	-	-	-	674,45	270,00	-	-	944,45	
POOL BAR	-	-	-	-	-	358,15	1.840,00	330,00	-	2.528,15	
RESIDENZE tipo A	5.029,15	855,00	1.782,00	-	7.666,15	4.615,22	1.344,00	-	-	5.959,22	
RESIDENZE tipo B	-	-	-	-	-	281,36	-	-	-	988,36	
RESIDENZE tipo C	-	-	-	-	-	370,47	-	-	-	370,47	
RESIDENZE tipo D	-	-	-	-	-	267,84	707,00	-	-	267,84	
RESIDENZE tipo E	-	-	-	-	-	135,29	-	-	-	135,29	
RESIDENZE tipo F	-	-	-	-	-	293,67	-	-	-	293,67	
RESIDENZE tipo G	-	-	-	-	-	563,07	-	-	-	563,07	
TOTALI	13.096,98	4.675,00	1.782,00	15.569,00	35.122,98	11.557,25	6.792,00	605,00	0,00	18.954,25	
VARIAZIONE DELLE SUPERFICIE IMPERMEABILI NEL PROGETTO IN VARIANTE RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO						mq	-1.539,73	2.117,00	-1.177,00	-15.569,00	-16.168,73
RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO						%	-11,8	45,3	-66,0	-100,0	-46,0

EFFETTI PARZIALI DELLA VARIAZIONE PROGETTUALE RELATIVA ALLE SUPERFICIE IMPERMEABILI SULLE COMPONENTI AMBIENTALI, RISPETTO ALLA PRECEDENTE PROPOSTA PROGETTUALE*	ASP	ID	FV	FA	PA	AT	SS
	EFFETTI COMPLESSIVI PONDERATI DELLA VARIANTE DI PROGETTO SULLE COMPONENTI AMBIENTALI RISPETTO AL PROGETTO AUTORIZZATO*	ASP	ID	FV	FA	PA	AT

Legenda:

*Componenti ambientali: "ASP" aria e salute pubblica, "ID" idrogeologia, "FV" flora e vegetazione, "FA" fauna, "PA" paesaggio, "AT" assetto territoriale, "SS" suolo e sottosuolo.

*Effetti della variante: significativi negativi non significativi significativi positivi



INTERAZIONE DELL'OPERA CON GLI STRUMENTI DI TUTELA, PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE ..Dal precedente prospetto (Tab. 4/B) emerge un **contesto vincolistico invariato** rispetto a quanto analizzato nello Studio di Impatto Ambientale elaborato per il progetto autorizzato (cfr. elaborato 2PG "Inquadramento Territoriale", cod. DRA RS04EPD0001A0), che non necessita quindi di integrazioni o approfondimenti al riguardo **Il progetto autorizzato è munito di tutti i necessari pareri\autorizzazioni\nulla osta emessi dagli Enti preposti al rilascio degli stessi (cfr. elab. "Pareri Acquisiti", cod. DRA RS04ADD0007A0).**

Tabella 4/B - Raffronto fra il regime vincolistico attuale e quello vigente in fase di autorizzazione del precedente progetto

Livello normativo	Vincolo	Differenze fra il regime vincolistico attuale e quello vigente in fase di autorizzazione del precedente Progetto	
		SI	NO
Comunitario / Nazionale	Rete Natura 2000		NO Sito più vicino, ITA090003 "Pantani della Sicilia sud orientale", dista 3,8 km dalle aree oggetto di interventi
	Important Bird Area		NO Area più vicina, IBA167 "Pantani di Vendicari e di Capo Passero", dista 3,8 km dalle aree oggetto di interventi
	Siti RAMSAR		NO Sito più vicino, "Riserva Naturale Oasi Faunistica di Vendicari", dista 11,3 km dalle aree oggetto di interventi
	Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio		NO
	Vincolo idrogeologico		NO
Regionale / Provinciale	Parchi e Riserve		NO Area protetta più vicina, EUAP0381 "Riserva Naturale Oasi Faunistica di Vendicari", dista 11,3 km dalle aree oggetto di interventi
	Rete Ecologica Siciliana		NO
	Piano di Assetto Idrogeologico		NO
	Piano di Gestione del Rischio Alluvioni		NO
	Aree boscate L.R. 16/1996		NO
	Piano Regionale per la programmazione delle attività di previsione, prevenzione e lotta attiva per la difesa della vegetazione contro gli incendi boschivi		NO
Comunale	Piano Regolatore Generale del Comune di Ispica		NO

CONSIDERATO che con la mail del 03.03.2026, acquisita al prot. DRA n. 14238 del 03.03.3036, il Gruppo Istruttorio Referente della Commissione tecnica specialistica (CTS), ha richiesto di organizzare una videoconferenza con il proponente, al fine di richiedere chiarimenti;

CONSIDERATO che, con nota prot. 14267 del 03/03/2026 il Servizio ha proceduto alla **convocazione per via telematica** di un'**audizione tecnica** con la suddetta CTS, da espletarsi in modalità audio/video martedì **03 marzo 2026 alle ore 14:30**;

VISTA la nota del Servizio 1 prot. ARTA 17337 del 13/03/2026 recante **Trasmissione verbale audizione** con la quale si invia al proponente il verbale di audizione tecnica del 03 marzo 2026, trasmesso dalla CTS ed acquisito al prot. DRA n. 17268 del 13.03.2026;



VISTA la nota del Proponente prot. ARTA 21903 del 30/03/2026 recante *Comunicazione proroga del riscontro ai chiarimenti richiesti nel corso dell'audizione tecnica tra Commissione Tecnica Specialisstica (CTS) e il proponente;*

VISTA la nota del Servizio 1 prot. ARTA 21925 del 31/03/2026 recante **Comunicazione alla CTS nota del proponente, acquisita al prot. DRA n. 21903 del 30.03.2026** con la quale *si comunica che il proponente con nota depositata nel Portale Valutazioni Ambientali, acquisita al prot. DRA n. 21903 del 30.03.2026, ha rappresentato che "la documentazione di riscontro sarà caricata sul Portale SIVVI entro il 15.04.2026*

VISTA la nota del Servizio 1 prot. ARTA 26593 del 16/04/2026 recante **Comunicazione alla CTS documentazione integrativa depositata dal proponente con nota, acquisita al prot. DRA n. 26386 del 15.04.2026;**

VISTA la seguente documentazione integrativa caricata sul portale del SI.VVI:

N. ro	Tipologia	Codifica	Descrizione	Nome file
98 65 9	99 - Altra Documentazione	RS04REL0001I1. __	Relazione chiarimenti CTS	RS04REL0001I1_Relazione_chiarimenti_CTS_compressed_signed.pdf
98 66 0	99 - Altra Documentazione	RS04REL0002I1. __	RELAZIONE TECNICA VIDEISPEZIONE E PROVE DI PORTATA_POZZI#1 E #2 REV01	RS04REL0002I1_RELAZIONE_TECNICA_VIDEISPEZIONE_E_PROVE_DI_PORTATA_POZZI_1_E_2_REV01_signed.pdf
98 66 1	99 - Altra Documentazione	RS04REL0003I1. __	Carta dei Bacini Idrografici della Provincia di Ragusa	RS04REL0003I1_Carta_dei_Bacini_Idrografici_della_Provincia_di_Ragusa_signed.pdf
98 66 2	99 - Altra Documentazione	RS04REL0004I1. __	Parere igienico sanitario ASP Ragusa	RS04REL0004I1_Parere_igienico_sanitario_signed.pdf
98 66 3	99 - Altra Documentazione	RS04REL0005I1. __	Parere VVF	RS04REL0005I1_Parere_VVF_signed.pdf
98 66 4	99 - Altra Documentazione	RS04REL0006I1. __	Richiesta allaccio rete idrica comunale	RS04REL0006I1_richiesta_allaccio_rete_idrica_signed.pdf
98 66 5	97 - Istanza Invio Integrazione	RS04REL0007I1. __	Lettera di trasmissione	RS04REL0007I1_LetteraTRASMISSIONE_signed.pdf

