



COMUNE DI AVOLA

Provincia di Siracusa

DELIBERAZIONE ORIGINALE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N° 252

Avola, 27-11-2015

OGGETTO: Approvazione di un Piano di Lottizzazione Convenzionato per la costruzione di N. due fabbricati per complessive quattro unità abitative, in C.da Pantanello in Zona C1 di edilizia estensiva residenziale ai sensi degli artt. 19 e 20 delle N.T.A. del vigente P.R.G. approvato con D. Dir.le n. 425/03 dell'08.04.2003, su terreno identificato in catasto al foglio 57 p.lle 2838-2839-2840 e 2841.

L'UFFICIO PROPONENTE

(- Settore 3 - Pianificazione Urbanistica - Servizio 1)

- Premesso che la Ditta DOMUS AUREA s.r.l. della quale Amministratore Unico e Legale Rappresentante è il Sig. Buscemi Giuseppe nato ad Avola il 15.05.1990 con sede in Avola nella via Piave n. 104, è proprietaria dell'area sita in C.da Pantanello, via Labriola, identificata in Catasto al Foglio n° 57 p.lle 2838-2839-2840 e 2841 (derivate dalla p.lla n. 117) di cui mq. 1.138,00 distinta con la p.lla 2039 (ex 117/b) destinata a lotto edificabile, mq. 177,00 distinta con la p.lla 2840 (ex 117/c) destinata a Servizi (Verde Attrezzato e Parcheggio), mq. 157,00 distinta con la p.lla 2841 (ex 117/d) destinata a Viabilità Pubblica e la rimanente area di mq. 1213,00 distinta con la p.lla 2838 (ex 117/a) destinata a Zona Fs, come risulta dall'Atto di Permuta rogato dal Dott. Paolo Saporita, Notaio in Acireale, in data 01.04.2015 registrato ai nn. 35932 di Rep. ed al n. 19089 Progr. e dal Tipo di Frazionamento redatto dal Geom. Giuseppe Scorsonetto libero professionista, approvato da parte dall'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 28.05.2015 al n. 2015/SR0062929, per l'edificazione dell'area con l'assunzione dei vincoli, per la densità edilizia per la Zona C/1 fissata dal Piano Regolatore Generale definitivamente approvato, con Decreto Dir.le n° 425/03 dell'08/04/2003 ;

Che il Sig. Buscemi Giuseppe nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della Società "Domus Aurea s.r.l." generalizzato in premessa, in data 04.10.2013 ha presentato al Comune istanza, registrata al n. 36093 del Prot. Gen.le in data 07.10.2013, acquisita al n.5719 di Prot. Urb.ca in data 08.10.2013, per ottenere la concessione edilizia per la costruzione di n. due edifici, costituiti da n. quattro unità immobiliari, da destinare a civile abitazione in Zona C1 del vigente P.R.G., classificata al n. 520/2013 come Pratica Edilizia corredata del progetto costituito dai seguenti elaborati:

1. Tav. Unica: Piano di lottizzazione;
2. Tav. Unica: Pianta - Prospetti - Sezioni;
3. Tav. integr.: Schemi allacci, rete idrica, rete fognaria, rete elettrica e telefonica;
4. Tav. integr. 2: Tavola di P.R.G. - Stato di fatto - Planimetria di progetto - Schemi di allacci reti idrica - fognaria ed elettrica;
5. Tav. Integr. Piano di Lottizzazione
6. Relazione Tecnica;
7. Gestione delle Acque Meteoriche;
8. Autocertificazione Igienico Sanitaria;
9. Relazione Istruttoria dell'Ufficio.

- Che l'area in questione ricade in Zona C di edilizia estensiva residenziale ai sensi degli artt. 19 e 20 delle N.T.A. del P.R.G. suddetto e che l'edificazione si attua per mezzo di Piani di Lottizzazione Convenzionati o Strumenti di attuazione che comprendono l'intero isolato o nel caso di isolati di notevoli dimensioni almeno una superficie non inferiore a due ettari.

-Che lo stesso art. 19 delle suddette N.T.A. al co. 2/bis così recita << lo strumento di attuazione potrà interessare una porzione di isolato purchè lo stesso sia autorizzato preventivamente dal C.C. che dovrà valutare l'organicità dell'intervento rispetto all'intera zona e dovrà prescrivere la qualificazione delle aree destinate a servizi. >>.

- Che le Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. approvato con il D. Dir.le n. 425/03 dell'08.04.2003, per la Zona C1, prescrivono:

1. densità territoriale: 75 abitanti per ettaro;
2. densità edilizia fondiaria massima: mc./mq. 0,75;
3. tipologie edilizie ammesse: case isolate, a nastro continuo lineari od a schiera;
4. distanza tra i confini: in aderenza, in caso di distacco uguale all'altezza massima e comunque non inferiore a metri cinque;
5. distanza minima dal ciglio delle strade: metri 5,00 per strade sino a metri 7,00; metri 7,50 per strade da 7,00 a 15,00 metri; metri 10,00 per strade oltre 15,00 metri; gli spazi tra il fabbricato ed il ciglio della strada, a richiesta del Comune, dovranno essere lasciati per spazio di parcheggio opportunamente sistemati con piantumazione sempre verde;
6. distanza minima assoluta tra pareti finestrate e edifici antistanti: metri 10,00;
7. altezza massima assoluta: metri 10,50;
8. piani fuori terra: tre;
9. rapporto di copertura: 0,40;
10. aree per attrezzature D.M. 02/04/1968: mq./ab. 18,00;
11. destinazione d'uso:
 - residenza;
 - servizi sociali;
 - commercio al dettaglio;
 - ristorante, bar, locali di divertimento;
 - artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose e comunque incompatibili con la residenza;
 - teatri e cinematografi;
 - uffici pubblici o privati, studi professionali;

