



OGGETTO

PIANO DI RECUPERO/COMPARTO PER LE UNITA' IMMOBILIARI SITE IN VIA TURBAZZO MODICA (RG)

Unità immobiliare 1 - Catasto Fabbricati di Modica Foglio 231 p.lla 13006 sub.1

Unità immobiliare 2 - Catasto Terreni di Modica Foglio 231 p.lla 13016

DITTA

SABAINI SIMONE

TAV.

00 ar
ARCHITETTONICO

ELABORATO

RELAZIONE di PROGETTO TECNICO-PAESAGGISTICA

SCALA

TECNICO

ING. GIORGIO GUGLIOTTA

DATA

GIORGIO GUGLIOTTA
INGEGNERE
VIA ASMARA, 40
MODICA - RG
CELL. 333.2738922

Relazione di Progetto

Il sottoscritto ing. Giorgio Gugliotta, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al N.742, con studio in Modica (RG) nella via Asmara n.40, avuto incarico dal sig. Sabaini Simone, nato a Isola della Scala (VR) il 17.05.1974 e residente a Modica (RG) nella via Turbazzo n.7, cod.fisc. SBN SMN 74E17 E349K, proprietario delle unità immobiliari di via Turbazzo n.7, censite rispettivamente al Catasto Fabbricati di Modica al foglio 231 p.lla 13006 sub.1 e al Catasto Terreni di Modica al foglio 231 p.lla 13016, con riferimento al ***“Piano di Recupero-Comparto ai sensi della L. 457/78 e della L.R. 71/78 relativo agli immobili siti in Modica lungo la via Turbazzo n.7”***, relaziona quanto segue.

Titolarità, Dati catastali e Legittimità urbanistica

Il sig. Sabaini Simone è proprietario dell'immobile di cui sopra a seguito dell'atto di compravendita del 18.07.2013 rogato dall'avv. Rosa Torre, notaio in Modica Rep.n.155 e Racc.n.114. Detto immobile è costituito da una casa per civile abitazione e relativa pertinenza censita al Catasto Fabbricati del Comune di Modica al foglio 231 p.lla 13006 sub.1 e da un attiguo lotto di terreno censito al Catasto Terreni di Modica al foglio 231 p.lla 13016.

L'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Modica al foglio 231 p.lla 13006 sub.1 risulta urbanisticamente legittima in quanto costruita in data antecedente al 16/10/1942 (data di pubblicazione sulla G.U.R.I. n. 244 della L. 1150 del 17/08/1942).

Il progetto e lo strumento di attuazione con riferimento alle prescrizioni particolari

Il progetto di cui al presente Piano di Recupero-Comparto prevede lavori di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione, nello specifico:

- a) **Intervento di ampliamento della casa per abitazione esistente** per come definito dall'art.3 c.1 lett. e.1) del D.P.R. 380/2001. ovvero relativamente all'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Modica al foglio 231 p.lla 13006 sub.1 e destinata a civile abitazione, definito di seguito **Intervento sull'Unità immobiliare 1;**
- b) **Intervento di nuova costruzione** per come definito dall'art.3 c.1 lett. e) del D.P.R. 380/2001 relativamente ad corpo di fabbrica da insediare nell'unità immobiliare censita al Catasto Terreni di Modica al foglio 231 p.lla 13016 e da destinare a civile abitazione, definito di seguito **Intervento sull'Unità immobiliare 2;**

La zona in cui ricadono gli immobili è la ZTO A4 del PRG del Comune di Modica, definita nelle Norme Tecniche di Attuazione all'art. 33 *“Zona A4 -Di Modica Alta e dell'area periferica al centro storico”*. Lo stesso articolo prevede che tali tipologie di intervento possono essere eseguite solo tramite la formazioni di comparti ai sensi della L.457/78 e della L.R. 71/78.

