



E. I.

DELIBERAZIONE
della
GIUNTA COMUNALE
N. 318 del 2.12.2021

Città di Modica

OGGETTO: Ditta Biscari Giuseppe ed altri – Richiesta permesso di costruire prot. n. 22754/2020 per la realizzazione di un complesso commerciale e residenziale composto da n.2 edifici, previa demolizione di fabbricati esistenti, ubicato tra le vie S.Cuore e R.Partigiana- richiesta applicazione deroga prevista dall'art. 20 del regolamento edilizio comunale.

L'anno duemilaventuno il giorno DOVE del mese di DICEMBRE alle ore 19,50 nel Palazzo di Città e nella stanza del Sindaco, in seguito ad invito di convocazione, si è riunita la Giunta Comunale, alla quale risultano presenti:

		Presente	Assente
Abbate Ignazio	Sindaco		X
Viola Rosario	Vice Sindaco	X	
Aiello Anna Maria	Assessore	X	
Linguanti Giorgio	Assessore	X	
Lorefice Salvatore Pietro	Assessore	X	
Monisteri Caschetto Maria	Assessore		X
Belluardo Giorgio	Assessore	X	

Partecipa il Segretario Generale, Dott. Giampiero Bella, con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione, ai sensi dell'art.97, comma 4, lett. a) del d. Lgs. n.267/2000.

Assunta la presidenza, il ^{VICE} Sindaco, Rosario Viola, ~~Ignazio Abbate~~, constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale all'esame della proposta di deliberazione in oggetto, in merito alla quale sono stati espressi i pareri di legge.

LA GIUNTA COMUNALE

Esaminata l'allegata proposta di deliberazione di pari oggetto, prot. n. 59066 del 01.12.2021, parte integrante e sostanziale del presente atto;

Considerato che della stessa se ne condividono tutti i presupposti di fatto e di diritto;

Preso atto che su tale proposta di deliberazione è stato espresso il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica dello stesso proponente, ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett.i, della L.R. n. 48/91, come modificato ed integrato dall'art.12 L.R. n.30/2000, e che la stessa non necessita di ulteriori pareri;

Ritenuto di provvedere in merito;

Visto lo Statuto Comunale;

Visto il vigente O.R.E.L.;

Vista la L.R. n. 48/1991 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto l'art. 12 della L.R. n. 44/1991;

Ad unanimità di voti, resi nelle forme di legge

DELIBERA

1. Di approvare e far propria la proposta di deliberazione di pari oggetto richiamata in premessa, che si allega alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;
2. Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva, con successiva e separata votazione unanime, resa ai sensi dell'art. 12, comma 2, della L.R. n. 44/91, attesa l'urgenza di provvedere in merito, nell'interesse dell'Ente, per i motivi citati nella stessa proposta deliberativa.



E. I.

Prot. n. 59066
del 1-1 DIC 2021

Città di Modica

Oggetto:-Ditta Biscari Giuseppe ed altri - Richiesta Permesso di Costruire prot.n° 22754/2020 per la realizzazione di un complesso commerciale e residenziale composto da n.2 edifici, previa demolizione di fabbricati esistenti, ubicato tra la Vie S.Cuore e R. Partigiana.
-Richiesta applicazione deroga prevista dall'art. 20 del Regolamento edilizio comunale.

Il Responsabile del Settore

premesse:

