

RELAZIONE TECNICA RELATIVA AL PIANO DI UTILIZZO DI AREA DESTINATA A FUTURA CESSIONE PER REALIZZAZIONE DI COLLEGAMENTO VIARIO PREVISTO NEL PRG DEL COMUNE DI MODICA

La presente relazione fa riferimento al :

PROGETTO DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE ESISTENTE IN ZONA B DEL PRG COMUNE DI MODICA CON SFRUTTAMENTO DELLA VOLUMETRIA DI ZONA

Pratica Urbix n.1031 – Prot. 38039 del 08/08/2023

Ditta proponente: Sig. Avola Salvador, nato a Santa Barbara De Zulia, Venezuela il 24/02/1962 e residente a Modica in via Caitina II trav.Dx n.10/D , CF: VLASVD62B24Z614B, in qualità di legale rappresentante della omonima Impresa Edile Avola Salvador con sede In Via Caitina II Trav.dx n.10/D PI: 00809890882.

Ubicazione : Il lotto di terreno oggetto della progettazione si trova all'interno del centro edificato del Comune di Modica e più precisamente ha un accesso da Via Resistenza Partigiana al civico 15 ed un accesso secondario da traversa di Via Risorgimento oggi Vicolo Carlo Cattaneo, ricadente in zona omogenea edificabile B1 del PRG del Comune di Modica.

Premessa :

La realizzazione dell'immobile in progetto comprende la cessione di un'area ricadente all'interno del lotto, ove il PRG del Comune di Modica prevede la realizzazione di un collegamento viario fra arterie già esistenti. La consistenza e tipologia degli spazi sono stati ampiamente descritti negli elaborati i progetto.

Il sottoscritto tecnico, arch. Mario Castello, in qualità di progettista delle opere in oggetto, con la presente manifesta la possibilità di utilizzare l'istituto del Permesso di Costruire Convenzionato. Non sussistendo le condizioni materiali per la redazione di un piano di lottizzazione o di un piano attuativo , che nel caso specifico risulterebbero strumenti adeguati ad ambiti ben più ampi, l'istituto del PDC Convenzionato risulta essere lo strumento con cui, mediante procedura semplificata, è possibile creare le condizioni per la risoluzione di problematiche di piccola scala gestite con un rapporto diretto fra privato e pubblica amministrazione.

Il permesso di costruire convenzionato è un atto di natura edilizia e non urbanistica cui è collegata una convenzione approvata dal Consiglio comunale per individuare **gli obblighi** che il soggetto attuatore (la ditta) assume per conseguire il titolo edilizio. La stessa convenzione sottoscritta col Comune non è un provvedimento amministrativo con cui si esercita una funzione di pianificazione, ma un mero titolo abilitativo a un intervento edilizio (*Consiglio di Stato n. 1399 del 2022*).

L'istituto costituisce, dunque, la versione alternativa e aggiornata dello strumento della lottizzazione convenzionata; in linea di massima, si limita ad interventi edilizi che non rivestono una particolare entità, anche sotto il profilo insediativo, localizzati in ambiti in cui le esigenze di urbanizzazione, infrastrutturazione e dotazione di standard si presentino con un basso grado di complessità o siano già esistenti, come nel nostro caso.

Tutto ciò premesso

Considerato che la realizzazione del collegamento viario coinvolge un soggetto terzo, non disponibile a dare completezza all'intervento;

Che la ditta istante intende invece creare le condizioni amministrative e operative per rendere disponibile questo spazio alla fruizione pubblica e al futuro collegamento viario.

La scrivente ditta, facendo seguito alla definizione del PDC convenzionato ed al progetto per la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale protocollato presso il Comune di Modica in data 08/08/2023, alle successive proposte relative alla realizzazione di collegamento viario in area ricadente all'interno della proprietà, con la presente avanza e si impegna in solido con la pubblica amministrazione , alla definizione degli obblighi da incorporare all'interno del titolo edilizio richiesto.

Definizione degli obblighi:

La ditta in oggetto, al fine del rilascio del titolo edilizio si impegna e si obbliga a:

- Cedere a titolo gratuito l'intera area come delimitata negli elaborati di progetto in compatibilità alle indicazioni del Piano Regolatore, avente una superficie di mq 275,00
- Realizzare a proprie spese gli interventi che rendano funzionale tale spazio predisponendo quanto necessario alla sua futura utilizzazione di connessione viaria.
- Rispettare le quote altimetriche e i livelli predisposti alla realizzazione del collegamento viario
- Adempiere a tutti gli oneri per la messa in sicurezza dello spazio oggetto di intervento
- Completare l'area con la segnaletica orizzontale che individui gli stralli di parcheggio per n. 8 posti auto, come rappresentati nell'elaborato grafico.
- Di realizzare a proprie spese un varco nella parte confinante con spazio pubblico al fine di consentire, almeno in una prima fase, la possibilità di una connessione esclusivamente pedonale fra le interposte vie che saranno in futuro collegate.
- Di realizzare un marciapiede su uno dei due lati dello spazio che manterrà posizione e dimensione anche nella fase di apertura della strada.

Gli "obblighi" elencati predispongono l'area per l'immediato utilizzo come zona di parcheggio pubblico e sono compatibili al futuro collegamento viario.

In relazione a quanto relazionato si invita la pubblica amministrazione rappresentata dal Dirigente dell'ufficio urbanistica, come previsto dall'istituto del PDC convenzionato, a incorporare tali obblighi all'interno del singolo titolo edilizio richiesto dalla ditta scrivente.

La ditta:

Avola Salvador