



COMUNE DI RAGUSA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N. 358
del - 6 AGO. 2010

OGGETTO: Avviso pubblico per manifestazione d'interesse alla realizzazione di Strutture Alberghiere nel Territorio Comunale di Ragusa, previa variante al .P.R.G.
Proposta per il Consiglio

L'anno duemila dieci Il giorno sei alle ore 13,30
del mese di Agosto nel Palazzo di Città e nella consueta sala delle
adunanze, in seguito ad invito di convocazione, si è riunita la Giunta Municipale con l'intervento dei Signori:

Presiede la seduta il Vice Sindaco Giovanni Cosentini

Sono presenti i signori Assessori:

	Presenti	Assenti
1. dr. Rocco Bitetti		si
2. geom. Francesco Barone		si
3. sig.ra Maria Malfa	si	
4. rag. Michele Tasca	si	
5. dr. Salvatore Roccaro	si	
6. sig. Biagio Calvo	si	
7. dott. Giovanni Cosentini		
8. sig.ra Elisabetta Marino	si	
9. ing. Salvatore Giaquinta	si	
10. sig. Salvatore Occhipinti	si	

Assiste il Vice Segretario Generale dott. Francesco Luniere

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

LA GIUNTA MUNICIPALE

-Vista la proposta, di pari oggetto n. 67663 /Sett. VII del 26. 07 - 2010

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

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

Ritenuto di dovere provvedere in merito;

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

ad unanimità di voti resi nelle forme di legge

DELIBERA

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

Proposta parte integrante

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO

L'ASSESSORE ANZIANO

IL SEGRETARIO GENERALE

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio il
09 AGO. 2010 fino al 23 AGO. 2010 per quindici giorni consecutivi.

Ragusa, li

09 AGO. 2010

IL MESSO COMUNALE
IL MESSO NOTIFICATORE
(Tagliarini Sergio)

Certificato di immediata esecutività della delibera

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

Ragusa, li

IL SEGRETARIO GENERALE

() Certifico che, contestualmente all'affissione all'Albo, la deliberazione è stata trasmessa in copia ai capi gruppo consiliari, ai sensi del 4° Comma dell'Art. 15 della L.R. n. 44/91.

() Certifico che entro dieci giorni dall'affissione all'Albo è/non è stata formulata richiesta di sottoposizione a controllo dell'atto deliberativo, ai sensi dei commi 3° e 5° dell'Art. 15 della L.R. 44/91, così come sostituito con l'Art. 4 della L.R. 23/97.

Ragusa, li

IL SEGRETARIO GENERALE

Il sottoscritto messo comunale attesta che copia della presente deliberazione è rimasta affissa all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi dal
09 AGO. 2010 al 23 AGO. 2010
senza opposizione/con opposizione

Ragusa, li

IL MESSO COMUNALE

Certificato di avvenuta pubblicazione della deliberazione

Vista l'attestazione del messo comunale, certifico che la presente deliberazione, è stata affissa all'Albo Pretorio di questo Comune il giorno 09 AGO. 2010 ed è rimasta affissa per quindici giorni consecutivi decorrenti dal
09 AGO. 2010 senza opposizione/con opposizione.

Ragusa, li

IL SEGRETARIO GENERALE

Certificato di avvenuta esecutività della deliberazione

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

Ragusa, li

IL SEGRETARIO GENERALE

CITTÀ DI RAGUSA

Per Copia conforme da servire per

09 AGO. 2010

Ragusa, li

IL V. SEGRETARIO GENERALE

Dott. Francesco Lumiera



Parte integrante e sostanziale alla
Delibera di C. Municipalità
N° 358 del 6 AGO. 2010

COMUNE DI RAGUSA

SETTORE	VII

Prot n. 67663 / Sett.VII del 26/07/2010

Proposta di Deliberazione per la Giunta Municipale

OGGETTO: Avviso pubblico per manifestazione d'interesse alla realizzazione di Strutture Alberghiere nel Territorio Comunale di Ragusa, previa variante al .P.R.G.
Proposta per il Consiglio.