CONSIDERATO che dalla lettura della **Relazione di chiarimenti prodotta dal proponente**, in seguito all'audizione con la CTS, emerge quanto segue:

Si vuole prima precisare che il progetto è stato sottoposto a Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi dell'art. 23 del Digs. 152/06 conclusa con Decreto della Regione Sicilia n. 734 del 28 luglio 2008, che ha rilasciato giudizio positivo di compatibilità ambientale con prescrizioni. È necessario rilevare che il Parere Positivo VIA non reca un termine di validità del provvedimento. Come noto, i provvedimenti VIA sono soggetti al generale termine di validità stabilito per legge in cinque anni (oggi sancito dall'art. 25, co. 5 del D. Lgs. 152/2006). Detto termine di validità quinquennale è stato introdotto, poco prima dell'adozione del Parere Positivo VIA, a opera del D. Lgs. 16 gennaio 2008, n. 414. Ciononostante, dal momento che l'istanza di sottoposizione a ViA è stata avanzata dal proponente il 21 dicembre 2007, secondo il regime transitorio previsto dall'art. 4, co.1 15 del D. Lgs. 4/2008, i procedimenti già avviati alla data di entrata in vigore della riforma normativa si concludono nel rispetto delle norme previgenti, le quali non prevedevano un termine di validità per i provvedimenti di VIA. Ne consegue che il Parere Positivo VIA risulta tuttora valido ed efficace.

Chiarimento richiesto dalla CTS n. 1:



Considerato che la variante comporta una riduzione della superficie coperta dagli edifici in progetto pari all'11,8% rispetto al precedente progetto autorizzato, con conseguente minore impronta a terra, minore impermeabilizzazione e maggiore disponibilità di aree permeabili e a verde, si chiede di chiarire **come mai il volume complessivo dei materiali escavati stimato resta pari a circa 30.000 m³, sostanzialmente analogo a quello previsto nella variante precedente.**

Risposta del Proponente:

Nel progetto di variante, al fine di ridurre l'impatto dell'impronta a terra degli edifici, si è scelto di prevedere livelli interrati collocati al di sotto del perimetro di sagoma dei volumi in elevazione. Le esigenze impiantistiche e logistiche connesse agli aspetti funzionali dell'hotel richiedono infatti la presenza di volumi tecnici impiantistici e di spazi di deposito destinati al back of house; tali funzioni, anziché occupare ulteriore superficie del lotto, sono state collocate interamente in volumi interrati e all'interno delle sagome degli edifici principali. Per tale ragione, il volume complessivo degli scavi, pur a fronte di una riduzione della superficie coperta rispetto al precedente progetto autorizzato, risulta sostanzialmente analogo.

Chiarimento richiesto dalla CTS n. 2:

In riferimento all'approvvigionamento previsto dal progetto tramite acquedotto comunale consorzio di bonifica e i "pozzi" a servizio della struttura, e alla CA n. 8 del D.R.S. 734 del 28/07/2008 che prevede che durante il periodo estivo-autunnale, dovrà essere previsto un monitoraggio del livello piezometrico della falda acquifera superficiale, da effettuarsi con cadenza annuale in corrispondenza di almeno 2 pozzi a servizio della struttura in questione. Inoltre, dovranno essere effettuate analisi qualitative sulle acque in corrispondenza dei pozzi ubicati a valle dell'area d'intervento da effettuarsi durante il periodo autunnale-invernale, al fine di valutare eventuali fenomeni di inquinamento della falda occorre **chiarire** :

a - quali siano le fonti effettive di approvvigionamento previste;

b- come si inserisce il fabbisogno idrico del progetto nell'attuale quadro di gestione locale della risorsa.

c- perché non siano state recepite le prescrizioni relative ai laghetti, al monitoraggio della falda e alla prevenzione di eventuali fenomeni di depauperamento.

Risposta:

a) La fonte effettiva di approvvigionamento idrico è l'acquedotto comunale. Come specificato nel progetto già presentato nel 2008, nell'elaborato "Tav.2 - Relazione Tecnica sulle reti tecnologiche", già sottoposto a VIA, l'approvvigionamento idrico sarà effettuato mediante allacciamento con l'acquedotto comunale, sito sulla SP 50 Bufali-Marza presso l'ex cantina Mariblea. Il fabbisogno idrico del resort (ad esclusione del campo da golf) riportato nel medesimo elaborato, risulta pari a 373 m³ per due giorni di utilizzo (186,5 m' giorno), calcolato sulla base del numero di ospiti, visitatori e personale (rispettivamente 486 ospiti, 978 visitatori e 199 personale). Il fabbisogno idrico risulta leggermente inferiore considerando che il numero degli ospiti calcolato risulta leggermente inferiore. Il nuovo fabbisogno idrico del progetto, considerando 428 ospiti, 978 visitatori e 199 personale, è pari a 344 m³ per due giorni di utilizzo (172 m' giorno). Il carico idraulico dei singoli utenti non è cambiato, rispetto al progetto autorizzato

		PROGETTO AUTORIZZATO	PROGETTO IN VARIANTE	VARIAZIONE
ELEMENTI DI VALUTAZIONE	FABBISOGNO IDRICO COMPLESSIVO ALBERGHI (GIORNALIERO)	186 m ³	172 m ³	-14 m ³ -7.5 %



L'approvvigionamento idrico è garantito anche da due pozzi con Concessione preferenziale (Rif. Pratica 266/lspica). Attualmente l'uso previsto per tali pozzi è irriguo, ma sarà volturato in uso "sportivo e/o igienico sanitario". Da prove di portata effettuate nel mese di luglio 2025 (quindi dopo un lungo periodo siccitoso) è risultata una portata totale di 57 sec. Tale portata soddisfa un fabbisogno giornaliero pari ad oltre 4.900 mc/giorno (a fronte di un consumo della struttura alberghiera di soli 172 mc/giorno) - si allegano le prove di portata. Per quanto concerne il fabbisogno idrico del campo da Golf, nel progetto approvato era stata fatta una stima di circa 5.000 metri cubi/giorno. Tali stime sono state riviste in funzione anche della gestione delle diverse aree di gioco e risultano inferiori a quanto precedentemente stimato. Nel progetto autorizzato si prevedeva di irrigare tutte le aree del campo da Golf, comprendendo anche l'area Rough (area del campo che costeggia il fairway, caratterizzata da erba più alta, fitta e non curata). Ad oggi tali aree si mantengono ad evoluzione erbacea ed arbustiva naturale in quanto sono considerate aree che rendono delle difficoltà di gioco, penalizzando le traiettorie di tiro della palla. Ad oggi il fabbisogno idrico del campo da golf è stimato in 2.160 metri cubi/giorno, con una riduzione di 1.840 metri cubi giorno.

