



## Comune di Caltanissetta

C.F.80001130857 - P.IVA 00138480850

Direzione Urbanistica

U.O.C. n. 8 Pianificazione Territoriale

Scalinata Duca Degli Abruzzi - 93100 Caltanissetta

Fax 0934/74590

---

### RELAZIONE

OGGETTO: Richiesta di approvazione per successiva presentazione di un piano di lottizzazione in deroga, secondo quanto disposto dall'art. 28 delle N.T.A. del vigente P.R.G., con riguardo ad ambiti con area inferiore a 10.000 mq, compresi tra edifici esistenti e viabilità o spazi pubblici. C/da Bagno – Caltanissetta.

Ditta: *Lattuca Salvatore – Amico Salvatrice Grazia.*

La Ditta proprietaria Lattuca Salvatore nato a Serradifalco (CL) il 30/06/1957, c.f.: LTT SVT 57H48 I644F e Amico Salvatrice Grazia nata a San Cataldo (CL) il 08/05/1959, c.f.: MCA SVT 59E48 H792E, entrambi residenti in San Cataldo via C.A. Dalla Chiesa n. 4, con istanza assunta in prot. al n. 20228 del 14/03/2016, ha chiesto l'approvazione di un piano di lottizzazione in c/da Bagno, in deroga ai sensi dell'art. 28 delle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente e contestualmente il ritiro della precedente richiesta di deroga, avendo operato una nuova rielaborazione. L'area interessata, ricade in zona "C1 – zona di edilizia rada esistente da completare" della Variante Generale di revisione del P.R.G. vigente ed annotata in catasto al foglio di mappa n. 111, part. 196 di mq 2.350,00.

Allegata alla suddetta richiesta è stata altresì trasmessa apposita perizia tecnica, redatta dall'Ing. Salvatore Vancheri di Serradifalco (CL) e iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caltanissetta al n. 574, con la quale, in considerazione dell'estensione dell'area da lottizzare, inferiore a mq 10.000, viene richiesta l'applicazione della deroga prevista dall'art. 28 delle Norme di Attuazione, in virtù del quale *"Nel caso di ambiti compresi tra edifici esistenti e viabilità o spazi pubblici, dietro parere favorevole della Commissione Edilizia (adesso Ufficio Tecnico) debitamente motivato, e sempre che non vengano lesi diritti di terzi, il Consiglio Comunale può approvare Piani di Lottizzazione riguardanti aree inferiori a 10.000 mq.*

*Ai fini dell'approvazione di tali piani dovrà in particolare verificarsi che la lottizzazione proposta non sia di pregiudizio per i proprietari degli altri lotti edificabili ricadenti all'interno della stessa zona omogenea, e che risulti garantita la possibilità di prevedere all'interno della lottizzazione aree di urbanizzazione primaria per verde e parcheggi di dimensioni congrue"* e secondo i criteri stabiliti dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 4 del 9 Febbraio 2006. Nella suddetta perizia il tecnico assevera che l'area in questione è interclusa in quanto compresa tra lotti edificati e aree sature dal punto di vista urbanistico, inoltre evidenzia il carico urbanistico delle aree confinanti l'ambito d'intervento, riportando il conteggio, desunto dalla cartografia ufficiale e dagli atti autorizzativi. Dalla volumetria esistente, costituente l'edificazione sulle aree contermini, si è constatato il superamento dell'indice territoriale per quasi tutte le aree limitrofe, tranne che per un'area in cui si è evidenziato un residuo di cubatura per un eventuale ampliamento, come da schema sotto riportato.