- Che il progetto di che trattasi, classificato al N° 688/2011 come Pratica Edilizia è stato presentato secondo le prescrizioni del vigente P.R.G., dell'art. 28 della Legge Urbanistica 17/08/1942 n° 1150, dell'art. 8 della Legge 06/08/1967 n° 765 e dell'art. 14 della L.R. 27/12/1978 n° 71 e rispetta i parametri urbanistico edilizi di cui alle N.T.A. del P.R.G. sopraccitato e precisamente:

Superficie del lotto mq. 1138,00;

Superficie coperta max consentita mq. 1138,00 x 0,40 = mq. 455,20;

Volume max edificabile mq.1138,00 x 0,75 mc/mq = mc. 853,50

Volumetria in progetto mc. 852,87;

Superficie da destinare a Servizi

- densità territoriale (n.75 abitanti per ha): ab. 75 x 0,1315 = 9,86 abitanti;
- area destinata a servizi n. ab. X 18: n. ab.9,86 x 18 = mq. 177 (area destinata a servizi);

- Che per il presente progetto sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- In data 24.11.2014 con Prot. Gen.le n. 38160 è pervenuto il parere reso dall'Ufficio del Genio Civile di Siracusa in data 20.11.2014 con Prot. n. 188691, ai sensi dell'art. 13 della Legge 02.02.1974 n. 64, acquisita da questo Ufficio in data 25.11.2014 al n. 5618 che si trascrive:

Parere favorevole relativamente alla compatibilità geomorfologica per il "Piano di Lottizzazione in C.da Pantanello, via Labriola, ricadente in Zona "C1" del vigente P.R.G. del Comune di Avola, al catasto al foglio 57, p.lla 117 intestato alla Ditta Domus Aurea s.r.l., in quanto ilun linea di massima appare idonea ai soli fini della verifica della compatibilità delle previsioni di piano con le condizioni geomorfologiche del territorio interessato.

Si prescrive, inoltre, che in fase esecutiva lo studio geologico dovrà essere corredato da più accurate indagini geognostiche e geotecniche puntuali, nel rispetto del D.M. LL.PP. 11.03.1988 e successive modificazioni, per verificare la stabilità del complesso terreno-opera di fondazione.

Si significa che la realizzazione delle opere previste, dovrà essere autorizzata dallo scrivente Ufficio ai sensi della vigente normativa (L.R. n° 7 del 19.05.2003 e l. 64/74 artt. 17 e 18).

Si raccomanda sin d'ora di limitare al massimo le opere di sbancamento, sia nel caso che queste attengano ad insediamenti edilizi, sia che riguardino l'adeguamento e la creazione di infrastrutture viarie; in ogni caso si dovrà operare in modo da conseguire un modellamento del suolo il più aderente possibile all'attuale configurazione morfologica.

F.to L'INGEGNERE CAPO (Ing. Nazzareno Mannino).

- In data 22.05.2015 con nota registrata al n. 17819 del Prot. Gen.le, è pervenuta l'Autorizzazione Paesaggistica resa dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Siracusa con foglio n. 7377 di Prot. del 15.05.2015 da cui risulta che è stato espresso parere per la realizzazione delle opere rappresentate negli elaborati progettuali, a condizione che non siano lasciate a vista opere esterne in conglomerato cementizio.....omissis.

F.to il Soprintendente (Dott.ssa Beatrice Basile).

- Che in data 08.09.2015, con nota n. 1961/ut il Direttore Tecnico del Settore 4 -Servizio 2: Manutenzione Generale – Servizio Idrico – Servizio Elettrico ha espresso Parere Favorevole alla realizzazione dei lavori previsti nella Richiesta di lottizzazione;

- Che in data 23.09.2015 con nota registrata al n. 3834 di Prot. Urb.ca è pervenuto il parere favorevole di competenza reso dal Direttore Tecnico della Sezione Pronto Intervento – manutenzione –Impiantistica, a condizione che non vengano lesi diritti di terzi in dipendenza dell'esecuzione dei lavori;

- Che come risulta dai conteggi allegati al Progetto suddetto, sull'area di proprietà della Soc. Domus Aurea s.r.l. avente una superficie di mq. 2685,00, di cui mq. 1.138,00 distinta con la p.lla 2839 destinata a lotto edificabile, mq. 177,00 appartenenti alle p.lla n° 2840 destinata servizi per attività collettive, spazi pubblici e parcheggi, mq. 157,00 distinta con la p.lla 2841 destinata a viabilità pubblica e la rimanente superficie di mq. 1213,00 distinta con la p.lla 2839 destinata a Zona Fs del vigente P.R.G.;

- Che sul lotto di proprietà possono essere edificati fabbricati per complessivi mc. 853,50;

- Che il progetto ora presentato, prevede una edificazione per complessivi mc. 852,87, e lo stesso si presenta organico rispetto all'intera zona;

- VISTA la Legge Regionale 11-Dicembre-1991 N°48;

- VISTA la Legge Regionale 27-Dicembre-1978 N°71 e successive modifiche ed integrazioni;

- VISTO il P.R.G. approvato con D. Dir.le n. 425/03 dell'08.04.2003;

-VISTO il D. Dir.le n. 346/D.R.U. del 31.05.2011 è stata approvata la variante alle perimetrazioni delle Zone B R/6 e Zona B R/8 degli agglomerati già denominati R6 e R8 soggetti a prescrizione di verifica, adottata con Delibera Consiliare n. 36/2010 del 06.05.2010;

- VISTA la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 81/2011 del 30.09.2011 avente per oggetto << Presa d'Atto degli Elaborati di P.R.G. già modificati a seguito del D. Dir.le n. 425/D.R.U. del 25.04.2004, come ulteriormente modificati a seguito e per effetto dei Decreti A.R.T.A. – D.R.U. n. 828 del 04.08.2009, n. 247 del 19.05.2010, n. 299/D.R.U. del 07.06.2010 e n. 346/DRU del 31.05.2011, nonché di altri provvedimenti e sentenze inerenti efficaci a tutto giugno 2011;

