



ERICE

Città di Pace e per la Scienza
Settore VI – Gestione del Territorio

REGOLAMENTO

RECANTE

Contenimento del consumo di nuovo suolo alla luce dei contenuti dell'art. 22 della L.R. n. 16 del 10/08/2016 e s.m.i., nonché dell'art. 1 della legge 15/12/2004 n. 308

“CRITERI PER L'ATTUAZIONE DELLA CESSIONE DELLA CUBATURA”

Approvato con deliberazione di C.C. n. 65 del 05.07.2023

Redatto dal VI° Settore Gestione del Territorio

Sommario

<i>Preambolo</i>	3
<i>Art. 1 - Ambito di applicazione e finalità</i>	4
<i>Art. 2 - Definizioni</i>	5
<i>Art. 3 - Criteri generali</i>	5
<i>Art. 4 - Condizioni e modalità di trasferimento dei diritti edificatori</i>	10
<i>Art. 5 - Casi previsti dall'art. 1 commi 21 e seguenti della legge 308/2004</i>	11
<i>Art. 6 – Oneri concessori</i>	12
<i>Art. 7 – Registro dei diritti edificatori</i>	12
<i>Art. 8 - Norme finale e di rinvio</i>	12
<i>Appendice - Esemplicazioni nuove costruzioni a seguito trasferimento di cubature</i>	13
○ <i>Esempio 1 - cessione di cubatura in zona agricola “E”</i>	13
○ <i>esempio 2 - cessione di cubatura in z.t.o. “B1”, “B2”, “B3”</i>	13
○ <i>esempio 3 - cessione di cubatura in z.t.o. “C1”, “C1bis”, “C2”, “C3”</i>	14
<i>TABELLA “ A “</i>	15

REGOLAMENTO

RECANTE

Contenimento del consumo di nuovo suolo alla luce dei contenuti dell'art. 22 della L.R. n. 16 del 10/08/2016 e s.m.i., nonché dell'art. 1 della legge 15/12/2004 n. 308

“CRITERI PER L'ATTUAZIONE DELLA CESSIONE DELLA CUBATURA”

Preambolo

La Legge Regionale n. 16 del 10/08/2016 e ss.mm.ii. che ha recepito con modifiche il D.P.R. 380/01. L'art. 22 della L.R. n. 16/2016 e s.m.i., prevede l'applicazione in Sicilia di quanto previsto dall'art. 5 della Legge 12 luglio 2011, n. 106, per la cessione di cubatura in aree diverse e il cui quadro normativo si può riassumere come segue:

- Art. 22 della L.R. n. 16 del 10/08/2016 e s.m.i. (art. 17 della L.R. 23/2021 e art. 5 della L.R. 2/2022)
 - **Art. 22** Cessione di Cubatura e trasferimento di volumetrie
 1. *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 convertito con modificazioni dall'articolo 1 della legge 12 luglio 2011, n. 106, per la delocalizzazione delle volumetrie in aree e zone diverse ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia.*
 - 1-bis. *Nel rispetto delle destinazioni di zona come individuate dagli strumenti urbanistici generali ed attuativi e delle categorie funzionali di cui all'articolo 23-ter, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, i comuni, nelle more dell'approvazione del PUG, possono disciplinare gli ambiti di applicazione ed eventuali limitazioni alle disposizioni di cui al comma 1, mediante l'approvazione con delibera di consiglio comunale di specifico regolamento per il trasferimento di diritti edificatori.*
 - 1-ter. *Nelle more o in assenza delle specifiche norme regolamentari previste dal comma 1-bis, il trasferimento di diritti edificatori di cui al presente articolo può avvenire soltanto all'interno dello stesso comune tra lotti contigui ricadenti nella stessa zona territoriale omogenea (ZTO) e di uguale densità edilizia.*
 - 1-quater. *Ai fini del trasferimento di diritti edificatori previsto dal presente articolo, i comuni nell'ambito del proprio territorio possono autorizzare la delocalizzazione di volumetrie sino al 100 per cento del volume ammissibile nella zona omogenea di destinazione finale.*
 - 1-quinquies. *I comuni già dotati di regolamento per il trasferimento di diritti edificatori, entro il termine di 60 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, adeguano lo stesso alle disposizioni di cui al presente articolo.*
 - 1-sexies. *Non è consentito il trasferimento di diritti edificatori tra comuni diversi, cui territori ricadono all'interno dello stesso piano ASI.*
 - 1-septies. *Le disposizioni di cui ai commi 1 bis, 1 ter, 1 quater, 1 quinquies e 1 sexies non si applicano alle richieste di cessione di cubatura e di trasferimento di volumetrie di cui al comma 1 presentate prima della data di entrata in vigore della legge regionale 6 agosto 2021, n. 23.*
- D.L. 13 maggio 2011, n. 70 convertito con modifiche dalla legge n. 106 del 12 luglio 2011 - Art.5 Costruzioni private:
 1. *Per liberalizzare le costruzioni private sono apportate modifiche alla disciplina vigente nei termini che seguono:*
 - (omissione)
 - c) *tipizzazione di un nuovo schema contrattuale diffuso nella prassi: la "cessione di cubatura";*
 3. *Per garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori, all'articolo 2643 del codice civile, **1** dopo il n. 2), è inserito il seguente: "2-bis) i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da norme statali o regionali ovvero da strumenti di pianificazione territoriale".*
.....
 9. *Al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente*
 - (omissione)
 - b) *la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse;*
 10. *Gli interventi di cui al comma 9 non possono riferirsi ad edifici abusivi o siti nei centri storici o in aree ad inedificabilità assoluta, con esclusione degli edifici per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria.*