		PROGETTO AUTORIZZATO 2008	GESTIONE PROGETTO 2026	VARIAZIONE
ELEMENTI DI VALUTAZIONE	FABBISOGNO IDRICO GOLF (GIORNO)	5.000 m ³	2.160 m ³	-2.840 m ³ -56.8 %

- b) Per quanto riguarda la gestione locale della risorsa, il bacino in oggetto (bacino 10 Minciucci Cava d'Ispica) presenta un bilancio generale positivo, pertanto alla luce della notevole disponibilità idrica ed al fabbisogno idrico, si può concludere che l'impatto sarà nullo (Cfr. Allegato RS04REL0003\1_Carta dei Bacini Idrografici della Provincia di Ragusa);
- c) Il progetto di fattibilità tecnico economica in variante, sottoposto alla procedura di valutazione preliminare di cui all' art. 6 comma 9, riceverà tutte le condizioni ambientali di cui al D.R.S. 734 del 28/07/2008 comprese le C.A. citate nel punto c) nell'elaborazione del progetto esecutivo che verrà sottoposto alla successiva fase di valutazione di ottemperanza alle prescrizioni riportate nel decreto n. 734 del 2008;

Chiarimento richiesto dalla CTS n. 3:

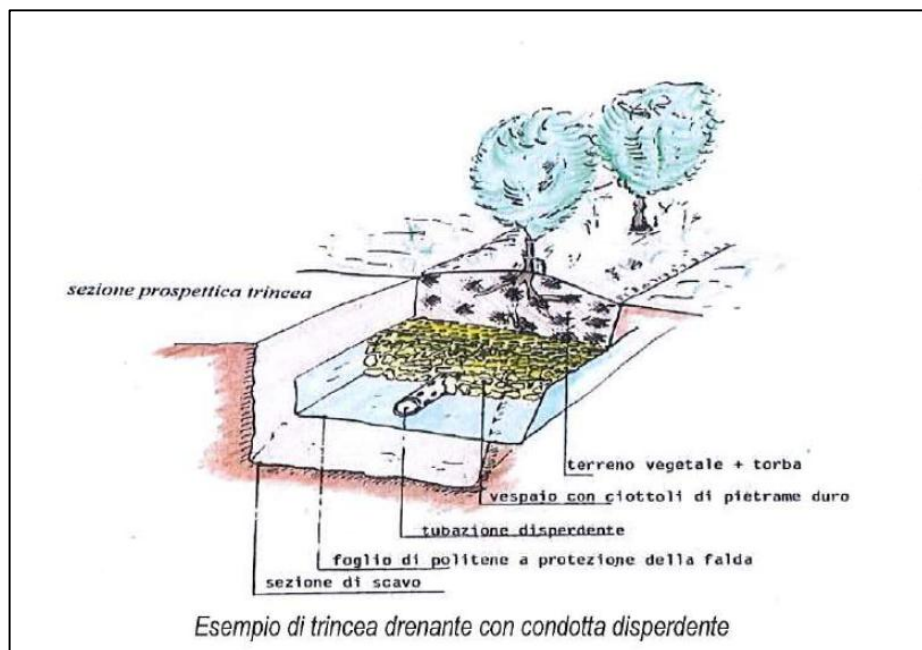
Dall'analisi documentale emerge che la soluzione attualmente proposta prevede il trattamento delle acque reflue mediante vasche Imhoff (16 A.E.) con successiva dispersione in trincea drenante, diversamente rispetto alla prescrizione del parere rilasciato, che, al fine di evitare un eccessivo depauperamento della falda idrica dell'area d'intervento, prevedeva il trattamento fitodepurativo e il completo riutilizzo a scopo irriguo dei reflui depurati adducendo gli stessi, a valle del trattamento fitodepurativo, ai previsti laghetti. Ciò premesso, occorre chiarire:

- a- quale sia il recettore finale delle acque reflue, nel rispetto delle norme vigenti di cui alla tabella 4 dell'all.5 al D.Lgs. 152/99 e ss.mm.ii.
- b- che destinazione hanno attualmente le acque del vicino bacino idrico ;
- c- la quota di giacenza della falda e gli eventuali impatti sulle acque superficiali e sotterranee.
- d- se la variante prevede una variazione del numero di abitanti equivalenti rispetto al progetto originario e dimostrare la coerenza con il dimensionamento delle vasche Imhoff previste.



Risposta del Proponente:

a) Per quanto riguarda la gestione e smaltimento delle acque reflue si fa riferimento al documento presentato in sede di variante a settembre 2025, denominato "38_IPI-M Relazione tecnica impianti meccanici a fluido" (cod. DRA RS04REL0003AO). Seppur differenziati per dimensioni e capacità, a seconda dei corpi di fabbrica che vanno a servire, gli impianti presentano la stessa logica, ovvero un impianto con sistema di depurazione e dispersione in trincea drenante in assenza di una rete di fognaria all'interno del contesto territoriale; Per le parti comuni (Corpo Centrale, Beauty Farm, Speciality Restaurant, Pool Bar, Centro Congressi e le Residenze di tipo b, c, d, e, f, g) e le residenze di tipo A (villette) sono stati concepiti degli impianti simili ai sensi del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" e ai sensi delle leggi regionali della Regione Sicilia che disciplinano gli scarichi di acque reflue. Per quanto riguarda le villette, queste sono state accorpate in gruppi di 3 unità o 2 unità (3 gruppi da 3 e 3 gruppi da 2 unità per un totale di 15 villette) in modo da essere servite da un unico impianto di smaltimento delle acque reflue nonché impianto di recupero delle acque piovane. Le acque reflue provenienti dagli scarichi vengono convogliate in delle vasche Imhoff (dimensionate per 16 abitanti equivalenti) in cui subiscono un primo trattamento di depurazione attraverso un processo di sedimentazione e digestione anaerobica dei tanghi e successivamente convogliate in una condotta disperdente in trincea drenante. Per le parti comuni invece, le acque reflue verranno convogliate fino all'area tecnologica dove verranno trattate in un impianto di trattamento biologico ai fanghi attivi dimensionato per 650 abitanti equivalenti. Alle vasche sono previste due linee di arrivo all'impianto di cui una proveniente dalle cucine e l'altra proveniente dai bagni. La linea proveniente dalle cucine verrà pretrattata da un separatore di grassi mentre la linea proveniente dai bagni confluirà direttamente nella vasca di accumulo. Per i corpi di fabbrica più lontani dall'area tecnologica sarà installata una stazione di rilancio per permettere ai reflui di raggiungere le vasche di depurazione. In entrambi i casi (impianto a servizio residenze di tipo A e impianto a servizio delle parti comuni), dopo il trattamento di depurazione, le acque reflue vengono fatte confluire in condotte in condotte disperdenti, opportunamente dimensionate, poste all'interno di trincee drenanti. Le zone interessate dal passaggio delle condotte disperdenti saranno piantumate con specie autoctone che hanno la funzione di proteggere il riempimento delle trincee dall'erosione causata dalla pioggia e dal vento.