-CONSIDERATO che per la monetizzazione delle aree destinate a servizi collettivi in misura di 18 mq. per ogni 75,00 mc. di volume costruibile, occorre un importo di €.8.187,55 (€ottomilacentoottantasette/55);

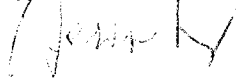
- VISTO l'O.R.E.L. 15-Marzo-1963, N°16 e successive modifiche ed integrazioni;
- Tutto ciò premesso e considerato,

- P R O P O N E -

- 1) di approvare l'allegato progetto per la realizzazione del Piano di Lottizzazione con il relativo Schema di Convenzione, da stipularsi tra il Comune ed il Sig. Sig. Buscemi Giuseppe nato ad Avola il 15.05.1990, nella qualità di Amministratore Unico della Società "DOMUS AUREA s.r.l." con sede in Avola nella via Piave n. 104, per la densità edilizia fissata dalla Zona "C1 del vigente P.R.G. definitivamente approvato con D. Dir.le n. 425/03 dell'08.04.2003; *che detto provvedimento non comporta nessun onere per il Comune;*
- 2) di dare atto che l'allegato Schema di Convenzione fa parte integrante della presente Delibera;-
- 3) di dare mandato al Capo Settore Pianificazione Urbanistica o suo delegato alla stipula di detta Convenzione;
- 4) di notificare il presente provvedimento alla Sig. Buscemi Giuseppe quale Amministratore Unico della Soc. Domus Aurea s.r.l. con sede in Avola nella Via Piave n. 104, al Responsabile dell'Ufficio Ragioneria, all'U.R.P., Al Capo Settore Pianificazione Urbanistica ed al Responsabile del Servizio 1 - Settore 3 di questo Comune.

Avola, _____

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Dott. Sebastiano Parisi)



IL CAPO SETTORE
(Dott. Ing. P. Gambuzza)



N° 252

OGGETTO: : Approvazione di un Piano di Lottizzazione Convenzionato per la costruzione di N. due fabbricati per complessive quattro unità abitative, in C.da Pantanello in Zona C1 di edilizia estensiva residenziale ai sensi degli artt. 19 e 20 delle N.T.A. del vigente P.R.G. approvato con D. Dir.le n. 425/03 dell'08.04.2003, su terreno identificato in catasto al foglio 57 p.lle 2838-2839-2840 e 2841.

PARERI ED ATTESTAZIONI ESPRESSI AI SENSI DEGLI ARTT. 53 E 55 DELLA L. 142/90 RECEPITA CON L.R. 48/91 e integrata con la l.r. n° 30/2000

In ordine alla regolarità tecnica si esprime parere FAVORE VOCE

Avola, _____

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Dott. Sebastiano Parisi)**



**IL CAPO SETTORE
(Dott. Ing. Pasqualino Gambuzza)**

In ordine alla regolarità contabile si esprime
parere _____

Avola, 25.11.15

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

Per l'impegno di spesa si attesta, ai sensi dell'art.55 Legge 142/90, recepita con L.R. 48/91, la copertura finanziaria essendo in atto reale ed effettivo l'equilibrio finanziario tra entrate accertate ed uscite impegnate.

Avola, _____

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

SOTTO IL PROFILO DELLA LEGITTIMITA' SI ESPRIME PARERE FAVOREVOLE, IN ESECUZIONE ALLA DETERMINA DEL SINDACO N° 9 DEL 30.03.2001.

Avola, 27.11.2015

IL SEGRETARIO GENERALE

LA GIUNTA MUNICIPALE

L'anno Dugentotrentacinque, il giorno ventisette del mese di Novembre
 Alle ore 12.00 e seguenti, in Avola e nella Casa Comunale e nella consueta sala delle
 adunanze, in seguito ad invito di convocazione, si è riunita la Giunta Municipale con l'intervento dei
 signori: PRESENTI ASSENTI

1 Dott. Giovanni Luca Cannata	SINDACO della CITTA'	X	
2 Avv. Grande Massimo	ASSESSORE - VICE SINDACO		✓
3 Sig. Baccio Sebastiano	ASSESSORE	X	
4 Sig. Corrado Oliva	"	X	
5 Ing. Sebastiana Caruso	"		X
6 Arch. Simona Loreto	"	X	
7			

Presiede il Giuseppe Gatt. Giovanni Cannata TOTALE 4 2
 Partecipa il Dott. Massimo Gatt. Cannata Segretario del Comune

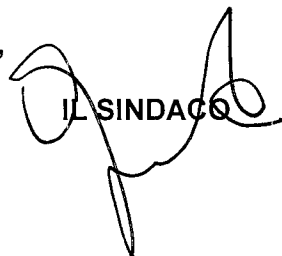
Il Presidente, constatato che il numero dei presenti è legale, dichiara aperta la seduta e invitati i convenuti a deliberare sull'argomento in oggetto specificato. VISTA la sua estesa proposta di deliberazione relativa all'argomento in oggetto; VISTE le attestazioni ed i pareri resi ai sensi degli artt.53 e 55 della legge n.142/90, come recepita dalla L.R.n.48/91; RITENUTA la necessità di provvedere in merito e fatte proprie le osservazioni e le argomentazioni addotte in ordine al provvedimento proposto; A voti unanimi;

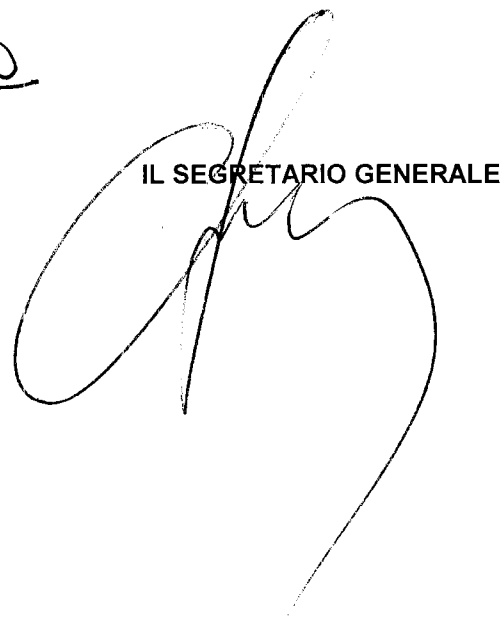
D E L I B E R A

- 1) **DI APPROVARE integralmente la proposta di deliberazione avanti riportata relativa all'argomento indicato in oggetto;**
- 2) _____

