

Il Presidente, pone in trattazione l'argomento iscritto al n. 2 dell'o.d.g. relativo a: "DETERMINAZIONE SUPERFICIE MINIMA PIANI DI LOTTIZZAZIONE" ed invita l'Assessore all'Urbanistica Prof. Rosario Passano a relazione, sull'argomento.-

L'Assessore all'Urbanistica Prof. Rosario Passano, dopo una breve illustrazione del provvedimento, propone l'adozione dell'approccio trascritto proposta di deliberazione:

»»

IL CONSIGLIO COMUNALE

In applicazione delle norme di attuazione del piano comprensorio le n.1, è necessario per tutte le zone B, per le zone C e per la D, procedere alla determinazione dei lotti minimi dei piani di lottizzazione ai quali è subordinata l'edificazione.-

A questo proposito preliminarmente è opportuno specificare che il territorio del Comune di Marsala ha una propria conformazione particolare, tant'è che più volte si è identificata la nostra città a "città territorio".-

Tale affermazione scaturisce fra l'altro dal fatto che la zona privata destinata all'edificazione è particolarmente polverizzata per il tradizionale principio che ha indotto i nostri lavoratori a realizzare dei nuclei abitativi di natura quasi familiare in tutta la zona rurale del marsalese. Queste brevi considerazioni e le avvertenze vanno tenute nel giusto conto anche ai fini della determinazione del lotto minimo, in quanto le norme di carattere generale per un loro e significativa pratica attuazione è necessario che vengano adattate alla situazione contingente in cui debbono trovare applicazione. Intanto suggerisco l'opportunità di riservarsi di procedere alla determinazione del lotto minimo per le zone B, dal momento che con deliberazione di questo consesso n.41 del 3.3.1979, in applicazione della legge regionale n.71 del 27.12.1978, si è stabilito di procedere al rilascio di concessioni edilizie singole in dette zone a prescindere dal piano di lottizzazione e dall'estensione del lotto a condizione che questo sia dotato delle opere di urbanizzazione primaria (strade, acquedotto, energia elettrica, ecc.).-

E' invece necessario determinare il lotto minimo per tutte le zone C e per la zona D, anche se per quest'ultima zona è intendiamo

dell'Amministrazione di dare immediato incarico per la progettazione del piano particolareggiato, al fine di avere un assetto urbanistico più coordinato ed adeguato alle esigenze della zona stessa.-

Per quanto sopra, sono dell'avviso che per le zone C/1 e C/2, in deroga a quanto disposto all'art.36 delle norme d'attuazione del Piano comprensoriale n.1, il lotto minimo non può essere inferiore a mq.6.000, dato che l'edificazione già esistente e la particolare polverizzazione del territorio non consentono la presenza di lotti con estensione superiore alla predetta.-

Può invece rimanere di mq.10.000 il lotto minimo riguardante le zone C/3 e C/4 della tavola 22.-

Un discorso a parte va fatto per le zone C/5, nelle quali il lotto minimo, sempre per le considerazioni sopra specificate, non può essere inferiore a mq.20.000.-

Per la zona D può determinarsi, in attesa della progettazione o della approvazione del piano particolareggiato una superficie minima di mq.15.000.-

Dall'interrogante è stata interpellata la Commissione Consiliare U.M. la quale, in data 23.3.1979 ha redatto il verbale n.32.-

Invito, pertanto, il C.C. a deliberare in merito, in conformità al predetto verbale;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Sentita la relazione dell'Assessore all'Urbanistica;

D E L I B E R A

Determinare i lotti minimi dei piani di lottizzazione nel modo seguente:

- | | |
|-------------|---|
| 1) zona B/3 | - lotto minimo mq.2.000 (duemila) |
| 2) zona C/1 | - lotto minimo mq.3.000 (tremila) |
| 3) zona C/2 | - lotto minimo mq.5.000 (cinquemila) |
| 4) zona C/3 | - lotto minimo mq.5.000 (cinquemila) |
| 5) zona C/4 | - lotto minimo mq.8.000 (ottomila) |
| 6) zona C/5 | - lotto minimo mq.5.000 (cinquemila) |
| 7) zona D | - lotto minimo mq.15.000 (quindicimila) |

Riservarsi di provvedere alla determinazione del lotto minimo per le zone B non rientranti fra quelle di cui alla deliberazione consi-

Zone residenziali A - B - C (esclusa la zona C5)
(32,50% x £.9.100/mc.) = £/mc. 2.957=

Zone residenziali A - B
Nel caso di demolizione e ricostruzione, trasformazione conservativa, ampliamento, sopraelevazione:
(32,50% x £.6.730/mc.) = £/mc. 2.187=

Insedimenti residenziali - stagionali; Zona C5
(40% x £.7.450/mc.) = £/mc. 2.980=

Insedimenti turistici, oltre al 10% del costo di costruzione documentato:
(30% x £.7.450/mc.) = £/mc. 2.235=

Salvo eventuali modifiche, che saranno apportate in applicazione dell'art. 45 della L.R. n. 71/78.

