

COMUNE DI RAGUSA

Settore 3 - Governo del Territorio - Centro Storico - Urbanistica ed Edilizia Privata
Servizio 1 - Gestione piani urbanistici, pianificazione territoriale



Variante al PRG vigente per la realizzazione di strutture alberghiere nel territorio comunale di Ragusa a seguito dell' Avviso pubblico per manifestazioni d'interesse approvato con delibera di CC n. 83/2010.



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il Responsabile del Servizio Arch Aurelio BARONE	Il Dirigente Ing. Ignazio ALBERGHINA
ASSESSORE DELEGATO Ing. Giovanni Giuffrida	Il SINDACO Avv. Giuseppe CASSI'

MAGGIO 2019

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

Il contenuto delle presenti norme, rappresenta il contenuto dell'Allegato "A" di cui all'Avviso pubblico per manifestazioni d'interesse approvato con delibera di CC n. 83/2010 e successivamente modificato ed integrato con la delibera n. 54 del 25.06.2015 del Consiglio Comunale (che faceva propria, emendata, la delibera di GM n. 197/2015), utilizzato per la predisposizione delle richieste già presentate e da utilizzare per i piani di lottizzazione che dovranno essere sottoposti al consiglio comunale per essere convenzionati in conformità ai contenuti del decreto di approvazione della variante ed alle eventuali condizioni imposte dalla regione (*punto 8.5 dell'avviso*).

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 concessionari 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 mq. 3.000 x €/mq. 30,00 = €. 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 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 della struttura alberghiera.
- 9 Le misure di compensazione rappresentano il contributo concessionario minimo afferente agli oneri di urbanizzazione previsti dalla legge.
- 10 Il contributo concessionario 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.

“E’ fatto obbligo comunque di prevedere in fase di progettazione i seguenti impianti e caratteristiche:

6. Impianto di compostaggio per lo smaltimento di scarti organici domestici e il riutilizzo in sito del materiale prodotto;
7. Reggimentazione delle acque in prossimità di aree di rifornimento idrico nel giro di 2 km. Qualora persistesse una pavimentazione rocciosa si dovrà provvedere ad un aumento della permeabilità delle aree esterne pavimentate;
8. Impianto di raccolta e immagazzinamento delle acque meteoriche mediante cisterne o serbatoi per l'utilizzo residenziale dell'acqua piovana per sciacquoni o per l'irrigazione delle aree pertinenziali;
9. Le essenze delle piante messe a dimore nelle aree pertinenziali devono essere autoctone o cultivar locali;
10. Per quanto possibile è prioritario l'utilizzo di percorsi preesistenti. Tutti i nuovi percorsi, le aree esterne pertinenziali e di servizio alla residenza e agli annessi agricoli devono essere ridotti al minimo e realizzati con materiali e superfici permeabili;
11. Le recinzioni devono essere realizzate con muri di pietra a secco.
12. I nuovi impianti per l'illuminazione dovranno essere progettati, dimensionati e realizzati nel rispetto delle Norme Tecniche di settore vigenti (EN 13201/UNI 10349 “Requisiti illuminotecnici delle strade con traffico motorizzato”, UNI 10819 “Impianti di illuminazione esterna. - Requisiti per la limitazione della dispersione verso l'alto del flusso luminoso”, UNI 11248 “Illuminazione stradale - Selezione delle categorie illuminotecniche”) e loro modifiche ed integrazioni con particolare riferimento all'uso di apparecchi illuminanti dotati di riflettori ad alto rendimento, a bassissima dispersione luminosa (inquinamento luminoso) e basso abbagliamento quali le armature “full cut-off”, lampade con vita media non inferiore a 12.000 ore ad alto rendimento luminoso (LED, etc.) – comunque non inferiore a 100 lumen/W con alimentatore elettronico, sistemi di regolazione del flusso luminoso atto alla diminuzione dell'illuminazione nelle ore notturne e sistemi di accensione/spegnimento di tipo astronomico o con sensori di luce naturale.

Il calcolo illuminotecnico e le schede componenti degli impianti dovranno essere allegati al progetto tecnico descrittivo del rispetto delle superiori condizioni normative.

Ulteriori prescrizioni tecniche ed operative più stringenti potranno derivare dall'applicazione del PAES comunale o di altri strumenti di pianificazione tematica comunali o regionali di futura emanazione; le stesse vengono considerate obbligatorie ai sensi del presente documento.

Inoltre è consigliata la realizzazione di impianti di fitodepurazione che permetta di rendere i reflui domestici, acque da irrigazione”;

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..ⁱ
- 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 concorrono 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. 300 ⁱⁱ , minimo 120
13	Volume massimo dell'insediamento	$V_{max} = 0,6xST + 0,6xSP$ 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 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. Le aree da cedere vanno commisurate alla superficie territoriale necessaria per realizzare la volumetria di progetto, sicché 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.)
16		

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 costituiranno comunque titolo preferenziale i progetti relativi ad insediamenti alberghieri con più di 180 posti letto.
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)