



COMUNE DI MONTALLEGRO
LIBERO CONSORZIO COMUNALE DI AGRIGENTO

VERBALE DI DELIBERAZIONE
DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 33
del registro

Regolamento sulla cessione di cubatura, ai sensi dell'art. 22 della L.R. n. 16/2016, dell'art. 5, co. 1 lettera c, della L. 106/2011 e dell'art.1, co. 21 e segg., della L. 308/2004 ed istituzione del Registro comunale dei diritti edificatori, approvato con la delibera del C.C. n. 8 del 01/07/2019. Presa d'atto della nota p.n. 18820 del 22/10/2019 dell'A.R.T.A. Dipartimento dell'Urbanistica.
Dichiarazione dell'intervenuta esecutività.

Data 20/11/2019

L'anno duemiladiciannove il giorno venti del mese di novembre, con inizio alle ore 18:30, nella sala delle adunanze "Falcone e Borsellino", sita presso la sede municipale di Corso Vittorio Emanuele, convocato con appositi inviti p.n. 6448 del 18/11/2019, si è riunito il civico consesso in seduta pubblica straordinaria ed urgente di prosecuzione, ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 9/1986, nel testo quale sostituito dall'art. 21 della L.R. n. 23/1993.

All'inizio della trattazione del presente punto dell'ordine del giorno dell'odierna seduta, risultano presenti e/o assenti i consiglieri comunali come da prospetto sottostante:

Cognome	Nome	Presente	Assente
IACONO	Giuseppe	X	
PANARISI	Giovanni Angelo	X	
CARO	Graziella	X	
SCALIA	Giuseppina	X	
SCHEMBRI VOLPE	Francesco	X	
SCALIA	Vito Gioacchino	X	
PIAZZA	Francesca		X
IATI	Rosa	X	
TODARO	Delia		X
CIRILLO	Giovanni	X	

Consiglieri assegnati n. 10; in carica n. 10; presenti 8; assenti 2 (Piazza Francesca e Todaro Delia).

Assume la presidenza della seduta il Presidente Dott. Giuseppe Iacono.

Assiste il Vice Segretario Dott. Salvatore Chiara, stante l'assenza del Segretario comunale.

E' presente, altresì, il Sindaco Geom. Caterina Scalia.

- Il Presidente invita l'Ing. Piombino, nella qualità Responsabile del Settore III e di firmatario della proposta, ad illustrare l'argomento posto all'ordine del giorno.

- L'Ing. Piombino illustra dettagliatamente la proposta.

- Il consigliere Cirillo chiede se il Regolamento è rimasto lo stesso di quello approvato con la deliberazione consiliare n. 8 del 01/07/2019 oppure se ci sono state delle modifiche.

- L'Ing. Piombino risponde che il Regolamento è sempre quello approvato dal Consiglio comunale nel mese di luglio e che il Dipartimento dell'ARTA, a cui era stato trasmesso per il seguito di competenza, con la nota prot. 18820 del 22/10/2019, ha comunicato che lo stesso, essendo stato redatto in applicazione della l.r. n. 16/2016, non è soggetto ad alcun provvedimento di approvazione, ma, pur non di meno, il Dipartimento dichiara che dall'esame del Regolamento non sono emersi profili di contrasto con le vigenti norme urbanistiche. Pertanto il Regolamento è da considerare esecutivo ed applicabile.

- Il Sindaco interviene per complimentarsi con l'Ing. Piombino per l'eccellente lavoro svolto.

- Il Vice Segretario, richiesto, chiarisce che il Regolamento, a norma dell'art. 3, comma 5, dello statuto comunale, entrerà in vigore decorsi quindici giorni dalla data della sua ripubblicazione all'albo pretorio, da effettuare dopo l'approvazione della presente deliberazione.

- Il Presidente, considerato che non vi sono richieste di intervento, invita i consiglieri a votare, a scrutinio palese per alzata e seduta, in ordine all'approvazione della proposta testè esaminata.

✚ **Votazione:** consiglieri presenti 8; astenuti nessuno; favorevoli tutti.

IL CONSIGLIO COMUNALE

stante l'esito della votazione favorevole unanime proclamata dal Presidente,

delibera

➤ **PRENDERE ATTO** della nota prot. 18820 del 22/10/2019 del Dipartimento regionale dell'Urbanistica dell'ARTA (Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente), nel riscontrare la suddetta nota di trasmissione del Regolamento approvato con la delibera consiliare n. 8 del 01/07/2019, ad oggetto ha dichiarato che il Regolamento *"non è soggetto ad alcun provvedimento di approvazione da parte di questo Dipartimento. Pertanto, considerato che dall'esame dello stesso non sono emersi profili di contrasto con le vigenti norme urbanistiche, si prende atto della trasmissione dello stesso e della relativa delibera consiliare n. 8 del 01/07/2019."*

➤ **DARE ATTO** dell'esecutività e dell'applicabilità del "Regolamento sulla cessione di cubatura e dell'istituzione del registro comunale dei diritti edificatori", nel testo approvato con la deliberazione di CC n°08 del 01/07/2019, costituito da n. 15 articoli (1,2,3,4, 4bis, 5, 5bis, 6,7,8,9,10,11,12, e 13), che è allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale.

