CITTÀ DI SIRACUSA
Codice Fiscale 80001010893
Partita IVA 00192600898
SETTORE TERRITORIO
Servizio Pianificazione Urbanistica
Via Brenta, n. 81 – 96100 Siracusa
Tel. 0931 – 451051/52

ASTE GIUDIZIARIE.it

n. 578/2020

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

Vista l'istanza dell'Ing. Capodicasa Concetto pervenuta al protocollo di questo Ufficio in data 17/12/2020 e registrata col n. 202849 tendente ad ottenere un certificato di destinazione urbanistica, prevista dal PRG di Siracusa, per l'area richiesta dallo stesso ed individuata catastalmente al Foglio n. 125-148 particelle n. 451-452-453-454-459-461-467-557-560-564-707-729-730-731 (foglio 125) -387-489-974 (foglio 148);
Vista la nota prot. n. 75361 del 27/05/2016, con la quale il Dirigente del Settore delega alla firma del certificato di destinazione urbanistica;
Visto lo Statuto Comunale;
Visto l'art. 30, D.P.R. 380/01;
Visto il Decreto Dirigenziale dell'Assessorato Territorio e Ambiente Regione Siciliana n. 669/DRU del 03/08/2007 di approvazione del Piano Regolatore Generale, pubblicato nel Supplemento Ordinario della GURS n. 46 del 28 settembre 2007;
Visto il D. Dir. dell'Assessorato Territorio e Ambiente Regione Siciliana n. 898/DRU del 03/08/2007;
Vista la Determina Dirigenziale, emessa da questo Settore il 17/12/2007 e rubricata al n. 172, pubblicata presso l'Albo Pretorio del Comune dal 23/12/2007 al 01/01/2008, concernente la ratifica, sotto il profilo tecnico-urbanistico, degli elaborati di progetto del Piano Regolatore Generale contenenti le modifiche e le correzioni discendenti dal Decreto Dirigenziale n. 669/DRU del 03/08/2007;
Vista la normativa di Piano Regolatore Generale;
Visto l'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale;
Visto l'art. 36 della l.r. 2 agosto 2002, n. 7, come integrato dall'art. 24 della l.r. 19 maggio 2003, n. 7;
Visto l'art. 9, D.P.R. 327/2001;
Visto l'art. 9, D.P.R. 380/2001;
Visti gli Atti depositati presso questo Ufficio;

ATTESTA

che, per effetto del Decreto Dirigenziale n. 669/DRU del 03/08/2007, l'area sotto elencata, censita in Catasto di questo Comune ed individuabile nella planimetria allegata, costituente stralcio della tavola normativa n.3 di Piano Regolatore Generale, viene classificata nel seguente modo:

- Foglio n. 125-148 particelle n. 451-452-453-454-459-461-467-557-560-564-707-729-730-731 (foglio 125) -387-489-974 (foglio 148);

Con riferimento alle particelle 451-452-453-454-459-461 del foglio 125

- Zona "Comparto d'intervento sottoposto alle prescrizioni esecutive di cui alla Scheda Norma g15" con le seguenti prescrizioni urbanistiche:
  - Superficie Lorda Ammissibile (SLA) mq 1.211
  - Altezza (h. max) - mt 7,00
  - Rapporto di copertura – mq/mq 0,25
  - Rapporto di permeabilità (Rp) - mq/mq 0,30
  - Aree di cessione per servizi (D.I. 1444/68) e viabilità – mq 6.370.

I Comparti d'Intervento sono sottoposti alle disposizioni del Titolo Quarto delle Norme Tecniche di Attuazione (artt. 89,90,91,92).

- Marginalmente in "Viabilità"

Con riferimento alle particelle 467-557-560-564-707-729-730-731 del foglio 125

- Parte in Zona CR1c – "Aree di riordino urbanistico di tipo c"

1. Descrizione ed obiettivi

- Si tratta delle aree per residenza stagionale a bassa densità, prevalentemente edificate senza strumenti particolareggiati e spesso in contrasto con le norme urbanistiche, localizzate a sud della Riserva orientata del Fiume Ciane e Saline di Siracusa fino alla Riserva di Cavagrande del Cassibile, ad esclusione della Penisola Maddalena.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Tali aree, precedentemente assoggettate in prevalenza a Piano di recupero ai sensi della L.r. 37/85, sono ad oggi essenzialmente dotate di infrastrutturazioni primarie, mentre quelle secondarie sono state programmate in sede di Prg nei termini di minimo inderogabile ai sensi del D.M. 1444/68,.
- Le aree sono prevalentemente orientate alla riqualificazione urbanistica attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e la realizzazione di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria.
- A tal fine sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica incentivati da particolari prescrizioni per le superfici e le destinazioni d'uso ammesse e piani di lottizzazione in zone di primo impianto, per consentire la realizzazione di nuove costruzioni su aree fondiarie urbanisticamente frazionabili in maniera pertinenziale alle nuove edificazioni.