Insedimenti residenziali nel verde agricolo in caso di aggiunta alla spesa per le opere di urbanizzazione primaria da stabilirsi caso per caso:
(32,50% x £.2.050/mc.) = £/mc. 666=

Insedimenti commerciali e direzionali, oltre al 10% del costo di costruzione documentato:
(100% x £.8.260/mc.) = £/mc. 8.260=

Insedimenti industriali ed artigianali in zona industriale o delle industrie esistenti:

La quota da versare è del 10% di quanto risulterà in seguito all'applicazione dell'art. 45 della L.R. n. 71/78.

Insedimenti industriali ed artigianali in zone E verde agricolo:

La quota da versare al Comune è del 25% di quanto risulterà in seguito all'applicazione dell'art. 45 della L.R. n. 71/78, tenendo conto che per la parte destinata ad abitazione e per ciò che riguarda le opere di urbanizzazione secondaria l'onere da versare al Comune è di:

(32,50% x £.2.050/mc.) = £/mc. 666=

2) - Affidare ai singoli concessionari, su loro richiesta, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o soltanto primaria o soltanto secondaria, a secondo delle necessità ed opportunità di pertinenza del lotto oggetto della concessione o ad esso contiguo e che comunque lo interessino in modo relativo ad aree site in qualunque altro posto del territorio comunale.

A tale scopo il concessionario dovrà obbligarsi attraverso apposito atto, contestuale al rilascio della concessione, ad eseguire, tra l'altro, le opere in questione contemporaneamente a quelle oggetto di concessione, secondo le prescrizioni e sotto l'alta sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale competente ed a completare entro la data del rilascio delle certificazioni di abitabilità e di agibilità delle costruzioni principali ed a consegnarle, ivi comprese le aree di sedime, ove queste non siano già di proprietà comunale, alla pubblica amministrazione, previo certificato di regolare esecuzione dei lavori, rilasciato dall'Ufficio competente, sempre anteriormente alla data delle certificazioni di abitabilità e di agibilità.

La quantità di opere da realizzarsi da parte del concessionario, una volta stabilito l'importo globale da esso dovuto di cui ai punti precedenti, è determinata applicando gli stessi prezzi unitari per le varie categorie di lavoro adottati per la determinazione dell'onere globale, ivi compresa quella relativa alle espropriazioni, eventualmente occorrenti in applicazione della deliberazione consiliare n.85 del 30/6/1978, esecutiva.

3) - Per le varianti non essenziali alle licenze di costruzione rilasciate in data antecedente all'entrata in vigore della legge n.10/77 non sono dovuti gli oneri di urbanizzazione, salvo il caso in cui le varianti in questione presentano un aumento dell'originaria volumetria autorizzata o una diversa destinazione d'uso ai quali soltanto vanno applicati, per intero, gli oneri stabiliti nei precedenti punti del presente deliberato.

4) - Nel caso in cui all'interno degli isolati edificabili dovesse

il concessionario proporrà l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, che venissero dall'Amministrazione Comunale ritenute necessarie ed utili ai fini della pubblica utilizzazione e sempre nel rispetto delle previsioni del Piano Comprensoriale o di eventuali piani particolareggiati, il relativo importo potrà dedursi da quanto dovuto dal concessionario, previa cessione gratuita al Comune delle opere stesso, con le relative aree di sedime.

5)-Dare atto che i proventi delle concessioni sono versati in un conto corrente vincolato presso la Tesoreria del Comune e sono destinati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria o secondaria, al risanamento di complessi edilizi compresi nei centri storici, nonché all'acquisizione delle aree da espropriare per la realizzazione dei programmi pluriennali.

6)-L'ammontare del contributo sarà di volta in volta determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale, conformemente alla presente deliberazione e alla precedente deliberazione consiliare n.85 del 30/6/1978, relativa alla determinazione del costo unitario e richiamata in premessa e sarà versato presso il Banco di Sicilia, Tesoriere Comunale, mediante apposita riversale dell'Ufficio di Ragioneria.

Il Tesoriere Comunale intratterà le somme versate mediante costituzione di apposito fondo così intestato: "Contributo per incidenza di opere di urbanizzazione e costi di costruzione". L'importo dei costi di costruzione, nel rispetto delle percentuali fissate dalla legge n.10 del 28/1/1977 e della legge n.71/78 in relazione al periodo della presentazione delle domande, sarà versato in denaro prima del rilascio della concessione, con le stesse modalità stabilite per il versamento in denaro delle quote relative alle opere di urbanizzazione.

7)-Il contributo di cui all'art.5 della legge n.10/77, in applicazione dell'art.44 della L.R. n.71/78, a richiesta del concessionario, sarà rateizzato con versamenti mensili e per un periodo non superiore a 24 mesi, previa prestazioni di idonee garanzie