C.C. 33/19 " Regolamento sulla cessione di cubatura, ai sensi dell'art. 22 della L.R. n. 16/2016, dell'art. 5, co. I lettera c, della L. 106/2011 e dell'art.1, co. 21 e segg., della L. 308/2004 ed istituzione del Registro comunale dei diritti edificatori, approvato con la delibera del C.C. n. 8 del 01/07/2019. Presa d'atto della nota p.n. 18820 del 22/10/2019 dell'A.R.T.A. Dipartimento dell'Urbanistica. Dichiarazione dell'intervenuta esecutività."

➤ **DARE ATTO** che il suddetto Regolamento, ai sensi dell'art. 3, comma 5, dello statuto comunale, entrerà in vigore decorsi quindici giorni dalla data della sua ripubblicazione all'albo pretorio, da effettuare dopo l'approvazione della presente proposta di deliberazione.

.....
- Il consigliere Scalia Vito Gioacchino propone di dichiarare la presente deliberazione di immediata esecutività.

- Il Presidente, pertanto, invita i consiglieri a votare, a scrutinio palese peralzata e seduta, in ordine all'approvazione della proposta testè formulata.

↓ **Votazione:** consiglieri presenti 8; astenuti nessuno; favorevoli tutti.

IL CONSIGLIO COMUNALE

stante l'esito della votazione favorevole unanime proclamata dal Presidente,

delibera
di dichiarare la presente deliberazione di immediata esecutività.



REGIONE SICILIANA

COMUNE DI MONTALLEGRO

(Libero Consorzio Comunale di Agrigento)

SETTORE 3° - Lavori Pubblici, Territorio e Patrimonio PROPOSTA DI DELIBERAZIONE ORGANO COMPETENTE: CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: "Regolamento sulla cessione di cubatura, ai sensi dell'art. 22 della L.R. n. 16/2016, dell'art. 5, co. 1 lettera c, della L. 106/2011 e dell'art.1, co. 21 e segg., della L. 308/2004. Istituzione del Registro comunale dei diritti edificatori", approvato con la delibera del C.C. n. 8 del 01/07/2019. Presa d'atto della nota p.n. 18820 del 22/10/2019 dell'A.R.T.A. Dipartimento dell'Urbanistica. Dichiarazione dell'intervenuta esecutività.

Il sottoscritto Ing. Vincenzo Piombino, nella qualità di Responsabile del Settore III, legittimato per legge propone l'adozione del provvedimento deliberativo sopra distinto per le seguenti motivazioni:

PREMESSO:

- CHE, che la Regione Siciliana con la Legge 16/2016 ha recepito con modifiche il DPR 380/2001 e s.m.i.;
- CHE nella suddetta legge vengono introdotte innovazioni riguardo alle modalità di attuazione del PRG per fattispecie particolari indicate nella stessa legge;
- CHE, l'art. 22 della L.R. 16/2016, prevede l'applicazione di quanto previsto dall'articolo 5 del Decreto legge 13 maggio 2011 N° 70 e s.m.i., per la delocalizzazione delle volumetrie in aree e zone diverse ma compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia;
- CHE l'art. 22. della L.R. 16/2016 Cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie recita "*Ai fini della cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie, si applica quanto previsto dall'articolo 5 del Decreto legge 13 maggio 2011 n° 70 e s.m.i. per la delocalizzazione delle volumetrie in aree e zone diverse ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia*"
- CHE l'Amministrazione Comunale aderisce al generale principio introdotto dalla vigente normativa di limitare il consumo di nuovo suolo per fini edificatori;
- CHE è obiettivo programmatico dell'Amministrazione comunale il recupero, la valorizzazione, il riordino urbanistico dell'intero territorio comunale attraverso piani, regolamenti, agevolazioni e semplificazioni procedurali;
- CHE la G.M con deliberazione n°42 del 25/06/2019 ha approvato lo schema di regolamento e l'istituzione del registro dei diritti edificatori per sottoporlo al Consiglio comunale per l'esame e l'adozione definitiva;
- CHE con deliberazione n°8 del 01/07/2019 il Consiglio Comunale, con votazione unanime, ha adottato, con emendamento, il regolamento predetto e l'istituzione del registro dei diritti edificatori;

