



# COMUNE DI ROSOLINI

Provincia di Siracusa  
V Settore: I.L.P.P. e Urbanistica

B

C.A.P. 96019 - Via Sipione n. 79 - tel. 0931.500111 fax 0931.500336 - P.IVA 00056590996

Comune di Rosolini  
Protocollo Generale  
N. 0036528 del 22-12-2016

Al Responsabile del Servizio  
S.U.A.P.

SEDE



Oggetto: Parere urbanistico integrativo per la realizzazione di una area di servizio e motel;  
Ditta: Spalola s.r.l. e Mardo Raimondo; (SUAP 2015.S01.96019.11606)

Vista la comunicazione prot. 29402 del 18.10.2016 con la quale è stata indetta la Conferenza dei Servizi ai sensi per l'approvazione del progetto di costruzione di una area di servizio per la distribuzioni di carburanti con annessi fabbricati destinati a Motel, Struttura per ristorazione, fabbricato gestore con pensilina, parcheggi, ecc., il tutto come meglio descritto nella relazione tecnica allegata alla richiesta.

Richiamato il precedente parere di questo Servizio, prot. 3329 dello 02.02.2016;

## IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

ad integrazione del predetto parere, considerato che:

1. il vigente P.R.G., prevede una sola area - la F2/50 - urbanisticamente destinata a Stazione di Servizio estesa mq. 2.700 circa, non sufficiente ad ospitare l'area di servizio di che trattasi;
2. Le previsioni di zona "F2", ove sono consentiti gli insediamenti di attrezzature di interesse comune, non appare coerente con la fattispecie in esame essendo per lo più finalizzata alla ricettività ed erogazione di servizi per l'automobilista;
3. La realizzazione dell'impianto di che trattasi, a seguito della soppressione di due impianti di distribuzione carburanti, assume valore di utilità collettiva poiché reperisce nuove aree destinate all'insediamento di strutture di interesse generale, creando maggiore qualità dei servizi resi e nuove opportunità di sviluppo sostenibile del territorio;
4. La proposta progettuale è coerente con la variante urbanistica di razionalizzazione della viabilità periurbana, avviata ed elaborata da questo Ente a seguito della costruzione del tronco autostradale, ed allo stato in attesa di parere ex lege 64/74, che prevede la semplificazione delle direttrici di marcia e modifiche del tracciato della previsione di P.R.G. denominata "variante SS115";
5. In caso di approvazione del progetto di che trattasi, l'indicazione dello svincolo rotativo riportata negli elaborati grafici di progetto, coincidente come detto con la predetta variante urbanistica, costituisce contestuale variante dell'assetto viario, anticipando per quella previsione la conclusione dell'iter avviato dal Comune;
6. L'intervento di che trattasi, rientra nella fattispecie della L.R. n. 97 del 05/08/1982, con la quale è disposto che la distribuzione stradale di carburanti costituisce pubblico servizio, ai sensi dell'art. 16 del Decreto Legge 26/10/1970 n. 745 convertito in Legge 18/12/1970 n. 1034.
7. All'art. 66 - zone per la viabilità - delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G., è disposto che << il tracciato viario nelle tavole di P.R.G. ha valore esclusivamente indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso nell'ambito della zona, senza che ciò comporti variazioni al P.R.G.>>. Al comma 3, è disposto inoltre che << oltre alle opere stradali ed i relativi servizi funzionali, potranno realizzarsi aree di parcheggio e relative stazioni di servizio o rifornimento >>.