In particolare, il Piano di Recupero–Comparto di cui alla presente, relativo agli immobili siti in Modica nella via Turbazzo, è conforme a quanto previsto dagli artt. 30 e 31 L.457/78, ovvero “*Piani di Recupero di iniziativa dei privati*” e “*Definizione degli interventi*”, ed agli artt.11 e 12 della L.R.71/78

Inquadramento

Gli immobili oggetto della presente sono ubicati in zona centro storico, facente parte del tessuto urbano da recuperare, ovvero nella parte bassa della città di Modica, nel quartiere denominato Cartellone. Come sopra sottolineato, la zona in cui l’immobile ricade è la ZTO A4 del PRG, avente Indice di fabbricabilità pari 4mc/mq con altezza massima pari a 7,50m e con due piani fuori terra, mentre la tipologia edilizia dell’edificio esistente, per come individuato nelle tavole grafiche in uno allo Studio del Centro Storico approvato con atto deliberativo n.114 del 10.11.2016 del Consiglio Comunale di Modica, è quella di “**Edilizia di base qualificata**” sebbene di fatto l’edificio presenti le caratteristiche di edilizia di base non qualificata. Infine l’area in oggetto ricade sotto vincolo paesaggistico con Livello di tutela 1, a seguito dell’adozione del Piano Paesaggistico degli Ambiti 15,16,17 della Provincia di Ragusa, approvato con D.A. n.1346 del 5 aprile 2016, ed in particolare nell’area 7a “*Centri storici di Ragusa e Modica e relative aree urbanizzate. Aree di interesse archeologico comprese*” di cui all’art.27 del decreto sopra citato, per come riportato negli elaborati grafici in allegato al Piano Paesaggistico.

La zona è collegata all’asse viario principale, ovvero Corso Umberto I, da rampe di scale che si snodano tra le costruzioni ed è servita da limitatissime strade carrabili, peraltro con ridotte dimensioni della sede stradale. Scarseggiano o sono del tutto assenti servizi pubblici quali parcheggi e verde attrezzato. Infine, la zona è dotata di impianto di pubblica illuminazione, di distribuzione dell’acquedotto comunale nonché di pubblica fognatura, a cui peraltro l’edificio esistente risulta già allacciato.

Analisi storica

L’attuale assetto urbanistico del centro storico di Modica è il risultato di successivi cicli di antropizzazione del territorio, i cui inizi sono difficilmente collocabili in un preciso periodo storico. Il quartiere *Cartellone* è certamente tra i più antichi della città.

Si sviluppa da San Francesco alla Cava sino all’Olivella in lunghezza, e, seguendo il declivio naturale della collina dell’Itria, dall’altopiano sino al Corso Umberto I in larghezza.

Con tutta probabilità i primi insediamenti in questo versante roccioso sono da far risalire al periodo delle prime incursioni arabe in Sicilia; dagli studi effettuati e dai reperti rinvenuti si evince infatti che in quel periodo si insediarono i primi villaggi trogloditici, comuni a molte aree della Sicilia orientale, caratterizzati da abitazioni rupestri chiamate *Ddieri*, che in arabo significa

“casa”.

In tutto il territorio modicano se ne contavano cinque, disposti prevalentemente lungo le pareti rocciose. Uno di questi si trovava nel quartiere *Cartellone*.

Nel periodo medievale, mentre Modica continuava a crescere ampliandosi verso valle, spinta anche dal ruolo di capitale dell'omonima contea che le viene attribuito, il quartiere *Cartellone* diventa residenza quasi esclusiva della popolazione ebraica presente in città. A questa si deve probabilmente l'origine del nome, sul quale tuttavia sono state fatte molte ipotesi.

Con il passare del tempo le tipologie abitative non cambiarono, anzi le abitazioni in grotta erano divenute usuali a causa delle condizioni di povertà e miseria in cui la popolazione viveva.

Eventi naturali dagli effetti catastrofici mutarono quasi completamente il volto dell'intera città costruita: il terremoto del 1693 e l'alluvione del 1902.

In particolare il terremoto, che in un primo momento mise ancor più in difficoltà una già precaria situazione economica di tutta l'area coinvolta, fece da volano per la ripresa economica. L'attività edilizia subì una spinta notevole attraverso grandi progetti di ricostruzione e di rifondazione, i cui risultati sono le straordinarie forme barocche che ancora oggi possiamo ammirare.

Dunque un processo di rinnovamento edilizio prese avvio successivamente al 1693, quando la nobiltà fece costruire numerosi palazzetti in prossimità dell'alveo torrentizio, poi ricoperto ed oggi Corso Umberto I, e l'edilizia minore subì notevoli trasformazioni.