2. Modalità di attuazione

- 2.1. Gli interventi di nuova costruzione (Nc) nel lotto intercluso non compreso nei Comparti di intervento si attuano mediante concessione edilizia diretta e convenzionata con gli obblighi di cui al punto 6.1, 6.2 e 6.3. previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.
- I lotti liberi superiori a 5.000 mq o quelli da sottoporre a frazionamento si attuano, anche se interclusi, mediante Piano di Lottizzazione convenzionato con gli obblighi di cui al punto 6.3
- 2.2. Gli interventi di nuova costruzione (Nc) nelle aree libere, non comprese nei Comparti di intervento si attuano mediante Piano di Lottizzazione convenzionato esteso all'intera area con gli obblighi di cui al punto 6.4.
- 2.3. Gli interventi di ampliamento, demolizione con ricostruzione (Der), di ristrutturazione edilizia di tipo b (Rie b) e comunque tutti gli interventi che comportino superfici lorde aggiuntive, sono assoggettati agli obblighi di cui al punto 6.1, 6.2 e 6.3.
- 2.4. Gli interventi di ristrutt. urbanistica (RU) sono attuabili mediante Piano attuativo convenzionato esteso a uno o più lotti edificati con gli obblighi di cui punto 6.5.

3. Destinazioni ammesse

- La destinazione d'uso caratterizzante è quella residenziale (RE).
- Sono ammesse destinazioni d'uso di tipo Turistico ricettive (TR) quali alberghi (6.1) residence (6.2) ed ostelli (6.3); Commerciale direzionale (CD) quali: esercizi di vicinato (5.2), locali per il pubblico spettacolo (5.6), studi professionali ed uffici direzionali (5.7), pubblici esercizi ed altre destinazioni di cui al punto 5.8; attività Produttive di tipo B (PB) ad esclusione di depositi (4.3. e) se di superficie superiore ai 400 mq; Attrezzature Territoriali, anche private, di cui ai punti 8.2 e 8.3; Attrezzature di interesse generale, anche private, di cui ai punti 9.1, 9.2.
- Le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale di cui al precedente comma, quando superiori al 20% della SLA complessiva, sono ammesse solo a condizione che siano rispettate le prescrizioni relative ai parcheggi, stabilite all'art. 96 delle presenti norme.
- La realizzazione di medie strutture di vendita (CD 5.3) è consentita solo in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica (RU) di consistenti parti urbane da attuarsi mediante piani attuativi di cui al punto 2.4.

4. Categorie d'intervento

- Fatta salva la prevalenza delle disposizioni di cui all'art.15 lett. a) della L.r. 78/76 sono ammessi:
- 4.1. interventi di manutenzione ordinaria (Mo), manutenzione straordinaria (Ms), restauro e risanamento conservativo (Rr), Ristrutturazione edilizia di tipo b (Rie b), Demolizione con ricostruzione(Dr), nuova costruzione (Nc).
- 4.2. interventi di ristrutturazione urbanistica (RU) finalizzati alla riqualificazione di parti urbane opportunamente dimensionate come specificato al punto 6.5.

5. Parametri urbanistici ed edilizi

- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) 0,09 mq/mq
- Rapporto di copertura (RC): 0,20 mq/mq
- Altezza massima (H): m 7,50
- Indice di permeabilità (IP): 0,3 mq/mq.