1 2643. Atti soggetti a trascrizione.

Si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione:

- 1) *i contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili;*
- 2) *i contratti che costituiscono, trasferiscono o modificano il diritto di usufrutto su beni immobili, il diritto di superficie i diritti del concedente e dell'enfiteuta;*
- 2-bis) *i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale;*
- 3) *i contratti che costituiscono la comunione dei diritti menzionati nei numeri precedenti;*

- Art. 1, commi 21 e segg. della legge 15/12/2004 n. 308
 21. *Qualora, per effetto di vincoli sopravvenuti, diversi da quelli di natura urbanistica, non sia più esercitabile il diritto di edificare che sia stato già assentito a norma delle vigenti disposizioni, è in facoltà del titolare del diritto chiedere di esercitare lo stesso su altra area del territorio comunale, di cui abbia acquisito la disponibilità ai fini edificatori.*
 22. *In caso di accoglimento dell'istanza presentata ai sensi del comma 21, la traslazione del diritto di edificare su area diversa comporta la contestuale cessione al comune, a titolo gratuito, dell'area interessata dal vincolo sopravvenuto.*
 23. *Il comune può approvare le varianti al vigente strumento urbanistico che si rendano necessarie ai fini della traslazione del diritto di edificare di cui al comma 21.*
 24. *L'accoglimento dell'istanza di cui ai commi 21 e 22 non costituisce titolo per richieste di indennizzo, quando, secondo le norme vigenti, il vincolo sopravvenuto non sia indennizzabile. Nei casi in cui, ai sensi della normativa vigente, il titolare del diritto di edificare può richiedere l'indennizzo a causa del vincolo sopravvenuto, la traslazione del diritto di edificare su area diversa, ai sensi dei citati commi 21 e 22, è computata ai fini della determinazione dell'indennizzo eventualmente dovuto.*