- b) Attualmente le acque del Bacino appartenente al Consorzio di bonifica, quando smarginano, vengono sversate a mare tramite canale appositamente costruito;
- c) Dai dati relativi ai pozzi presenti nell'area investigata e nelle zone limitrofe attestano che la quota del livello piezometrico della prima falda superficiale è valutabile è di 0 metri sim per il pozzo 1 e di -2 metri sim per il pozzo 2. La profondità dell'acquifero nei terreni carbonatici varia, infatti, dai 2 ai 200 m dal piano campagna, in relazione all'andamento strutturale del plateau ibleo. Tale dato corrisponde, inoltre, con il regime idrico dell'area caratterizzato da zone paludose spesso allagate. Per gli impatti sulle acque superficiali e sotterranee valgono le e stesse considerazioni espresse in precedenza e già sottoposti nell'ambito della procedura di compatibilità ambientale.
- d) Nel progetto del 2008 già sottoposto a VIA, nell'elaborato "n. 1 AUA", denominato "Relazione tecnica descrittiva" relativa all'Autorizzazione Unica Ambientale, è specificato che l'intero complesso turistico-ricettivo presenta un carico pari a 1000 Abitanti Equivalenti e che l'impianto di depurazione è dimensionato per tale valore complessivo di A.E. Si riporta di seguito lo stralcio della relazione allegata al progetto originario... Nell'ultimo aggiornamento progettuale e precisamente nella "Relazione tecnica impianti meccanici a fluido" n. 1PI-M - capitolo 7.1 (cod. DRA RS04REL0003A0) e nella tavola grafica "Masterplan - Rete idraulica e smaltimento acque bianche e nere" n.3PI-M (cod. DRA RS04EPD0037A0), il numero di Abitanti Equivalenti risulta pari a 650 A.E. per gli edifici comuni e il Courtyard (Residenze B, C, D, E, F, G) e pari a 270 A.E. per le n. 15 Residenze A. **per un totale complessivo di 920 Abitanti Equivalenti, valore inferiore ai 1000 A.E. previsti in precedenza.**

Chiarimento richiesto dalla CTS n. 4:

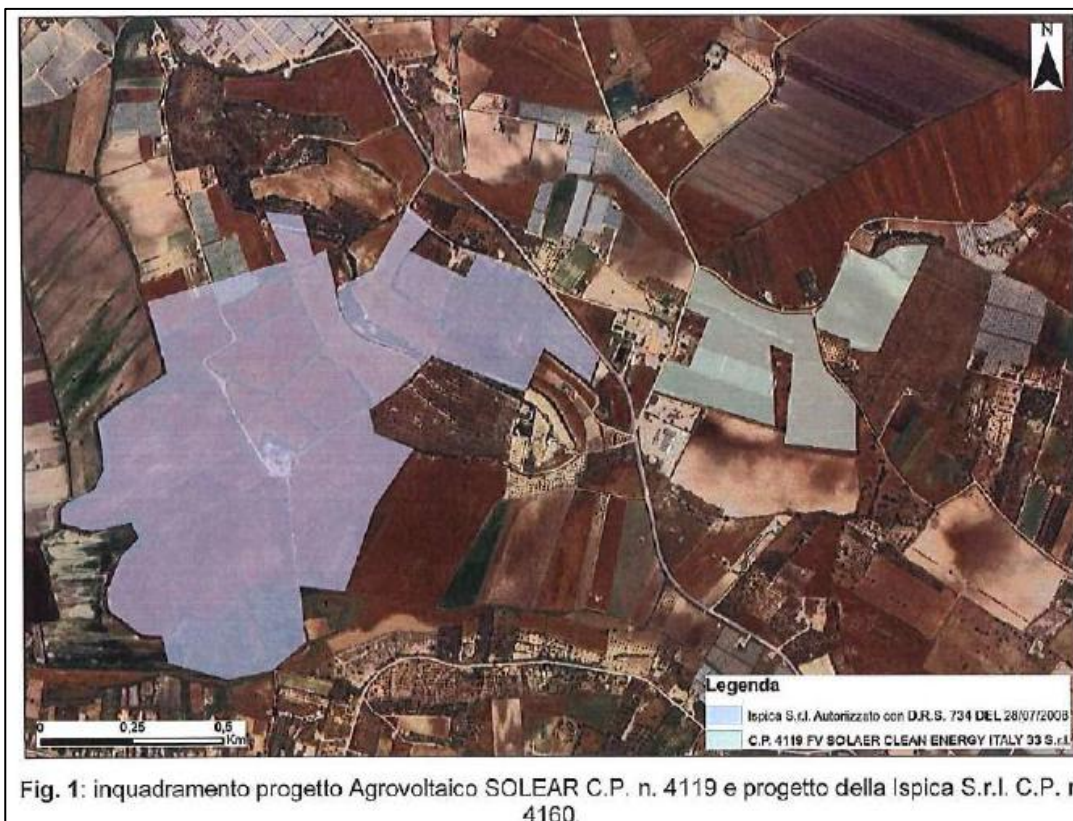
In relazione alla presenza di ulteriori iniziative nell'area (tra cui la procedura n. 4119 – proponente SOLAER CLEAN ENERGY ITALY 33 S.r.l.), risulta necessario approfondire la valutazione degli eventuali impatti cumulativi per le fasi di cantiere, con particolare riferimento all'utilizzo della risorsa idrica e alle pressioni complessive sul sistema ambientale locale, nonché le eventuali interferenze degli impianti predetti con l'attività alberghiera e l'annesso impianto da golf;

Risposta del Proponente:

Il progetto Agrovoltaiico SOLAER CLEAN ENERGY ITALY 33 S.r.l. è attualmente in carico alla C.T.S. per le competenti valutazioni autorizzative (Valutazione d'Impatto Ambientale ai sensi dell'art. 23 del D. Lgs 152/06 e s.m.i. integrata con Valutazione di Incidenza di cui all'art. 5 del D.P.R. 357/1997 e s.m.i." per la "Realizzazione ed esercizio di un impianto agrovoltaiico, denominato AGV Pantano Secco, della potenza del generatore di 9.946,40 kW (DC) e della potenza in immissione di 8.100 kW (AC) da realizzarsi nel Comune di Ispica (RG) in C/da Pantano Secco. Tale impianto dista dal progetto "VARIANTE DI PROGETTO (DECRETO DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE D.R.S. 734 DEL 28/07/2008) PER LA REALIZZAZIONE DI UN ALBERGO DI CATEGORIA 5 STELLE CON ANNESSO CAMPO DA GOLF IN CONTRADA CUCCA /PUNTI ALL'INTERNO DELLA ZONA CT4 DEL P.R.G. DI ISPICA" circa 170 m, separato dalla Strada provinciale n. 50. Gli Impatti cumulativi In fase di cantiere in virtù del fatto che il Progetto dalla lapica S.r.l. risulta già autorizzato con D.R.S. 734 DEL. 28/07/2008, a meno dell'attuale procedura in essere di valutazione preliminare di cui all'art. 6 comma 8 per la variante del solo complesso alberghiero, mentre i progetto dell'Agrovoltaiico risulta ancora in Valutazione (PAU R), pertanto, si ritiene che difficilmente potranno essere coincidenti. Tuttavia, di seguito si analizzeranno i potenziali impatti cumulativi a carico della risorsa idrica e delle pressioni complessive sul sistema ambientale in fase di cantere. Analizzando il progetto di cui al C.P. n. 4119 risulta che l'area di occupazione dell'impianto AFV sia di circa 18 ettari di cui circa 14 ettari occupati dai pannelli fotovoltaici. I lavori di cantierizzazione avranno una durata stimata