- CHE con nota prot. 5625 del 07/10/2019 la deliberazione suddetta, unitamente a copia del Regolamento, è stata trasmessa al Dipartimento Regionale dell'Urbanistica dell'ARTA (Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente) per i provvedimenti di competenza;
- CHE il Dipartimento regionale, con nota prot. n. 18820 del 22/10/2019, nel riscontrare la suddetta nota di trasmissione, ha dichiarato che il Regolamento "non è soggetto ad alcun provvedimento di approvazione da parte di questo Dipartimento. Pertanto, considerato che dall'esame dello stesso non sono emersi profili di contrasto con le vigenti norme urbanistiche, si prende atto della trasmissione dello stesso e della relativa delibera consiliare n. 8 del 01/07/2019.";
- CHE la verifica e il riscontro del Dipartimento dell'Urbanistica sull'assenza di elementi di contrasto con le norme vigenti rende il regolamento efficace e attuabile;

DATO ATTO, per quanto precede, che sussistono tutte le condizioni a che il Regolamento di che trattasi possa essere dichiarato esecutivo;

VISTO art. 3, comma 5, dello statuto comunale per il quale "i regolamenti e le loro modifiche entrano in vigore decorsi quindici giorni dalla data della loro ripubblicazione all'albo pretorio, da effettuare dopo l'approvazione della relativa delibera di adozione";

RITENUTO, pertanto, necessario prendere atto dell'esecutività e dell'applicabilità del regolamento e dell'annesso registro dei diritti edificatori;

DATO ATTO che sulla presente proposta, ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 30/2000, è stato acquisito solo il parere in ordine alla regolarità tecnica, stante che essa non comporta impegni di spesa né diminuzione d'entrata;

PROPONE

- **PRENDERE ATTO** della nota prot. 18820 del 22/10/2019 del Dipartimento regionale dell'Urbanistica dell'ARTA (Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente), nel riscontrare la suddetta nota di trasmissione del Regolamento approvato con la delibera consiliare n. 8 del 01/07/2019, ad oggetto ha dichiarato che il Regolamento "non è soggetto ad alcun provvedimento di approvazione da parte di questo Dipartimento. Pertanto, considerato che dall'esame dello stesso non sono emersi profili di contrasto con le vigenti norme urbanistiche, si prende atto della trasmissione dello stesso e della relativa delibera consiliare n. 8 del 01/07/2019.";
- **DARE ATTO** dell'esecutività e dell'applicabilità del "Regolamento sulla cessione di cubatura e dell'istituzione del registro comunale dei diritti edificatori", nel testo approvato con la deliberazione di CC n°08 del 01/07/2019, costituito da n. 15 articoli (1,2,3,4, 4bis, 5, 5bis, 6,7,8,9,10,11,12, e 13), che è allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale.
- **DARE ATTO** che il suddetto Regolamento, ai sensi dell'art. 3, comma 5, dello statuto comunale, entrerà in vigore decorsi quindici giorni dalla data della sua ripubblicazione all'albo pretorio, da effettuare dopo l'approvazione della presente proposta di deliberazione.

Montallegro, 16/11/2019

Il Responsabile del Settore 3°
Lavori Pubblici, Territorio e Patrimonio
(ing. Vincenzo Piombino)

Sulla presente proposta è stato espresso il seguente parere:

REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi dell'art. 53 della legge 8 giugno 1990, n. 142, recepito dall'art. 1, comma 1, lettera i), della L.R. 11/12/1991, n. 48, nel testo quale risulta sostituito dall'art. 12 della L.R. 23/12/2000, n. 30, e dell'art. 147-bis del vigente D.lgs 267/2000, come introdotto dall'art. 3, comma 1, lettera d), legge n. 213/2012, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica e alla correttezza amministrativa.

Addì, 16/11/2019

Il Responsabile del Settore 3°
Lavori Pubblici, Territorio e Patrimonio
(ing. Vincenzo Piombino)



COMUNE DI MONTALLEGRO

PROVINCIA DI AGRIGENTO

REGOLAMENTO

CRITERI PER L'ATTUAZIONE DELL' ART. 22 DELLA L.R. 10/2016,
PER LA CESSIONE DI CUBATURA DI CUI ALL'ART 3 COMMA 1 LETTERA c)
DELLA LEGGE 106/2011 E DELL'ART. 1. COMM. 24 E SEGG
DELLA LEGGE 15/12/2004 N. 308

INDICE

- art. 1. Oggetto, Finalità e definizioni
- art. 2. Traduzione del diritto di edificare
- art. 3. Criteri generali
- art. 4. Nuove Costruzioni - Viabilità nelle aree di ricaduta
- art. 5. Cessione di cubatura per il cambio di destinazione d'uso senza aumento di volume
- art. 6. Cessione di cubatura per il cambio di destinazione d'uso con aumento di volume
- art. 7. Cambio di destinazione d'uso di magazzino in zona agricola
- art. 8. Cessione di cubatura a favore di aree dove insistono fabbricati abusivi regolarizzati in forza di Concessione edilizia in sanatoria
- art. 9. Cambio condizioni per esercitare il diritto
- art. 10. Casi previsti dall'art. 1 commi 21 e segg. della legge 308 del 15/12/2004
- art. 11. Oneri di concessione
- art. 12. Registro Comunale dei diritti edificatori
- art. 13. Norme finali e di rinvio

Art. 1

Oggetto, finalità e definizioni

Il presente regolamento contiene i criteri per l'attuazione della cessione della cubatura di cui all' art. 22 della L.R. 10 agosto 2016, che ammette la delocalizzazione della volumetrie in aree e zone diverse ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia.