6. Disposizioni particolari

- 6.1. Gli interventi di cui al punto 2.1 e 2.3 sono obbligati alla monetizzazione di aree a servizi nella misura di 24 mq per ogni 30 mq di SLA da realizzare.
- 6.2. A scomputo degli oneri di cui al punto 6.1., gli interventi di cui al punto 2.1 e 2.3 sono obbligati alla cessione gratuita all'Amministrazione comunale di una superficie lungo la strada nella misura di 6 m di profondità per tutta la lunghezza del lotto, fino ad un massimo del 20% dell'intera superficie fondiaria.
- 6.3. L'area fondiaria oggetto di concessione edilizia diretta e convenzionata di cui al punto 2.1 e 2.3 non può essere frazionata in quanto unitariamente asservita all'intervento di nuova costruzione.
- 6.4. Per ciascun Piano di lottizzazione è prescritta la cessione gratuita al Comune delle aree per la viabilità e di aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche queste ultime in misura di 24 mq, di cui 15 mq da destinare a verde attrezzato, per ogni 80 mc di volume residenziale, al netto delle SI esistenti.
- Le aree a servizi devono essere tra loro adiacenti e poste, ove esistente, lungo la pubblica viabilità.
- 6.5. I piani attuativi per gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica (RU) finalizzati alla riqualificazione di parti urbane edificate possono essere formati a condizione che: siano cedute gratuitamente le aree per la viabilità, siano garantiti spazi pubblici in misura di mq 24 per ogni 80 mc di volume residenziale da edificare eccedente la superficie lorda esistente, sia prevista la dotazione di parcheggi, di cui all'art. 96, ricavati all'interno dell'area di intervento. Gli interventi di RU oggetto di piano particolareggiato possono beneficiare di un incremento di 0,022 mq/mq di utilizzazione fondiaria rispetto all'indice di zona.

- Parte in "Viabilità".

<u>Con riferimento alle particelle 387-489 del foglio 148</u>

- Zona E – "Aree per l'attività agricola"

1. Descrizione ed obiettivi

- Sono le aree esterne agli abitati destinate alla coltivazione e all'allevamento.

2. Modalità di attuazione

- Autorizzazione e concessione edilizia.

3. Destinazioni ammesse (art. 10)

- La destinazione ammessa è quella Agricola (A)

4. Categorie d'intervento

- Fatto salvo quanto previsto all'art. 101, le categorie d'intervento ammesse per l'edilizia esistente sono: Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rr), Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B) e Demolizione con ricostruzione (Dr) secondo quanto previsto dall'art. 12 della L.R. 40/95 e successive modificazioni e integrazioni. Sono ammessi interventi di Nuova costruzione (Nc).

5. Parametri urbanistici ed edilizi

- Per la destinazione d'uso di cui ai punti (1.2) (1.3) e (1.4), l'indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) è di 0,009 mq/mq, con indice di sfruttamento pari a 0,1 mq/mq.
- Per le destinazioni d'uso di cui ai punti (1.5), (1.6), (1.7) e (1.9) è ammesso un Rapporto di Copertura (RC) pari a 0,1 mq/mq della superficie fondiaria.
- Altezza massima ammessa (H max): 7,50 m.
- Nelle zone boschive individuate nello Studio Agricolo Forestale valgono le disposizioni riportate all'art. 104 delle presenti Norme.

6. Disposizioni particolari

- 6.1. Le abitazioni devono essere poste ad una distanza di almeno m 10,00 dai fabbricati per le attrezzature di servizio.
- 6.2. Le strade d'accesso devono essere realizzate riducendo al minimo il consumo di suolo ed utilizzando i tracciati pedonali esistenti. Le strade d'accesso, i parcheggi, i percorsi pedonali e le aree pavimentate devono essere realizzate con materiali non impermeabilizzanti e coerenti con le caratteristiche rurali del paesaggio.

<u>Con riferimento alla particella 974 del foglio 148</u>

- Parte in Zona CR1c – "Aree di riordino urbanistico di tipo c"

VEDI SOPRA

- Parte in "Viabilità".

FA PRESENTE CHE

- **per effetto del Decreto Assessoriale n. 5040 del 20/10/2017 relativo all'approvazione del Piano Paesaggistico degli Ambiti 14 e 17 ricadenti nella Provincia di Siracusa, pubblicato nel Supplemento ordinario alla GURS n. 12 del 16/03/2018, le aree contornate in rosso e controfirmate nella presente planimetria sono assoggettate ai regimi normativi indicati al Titolo III delle Norme di Attuazione per i Paesaggi Locali, Norme allegate a detto Decreto cui si rimanda:**
  - **le p.lle 452-453-454 e parte della p.lla 729 del foglio 125 contesto paesaggistico 13g – livello di tutela 2;**
  - **le p.lle 451-459-461-467-557-560-564-707-730-731 e parte della p.lla 729 del foglio 125 contesto paesaggistico 13g – Aree di recupero;**
  - **le p.lle 387-489-974 contesto paesaggistico 13p – Aree di recupero**
- ai sensi dell'articolo 3 comma 4 D. A. n. 5040 del 20/10/2017, <<*Le previsioni del Piano*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Paesaggistico riguardanti l'intero territorio degli Ambiti 14 e 17 ricadenti nella provincia di Siracusa sono comunque cogenti, ai sensi dell'art.145, comma 3, del Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., per gli strumenti urbanistici dei comuni interessati e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici, stabilendo norme di salvaguardia applicabili in attesa dell'adeguamento degli stessi da effettuarsi entro 24 mesi dalla data di pubblicazione del presente decreto nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana >>;

