



REGIONE SICILIANA



COMUNE DI

SANTA CROCE CAMERINA (RG)



## VARIANTE AL PRG PER LA REALIZZAZIONE DI UN SISTEMA POLICENTRICO DI AREE A DESTINAZIONE ALBERGHIERA E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE



PROGETTISTA RESPONSABILE  
ING. FRANCESCO POIDOMANI (UTC)

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
ARCH. PIANIF. FABIO BELLAERA (UTC)

COPROGETTISTI  
ARCH. PIANIF. FABIO BELLAERA (UTC)  
ARCH. MAURIZIO ARESTIA (UTC)

COLLABORATORE INTERNO  
GEOM. GIANFRANCO DI SALVO (UTC)

PS = Elaborato contenente in neretto le imprecisioni corrette al punto 8 dell'art.4 (pagina 2) e al punto 14 dell'art.9 (pagina 5) del presente elaborato in precedenza approvato.

S.Croce Camerina, li 31-07-2017



IL DIRIGENTE DEL 3° DIPARTIMENTO  
(Arch. Maria Angela Mormina)

**COMUNE DI SANTA CROCE CAMERINA  
PROVINCIA DI RAGUSA**

---

**OGGETTO:** Variante al PRG per la realizzazione di un sistema policentrico di aree a destinazione alberghiera e spazi pubblici.

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

*INDICE DELLE NORME*

- art. 1 AMBITODIAPPLICAZIONE
- art. 2 DEFINIZIONEDELLEZONE art.
- 3 MODALITA'DIATTUAZIONE
- art. 4 MISUREDICOMPENSAZIONEEEONERICONCESSORI
- art. 5 AUTONOMIAFUNZIONALEEURBANIZZATIVADEGLIINSEDIAMENTI
- Art.6 CONTENUTIDELLACONVENZIONE
- Art.7 DEFINIZIONI
- Art.8 DESTINAZIONIAMMESSEEREQUISITI
- Art. 9 INDICIEPARAMETRI
- art. 10 NORMEVARIEDICARATTEREGENERALE E SPECIFICO
- Art. 11 NORME SUICARATTERIDEGLIEDIFICI
- Art. 12 NORMESUGLIOBIETTIVIDIPROTEZIONEAMBIENTALE
- Art. 13 NORME PERLAMITIGAZIONEDEGLIIMPATTI
- Art. 14 NORMESULMONITORAGGIOAMBIENTALE
- Art. 15 NORMERIGUARDANTIL'USODIENERGIADAFONTIRINNOVABILI.

**art. 1 AMBITO DI APPLICAZIONE**

Le presenti norme si applicano nel territorio del Comune di Santa Croce Camerina, nelle aree individuate negli elaborati grafici con destinazione alberghiera mista a spazi pubblici.

**art.2 DEFINIZIONE DELLE ZONE**

Ai fini della pianificazione generale delle aree in oggetto il piano individua una sola zona omogenea, su n. 23 aree individuate negli elaborati grafici, definita Zona Daf (ALBERGHIERA, MISTA A SPAZI PUBBLICI), ove la definizione delle sottozone, Da (alberghiera) e Df (spazi pubblici) è demandata alla pianificazione attuativa, secondo i principi, gli indici e i parametri dettati dalle presenti norme.

Ogni area individuata rappresenta a sua volta una sottozona:

Daf\_1, Da\_1, Df\_1,

Daf\_2, Da\_2, Df\_2,

ecc.

**art.3 MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Le previsioni della presente variante si attuano attraverso piani di utilizzazione perequativa (piani di lottizzazione) che dovranno avere i contenuti di un piano di lottizzazione convenzionata, estesi obbligatoriamente all'intera area del singolo insediamento individuato nella presente variante, e inoltre dovranno prevedere:



- a) la realizzazione di un complesso insediativo chiuso ad uso collettivo da realizzare su una parte della superficie complessiva di proprietà, con gli indici e i parametri di seguito indicati all'interno della quale realizzare i volumi e gli spazi urbanizzativi pertinenziali;
- b) La cessione gratuita di un'area nella misura fissata dalle presenti norme, nell'ambito della superficie complessiva dell'intervento,
- c) La realizzazione, all'interno del complesso di un locale dotato di servizi igienici per la promozione del territorio avente superficie complessiva non inferiore a mq. 100,00

Per ogni singolo piano attuativo, dovranno essere acquisiti i necessari pareri previsti dalla vigente legislazione ed in particolare quello di cui all'art. 13 della Legge 64/74.