Copia della presente deliberazione deve essere pubblicata all'Albo Pretorio per 15 giorni, notificata agli interessati nonché trasmessa in copia per quanto di competenza/ per conoscenza ai seguenti uffici, Organi ed Enti:

Letto, Approvato e Sottoscritto,


IL SINDACO


IL SEGRETARIO GENERALE

N° 252

Certificato di Pubblicazione

Su conforme attestazione del messo comunale, si certifica che copia integrale della presente deliberazione è stata affissa all' Albo Pretorio per 15 gg. consecutivi dal _____ al _____

Dalla Residenza Municipale, li _____

IL MESSO COMUNALE

IL SEGRETARIO GENERALE

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d' Ufficio

ATTESTA

Che la presente deliberazione

- E' divenuta esecutiva:
-trascorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione
- È stata dichiarata immediatamente esecutiva (art. 12 o 16 della l.r. n°44/91).

dalla Residenza Municipale, li _____

IL SEGRETARIO GENERALE



CITTA' DI AVOLA

Provincia di Siracusa

- SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA – SERVIZIO 1

-CONVENZIONE TRA IL COMUNE e la Ditta DOMUS AUREA s.r.l. Amministratore Unico e Legale Rappresentante Sig. Buscemi Giuseppe nato ad Avola il 15.05.1990 con sede in Avola nella via Piave n. 104, nella qualità di proprietaria dell'area sita in C.da Pantanello, via Labriola identificata in Catasto al Foglio n° 57 p.la 117 avente una superficie di mq. 2.685,00 di cui mq. 1.138,00 destinata a lotto edificabile, mq. 177,00 destinata a Servizi (Verde Attrezzato e Parcheggio) e mq. 2841 destinata a viabilità pubblica, come risulta dall'Atto di Permuta rogato dal Dott. Paolo Saporita, Notaio in Acireale, in data 01.04.2015 registrato ai nn. 35932 di Rep. ed al n. 19089 progr. e dal Tipo di Frazionamento redatto dal Geom. Giuseppe Scorsonetto libero professionista, approvato da parte dall'Agenzia del Territorio di Siracusa, per l'edificazione dell'area con l'assunzione dei vincoli, per la densità edilizia per la Zona C/1 fissata dal Piano Regolatore Generale definitivamente approvato, con Decreto Dir.le n° 425/03 dell'08/04/2003 ;

L'anno duemilaquindici il giorno _____ del mese di _____ innanzi a me Dott: _____, Notaio in _____ o Segretario del Comune senza assistenza di testimoni avendovi i comparenti rinunciato di comune accordo, me consenziente, sono comparsi il Sig. Ing. Pasqualino Gambuzza nella sua qualità di Capo Settore Pianificazione Urbanistica dell'Area 2 del Comune, munito in forza dell'art. 44 punto 10 dello Statuto Comunale dei poteri necessari e quindi in rappresentanza del "Comune di Avola" C.so Garibaldi n. 82, in proseguo chiamato "Comune" presso il quale è domiciliato per la carica (Part. I.V.A. 00090570896), in esecuzione della Delibera del Consiglio Comunale N° _____ del _____ esecutiva ai sensi di Legge, che in copia autentica allego, unitamente agli allegati in un unico inserto con gli stessi, al presente atto con la lettera "A", omesso la lettura per dispensa dei comparenti;

- dall'altra parte interviene il Sig. Buscemi Giuseppe nato ad Avola il 15.05.1990 ed ivi residente in C.da Chiusa di Carlo, il quale interviene nella qualità di qualità di richiedente, Amministratore Unico e Legale rappresentante della Società "Domus Aurea s.r.l." con sede in Avola nella via Piave n. 104, e proprietaria dell'area sita in C.da Pantanello, via Labriola, identificata in Catasto al Foglio n° 57 p.lle 2838-2839-2840 e 2841 (derivate dalla p.la n. 117) di cui mq. 1.138,00 distinta con la p.la 2039 (ex 117/b) destinata a lotto edificabile, mq. 177,00 distinta con la p.la 2840 (ex 117/c) destinata a Servizi (Verde Attrezzato e Parcheggio), mq. 157,00 distinta con la p.la 2841 (ex 117/d) destinata a Viabilità Pubblica e la rimanente area di mq. 1213,00 distinta con la p.la 2838 (ex 117/a) destinata a Zona Fs, come risulta dall'Atto di Permuta rogato dal Notaio Dott. Paolo Saporita in data 01.04.2015 e dal Tipo di Frazionamento redatto dal Geom. Giuseppe Scorsonetto, libero professionista approvato dall'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 28.05.2015 con Prot. n. 2015/SR0062929;

Detti Comparenti aventi i requisiti di Legge della cui identità io Notaio sono certo:

- Premettono:

- Che con D. Dir.le n. 425/03 dell'08.04.2003 è stato approvato il Piano Regolatore Generale con annesse Norme Tecniche di Attuazione e Regolamento Edilizio;
- Che con D. Dir.le n. 346/D.R.U. del 31.05.2011 è stata approvata la variante alle perimetrazioni delle Zone B R/6 e Zona B R/8 degli agglomerati già denominati R6 e R8 soggetti a prescrizione di verifica, adottata con Delibera Consiliare n. 36/2010 del 06.05.2010;
- Che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 81/2011 del 30.09.2011 avente per oggetto << Presa d'Atto degli Elaborati di P.R.G. già modificati a seguito del D. Dir.le n. 425/D.R.U. del 25.04.2004, come ulteriormente modificati a seguito e per effetto dei Decreti A.R.T.A. – D.R.U. n. 828 del 04.08.2009, n. 247 del 19.05.2010, n. 299/D.R.U. del 07.06.2010 e n. 346/DRU del 31.05.2011, nonché di altri provvedimenti e sentenze inerenti efficaci a tutto giugno 2011.