Il sottoscritto Arch. Ennio Torrieri, Dirigente del Settore VII, Assetto ed Uso del Territorio, propone alla Giunta Municipale il seguente schema di deliberazione:

LA GIUNTA MUNICIPALE

Premesso:

- Che il Comune di Ragusa, nell'ottica di sviluppo del settore turistico sul suo territorio, intende incentivare la realizzazione di strutture alberghiere;
 - Che da una analisi attenta delle potenzialità turistiche del Comune di Ragusa, sia per le caratteristiche proprie del suo territorio, che per quelle più ampie del contesto provinciale, emerge un quadro di sintesi che può rappresentarsi come segue:
1. Nonostante la sempre crescente attrazione del nostro territorio, soprattutto per il turismo estivo, le strutture alberghiere esistenti sulla fascia costiera sono poco numerose e di scarsa consistenza in capacità di posti letto. Poco adatte, dunque, a ricevere flussi turistici organizzati, se si fa eccezione dei villaggi turistici esistenti di Kamarina e del Club Mediterranée che, soprattutto per quest'ultimo, poco influiscono in termini di ricadute economiche sul territorio comunale. E' vero, invece, che esiste sulla fascia costiera di Marina di Ragusa una tipologia strutturale, che, solo molto parzialmente, si può ricondurre al turismo, in quanto frammentata e di natura principalmente residenziale che prevede, in alcuni casi, l'affitto di appartamenti o di camere con colazione nei

periodi della stagione estiva, prive di organizzazione funzionale di tipo imprenditoriale e non in grado di affrontare flussi turistici significativi.

2. Per lo sviluppo turistico del territorio comunale, è oggi di vitale importanza la creazione di opportunità d'investimento nel settore, con la realizzazione di nuove iniziative dettate da una serie di motivi, tra i quali:

- L'interesse verso il nostro territorio destato tra gli operatori del settore in seguito al riconoscimento dell'UNESCO della nostra città e di altre due della Provincia;
- La diffusione dei luoghi oggetto di location cinematografiche e televisive, tra cui quella del Commissario Montalbano, che ha promosso il nostro territorio ed il nostro mare in tutta Italia ed in buona parte d'Europa, tenuto conto che la fiction è in coproduzione con la Svezia;
- La realizzazione del porto turistico di Marina di Ragusa ed il costruendo Aeroporto di Comiso, a pochi chilometri dal nostro territorio, che incrementeranno i flussi turistici;
- Senza trascurare il turismo culturale, considerato che Ragusa conta 18 Monumenti classificati Patrimonio UNESCO, il sito archeologico di Kamarina con il ricchissimo e suggestivo Museo regionale, il Castello di Donnafugata che attira sempre più turisti, ed il Centro Storico di Ragusa Ibla e Ragusa Superiore, dove ad ogni angolo si scoprono bellezze architettoniche che testimoniano ammirevolmente la passata attività edilizia, in stile Barocco Siciliano.

A fronte di tale potenzialità, il territorio comunale offre una ricettività alberghiera organizzata carente e previsioni urbanistiche inadatte alle necessità.

Considerato:

- Che le aree, individuate dal PRG, con destinazione turistico – ricettive sul territorio di Ragusa città, sono mescolate alle aree destinate a "Dp – Contesti Produttivi" generici e/o a "Commerciali " dove possono essere localizzati oltre che le strutture "turistico - alberghiere" anche tutte le altre strutture dette "produttive" (edifici commerciali, edifici ed impianti ad uso artigianale, servizi a supporto delle attività produttive, edifici direzionali adibiti ad uffici pubblici e privati, istituti di credito, finanziarie ed assicurative, sedi di rappresentanza professionale, sedi di Enti, istituzioni, associazioni, edifici per la cultura ed il tempo libero quali cinema, teatri, auditorium, ristoranti, palestre etc....), più confacenti alla vicinanza di alberghi d'affari che di alberghi turistici.

- Che le aree individuate nella fascia costiera dal PRG, tutte concentrate nella zona di Marina di Ragusa, sono limitate per dimensione e poco adatte alla realizzazione di complessi alberghieri di una certa entità per il turismo di massa e d'élite.

Preso atto:

- che è necessario reperire nuove aree più consone alla realizzazione di strutture alberghiere, sia per dimensione che per localizzazione , presupposto indispensabile per attrarre investimenti prima e fruitori dopo;
- che per il reperimento di nuove aree da destinare a insediamenti alberghieri, attraverso la pianificazione Urbanistica, si prospettano due percorsi.