8. I parametri edilizi ed urbanistici dell'intervento sono così riepilogati:

	descrizione	Rif. Norma	Standard	Progetto
1	Superficie Complessiva			22705
2	Superficie Coperta		2270,5	1386,37
3	Rapporto di copertura		10%	6,11%
4	Volume complessivo			5000,25
5	Indice densità fondiaria		0,1	
6	Superficie da destinare a parcheggio relativa alla volumetria	art. 18 L. 765/67 e L. 112/89	10% di 4	500,025
7	Superficie da destinare a parcheggio e a verde pubblico relativa alla superficie del lotto	art. 5 B.I. n. 1444/68 p.to 1	10% di 1	2270,5
8	Superficie da destinare a parcheggio e verde, relativa alla superficie pavimentata	art. 5 B.I. n. 1444/68 p.co 2 - 88% sp)	80% di 4 / 2	554,548
9	Superficie a parcheggio di progetto	6 + 8		1054,57 2196,25
10	Superficie a verde di progetto	7 + 8		2825,05 non indicato

VISTO che le dotazioni minime di spazi per parcheggi sono state computate nel rispetto dell'art.5 del D.L. n. 1144/68 e dell'art. 18 della L. n. 765/1967 e s.m.i., mentre non sono indicate le superfici a verde;

#### CONFERMA

il parere già reso, giusto prot. 3329/2016 così di seguito integrato:

- 1) Dovrà prevedersi una adeguata area destinata a verde;
- 2) Trattandosi di opere comportanti una "trasformazione edilizia", connessa alla modifica della superficie ad uso produttivo e commerciale, che si rivela produttiva, in senso accrescitivo, di vantaggi economici, dovranno corrispondersi, salvo eventuali conguagli e/o aggiornamenti nei termini di legge, i contributi commisurati:
  - all'incidenza delle opere di urbanizzazione calcolato in € 24.550,00;
  - al costo di costruzione nella misura del 5% dell'importo del computo metrico estimativo delle opere da eseguire;

Detti contributi potranno corrispondersi, in ragione della conclusione del procedimento e del parere del Consiglio Comunale, prima della comunicazione di inizio lavori;

Inoltre dovranno corrispondersi i "diritti per i servizi urbanistici", stabiliti in € 500,00;
- 3) Il proponente, di concerto con il Comune in quanto Autorità procedente, dovrà trasmettere al Servizio I VAS - VIA del Dipartimento dell'Ambiente dell'ARTA richiesta di avvio della procedura di esclusione dalla VAS;
- 4) Il provvedimento unico autorizzativo dovrà espressamente prevedere:
  - a) che l'approvazione dell'insediamento produttivo, in variante allo strumento urbanistico vigente, è esclusivamente limitata al tipo di attività proposta: localizzazione area di servizio per distribuzione carburanti e G.P.L. per autotrazione e Motel; nel rispetto delle finalità produttive di interesse generale.
  - b) che ai fini dell'assicurazione del rispetto delle finalità produttive di interesse generale, è disposto il divieto di futuri frazionamenti e/o cambi di destinazione d'uso non compatibili con la destinazione dell'area;
  - c) Sono fatti salvi tutti i pareri prescritti per legge, i diritti di terzi, il rispetto di tutte le norme in materia di sicurezza degli impianti, di tutela della salute e dell'ambiente, nonché ogni altro parere, permesso, autorizzazione, comunque denominate, per l'esercizio dell'attività

asserita, nonché gli eventuali adempimenti correlati con il vincolo discondente dal Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico della Regione Siciliana;

In fine, ritiene opportuno chiarire che l'assenso di questo Servizio Urbanistica all'approvazione del progetto in variante allo strumento urbanistico vigente, deriva dall'assenza di elementi di legittimità violati dal progetto in esame e, pertanto costituisce l'assenso ad una proposta di variante rispetto alla quale si esprimerà definitivamente il Consiglio Comunale, al quale compete la responsabilità delle scelte in materia di pianificazione comunale, previo parere dell'ARTA, reso ai sensi dell'art. 37, ultimo comma, della L.R. n. 10/2000.

La determinazione conclusiva della Conferenza di servizi ed i relativi allegati andranno sottoposti alla procedura di pubblicazione, ai sensi dell'art. 3 della l.r. n. 71/1978;

Il suddetto assenso è inoltre, evidentemente, condizionato all'effettiva realizzazione, nella sua interezza, del progetto così come dimensionato.

Rosolini, li 22.12.2016

*Il Responsabile del Procedimento*  
geom. Giuseppe Santacroce



*Il Responsabile del Servizio*  
ing. Corrado Mingo

