

RELAZIONE TECNICA GENERALE

I sottoscritti **ing. Giorgio Gugliotta**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al N.742 e **ing. Orazio Portelli**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n.1346, entrambi con studio in Modica (RG) nella via Asmara n.40, nella qualità di professionisti incaricati dal sig. **Avola Giovanni**, nato a Modica (RG) il 03.11.1965 e residente a Modica (RG) nella c.le S. Bartolo Addolorata n.13 cod. fisc. VLAGNN65S03F258E, nella qualità di legale rappresentante della società **Avola New Project s.r.l.** con sede in Modica (RG) nella c.le S. Bartolo Addolorata n.13 p. IVA 01759530882, proprietaria del terreno sito a Modica (RG) nella via Muzio Scevola e censito al Catasto Terreni di Modica al foglio 99 particelle 2409 e 2410, con riferimento alla ***“Variante n.2 al Permesso di Costruire n. 120 del 19.08.2022 e al Permesso di costruire n.119 del 29.11.2024 per la realizzazione di un parcheggio e di un fabbricato multipiano nei lotti di terreno ubicati a Modica (RG) in via Muzio Scevola e censiti rispettivamente al Catasto Terreni al foglio 99 p.lla 2409 e p.lla 2410”***, relazionano quanto segue.

Titolarità, Dati catastali e Legittimità urbanistica

La società **Avola New Project s.r.l.** è proprietaria del terreno di cui sopra in virtù dell'atto di permuta Rep. n. 890 rogato dal notaio dott. Attilio Vicari in data 22.12.2022.

Il terreno in oggetto si estende complessivamente per una superficie pari a 1.130 (millecentotrenta) mq ed è censito al Catasto Terreni di Modica al foglio 99, particelle:

- **2409**, di estensione pari a 565 (cinquecentosessantacinque) mq, R.D. € 4,96 e R.A. € 1,46;
- **2410**, di estensione pari a 565 (cinquecentosessantacinque) mq, R.D. € 4,96 e R.A. € 1,46.

Al fine di realizzare un edificio multipiano sulla p.lla 2410 ed un parcheggio sulla p.lla 2409 (da cedere al Comune di Modica) è stato rilasciato il Permesso di Costruire convenzionato n.120 in data 19.08.2022 alla società Impresa Edile Edil casa s.r.l. e successivamente il Permesso di Costruire in variante n.119 del 29.11.2024, come meglio specificato a seguire.

Inquadramento territoriale

La zona in cui ricade il fabbricato in oggetto è la ZTO E3 (ex SP) del PRG di cui all'art. 54/bis delle NTA ed inoltre ricade sotto vincolo idrogeologico.

Il terreno in oggetto è ubicato nel quartiere Sacro Cuore, ovvero nella zona denominata Sorda ad alta vocazione residenziale e commerciale, dotata dei principali servizi e opere di urbanizzazione.

Progetto di cui al Permesso di Costruire convenzionato n.120 del 19.08.2022

I sottoscritti, prima di descrivere quanto già autorizzato con il Permesso di Costruire convenzionato n.120 del 19.08.2022, ritengono doveroso descrivere i passaggi che hanno consentito il rilascio del medesimo titolo abilitativo.

Nel precedente P.R.G il terreno in oggetto era destinata a servizi e pertanto era priva di qualsiasi potenzialità edificatoria, destinazione confermata anche a seguito della variante al medesimo P.R.G., nonostante il comune non avesse provveduto a realizzare alcunché e la ditta proprietaria avesse chiesto la riqualificazione dell'area.

Pertanto la ditta proprietaria decide di ricorrere al TAR al fine di modificare la destinazione dell'area. Nel frattempo sopraggiunge l'approvazione del nuovo P.R.G. della città e con l'osservazione n.335 viene accolta la proposta della società Edil Casa s.r.l. con la quale il lotto viene considerato edificabile per il 50 % della sua estensione.