in circa 393 giorni (Cfr. pag. 37 dell'elaborato R506REL0023A0_Piano_cantierizzazione). L'impatto sulla componente idrica di un progetto Agri-fotovoltaico, in fase di cantiere è legata principalmente sull'approvvigionamento (fase di cantiere), necessari per le operazioni di lavaggio delle ruote degli automezzi pesanti, di bagnatura durante la movimentazione delle ferro e l'approvvigionamento Idrico sanitario nel cantieri che deve garantire la fornitura Dellacqua ai lavoratori, Tenendo in considerazione quanto sopra, nell'elaborato di cantierizzazione si riporta una stima di approvvigionamento idrico necessario giornaliero pari a 11.500 litri. Tale necessità viene garantita da tre cisterne in polietilene di dimensioni pari a 1,85 x 2,20 x 1,98 m da 5,00 m³, di cui una di riserva, e una di dimensioni pari a 1,00 x 1,74 x 1,72 da 3,00 m³, per contenere l'acqua giornaliera massima per le operazioni di cantiere. L'approvvigionamento verrà effettuato mediante la fornitura di acqua da parte di n. 1 autobotte da 10 m' al giorno. Per il progetto di realizzazione di un albergo di categoria 5 stelle con annesso campo da golf in contrada cucca /punti, si stima un'occupazione temporanea durante le attività di cantiere una durata di circa 18 mesi per la parte edilizia e di circa 18 mesi per il campo da golf, entrambi sovrapponibili. In relazione alle lavorazioni previste e con esclusione dei consumi connessi alla produzione in sito dei conglomerati cementizi, il fabbisogno idrico del cantiere relativo alla realizzazione del resort nel Comune di Ispica é stimato in circa: 2,5 m³/giorno come consumo medio; 3,0 - 4,0 ml/giorno come fabbisogno massimo prudenziale. Considerando che l'area rientra nei bacino idrico 10 Minciucci - Cava d'ispica, il quale presenta un bilancio generale positivo, con una notevole disponibilità idrica, dato confermato anche dalle prove di portata dei pozzi presenti all'interno dell'area (allegati alla presente), si ritiene che i sistema idrico non possa generare impatti cumulativi critici sulla risorsa, oltre a quelli già valutati in sede di compatibilità ambientale del 2008 Nel decreto di compatibilità ambientale D.R S. 734 DEL 28/07/2008 sono, inoltre, contenute diverse prescrizioni in fase di cantiere, che si dovranno metterà in atto; opportune anche in considerazione di una sovrapposizione di lavori di cantieri prossimi..





Chiarimento richiesto dalla CTS n. 5:

In merito alle aree a verde compreso il campo da golf, occorre chiarire quali siano le tipologie di specie vegetali da mettere a dimora, i relativi fabbisogni irrigui, la tipologia del sistema irriguo delle essenze vegetali, il sesto di impianto, il piano di affrancamenti e manutenzione;

Risposta del Proponente:

*Le specie erbacee che si utilizzeranno per i fairway (circa ha 12) saranno specie **macroterme (Hybrid Bermudagrass e Paspalum)**, gruppo di specie erbacee originarie di luoghi temperato-caldi e caldi che hanno il proprio optimum di crescita in un intervallo di temperature compreso tra 25° C e 35° C. Tali specie sono accomunate da alcuni caratteri distintivi, quali: periodo di massima crescita in concomitanza della stagione estiva (periodo più critico per una microterma); ottima resistenza alla siccità dovuto, essenzialmente, ad apparati radicali profondi e ben sviluppati ed a un migliore efficienza dei processi fotosintetici e quindi a ridotta esigenza idrica (circa 2,5 mm/g nei mesi più caldi); fabbisogni nutrizionali minori delle microterme; Ottima competizione con le specie infestanti. **Esclusivamente per i Tee e per i Greens verranno utilizzate specie microterme. Tali specie erbacee hanno maggiori esigenze idriche durante il periodo più caldo ma limitata estensione (circa ha 1,6).** Le aree arbustive, del campo da golf, richiederanno solo delle irrigazioni di soccorso per i primi 5 anni dall'impianto, mentre le aree rough non sono soggette ad irrigazione. Dai dati di progetto risulta che l'area destinata ai campi da golf ha un'estensione, complessiva, di circa 67 ha. Di questi, circa 14 ha saranno occupati dalle aree destinate al golf (fairway, tee, green), mentre circa 8 ha saranno occupati dalle aree rough (non irrigati) e dalle zone rinaturalizzate con vegetazione arbustiva e 43 ha da agrumeti e vegetazione naturale (ulteriori due ettari circa altre aree a zero manutenzione (laghi, bunkers). Così come previsto nel progetto già sottoposto a VIA in alcune porzioni lungo il confine dell'area del campo da golf verranno piantati degli alberi di ulivo, agrumi, ed altre specie tipiche della macchia mediterranea. Alberi adulti di mandorli ed agrumi già presenti saranno mantenuti. Per quanto concerne l'area del complesso alberghiero le aree a verde ornamentale e di uso comune si stimano in circa 13 ettari. **Per quanto concerne le specie vegetali che si metteranno a dimora saranno meglio specificate nel progetto esecutivo, che verrà in seguito sottoposto alla verifica di ottemperanza e terrà conto della prescrizione n. 15 del D.R.S. 734 DEL 28/07/2008 che prescrive l'uso di vegetazione naturale potenziale dell'area di intervento.** Le specie arbustive che si utilizzeranno per il campo da golf, nelle aree di non gioco, saranno **formazioni dominate da alberelli sclerofili termo-xerofili della macchia mediterranea. Ne fanno parte tipologie forestali delle sottocategorie di macchia a teucriom e palma nana ed erbusteti a cisti e ginestra spinosa.** La formazione che si intende creare sarà formata due strati: uno strato arboreo molto rado (con copertura inferiore al 10%) e uno strato arbustivo con copertura quasi colma (circa 70-80%). **Lo strato arboreo sarà costituito olivastri, carrubi e querce del ciclo della roverella, mentre lo strato arbustivo sarà un mantello formato da specie tipiche della macchia all'interno del quale prevalgono Pistacia lentiscus L, Cistus creticus L., Juniperus turbinata Guss., Ephedre fragills Desi., Euphorbia characias L., Quercus caliprinos Webb, Quercus dex L., Prasium majus L., Rosmarinus officinalis L., Teucrium fruticans L, Myrtus communis L., Olea europaea L. var. sylvestris (Miller) Lohr., Philyrea latifolia L, Chamaerops humilis L., Rhamnus alaternus L.. Il carrubo (Ceratonia siliqua L.)** rappresenta senza dubbio uno degli elementi vegetali arborei che caratterizzano maggiormente gli ecosistemi mediterranei e, specificatamente, quello dell'area iblea. Questa specie arborea, la cui importanza non deve essere considerata solo dal punto di vista produttivo, ma anche in funzione del fatto che si propone come unica coltura arborea con una doppia valenza; svolge funzioni produttive e paesaggistiche che, spesso, risultano abbinata. La pianta possiede alcune caratteristiche di rusticità, arido-resistenza e limitata*



