



CITTA' DI AVOLA

Provincia di Siracusa

DELIBERAZIONE ORIGINALE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N° 247

del 11.10.2016

OGGETTO: Approvazione dello schema di Convenzione per l'edificazione dell'area sita in C.da Limarri, di due edifici destinati ad "Attività Artigianale" nel Piano Particolareggiato della Zona Artigianale della Zona D1/1 del vigente P.R.G. approvato con D.Dir.le n. 425/03 dell'08.04.2003, su terreno distinto in Catasto al foglio n. 62 p.lle 352 e 396.

L'UFFICIO PROPONENTE

(SETTORE 3 – Pianificazione Urbanistica – Servizio 1)

Premesso che:

- Il sig. Buscemi Giuseppe, nato ad Avola il 15.05.1990 nella qualità di legale rappresentante della Società "DOMUS AUREA s.r.l." avente sede in Avola, nella via Piave n. 104 è proprietaria dell'area sita in C.da Limarri – Risicone, identificata in catasto I foglio di mappa n. 62, p.lle 352 e 396;

- In data 08/04/2003 con Decreto Dirigenziale n° 425/03 è stato approvato il Piano Regolatore Generale con annesse Prescrizioni Esecutive e Regolamento Edilizio;

- L'area in questione ricade nel Piano Particolareggiato della Zona Artigianale D1/1, le cui Norme di Attuazione, hanno lo scopo di disciplinare l'attuazione del Piano Particolareggiato afferente la Zona D1/1 per l'insediamento di piccole industrie ed Imprese Artigiane previste dal P.R.G. suddetto di cui il P.P.R. costituisce prescrizione esecutiva ai sensi dell'art. 2 della L.R. 27.12.1978 n. 71;

Che la Società Domus Aurea s.r.l. in data 21 luglio 2010 ha presentato, un Progetto redatto dall'Arch. Giuseppe Paternò, per la costruzione di n. due edifici destinati ad *Attività Artigianale* nella Zona D1/1 del vigente P.R.G. su terreno distinto in Catasto al foglio n. 62, p.lle 5-532 e 396;

Il progetto si compone della seguente documentazione:

1. Tav. 1 – Inquadramento generale – verifica parametri urbanistici
Individuazione area per viabilità;
2. Tav. 2 – Planimetrie di progetto Edificio 1
Prospetti e Sezioni – Calcolo superficie finestrate;
3. Tav. 3 – Planimetrie di Progetto Edificio 2 – Calcolo superficie finestrate;
4. Prospetti e Sezioni Edificio 2;
5. Tav. 5 – Individuazione area per parcheggio;
6. Relazione Tecnica Illustrativa;
7. Dichiarazione di conformità degli elaborati di progetto alle disposizioni di cui alle disposizioni di cui alla legge 13/89 sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
8. Dichiarazione del Tecnico, relativa agli adempimenti della legge 46/90;
9. Schema di Tipo di Frazionamento;

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO, CONSISTENZA ED INQUADRAMENTO NELLA DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO, CONSISTENZA ED INQUADRAMENTO NELLA ZONIZZAZIONE DEL P.R.G.:

L'area oggetto dell'intervento, identificata in Catasto Terreni al foglio di mappa 6.2, p.lle 5 - 352 e 396 ha una superficie di mq. 13.131,00, ricade nel Piano Particolareggiato della Zona Artigianale D1/1 le cui Norme di attuazione hanno lo scopo di disciplinare l'attuazione del Piano Particolareggiato afferente la Zona D1/1 per l'insediamento di Piccole Industrie ed Imprese Artigiane, previste dal Nuovo P.R.G. approvato con D. Dir. e n. 425/03 dell'08.04.2003 di cui il P.P.R. costituisce prescrizione esecutiva a norme dell'art. 2 della L.R. 27.12.1978 n. 71;

Che:

Secondo le Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. l'art. 27 al co. 2° recita nella Zona D1, il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo che potrà essere di iniziativa pubblica o privata. In caso di Piano di Lottizzazione Convenzionato, la convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita al 10% dell'area totale, nonché l'assunzione a carico del richiedente degli oneri relativi alla costruzione delle strade, dei parcheggi, degli allacci viari, delle fognature, degli impianti di depurazione, della rete idrica, elettrica, della pubblica illuminazione.

-Lotto minimo: mq. 500;

-Rapporto di copertura massimo: 0,40;

-Distacco dai confini: eguale a metà dell'altezza massima e in ogni caso non inferiore a m.6;

-Indice di densità fondiaria: mc./mq. 1,60;

-Altezza massima: m. 8, salvo impianti ed attrezzature speciali.