Oggi il quartiere si presenta come un labirinto di case, addossate le une alle altre e aggrappate alla parete rocciosa. Gli isolati che lo compongono sono quasi del tutto di forma irregolare. La parte che si affaccia su Corso Umberto I, definita “Costa de li judei” è caratterizzata dalla presenza di numerosi palazzetti settecenteschi e ottocenteschi e rappresenta il volto benestante del quartiere. Oltrepassata quest'area ci si imbatte nel volto popolare, ovvero nell'architettura minore, ma non meno importante, costituita dalle abitazioni del ceto medio e da quelle della classe popolare e in particolar modo degli artigiani che un tempo popolavano il quartiere. Il tutto è arricchito da alcuni edifici religiosi e da frammenti di architettura di svariate epoche.

L'edificio è quindi mirabilmente incastrato a mezza costa nel versante del quartiere Cartellone tra le scale di risalita del declivio, le unità edilizie di contorno ed una serie di terrazzamenti in proprietà, che ne costituiscono pertinenza, ideale controcampo visivo con scorcio del complesso monumentale del Duomo di San Giorgio e della sua scalinata nel versante opposto.

Analisi tipologica

Gli interventi previsti dal presente piano di recupero-comparto sono progettati nel pieno rispetto del tessuto urbano esistente, puntando alla salvaguardia del rapporto tra il paesaggio circostante ed il costruito nonché alla piena mitigazione con il contesto edilizio esistente sebbene quest'ultimo alquanto disomogeneo.

Al fine di conoscere in maniera adeguata il contesto edilizio di cui l'immobile oggetto del piano fa parte, si è proceduto all'analisi tipologica della zona, delimitando ed esaminando l'isolato di cui fanno parte gli immobili in esame.

Partendo dall'esame di tutte le unità ivi comprese, attraverso gli opportuni rilievi (aspetti geometrico-formali e tecnologici-costruttivi) sono stati individuati i tipi edilizi presenti e redatta la casistica tipologica per ciascun immobile rilevato. Si vedano a tal proposito le tavole di progetto nn.2 e 3.

Indipendentemente dalla classificazione individuata nello Studio del Centro Storico approvato con atto deliberativo n.114 del 10.11.2016 del Consiglio Comunale di Modica, si è provveduto ad effettuare una analisi tipologica da cui sono scaturite le tipologie edilizie individuate come in appresso:

- *Casa terrana*
Tipo monofamiliare ad una elevazione fuori terra
- *Casa a schiera*
Tipo monofamiliare a due elevazioni fuori terra da considerare come raddoppio cellulare in altezza della casa terrana, con scala interna appartenente all'unità edilizia ed in genere un unico ingresso e una o più finestre.
- *Casa a schiera matura*
Tipo monofamiliare a due elevazioni fuori terra, derivante dall'evoluzione del tipo a schiera che porta alla comparsa del corpo scala parzialmente indipendente e del doppio ingresso. Si ha dunque la presenza di due ingressi a piano terra.
- *Casa in semilinea*
Tipo plurifamiliare, evoluzione della casa a schiera matura con l'ingresso principale che permette di accedere al corpo scala, totalmente indipendente dal piano terra, ubicato in posizione laterale. Il corpo scala indipendente conduce ai piani superiori, con un alloggio per piano.

Nella classificazione delle unità edilizie si è tenuto conto anche della destinazione d'uso e della classificazione da parte dello studio del centro storico di Modica.

Per la gran parte dei corpi di fabbrica esaminati l'epoca di costruzione è da far risalire alla fine dell'Ottocento o alla prima metà del Novecento e le stesse presentano caratteristiche costruttive ricorrenti nei centri storici dell'area iblea.

Si tratta cioè di costruzioni in muratura che si elevano per non più di tre piani fuori terra, esternamente rivestite da intonaco di tipo tradizionale e tonachina di finitura e con chiusura orizzontale di copertura a falde con tegole tipo coppo siciliano. Alcune fabbriche presentano elementi decorativi in pietra calcarea, quali stipiti ed architravi di porte e finestre, balconi e mensole, cantonali e cornicioni. Gli infissi sono in legno o in alluminio preverniciato e quasi

sempre con scuri. Si precisa che fanno parte del contesto costruito alcune fabbriche aventi recente fattura databile tra intorno alla seconda metà del '900, senza alcuna valenza storico-artistica o tipologica di rilievo (case in blocchi di calcare tenero o blocchi in calcestruzzo), che si contrappongono a quelle in muratura in pietrame a sacco senza particolari rifiniture o con conci in pietra decorativi.

