Comune di Caltanissetta
C.F.80001130857 - P.IVA 00138480850
Direzione III
U.O.C. n. 8 "Pianificazione Territoriale e Strategica"
Scalinata Duca Degli Abruzzi - 93100 Caltanissetta
Fax 0934/74590

Piano di lottizzazione convenzionata in deroga ai sensi dell'art. 28 delle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente, zona C1 c/da Bagno

Ditta: Lattuca Salvatore – Amico Salvatrice Grazia.

ISTRUZIONE TECNICA

La Ditta Lattuca Salvatore nato a Serradifalco il 30/06/1957, c.f.: LTT SVT 57H30 I644F, e Amico Salvatrice Grazia nata a San Castaldo 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 della deroga ai sensi dell'art. 28 delle Norme di Attuazione del P.R.G., per un piano di lottizzazione in c/da Bagno. In data 04/04/2016 questa U.O.C. n. 8 ha espresso parere favorevole alla deroga, che con nota prot. n. 26451 del 06/04/2016 ha comunicato alla Ditta. La Ditta con nota prot. n. 47439 del 24/06/2016, ha inoltrato la proposta di piano di lottizzazione di che trattasi. A seguito di richiesta integrazione documenti con nota prot. n. 50961 del 06/07/2016 inviata da questo Ufficio, è stata trasmessa ulteriore e necessaria documentazione con nota prot. n. 50955 dell'8/07/2016. Il terreno interessato dalla lottizzazione risulta esteso complessivamente mq 2.350,00.

Documentazione allegata:
All'istanza presentata originariamente e successiva integrazione, è stato allegato il progetto di piano di lottizzazione, redatto dall'Ing. Salvatore Vancheri, iscritto all'Albo professionale degli Ingegneri di Caltanissetta al n. 574 e dall'Arch. Sergio Domenico Lattuca, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Caltanissetta al n. 771, costituito dai seguenti elaborati tecnici:

- Relazione Tecnico-Descrittiva;
- All. 1 – Titolo di proprietà e visura catastale;
- All. 2 – Norme Tecniche di Attuazione;
- All. 3 – Deroga concessa ai sensi dell'art. 28 delle N.T.A. del P.R.G.;
- All. 4 – Schema di Convenzione;
- All. 5 – Relazione Geologica;
- All. 6 – Documentazione fotografica;
- All. 7 – Scheda urbanistica;
- All. 8 – Schemi planimetrici quotati con indicazione delle destinazioni d'uso;
- Tav. 1 – Estratto di mappa;
- Tav. 2 – Stato di fatto: Sovrapposizione P.R.G. – Catastale; Piano quotato e profili longitudinali;
- Tav. 3 – Progetto: Planimetria e profili altimetrici di progetto; Planimetria parcheggio e verde pubblico; Lay-out schema del tipo edilizio;

- Tav. 4 – Progetto: Planimetria generale; Individuazione delle essenze arboree;
- Tav. 5 – Progetto: Planimetria generale impianto di smaltimento acque reflue e idrico; Particolari costruttivi e sezione impianto di smaltimento acque reflue;
- Tav. 6 – Progetto: Planimetria generale reti tecnologiche; Illuminazione, gas, elettrica, telefonica; particolari costruttivi
- Perizia giurata.

Dati catastali dell'area:
L'area interessata dalla lottizzazione è situata in c.da Bagno, risulta estesa catastalmente mq 2.350,00 ed è distinta in catasto al foglio di mappa n. 111 part. n. 196 di proprietà dei sig.ri Lattuca Salvatore e Amico Grazia Salvatrice coniugi in regime di comunione legale dei beni, sopra generalizzati, giusto atto di compravendita del 19/12/2012 rogato dal Notaio Seminatore Giulia, rep. n. 20310 e registrato a Caltanissetta il 14/01/2013 al n. 124.

Destinazione urbanistica dell'area:
L'area di che trattasi, come sopra specificato, è estesa catastalmente mq 2.350,00, ricadente in z.t.o. C1 (zona di edilizia rada da completare), regolata dalle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente, la stessa risulta interessata dal Piano Paesaggistico provinciale della Soprintendenza per i BB. CC. ed AA e rientra all'interno del Paesaggio Locale n. 8 con livello di tutela 1, regolato dalle relative vigenti N. di A. La Ditta, con propria dichiarazione sottoscritta allegata alla pratica, ha asseverato di non risultare proprietaria di immobili situati nelle immediate vicinanze dell'area interessata alla Lottizzazione di che trattasi. In data 31/03/2016, congiuntamente alla Ditta richiedente e ai progettisti, è stato eseguito da parte dell'Ufficio sopralluogo per la ricognizione del sito oggetto della presente richiesta di Lottizzazione. In quella sede si è constatato che quanto rappresentato nel progetto di che trattasi, corrisponde alle condizioni e alle caratteristiche accertate durante il sopralluogo.