Il primo prevede:

- una variante allo strumento urbanistico generale attraverso la procedura ordinaria prevista della legge in cui vengono individuate le aree D –Alberghiere;
- La presentazione successiva (eventuale) dei piani di utilizzo in conformità alla variante approvata;
- L'approvazione dei piani di utilizzo da parte del C.C..

Questo percorso presuppone una vera e propria revisione del P.R.G.

Determinerebbe forti rischi speculativi sulle aree individuate.

Potrebbe rimanere parzialmente o totalmente inattuata a causa della mancanza di interesse da parte dei proprietari delle aree individuate –

Il secondo prevede:

- La definizione degli indici e parametri nonché delle caratteristiche (dimensionali, urbanistiche, tipologiche ecc) delle aree in cui sarebbe possibile realizzare nuovi insediamenti alberghieri.
- La quantificazione di un numero massimo di posti letto entro i quali contenere l'entità delle nuove iniziative.
- L'indicazione di un bando/avviso pubblico, per acquisire manifestazioni d'interesse da parte di proprietari e operatori economici del settore, attraverso la presentazione di un piano di utilizzazione perequativa di aree che corrispondono ai requisiti generali stabiliti.
- La formazione di una graduatoria utile nel caso in cui le richieste dovessero essere esuberanti rispetto al tetto fissato.
- L'esame dei progetti avvalendosi delle procedure di cui all'art. 37 della L.R. 10/2000 con la conseguente procedura accelerata prevista dalla suddetta Legge

Ritenuto:

- Che questo secondo percorso da sottoporre al Consiglio Comunale assieme alle regole da porre a base dell'azione dell'Amministrazione Comunale potrebbe rappresentare un esempio innovativo in cui introdurre elementi legati alla qualità

Architettonica e ambientale, alle tipologie, alle modalità di gestione, alle misure di perequazione Urbanistica viste nella logica dell'acquisizione di aree e/o interventi pubblici quale contropartita compensativa dell'uso del territorio Comunale.

Allo scopo sono stati definiti, i criteri gli indici e i parametri da adottare nella redazione dei progetti che devono accompagnare le manifestazioni d'interesse,

vedi allegato A "Criteri, indici e parametri per la richiesta di realizzazione di nuove strutture alberghiere"

- Che l'avviso pubblico, per manifestazione d'interesse alla realizzazione di strutture alberghiere tramite variante al PRG il cui schema è allegato alla presente delibera, onde evitare che la variante non si risolva soltanto con una rivalorizzazione delle aree agricole per merito del semplice cambio di destinazione, è rivolto, così come predisposto dal dirigente del Settore Urbanistica, alle Ditte specializzate, proprietarie di terreni o aventi titolo, e ai proprietari di terreno in associazione anche temporanea con Ditte specializzate nel settore Alberghiero.

Questo permetterà non solo di individuare le aree per la realizzazione delle suddette strutture, ma sarà manifesta anche la volontà nonché la capacità da parte delle Ditte di realizzarle.

- Che le istanze di partecipazione corredate di progetto di massima saranno sottoposte al vaglio del Consiglio Comunale per valutarne la coerenza all'allegato A parte integrante dell'avviso pubblico, nel quale sono riportati i criteri gli indici e parametri Urbanistici per la realizzazione dei nuovi insediamenti Alberghieri.

- Che per le aree riguardanti le istanze ritenute idonee e coerenti dal C.C., il Comune, tramite l'ufficio tecnico, predisporrà gli atti per le varianti al PRG il cui costo di procedura sarà a totale carico delle ditte interessate.

- Che le procedure di variante al PRG si intenderanno concluse con l'emanazione del Decreto Regionale di approvazione.

- Che solo dopo il Decreto di approvazione le ditte richiedenti potranno presentare il piano di lottizzazione convenzionata, in conformità alle eventuali condizioni imposte dalla Regione, senza nulla poter pretendere nel caso in cui la Regione non dovesse approvare la variante.