Per tutte le unità edilizie la destinazione d'uso è quella residenziale.

Stato dei luoghi

Agli immobili si accede dal civico 7 di via Turbazzo, dove è posto il portoncino d'ingresso del fabbricato esistente, e da altri 2 ingressi che immettono a vari livelli dei terrazzamenti e comunque tutti ubicati lungo la scalinata di via Turbazzo.

Nell'insieme la proprietà del sig. Sabaini Simone, che si estende su una superficie di circa **560mq.**, consta di due unità immobiliari per complessivi **447,75mc** di volumetria corrispondenti ad un indice di fabbricabilità pari a **0,80 mc/mq.**, nettamente inferiore a quello indicato per la zona pari a **4 mc/mq.** Nello specifico le unità immobiliari sono così distinte:

Unità immobiliare 1

Casa per abitazione, censita al Catasto Fabbricati di Modica al foglio 231 p.lla 13006 sub.1, avente una superficie di circa mq.330 compresa la pertinenza esterna. Il fabbricato esistente presenta 4 lati liberi di cui due posti a confine con la via Turbazzo ed insiste su una superficie coperta di circa mq.126. La casa si trova in posizione defilata rispetto all'andamento dei terrapieni a verde ed è distribuita su un unico livello a piano terra con locali sottotetto accessori e terrazzino che prospetta sul lato valle. Inoltre il piano è servito da una veranda laterale al livello del primo terrazzamento. L'edificio è realizzato con struttura portante in muratura mista, parte in pietrame e parte in blocchi, solaio in putrelle di ferro, e tetto tradizionale in legno a doppia falda nascosto dal frontespizio murario del prospetto principale. Si precisa che una porzione del fabbricato, è definita con tegole tipo marsigliesi, mentre la restante copertura è definita con tegole tipo coppo siciliano. I locali sottotetto sono regolarmente censiti in catasto in uno all'abitazione.

I prospetti esterni sono definiti tutti con intonaco tradizionale e tonachina di finitura e presentano infissi in alluminio preverniciato in parte con persiane esterne ed in parte semplicemente a vetro con oscuranti interni.

L'immobile, di per sé non presenta elementi e caratteristiche architettoniche di rilievo, ma vanta una ubicazione privilegiata con affaccio panoramico sull'alveo e sulla parte monumentale della città. Da una scala esterna in pietra, posta in corrispondenza al primo terrazzamento, si accede a quello superiore, quest'ultimo accessibile anche da uno dei 2 ingressi posti lungo la scalinata di via Turbazzo.

Unità immobiliare 2

Detta unità è costituita da uno stacco di terreno, avente una superficie di circa mq.230 e censito al Catasto Terreni di Modica al foglio 231 p.lla 13016. Detta unità immobiliare coincide con gli ultimi due terrazzamenti dell'intero compendio immobiliare, immediatamente al di sotto della strada comunale di via Cartellone. È collegato ai terrazzamenti sottostanti, facenti parte dell'unità immobiliare 1, attraverso un sistema di scale in muratura ed è dotato di ingresso indipendente posto nella parte terminale di via Turbazzo nei pressi di via Cartellone.

Progetto

Il progetto di cui al presente Piano di Recupero-Comparto, come precedentemente anticipato, prevede tipologie di intervento differenti a seconda dell'unità immobiliare, ovvero:

- **Intervento di ampliamento della casa per abitazione esistente** per come definito dall'art.3 c.1 lett. e.1) del D.P.R. 380/2001. ovvero relativamente all'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Modica al foglio 231 p.lla 13006 sub.1 e destinata a civile abitazione, definito di seguito **Intervento sull'Unità immobiliare 1**;
- **Intervento di nuova costruzione** per come definito dall'art.3 c.1 lett. e) del D.P.R. 380/2001 relativamente ad corpo di fabbrica da insediare nell'unità immobiliare censita al Catasto Terreni di Modica al foglio 231 p.lla 13016 e da destinare a civile abitazione, definito di seguito **Intervento sull'Unità immobiliare 2**;