Descrizione dell'intervento:
Il progetto di lottizzazione prevede su un unico lotto, la costruzione di un edificio ad uso residenziale costituito da piano terra e primo piano destinati ad abitazione, la copertura è prevista del tipo a tetto con falde inclinate. La tipologia edilizia adottata prevede la realizzazione di portici, uno dei quali previsto distaccato dal corpo di fabbrica principale. Detto portico è previsto ubicato a confine con l'area da destinare a verde pubblico, dovrà però essere riposizionato ad una distanza maggiore o uguale a m 5,00 dallo spazio a verde.
Come già accennato la superficie territoriale complessiva dell'area interessata alla lottizzazione di che trattasi, è catastalmente di mq 2.350,00, mentre la volumetria di progetto e la densità fondiaria massima raggiunta, sono riportati nella seguente tabella:

Lotto	Superficie fondiaria mq	Volume Urb. mc	Densità Fondiaria mc/mq
1	2.129,00	462,00	0,217

L'accesso carrabile al lotto, previsto dal piano, è garantito da una strada condominiale che si diparte dalla via Luigi Monaco, di cui la Ditta gode di diritto di attraversamento così come attestato dalla stessa con propria dichiarazione sottoscritta e da tutti gli altri proprietari della particella n. 168 del foglio n. 111, con cui la stradella è identificata in catasto. Dette dichiarazioni sono allegate alla documentazione di progetto. Gli spazi da adibire a verde pubblico e parcheggi di uso pubblico, sono stati previsti naturalmente all'interno del lotto, con accesso diretto dalla strada condominiale esistente, che

permette anche l'ingresso carrabile all'area su cui insisterà l'edificio in progetto. Quantitativamente la relativa superficie è stata calcolata nel rispetto di 7 mq per abitante da insediare, di cui 2,5 mq per parcheggi e 4,5 mq per verde, riferita ad una ipotetica superficie da lottizzare pari a mq 10.000.
Pertanto la superficie di progetto inerente le opere di urbanizzazione primaria, nel suo complesso è risultata pari a mq 180,40, di cui per verde pubblico mq 115,00 e per parcheggio pubblico mq 65,00, la superficie da destinare a parcheggio pubblico è comprensiva degli spazi di manovra ad uso pubblico. Oltre alle aree pubbliche (verde e parcheggi), il progetto prevede un ampio spazio di manovra che permette un agevole ingesso carrabile al lotto, da vincolare eventualmente anch'esso ad uso pubblico di mq 41,00.
La volumetria complessiva raggiunta prevista dal piano, come precedentemente evidenziato, risulta pari a **mc 462,00**, nel rispetto dell'indice di densità territoriale di 0,20 mc/mq. Inoltre sono stati individuati gli abitanti da insediare in rapporto di 1/80 mc di volumetria prevista.
Per quanto riguarda gli impianti: idrico, elettrico, di illuminazione pubblica, telefonica e del gas, sono previsti allacciati alle rispettive reti principali pubbliche esistenti nella zona. Per quanto concerne l'impianto di smaltimento acque reflue, esso è costituito da un sistema con fossa settica tipo Imhoff e pozzo disperdente, dato che la zona non è ancora dotata di rete fognaria pubblica.

Verifica parametri tecnici

Superficie complessiva Territoriale	mq	2.350,00
Volume max ammissibile mq 2.350 x mc/mq 0,20 =	mc	470,00
Volume max di progetto	**mc**	**462,00 < mc 470,00**
Numero di abitanti da insediare:		
mc 462,00/80 =		n° 5,78

Superficie minima da destinare a standards:

- *per parcheggi* mq/ab.2,5 x 2.000,00/80 = mq 62,50
- *per verde pubblico* mq/ab. 4,5 x 2.000,00/80 = mq 112,50

Superficie di progetto per verde pubblico:
mq 115,00>mq 112,50

Superficie di progetto per parcheggio pubblico:
mq 65,00>mq 62,50
Superficie di strada d'ingresso ad uso pubblico:
mq 41,00

LOTTO
Superficie fondiaria:
mq 2.350,00 – (115,00+65,00+41,00) = mq 2.129,00

Superficie max copertura:
mq 145,00
Rapporto di copertura :
mq 145,00/mq 2.350,00 = 0,062 < 0,10

Parametri normativi di riferimento

Altezza ammissibile	m 7,50
Altezza max di progetto	m 7,40 < m 7,50

Distanza minima dai confini ammissibile	m 5,00
Distanza minima dai confini di progetto	> m 5,00
Distanza minima dal ciglio stradale di progetto	> m 5,00

Sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- Parere preventivo favorevole condizionato espresso dalla società Caltaqua Acque di Caltanissetta n. 07/2016 prot. n. 7143/U del 02/08/2016 all'allaccio idrico, assunto in protocollo di questo Comune al n. 57639 del 04/08/2016, mentre per quanto riguarda l'allaccio fognario, non è stato espresso alcun parere in quanto la zona non è dotata di rete fognaria pubblica;
- Nulla – Osta preliminare condizionato riguardante l'impianto di illuminazione pubblica del verde e parcheggio pubblico, prot. n. 61065 del 25/08/2016, espresso dall'U.O.C. n. 6;

Per l'acquisizione degli altri necessari pareri preventivi da parte della Soprintendenza ai BB. CC. e AA. di Caltanissetta, del Genio Civile di Caltanissetta, dell'Ufficio Viabilità ed Ambiente - U.O.C. n. 5, gli stessi saranno resi in sede di conferenza dei servizi indetta secondo la procedura di rito.

Conclusioni

Quest'Ufficio, considerato quanto sopra esposto, esprime **parere favorevole a condizione** che il previsto portico isolato venga realizzato ad una distanza maggiore o uguale a m 5,00 dall'area da destinare a verde pubblico e dai confini di proprietà.

Caltanissetta, 30 AGO. 2016

Il Tecnico Istruttore
(Arch. Giuseppe Giuliana)

Vista la superiore istruttoria tecnica

Si esprime parere FAV.LE, alle condizioni riportate nell'istruzione –

Caltanissetta, 30.8.2016

Il Responsabile di U.O.C.
(Arch. A. Bellomo)