Per quanto sopra premesso, considerato e ritenuto;

Vista la proposta di pari oggetto n.67663/VII del 26/07/2010 del Dirigente del Settore VII,

Arch. Ennio Torrieri;

Ritenuto di dover provvedere in merito;

Visto l'art. 12 della l. r. n. 44/91 e successive modifiche ed integrazioni;

ad unanimità di voti resi nelle forme di legge:

DELIBERA

- 1) di condividere i contenuti della proposta e dell'allegato A;**
- 2) di proporre al Consiglio Comunale:**
 - a) di approvare i criteri riguardanti gli interventi per la realizzazione di nuove strutture alberghiere di cui all'allegato A, parte integrante;**
 - b) di dare mandato al Sindaco di emanare l'avviso pubblico per l'acquisizione delle manifestazioni d'interesse per gli interventi di cui al punto a), e procedere alla selezione, sottoponendo i risultati alla successiva approvazione del Consiglio, al fine di attivare la procedura di variante al PRG, di cui all'art.37 della L.R. 10/2000.**

Ai sensi e per gli effetti della L.R. 11/12/1991, n.48 e art. 12 L.R. 30/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica.

Ragusa li, 6-08-2010

Il Dirigente

E. Iorio

Si dà atto che la retroscritta proposta non comporta, né direttamente né indirettamente, oneri finanziari, né presenta alcuno degli aspetti contabili, finanziari e fiscali previsti dalle vigenti norme, per cui il parere della regolarità contabile non è necessario in quanto si risolverebbe in atto inutile.

Ragusa li,

Il Dirigente

E. Iorio

Ai sensi e per gli effetti della L.R. 11/12/1991, n.48 e art. 12 L.R. 30/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile.

L'importo della spesa di €. _____
Va imputata al cap. _____

Ragusa li,

Il Responsabile del Servizio Finanziario

Si esprime parere favorevole in ordine di legittimità.

Ragusa li,

06.08.2010

Il Segretario Generale



[Signature]

Motivazione dell'eventuale parere contrario:



Da dichiarare di immediata esecuzione

Allegati – Parte integrante:

- 1) Avviso pubblico
- 2) Criteri generali

Ragusa li,

Il Responsabile del Procedimento

Il Capo Settore

E. Iorio

Visto: L'Assessore al ramo

[Signature]

COMUNE DI RAGUSAParte integrante e sostanziale alla
Delibera di Giunta MunicipaleN° 328 del 6 AGO. 2010

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

(ALLEGATO A)

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

Art.1 Modalità di attuazione

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

art. 2 Contenuti del Piano

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

art. 3 Oneri concessori e misure di compensazione

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

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

art. 4 Autonomia funzionale e urbanizzativa degli insediamenti

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

Art.5 Definizioni

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

Art.6 Destinazioni ammesse e requisiti

- 1 L'unica destinazione ammessa è "Albergo come definito dall'art. 3, comma 3 della L.R. 6/4/1996, n. 27 (Norme per il turismo) e s.m.i..¹

- 2 La superiore tipologia deve avere i requisiti previsti dal Decr. Ass. 11 settembre 1997, recante "Requisiti per la classifica in stelle delle aziende alberghiere elencate nell'art. 3 della legge regionale 6 aprile 1996, n. 27".

Art. 7 Indici e parametri

- | | | |
|---|---|--|
| 1 | Modalità di attuazione | Piani di utilizzazione perequativa (piani di lottizzazione) |
| 2 | n. di piani: | Piano terra più 2 piani - Un eventuale piano interrato può avere altezza superiore a ml. 2,40, se destinato a servizi, attrezzature sportive o ricettive. In ogni caso la superficie di sbancamento non può superare una volta e mezzo la superficie coperta dell'edificio. |
| 3 | n. di corpi di fabbrica | Non si potranno realizzare più di un corpo di fabbrica per ogni 10.000 mq. di superficie fondiaria.
I collegamenti tra i corpi di fabbrica, destinati a servizi comuni, potranno essere realizzati anche attraverso portici che non concorreranno alla definizione della potenzialità edificatoria.
Non è ammessa la continuità tra differenti corpi di fabbrica attraverso portici, pergolati o travi di collegamento. Gli eventuali portici di collegamento tra differenti corpi di fabbrica destinati a camere saranno contabilizzati ai fini della verifica degli indici e parametri urbanistici definiti. |
| 3 | Tipologia | Edifici alberghieri articolati su tre 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 | Distanza minima dalle strade ml. 10,00
Dalle strade di circonvallazione esistenti o in programma : ml. 20,00.
Dalle altre strade: quella 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 ricadenti parzialmente entro i 150 ml. dalla battigia del mare o a ridosso di arterie di circonvallazione o di scorrimento extraurbane la suddetta percentuale viene elevata al 50% delle stesse aree ricadenti entro tali fasce mentre rimane del 30% per quelle esterne. |