---

**art.4 MISURE DI COMPENSAZIONE E ONERI CONCESSORI**

---

- 1 Il piano dovrà prevedere inoltre le seguenti opere di urbanizzazione sotto forma di misure minime di compensazione:
  - a) La pulitura, la recinzione e la piantumazione di alberi d'alto fusto lungo il contorno dell'area da cedere, e l'esecuzione diretta delle opere relative,
  - b) La sistemazione a verde e parcheggio pubblici, dell'area da cedere e l'esecuzione diretta delle opere relative,
  - c) Oppure, in alternativa alla sistemazione di cui alla lettera b), l'impegno a realizzare opere di interesse generale individuate dal Comune in sede di convenzione sino alla concorrenza del costo previsto per la realizzazione delle opere di cui stessa lettera b).
- 2 Le opere da realizzare di cui alla lettera b) del precedente comma 1 dovranno avere un costo complessivo, comprese spese tecniche ed escluso il valore dell'area almeno pari ad Euro 15,00 per ogni mq. di superficie da cedere.
- 3 Il superiore importo sarà aggiornato entro il 31/12 di ogni anno, in base al tasso degli interessi legali.
- 4 A titolo esemplificativo un intervento riguardante un'area totale di 10.000 mq., dovrà cedere 3.000 mq. per cui il costo parametrato come sopra definito sarà pari ad Euro 45.000,00 cioè mq. 3.000 x €/mq. 15,00 = €. 45.000,00.
- 5 L'area una volta sistemata dovrà essere mantenuta in perfetto stato di manutenzione e potrà essere fruita dalla ditta richiedente, sino a quando il Comune non dovesse richiederne la consegna per la diretta utilizzazione.
- 6 La decisione del Comune di optare per una delle soluzioni individuate al precedente comma 1 lettere b) e c), dovrà essere presa in sede di approvazione del progetto per il rilascio del titolo abilitativo.
- 7 I progetti relativi alle opere di cui alla lettera b) o c) del precedente comma 1, dovranno essere redatti e presentati prima del rilascio del titolo abilitativo ed i prezzi dovranno essere riferiti al prezzario vigente al momento della sua presentazione.
- 8 ***Le opere relative dovranno essere iniziate entro sei mesi dall'approvazione del relativo progetto e completate nei termini di validità del prescritto titolo abilitativo edilizio.***
- 9 Le misure di compensazione rappresentano il contributo concessorio minimo afferente agli oneri di urbanizzazione previsti dalla legge.
- 10 Il contributo concessorio afferente al costo di costruzione dovrà essere interamente



versato nelle forme ordinarie previste dal Comune per il pagamento degli oneri concessori.

---

#### **art.5 AUTONOMIA FUNZIONALE E URBANIZZATIVA DEGLI INSEDIAMENTI**

---

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

---

#### **Art.6 CONTENUTI DELLA CONVENZIONE**

---

- 1 La convenzione, oltre ai contenuti ordinari delle convenzioni stipulate dal Comune per i piani di lottizzazione e alle prescrizioni di natura urbanistico-edilizia contenute nei precedenti articoli, dovrà contenere le seguenti altre prescrizioni:
  - a) Impegno del lottizzante alla gestione unitaria dell'insediamento,
  - b) Divieto per il lottizzante di effettuare la vendita di singole unità immobiliari a pena di nullità dell'autorizzazione a lottizzare e dei titoli abilitativi eventualmente rilasciati,
  - c) Divieto del lottizzante/concessionario di mutare la destinazione d'uso alberghiera,
  - d) Impegno del lottizzante a concedere al Comune, in uso gratuito, il locale di cui al successivo art. 10 comma 1, qualora richiesto, per manifestazioni di interesse culturale o turistico, nella misura minima di almeno un giorno al mese, salvo i periodi di eventuale chiusura dell'insediamento,
  - e) Espresa precisazione che le condizioni di cui alle lettere b) e c) sono sospensive di efficacia dei provvedimenti rilasciati, con conseguente ordinanza di demolizione o acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune ai sensi dell'art.31 del D.P.R. 380/2001. <sup>1</sup>
  - f) Possibilità di concedere in gestione a soggetti terzi parti dell'insediamento destinati a servizi comuni (es. Ristorante, impianti sportivi ecc.)