La finalità del presente regolamento è quella di evitare che l'applicazione di tale possibilità comporti:

- in zona agricola: un'eccessiva concentrazione di volumi non compatibile con il carattere agricolo della zona e con le esigenze di salvaguardia del paesaggio rurale.

- nelle altre Zone Territoriali Omogenee edificabili: un surplus di standard urbanistici nei comparti che cedono la cubatura e, al contrario, un deficit di standard urbanistici nei comparti che ricevono la cubatura.

- l'abbandono delle aree prive di suscettività edificatoria per effetto della delocalizzazione della cubatura.

Ai fini del presente regolamento si fanno le seguenti definizioni:

1. cessione di cubatura = negozio giuridico in cui il cedente rinuncia ad usufruire in tutto in parte della capacità edificatoria del proprio fondo per trasferirla su un altro fondo;
2. area di origine o area sorgente = area che cede i diritti edificatori;
3. area di ricaduta = Area che accoglie e utilizza la capacità edificatoria proveniente dall'area sorgente, in sostanza l'area in cui si colloca l'edificazione.

Art. 2

Trasmissione del diritto di edificare

Il presupposto fondamentale della cessione della volumetria è la presenza di un fondo cedente (area sorgente) ed unocessionario (area di ricaduta).
La trasmissione dei diritti di edificare non è esercitabile automaticamente in quanto occorre una coerenza con la normativa statale e regionale e con lo strumento urbanistico, mentre le aree devono essere compatibili per la destinazione urbanistica e tipologia edilizia.

Art. 3

Criteri generali

I criteri generali in base ai quali il diritto di edificare può essere trasmesso, vengono elencati nella tabella che segue:

Area di ricaduta	Area sorgente
L'area di ricaduta deve essere nella disponibilità del richiedente, (area pubblica o preliminare di acquisto e autorizzazione del proprietario alla richiesta di permesso di costruire con rilascio dello stesso provvedimento all'atto pubblico di vendita)	L'area sorgente deve essere preventivamente individuata e la disponibilità edificatoria da trasmettere deve essere nella disponibilità del cedente, (area pubblica di acquisto del volume, condizionata alla stipula dell'atto pubblico prima del rilascio della concessione).
L'area di ricaduta può accogliere solo volumi della stessa destinazione (residenziale - residenziale, produttiva, ecc.)	L'area sorgente può vedere volumi per destinazioni uguali a quelli in esse consentiti
Un volume residenziale può essere ceduto ad altra area solo se in entrambe le aree è ammessa questa destinazione.	
Lo stesso vale per qualunque altra destinazione.	
Ad esempio il volume di un'area originaria non può essere trasferito in altra area e utilizzato per destinazione regolamentata.	
Nell'area di ricaduta è possibile operare cambiamenti di destinazione d'uso, solo se la nuova destinazione è espressamente consentita in entrambe le aree, (ricaduta e sorgente) ferma restando il rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona del P.R.G. (altezza, distanza, etc.).	
1 - Zona A - Centro storico.	Nessuna possibilità se non quelle aree possibili dalla L. N. 13/2013 solo con possibilità di apposita pianificazione urbanistica. (Piano Particolareggiato o variante al P.R.G.)
2 - Zona B0 - Area urbana centrale.	Nessuna possibilità in ogni caso non prevista nel vigente piano comprensoriale
3 - Zona B1 - Area urbana consolidata. Nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona del P.R.G. (altezza, distanza ecc). Il credito di volumetria sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente.	Nessuna possibilità
4 - Zona B2 - Area urbana da completare. Nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona del P.R.G. (altezza, distanza ecc). Il credito di volumetria sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente.	L'area sorgente e l'area ricaduta devono essere contenute all'interno del perimetro della stessa zona B2. Restano pertanto inibiti i trasferimenti di volumetria tra aree ubicate in due distinte zone B2 del centro storico. La parte dell'area sorgente che rimane inutilizzata deve essere sistemata a verde privato o a parcheggio abitato, o in modo tale che, in ogni caso, non ostacoli un utilizzo abbondante nel contesto urbano di appartenenza. La sistemazione ordinata dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso pratica giurata e documentazione fotografica.
5 - Zona B2B - Area urbana da completare. Nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona del P.R.G. (altezza, distanza ecc). Il credito di volumetria sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente.	L'area sorgente e l'area ricaduta devono essere contenute all'interno del perimetro della stessa zona B2B. Restano pertanto inibiti i trasferimenti di volumetria tra aree ubicate in due distinte zone B2 del centro storico. La parte dell'area sorgente che rimane inutilizzata deve essere sistemata a verde privato o a parcheggio abitato, o in modo tale che, in ogni caso, non ostacoli un utilizzo abbondante nel contesto urbano di appartenenza. La sistemazione ordinata dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso pratica giurata e documentazione fotografica.
6 - Zona B4 - Area urbana di completamento. Nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona del P.R.G. (altezza, distanza ecc). Il credito di volumetria sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente.	non prevista nel vigente piano comprensoriale
7 - Zona B8 - Area di riqualificazione.	Nessuna possibilità, non prevista nel vigente piano comprensoriale

