

**COOMUNE DI SANTA CROCE CAMERINA
PROVINCIA DI RAGUSA**

OGGETTO: Oggetto: Ricettività alberghiera, recupero del patrimonio edilizio del territorio agricolo.

(ALLEGATO A alla Consiliare n°33/2009)

MODALITA, CRITERI GENERALI E PARAMETRI EDILIZI PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI NATURA ALBERGHIERA.

Art.1 Modalità di attuazione

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

art. 2 Contenuti del Piano

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

art. 3 Oneri concessori e misure di compensazione

- 1 Il piano dovrà prevedere inoltre le seguenti opere di urbanizzazione sotto forma di misure minime di compensazione:
 - a) La pulitura, la recinzione e la piantumazione di alberi d'alto fusto lungo il contorno dell'area da cedere, e l'esecuzione diretta delle opere relative,
 - b) La sistemazione a verde e parcheggio pubblici, dell'area da cedere e l'esecuzione diretta delle opere relative,
 - c) Oppure, in alternativa alla sistemazione di cui alla lettera b), l'impegno a realizzare opere di interesse generale individuate dal Comune in sede di convenzione sino alla concorrenza del costo previsto per la realizzazione delle opere di cui stessa lettera b).
- 2 Le opere da realizzare di cui alla lettera b) del precedente comma 1 dovranno avere un costo complessivo, comprese spese tecniche ed escluso il valore dell'area almeno pari ad Euro 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 prima della richiesta del certificato di agibilità dell'insediamento produttivo.
- 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. 4 Autonomia funzionale e urbanizzativa degli insediamenti

- 1 Gli insediamenti dovranno avere autonomia funzionale e urbanizzativa nel senso che dovranno prevedere 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.5 Definizioni

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

Art.6 Destinazioni ammesse e requisiti

- 1 Le destinazioni ammesse sono le seguenti:
Alberghi e Residenze alberghiere come definite dall'art. 3, commi 3 e 6 della L.R. 6/4/1996, n. 27 (Norme per il turismo) e s.m.i..¹
- 2 Le superiori tipologie devono 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. 7 Indici e parametri

- | | | |
|----|---|--|
| 1 | Modalità di attuazione | Piani di utilizzazione perequativa (piani di lottizzazione) |
| 2 | n. di piani: | 2 piani oltre eventuale sottotetto |
| 3 | 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, <u>solo nel caso in cui collegano gruppi di unità ricettive o di servizio.</u>
<u>Non è ammesso realizzare la continuità con i portici tra singole unità ricettive.</u> |
| 3 | Tipologia | Edifici alberghieri articolati su due piani con servizi comuni e camere oltre spazi sportivi e ricreativi.
<u>Il Consiglio Comunale potrà rigettare richieste che prevedano tipologia edilizia non coerente con la destinazione alberghiera ove si rilevi che le unità edilizie dell'insediamento si prestino ad essere adattate all'uso residenziale.</u> |
| 4 | Distanza dai confini | ml. 7,50 |
| 5 | Distanza tra pareti finestrate | ml. 10,00 |
| 6 | Distanza delle strade | Dalle strade di circonvallazione esistenti o in programma poste a monte dell'abitato: ml. <u>20,00.</u>
Dalle altre strade: Quelle prevista dal Codice della Strada. |
| 7 | Coperture e pendenze massima e minima delle falde del tetto | Ove prevista la copertura a tetto questo dovrà essere a doppia falda e le falde non potranno avere pendenze superiori al 35% e inferiori al 25% |
| 8 | Percentuale minima di cessione | 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. |
| 9 | Potenzialità edificatoria | Indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,60 mc/per ogni mq. di superficie complessiva dell'insediamento (ST), sommato allo stesso indice per ogni mq. di area ceduta, <u>fatto salvo comunque il rispetto dell'indice di fabbricabilità territoriale 0,75 mc/mq entro la fascia dei 500 m.dalla battigia del mare in conformità ai sostenuti della normativa vigente in materia (L.R. 71/78 e ss.mm.ii.).</u>
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. |
| 10 | Indice di copertura territoriale | <u>0,25, fermo restando il volume massimo ammissibile</u> |
| 11 | Altezza massima | ml. 8,00 |
| 12 | Numero massimo di posti letto | Per gli insediamenti ricadenti in ambiti extraurbani massimo n. 300 ² , <u>minimo 50</u> |