- Che il Sig. Buscemi Giuseppe nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della Società "Domus Aurea s.r.l." generalizzato in premessa, in data 04.10.2013 ha presentato al Comune istanza, registrata al n. 36093 del Prot. Gen.le in data 07.10.2013, acquisita al n.5719 di Prot. Urb.ca in data 08.10.2013, per ottenere la concessione edilizia per la costruzione di n. due edifici, costituiti da n. quattro unità immobiliari, da destinare a civile abitazione in Zona C1 del vigente P.R.G., classificata al n. 520/2013 come Pratica Edilizia corredata del progetto costituito dai seguenti elaborati:

1. Tav. Unica: Piano di lottizzazione;
2. Tav. Unica: Piante - Prospetti – Sezioni;
3. Tav. integr.: Schemi allacci, rete idrica, rete fognaria, rete elettrica e telefonica;
4. Tav. integr. 2: Tavola di P.R.G. – Stato di fatto – Planimetria di progetto – Schemi di allacci reti idrica – fognaria ed elettrica;
5. Tav. integr. Piano di Lottizzazione;
6. Relazione Tecnica;
7. Gestione delle Acque Meteoriche;
8. Autocertificazione Igienico Sanitaria;
9. Relazione Istruttoria dell'Ufficio.

- Che la Società lottizzante è proprietaria dell'area oggetto della richiesta di concessione avente la superficie reale complessiva di mq. 2685,00, di cui mq. 334,00 sono da cedere gratuitamente al Comune per servizi pubblici così distinte mq. 157,00 distinti con la p.lla 2841 destinate a parcheggio pubblico e verde attrezzato, mq. 177,00 distinta con la p.lla 2840 a viabilità pubblica, la restante parte avente la superficie di mq. 1138,00 a lotto edificabile, e la rimanente area di mq. 1213,00 distinta con la p.lla 2838 in area destinata a Zona Fs, come risulta dall'Atto di Permuta rogato dal Notaio Dott. Paolo Saporita in data 01.04.2015 e dal Tipo di Frazionamento redatto dal Geom. Giuseppe Scorsonetto, libero professionista approvato dall'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 28.05.2015 con Prot. n. 2015/SR0062929

- Che l'area oggetto dell'intervento ricade in Zona "C" di Espansione Residenziale e precisamente Sottozona C1 del P.R.G. "Edilizia Estensiva" e quindi destinata ad insediamenti residenziali, giusta art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. suddetto e che l'edificazione può avvenire per mezzo di interventi unitari a mezzo degli strumenti di attuazione che comprendano l'intero isolato o nel caso di isolati di notevoli dimensioni almeno una superficie non inferiore a due ettari o che lo strumento di attuazione potrà interessare una porzione di isolato purchè il piano stesso sia autorizzato preventivamente dal Consiglio Comunale che dovrà valutare l'organicità dell'intervento rispetto all'intera zona e dovrà prescrivere la qualificazione delle aree da destinare a servizi;

- Che la sottozona C1 ai sensi dell'art. 20 delle N.T.A. del vigente P.R.G. riguarda le aree di espansione urbana ricadenti nella fascia compresa tra i 150 ed i 500 ml dalla battigia con edilizia estensiva;

- Che gli strumenti attuativi (Piani Particolareggiati e Piani di Lottizzazione Convenzionata) per queste zone dovranno prevedere:

1. la viabilità del comparto;
2. le aree per le opere di urbanizzazione nella misura prevista dal D.M. 02/04/1968 e comunque indicate nelle sottozone.

- Che all'art. 20 delle suddette norme "Nella sottozona C1 sono previsti i seguenti indici:

1. densità territoriale: 75 abitanti per ettaro;
2. densità edilizia fondiaria massima: mc./mq. 0,75;
3. tipologie edilizie ammesse: case isolate, a nastro continuo lineari od a schiera;
4. distanza tra i confini: in aderenza, in caso di distacco uguale all'altezza massima e comunque non inferiore a metri cinque;
5. distanza minima dal ciglio delle strade: metri 5,00 per strade sino a metri 7,00; metri 7,50 per strade da 7,00 a 15,00 metri; metri 10,00 per strade oltre 15,00 metri; gli spazi tra il fabbricato ed il ciglio della strada, a richiesta del Comune, dovranno essere lasciati per spazio di parcheggio opportunamente sistemati con piantumazione sempre verde;
6. distanza minima assoluta tra pareti finestrate e edifici antistanti: metri 10,00;
7. altezza massima assoluta: metri 10,50;

8. piani fuori terra: tre;
9. rapporto di copertura: 0,40;
10. aree per attrezzature D.M. 02/04/1968: mq./ab. 18,00;
11. destinazione d'uso:
 - residenza;
 - servizi sociali;
 - commercio al dettaglio;
 - ristorante, bar, locali di divertimento;
 - artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose e comunque incompatibili con la residenza;
 - teatri e cinematografi;
 - uffici pubblici o privati, studi professionali;
 - alberghi e pensioni;

- Che il progetto di che trattasi classificato al N° 520/2013 come Pratica Edilizia è stato presentato secondo le prescrizioni del vigente P.R.G. approvato con Decr. Dir.le n° 425/03 dell'08/04/2003, dell'art. 28 della Legge Urbanistica 17/08/1942 n° 1150, dell'art. 8 della Legge 06/08/1967 n° 765 e dell'art. 14 della L.R. 27/12/1978 n° 71 e rispetta i parametri urbanistico edilizi di cui alle N.T.A. del P.R.G. sopraccitato e precisamente:

Superficie del lotto mq. 1138,00;