A seguito di ciò, la ditta proprietaria avanza al comune di Modica la proposta di realizzare un progetto convenzionato tale da soddisfare sia gli interessi pubblici che quelli privati.

Tale progetto prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico in corrispondenza della particella 2409 e la realizzazione di un edificio multipiano in corrispondenza della 2410, secondo i parametri urbanistici della zona B/1 di cui all'art. 36 del vigente P.R.G.

In particolare il parcheggio pubblico, da cedere al comune, sarà realizzato nella parte prospiciente la via Muzio Scevola e dotato di un marciapiede di idonea larghezza che lo separerà dallo spazio pubblico. Inoltre, nella stessa area verranno realizzati i principali servizi ovvero verrà realizzato un sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, verranno realizzati i collegamenti con la condotta pubblica di smaltimento dei reflui e con la condotta idrica pubblica ed infine verrà realizzata l'illuminazione dell'intera area.

L'edificio multipiano a prevalente destinazione residenziale è stato autorizzato secondo i parametri urbanistici della zona B/1, ovvero:

- Indice di fabbricabilità fondiaria massimo: 5,00 mc/mq
- altezza massima consentita: 14,00 mq;
- Numero massimo di piani fuori terra: 4.

Consta di un piano seminterrato, destinato ad ospitare i posti auto, di tre piani fuori terra destinati ad ospitare gli appartamenti e di un piano sottotetto destinato ad ospitare gli impianti tecnologici e i serbatoi idrici.

L'accesso al piano seminterrato è previsto da una scivola carrabile, mentre l'accesso ai livelli superiore avviene per il tramite di un ascensore unitamente ad un corpo scala che si dipartono dal piano seminterrato e giungono sino al sottotetto. Ogni piano dell'edificio autorizzato contiene n. 3 appartamenti per abitazione, ad eccezione del terzo piano che ne contiene n. 2.

Strutturalmente l'edificio in progetto è costituito da una struttura a telaio in c.a., solai in laterocemento, chiusure perimetrali con laterizi forati e copertura a falde in laterocemento.

Progetto di cui al Permesso di Costruire convenzionato n.119 del 29.11.2024 (variante n.1)

Poiché era intenzione della ditta proprietaria realizzare un edificio diverso rispetto a quello già

autorizzato con il Permesso di Costruire convenzionato n.120 in data 19.08.2022 è stato presentato un nuovo progetto, in cui l'edificio da realizzare assumeva una nuova conformazione. Pertanto, è stato rilasciato il Permesso di Costruire in variante n.119 del 29.11.2024.

Progetto di cui alla variante n.2

Con la presente variante è intenzione della ditta proprietaria apportare alcune modifiche al progetto approvato con l'ultimo titolo edilizio, senza stravolgerne le caratteristiche principali.

Rispetto a quest'ultimo, l'edificio multipiano di cui alla presente variante conserva l'area di sedime e la volumetria.

Infatti, l'obiettivo è quello di realizzare un ulteriore piano rispetto a quelli ammissibili potendo usufruire della deroga prevista dal comma 13 dell'art. 32 del regolamento edilizio adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.40 del 28 dicembre 2022 (ex art. 20 del R.E.C. di cui al D.D.G. n. 217/2017).

Pertanto, l'edificio di cui alla presente variante sarà costituito da un piano seminterrato, quattro piani fuori terra e un piano sottotetto.

In particolare:

- Il piano seminterrato, al quale si accede dall'esterno tramite una rampa carrabile di adeguata pendenza, ospiterà n.1 garage e numerosi posti auto. Da qui si diparte un ascensore e un corpo scala che giungono sino al piano sottotetto;
- Il piano terra ospiterà n.1 appartamento e n.2 uffici. Ciascuno di quest'ultimi sarà dotato di doppio accesso, ovvero dal vano scala condominiale e direttamente dall'area pertinenziale esterna;
- Il primo, secondo e il terzo piano ospiteranno n.3 appartamenti ciascuno;
- Il quarto piano ospiterà n.2 appartamenti;
- Il piano sottotetto fungerà da locale deposito destinato ad ospitare una parte della dotazione impiantistica del condominio e i serbatoi idrici a servizio di ciascun appartamento.