<p>8 - Zona C1</p> <p>Nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal P.R.G. (altezza, distanze ecc).</p> <p>Il credito di volumetria sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente</p>	<p>L'area sorgente e l'area ricaduta devono essere contenute all'interno del perimetro della stessa zona C1. Restano pertanto inibiti i trasferimenti di volumetria tra aree situate in due distinte zone C1 del centro abitato.</p> <p>La parte dell'area sorgente che rimane inabitata deve essere sistemata a verde privato o a parcheggio urbano, o in modo tale che, in ogni caso, non rimanga un relitto abbandonato nel contesto urbano di appartenenza.</p> <p>La sistemazione ordinata dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica.</p>
<p>9 - Zona C2</p> <p>Nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal P.R.G. (altezza, distanze ecc).</p> <p>Il credito di volumetria sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente</p>	<p>L'area sorgente e l'area ricaduta devono essere contenute all'interno del perimetro della stessa zona C2. Restano pertanto inibiti i trasferimenti di volumetria tra aree situate in due distinte zone C2 del centro abitato.</p> <p>La parte dell'area sorgente che rimane inabitata deve essere sistemata a verde privato o a parcheggio urbano, o in modo tale che, in ogni caso, non rimanga un relitto abbandonato nel contesto urbano di appartenenza.</p> <p>La sistemazione ordinata dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica.</p>
<p>10 - Zona C3.1 - Ambienti già vincolati per l'edilizia residenziale pubblica.</p>	<p>Nessuna possibilità non prevista nel vigente piano regolatore.</p>
<p>11 - Zona C3.2 - Aree ricadenti nel Piano ERP.</p>	<p>Nessuna possibilità non prevista nel vigente piano regolatore.</p>
<p>12 - Zona C3.3 - Aree destinate ad edilizia residenziale pubblica.</p>	<p>Nessuna possibilità non prevista nel vigente piano regolatore.</p>
<p>13 - Zona D0 - Aree produttive industriali.</p>	<p>Nessuna possibilità non prevista nel vigente piano regolatore.</p>
<p>14 - Zona D1 - Aree produttive industriali.</p> <p>Nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal P.R.G. (altezza, distanze ecc).</p> <p>Il credito di volumetria sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente</p>	<p>L'area sorgente e l'area ricaduta devono essere contenute all'interno del perimetro della stessa zona D1. Restano pertanto inibiti i trasferimenti di volumetria tra aree situate in due distinte zone D1 del centro abitato.</p> <p>La parte dell'area sorgente che rimane inabitata deve essere sistemata a verde privato o a parcheggio urbano, o in modo tale che, in ogni caso, non rimanga un relitto abbandonato nel contesto urbano di appartenenza.</p> <p>La sistemazione ordinata dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica.</p>
<p>15 - Zona D2 - Aree per la piccola industria e l'artigianato.</p> <p>Nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal P.R.G. (altezza, distanze ecc).</p> <p>Il credito di volumetria sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente</p>	<p>L'area sorgente e l'area ricaduta devono essere contenute all'interno del perimetro della stessa zona D2. Restano pertanto inibiti i trasferimenti di volumetria tra aree situate in due distinte zone D2 del centro abitato.</p> <p>La parte dell'area sorgente che rimane inabitata deve essere sistemata a verde privato o a parcheggio urbano, o in modo tale che, in ogni caso, non rimanga un relitto abbandonato nel contesto urbano di appartenenza.</p> <p>La sistemazione ordinata dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica.</p>
<p>16 - Zona D3 - Aree per attività commerciali.</p> <p>Nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal P.R.G. (altezza, distanze ecc).</p> <p>Il credito di volumetria sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente</p>	<p>L'area sorgente e l'area ricaduta devono essere contenute all'interno del perimetro della stessa zona D3. Restano pertanto inibiti i trasferimenti di volumetria tra aree situate in due distinte zone D3 del centro abitato.</p> <p>La parte dell'area sorgente che rimane inabitata deve essere sistemata a verde privato o a parcheggio urbano, o in modo tale che, in ogni caso, non rimanga un relitto abbandonato nel contesto urbano di appartenenza.</p> <p>La sistemazione ordinata dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica.</p>
<p>17 - Zona D4 - Aree artigianate.</p> <p>Nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal P.R.G. (altezza, distanze ecc).</p> <p>Il credito di volumetria sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente</p>	<p>Nessuna possibilità non prevista nel vigente piano regolatore.</p>
<p>18 - Zona D5 - Aree per la centralità discentrale.</p> <p>Nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal P.R.G. (altezza, distanze ecc).</p> <p>Il credito di volumetria sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione ordinata dell'area sorgente</p>	<p>Nessuna possibilità non prevista nel vigente piano regolatore.</p>
<p>19 - Per i casi di cui ai precedenti punti da 1 a 18, qualora nelle aree di ricaduta sia obbligatorio la sistemazione o, in alternativa il parcheggio di contenimento, (art. 28 bis del D.P.C. 146/01) rispetto dell'art. 1 della L.R. 16/2016 ed art. 20 della L.R. 16/2016) dovrà essere prevista la sistemazione o nelle maniche previste dal DM 62004/1968, in base alle zone, salvo quanto previsto dal comma art. 20 della L.R. 16/2016.</p>	<p>La parte dell'area sorgente che rimane inabitata deve essere sistemata a verde privato o a parcheggio urbano, o in modo tale che, in ogni caso, non rimanga un relitto abbandonato nel contesto urbano di appartenenza.</p> <p>La sistemazione ordinata dell'area sorgente dovrà essere certificata attraverso perizia giurata e documentazione fotografica.</p>
<p>20 - Zona E - Zone agricole interali Aree artigianate.</p> <p>Nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal P.R.G. (altezza, distanze ecc).</p>	<p>In tutte le zone E di P.R.G. che hanno potenzialità edificatoria residenziale (D.03) non è consentito costruire l'edilizia residenziale per un massimo del 20% (20%) di quella consentita per l'area di ricaduta fatta eccezione in cui si effettua l'istallazione in tutte le zone E di P.R.G. che hanno potenzialità edificatoria per costruzioni di servizio</p>