Superficie coperta max consentita mq. $1138,00 \times 0,40 =$ mq. 455,20;

Volume max edificabile mq. $1138,00 \times 0,75$ mc/mq = mc. 853,50

Volumetria in progetto mc. 852,87;

Superficie da destinare a Servizi

- densità territoriale (n.75 abitanti per ha): $ab. 75 \times 0,1315 = 9,86$ abitanti;
- area destinata a servizi n. ab. X 18: $n. ab. 9,86 \times 18 =$ mq. 177 (area destinata a servizi);

- Che per il presente progetto sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- In data 24.11.2014 con Prot. Gen.le n. 38160 è pervenuto il parere reso dall'Ufficio del Genio Civile di Siracusa in data 20.11.2014 con Prot. n. 188691, ai sensi dell'art. 13 della Legge 02.02.1974 n. 64, acquisita da questo Ufficio in data 25.11.2014 al n. 5618 che si trascrive:

Parere favorevole relativamente alla compatibilità geomorfologica per il "Piano di Lottizzazione in C.da Pantanello, via Labriola, ricadente in Zona "C1" del vigente P.R.G. del Comune di Avola, al catasto al foglio 57, p.lla 117 intestato alla Ditta Domus Aurea s.r.l., in quanto ilun linea di massima appare idonea ai soli fini della verifica della compatibilità delle previsioni di piano con le condizioni geomorfologiche del territorio interessato.

Si prescrive, inoltre, che in fase esecutiva lo studio geologico dovrà essere corredato da più accurate indagini geognostiche e geotecniche puntuali, nel rispetto del D.M. LL.PP. 11.03.1988 e successive modificazioni, per verificare la stabilità del complesso terreno-opera di fondazione.

Si significa che la realizzazione delle opere previste, dovrà essere autorizzata dallo scrivente Ufficio ai sensi della vigente normativa (L.R. n° 7 del 19.05.2003 e l. 64/74 artt. 17 e 18).

Si raccomanda sin d'ora di limitare al massimo le opere di sbancamento, sia nel caso che queste attengano ad insediamenti edilizi, sia che riguardino l'adeguamento e la creazione di infrastrutture viarie; in ogni caso si dovrà operare in modo da conseguire un modellamento del suolo il più aderente possibile all'attuale configurazione morfologica.

F.to L'INGEGNERE CAPO (Ing. Nazzareno Mannino).

- In data 22.05.2015 con nota registrata al n. 17819 del Prot. Gen.le, è pervenuta l'Autorizzazione Paesaggistica resa dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Siracusa con foglio n. 7377 di Prot. del 15.05.2015 da cui risulta che è stato espresso parere per la realizzazione delle opere rappresentate negli elaborati progettuali, a condizione che non siano lasciate a vista opere esterne in conglomerato cementizio.....omissis.

F.to il Soprintendente (Dott.ssa Beatrice Basile).

- Che in data 08.09.2015, con nota n. 1961/ut il Direttore Tecnico del Settore 4 -Servizio 2: Manutenzione Generale – Servizio Idrico – Servizio Elettrico ha espresso Parere Favorevole alla realizzazione dei lavori previsti nella Richiesta di lottizzazione;

- Che in data 23.09.2015 con nota registrata al n. 3834 di Prot. Urb.ca è pervenuto il parere favorevole di competenza reso dal Direttore Tecnico della Sezione Pronto Intervento – manutenzione –Impiantistica, a condizione che non vengano lesi diritti di terzi in dipendenza dell'esecuzione dei lavori;

- Che come risulta dai conteggi allegati al Progetto suddetto, sull'area di proprietà della Soc. Domus Aurea s.r.l. avente una superficie di mq. 2685,00, di cui mq. 1.138,00 distinta con la p.lla 2839 destinata a lotto edificabile, mq. 177,00 appartenenti alle p.lla n° 2840 destinata servizi per attività collettive, spazi pubblici e parcheggi, mq. 157,00 distinta con la p.lla 2841 destinata a viabilità pubblica e la rimanente superficie di mq. 1213,00 distinta con la p.lla 2839 destinata a Zona Fs del vigente P.R.G.;

- Che sul lotto di proprietà possono essere edificati fabbricati per complessivi mc. 853,50;

- Che il progetto ora presentato, prevede una edificazione per complessivi mc. 852,87;

- Tutto ciò premesso, considerato, descritto e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti convengono e stipulano quanto segue:

-ART. 1-

- Il Comune di Avola approva con la firma della presente Convenzione, il Progetto del Piano di Lottizzazione dei terreni di proprietà della Soc. Domus Area s.r.l., rappresentata dal Sig. Buscemi Giuseppe generalizzato in premessa, il progetto del P. L. controfirmato dalle parti, viene allegato alla presente sotto la lettera " _____ " per farne parte integrante.

-ART. 2-

- La Soc. Domus Aurea s.r.l. come sopra rappresentata, si impegna per loro, successori ed aventi causa ad osservare nell'utilizzazione edilizia delle aree sopraindicate di sua proprietà, le prescrizioni del vigente P.R.G., dei Regolamenti adottati dal Comune e le previsioni del Piano di Lottizzazione.

Gli edifici dovranno essere edificati secondo la forma, l'ubicazione, l'altezza, la volumetria ed il numero dei piani fuori terra previsti dal progetto di P.L. allegato. Il progetto dei singoli allegati è comunque soggetto all'approvazione del Comune con atto autonomo, disgiunto dalla presente convenzione.

-ART. 3-

- La Società Domus Aurea s.r.l. si impegna per se, successori ed aventi causa a richiedere le concessioni edilizie per i fabbricati previsti nel progetto del P.L. entro il termine di tre anni, dalla data della presente convenzione e ad iniziare ed ultimare le costruzioni entro i termini stabiliti dalle relative concessioni.