-E' da osservare la distanza minima assoluta di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Che:

1- Ai sensi dell'art. 5 delle Norme di cui al P.P.R. suddetto sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività industriali ed artigianato di tipo industriale;
- piccole industrie ed artigianato;
- depositi di magazzini per attività Commerciale all'ingrosso e distribuzione al dettaglio;
- locali per la commercializzazione e la distribuzione di materiale all'ingrosso e al dettaglio;
- servizi di ristoro e di distribuzione carburanti.

2 - Ai sensi dell'Art. 6 - Delimitazione dei lotti, la delimitazione in lotti indicate nelle Tavole 2 e 3 è da assumere come comparto di intervento unitario. E' consentita l'unione di due o più lotti o la lottizzazione di un lotto ove possibile in due unità.

3 - Ai sensi dell'Art. 7 la superficie coperta massima non può superare il 40% della superficie del lotto e nel computo della superficie coperta non devono essere considerate le aree occupate da piloni, tubazioni aeree, nastri trasportatori, silos cabine elettriche e tettoie per parcheggi.

4 - Ai sensi dell'Art. 8 le altezze minime e massime degli edifici e degli impianti sono determinate in base alle esigenze tecniche di processo e di lavorazione e non superiori a ml. 8 salvo impianti ed attrezzature speciali.

5 - Ai sensi dell'Art. 9 la densità edilizia massima è fissata in mc./mq. 1,60.

6 - Ai sensi dell'Art. 10 le distanze dalle strade da osservarsi nelle edificazioni a protezione delle strade, sono di m. 30,00 dalla Strade Statale e m. 10,00 sulle strade principali di piano.

7 - Ai sensi dell'Art. 11 le distanze dalle ferrovie prevedono che le recinzioni di tutti i lotti dalle sedi esistenti o previste di binari ferroviari deve essere di m. 6,00 dalla più vicina rotaia, mentre la distanza delle edificazioni dalla ferrovia è stabilita in m. 30,00 dalla più vicina rotaia (vedi D.P.R. 753 dell'11.07.1980).

- 8 - Ai sensi dell'Art. 12, in tutti i casi la distanza minima dei fabbricati dai confini non potrà essere inferiore a m. 6,00.
- 9 - Ai sensi dell'Art. 14, i progetti dei nuovi insediamenti dovranno prevedere all'interno dei rispettivi lotti apposito spazio da destinare a parcheggio in rapporto con il numero dei dipendenti presenti in ogni turno e tale da escludere la occupazione delle sedi stradali o dalle aree destinate ad altri servizi e comunque le aree destinate a parcheggi non possono essere inferiori ad 1/10 della superficie coperta e devono essere calcolati in misura non inferiore di mq. 5,00 per dipendente. Per i magazzini destinati alla commercializzazione all'ingrosso di prodotto i parcheggi non devono essere inferiore al 20% della superficie coperta.

Dagli atti progettuali si può evidenziare che le p.lle 5 - 352 e 396 di proprietà, ricadono all'interno del suddetto P.P.R. si trovano a confine con una strada vicinale e in parte ricadono in area destinata a viabilità dello stesso Piano Particolareggiato di Recupero; La particella 5 ha una superficie di mq. 4574,00 di cui mq. 195,00 destinata a viabilità pubblica, la p.lla 352 ha una superficie di mq. 4573,00 di cui mq. 234,00 destinata a viabilità e la p.lla 3984 della superficie di mq. 3984,00 di cui mq. 1695,00 destinata a viabilità pubblica.

La proposta progettuale prevede una diversa sistemazione delle aree dei lotti.

Non vengono variati, in nessun caso le superfici dell'area edificabile dei lotti suddetti.

CONSISTENZA DELL'EDIFICIO IN PROGETTO

Superficie del lotto mq. 13.131,00;

Area destinata a viabilità pubblica mq. 2.124,00;

Superficie fondiaria dei lotti mq. 11007,00;

Superficie max coperta 40% della superficie fondiaria dei lotti: mq. 11.007,00 x 40% = mq. 4.402,80;

Superficie coperta in progetto mq. 3031,08;

Volume ammesso: mq. 11007,00 x 1,60 mc./mq. = mc.17.611,20;

Volumetria in progetto: mq. 3031,00 x h 5,80 m. = mc. 17.580,26 < 17.611,20;

Superficie da vincolare a parcheggio mq. 304,00;

Che il Progetto di che trattasi è stato classificato al N° 433/2010 come Pratica Edilizia e presentato, secondo le prescrizioni del vigente P.R.G. approvato con Decreto Dirigenziale 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. 2 - 14 e 21 della L.R. 27/12/1978 n° 71 e rispetta i parametri urbanistico - edilizi e le N.T.A. del P.P.R. della Zona D1/1 di cui al P.R.G. sopraccitato;

- Che in ordine all'approvazione del progetto

sono stati acquisiti i seguenti pareri:

1. Parere Favorevole reso dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Siracusa in data 09.febbraio.2011 al n. 2189 di Prot., registrato in data 17.febbraio.2011 al n. 6363 del Prot. Gen.le di questo Comune;
2. Parere Igienico Sanitario Favorevole, reso dal Dirigente Medico Responsabile, dell'A.S.P. di Siracusa, Distretto Sanitario di Noto in data 07.luglio 2016 con nota n. 256 di Prot., trasmesso a questo ufficio in data 02.agosto.2016 con nota registrata al n. 27652 di Prot.;
3. Schema del tipo di frazionamento dell'area, redatto dall'Arch. Giuseppe Paternò libero professionista;
4. *Parere Favorevole* dell'Ufficio in data 17 settembre 2016 a condizione che:
 - *Vengano rispettate le norme di cui alla legge 02.02.1974 n. 64 e s.m.i.;*
 - *Vengano rispettate le norme di cui alla Legge 46/90 così come modificato ed integrato dal D.M. 37/2008;*
 - *Vengano rispettate le prescrizioni dettate in data 07 luglio 2016 dal Dirigente Medico dell'A.S.P. di Siracusa - Distretto Sanitario di Noto con nota n. 256 di Prot.;*

- *Vengano rispettate tutte le norme vigenti in materia di sicurezza;*
- *Vengano corrisposti gli oneri di cui alla legge regionale 27.12.1978 n. 71 e s.m.ii;*
- *Venga approvato da parte del C.C. il relativo schema di convenzione e che venga, infine stipulato il relativo atto di convenzione presso studio notarile;*
- *Vengano cedute le aree necessarie per servizi (viabilità pubblica) così come previsto dal P.P.R. della Zona D1/1;*
- *Prima della stipula della convenzione sia acquisito il parere in linea tecnica sulle opere riguardanti i servizi, che dopo la loro realizzazione dovranno essere ceduti al Comune;*
- *Che i lavori abbiano inizio entro un anno ed ultimati entro tre anni dal loro inizio;*
- *Vengano rispettate tutte le norme vigenti in materia di sicurezza;*

- **RITENUTO** il progetto dell'intervento proposto, che tra l'altro prescrive la qualificazione delle aree necessarie da destinare a servizi, comunque organico rispetto all'intera zona meritevole di approvazione, tenuto conto altresì che ai sensi dell'art. 6 delle N.T.A. del P.P.R. suddetto, la delimitazione dei lotti indicati nelle Tav. 1 è da assumere come comparto unitario, stante che è consentita l'unione di due o più lotti o la lottizzazione di un lotto ove dimostrato possibile in due unità.

Che la Società DOMUS AUREA S.R.L., sull'area di intervento di disponibilità e proprietà, avente una superficie complessiva di mq. 13.131,00 così come risulta dal Progetto suindicato redatto dall'Arch. Giuseppe Paternò, libero professionista e dallo Schema del tipo di frazionamento redatto dallo stesso, ha previsto la realizzazione di un lotto di mq. 11.007,00 per edificare due edifici e la cessione delle aree destinate a viabilità pubblica così distinte:

LOTTI EDIFICABILI:

Lotto di proprietà avente una superficie complessiva di mq. 13.131,00 identificato in Catasto al foglio n. 56 p.lle n. 5 -352 e 396 di cui mq. 11.007,00 destinata all'edificazione;

AREA DESTINATA A SPAZI PUBBLICI

Per una superficie complessiva di mq. 2.124,00, così distinta mq. 195,00 appartenenti alla p.lla 5/b, mq. 234,00 appartenenti alla p.lla 352/b e mq. 1695,00 appartenenti alla p.lla n. 396/b destinata a viabilità pubblica;

- **VISTO** il Decreto Dirigenziale N.425/2003 dell'8.05.2003, dell'Assessorato Territorio ed Ambiente, di approvazione della Rielaborazione Totale del P.R.G. adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 74/2000 del 7.12.2000;

-**VISTO** il Decreto Dirigenziale n.565/DRU del 25.05.2004 - Adempimenti al D. Dir. n 425/2003;

- **CONSIDERATO** che l'area in questione ricade nel Piano Particolareggiato della Zona Artigianale D1/1 e che la stessa area risulta accessibile per mezzo di una stradella vicinale

- **CONSIDERATO** che la ditta si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e che non vengono modificati i parametri urbanistico edilizi del suddetto P.P.R.;

- **CONSIDERATO** che dalla Relazione Tecnica Economica del Piano di Recupero della Zona Artigianale D1/1, l'area complessiva dell'intervento è di mq. 347.715,00 di cui mq. 160.415,00 è impegnata dai lotti artigianali già insediati e mq. 107.538,00 è impegnata dai lotti artigianali da insediare numerati dal n. 1 al n. 30;