- che la Ditta Biscari Giuseppe ed altri ha presentato richiesta di P.d.C. n. 22754 del 28/05/2020 riguardante la costruzione, previa demolizione di n. 3 fabbricati esistenti, di un nuovo complesso edilizio a destinazione mista, commerciale e residenziale, composto da n.2 corpi di fabbrica denominati A e B così costituiti:
Corpo A da un piano interrato destinato a rimessa; piano terra composto da n. 4 locali commerciali con servizi; Piano Primo, Secondo, Terzo e Quarto composti da n.6 unità abitative a piano, Piano a livello sottotetto suddiviso in n.4 unità locali di sgombero e porzioni di terrazze a livello;
Corpo B da due piani interrati destinati a rimessa; piano terra composto da n.3 locali commerciali con servizi; Piano Primo e Secondo composti da n.6 unità abitative a piano, Piano Terzo e Quarto da n. 5 unità abitative a piano, Piano a livello sottotetto suddiviso in n. 3 locali di sgombero e porzioni di terrazze a livello;
- che il suolo ove è previsto il progetto proposto, risulta censito in catasto al foglio 226 particella 2135, della superficie catastale di mq. 4.777,00, mentre quella reale risulta essere pari a mq.4.842,00, come da perizia giurata di misurazione del tecnico progettista a seguito di rilievo tramite strumentazione GPS;
- che l'area ove è previsto l'intervento ricade in massima parte in zona classificata B/1 dal vigente P.R.G., eccetto che per una porzione di area antistante la piazza Libertà, quantificata in mq.554,00, in quanto ricompresa nella previsione del futuro allargamento della predetta piazza e della viabilità ad essa circostante, per cui l'area risultante edificabile, in quanto ricadente in zona B/1, è pari a mq. 4.288,00, e pertanto comportante una volumetria realizzabile pari a mc. 21.440,00;
- che essendo la stessa area gravata da vincolo Idrogeologico, la Ditta proponente l'intervento ha già acquisito il prescritto N.O. da parte dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Ragusa con prot. 68606 del 05/08/2020 (prat. 68/20) e già agli atti;
- che a seguito di un primo *steep* istruttorio e sulla base delle interlocuzioni con la Ditta proponente, la stessa con nota prot. n. 3561 del 26/01/2021, ha presentando la nuova proposta progettuale, la quale prevede una volumetria in progetto complessiva pari a mc. 19.441,15 con previsione di superficie a parcheggio interno di mq. 1.786,30 e a parcheggio esterno di mq. 421,05 ai sensi dell'art.5 comma 2 del D.M. 02/04/1968 e art. 18 L. 765/67 e nel contempo, a seguito di specifica prescrizione dell'Ufficio, la stessa ha incluso nell'intervento proposto, oltre alla cessione dell'area destinata a futuro ampliamento della viabilità pubblica, la sistemazione della stessa a parcheggio pubblico ed il suo raccordo/collegamento con le aree oggetto di sistemazione di libera fruizione, oltre alla realizzazione del collegamento dell'area a verde comunale, ubicata in corrispondenza della traversa di Via Sacro Cuore, con la Via Resistenza Partigiana;

preso atto:

- che la Ditta richiedente, in uno all'istanza di edificazione, ha chiesto che il permesso di costruire venga istruito e l'atto finale rilasciato, con procedura in deroga, ai sensi

dell'art. 20 del R.E.C., per quanto riferibile al limite dell'altezza massima ed al numero di piani fuori terra consentiti ¹;

stralcio N.T.A.

-art. 23.12 - Altezze dei Fabbricati

che prevede: "nel caso di copertura a tetto, l'altezza va riferita alla gronda intesa come linea di intersezione fra la fronte esterna del fabbricato e l'estradosso della falda sempreché l'inclinazione delle falde non superi i 30° (gradi) ed il colmo non ecceda l'altezza di m. 3,50"

-art. 36 - Zone B/1 - di completamento dei quartieri del centro urbano

che prevede "Altezza massima consentita: 14,00 ml." e "Numero massimo di piani fuori Terra: 4"

stralcio R.E.C.

-art. 20 "Deroghe"

Il Sindaco, nei casi e nei modi previsti dalle Leggi vigenti, e previa delibera del Consiglio Comunale, sentita la Commissione Urbanistica ed Edilizia, può rilasciare concessioni in deroga a norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico.

Non sono derogabili le norme relative agli indici volumetrici e alle destinazioni di zona che costituiscono varianti allo strumento urbanistico."