Art. 1 - Ambito di applicazione e finalità

1. Il presente Regolamento trova applicazione nei casi di richieste di titolo abilitativo sulle quali intervengono diritti edificatori diversi da quelli relativi al singolo lotto di intervento e nei casi di proposte progettuali con trasferimento di cubatura da sito diverso, così come previsto dall'art. 5 dalla Legge 12 luglio 2011 n. 106 recepito con modifiche dall'art. 1 della L.R. 16/2016 e modificato con l'art.17 della L.R. 23/2021 e successivamente con l'art. 5 della L.R. 2/2022;
2. Le finalità che il presente Regolamento persegue, sono le seguenti:
 - 2.1. fornire all'Ufficio uno strumento di controllo nella gestione dell'istituto giuridico della cessione dei diritti edificatori a terzi, di cubatura e di trasferimento di volumetrie ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 22 della Legge Regionale 10 agosto 2016, n. 16 modificato con l'art. 17 della Legge Regionale 6 agosto 2021 n. 23, che prevede la delocalizzazione delle volumetrie in aree e zone diverse ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia; detti diritti edificatori sono, pertanto, costituiti da mc (metri cubi) di volume edificabile;
 - 2.2. fornire all'Utenza un riferimento puntuale e trasparente sulle modalità di applicazione del predetto istituto, in rapporto alle varie zone del territorio, onde evitare che l'applicazione di tale possibilità possa determinare alterazioni nella gestione urbanistica ed edilizia con effetti distorsivi nella regolare pianificazione della città e del territorio. In particolare, la cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie deve potersi effettuare nel rispetto delle norme speciali della legislazione urbanistica e di settore e di quanto è, inoltre, statuito dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati in regime di salvaguardia, specialmente, in ordine a tipologie edilizie e indici di densità territoriale, fondiaria ed edilizia e lotto minimo;
 - 2.3. tutelare il territorio ed il paesaggio agricolo, soprattutto quello di prossimità con il centro abitato, da situazioni di possibile abbandono dei suoli che vengono privati della cubatura, in conseguenza degli istituti di cui sopra;
 - 2.4. tutelare il territorio da indiscriminati ed incontrollati esuberi volumetrici nelle zone di "atterraggio" dei volumi trasferiti, che possano determinare particolare situazione di deficit di standard urbanistici, in particolare nella cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie dovranno essere evitati:
 - 2.4.1. eccessive concentrazioni di volumetrie non compatibili con il carattere agricolo e con le esigenze di salvaguardia e produttive del paesaggio rurale delle Zone "E" del territorio comunale per evitare, altresì, nuovo consumo di suolo libero;
 - 2.4.2. surplus di standard urbanistici nei comparti che cedono la cubatura e, al contrario, deficit di standard urbanistici nei comparti che ricevono la cubatura per quanto riguarda le altre Zone Territoriali Omogenee del P.R.G.;
 - 2.4.3. abbandono di aree del territorio comunale che rimangono prive di suscettività edificatoria in ragione della delocalizzazione della cubatura con l'effetto dell'instaurazione di fenomeni di

speculazione fondiaria in altre zone così da prevenire che si sviluppi un incontrollato mercato dei volumi.

Art. 2 - Definizioni

1. Ai fini del presente Regolamento si definisce:
 - 1.1. **"Cessione di cubatura"** = negozio giuridico in cui il proprietario cedente rinuncia a realizzare la cubatura attribuita al proprio fondo anche se edificato, in base agli strumenti urbanistici, per trasferirla su un altro fondo (cessionario);
 - 1.2. **"Area di origine" o "Area sorgente" o "Area di decollo"** = Area su cui si origina e che cede la cubatura (diritto edificatorio);
 - 1.3. **"Area di ricaduta" o "Area di atterraggio"**= Area che accoglie e utilizza la cubatura proveniente dall'area sorgente, in sostanza l'area in cui si colloca l'edificazione;
2. **Principio di contiguità** = l' "area sorgente" e l' "area di atterraggio" debbono ricadere nell'ambito della stessa Z.T.O. del P.R.G. o del Piano Attuativo e dovranno essere contigue tra loro nel senso che, anche qualora non si riscontri la continuità fisica tra tutte le particelle catastali interessate dalla nuova costruzione, sussista pur sempre, comunque, una effettiva e significativa vicinanza tra i fondi asserviti e comunque tra l'"area sorgente" e l'"area di atterraggio" non vi sia una distanza dal perimetro esterno l'una dall'altra superiore a mt. 1.000,00 per le z.t.o. "E" e superiore a mt. 300,00 per le altre z.t.o..
3. **Contesto produttivo**: La zona artigianale e altre zone a specifica destinazione produttiva (Zone "D" del D.M. 2/4/1968)
4. **Paesaggio Locale**: Quello definito dai Piani Territoriali Paesistici Ambito 1 e Ambito 2 e 3 interessanti il territorio del Comune di Erice;
5. **Zone Territoriali Omogenee "E"**: le zone a destinazione agricola nel vigente PRG. nonché della variante generale al PRG adotta.