-**CONSIDERATO** altresì che l'entità delle aree dei servizi da realizzare (parcheggi, aree a verde ed attività collettive etc) è di mq. 38.526,00 e che pertanto la ditta dovrà partecipare in quota parte (per mq. 2.294,00) per la loro realizzazione, per l'importo di €. 57.969,38;

- VISTA** la Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;
- **VISTA** la Legge 28 gennaio 1977 n. 10 e successive modifiche integrazioni;
- **VISTA** a Legge regionale 27 Dicembre 1978 n. 71 e successive modifiche ed integrazioni.
- **VISTA** la Legge 2 febbraio 1974 n. 64 e successive modifiche ed integrazioni;
- **VISTO** il D.M. 2 aprile 1968 n. 1444;
- **VISTA** la legge regionale 11 dicembre 1991 n. 48;
- **VISTO** il vigente P.R.G. approvato con D. Dir.le n. 425/03 dell'08.04.2003 con annesse prescrizioni esecutive e Regolamento Edilizio;
- **VISTO** il D. Lgs. n. 42/04 del 22 Gennaio 2004;
- **VISTO** il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;
- **VISTA** la Legge 12 luglio 2011 n. 106;
- **VISTA** la Legge Regionale 28 gennaio 2014 n. 5;
- **VISTA** la legge regionale 10 agosto 2016 n. 16;
- **VISTO** l'O.R.E.L. 15 Marzo 1963 n. 16 e successive modifiche ed integrazioni;

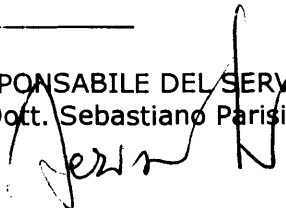
per tutto quanto sopra riportato,

PROPONE

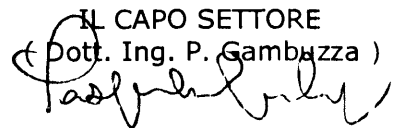
- 1) di approvare ai sensi della L.R. 27.12.1978 n. 71 art. 2, con l'assunzione dei vincoli di cui al Piano Particolareggiato della Zona D1/1 ed alle condizioni tutte di cui ai vari pareri sopraccitati, il Progetto, per l'edificazione dell'area sita in C.da Limarri, concernente la costruzione di n. due edifici destinati ad *Attività Artigianale* nella Zona D1/1 del vigente P.R.G. approvato con D.Dir.le n. 425/03 dell'08.04.2003, su terreno distinto in Catasto al foglio n. , identificata in catasto I foglio di mappa n. 62, p.lle 352 e 396;
- 2) di approvare l'allegato schema di convenzione, dando mandato al Capo Settore Pianificazione Urbanistica o suo delegato alla relativa stipula dell'atto di Convenzione.
- 3) di subordinare la stipula della suddetta convenzione all' approvazione del Progetto Esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare e alla presentazione di apposita polizza fideiussoria a garanzia della somma di €. 57.969,38 che saranno versate in modo rateizzato;
- 3) di dare atto che la presente Deliberazione non comporta nessun onere finanziario per il Comune;
- 4) di notificare il presente provvedimento al Sig. Buscemi Giuseppe nato ad Avola il 15.05.1990, nella qualità di legale rappresentante della Soc. DOMUS AUREA s.r.l. con sede in Avola, via Piave n. 104 e al Capo Settore Pianificazione Urbanistica di questo Comune.

Avola _____

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Dott. Sebastiano Parisi)



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



n° 247

OGGETTO: Approvazione dello schema di Convenzione, per l'edificazione dell'area sita in C.da Limarri, di due edifici destinati ad "Attività Artigianale" nel Piano Particolareggiato della Zona Artigianale della Zona D1/1 del vigente P.R.G. approvato con D.Dir.le n. 425/03 dell'08.04.2003, su terreno distinto in Catasto al foglio n. 62 p.lle 352 e 396

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

FAVOREVOLE

Avola, _____

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

[Handwritten signature]



IL CAPO SETTORE

[Handwritten signature]

In ordine alla regolarità contabile si esprime parere

favorevole

Avola, 11.10.16

memoria inviata all'Ente

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

[Handwritten signature]
BILANCIO E PROGRAMMAZIONE
S. Barbara COLLEGE

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, _____

[Handwritten signature]

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

SOTTO IL PROFILO DELLA LEGITTIMITA' SI ESPRIME PARERE FAVOREVOLE, N ESECUZIONE ALL'ART. 45 co° 4° DEL VIGENTE STATUTO COMUNALE.