- **le aree di che trattasi risultano vincolate ai sensi dell'art. 134 lett. a) del D.L.vo n. 42 del 22/01/2004 e successive modifiche ed integrazioni;**
- **con riferimento alla p.lla 974 del foglio 148, l'area di che trattasi risulta <u>in parte</u> vincolata ai sensi dell'art. 142 lett. a) del D.L.vo n. 42 del 22/01/2004 e successive modifiche ed integrazioni;**

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici, così come indicato al comma 3, art. 30 Dpr 380/01.

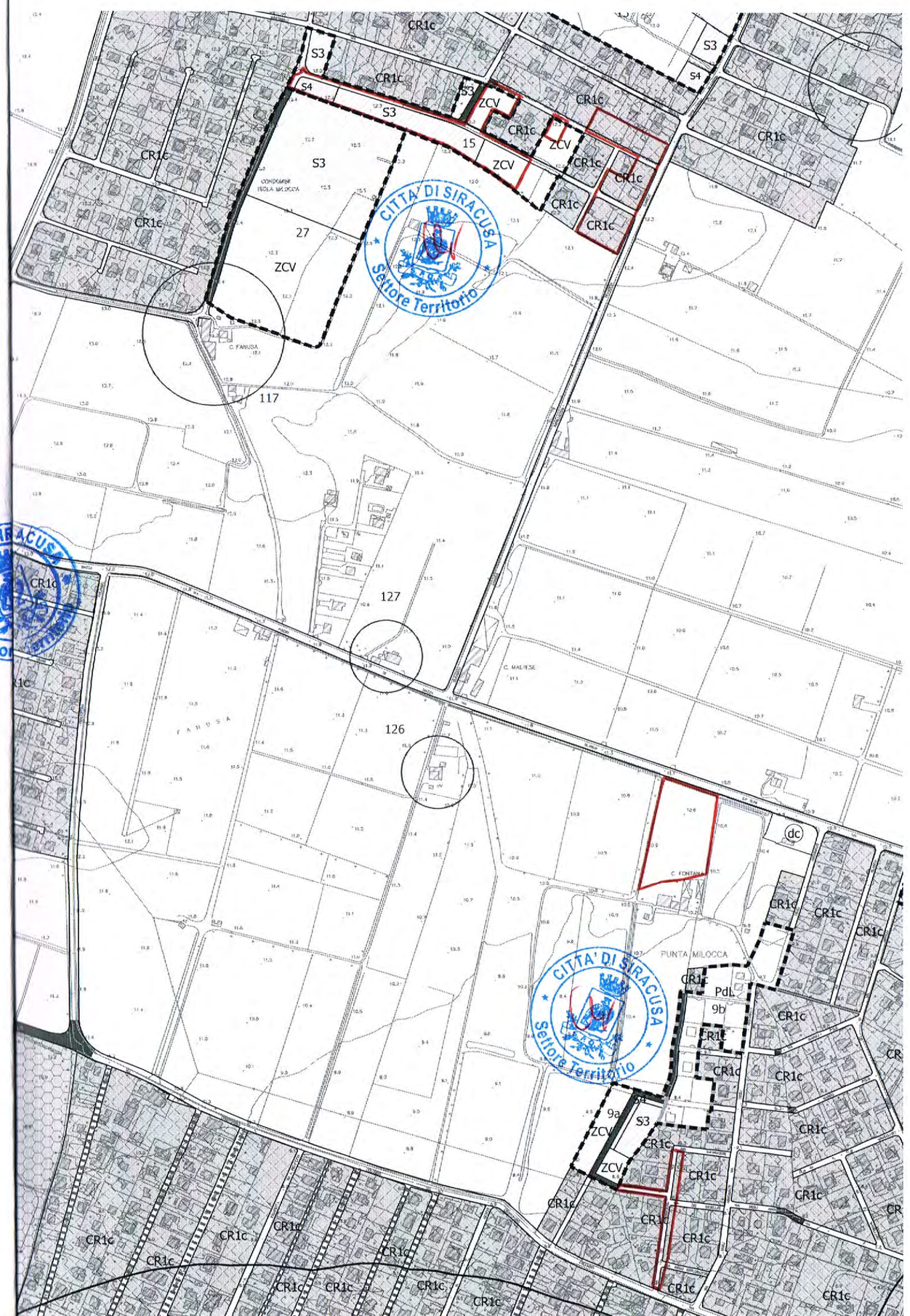
Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 15 Legge n. 183/2011).