-ART. 4-

- La Società Domus Aurea s.r.l., cede al Comune di Avola a titolo gratuito, per il quale accetta l'Ing. Pasqualino Gambuzza, come sopra rappresentato nella sua qualità di Capo Settore Pianificazione Urbanistica del Comune, la piena proprietà dell'area destinata a Servizi Pubblici estesa mq. 177,00 identificata in catasto al foglio n. 57 p.lla 2840 e l'area destinata a viabilità pubblica estesa mq. 157,00 identificata in catasto al foglio n. 57 p.lla 2841 come risulta dal titolo di proprietà (Atto di Permuta rogato dal Notaio Dott. Paolo Saporita) e dal Tipo di Frazionamento redatto dal Giuseppe Scorsonetto, libero professionista approvato da parte dall'Agenzia delle Entrate di Siracusa in data 28.05.2015;

-ART. 5-

- Che il progetto presentato comprende la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (rete idrica potabile, impianto e rete di smaltimento delle acque reflue e rete di distribuzione dell'energia elettrica e telefonica).

L'edificazione viene autorizzata in base a tempi e quote legate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria suddette, fermo restando che le concessioni non potranno essere rilasciate sino a quando le stesse non saranno servite da regolare strada di accesso, impianto per lo smaltimento delle acque reflue, rete idrica potabile e rete di distribuzione dell'energia elettrica.

Per le opere suddette dovrà essere rilasciata apposita certificazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

-ART. 6-

- La Soc. Domus Aurea s.r.l. nella qualità di proprietaria e richiedente a garanzia dell'esatta tempestiva osservanza degli obblighi tutti nascenti dalla presente convenzione, rilascia a favore del Comune di Avola un versamento effettuato presso la locale Agenzia della Banca di Credito Cooperativo di Pachino od una polizza fidejussoria di Istituto Bancario od Assicurativo di gradimento del Comune di €. 8.187,55 (€.Ottomilacentottantasette/55) pari all'importo occorrente per la monetizzazione delle aree da destinare a servizi collettivi in misura di 18 mq. per ogni 75 mc. di volume costruibile.

La garanzia di cui sopra viene accettata dal Comune di Avola, come sopra rappresentato, sia per quanto attiene al contenuto, sia per quanto riguarda l'idoneità del fideiussore.

Si atto che nel contratto fidejussorio è stata inserita la specifica clausola che impegna l'Istituto fideiussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'art. 1944 del C.C. e senza attendere pronunzia Giudice.

La fideiussione suddetta potrà essere sostituita da apposita cauzione di eguale ammontare in titoli di Stato o garantiti dallo Stato, i cui eventuali interessi fruttiferi saranno a favore del depositante, fermi restando gli obblighi di aumento o di reintegrazione innanzi previsti.

- ART. 8-

- La Soc. Domus Area s.r.l. si impegna, nel caso di trasferimento dei lotti previsti nel progetto di utilizzazione, oggetto del presente accordo ad apporre (mediante specifica clausola da inserire nei contratti) a carico degli aventi causa tutti gli obblighi derivanti dal presente accordo che devono essere debitamente trascritti, rimanendo tuttavia obbligati in solido con gli stessi aventi causa all'adempimento degli obblighi medesimi.-

-ART. 9-

- Per tutto quanto non espressamente disciplinato nella presente convenzione si fa esplicito richiamo alle norme di Legge.-

-ART. 10-

- I componenti autorizzano la trascrizione immediata della presente convenzione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa; le spese relative ed accessorie e conseguenti alla convenzione sono a carico del lottizzante che chiede le agevolazioni fiscali previste dall'art. 20 della Legge 28/01/1977 n° 10 che richiama il 2° comma del D.P.R. 29/09/1973 n° 601 e ogni altro ulteriore beneficio fiscale applicabile.

I compensi e le spese, compresi gli oneri tributari per il rilascio delle polizze fidejussorie e delle lettere di garanzia sopraccitate sono a carico del lottizzante.

Le spese di tutti gli atti di cessione, previsti dal presente atto loro conseguenti, nonché quelle relative alla picchettazione, misurazione ecc, delle aree cedute, faranno carico ai lottizzanti o loro successori ed eventi causa.

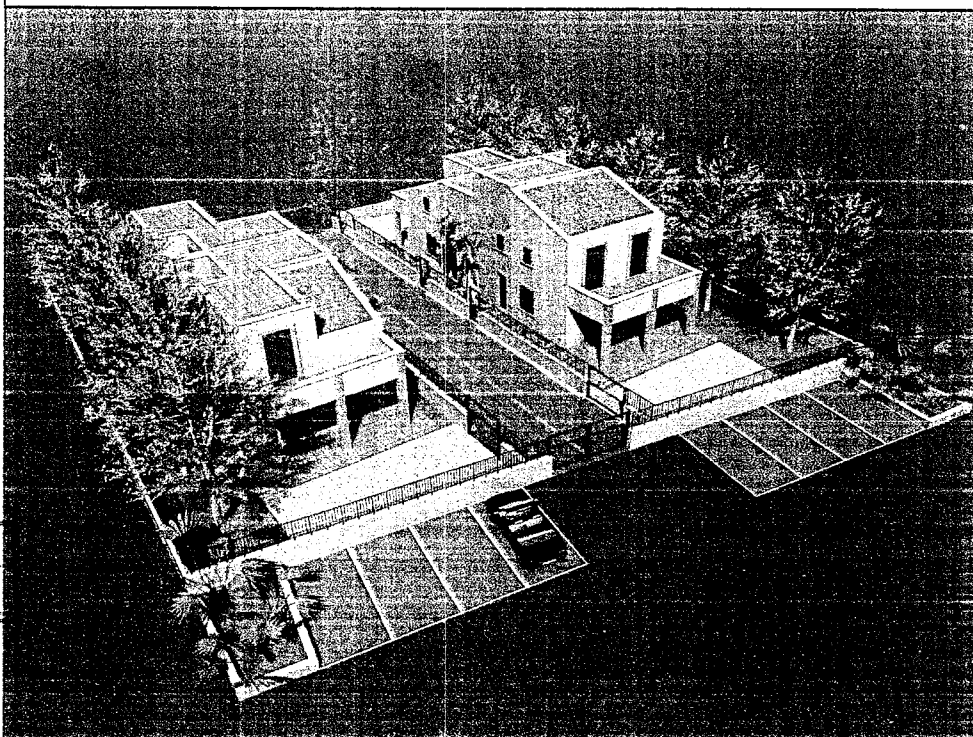
I lottizzanti dichiarano che ai sensi dell'art. 18, della Legge 28/02/1985 n° 47, non sono intervenute modificazioni dello strumento urbanistico ed al presente atto si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dalla competente Autorità Comunale in data _____.-