richiesta di cure colturali, nonostante si avvantaggi e risponda bene a cure colturali minime e all'irrigazione. L'olivastro (Olea europaea L var. syvestris) darà luogo a caratteristici aspetti di macchia secondaria accompagnato dalle altre specie legnose sclerofille, con in primo luogo il carrubo. Il fabbisogno idrico delle aree arbustive si aggira intorno a circa 0,5 mm/g. Queste aree saranno oggetto di irrigazione solo per i primi 5 anni al fine del loro affrancamento. Al fine di migliorare l'efficienza ecologica del sistema idrico superficiale si opererà un'azione di ripristino della vegetazione posta ai margini dei laghi, mediante nuclei a canneto con l'utilizzo di caspi delle autoctone Phragmites australis e Typha angustifolia a discapito di quelli attualmente dominati dall'alloctona invasiva Arundo donax e si creeranno nuclei arborei a Salix pedicellata Desf., Populus nigra L. e Tamarix gallica L, oltre ad arbusti quali Nerium oleander L. così da costruire fasce cuscinetto, utili sia per la continuità / funzionalità della vegetazione che per la nidificazione e la sosta dell'ornitofauna. Per rispettare questa impronta tipicamente mediterranea verranno privilegiate, anche nel verde ornamentale, specie arbustive sempreverdi che permettano di creare la struttura principale delle aree verdi. Nella loro scelta saranno evitate quelle specie esotiche che presentano una comprovata attitudine all'invasività. Nelle aree più prossime agli aspetti di macchia non saranno utilizzate specie dalle fioriture estive troppo appariscenti, che potrebbero essere invece adoperate nei punti più interni e prossimi alla struttura alberghiera. Fra le specie esotiche si potranno adoperare quelle che, fatte salve le precedenti considerazioni, risultino essere caratterizzanti del paesaggio dei giardini siciliani, specie come i gelsomini o altre ad esse affini nell'aspetto nei profumi, come ad esempio la Carissa macrocarpa. Per consentire la realizzazione di aspetti dal piacevole effetto ornamentale anche durante la stagione più arida, si inseriranno specie dalle fioriture estive con colori tenui tendenti al bianco, al rosa e all'azzurro, come la Polygaia myrtifolia, che meglio si inseriscono nel paesaggio mediterraneo circostante. Nelle aree più interne, potranno essere realizzate anche ampie bordure monotematiche con utilizzo di una sola specie o poche specie, scegliendo fra graminacee e arbusti a più spiccato carattere ornamentale, ad essi potranno affiancarsi specie tipiche della macchia mediterranea alta e bassa in luogo della tipologia formale scelta per le varie composizioni vegetali. Nei pressi della struttura potranno infine essere inseriti cespugli rampicanti o sarmentosi, come Jasminium sp., ed erbacee tipiche dei giardini mediterranei, come Bergenia sp. Russelia, Vinca sp., Mentha sp., Lavandula sp., Rosmarinus officinalis, ecc. Per la scelta delle specie ornamentali maggiormente connesse al complesso architettonico, verrà avviato uno studio locale volto all'identificazione di quelle che sono le piante maggiormente identificative del sistema paesaggistico ornamentale locale. Ciò consentirà di avere degli spunti che permettano di creare ex novo delle aree a verde integrate nel paesaggio locale e che siano comunque aperte a nuove esigenze, adattandosi alle architetture e alle moderne necessità di gestione. Come detto in premessa, il progetto del Landscape verrà sviluppato in fase esecutiva, quanto sopra stabilisce alcune semplici ma chiare direttrici con l'intenzione di costruire un progetto di paesaggio che favorisca l'integrazione del complesso turistico nel suo contesto territoriale, che milighi la relazione fra il mondo rurale e turistico. Per quanto concerne la manutenzione, trattandosi di un impianto a verde finalizzato a rendere la parte architettonica e del complesso golfistico piacevole e fruibile dai clienti sarà di fatto continua con appositi manutentori del verde. Nel progetto esecutivo del landscape, sulla base della tipologia di specie, verrà predisposto un opportuno piano di manutenzione. Per quanto concerne gli impianti di irrigazione del verde ornamentale del complesso alberghiero sarà previsto un impianto di irrigazione a goccia (localizzata) ai fini di rendere efficiente l'adacquamento e controllato da remoto per dosare adeguatamente l'acqua in funzione dell'andamento climatico. Nel campo da golf si utilizzerà per le aree di gioco (fairway, tee, green) un impianto di irrigazione a pioggia (aspersione). mentre per le aree rough erbacee non è prevista



irrigazione. Nelle aree arbustive del rough verranno effettuate ingazioni localizzate solo per i primi 5 anni dall'impianto per consentire l'affrancamento delle piante

Chiarimento richiesto dalla CTS n. 6:

Considerato il tempo trascorso dall'acquisizione del parere, e l'attuale scenario di crisi idrica, si ritiene necessario dimostrare l'attualità e la validità dei pareri precedentemente acquisiti, con particolare riferimento alla disponibilità della rete idrica comunale del Comune di Ispica di sostenere il fabbisogno e del Consorzio di Bonifica di garantire eventuali prelievi dal bacino.

Risposta del Proponente:

Rispetto ai pareri già acquisiti di cui al documento trasmesso (Cfr. cod. DRA R304ADD0007AO) rinnovati nell'ambito della Conferenza di Servizi del giugno 2018 mediante Il S.U.A.P. - Sportello Unico per le Attività Produttive - sono stati acquisiti gli ulteriori pareri, richiesto dalle modifiche intervenute nelle normative di riferimento:

- *Parere Igienico Sanitario - ASP RAGUSA. Azienda Sanitaria Provinciale - Dipartimento di Prevenzione - prot. 12170/2025 del 13/02/2026;*
- *Dipartimento dei Vigili del Fuoco - Comando dei Vigili del Fuoco di Ragusa prot. n. 7708 del 18/07/2025.*

Per quanto concerne la disponibilità al fabbisogno del complesso alberghiero part a 172 m' giorno (Cir. risposta 2a), è stata fatta richiesta al nuovo Gestore Idrico Iblea Acque S.p.a. (per un quantitativo leggermente superiore di 183 mc/giorno). Si rimane in attesa di riscontro da parte dell'Ente, anche se i pozzi sono risultati sufficienti per il fabbisogno anche della struttura alberghiera. La disponibilità idrica dei pozzi, confermata dalle prove di portata effettuate nel mese di luglio 2025 (quindi dopo un lungo periodo siccitosa) con una portata totale di 57 /sec, soddisfa un fabbisogno giornaliero pari ad oltre 4.900 ma/giorno, idoneo per il fabbisogno idrico della struttura alberghiera e del campo da Golf. Per tali motivi non risulta più necessario il prelievo dal Consorzio di Bonifica.