Considerato:

- che gli edifici esistenti e circostanti a quello interessato dall'istanza in esame hanno altezze superiori a quella cui dovrebbe soggiacere il fabbricato in progetto rispetto alle vigenti N.T.A. (ml.14,00) e che, comunque, nelle zone "B" si trovano edifici esistenti con altezze alla gronda di mt. 18,00;
- che la deroga richiesta per l'intervento in progetto non incide sugli indici volumetrici e la destinazione consentita nell'area d'intervento;
- che la variazione in deroga richiesta può ritenersi assolvere anche al principio della riduzione del consumo del suolo, in quanto allo stato attuale nel predetto lotto di zona B/1 non si sfrutta tutta la volumetria consentita;
- che l'altezza massima consentita dalle N.T.A., pari a mt. 14,00, di fatto non può essere utilmente sfruttata per intero, atteso che per rispettare le condizioni igienico sanitarie vigenti, per l'edificazione di un edificio necessita osservare in media mt. 3,00 per ogni piano e circa ml. 3,50 per il piano terra;

Ritenuto:

- che, per il caso in specie, ricorrano le condizioni oggettive per poter valutare l'accoglimento della richiesta di applicazione della deroga all'altezza massima e del numero dei piani fuori terra consentiti;
- che per la natura del provvedimento da adottare, lo stesso debba essere sottoposto all'approvazione da parte del competente Consiglio Comunale, atteso che si tratta di norma riguardante la disciplina dell'attività edilizia nel territorio, con necessità di valutazioni ad essa connesse, nonché per espressa previsione del citato art.20 del R.E.C.;

Richiamata:

- la Delibera del C.C. n°304 del 18/12/2019 con la quale è stata concessa analoga deroga alla Ditta "Mesor s.r.l." per una uguale fattispecie;

Visti:

- la variante generale al piano regolatore ed i relativi allegati ;
- il D. D. G. n. 214 del 22.12.2017 di approvazione del P.R.G.;
- la tavola C3.3 dalla quale si evince che l'area in cui si trova il sito del complesso da realizzare ricade in massima parte in zona B/1 (art. 36 delle N.T.A.) ed in minima parte in zona di viabilità di progetto - Area con vincolo idrogeologico

Richiamate al riguardo

- la L.R. n° 48/1991 e ss.mm.ii;
- Il Dlgs. n° 267/2000 e ss.mm.ii;
- Il D.P.R. n° 380/2001, art. 2;
- la L.R. n° 16/2016, art. 1;

PROPONE alla GIUNTA COMUNALE

Per il successivo inoltro al Consiglio Comunale

1. di richiamare tutto quanto in premessa per fare parte integrale e sostanziale del presente atto;
2. accogliere la richiesta di deroga avanzata dalla ditta: Biscari Giuseppe, per la realizzazione di un complesso a destinazione mista composto da n.2 corpi di fabbrica denominati A - B, con l'applicazione della deroga prevista dall'art. 20 R.E.C, da realizzare nella via Sacro Cuore/ Piazza Libertà/Via Resistenza Partigiana, derogando l'altezza massima portandola da ml. 14,00 e del numero di piani fuori terra di n. 4 così come previsto dalle N.T.A. E consentendo, pertanto, la elevazione dell'altezza a ml. 15,50 ed a n. 5 piani fuori terra;
3. di dare mandato al Segretario Generale per la predisposizione e l'inoltro dell'atto conseguente alla Presidenza del Consiglio Comunale per l'avvio dell'iter di esame da parte del predetto Consiglio;
4. dare atto che l'adozione della presente Deliberazione, non comporta assunzione di oneri finanziari a carico del bilancio comunale;
5. di predisporre al competente Servizio di Segreteria Generale la pubblicazione del presente atto sul sito istituzionale dell'Ente alla Sezione Amministrazione Trasparente, in adempimento degli obblighi di pubblicità degli atti della P.A.