Dunque, complessivamente, l'edificio ospiterà n.1 garage, n.1 autorimessa, n. 12 appartamenti per abitazione, n.2 uffici e n.1 locale deposito.

Strutturalmente l'edificio sarà costituito da un telaio in c.a., solai in laterocemento, tamponamenti in laterizio con rivestimento del tipo a "cappotto" per l'isolamento termico, copertura a falde e in minima parte a terrazza.

Relativamente agli obblighi in materia di contenimento dei consumi energetici, l'intervento è soggetto alle prescrizioni contenute nel p.to 1.3 dell'Allegato 1 al D.M. 26.06.2015 in quanto trattasi di un edificio nuovo. A tal proposito, si rimanda alla relazione di cui al comma 1 dell'articolo 8 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici, che sarà trasmessa prima dell'inizio lavori.

Per quanto attiene al parcheggio pubblico da realizzare e cedere al comune non sono previste modifiche rispetto a quanto già contenuto nel titolo abilitativo rilasciato, ovvero:

- Allargamento della sede stradale;
- Realizzazione di marciapiede tra la strada ed il parcheggio ed aiuole, delimitate con orlatura di pietrame calcareo;
- Realizzazione di parcheggio con pavimentazione in mattoni di cemento autobloccante riempiti di terra e con essenze erbacee al fine di consentire un adeguato smaltimento delle acque meteoriche;
- Realizzazione di illuminazione su pali, disposti in maniera da garantire un'adeguata illuminazione dell'area;
- Realizzazione del sistema di smaltimento delle acque meteoriche, con griglie di raccolta e cisterna interrata di accumulo.

Titolo abilitativo e autorizzazioni preliminari

L'intervento di cui alla presente è di "Nuova Costruzione" ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera e) del D.P.R. n. 380/01, e pertanto soggetto a permesso di costruire come previsto dall'articolo 10, comma 1, lettera a) del D.P.R. n. 380/01 recepito con modifiche dall'articolo 5, comma 1, lettera a), della L.R. n.16/16.

Si intende usufruire della deroga prevista dal comma 13 dell'art. 32 del regolamento edilizio adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.40 del 28 dicembre 2022 (ex art. 20 del R.E.C. di cui al D.D.G. n. 217/2017), al fine di poter realizzare un piano in più rispetto a quelli ammessi in seno al P.R.G. e si ritiene che ciò sia possibile in quanto:

- Gli edifici esistenti circostanti a quello oggetto di richiesta di deroga, come si può evincere dallo skyline in allegato, hanno altezze simili o superiori allo stesso;
- Che la deroga richiesta non incide sugli indici volumetrici e la destinazione consentita.

Si precisa che l'intervento rientra tra quelli subordinati al deposito del progetto agli Uffici del Genio Civile, ai sensi dell'articolo 65 comma 1 e dell'articolo 93 del D.P.R. n.380/2001, come recepito dalla L.R. n.16/2016.

Dichiarazioni ed asseverazioni

I sottoscritti **ing. Giorgio Gugliotta e ing. Orazio Portelli**, consapevoli della responsabilità penale che con la presente dichiarazione asseverata assume per dichiarazioni mendaci e falsa rappresentazione degli atti, ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice penale, esperiti i necessari accertamenti e sopralluoghi,

D I C H I A R A N O E D A S S E V E R A N O

- che l'immobile non è sottoposto a tutela storico-artistica o paesaggistico ambientale di tipo diretto, secondo il codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D. Lgs.n.42/2004;

- che i lavori descritti sono conformi alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti, nonché al rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie;
- la veridicità dello stato dei luoghi, per come rappresentati negli elaborati tecnici relativi allo stato di fatto.

Modica, 02.01.2025

ing. Giorgio Gugliotta

ing. Orazio Portelli