Chiarimento richiesto dalla CTS n. 7:

Chiarire le caratteristiche di eventuali manufatti utilizzati per l'accumulo e l'utilizzo della risorsa idrica, descrivendo il ciclo idrico complessivo e fornire una stima puntuale dei volumi di acqua da prelevare per le diverse finalità, in relazione ai fabbisogni effettivi stimati;

Risposta del Proponente:

*Per quanto riguarda la raccolta e utilizzo della risorsa idrica si fa riferimento al documento presentato in sede di variante a Settembre 2025, denominato "38._1PI-M Relazione tecnica impianti meccanici a fluido" (cod. DRA RS04REL0003AO). Nell'ottica di perseguire una sostenibilità ambientale a 360 gradi, ogni corpo di fabbrica che costituisce il complesso turistico sarà dotato di un impianto di raccolta, stoccaggio o riutilizzo delle acque meteoriche al fine di ridurre il consumo di acqua potabile e mitigare l'impatto dell'complesso turistico sul territorio in questione soggetto per altro ad importanti fenomeni di siccità. La Normativa italiana (Art. 96, c. 4, D. M. 12 giugno 2003, N. 185) consente la libera raccolta delle acque piovane in invasi, per il riutilizzo compatibile, delle stesse, par scopi irrigui, civili (alimentare lo scarico del WC) ed industriali (acqua antincendio, di processo, di lavaggio e per cicli termici) nonché altre destinazioni d'uso non potabili, consentite dalla legge. **Le acque meteoriche stoccate saranno riutilizzate per usi irrigui e lavaggio degli spazi esterni ed i relativi impianti saranno dimensionati secondo le procedure descritte nella norma UNI/TS 11445: 2012 sulla base dei dati pluviometrici del territorio di Ispica, in provincia di Ragusa, e sulla base del fabbisogno stimato per irrigazione... inoltre, al fine di ridurre non solo i consumi***



di acqua potabile ma anche di minimizzare la quantità di effluenti immessi nell'impianto di scarico, si prevede l'installazione di apparecchiature per la riduzione dei consumi di acqua atte a diminuire il fabbisogno rispetto a quello di riferimento. Si prevede dunque l'impiego di sistemi di riduzione di flusso e controllo della portata dell'acqua, in particolare mediante l'utilizzo di rubinetteria per lavandini, lavabi, bidet e docce a basso consumo idrico (6 l/min per lavandini, lavabo, bidet e 8 l/min per le docce misurati secondo le norme UNI EN 816, UNI EN 15091-Norme implementate nel D.M. 23 giugno 2022) e l'impiego di apparecchi sanitari con cassette a doppio scarico aventi scarico completo di massimo 6 litri e scarico ridotto di massimo 3 litri. **L'Insieme di questa tecnologia fa sì che il fabbisogno di acqua potabile necessario per gli usi e le attività del resort si riduca e si traduca in risparmio idrico effettivo.** Un impianto di recupero dell'acque piovana consta di strutture destinate all'appropriato trattamento depurativo destinato alla riqualificazione delle stesse, ai fini di renderle adatte alla distribuzione, per specifici usi consentiti dalla legge, incluse le strutture di stoccaggio, delle stesse, presenti all'intero dell'impianto, prima dell'immissione nella rete di distribuzione duale delle acque recuperate, al fini di una loro erogazione, integrativa a quella acquedottistica. Gli impianti a servizio delle villette (residenze di tipo A) seguono la stessa logica degli impianti di smaltimento delle acque reflue: è prevista una vasca di raccolta per gruppi di residenze e tale vasca è dimensionata, come predetto, sulla base dei dati pluviometrici e sul fabbisogno stimato per l'irrigazione. Per quanto riguarda le parti comuni abbiamo:

- una vasca che accumula le acque meteoriche provenienti dalle coperture del pool bar, speciality restaurant e beauty farm, che verranno utilizzate per usi irrigui e lavaggio degli ambienti esterni;
- le acque meteoriche provenienti dalle coperture del corpo centrale e centro congressi vengono convogliate presso la vasca d'accumulo nell'area tecnologica e riutilizzo per usi irrigui;
- le acque meteoriche provenienti dalla copertura delle residenze tipo B, C, D, E, F, G, saranno raccolte in una vasca di stoccaggio in locale interrato sotto il sedime del fabbricato e saranno riutilizzate per l'irrigazione del verde e per il lavaggio degli ambienti esterni.

Le vasche utilizzate per l'accumulo delle acque meteoriche previste in progetto, sono realizzate in cemento armato vibrato, dotate di impermeabilizzazione dall'interno. Le cisterne sono munite di certificazione di potabilità e garantite dalla stessa per un periodo di venti anni. Lo strato protettivo interno, oltre a impermeabilizzare in modo definitivo le strutture in calcestruzzo, protegge le opere dall'attacco di sali disgelanti o dai cieli di gelo-disgelo, protegge i ferri d'armatura dall'azione della carbonatazione, consolida e aumenta la resistenza all'abrasione. Per la riserva idrica di acqua potabile, è prevista una vasca da 120 mc, anch'essa in cemento armato vibrato, dotate di impermeabilizzazione dall'interno. Per il resort (ad esclusione del campo da golf) il volume di acqua potabile da prelevare è pari al fabbisogno idrico calcolato, destinato al consumo umano, pari a 171.990,00 litri giorno. **Per il campo da golf, è prevista in progetto la realizzazione di due laghi per una superficie complessiva di circa 22.000 mq e una capacità di invaso di 52.000 mc nei quali verranno ubicate le stazioni di pompaggio a servizio dell'impianto di irrigazione del golf. I laghi avranno funzione di alimentazione dell'impianto di irrigazione previa decantazione per ossigenare l'acqua dei pozzi, estetica per l'integrazione nel paesaggio mediante la creazione di aree umide, utili quale luogo di sosta per l'avifauna stanziale e migratoria.**

CONSIDERATO e VALUTATO che è stata prodotta la relazione tecnica in seguito alla videoispezione e prova di portata nei pozzi in contrada punti nel Comune di Ispica, nei pressi del campo da golf (pozzo 1 Foglio 73, p.lla 913 e pozzo 2 Foglio 73 p.lla 918), effettuate dalla Geo Check s.r.l. nel luglio del 2025, con



le conclusioni che: *..le prove di emungimento mostrano flussi stabili e abbassamenti contenuti durante le prove di portata, con portate di esercizio compatibili con utilizzi agricoli e industriali..;*

VISTI il parere igienico sanitario favorevole dell'ASP 7 di Ragusa del 13/02/2025, la Valutazione favorevole del progetto da parte del Comando dei Vigili del Fuoco di Ragusa (pratica PI n. 8340) prot. 7708 del 18/07/2025;

CONSIDERATO che è stata prodotta la richiesta di allaccio alla condotta idrica comunale ad Iblea Acque S.p.A., con data 13/04/2026;

CONSIDERATO e VALUTATO che dall'esame delle caratteristiche ambientali del territorio interessato dalla variante in progetto e dalle analisi, valutazioni e considerazioni esposte nella relazione ambientale dal proponente, si rileva quanto segue:

- gli effetti significativi positivi o non significativi sulle componenti ambientali individuate risultano prevalere su quelli negativi;
- La variante di progetto proposta è stata elaborata in linea con le migliori tecniche disponibili, cercando di promuovere gli obiettivi di tutela ambientale;
- La variante di progetto esaminata prevede la realizzazione di edifici il cui volume complessivo risulta ridotto del 24,8% rispetto alla precedente proposta autorizzata, con un valore medio delle altezze fuori terra degli stessi ridotto del 28,4%, la riduzione di cubatura e la minore altezza fuori terra garantiscono una minore visibilità delle opere in progetto nel territorio in esame e contribuiscono a ridurre la percezione delle stesse nel locale contesto paesaggistico;
- La riduzione della superficie coperta dagli edifici in progetto dell'11,8% rispetto a quella del precedente progetto autorizzato, contribuisce a ridurre l'impronta a terra delle opere con conseguente minore sottrazione di suolo e minore impermeabilizzazione dello stesso, a vantaggio delle aree permeabili e a verde. La riduzione complessiva delle superfici impermeabili contribuisce altresì a migliorare la circolazione idrica sotterranea;
- Le ottimizzazioni impiantistiche previste nel progetto in variante garantiscono infine un notevole risparmio energetico stimato nell'ordine del 30% per il riscaldamento e il raffrescamento degli ambienti e per la produzione di acqua calda sanitaria rispetto al precedente progetto autorizzato, che si traduce in un beneficio ambientale con ripercussioni positive sull'atmosfera e sulla salute pubblica dovute alle minori emissioni di gas serra climalteranti e al minor consumo di energia da fonti non rinnovabili;