Arch. PAOLO RAFFA
Via Bacchilide n. 68 - 96100 Siracusa (SR)
tel. 0931 1816183 - cell. 320 3570647
m@il: arch.raffapaolo@alice.it

COMUNE DI AVOLA

PROVINCIA DI SIRACUSA

TUTTE LE TAVOLE VISIBILI IN OFFICIO



Allegato n. 2
Pratica Edilizia n. 532 (201)

Geom. GIUSEPPE SCORSONETTO
C.so Vitt. Emanuele, 151 - 96012 Avola (SR)
tel. 0931 831236 - cell. 338 9432498
m@il: giuseppe.scorsonetto@virgilio.it

Oggetto: Nuova costruzione di villette per civile abitazione in Avola (SR), via Labriola, su terre censite in catasto al F. 57, p.lla 117 (in parte).

Ditta: DOMUS AUREA s.r.l.
via Piave n. 104
Avola (SR)

Scala: 1:100

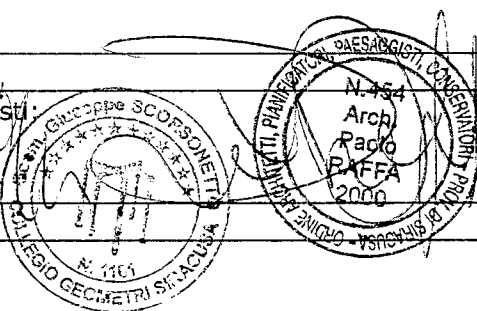
Rev.:
Data:

Il Committente:

Tavola unica

I Progettisti:

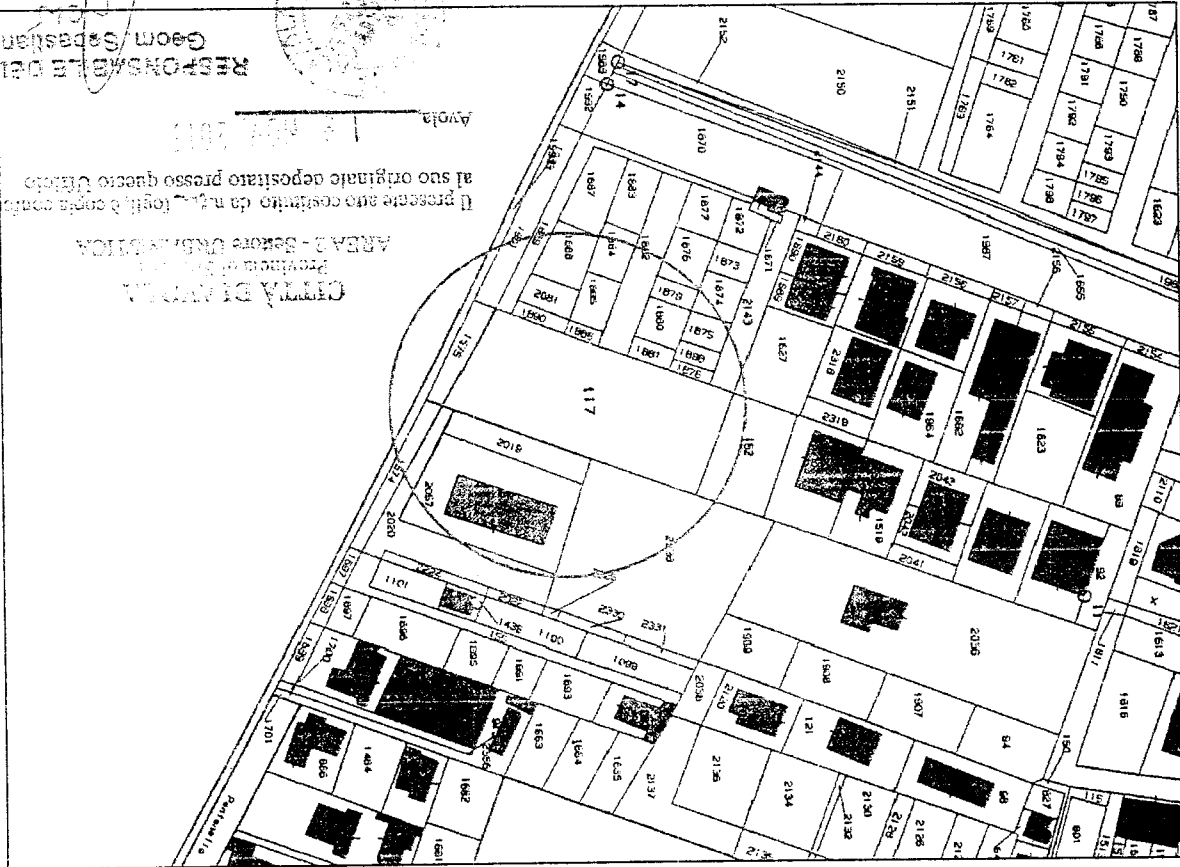
Piante, prospetti, sezioni.



Stralcio planimetrico del F. 57, N.C.T. del Comune di Avola.

— = Ubicazione dell'immobile.

Scala 1/2.000



Stralcio planimetrico Tav. P2 di P.R.G. - Comune di Avola.

— = Ubicazione dell'immobile.

Scala 1/2.000