L'**Intervento sull'Unità immobiliare 1** consiste nel recupero dell'edificio esistente mediante intervento di ampliamento ed adeguamento sismico sull'intera fabbrica a mezzo di strutture in acciaio interne all'impianto originario, previo risanamento e consolidamento delle strutture murarie esistenti. E' quindi in progetto un rialzo, contenuto e sostenibile, della fabbrica originaria, realizzando un piano mansardato destinato a locali sottotetto- sgombero raggiungibile da una scala interna di collegamento tra i piani, mentre il piano terra ospiterà gli ambienti principali per la residenza. Per la definizione specifica degli ambienti si rimanda agli elaborati grafici prodotti. Fa parte del progetto anche il recupero e la sistemazione dei primi due livelli dei terrazzamenti adiacenti la casa per un più congruo e razionale uso degli stessi in relazione al rapporto tra gli interni ed i suggestivi ambienti esterni. In questo senso l'attuale zona destinata a cucina e la veranda coperta adiacente aventi coperture lignee, verranno modificate con dei solai piani superiormente finiti a verde sì da costituire un tetto giardino in continuità con il terrazzamento a livello superiore e dissimulare la presenza del volume costruito.

L'intervento progettuale così concepito, nel rispetto delle tipologie formali ed estetiche tradizionali, è tale da non alterare l'assetto insediativo dell'area, assicurando un più alto livello di sicurezza e qualità ambientale dei luoghi.

L'esecuzione delle opere interne alla casa per abitazione, prevede altresì il rifacimento totale degli impianti, inserendo nel contempo un idoneo impianto termico, un impianto fotovoltaico da circa

3kw ed un collettore solare per l'acqua calda sanitaria, questi ultimi da ubicare nella copertura a falde con sistema completamente integrato, e più segnatamente lungo la falda con minor impatto ovvero tale da non essere percepibili dal versante opposto e dall'alveo. Chiaramente il sistema fotovoltaico ed il collettore solare, sono stati predisposti al fine di rispettare i requisiti imposti dal D.M. 26.05.2015 ed al D.M. n.28/2011 in merito al contenimento dei consumi energetici ed alla produzione da fonti alternative.

Contestualmente alla realizzazione degli impianti della casa, ed esattamente sotto il pavimento del piano terra, verrà eseguita la formazione di un vespaio aerato da realizzare mediante il posizionamento, su un piano preformato, di casseri a perdere modulari in polipropilene, poggiati su quattro o più supporti d'appoggio. Tali cupole, mutuamente collegate, saranno atte a ricevere il getto di riempimento tra i casseri mentre l'intercapedine risultante sarà atta all'aerazione e/o al passaggio di tubazioni. Il vespaio sarà inoltre collegato con tubi di presa d'aria direttamente dall'esterno.

Per quanto concerne le superfici esterne si tenta di valorizzare i prospetti in essere definendoli con tonachina tradizionale e limitatamente alla parte in sopraelevazione a ridosso del muro perimetrale verrà definita in conci squadri di muratura.

Gli infissi esterni verranno tutti sostituiti da nuovi infissi in ferro con persiana esterna, mentre i grandi infissi saranno in ferro e vetrata con oscuranti interni.

Si precisa infine che tale intervento riprende in toto il progetto già approvato da parte della Soprintendenza ai BB.CC. e AA. di cui al Parere Prot.n.3644 del 23.12.2016 in uno alle condizioni dettate ovvero:

- Rimozione dell'intonaco giallo e realizzazione di tutta la finitura esterna in tinte tenui
- Rimozione degli infissi in alluminio anodizzato e vengano realizzati in legno nelle forme e nei colori tradizionali:
- Le ringhiere vengano realizzate in ferro ad elementi semplici verticali;
- La copertura del tetto da realizzare in coppo siciliano;
- L'impianto fotovoltaico venga integrato alla copertura del tetto e perimetralmente venga lasciato un rifascio di tegole non inferiore a 50cm.

L'intervento sull'**unità immobiliare 1** prevede un volume complessivo pari a **618,45mc**

L'**Intervento sull'Unità immobiliare 2** e consiste nella realizzazione di un edificio adibito a civile abitazione, in corrispondenza del terrapieno dell'ultimo terrazzamento.

