

49455

27 SET 2024



CITTA' DI MODICA

Patrimonio dell'Umanità

3° SETTORE - U.O. N. 7

URBANISTICA - SVILUPPO ECONOMICO - PROTEZIONE CIVILE

PROVVEDIMENTO UNICO N. 04 SUAP DEL 27 SET. 2024

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

PREMESSO CHE:

- con Deliberazione del C.C. n. 100 del 30.10.2003 è stata approvata la variante al P.R.G. ai sensi del D.P.R. n. 447/98 e s.m.i., per la realizzazione di un "Albergo di categoria tre stelle" in Ditta Spadaro Giovanni;
- con Provvedimento Unico n. 16/SUAP dell'11.02.2004 è stato rilasciato per la costruzione, in Corso Sandro Pertini n. 42, di un impianto produttivo adibito ad "Albergo di categoria tre stelle", comprendente un piano interrato e n. 5 piani fuori terra, con vincolo del suolo di cui al foglio 119/a, p.lle 1860-1864-1867-55, della superficie complessiva di mq. 3.872,00 di cui mq. 82,00 in Zona C/4 e la restante parte in Zona ex "S2" del P.R.G., per una volumetria autorizzata di mc. 10.796,58;
- con D.I.A. prot. 42257/2008, esitata favorevolmente per le opere in variante all'Autorizzazione n. 16/SUAP/2004 sopracitata, è stata prevista una volumetria minore a quella autorizzata, pari a mc. 10.642,33 > mc. 10.796,58, con parcheggio pertinenziale di mq. 1.068,04 > di mq. 1.064,21, nonché un'area, di cui al D.M. n. 1444/68, determinata in mq. 999,06 da destinare a parcheggio esterno e mq. 1.092,00 da destinare ad area verde;
- con l'Autorizzazione in variante n. 34/SUAP/2012 sono state autorizzate le opere di modifica al piano seminterrato per la realizzazione di un locale commerciale-area relax-attività ginniche e di n. 4 suite al piano attico, senza

Sportello
Unico
Attività
ProduttiveIL DIRIGENTE
Ing. Francesco Paolino
Paolino

alterazione della volumetria definita con la D.I.A. succitata, con la rimodulazione del parcheggio pertinenziale in mq. 1.073,97 > di mq. 1.064,21 (di cui mq. 624,12 all'esterno), e delle aree esterne ai sensi del D.M. n. 1444/68, di cui mq. 1.323,42 destinata a parcheggio e mq. 1.066,93 destinata ad area verde; inoltre a seguito di variazioni catastali sono state soppresse le p.lle 1860 e 55, originando le p.lle 2063, 2064 (oggi 2140), 2139 e 1865, mentre rimangono immutate le p.lle 1864 e 1867; inoltre il foglio di mappa è stato modificato da 119/a a 226;

VISTA la domanda presentata in data 29.02.2024 prot. 11089 e successiva integrazione del 03.07.2024 prot. 35056, dal sig. Spadaro Gianluca nato a Modica il 26.10.1972, n.q. di socio e Amministratore unico della Ditta "Torre del Sud s.r.l." con sede a Modica in Corso Sandro Pertini n. 42 (Partita Iva: 01433260889), con la quale viene chiesto il Permesso di Costruire in sanatoria per la regolarizzazione, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, le opere eseguite in difformità all'Autorizzazione S.U.A.P. n. 34 del 09.05.2012 all'impianto produttivo adibito a "struttura alberghiera", distinta in catasto al foglio 226 distinto in catasto fabbricati al foglio 226, p.la 2063 - 2140 - 2139 - 1865, nonché le p.lle 1864, 1867 e 2182/3, zona E3 del vigente P.R.G.;

CONSIDERATO che la domanda ha dato luogo in data 29.02.2024, all'avvio del procedimento unico di cui all'art. 7 del D.P.R. n. 160/2010;

VISTO il verbale di assemblea di società a responsabilità limitata del 30/12/2019 rep. 1457;

VISTA la Dichiarazione di Successione del sig. Spadaro Giovanni del 15.02.2022, volume 88888, n. 62790, con la quale i figli Spadaro Gianluca, Raffaele e Rosario, divengono proprietari in parti uguali delle p.lle 1865 - 2139 -

2140 e 1862 del foglio 226;

VISTA la nota del IV Settore – Lavori Pubblici, Sezione Espropriazioni del 16.08.2006, prot. 13402, con la quale viene comunicato al sig. Spadaro Giovanni, l'esproprio delle p.lle 1867 e 1864 del foglio 226;

VISTO il N.O. del Responsabile del Servizio Igiene Ambienti di Vita dell'A.S.P. di Ragusa, Ufficio di Modica, reso in data 22.02.2024 con prot. n. 14254/Asp-Siav;