Avola, 11.10.2016

IL SEGRETARIO GENERALE

[Handwritten signature]

N° 247

LA GIUNTA MUNICIPALE

L'anno Duemilasettecento, il giorno medico del mese di Ottobre Alle ore 12.45 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:

ASSENTI		PRESENTI
1 Dott. Giovanni Luca Cannata	SINDACO DELLA CITTA'	X
2 Avv. Massimo Grande	ASSESSORE (Vice -Sindaco)	X
3 Arch. Simona Loreto	"	X
4 Ing. Sebastiana Caruso	"	X
5 Avv. Giuseppe Nastasi <u>ORLANDO ANTONIO</u>	"	X
6 Sig. Corrado Oliva	"	X
7 Sig. Sebastiano Baccio	"	X

TOTALE 5 2

Presiede il Sindaco Dott. Giovanni Luca Cannata

partecipa il _____ Segretario del Comune

Dott. Sebastiano Cortelli

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;

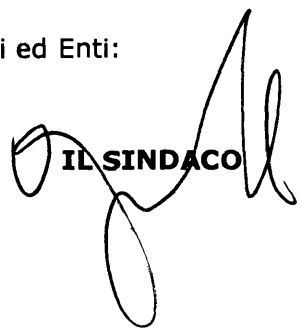
RITENUTA la necessità di provvedere in merito e fatte proprie le osservazioni e le argomentazioni addotte in ordine al provvedimento proposto; A voti unanimi;

DELIBERA

- 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° 247

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).

da la Residenza Municipale, li _____

IL SEGRETARIO GENERALE



CITTA' DI AVOLA

Provincia di Siracusa

- SETTORE 3 – PIANIFICAZIONE URBANISTICA – SERVIZIO 1-

SCHEMA DI CONVENZIONE

Tra il COMUNE Il sig. Buscemi Giuseppe, nato ad Avola il 15.05.1990 nella qualità di legale rappresentante della Società "DOMUS AUREA s.r.l." avente sede in Avola, nella via Piave n. 104, per l'edificazione dell'area con assunzione di vincoli di cui al P.P.R. della Zona D1/1 del vigente P.R.G. approvato con Decreto Dirigenziale N°425/03 dell'8/04/2003, su terreno di proprietà posto in C.da Limarri – Risicone, identificata in catasto I foglio di mappa n. 62, p.lle 5 -352 e 396;

L'anno duemilasedici il giorno _____ del mese di _____ innanzi a me Dott. _____ Notaio in _____ iscritto nel ruolo del Collegio Notarile del Distretto di _____, senza assistenza di testimoni avendovi i comparenti rinunziato di comune accordo me consenziente, sono comparsi:

I sigg. _____ nati a _____ e residenti in _____ via _____, il quale dichiarano di intervenire nel presente atto quali proprietari;

Il Sig. _____, nato a _____, domiciliato presso la Casa Comunale, il quale interviene nella qualità di Capo Settore Pianificazione Urbanistica, giusta Determinazione del Sindaco n° _____ del _____ e della Deliberazione della Giunta Municipale n° _____ del _____ che in copia autentica si allegano al presente atto sotto la lettera _____, omessone la lettura per dispensa dei comparenti;

Detti comparenti della identità personale io Notaio sono certo, in esecuzione della suddetta Deliberazione della Giunta Municipale premettono che:

- Il sig. Buscemi Giuseppe, nato ad Avola il 15.05.1990 nella qualità di legale rappresentante della Società "DOMUS AUREA s.r.l." avente sede in Avola, nella via Piave n. 104 è proprietaria dell'area sita in C.da Limarri – Risicone, identificata in catasto I foglio di mappa n. 62, p.lle 5 - 352 e 396, giusta quanto risulta dal titolo di proprietà, Atto di Vendita rogato in data 31 maggio 2010 dall'Avv. Fabio Tierno, Notaio del Collegio dei Distretti Riuniti di Messina, registrato ai nn. 3682/Rep. e 2292/Racc.;

In data 08/04/2003 con Decreto Dirigenziale n° 425/03 è stato approvato il Piano Regolatore Generale con annesse Prescrizioni Esecutive e Regolamento Edilizio;

Che l'area in questione ricade nel Piano Particolareggiato della Zona Artigianale D1/1, le cui Norme di Attuazione, hanno lo scopo di disciplinare l'attuazione del Piano Particolareggiato afferente la Zona D1/1 per l'insediamento di piccole industrie ed Imprese Artigiane previste dal P.R.G. suddetto di cui il P.P.R. costituisce prescrizione esecutiva ai sensi dell'art. 2 della L.R. 27.12.1978 n. 71;

Che la Società Domus Aurea s.r.l. ha presentato, un Progetto redatto dall'Arch. Giuseppe Paternò, per la costruzione di n. due edifici destinati ad *Attività Artigianale* nella Zona D1/1 del vigente P.R.G. su terreno distinto in Catasto al foglio n. 62, p.lle 5-532 e 396;

Il progetto si compone della seguente documentazione:

1. Tav. 1 – Inquadramento generale – verifica parametri urbanistici
Individuazione area per viabilità;
2. Tav. 2 – Planimetrie di progetto Edificio 1
Prospetti e Sezioni – Calcolo superficie finestrate;
3. Tav. 3 – Planimetrie di Progetto Edificio 2 – Calcolo superfici finestrate;
4. Prospetti e Sezioni Edificio 2;
5. Tav. 5 – Individuazione area per parcheggio;
6. Relazione Tecnica Illustrativa;
7. Dichiarazione di conformità degli elaborati di progetto alle disposizioni di cui alle disposizioni di cui alla legge 13/89 sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
8. Dichiarazione del Tecnico, relativa agli adempimenti della legge 46/90;
9. Schema di Tipo di Frazionamento

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO, CONSISTENZA ED INQUADRAMENTO NELLA ZONIZZAZIONE DEL P.R.G.

L'area oggetto dell'intervento, identificata in Catasto Terreni al foglio di mappa 62, p.lle 5 – 352 e 396 ha una superficie di mq. 13.131,00, ricade nel Piano Particolareggiato della Zona Artigianale D1/1 le cui Norme di attuazione hanno lo scopo di disciplinare l'attuazione del Piano Particolareggiato afferente la Zona D1/1 per l'insediamento di Piccole Industrie ed Imprese Artigiane, previste dal Nuovo P.R.G. approvato con D. Dir.le n. 425/03 dell'08.04.2003 di cui il P.P.R. costituisce prescrizione esecutiva a norma dell'art. 2 della L.R. 27.12.1978 n. 71;

Che, secondo le Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. l'art. 27 al co. 2° recita nella Zona D1, il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo che potrà essere di iniziativa pubblica o privata. In caso di Piano di Lottizzazione Convenzionato, la convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree destinate a parcheggi ed ai servizi in misura, in ogni caso non inferiore al 10% dell'area totale, nonché l'assunzione a carico del richiedente degli oneri relativi alla costruzione delle strade, dei parcheggi, degli allacci viari, delle fognature, degli impianti di depurazione, della rete idrica, elettrica e della pubblica illuminazione.

-Lotto minimo: mq. 500;

-Rapporto di copertura massimo: 0,40;

-Distacco dai confini: eguale a metà dell'altezza massima e in ogni caso non inferiore a m. 5;

-Indice di densità fondiaria: mc./mq. 1,60;

-Altezza massima: m. 8, salvo impianti ed attrezzature speciali.

-E' da osservare la distanza minima assoluta di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Che:

1. Ai sensi dell'art. 5 delle Norme di cui al P.P.R. suddetto sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - attività industriali ed artigianato di tipo industriale;
 - piccole industrie ed artigianato;
 - depositi di magazzini per attività Commerciale all'ingrosso e distribuzione a dettaglio;
 - locali per la commercializzazione e la distribuzione di materiale all'ingrosso e a dettaglio;
 - servizi di ristoro e di distribuzione carburanti.

- 2 - Ai sensi dell'Art. 6 - Delimitazione dei lotti, la delimitazione in lotti indicate nelle Tavole 2 e 3 è da assumere come comparto di intervento unitario. E' consentita l'unione di due o più lotti o la lottizzazione di un lotto ove possibile in due unità.
- 3 - Ai sensi dell'Art. 7 la superficie coperta massima non può superare il 40% della superficie del lotto e nel computo della superficie coperta non devono essere considerate le aree occupate da piloni, tubazioni aeree, nastri trasportatori, silos cabine elettriche e tettoie per parcheggi.
- 4 - Ai sensi dell'Art. 8 le altezze minime e massime degli edifici e degli impianti sono determinate in base alle esigenze tecniche di processo e di lavorazione e non superiori a ml. 8 salvo impianti ed attrezzature speciali.
- 5 - Ai sensi dell'Art. 9 la densità edilizia massima è fissata in mc./mq. 1,60.
- 6 - Ai sensi dell'Art. 10 le distanze dalle strade da osservarsi nelle edificazioni a protezione delle strade, sono di m. 30,00 dalla Strada Statale e m. 10,00 sulle strade principali di piano.
- 7 - Ai sensi dell'Art. 11 le distanze dalle ferrovie prevedono che le recinzioni di tutti i lotti dalle sedi esistenti o previste di binari ferroviari deve essere di m. 6,00 dalla più vicina rotaia, mentre la distanza delle edificazioni dalla ferrovia è stabilita in m. 30,00 dalla più vicina rotaia (vedi D.P.R. 753 dell'11.07.1980).
- 8 - Ai sensi dell'Art. 12, in tutti i casi la distanza minima dei fabbricati dai confini non potrà essere inferiore a m. 6,00.
- 9 - Ai sensi dell'Art. 14, i progetti dei nuovi insediamenti dovranno prevedere all'interno dei rispettivi lotti apposito spazio da destinare a parcheggio in rapporto con il numero dei dipendenti presenti in ogni turno e tale da escludere la occupazione delle sedi stradali o dalle aree destinate ad altri servizi e comunque le aree destinate a parcheggi non possono essere inferiori ad 1/10 della superficie coperta e devono essere calcolati in misura non inferiore di mq. 5,00 per dipendente. Per i magazzini destinati alla commercializzazione all'ingrosso di prodotto i parcheggi non devono essere inferiore al 20% della superficie coperta.