- 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, fatto salvo comunque il rispetto dell'indice di fabbricabilità territoriale 0,75 mc/mq entro la fascia dei 500 m. dalla battigia del mare in conformità ai contenuti della normativa vigente in materia (L.R. 71/78 e ss.mm.ii.)
oltre locale non inferiore a mq. 100 di altezza minima pari a ml. 3,50, da destinare alla promozione del territorio secondo le indicazioni dell'amministrazione comunale.
- 10 Rapporto di copertura fondiaria 0,20, fermo restando il volume massimo ammissibile
- 11 Altezza massima ml. 9,50
- 12 Numero massimo di posti letto Per gli insediamenti ricadenti in ambiti extraurbani massimo n. 300ⁱⁱ, minimo 120
- 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. 25.000,00²
- 14 Estensione massima dell'intervento Superficie Territoriale (ST) dell'insediamento non superiore a 20 ettari.²
- 15.1 Norme generali 1 Le aree che si trovano entro ml. 150 dalla battigia del mare potranno essere utilizzate nell'ambito dell'intervento a condizione che le costruzioni siano realizzate oltre il suddetto limite, venga operata una completa riqualificazione ambientale dell'ambito d'intervento, in particolare per le parti attualmente utilizzate per coltivazioni in serra che dovranno essere rimosse e le aree da cedere vengano localizzate almeno nella misura del 50% del totale da cedere entro la suddetta fascia.
- 15.2 Norme generali 2 Le aree che si trovano a ridosso di arterie di circonvallazione o di scorrimento extraurbane, potranno essere utilizzate a condizione che le costruzioni vengano realizzate oltre la distanza di ml. 20,00 dalle suddette arterie e le aree da cedere siano localizzate interamente entro la suddetta fascia.
- 16 Le aree da cedere vanno commisurate alla superficie territoriale necessaria per realizzare la volumetria di progetto, sicchè è consentito utilizzare superfici superiori a quelle necessarie per la realizzazione dei volumi con destinazione a spazi attrezzati scoperti per lo svago, il gioco, lo sport ed il tempo libero, fermo restando il limite massimo previsto dal comma 14 del presente art.7 (20Ha.)

Art.8	Quantificazione di un numero massimo di posti letto entro i quali contenere l'entità delle nuove iniziative.
1	L'esigenza dell'Amministrazione si riterrà soddisfatta con un numero di posti letto massimo pari a 5.000 (cinquemila). ⁱⁱⁱ

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

Art.9	Contenuti della convenzione
1	<p>La convenzione, oltre ai contenuti ordinari delle convenzioni stipulate dal Comune per i piani di lottizzazione e alle prescrizioni di natura urbanistico -edilizia contenute nei precedenti articoli, dovrà contenere le seguenti altre prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Impegno del lottizzante alla gestione unitaria dell'insediamento, b) Divieto per il lottizzante e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo di effettuare la vendita a qualunque titolo di singole unità immobiliari a pena di nullità dell'autorizzazione a lottizzare e dei titoli abilitativi eventualmente rilasciati, c) Divieto per il lottizzante/concessionario e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo di mutare la destinazione d'uso alberghiero, d) Impegno del lottizzante a concedere al Comune, in uso gratuito, il locale di cui all'art. 2 comma 1 lettera c), qualora richiesto, per manifestazioni di interesse culturale o turistico, nella misura minima di almeno un giorno al mese, salvo i periodi di eventuale chiusura dell'insediamento, e) Espressa precisazione che le condizioni di cui alle lettere b) e c) sono sospensive di efficacia dei provvedimenti rilasciati, con conseguente ordinanza di demolizione o acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune ai sensi dell'art.31 del D.P.R. 380/2001.^{iv} f) Possibilità di concedere in gestione a soggetti terzi parti dell'insediamento destinati a servizi comuni (es. Ristorante, impianti sportivi ecc.)