VISTA la dichiarazione resa dal tecnico incaricato che assevera che non è necessaria una valutazione del progetto ai sensi degli artt. 3 e 4 del D.P.R. n. 151/2011 (*antincendio*);

PRESO ATTO che le difformità dichiarate all'Autorizzazione n. 34/2012 non alterano il volume autorizzato di mc. 10.642,33, e che l'area a parcheggio pertinenziale e le aree di cui al D.M. 1444/1968 rispettano i minimi di legge;

VISTO il parere favorevole dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Modica espresso in data 12.08.2024;

VISTI il D.P.R. n. 160/2010 e la L.R. n. 16/2016;

VISTO l'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001;

VISTA la Determina del Commissario Straordinario n. 1466 del 23.05.2023 e relativo contratto dell'01.06.2023, in ordine alla nomina a Dirigente del 3° Settore;

VISTO il bonifico dell'11.01.2024 di € 1.000,00 (VCYL 0078), a saldo della sanzione amministrativa ex art. 36 del D.P.R. n. 380/2001;

ACQUISITE le dichiarazioni di cui all'art. 36 della L.R. n. 1/2019 come modificato e integrato dall' art. 31 della L.R. n. 23/2021, rese dai tecnici professionisti in ordine all'avvenuta liquidazione delle competenze per onorario;

CONSIDERATO che sussistono le condizioni per l'emanazione del provvedimento unico nei termini indicati nel dispositivo che segue:

RILASCIA

il Permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, al sig. Spadaro Gianluca nato a Modica il 26.10.1972, n.q. di comproprietario e Amministratore unico della Ditta "Torre del Sud s.r.l." (Partita Iva: 01433260889), e ai comproprietari e soci Spadaro Raffaele e Spadaro Rosario, nati a Modica rispettivamente il 28.12.1963 e il 31.12.1969 - ciascuno per i propri diritti - per la regolarizzazione nell'impianto produttivo adibito a "struttura alberghiera", distinto in catasto fabbricati al foglio 226, p.lla 2063 - 2140 - 2139 - 1865, nonché le p.lle 1864, 1867 e 2182/3, le opere eseguite in difformità all'Autorizzazione n. 34/2012, secondo la documentazione tecnica allegata ed esaminata, che deve intendersi parte integrante del presente provvedimento, consistenti in:

- mancata realizzazione al piano interrato dell'area relax - attività ginniche e di conseguenza il cambio di destinazione a parcheggio con la realizzazione di tramezzature, la modifica al servizio igienico del locale commerciale, la modifica del filtro ingresso vano scala e la realizzazione di un'intercapedine; di conseguenza è stata ridefinita l'area a parcheggio pertinenziale della superficie complessiva di mq. 680,24, oltre a mq. 140,61 relativa alla parte a monte spazio a cielo libero di detto piano;
- diversa riconfigurazione della pertinenza esterna a piano terra delle aree a parcheggio pertinenziale e del D.M. n. 1444/68, al fine di svincolare la superficie di mq. 371,00 destinata a parcheggio, individuata dalle p.lle 1865 di mq. 230,00 (non oggetto di variante urbanistica al P.R.G.), 2139 di mq. 75,00 e porzione della 2063 per mq. 66,00; pertanto l'area complessiva destinata a parcheggio pertinenziale è di mq. 1.073,97 di cui mq. 253,12 esterna (anziché mq. 624,12),

individuata all'interno della p.lla 2063, e la rimanente a piano sottostrada (vedi tav. 2 e 3);

- diversa riconfigurazione dell'area a parcheggio e dell'area a verde, rese ai sensi del D.M. 1444/68, rispettivamente in mq. 1.298,17 individuata all'interno delle p.lle 2063 e 2140, a piano terra (vedi tav. 2), e in mq. 1.066,93 individuata all'interno delle p.lle 2063-1864-1867 e 2182, quest'ultima originata dalla p.lla 1862, a piano terra;

ART. 1

Il presente provvedimento è subordinato:

- alla conferma del vincolo del suolo effettuato in occasione del rilascio del provvedimento unico n. 16/SUAP dell'11/02/2004 e successivo provvedimento unico n. 34/SUAP del 09/05/2012;

- alla conferma del vincolo della superficie a parcheggio di mq. 1.073,97 di cui mq. 253,12 esterno individuata all'interno della p.lla 2063, che, a norma dell'art. 9, ultimo comma della L.R. n. 37/85, costituisce pertinenza della costruzione, ai sensi e per gli effetti degli artt. 817, 818 e 819 del codice civile;