La tipologia insediativa scelta è fondata dalle caratterizzazioni contrapposte di mimesi e di accentuazione generale, affidando alla dicotomia naturale-artificiale la valorizzazione del contesto paesaggistico unitamente ad una velata allusione alla contemporaneità del progetto. Il progetto di "nascondimento" si materializza svuotando il terrapieno dell'ultimo

terrazzamento per realizzarvi gli spazi abitativi veri propri, ricostruendo successivamente in situ il contrafforte murario contrassegnato da semplici e regolari varchi d'accesso e aerazione. Ripristinati i livelli e gli andamenti murari. La valenza contemporanea dell'intervento progettuale è segnalata dalla presenza di un artefatto dalla stereometria basica ed essenziale, interamente rivestito in legno: un parallelepipedo aggettante che sembra fluttuare sul terrapieno, orientato a cannocchiale sul complesso monumentale di San Giorgio, una sorta di "capanno" per la meditazione ed il rilassamento.

Il corpo di fabbrica a destinazione abitativa verrà debitamente distanziato dai confini del lotto, dal retrostante muro di sostegno e dagli edifici circostanti, secondo le prescrizioni contenute nel Codice Civile e nel rispetto del vigente Regolamento Edilizio. La struttura portante dell'unità immobiliare 2 sarà in c.a., con tamponamenti interni in laterizio e ricostruzione di un muro esterno in muratura a secco della stessa tipologia e fattura di quello preesistente e degli altri muretti in essere in tutto il lotto d'intervento. A mitigazione dell'impatto si prevede anche la realizzazione di una copertura piana con giardino pensile ed aggettante vegetazione. Il "capanno" esterno verrà realizzato in corrispondenza dell'ultimo terrazzamento, ovvero a ridosso del muro di sostegno in c.a. e che separa la pertinenza esterna in capo alla ditta richiedente e la strada comunale di via Cartellone. Le forme sono estremamente semplici, ovvero un parallelepipedo a sezione perfettamente quadrata (3,20mx3,20m), staccato dal suolo ed aggettante rispetto al muro di sostegno di via Cartellone esistente. Il tutto nel pieno rispetto del progetto già approvato da parte della Soprintendenza ai BB.CC. e AA. di cui al Parere Prot.n.3644 del 23.12.2016. Altresì si prevede la realizzazione di un manto di verde che mascheri il suddetto muro di sostegno in c.a. e che si estenda fin sopra il corpo esterno. Per quanto non specificato si rimanda agli elaborati grafici e fotografici in uno alla presente. La superficie lorda della costruzione abitativa è pari a 59,50mq, mentre la superficie utile è pari a 48,50mq, mentre il "capanno misura 16,96mq di superficie lorda di cui 13,10mq di superficie utile. Essendo l'altezza utile interna pari a 2,70m, e tenuto conto delle indicazioni previste dal vigente Regolamento Edilizio, il volume edilizio in progetto per l'unità immobiliare 2 prevede un volume complessivo pari a **206,76mc** .

Ai fini urbanistici appare opportuno precisare che la volumetria complessiva prevista con il piano di comparto è pari a:

$$618,45mc + 206,76mc = \mathbf{825,21mc}$$

Quindi il comparto avrebbe indice di fabbricabilità pari a $825,21mc/560mq = \mathbf{1,47 \text{ mc/mq}}$ nettamente inferiore al parametro di zona pari a **4,00 mc/mq**

Calcolo delle aree a Standard Urbanistici e a parcheggio pertinenziale

Ai fini della verifica della dotazione degli standard urbanistici, come previsti dal D.M. 02.04.1968 n. 1444, gli interventi che determinano incremento di carico urbanistico sono quelli che prevedono la realizzazione di nuova volumetria e dunque nel caso specifico riguardano soltanto l'Unità immobiliare 2.

Premesso che la dotazione minima di aree standard per insediamenti residenziali è stabilita dall'art. 3 del D.M. 1444/68 nella misura pari a 18mq. per abitante. Poiché l'area di intervento ricade in un comparto urbano in zona omogenea A, i cui standard sono stati computati, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte dallo stesso articolo, in misura doppia di quella effettiva, per come previsto dall'art. 4 del D.M. 1444/68.