---

#### **Art.7 DEFINIZIONI**

---

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

---

#### **Art.8 DESTINAZIONI AMMESSE E REQUISITI**

---



- 1 Le destinazioni ammesse sono le seguenti:  
Alberghi come definiti dall'art. 3, commi 3 della L.R. 6/4/1996, n. 27 (Norme per il turismo) e s.m.i..<sup>2</sup>
- 2 La superiore tipologia deve avere i requisiti previsti dal Decr. Ass. 11 settembre 1997, recante "Requisiti per la classifica in stelle delle aziende turistico-ricettive elencate nell'art. 3 della legge regionale 6 aprile 1996, n. 27".

**Art. 9 INDICI E PARAMETRI**

1	n. di piani:	2 piani oltre eventuale sottotetto
2	n. di accorpamenti	Non più di uno per ogni 10.000 mq. di superficie fondiaria. All'interno di ogni accorpamento la continuità potrà essere realizzata anche attraverso portici che non concorrono alla definizione della potenzialità edificatoria.
3	Tipologia	Edifici alberghieri articolati su due piani, oltre eventuale sottotetto con servizi comuni e camere oltre spazi sportivi e ricreativi.
3	Distanza dai confini	ml. 7,50
4	Distanza tra pareti finestrate	ml. 10,00
5	Distanza delle strade	Dalle strade di circonvallazione esistenti o in programma poste a monte dell'abitato: ml. 40. Dalle altre strade: Quelle prevista dal Codice della Strada.
6	Coperture e pendenze massima e minima delle falde del tetto	Ove prevista la copertura a tetto questo dovrà essere a doppia falda e le falde non potranno avere pendenze superiori al 35% e inferiori al 25%
7	Percentuale minima di cessione	Il 30% della superficie territoriale interessata. (= 30% St) Per interventi in aree ubicate entro 150 ml. dalla battigia del mare o a ridosso di arterie di circonvallazione o di scorrimento extraurbane la suddetta percentuale viene elevata al 50% delle stesse aree ricadenti entro tali fasce mentre rimane del 30% per le altre aree.
8	Potenzialità edificatoria	Indice di fabbricabilità territoriale pari a <b>0,60 mc</b> /per ogni mq. di superficie complessiva dell'insediamento (ST), sommato allo stesso indice per ogni mq. di area ceduta. oltre locale non inferiore a mq. 100 di altezza pari a ml. 3,50, da destinare alla promozione del territorio secondo le indicazioni dell'amministrazione comunale. Per gli insediamenti i cui fabbricati ricadono entro ml. 500,00 dalla battigia del mare, è fissato un limite massimo di densità territoriale pari a 0,75 mc/mq.
9	Indice di copertura territoriale	25% di ST
10	Altezza massima	ml. 8,00



11	Numero massimo di posti letto	Massimo n. 300 <sup>3</sup> ,
12	Volume massimo dell'insediamento	$V_{max} = 0,6 \times ST + 0,6 \times SP$ e comunque non superiore a 25.000,00 mc. Per gli insediamenti ricadenti entro ml. 500 dalla battigia del mare $V_{max} = 0,75 \times ST$ . e comunque non superiore a 25.000,00 mc.
13	Estensione massima dell'intervento	Superficie Fondiaria (SF) dell'insediamento non superiore a 20 ettari. <sup>2</sup>
14	Rapporto tra volume e posti letto	<b>83,33 mc/pl.</b> (massimo un posto letto ogni 80 mc. di edificato)

**art.10** **NORME VARIE DI CARATTERE GENERALE E SPECIFICO**

10.1	Locale per la promozione del territorio	E' fatto obbligo di realizzare, all'interno del complesso, un locale dotato di servizi igienici per la promozione del territorio avente superficie complessiva non inferiore a mq. 100,00. Il locale dovrà avere la possibilità di accesso diretto da spazi pubblici.
10.2	Aree ricadenti entro ml. 150 dalla battigia del mare	Le aree che si trovano entro ml. 150 dalla battigia del mare potranno essere utilizzate nell'ambito dell'intervento a condizione che le costruzioni siano realizzate oltre il suddetto limite, venga operata una completa riqualificazione ambientale dell'ambito d'intervento, in particolare per le parti attualmente utilizzate per coltivazioni in serra che dovranno essere rimosse e le aree da cedere vengano localizzate almeno nella misura del 50% del totale da cedere entro la suddetta fascia.
10.3	Aree a ridosso di arterie di circonvallazione o di scorrimento extraurbane.	Le aree che si trovano a ridosso di arterie di circonvallazione o di scorrimento extraurbane, potranno essere utilizzate a condizione che le costruzioni vengano realizzate oltre la distanza di ml. 20,00 dalle suddette arterie e le aree da cedere siano localizzate interamente entro la suddetta fascia.
10.4	Aree indiziate di interesse archeologico	Nelle aree ricadenti in zone che il PRG definisce "indiziate di interesse archeologico" sia i piani attuativi che i singoli progetti dovranno essere sottoposte al preventivo nulla osta del competente servizio della Soprintendenza. (Nella fattispecie Daf_1)
10.5	Aree sottoposte a tutela dal Piano Paesaggistico	Nelle aree ricadenti in zone che la proposta di Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa, sottopone a vincolo, sia i piani attuativi che i singoli progetti dovranno essere sottoposti al preventivo nulla osta-autorizzazione del competente servizio della Soprintendenza.
10.6	Aree sottoposte a vincoli di norme specifiche	Nelle aree ricadenti in zone sottoposte a vincoli di norme specifiche, sia i piani attuativi che i singoli progetti dovranno essere sottoposti al preventivo nulla osta dell'amministrazione competente.