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

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

Punto 8 allegato B. *Altri progetti:*

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

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

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

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

COMUNE DI RAGUSA

Tel. 0932/676538 - Fax 0932/676580

Sito internet: [ufficiotecnico @ comune.ragusa.it](mailto:ufficiotecnico@comune.ragusa.it)

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

Indice del bando:

- Art.1 - OGGETTO DELL'AVVISO
- Art.2 - DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELL'AVVISO
- Art.3 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
- Art.4 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE
- Art.5 - SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE
- Art.6 - DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE IN ALLEGATO ALLA
MANIFESTAZIONE D'INTERESSE
- Art.7 - TERMINE DI PRESENTAZIONE
- Art.8 - PROCEDURA
- Art.9 - COSTI DELLA PROCEDURA DI VARIANTE A PRG

Art.1 - OGGETTO DELL'AVVISO

Presentazione di manifestazione d'interesse alla realizzazione di strutture alberghiere nel Territorio comunale di Ragusa, attraverso variante al Piano Regolatore Generale.

Art.2 - DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELL'AVVISO

1. L'unito avviso e l'"Allegato A" di cui alla Deliberazione del C.C. di Ragusa n..... delsono scaricabili sul sito: Comune di Ragusa - Avvisi e Comunicati;
2. L'"Allegato A" contiene i criteri generali, gli indici ed i parametri edilizi che devono essere applicati nella redazione dei progetti allegati all'istanza di partecipazione.

Art.3 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Ennio Torrieri, Dirigente del Settore VII "Assetto ed Uso del Territorio" del Comune di Ragusa.

Art.4 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE

La manifestazione d'interesse deve essere presentata:

1. Avanzando richiesta in conformità all'"Allegato A";
2. Allegando alla richiesta gli elaborati e i documenti di cui al successivo art. 6

Art.5 – SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

Possono avanzare manifestazione d'interesse:

1. Le Ditte specializzate nel settore alberghiero, proprietarie delle aree aventi titolo;
2. I proprietari delle aree in associazione, anche temporanea, con Ditte specializzate nel settore alberghiero.

Art.6 – DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE IN ALLEGATO ALLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

6.1 - Titolo di proprietà delle aree interessate o documentazione equivalente

6.2 – Progetto di massima dell'intervento, in duplice copia, composto almeno dei seguenti elaborati:

6.2.1 Relazione Generale contenente i seguenti capitoli:

- a) Descrizione dell'area d'intervento
- b) Dati catastali
- c) Descrizione dell'intervento
- d) Dati urbanistici: verifica degli indici e parametri, calcoli dei volumi, superficie coperta, altezza etc...
- e) Dati alberghieri: categoria di appartenenza (numero di stelle), superfici delle camere, superfici degli spazi comuni (reception, ristorazione, sale convegni, etc.)

6.2.2 Planimetria aerofotogrammetrica della zona in scala 1:10.000 con evidenziate le aree interessate e delle aree da cedere.

6.2.3 Stralcio del PRG vigente secondo la scala di rappresentazione dello strumento urbanistico con evidenziate le aree interessate e le aree da cedere.

6.2.4 Stralcio della carta dei beni paesaggistici della provincia di Ragusa con evidenziate le aree interessate.

6.2.5 Stralcio foto aerea desunta da sito internet (Google maps o Maps Live e simili) con evidenziate le aree interessate.

6.2.6 Planivolumetrico del progetto in scala 1:500

6.2.7 Planimetria delle opere di urbanizzazione in scala 1:500

6.2.8 Progetto di massima con pianta, progetti e sezioni in scala non inferiore a 1:200

6.3 Relazione Geologica dell'area interessata ai fini del nulla osta di cui all'art.13 della legge 64/74

6.4 Relazione botanica e faunistica sull'area interessata

6.5 Studio agricolo forestale sull'area interessata

6.6 Piano di finanziamento per la realizzazione dell'opera

6.7 Piano di gestione per i primi 5 anni d'esercizio

6.8 Ricevuta di versamento di 0,20€ /mc sul c/c n..... intestato al Comune di Ragusa - Causale " Acconto spese per varianti al PRG relative agli alberghi" a titolo di acconto sui costi che saranno sostenuti dal Comune per le procedure di variante, meglio definite nel successivo art. 9 comma 2.

6.9 CD contenente i files degli elaborati del progetto, delle relazioni e dello studio, ove gli elaborati grafici dei commi 2 e 3 dovranno essere in formato Autocad 2004.