<p>Il credito di volumetria sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione definitiva dell'area sorgente</p> <p>Nelle zone E delle esenzioni indicata a 3.000 mq non è consentito lo smembramento di cubature</p>	<p>dell'originaria (0,87 m²/mq) e consentita solo la verifica di corrispondenza esistente per un massimo del 100 % di quella consentita per l'area di ricaduta (senza viceversa in cui si effettua l'accredito)</p> <p>La parte dell'area sorgente che rimase inedita deve essere edificata regolarmente (uso comune della vecchia destinazione) (residenzi, uffici, non d'industria, alberghi, agenzie, alberi da frutto, ecc) in modo che in ogni caso non si agevoli un processo di desertificazione dell'area agricola</p> <p>La sistemazione definita dell'area sorgente dovrà essere costituita attraverso periti giurati e fotografata</p>
<p>20</p> <p>Zona E2 - Zona agricola soggetta a rischio idraulico.</p> <p>Zona E3 - Zona agricola di tutela.</p> <p>Zona E4 - Area boscate.</p> <p>Zona E5 - Zona di parco forestale agricolo.</p>	<p>Nessuna possibilità</p>
<p>21</p> <p>Zona F1 - Strutture sanitarie ed ospedaliere.</p> <p>Zona F2 - Parchi urbani e territoriali.</p> <p>Zona F3 - Attrezzature per l'istruzione.</p> <p>Zona F4 - Attrezzature funzionali per la grande distribuzione.</p> <p>Zona F5 - Attrezzature ed impianti ferroviari.</p> <p>Zona F6 - Attrezzature sportive.</p> <p>Zona F7 - Impianti tecnologici.</p> <p>Zona F8 - Aree attrezzate per il commercio in aree pubbliche.</p> <p>Zona F9 - Mercato, foro boario, aree per mercati mercato agricolo.</p> <p>Zona F10 - Attrezzature amministrative, direzionali, militari e giudiziarie.</p> <p>Zona F11 - Attrezzature ed impianti per lo sport.</p> <p>Zona F12 - Attrezzature sociali, culturali e del tempo libero.</p> <p>Zona F13 - Attrezzature socio-assistenziali e sanitarie.</p> <p>Zona F14 - Attrezzature religiose.</p> <p>Zona F15 - Centro fieristico.</p>	<p>Nessuna possibilità</p>

Art. 4

Nuove costruzioni - Viabilità nelle aree di ricaduta

In zona omogenea E, al fine di evitare l'eccessiva concentrazione di volumi è norma imperativa che i lotti di ricaduta siano accessibili da viabilità esistente, essendo rigorosamente vietata la realizzazione di nuove strade, che potrebbero comportare una lottizzazione.