Il numero degli abitanti da insediare, calcolato in base alle prescrizioni dettate dall'art. 3 del D.M. 1444/68 corrispondono a 25 mq di superficie lorda abitabile, e nel caso in esame si ha:

$$59,50\text{mq}/25\text{mq per ab}=2,38\text{ab.}$$

Per quanto premesso, le quantità di superfici da destinare agli standard urbanistici sono pari a:

$$9\text{mq/ab} \times 2,38 \text{ ab} = 21,42\text{mq}$$

così suddivise:

- Superficie a Verde Pubblico $4,50\text{mq/ab} \times 2,38\text{ab} = 10,710\text{mq}$
- Superficie a Parcheggio $1,25 \text{ mq/ab} \times 2,38\text{ab} = 2,975\text{mq}$
- Superficie ad Attrezzature Collettive $3,25\text{mq/ab} \times 2,38\text{ab} = 7,735\text{mq}$

Per il rispetto di detti standard, e non potendoli reperire in zona, in uno alla domanda ne viene richiesta la monetizzazione in base all'art.20 della L.R.16/16.

Relativamente al parcheggio pertinenziale è opportuno sottolineare che lo stesso non comporta un rilevante aumento di volumetria e pertanto, per come sottolineato dalla Circolare 28.10.1967 n. 3210 contenente le istruzioni per l'applicazione della Legge 06.08.1967 n.765, non occorre dotare l'unità immobiliare di parcheggio pertinenziale.

Parametri igienico-sanitari

In merito al rispetto dei requisiti igienico-sanitari si veda la di seguito riportata.

PARAMETRI IGIENICO SANITARI

Unità Imm.	Piano	Descrizione	Altezze		Superfici		Aero-illuminazione	
			Altezza in progetto	Altezza minima richiesta	Sup. utile in progetto	Sup. utile minima richiesta	Sup. fin. in progetto	Sup. fin. minima richiesta
Unità immobiliare 1	T	Cucina - Pranzo	3,20 m	2,70 m	25,65 mq		6,40 mq	> 3,21 mq
	T	Soggiorno	3,10 m	2,70 m	31,20 mq	> 14,00 mq	4,58 mq	> 3,90 mq
	T	Disimpegno	3,10 m	2,40 m	2,00 mq		Non richiesta	
	T	Letto	3,10 m	2,70 m	10,50 mq	> 9,00 mq	1,60 mq	> 1,31 mq
	T	W.C.	3,10 m	2,40 m	6,30 mq		Aerazione forzata	
	T	Lavanderia	3,10 m	2,40 m	2,57 mq		Aerazione forzata	
	T	Dispensa	3,10 m	2,40 m	3,55 mq		Non richiesta	
	1	Sgombero	2,43 m	2,40 m	28,30 mq		14,29 mq	Non richiesta
	1	Sgombero	2,43 m	2,40 m	15,00 mq		2,19 mq	Non richiesta
	1	Sgombero	2,43 m	2,40 m	7,80 mq		Non richiesta	
	1	W.C.	2,43 m	2,40 m	6,45 mq		1,00 mq	> 0,81 mq
	1	Disimpegno	2,43 m	2,40 m	3,90 mq		Non richiesta	

Unità Imm.	Piano	Descrizione	Altezze		Superfici		Aero-illuminazione	
			Altezza in progetto	Altezza minima richiesta	Sup. utile in progetto	Sup. utile minima richiesta	Sup. fin. in progetto	Sup. fin. minima richiesta
Unità immobiliare 2	T	Cucina - Pranzo - Soggiorno	2,70 m	2,70 m	17,40 mq		5,28 mq	> 2,18 mq
	T	Dispensa	2,70 m	2,70 m	3,80 mq		Non richiesta	
	T	Letto	2,70 m	2,70 m	14,00 mq	= 14,00 mq	2,64 mq	> 1,75 mq
	T	Cabina armadio	2,70 m	2,70 m	1,90 mq		Non richiesta	
	T	Disimpegno	2,70 m	2,40 m	1,90 mq		Non richiesta	
	T	Ripostiglio	2,70 m	2,40 m	2,70 mq		Non richiesta	
	T	W.C.	2,70 m	2,40 m	4,55 mq		8,00 mq	> 0,57 mq
	T	Lavanderia	2,70 m	2,40 m	2,25 mq		Aerazione forzata	

Fasciolo della copertura

In merito a quanto disposto dal D.A. n. 1754/12 e dalla Circolare del 23 luglio 2013 n.1304, per l'intervento di che trattasi occorre predisporre l'Elaborato della copertura per come esplicitamente redatto in uno agli elaborati allegati all'istanza a cui si rimanda per le specifiche progettuali.