- 13 Volume massimo dell'insediamento $V_{max} = 0,6 \times ST + 0,6 \times SP$
Per gli insediamenti ricadenti in ambiti extraurbani il volume massimo non può in ogni caso essere superiore a mc. 25.000,00 ²
- 14 Estensione massima dell'intervento Superficie Fondiaria (SF) dell'insediamento non superiore a 20 ettari. ²
- 15.1 Norme generali 1 Le aree che si trovano entro ml. 150 dalla battigia del mare potranno essere utilizzate nell'ambito dell'intervento a condizione che le costruzioni siano realizzate oltre il suddetto limite, venga operata una completa riqualificazione ambientale dell'ambito d'intervento, in particolare per le parti attualmente utilizzate per coltivazioni in serra che dovranno essere rimosse e le aree da cedere vengano localizzate almeno nella misura del 50% del totale da cedere entro la suddetta fascia.
- 15.2 Norme generali 2 Le aree che si trovano a ridosso di arterie di circonvallazione o di scorrimento extraurbane, potranno essere utilizzate a condizione che le costruzioni vengano realizzate oltre la distanza di ml. 40,00, dalle suddette arterie e le aree da cedere siano localizzate interamente entro la suddetta fascia.
- 16 **Le aree da cedere vanno commisurate alla superficie territoriale necessaria per realizzare la volumetria di progetto, sicchè, è consentito utilizzare superfici superiori a quelle necessarie per la realizzazione dei volumi con destinazione a spazi attrezzati scoperti per lo svago, il gioco, lo sport e il tempo libero fermo restando il limite massimo previsto dal comma 14 del presente art.7 (20 Ha.).**

Art.8	Quantificazione di un numero massimo di posti letto entro i quali contenere l'entità delle nuove iniziative.
1	L'esigenza dell'Amministrazione si riterrà soddisfatta con un numero di posti letto massimo pari a 3000, (tremila). ³
2	Qualora le richieste complessivamente dovessero superare tale limite sarà stilata una graduatoria in base all'importanza attribuita dall'amministrazione alle aree cedute, in questo senso saranno ritenute prioritarie le aree che l'Amministrazione potrà utilizzare per colmare il deficit di spazi urbanizzativi all'interno o a ridosso dei sistemi urbani. (Es. parcheggi, spazi sportivi ecc.) e gli interventi che prevedono un maggior numero di occupati residenti nel comune di Santa croce Camerina e nella Provincia di Ragusa , sia nella fase di costruzione che in quella di esercizio <u>costituiranno comunque titolo preferenziale i progetti relativi ad insediamenti turistici con meno di 150 posti letto e minimo 50 posti letto.</u>
3	La valutazione sarà effettuata dal Consiglio Comunale in sede di adozione della variante al PRG, con provvedimento motivato.

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

1	<p>La convenzione, oltre ai contenuti ordinari delle convenzioni stipulate dal Comune per i piani di lottizzazione e alle prescrizioni di natura urbanistico-edilizia contenute nei precedenti articoli, dovrà contenere le seguenti altre prescrizioni:</p> <p>a) Impegno del lottizzante alla gestione unitaria dell'insediamento,</p> <p>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,</p> <p>c) Divieto del lottizzante/concessionario di mutare la destinazione d'uso alberghiera,</p> <p>d) Impegno del lottizzante a concedere al Comune, in uso gratuito, il locale di cui all'art. 2 comma 1 lettera c), qualora richiesto, per manifestazioni di interesse culturale o turistico, nella misura minima di almeno un giorno al mese, salvo i periodi di eventuale chiusura dell'insediamento,</p> <p>e) Espressa precisazione che le condizioni di cui alle lettere b) e c) sono sospensive di efficacia dei provvedimenti rilasciati, con conseguente ordinanza di demolizione o acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune ai sensi dell'art.31 del D.P.R. 380/2001.⁴</p> <p>f) Possibilità di concedere in gestione a soggetti terzi parti dell'insediamento destinati a servizi comuni (es. Ristorante, impianti sportivi ecc.)</p>
---	---

¹ 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.

Comma 6. Le residenze turistico-alberghiere sono esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, che forniscono alloggio e servizi accessori in unità abitative arredate, costituite da uno o più locali, dotate di servizio autonomo di cucina.

² 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;

³ Il dato tiene conto della possibilità che non tutte le richieste pervengano all'attuazione.

⁴ 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)