CONSIDERATO e VALUTATO che, pertanto, da quanto emerge dalle relazioni e dai calcoli planivolumetrici con il confronto tra quanto previsto dal progetto originario e dalla successiva variante, si avrà una diminuzione della superficie edificata con conseguente diminuzione del consumo di suolo, come mostrato negli ulteriori elaborati grafici prodotti;

CONSIDERATO e VALUTATO che sono stati individuati materiali e pavimentazioni drenanti, in grado di garantire il rispetto dell'invarianza idraulica, riducendo le superfici impermeabili ed aumentando le infiltrazioni idriche nel terreno;

CONSIDERATO e VALUTATO che l'art. 12 della L.R. 16/2016 e s.m.i. recante "*Recepimento con modifiche dell'articolo 32 "Determinazione delle variazioni essenziali" del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380*", recita:

1. Costituiscono variazioni essenziali rispetto al progetto approvato, il verificarsi di una o più delle seguenti condizioni:

- a) un mutamento della destinazione d'uso che implichi altra destinazione non consentita dagli strumenti urbanistici con variazione degli standard previsti dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444;*
- b) un aumento della cubatura dell'immobile superiore al 20 per cento;*



- c) un aumento della superficie utile calpestabile e dell'altezza dell'immobile superiore al 10 per cento;
d) la riduzione dei limiti di distanza dai confini o dai cigli stradali in misura superiore al 10 per cento, rispetto a quelli prescritti. Rientrano in questa fattispecie una diversa ubicazione o un diverso orientamento del fabbricato all'interno del lotto rispetto al progetto assentito alla fine;
e) il mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio, autorizzato su immobili esistenti, rispetto alla classificazione dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotto dall'articolo 1;
f) la violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando la stessa non attenga a fatti procedurali.

2. Le variazioni di cui alle lettere b) e c) del comma 1 non possono comunque comportare aumenti nel numero dei piani e delle unità abitative.

3. Per gli edifici la cui superficie utile calpestabile è superiore a 1.000 metri quadrati, l'aumento della superficie utile calpestabile e dell'altezza dell'immobile non deve superare il limite del 5 per cento.

4. Le variazioni di cui alle lettere b), c) e d) del comma 1 si applicano ai volumi principali e ai corpi accessori e volumi tecnici che sono valutati ai fini del calcolo delle cubature. Le variazioni dei caratteri distributivi delle singole unità abitative e dei complessi produttivi, se non comportano mutamento della destinazione d'uso come definite alla lettera a) del comma 1, non concorrono alla definizione di variazioni essenziali.

CONSIDERATO e VALUTATO che il Proponente ha prodotto adeguati e dettagliati elaborati tecnici, con il quale vengono descritte le singole variazioni sia dal punto di vista qualitativo sia dal punto di vista quantitativo (superficie coperta, volumi complessivi, parcheggi, aree a verde, scelte impiantistiche, etc.);

CONSIDERATO e VALUTATO che il Proponente ha prodotto l'elaborato tecnico di dettaglio in merito al permanere dei principi di invarianza idraulica e idrologica di cui al D.D.G. n. 102 del 23/06/2021 emanato dal DRU e dall'Autorità di Bacino;

RICHIAMATO l'art. 6 c.9/9-bis del D. Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.ed il comma 9-bis dell'art. 6 del D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii. "Nell'ambito dei progetti già autorizzati, per le varianti progettuali legate a modifiche, estensioni e adeguamenti tecnici non sostanziali che non comportino impatti ambientali significativi e negativi si applica la procedura di cui al comma 9".

CONSIDERATO e VALUTATO che il progetto in variante è stato migliorato in termini di impatto paesaggistico, di comfort termo-acustico e di risparmio energetico, sfruttando le tecnologie più innovative subentrate rispetto al precedente autorizzato e, contestualmente, le scelte architettoniche mirano a mitigare l'impatto visivo a beneficio del paesaggio;

RITENUTO che la sua corretta applicazione prevede di verificare la non sussistenza di potenziali impatti ambientali significativi e negativi affinché la proposta progettuale possa essere esclusa da successive procedure di compatibilità ambientale;

CONSIDERATO e VALUTATO che la proposta di variante **non prevede** un aggravio d'impatti ambientali rispetto al progetto originario autorizzato con **DRS. 734 del 28/07/2008** bensì **prevede delle soluzioni progettuali mirate alla sostenibilità ambientale, risparmio energetico, diminuzione del carico urbanistico, mitigazioni paesaggistiche ed ambientali con conseguenti adeguamenti impiantistici secondo le norme vigenti;**

CONSIDERATO e VALUTATO che la proposta di variante **non comporta** un effettivo aumento degli impatti attesi sulle matrici ambientali (suolo, aria, vegetazione, rumore, polveri, ecc.)



CONSIDERATO e VALUTATO che la documentazione in atti consente una verifica puntuale e compiuta degli eventuali impatti che la variante comporterà.

CONSIDERATO e VALUTATO che sono state fornite tutte le risposte agli interrogativi posti dalla CTS in seno all'Audizione tecnica del 03/03/2026, integrando la documentazione richiesta ed approfondendo gli aspetti tecnici affrontati;

RILEVATO che dovranno essere acquisiti tutti i necessari pareri/nulla osta alla Variante da parti degli Enti coinvolti;

RITENUTO che restano comunque ferme tutte le prescrizioni/condizioni ambientali previste dagli atti autorizzativi vigenti per il Progetto in argomento e, in particolare, dal decreto di compatibilità ambientale DRS. 734 del 28/07/2008 con il quale è stato rilasciato alla Ditta Franco Frabboni FINIM S.p.A., ai sensi dell'art. 22 e ss.gg. del D. Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. il Giudizio Positivo di compatibilità ambientale, con prescrizioni, sul *“Progetto per la realizzazione di un Albergo di categoria cinque stelle con annesso campo da golf in C.da Cucca/Punti nel comune di Ispica (RG)”*;

La Commissione Tecnica Specialistica per le autorizzazioni ambientali di competenza regionale

Tutto ciò VISTO, CONSIDERATO E VALUTATO

RITIENE

che la proposta di *Variante di progetto (decreto di compatibilità ambientale DRS. 734 del 28/07/2008) per la realizzazione di un albergo di categoria 5 stelle con annesso campo da golf in contrada Cucca - Punti all'interno della zona CT 4 del PRG di Ispica ai sensi dell'art. 9 delle N.T.A-* Procedimento di valutazione preliminare ex art. 6 comma 9 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. **non deve essere assoggettato né alla procedura di Verifica di assoggettabilità ex art. 19 del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. né alla procedura di Valutazione di Impatto Ambientale ex art. 23 del medesimo decreto legislativo.**