10.7	Autonomia funzionale delle singole aree	<p>In ogni area individuata, definita come sottozona (Da.n= parte fondiaria), non è consentito utilizzare accessi comuni.</p> <p>Ognuna di esse dovrà accedere autonomamente dalla pubblica viabilità esistente. Quanto sopra al fine di attenuare il cumulo degli impatti che qualora gli insediamenti dovessero avere infrastrutture comuni, comporterebbe di dover effettuare le valutazioni ambientali sommando le superfici, i volumi e il numero di posti letto che hanno un limite imposto dal bando.</p> <p>Per le sottozone Df (spazi pubblici), è consentito, ove possibile l'integrazione dei servizi e delle infrastrutture, determinando una più ampia estensione dell'attrezzatura.</p> <p>Le superiori limitazioni non si applicano qualora l'unificazione delle aree non dia origine a volumi superiori a 25.000 mc. e n. di posti letto non superiore a 300.</p>
10.8	Aree a destinazione pubblica di PRG nell'ambito d'intervento	<p>Qualora, all'interno del perimetro d'intervento, o in contiguità con lo stesso, dovessero ricadere aree, di proprietà della ditta all'atto in cui fu presentata la manifestazione di interesse, che il vigente PRG destina a spazi pubblici, è fatto obbligo di prevederne la cessione quale sottozona Df, entro i limiti previsti negli indici.</p>
10.9	Aree attraversate da faglie	<p>Questa fattispecie è già regolamentata dalle vigenti norme di attuazione del PRG all'art. 74 (fasce di rispetto dalle faglie).</p>
10.10	Norme di rinvio	<p>Per quanto non espressamente previsto nelle presenti norme, si rinvia a quelle di attuazione del PRG e a quelle del Regolamento Edilizio comunale.</p>

---

#### **Art.11** NORME SUI CARATTERI DEGLI EDIFICI

---

Gli edifici dovranno avere caratteri architettonici, distributivi, cromatici e di finitura, coerenti con la destinazione alberghiera e con il contesto ambientale di appartenenza. Non si possono utilizzare colori sgargianti.

---

#### **Art.12** NORME SUGLI OBIETTIVI DI PROTEZIONE AMBIENTALE

---

##### **Azioni per la prevenzione degli impatti.**

Sia in fase di cantiere che in fase di esercizio dovranno essere attuate azioni:

per prevenire impatti significativi, sulle varie componenti ambientali (Atmosfera, suolo, risorse idriche superficiali e sotterranee, acque marine e di balneazione, flora fauna ecc.)

per tutelare e valorizzare le componenti del contesto ambientale di appartenenza,

Considerato che l'attuale depuratore, dimensionato per oltre 30.000 abitanti equivalenti seppure in grado, quantitativamente, di accogliere i reflui di tutti gli insediamenti previsti, necessita di adeguamento funzionale:

\_In ogni intervento prima dell'immissione dei reflui, nelle condotte comunali dovranno essere realizzati un pozzetto degrassatore e una fossa biologica, dimensionati per un numero di abitanti equivalenti pari al numero dei posti letto.



\_Negli interventi in cui non è possibile l'allaccio alla pubblica fognatura, è fatto obbligo di prevedere un sistema di depurazione autonomo, dimensionato per un numero di abitanti equivalenti pari al numero di posti letto.

\_il Comune resta impegnato ad effettuare un adeguamento funzionale-qualitativo all'intero sistema di smaltimento, sulla base del progetto già elaborato di cui si attende apposito finanziamento.