Art. 4 bis

Distacchi dai confini - nelle aree di ricaduta

In zona omogenea E, dato il frazionamento della proprietà, il distacco minimo dai confini nei lotti di ricaduta è fissato in deroga ad ogni altra disposizione regolamentare in ml 5,00

Art. 5

Cessione di cubatura per il cambio di destinazione d'uso senza aumento di volume

In zona omogenea E, nel caso in cui la cessione di cubatura sia finalizzata al cambio di destinazione d'uso di immobili esistenti, senza aumento del volume dell'edificio ma necessaria in quanto la nuova destinazione comporta un indice di fabbricabilità inferiore rispetto a quello originario, il credito volumetrico può essere accolto da aree sorgenti aventi la stessa destinazione urbanistica in quanto l'edificio non subisce modifiche volumetriche e quindi non opera mutamenti del paesaggio, e consente la limitazione del consumo di suolo in altre parti di territorio, fermo restando il pagamento degli oneri concessari dovuti per la nuova destinazione.

Inoltre la nuova destinazione dovrà essere compatibile, per tipologia edilizia a quella consentita nell'area in cui si colloca.

Art. 5 bis

Lotto minimo

Il lotto minimo di ricaduta nelle zone "E" è determinato in 3.000 metri quadrati.

Art. 6

Cessione di cubatura per il cambio di destinazione d'uso con aumento di volume

In zona omogenea E1, per gli immobili di cui all'art. precedente, nel caso in cui è previsto un ampliamento, il volume complessivo (esistente più ampliamento) dovrà essere contenuto entro il limite massimo stabilito per la suddetta zona e nel rispetto delle indicazioni di cui ai superiori articoli.

Art. 7

Cambio di destinazione d'uso di magazzini in zona agricola

Qualora si intenda modificare la destinazione d'uso dei magazzini realizzati in zona agricola, al fine di poterne cambiare la destinazione d'uso in residenziale, rimane immutata la volumetria massima accoglibile dall'area di ricaduta (Volumetria massima ad uso residenziale), che in ogni caso può superare 3 volte il volume ottenuto dal prodotto tra la superficie dell'area di ricaduta per l'indice di edificabilità a residenza.

Art. 8

Cessione di cubatura a favore di aree dove esistano fabbricati oltretutto regolarizzati in forma di concessione edilizia in sanatoria

Qualora si voglia effettuare la cessione della cubatura in favore di un'area di ricaduta ove già insiste un fabbricato (realizzato con licenza e/o concessione edilizia anche in sanatoria), sarà necessario preliminarmente acquisire la cubatura indispensabile affinché lo stesso immobile diventi conforme allo standard urbanistico di zona e, solo successivamente, sarà possibile realizzare una eventuale ulteriore cubatura aggiuntiva nel limite massimo previsto per ciascuna zona e nel rispetto delle indicazioni di cui ai superiori articoli.

Art. 9

Cambio condizioni per esercitare il diritto

Il diritto di traslazione/asservimento/cessione di cubatura, per essere esercitabile deve inoltre rispettare le seguenti altre condizioni:

✓ il richiedente il permesso di costruire che intenda asservire alla costruzione del realizzare, o alla nuova destinazione d'uso, un volume appartenente ad area diversa da quella di diretta pertinenza, prima del rilascio del titolo abitativo, deve essere in possesso di uno dei seguenti documenti:

--- atto pubblico di acquisto registrato e trascritto, del diritto di cubatura dell'area di provenienza trasferito all'area di destinazione contenente, tra l'altro, l'obbligo nei confronti del comune da parte del proprietario del fondo cedente sotto la condizione risolutiva del mancato rilascio, trascrivibile ex 2645 quater del C.C. alla rinuncia espressa della volumetria ceduta e a curare l'area sorgente come previsto nei criteri sopra elencati.

✓ qualora l'area di provenienza sia dello stesso proprietario dell'area di destinazione

--- atto pubblico, unilaterale, registrato e trascritto, in cui il diritto volumetrico dell'area di provenienza viene ceduto all'area di destinazione contenente, tra l'altro, l'obbligo nei confronti del comune da parte del richiedente quale proprietario del fondo cedente sotto la condizione risolutiva del mancato rilascio, trascrivibile ex 2645 quater del C.C. alla rinuncia espressa della volumetria ceduta e a curare l'area sorgente come previsto nei criteri sopra elencati.

Il permesso di costruire dovrà espressamente riportare gli atti di cui sopra.

Art. 10

Casi previsti dall'art. 1 commi 21 e segg. della legge 300 del 15/12/2004

Nei casi previsti dall'art. 1 comma 21 e seguenti della legge 300/2004, il diritto di traslazione comporta inoltre la cessione gratuita dell'area di provenienza (area vincolata)

Come previsto dall'art. 1 comma 22 della Legge 300/2004, in caso di traslazione gli oneri di costruzione vanno scomputati del valore dell'area ceduta calcolata senza la potenzialità edificatoria altrove trasferita.