Alla presente risultano allegati i seguenti elaborati in duplice copia

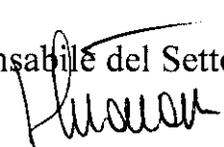
- Tavola 1 - Azzonamento;
- Tavola 2 - Relazione Tecnica - Relazione Tecnica Descrittiva;
- Tavola 2.1 - Relazione Tecnica - Computo superfici e dei volumi - calcolo S.U.R. e S.N.R.;
- Tavola 3.a - Calcolo Area di intervento;
- Tavola 3.b - Pparametri Urbanistici;
- Tavola 4.a - Planimetria Generale - Stato di Fatto
- Tavola 4.b - Stato di Fatto - Tavola di Contesto per richiesta art. 20 R.E.C.;
- Tavola 6.a - Stato di Progetto - Planimetria Generale;
- Tavola 6.b - Stato di Progetto - Planimetria Generale - Servizi;
- Tavola 6.d - Proposta progettuale senza applicazione deroga art. 20 R.E.C.;
- Rendering progettuali.

Modica li _____

Visto dell'Assessore all'Urbanistica
Ing. Giorgio Cinguanti

Il Responsabile del Settore
Geom. Vincenzo Terranova

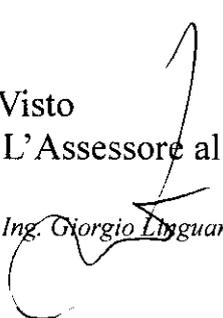
Sulla proposta di deliberazione di cui sopra sono stati espressi i seguenti pareri, ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. i, L.R. n. 48/91, come modificato ed integrato dall'art. 12 L.R. n.30/2000.

<p>Parere del Responsabile del Settore proponente per la regolarità tecnica: favorevole /sfavorevole</p> <p>Modica, li Il Responsabile del Settore</p> 
<p>Parere del Responsabile del settore finanziario per la regolarità contabile: favorevole /sfavorevole</p> <p>Modica, li Il Responsabile del Settore Finanziario</p>
<p>Per l'assunzione dell'impegno di spesa, si attesta la regolare copertura finanziaria, ai sensi degli artt. 153, 183, 191 del D.L.vo n.267/2000, con spesa da impegnare al cap. _____ del Bilancio 201__.</p> <p>Modica, li Il Responsabile del Settore Finanziario</p>

La proposta infra riportata si compone di n. _____ pagine, incluso il presente prospetto,.

Visto
L'Assessore al ramo

Ing. Giorgio Linguanti



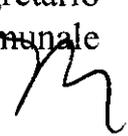
Il Responsabile proponente

Geom. Vincenzo Terranova



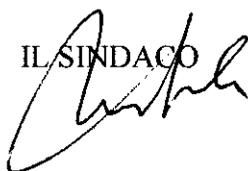
La presente proposta è approvata con deliberazione della Giunta Municipale n. 318 del - 2 DIC. 2021

Il Segretario
Comunale



Letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO



L'ASSESSORE ANZIANO



IL SEGRETARIO GENERALE



CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata per 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio online del Comune, sul sito istituzionale dell'Ente: **www.comune.modica.gov.it**.

Modica li 2.12.2021

Il Segretario Generale



Si attesta che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio online del Comune di Modica, senza opposizioni e reclami, dal 3 DIC. 2021 al 18 DIC. 2021, ed è repertoriata nel registro delle pubblicazioni al n. _____.

Modica li

Il Responsabile della pubblicazione

ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione:



E' stata dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'art.12, comma 2, della L.R. 44/91.



E' divenuta esecutiva il _____ ai sensi dell'art. 12, comma 1, della L.R. 44/91, trascorsi dieci giorni dall'inizio della pubblicazione.

Modica li 2.12.2021

Il Segretario Generale



Per copia conforme all'originale ad uso amministrativo.

Modica li

Il Segretario Generale