---

**Art.13** **NORME PER LA MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI**

---

**Piano per la mitigazione degli impatti in fase di costruzione.**

Congiuntamente alla richiesta del permesso di costruire, la ditta dovrà presentare un piano per la mitigazione degli impatti sia nella fase di costruzione che in quella di esercizio, con riferimento alle varie componenti ambientali (Atmosfera, acque, suolo, flora fauna ecc.), prevedendo:

- **Azioni per** il contenimento e la razionalizzazione di: emissioni, scarichi, rifiuti, ingombri, consumi, trasformazioni, introduzione di organismi estranei, rumori, vibrazioni, ecc.,
- **Azioni per** la dismissione delle serre sia per quanto attiene alle opzioni e le modalità di gestione dei materiali (trasporto, smaltimento, recupero) sia per quanto riguarda l'eventuale stato di contaminazione dei terreni e delle aree interessate,
- **Azioni per** l'organizzazione del cantiere, circoscrizione delle aree di stoccaggio, recinzione del cantiere, ecc.

**Spazi scoperti pertinenziali**

All'interno dell'insediamento dovranno essere previsti spazi di verde di protezione ambientale, lungo i confini, verde attrezzato, parcheggi alberati, spazi pavimentati permeabili,

Dovrà essere inoltre presentato un piano di gestione e manutenzione degli spazi scoperti pertinenziali.

**Spazi pubblici.**

Nelle aree cedute dovranno essere previsti spazi di verde pubblico e spazi di parcheggio pubblico alberati. Dovrà essere inoltre presentato un piano di gestione e manutenzione degli spazi pubblici.

Nelle suddette aree il verde pubblico dovrà essere pari ad almeno il 60% dell'intero spazio pubblico. E' consentito anche attrezzare lo spazio pubblico interamente a verde.

---

**Art.14** **NORME SUL MONITORAGGIO AMBIENTALE**

---

Il piano urbanistico attuativo dovrà contenere un "**piano di monitoraggio ambientale**" (PMA) da avviare preliminarmente alla fase di cantiere e proseguire successivamente sia per valutare effetti causati dalla esecuzione dei lavori, sia per valutare impatti derivanti dalla presenza delle opere realizzate.

Il "**piano di monitoraggio ambientale**" dovrà essere sottoposto al preventivo parere dell'ARPA provinciale.

Ferme restando le eventuali richieste che l'ARPA potrà formulare in sede di parere il gestore dell'insediamento dovrà collocare all'interno dello stesso:

- un misuratore di livello sonoro,
- un misuratore della qualità dell'aria.





Il concessionario è tenuto a monitorare le principali componenti ambientali e presentare al Comune, entro il 31 marzo di ogni anno un "resoconto annuale del monitoraggio ambientale" allegando:

- I risultati del monitoraggio sul livello sonoro e sulla qualità dell'aria,
- Documentazione fotografica dettagliata degli spazi a verde e delle diverse essenze arboree in esse presenti,
- Elenco delle essenze arboree,
- Relazione sulle presenze floro-faunistiche nelle aree a verde sia pertinenziali che pubbliche,
- Quadro di riepilogo del consumo idrico effettuato per ogni trimestre,
- Quadro di riepilogo dei consumi di energia elettrica, attraverso le bollette ENEL,
- Quadro di riepilogo dei rifiuti prodotti effettuato per ogni trimestre,
- Quadro delle presenze umane all'interno del complesso, nell'arco dell'anno,
- Altri eventuali dati se richiesti dall'ARPA.

Il Comune, annualmente, entro il mese di marzo, di concerto e con il supporto dell'ARPA provinciale, metterà assieme i risultati del monitoraggio, redigendo un *Rapporto di Monitoraggio Ambientale* (RMA), riferito all'anno precedente, che sarà pubblicato sui siti web dell'autorità competente, dell'autorità procedente e dell'Agenzia Provinciale per la Protezione dell'Ambiente (ARPA - Ragusa).

#### **Art.15** NORME RIGUARDANTI L'USO DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI.

All'interno dell'insediamento dovrà essere prodotta energia elettrica da fonti rinnovabili mediante impianti fotovoltaici architettonicamente integrati in misura non inferiore a 6 KWp, oppure di 1 KWp per ogni 50 posti letto.

<sup>1</sup> Art. 31 D.P.R. 380/2001

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

<sup>2</sup> Comma 3. Gli alberghi sono esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, che forniscono alloggio, eventualmente vitto ed altri servizi accessori, in camere ubicate in uno o più stabili o in parti di stabile.

<sup>3</sup> Limite previsto dal punto 8 lettera a) dell'allegato B al DPR 12/4/1996. Allegato B DPR 12-4-1996.

Punto 8 allegato B. Altri progetti:

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