IL Funzionario Responsabile

[redacted]

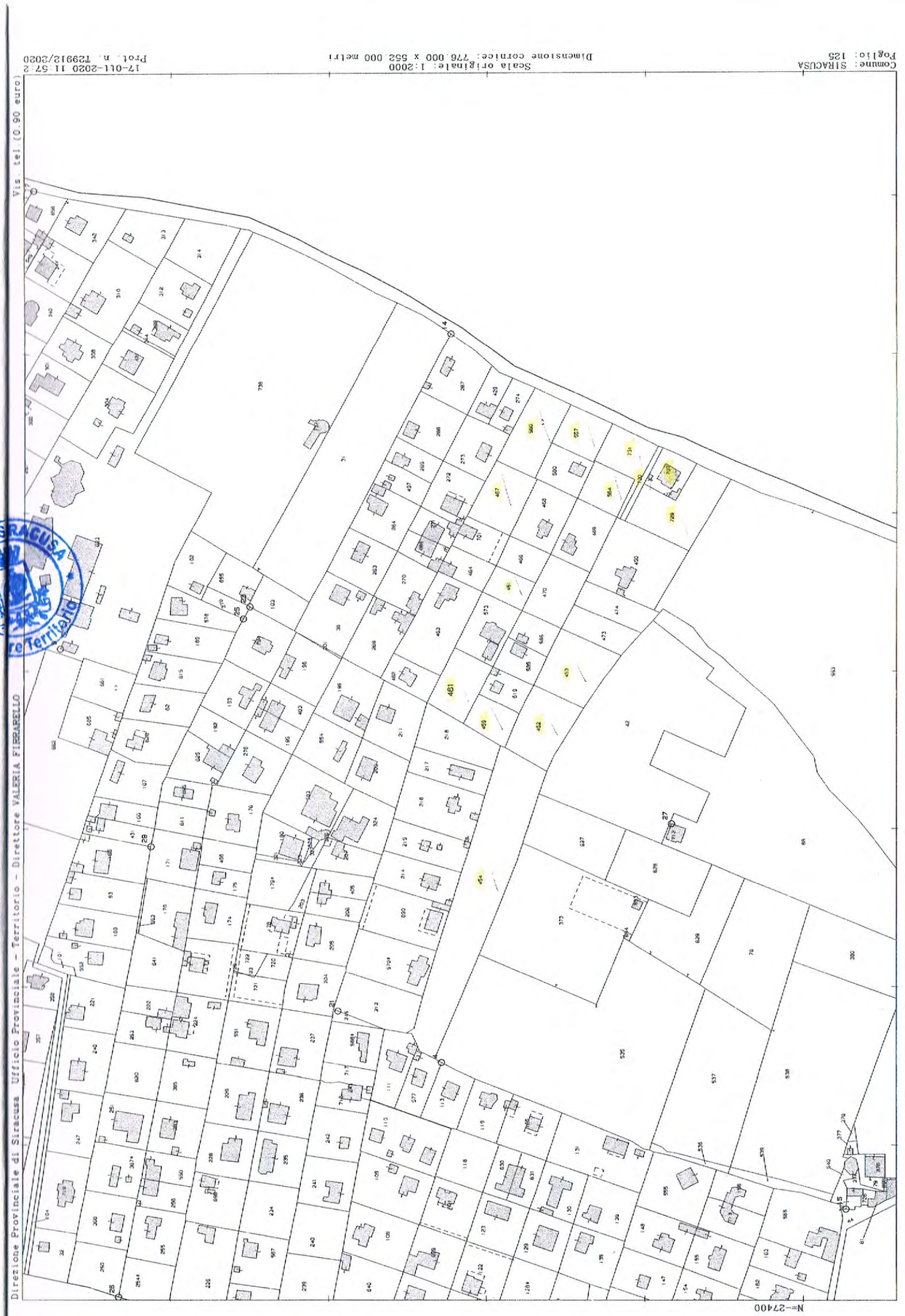
28 GEN. 2021

CITTA' DI SIRACUSA Settore Territorio



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE.it



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009