Impianti idrico, elettrico e termico

Il progetto prevede la completa realizzazione degli impianti idrico, elettrico e termico per ciascuna delle unità immobiliari in questione.

Con riferimento al D.M. 37/2008 ovvero: *Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici* si precisa quanto segue:

- per l'**impianto idrico**, definito all'**art.1 comma 2 lettera d)**, non è prevista la progettazione, da parte di un professionista iscritto negli albi professionali, in quanto non rientra tra i casi di cui all'art.5 comma 2, né pertanto è dovuto il deposito ai sensi dell'art.5 comma 6. E' invece previsto, in alternativa, un progetto che redigerà il responsabile tecnico dell'impresa installatrice secondo le modalità di cui all'art.7 comma 2 e che verrà allegato alla dichiarazione di conformità per come definita dall'art.7 comma 1;
- per l'**impianto elettrico**, definito all'**art.1 comma 2 lettera a)**, non è prevista la progettazione, da parte di un professionista iscritto negli albi professionali, in quanto non rientra tra i casi di cui all'art.5 comma 2, né pertanto è dovuto il deposito ai sensi dell'art.5 comma 6. Infatti la potenza impiegata sarà inferiore a 6kw e la superficie dell'abitazione inferiore a 400mq. E' invece previsto, in alternativa, un progetto che redigerà il responsabile tecnico dell'impresa installatrice secondo le modalità di cui all'art.7 comma 2 e che verrà allegato alla dichiarazione di conformità per come definita dall'art.7 comma 1;
- per l'**impianto termico**, definito all'**art.1 comma 2 lettera c)**, non è prevista la progettazione, da parte di un professionista iscritto negli albi professionali, in quanto non rientra tra i casi di cui all'art.5 comma 2, né pertanto è dovuto il deposito ai sensi dell'art.5 comma 6. Infatti l'impianto non sarà dotato di canna fumaria collettiva ramificata, né di impianto di climatizzazione avente una potenzialità frigorifera pari o superiore a 40.000 frigoriferi/ora. E' invece previsto, in alternativa, un progetto che redigerà il responsabile tecnico dell'impresa installatrice secondo le modalità di cui all'art.7 comma 2 e che verrà allegato alla dichiarazione di conformità per come definita dall'art.7 comma 1;

Il progetto prevede anche la realizzazione di un collettore solare e di un piccolo impianto fotovoltaico da 1,5 Kw.

Le forniture, idrica ed elettrica, dell'unità immobiliare 1 verranno di fatto mantenute mentre quelle dell'unità immobiliare 2 saranno realizzate ex novo, per come indicato negli elaborati progettuali.

Impianto di scarico fognario

L'immobile esistente risulta già collegato in corrispondenza della fognatura che percorre lungo la via Turbazzo. Pertanto il sistema degli scarichi dell'unità immobiliare 1 verrà di fatto mantenuto mentre quello dell'unità immobiliare 2 verrà realizzato ex novo i cui reflui verranno conferiti per il tramite di un nuovo pozzetto nella condotta fognaria di via Turbazzo per come indicato negli elaborati progettuali.

Dichiarazioni ed asseverazioni

Il sottoscritto **ing. Giorgio Gugliotta**, consapevole 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 nel fabbricato sito in Modica nella via Mola Addolorata in c.da Campanaro, con riferimento al ***“Piano di Recupero–Comparto ai sensi della L. 457/78 e della L.R. 71/78 relativo agli immobili siti in Modica lungo la via Turbazzo n.7”***, ed atteso quanto sopra in particolare

DICHIARA ED ASSEVERA

- che l'immobile non è sottoposto a tutela storico-artistica mentre risulta soggetto a vincolo paesaggistico ambientale;
 - che i lavori descritti sono conformi alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti, nonché al rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie;
 - che i lavori descritti comportano aumento di cubatura con aumento del numero delle unità immobiliari;
 - che i lavori descritti comportano modifiche alla sagoma della costruzione e dei prospetti dell'immobile;
 - che i lavori descritti sono oggetto di interventi strutturali per cui verrà richiesta Autorizzazione da parte del Genio Civile di Ragusa prima del concreto inizio dei lavori.
-