Art. 3 - Criteri generali

1. Presupposto necessario e fondamentale della cessione di cubatura è l'avvenuta presentazione di un progetto e la relativa approvazione da parte dall'Ufficio competente che preveda tale fattispecie e la presenza di un fondo cedente ("Area di origine" o "Area sorgente" o "Area di decollo") ed uno cessionario ("Area di ricaduta" o "Area di atterraggio").
2. Tale modo di operare, tuttavia, non è di carattere cogente poiché la cessione (o delocalizzazione) di cubatura non è esercitabile automaticamente ma occorre, per potersi determinare, una coerenza e congruenza con la normativa statale e regionale e con lo strumento urbanistico vigente e/o di quello adottato e le aree devono essere *"comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia"* in conformità a quanto stabilito dall'articolo 22 della L. R. n. 16/2016 modificato con l'art. 17 della Legge Regionale 6 agosto 2021 n. 23 e dell'art. 5 della L.R. n. 2/2022.
3. Tale operazione sarà possibile allorquando vengano rispettati i seguenti principi generali:
 - 3.1. l' "area sorgente" e l' "area di atterraggio" dovranno essere adiacenti tra loro nel senso che potranno essere significativamente vicine e comunque ad una distanza dal perimetro esterno l'una dall'altra non superiore a mt. 1.000,00 per le z.t.o. "E" e di mt. 300,00 per le altre z.t.o.."
 - 3.2. inoltre, le due aree, quella di "ricaduta o atterraggio" e quella di "origine, sorgente o decollo", devono avere la medesima destinazione urbanistica, con riferimento alla classificazione delle Zone Territoriali Omogenee (articolo 2 del D.M. n. 1444 del 2 febbraio 1968), previste nel P.R.G. (Tavola F delle N. T. A. Titolo II – Zonizzazione - del Piano vigente), nonché della variante generale al PRG adottata (Tavola F vis - Norme tecniche di attuazione urbanistica) con destinazione d'uso contenuta all'interno della stessa categoria funzionale così come elencate al

comma 1 dell'articolo 23 ter del D.P.R. n. 380/2001 e ss. mm. e ii., come recepito dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e modificato dall'art. 1 della L.R. 23/2021:

- a) residenziale;
- a-bis) turistico-ricettiva;
- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale; d) rurale.

Ai sensi del comma 3 del medesimo articolo di legge, è sempre consentito il mutamento di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale, sempre che la nuova destinazione sia consentita in entrambe le aree, "*ricaduta o atterraggio*" e "*origine, sorgente o decollo*", fermo restando, inoltre, il rispetto di tutti gli altri parametri previsti per la zona omogenea dal PRG vigente e/o nella variante generale al PRG. (distanze, altezze, tipologia edilizia, etc.);

- 3.3. il fondo asservito (area sorgente) resta, per effetto del relativo atto negoziale, inedificabile (totale cessione di cubatura) o parzialmente inedificabile (nel caso di parziale cessione di cubatura);
 - 3.4. Il trasferimento della cubatura non deve comportare l'abbandono delle aree (aree sorgente) divenute prive di suscettività edificatoria per effetto della delocalizzazione delle cubature. In dette aree dovrà essere prevista una sistemazione *a verde privato e/o a parcheggio alberato, e/o ad orto urbano. le z.t.o. "B", "C", "D", mentre per le z.t.o. "E" l'area sorgente divenuta inedificabile dovrà essere oggetto di impianto di colture specializzate (uliveti, vigneti, frutteti, etc.) da mantenere nel tempo;*
 - 3.5. il lotto che acquisisce i volumi, lotto di atterraggio, non potrà in ogni caso aumentare la sua capacità edificatoria oltre il limite del 50% della propria capacità edificatoria. L'incremento in ogni caso non è cumulabile con altre ulteriori deroghe o benefici che comportano incremento di volumetria, consentiti da altre normative nazionali e/o regionali. Tale clausola dovrà essere inserita obbligatoriamente negli atti di cessione della cubatura o negli atti unilaterali d'obbligo;
 - 3.6. il trasferimento di diritti edificatori non può comportare la deroga ad altri indici e parametri edilizi e/o urbanistici previsti dallo strumento urbanistico generale e dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia, quali distanze, altezze, tipologia edilizia, ecc.;
 - 3.7. l'atto di trasferimento di diritti edificatori (cessione di cubatura) deve essere registrato e trascritto, ai sensi dell'articolo 2643, comma 1, punto 2-bis del Codice Civile, al fine di costituire vincolo permanente sulle proprietà immobiliari interessate dell'operazione, come meglio specificato al successivo articolo 4;
 - 3.8. Nel caso di mancata realizzazione dell'intervento edilizio per qualsiasi motivo, l'atto notarile di trasferimento dei diritti edificatori (cessione di cubatura), presupposto per l'attuazione dell'intervento contenente il trasferimento di cubatura dovrà essere annullato a cura e spese dell'interessato. Qualora il soggetto interessato dall'intervento non provveda nel termine di 90 giorni dalla richiesta dell'Ufficio, sarà disposto dal Comune (d'Ufficio) e a spese del soggetto attuatore dell'intervento edilizio.
4. Le cessioni di volumetria, laddove consentite, devono sottostare alle seguenti **ulteriori condizioni**:
- 4.1. in caso di cubatura residua rimanente nell'"*area sorgente*" la stessa non potrà essere inferiore a quella minima necessaria per la realizzazione (sull'area di decollo) di un alloggio monovano (mq.30,50), riferita alle z.t.o. "B" e "C";
 - 4.2. **nelle Zone T.O. "B1", "B2", "B3"**, nel rispetto del principio di contiguità di cui all'art. 2 punto 2 del presente regolamento, nonché di tutti gli altri parametri previsti per la zona dal PRG. (altezze, distanze,...etc.), **è ammesso** il trasferimento di cubatura con intervento edilizio diretto Permesso di costruire (P.d.C.) e con Permesso di costruire convenzionato (P.d.C. convenzionato), nei seguenti casi:
 - 4.2.1. per lotti di dimensioni da 200,01 mq. a 1.000,00 mq. a condizione che la volumetria trasferita dal lotto sorgente non superi la metà (50%) di quella ammissibile nel lotto di atterraggio;