Art. 11

Oneri concessori

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al pagamento degli oneri concessori, nella misura prevista per le nuove costruzioni vigenti nel comune all'atto del rilascio del titolo abilitativo.

Art. 12

Registro comunale dei diritti edificatori

È istituito il Registro dei diritti edificatori. Il Registro ha una doppia versione in forma digitale (consultabile permanentemente nel sito internet ufficiale del Comune) ed in forma cartacea. Il Registro in forma cartacea è costituito da un libro, timbrato e firmato in ogni sua pagina dal Segretario comunale ed è tenuto e custodito dal Responsabile del Servizio Urbanistica e Edilizia Privata il quale deve consentire la consultazione da parte dei cittadini interessati.

Il Registro (cartaceo e digitale) non ha efficacia probatoria, ma solo indicativa. Il Registro è articolato in diverse sezioni e contiene le seguenti informazioni:

La Sezione A è suddivisa in tre macro righe riportanti, rispettivamente, le seguenti voci

- AREE SORGENTI E DIRITTI EDIFICATORI
- ATTI DI TRASCRIZIONE
- REGISTRAZIONI IN ALTRE SEZIONI DEL REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI (RESE)

All'interno delle macro righe si sviluppano le seguenti colonne contenenti:

- 1) Numero d'ordine progressivo
- 2) Generalità del titolare: Cognome e nome -- Data di nascita -- Residenza -- Via e numero civico
- 3) Fondo sorgente: foglio -- mappale -- subalterno
- 4) Superficie dell'area di origine (sorgente) e destinazione urbanistica
- 5) Consistenza diritti edificatori generati dell'area sorgente
- 6) Consistenza diritti edificatori trasferiti a terzi in mq
- 7) Superficie terreno pertinente al diritto edificatorio Ceduto in mq
- 8) Diritti edificatori residui non utilizzati
- 9) Atto di cessione a terzi sub articolato in -- data atto di cessione -- notaio -- n° di rep. e raccolta -- data e n° di registrazione dell'atto -- numero e data di trascrizione dell'atto -- nome e cognome/ragione sociale nuovo proprietario
- 10) Area di atterraggio o di ricaduta Vedi n°3 della Sezione B

La Sezione B - FONDI DI RICADUTA DIRITTI EDIFICATORI è suddivisa nelle seguenti colonne contenenti:

- 1) Numero d'ordine progressivo
- 2) Generalità del titolare: Cognome e nome -- Data di nascita -- Residenza -- Via e numero civico
- 3) Fondo di ricaduta: foglio -- mappale -- Subalterno
- 4) Superficie dell'area di ricaduta e destinazione urbanistica
- 5) Consistenza diritti edificatori ricevuti in mq
- 6) Riferimento atto di provenienza
- 7) Dotazione totale fondo di ricaduta
- 8) Titolo abilitativo urbanistico o edilizio emanato -- Data e protocollo n°... di registrazione titolo abilitativo edilizio emanato

Art. 13

Norme finali e di rinvio

Il presente regolamento costituisce integrazione del vigente Regolamento Edilizio Comunale e modifica delle N.T.A. del P.C.

Per quanto non previsto nel presente regolamento valgono le disposizioni contenute nel vigente regolamento edilizio comunale, nelle vigenti N.T.A. del P.C. o nelle norme vigenti nella Regione Siciliana.

Il presente verbale, salvo l'ulteriore lettura ed approvazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 186 dell'O.R.E.E.L.L. approvato con L.R. 15/3/1963, n. 16 e s.m.i., viene sottoscritto come segue:

IL PRESIDENTE

Iacono Giuseppe

IL CONSIGLIERE ANZIANO

Panarisi Giovanni Angelo

IL V. SEGRETARIO COMUNALE

Chiara Salvatore

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto segretario comunale, visti gli atti di ufficio e su conforme attestazione del Messo comunale,

a t t e s t a

che il presente provvedimento è pubblicato per quindici giorni consecutivi dalla data odierna all'Albo Pretorio on line, istituito ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69 sul sito web istituzionale del Comune.

Dalla residenza municipale, li _____

IL MESSO COMUNALE

IL SEGRETARIO COMUNALE

ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario comunale, visti gli atti d'ufficio
attesta

che la presente che la presente deliberazione, in applicazione della L.R. 3/12/1991, n. 44 e s.m.i.,

è divenuta esecutiva il giorno 20/11/2019

essendo stata dichiarata di immediata esecutività (art. 12, comma 2, LR 44/1991);

decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 12, comma 1, LR 44/1991).

ai sensi dell'art. 19, comma 4, della legge regionale 26 agosto 1992, n. 7.

Dalla residenza municipale, li 20/11/2019

IL V. SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Salvatore Chiara