- alla conferma del vincolo della superficie a parcheggio ai sensi del D.M. n. 1444/68 di mq. 1.298,17 individuata all'interno delle p.lle 2063 - 2140;

- alla conferma del vincolo della superficie a verde ai sensi del D.M. n. 1444/68 di mq. 1.066,93 individuata all'interno delle p.lle 2063 - 1864 - 1867 - 2182 (ex p.lla 1862);

ART. 2

La responsabilità di eventuali danni a terzi e delle opere strutturali, compete esclusivamente al progettista, al direttore dei lavori, al collaudatore, alla Ditta committente ed all'impresa esecutrice dei lavori, secondo le rispettive

Puli

competenze, rimanendo questo Comune del tutto estraneo;

ART. 3

PRESCRIZIONI SPECIALI

A tutte le condizioni e prescrizioni dettate dal Responsabile del procedimento qui integralmente trascritte:

- che vengano rispettate tutte le condizioni riportate nel N.O. igienico sanitario reso dall'Asp/Siav prot. n. 14254 del 22.02.2024, qui integralmente trascritte:

"Fatte salve eventuali competenze autorizzative di altre amministrazioni ed il rispetto di ogni altra normativa di legge specifica del settore".

Quanto sopra visti, fatti salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi.

ART. 4

Il presente provvedimento è rilasciato al soggetto richiedente n.q. mediante consegna a mano.

Il ritiro del presente provvedimento comporta per la Ditta l'accettazione di tutte le condizioni e prescrizioni sopra riportate nonché l'osservanza delle norme contenute nel Piano Regolatore Generale e nel Regolamento Edilizio Vigenti;

ART. 5

Il presente provvedimento sarà pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Modica per quindici giorni consecutivi. Contro il presente provvedimento, ai sensi dell'art. 3, ultimo comma, della legge n. 241/90, gli interessati possono proporre entro il termine di 60 giorni decorrenti dalla data della consegna del presente atto, ricorso giurisdizionale al T.A.R. di Catania, o entro 120 giorni ricorso straordinario al Presidente della Regione.

ART. 6

Fanno parte integrante del presente atto i seguenti allegati vidimati dal Servizio

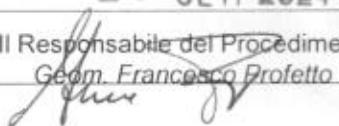
Urbanistica dello Sportello S.U.A.P., la quale viene presa in consegna dal richiedente n.q.:

Allegati S.U.A.P.: Relazione Tecnica; Tavola 1: elaborati stralcio IGM, stralcio aerofotogr., stralcio piano paesaggistico, stralcio P.R.G., stralcio catastale; Tavola 2 Elaborati: particolare planimetrico; Tavola 3 Elaborati: pianta piano interrato modifica alla tav. 4 allegata alla autorizzazione SUAP 34 del 09/05/2012;

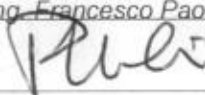
Il presente permesso si compone di n. 07 pagine compresa la presente, oltre agli allegati sopra elencati.

Modica, 27 SET. 2024

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Francesco Profetto

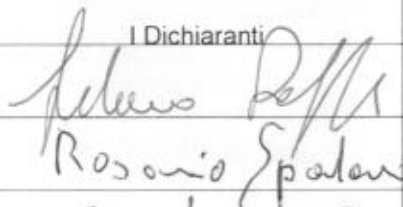


Il Dirigente
Ing. Francesco Paolino

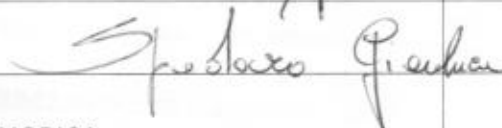


I sottoscritti dichiarano di avere ritirato oggi 27 SET. 2024 l'originale del presente provvedimento con n. 8 allegati e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni in esso contenute e a cui il rilascio stesso è stato subordinato.

I Dichiaranti



Rosario Spadaro



Spadaro Gianluca

COMUNE DI MODICA

3° SETTORE

Si attesta che la presente dichiarazione è stata resa e sottoscritta in mia presenza dal sig. Spadaro Gianluca nato a Modica il 26.10.1972, n.q. di comproprietario ed Amministratore unico della Ditta "Torre del Sud s.r.l.", e dai sigg. Spadaro Raffaele e Spadaro Rosario, n.q. di comproprietari e soci, nati a

Modica rispettivamente il 28.12.1963 e il 31.12.1969, le cui identità sono state da
me accertate in base ai documenti:

Modica, 27 SET, 2024

Il Funzionario incaricato dal Sindaco

IMPEGNATA INCARICATA
DAL SINDACO
Rita Migliore



27 SET 2024

27 SET 2024