4.2.2. per lotti inferiori a 5.000 fino alla soglia minima di 1.000 per i quali ai sensi dell'art. 30 c. 11 è previsto il Permesso di costruire convenzionato (art. 28bis DPR 380/01 come recepito in Sicilia e art. 20 L. R. n. 16/2016 e s.m.i.), sempre che ne ricorrano i presupposti e sempre che la volumetria trasferita dal lotto sorgente non superi la metà (50%) di quella ammissibile nel lotto di atterraggio;

Nei superiori casi, i lotti edificatori di "decollo" e quelli di "atterraggio" degli stessi, oltre a dover essere compatibili come destinazione urbanistica ad esempio (B3 con B3) debbono essere anche confrontabili in termini di calcolo volumetrico (*If 1,5 mc/mq con If 1,5 mc/mq*), potendosi tuttavia trasferire da ciascun lotto di decollo una volumetria non superiore a quella sullo stesso assentibile, decurtata dell'eventuale presenza nel lotto di volumetria regolarmente realizzata.

La parte dell'area di origine che rimane ineditata deve essere sistemata a *verde privato e/o a parcheggio alberato, e/o ad orto urbano*, in modo tale che, in ogni caso, non rimanga un relitto abbandonato nel contesto urbano di appartenenza, da certificare attraverso perizia giurata e documentazione fotografica.

La SCA (Segnalazione Certificata di Abitabilità), da presentare a conclusione dei lavori edilizi eseguiti nell'area di atterraggio, dovrà essere accompagnata dall'asseverazione da parte del D.L. o di un tecnico abilitato circa le condizioni di conservazione della parte dell'area sorgente rimasta ineditata sistemata a *verde privato e/o a parcheggio alberato, e/o ad orto urbano* e, nel caso di rilevata incuria della stessa, la SCA **non potrà** essere accettata dall'Ufficio Tecnico comunale che dovrà disporre il ripristino di quanto realizzato nell'area sorgente prima del rilascio del PdC.

4.3. **nelle Zone T.O. "C1", "C1bis", "C2", "C3"**, nel rispetto del principio di contiguità di cui all'art. 2 punto 2 del presente regolamento, nonché di tutti gli altri parametri previsti per la zona dal PRG. (altezze, distanze,...etc..) **è ammesso** il trasferimento di cubatura **solo nel caso** sia ammesso l'intervento edilizio diretto (Permesso di costruire (P.d.C.) e con Permesso di costruire convenzionato) ai sensi dell'art. 30 c. 11 della L.R. n. 19/2020 e s.m.i. e pertanto nei seguenti casi:

4.3.1. Per lotti di atterraggio inferiori a 5.000 fino alla soglia minima di 1.000 per i quali ai sensi dell'art. 30 c. 11 della L.R. n. 19/2020 e s.m.i. si prevede l'intervento edilizio attraverso il rilascio del Permesso di costruire convenzionato (art. 28bis DPR 380/01 come recepito in Sicilia e art. 20 L. R. n. 16/2016 e s.m.i.), sempre che ne ricorrano i presupposti, nel qual caso dovranno essere presenti alcune opere di urbanizzazione primaria (almeno rete idrica, viaria e fognante) con la possibilità di realizzare a spese del proponente l'intervento edilizio le altre reti mancanti, quali elettrica, del gas, della pubblica illuminazione e telefonica nonché i parcheggi ed il verde primario nella misura stabilita dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444. Tenuto conto comunque che ai sensi del comma 2 del citato art. 20 è sempre possibile la monetizzazione delle aree non cedute ed il pagamento del relativo valore delle opere di urbanizzazione primaria non realizzate;

4.3.2. Per lotti di atterraggio inferiori a 1.000,00 metri quadrati per i quali è ammesso l'intervento edilizio diretto, si applicano le disposizioni relative al rilascio dei titoli abilitativi e autorizzativi previsti dal decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 e successive modificazioni, come recepito dalla legge regionale n. 16/2016 e successive modificazioni.

Nei superiori casi, i lotti edificatori di "decollo" e quelli di "atterraggio" degli stessi, oltre a dover essere compatibili come destinazione urbanistica ad esempio (C1 con C1) debbono essere anche confrontabili in termini di calcolo volumetrico (0,85 mc/mq con 0,85 mc/mq) di indice territoriale, potendosi tuttavia trasferire da ciascun lotto di decollo una volumetria non superiore a quella sullo stesso assentibile, decurtata dell'eventuale presenza nel lotto di volumetria regolarmente realizzata.

La parte dell'area di origine che rimane ineditata deve essere sistemata a *verde privato e/o a parcheggio alberato, e/o ad orto urbano*, in modo tale che, in ogni caso, non rimanga un relitto abbandonato nel contesto urbano di appartenenza, da certificare attraverso perizia giurata e documentazione fotografica.

La **SCA** (Segnalazione Certificata di Abitabilità), da presentare a conclusione dei lavori edilizi eseguiti nell'area di atterraggio, dovrà essere accompagnata dall'asseverazione da parte del D.L. o di un tecnico abilitato circa le condizioni di conservazione della parte dell'area sorgente rimasta ineditata sistemata a verde privato e/o a parcheggio alberato, e/o ad orto urbano e, nel caso di rilevata incuria della stessa, la SCA non potrà essere accettata dall'Ufficio Tecnico comunale che dovrà disporre il ripristino di quanto realizzato nell'area sorgente prima del rilascio del PdC.

- 4.4. Per i casi di cui ai precedenti punti 4.2 e 4.3, qualora nelle zone di ricaduta sia obbligatorio il Permesso di Costruire Convenzionato, (art. 28 bis del DPR 380/01 recepito dall'art. 1 della L.R. 16/2016 ovvero art. 20 della L.R. 16/2016 e s.m.i.) dovrà essere prevista la cessione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, nell'area di ricaduta e nella misura prevista dal DM 2/4/1968, in base alle zone, salvo quanto previsto dal citato art. 20 della L.R. 16/2016 e s.m.i..
- 4.5. **nelle zone "E"** del P.R.G. vigente e/o della variante generale al PRG vanno distinti i seguenti casi:

4.5.1. Costruzione ad uso agricolo e ad uso residenziale.

La cessione di cubatura può avvenire tra aree di "decollo" e di "atterraggio" aventi la medesima z.t.o. "E", ad una distanza non superiore a mt. 1.000 dal perimetro esterno tra l'"area sorgente" e quella "atterraggio". Al fine di tutelare il paesaggio agricolo da concentrazioni volumetriche che ne possano alterare la "fisionomia" urbanistica, in caso di trasferimento e/o cessione di cubatura, l'area di "atterraggio" dovrà avere dimensione minima indicata nello strumento urbanistico vigente (al momento il PRG pari a mq. 10.000), salvo dimensioni minori e comunque non inferiore a mq. 6.000 nel caso di lotti separati da linee ferrate, corsi d'acqua ovvero strade vicinali o provinciali, anche in caso di ampliamento di un edificio esistente e la sua capacità edificatoria non potrà aumentare di oltre il 50% del volume già assentibile sulla stessa, nonché di tutti i previsti parametri edilizi e urbanistici, come rapporto di superficie ecc.;