Dagli atti progettuali si può evidenziare che le p.lle 5 - 352 e 396 di proprietà, ricadono all'interno del suddetto P.P.R. si trovano a confine con una strada vicinale e in parte ricadono in area destinata a viabilità dello stesso Piano Particolareggiato di Recupero; La particella 5 ha una superficie di mq. 4574,00 di cui mq. 195,00 destinata a viabilità pubblica, la p.lla 352 ha una superficie di mq. 4573,00 di cui mq. 234,00 destinata a viabilità e la p.lla 3984 della superficie di mq. 3984,00 di cui mq. 1695,00 destinata a viabilità pubblica.

La proposta progettuale prevede una diversa sistemazione delle aree dei lotti .

Non vengono variati in nessuna caso le superfici dell'area edificabile dei lotti suddetti.

CONSISTENZA DELL'EDIFICIO IN PROGETTO

Superficie del lotto mq. 13131,00;

Area destinata a viabilità pubblica mq. 2124,00;

Superficie fondiaria dei lotti mq. 11007,00;

Superficie max coperta 40% della superficie fondiaria dei lotti: mq. 11007,00 x 40% = mq. 4.402,80;

Superficie coperta in progetto mq. 3031,08;

Volume ammesso: mq. 11007,00 x 1,60 mc./mq. = mc.17611,20;

Volumetria in progetto: mq. 3031,00 x h 5,80 m. = mc. 17.580,26 < 17611,20;

Superficie da vincolare a parcheggio mq. 304,00;

Che il Progetto di che trattasi è stato classificato al N° 433/2010 come Pratica Edilizia e presentato, secondo le prescrizioni del vigente P.R.G. approvato con Decreto Dirigenziale 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. 2 - 14 e 21 della L.R. 27/12/1978 n° 71 e rispetta i parametri urbanistico - edilizi e le N.T.A. del P.P.R. della Zona D1/1 di cui al P.R.G. sopraccitato;

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

1. Parere Favorevole reso dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Siracusa in data 09.febbraio.2011 al n. 2189 di Prot., registrato in data 17.febbraio.2011 al n. 6363 del Prot. Gen.le di questo Comune;
2. Parere Igienico Sanitario Favorevole, reso dal Dirigente Medico Responsabile, dell'A.S.P. di Siracusa, Distretto Sanitario di Noto in data 07.luglio 2016 con nota n. 256 di Prot., trasmesso a questo ufficio in data 02.agosto.2016 con nota registrata al n. 27652 di Prot.;
3. Schema del tipo di frazionamento dell'area, redatto dall'Arch. Giuseppe Paternò libero professionista;
4. Parere Favorevole del Responsabile del Servizio 1 del Settore Pianificazione Urbanistica

- **CONSIDERATO** che il progetto di che trattasi risulta proposto nel rispetto dei parametri urbanistico - edilizi e delle prescrizioni del vigente P.R.G. approvato con D. Dir.le n. 425/03, del D.I. 2.4.1968. dell'art. 28 della Legge Urbanistica 17.08.1942 r. 1150 e dall'art. 2 della L.R. 27.12.1978 n. 71;

- **RITENUTO** il progetto dell'intervento proposto, che tra l'altro prescrive la qualificazione delle aree necessarie da destinare a servizi, comunque organico rispetto all'intera zona meritevole di approvazione, tenuto conto altresì che ai sensi dell'art. 6 delle N.T.A. del P.P.R. suddetto, la delimitazione dei lotti indicati nelle Tav. 1 è da assumere come comparto unitario, stante che è consentita l'unione di due o più lotti o la lottizzazione di un lotto ove dimostrato possibile in due unità.