La Ditta Lattuca-Amico, perseguendo il fine, ove possibile, per una pianificazione di più vasto ambito, ha ugualmente inviato esplicito e regolare invito a partecipare alla lottizzazione alle Ditte limitrofe, le quali hanno prodotto risposte scritte autografate, manifestando il loro rifiuto alla partecipazione alla lottizzazione comune. Per la porzione di particella n. 682 confinante con quella da lottizzare e utilizzata come via di accesso alle diverse proprietà, i proprietari della stessa, hanno sottoscritto regolare dichiarazione in cui hanno attestato che la lottizzazione proposta di che trattasi, non è di pregiudizio alla propria proprietà, in quanto proprietari di altre aree limitrofe alla particella n. 682, per tale aspetto la stessa particella è comunque utilizzabile per interventi edificatori diretti o con separate lottizzazioni, essendo in continuità con le altre zone C1 dei comproprietari. Per quanto concerne la particella n. 408 di proprietà di Rovello Ferdinando, la stessa rappresenta piazzale della costruzione identificata con la particella n. 199 di proprietà della stessa Ditta Rovello. Pertanto quest'ultimo fabbricato è suscettibile di eventuale ampliamento in maniera autonoma, quindi la proposta di deroga di che trattasi, non risulta di impedimento alcuno. Dette dichiarazioni fanno parte della documentazione allegata alla proposta di deroga. Di seguito si riporta la tabella con i dati tecnici e numerici inseriti nella perizia giurata prodotta:

Ditta	Identificativo catastale	Superficie catastale [mq]	Estremi atto autorizzativo	Volumetria realizzata [mc]	Indice volumetrico mc/mq
Lottizzazione Poggio Belvedere	Fg. 111, Partt. 94-716	14.820,00	Deliberazione di C.C. n. 14 del 07/09/2009	2.310,15	0,15 < 0,20
Gibiino Gaetano Riolo Antonella Giuseppina	Fg. 111 Partt. 69-318	2.150,00	C.E. in Sanatoria n. 43675 del 28/01/2013	537,50	= 0,25
Monastero Santa Chiara	Fg. 111 part. 726	6.313,00	_____	1.578,25	= 0,25

Dei dati sopra riportati in tabella, è stato eseguito accertamento d'Ufficio e si è constatato la loro rispondenza con quelli degli atti autorizzativi menzionati che trovasi in archivio.

Il terreno oggetto di proposta di Lottizzazione, risulta ricadere in area sottoposta a vincolo paesaggistico da parte della Soprintendenza ai BB.CC.e AA. istituito con D.A. n. 5674 del 29/03/2005, in particolare rientra nel Paesaggio Locale 8, in aree con Livello di Tutela 1, ai sensi dell'art. 20 delle relative N. di A., ciò è stato possibile desumere dalla consultazione degli atti ufficiali in possesso di questo Ufficio.

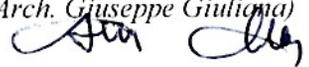
Altresì è stato eseguito sopralluogo accertando la conformità degli elaborati grafici prodotti con lo stato attuale del sito, assieme alla Ditta proprietaria e al tecnico progettista.

Conformemente alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 04 del 09/02/2006, con cui sono stati determinati i criteri generali relativi all'approvazione di piani di lottizzazione aventi superficie inferiore a mq 10.000, nelle previsioni di piano dovrà essere garantita la superficie minima per parcheggi e verde pubblico attrezzato, nella misura corrispondente ad un'area minima da lottizzare pari a mq 10.000.

Per quanto sopra, esaminata l'intera documentazione allegata alla richiesta di deroga, considerato che la lottizzazione proposta non è di pregiudizio alla futura eventuale richiesta di ampliamento sulle aree limitrofe, quest'Ufficio esprime parere favorevole alla proposta di deroga presentata per la lottizzazione di area inferiore a mq 10.000, così come previsto dall'art. 28 delle Norme di Attuazione.

Caltanissetta, il 04/04/2016

**Il Tecnico Istruttore**  
(Arch. Giuseppe Giuliana)



Vista la superiore istruttoria tecnica:

Si esprime parere FAV. E

Caltanissetta, il 4 APR. 2016

**Il Responsabile del 1° Servizio**

(Arch. A. Pirrera)



**Il Responsabile di U.O.C.**

(Arch. A. Bellone)