Art.7 – TERMINE DI PRESENTAZIONE

Le richieste dovranno pervenire entro e non oltre le ore 12 del 31 ottobre 2010

Art.8 - PROCEDURA

- 8.1 Acquisite le manifestazioni d'interesse, il Comune procederà ad una preventiva valutazione di coerenza ai contenuti dell' "Allegato A", di cui al precedente art.2 e dichiarerà l'ammissibilità mediante deliberazione del C.C. entro 60 giorni dal termine di presentazione di cui all'art.7.
- 8.2 Per tutti gli interventi risultati coerenti e ammessi dal C.C., il Comune procederà alla redazione di una variante al PRG, attivando, tra l'altro, dove necessario, la procedura V.A.S.(Valutazione Ambientale Strategica) di cui all'art. 7 e s. del D.L.152/2006 e s.n.i
- 8.3 Le varianti saranno redatte dall'Ufficio Tecnico Comunale, mentre le procedure V.A.S. saranno affidate a professionisti esterni all'Ente, i cui incarichi saranno retribuiti attingendo al fondo di cui al successivo art. 9.
- 8.4 La procedura di variante al PRG si intenderà conclusa con l'emanazione del Decreto Regionale di Approvazione.
- 8.5 In conformità ai contenuti del suddetto Decreto ed alle eventuali condizioni imposte dalla Regione, i singoli richiedenti potranno presentare il piano di lottizzazione convenzionato entro il termine di 90 giorni dalla data di pubblicazione del Decreto Regionale sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Sicilia.
- 8.6 Il suddetto termine viene elevato a 120 giorni nel caso in cui occorra il parere della Soprintendenza ai Beni Culturali e Paesaggistici, che dovrà essere acquisito direttamente dal richiedente, congiuntamente a tutti gli altri pareri previsti dalla normativa vigente.
- 8.7 Il Comune si pronuncerà sulle richieste entro il termine di 60 gg. dalla presentazione con Deliberazione di C.C.
- 8.8 Il richiedente dovrà procedere alla stipula della convenzione entro 60 giorni dalla pubblicazione della deliberazione di approvazione della lottizzazione da parte del CC.
- 8.9 Stipulata la convenzione il richiedente ed il Comune dovranno rispettare i tempi in essa previsti, i cui principali sono i seguenti:
 - a - Richiesta di concessione edilizia entro 30 giorni dalla stipula della convenzione
 - b - Parere della Commissione Edilizia entro 30 giorni dalla presentazione
 - c - Integrazioni, da parte del richiedente, di documenti per il rilascio della concessione edilizia, entro 30 giorni dalla comunicazione del parere favorevole della Commissione Edilizia.
 - d - Rilascio della concessione edilizia da parte del Dirigente entro 30 giorni dalla presentazione dei documenti richiesti per il rilascio.
 - e - Inizio dei lavori entro 1 anno dal rilascio della Concessione Edilizia.
 - f - Fine lavori entro 3 anni dall'inizio lavori.

Art.9 - COSTI DELLA PROCEDURA DI VARIANTE A PRG

- 9.1 Tutti i costi relativi alle procedure di variante, compresa la procedura V.A.S., sono posti a carico del richiedente in misura proporzionale alla volumetria dell'intervento.
- 9.2 Allo scopo viene richiesto, a titolo di acconto, il versamento di una somma pari a € 0,20 per ogni mc. di edificato previsto in progetto.
- 9.3 La superiore somma confluirà in apposito capitolo del bilancio comunale per costituire un fondo vincolato per tutte le spese occorrenti per la redazione e procedura della variante al PRG, compresa la procedura V.A.S. ove necessaria.
- 9.4 Eventuali eccedenze saranno restituite ai richiedenti con lo stesso criterio proporzionale di cui al comma 1.
- 9.5 Eventuali ulteriori necessità finanziarie saranno richieste agli interessati con il medesimo criterio proporzionale di cui al precedente comma 1.

- 9.6 Le superiori somme, una volta spese, non saranno rimborsabili, neanche nel caso in cui la Regione non dovesse approvare la variante al P.R.G. in tutto o in parte.
- 9.7 Il mancato versamento delle somme di cui al comma 1 ed al comma 5 costituirà motivo di esclusione della richiesta in qualunque fase del procedimento.

Ragusa lì,

IL DIRIGENTE DEL SETTORE VII
"Assetto ed uso del Territorio"
Arch. Ennio Torrieri