Che la Società DOMUS AUREA S.R.L., sull'area di intervento di disponibilità e proprietà, avente una superficie complessiva di mq. 13.131,00 così come risulta dal Progetto suindicato redatto dall'Arch. Giuseppe Paternò, libero professionista e dallo Schema del tipo di frazionamento redatto dallo stesso, ha previsto la realizzazione di un lotto di mq. 11.007,00 per edificare due edifici e la cessione delle aree destinate a viabilità pubblica così distinte:

LOTTE EDIFICABILI:

Lotto di proprietà avente una superficie complessiva di mq. 13.131,00 identificato in Catasto al foglio n. 56 p.lle n. 5 -352 e 396 di cui mq. 11.007,00 destinata all'edificazione;

AREA DESTINATA A SPAZI PUBBLICI

Per una superficie complessiva di mq. 2.124,00, così distinta mq. 195,00 appartenenti alla p.lla 5/b, mq. 234,00 appartenenti alla p.lla 352/b e mq. 1695,00 appartenenti alla p.lla n. 396/b destinata a viabilità pubblica;

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 per l'Utilizzazione Edilizia dei terreni di proprietà della Soc. DOMUS AUREA s.r.l. descritta in premessa, posti in territorio del Comune di Avola, in C.da Limarri su terreno distinto in Catasto al foglio n. 5 - 352 e 396;

Fanno parte del presente atto, le premesse, gli allegati e le Norme Tecniche di Attuazione di cui al Piano di Recupero della Zona Artigianale D1/1 per l'insediamento di piccole industrie ed imprese artigiane previste dal P.R.G. approvato con D. Dir.le n. 425/03, di cui il P.P.R. in questione costituisce prescrizione esecutiva ai sensi dell'art. 2 della L.F. 27.12.1978 n. 71;

Le opere, gli impianti ed i manufatti realizzati in esecuzione al P.L. suddetto non potranno essere modificati se non previo formale consenso del Comune.

ART. 2

La Soc. DOMUS AUREA s.r.l. rappresentata dal Sig. Buscemi Giuseppe nella qualità di Amministratore Unico, in adempimento a quanto previsto dal Progetto di Utilizzazione presentato ed in ottemperanza alle condizioni di approvazione del Piano stesso, cedono e trasferiscono al Comune le aree destinate a servizi così distinte:

AREA DESTINATA A SPAZI PUBBLICI

Per una superficie complessiva di mq. 2.124,00, così distinta mq. 195,00 appartenenti alla p.lla 5/b, mq. 234,00 appartenenti alla p.lla 352/b e mq. 1695,00 appartenenti alla p.lla n. 396/b destinata a viabilità pubblica;

per le quali accetta il Sig. _____, nato a _____ che interviene non in proprio, ma nella qualità di Capo Settore Pianificazione Urbanistica del Comune di Avola;

Il Suddetto Sig. Buscemi Giuseppe dichiara che quanto con il presente atto trasferito è di esclusiva proprietà e libera disponibilità della Società DOMUS AUREA s.r.l. giusta quanto risulta dal titolo di proprietà, Atto di Vendita rogato dal Notaio Avv. Fabio Tierno in San Pier Niceto, del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina in data 31 maggio 2010, registrato ai nn. 3682/Rep. e 2292/Racc.;

ART. 3

La Società DOMUS AUREA s.r.l. come sopra rappresentata, si impegna per se, successori ed aventi causa, ad osservare nell'utilizzazione edilizia delle aree sopraindicate di proprietà le prescrizioni del Vigente P.R.G. e delle N.T.A. del P.P.R. della Zona D1/1e dei Regolamenti adottati dal Comune e vigenti in materia. Gli edifici dovranno essere edificati secondo la forma, l'ubicazione, l'altezza, la volumetria ed il numero di piani fuori terra previsti dal progetto di utilizzazione edilizia allegato. Il progetto dei singoli allegati è comunque soggetto all'approvazione del Comune con atto autonomo disgiunto dalla presente convenzione.

ART. 4

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

I tipi edilizi previsti sono quelli indicati nelle N.T.A. del P.P.R. della Zona D1/1 sopraindicato e comunque destinati ad attività produttive.

ART. 5

A garanzia del completo puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti dal Sig. Baccio Sebastiano con la presente convenzione e salvo quanto successivamente prescritto, viene rilasciata a favore del Comune di Avola una Polizza Fidejussoria di Istituto Bancario od Assicurativo a gradimento del Comune, dell'importo di €. 57.969,38 (Euro cinquantasettemilanovecentosessantanove/38), corrispondente alla monetizzazione delle aree, della quota parte, da destinare a servizi collettivi (parcheggi e servizi) da realizzare.

ART. 7

La Società DOMUS AUREA s.r.l. si impegna, nel caso di trasferimento dei lotti previsti nel progetto di utilizzazione, oggetto del presente accordo, 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.-

I descritti terreni vengono ceduti con tutti i diritti e le servitù inerenti con ogni accessorio e pertinenza, tutto incluso e nulla escluso a cui si attribuisce un valore fiscale simbolico di € 1,00 (Euro uno/00).

ART. 8

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

ART. 10

La presente convenzione verrà trascritta integralmente in tutti i suoi articoli.

I componenti autorizzano la trascrizione immediata della presente convenzione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa.

Le spese relative, accessorie e conseguenti alla convenzione sono a carico dei richiedenti che chiedono 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.