4.5.2. Insediamenti produttivi connessi all'attività agricola e fabbricati al servizio del fondo, realizzati con indici diversi dallo 0,03 mc/mq, **non è consentita** la cessione di cubatura;

4.5.3. Costruzioni, manufatti ed impianti destinati alla lavorazione, trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici ovvero per lo sfruttamento artigianale di risorse naturali locali, Costruzioni o manufatti inerenti l'attività zootecnica, costruzioni o manufatti inerenti l'attività agrituristica, attività sportive, ricreative e culturali prevalentemente all'aperto Strutture ricettive rurali, turismo rurale e ristorazione, complessi ricettivi all'aria aperta così come disciplinati dalla L.R. n. 14 del 13/03/1982, manufatti ed impianti relativi a pubblici servizi, quali: impianti per discariche di rifiuti e/o inerti, impianti ricetrasmittenti telefonica, radiotelevisive, etc., impianti di depurazione, depositi di materiali a cielo aperto, etc., **non è consentita** la cessione di cubatura;

4.5.4. nelle zone "E" del P.R.G. vigente e/o della variante generale al PRG adottato soggetta a vincoli di tutela, (*vincolo paesistico, archeologico, vincolo boschivo, fasce di rispetto, S.I.C., etc.*) **non comportanti inedificabilità assoluta**, la cessione di cubatura potrà avvenire nel rispetto dei parametri del PRG ivi compresi il lotto minimo previsto nello strumento urbanistico vigente PRG al momento della presentazione dell'istanza e la tipologia edilizia (casa rurale o villa isolata)

La parte dell'**area sorgente** che dovesse rimanere ineditata dovrà essere oggetto di impianto di colture specializzate (uliveti, vigneti, frutteti, etc.) da mantenere nel tempo, in modo tale che, in ogni caso, non rimanga un relitto abbandonato e quindi non venga agevolato un processo di desertificazione dell'area agricola

Il credito volumetrico sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo l'accertamento dell'avvenuto impianto di colture specializzate (uliveti, vigneti, frutteti, etc.), nell'area sorgente, da certificare attraverso perizia asseverata dal tecnico e documentazione fotografica;

La SCA (Segnalazione Certificata di Abitabilità) da presentare a conclusione dei lavori edilizi eseguiti nel lotto di atterraggio dovrà essere accompagnata dall'asseverazione da parte del D.L. e/o di un tecnico abilitato (agronomo) circa le condizioni delle colture specializzate (uliveti, vigneti, frutteti, etc.) impiantate nella parte dell'area sorgente rimasta ineditata e, nel caso di rilevata incuria della stessa, la SCA **non potrà** essere accettata dall'Ufficio Tecnico comunale che dovrà disporre il ripristino di quanto era stato realizzato nell'"area sorgente" prima del rilascio del PdC.

- 4.6. **Nelle zone "E"** del P.R.G. per le quali il presente Regolamento prevede la possibilità di trasferimento e/o la cessione di cubatura, i lotti "*di atterraggio*" oltre ad avere l'estensione minima richiesta come sopra specificata, laddove non confinanti con strada pubblica dovranno essere accessibili da viabilità rurale esistente da almeno dieci anni, da documentarsi a mezzo ritrazioni aereofotogrammetriche certificate dei luoghi, **essendo rigorosamente vietata** la realizzazione di nuove strade che potrebbero comportare una vera e propria lottizzazione in zona agricola.
- 4.7. **Nelle zone "D"**, nel rispetto del principio di contiguità di cui all'art. 2 punto 2 del presente regolamento, il trasferimento e/o la cessione di cubatura, **è consentita** soltanto nel caso in cui sia nell'area di "decollo" sia in quella di "atterraggio" **è ammesso** l'intervento edilizio diretto, sempre nel rispetto di tutti i parametri urbanistici dell'area di "atterraggio", con esclusione del solo indice di cubatura. Pertanto il trasferimento e/o la cessione di cubatura, **è consentita** nei seguenti casi:
- 4.7.1. Nella Zona Omogenea "D2" - Attività del settore commerciale e terziario e artigianato di servizio di cui all' Art. 81 N.T.A della variante generale al PRG adottata;
- 4.7.2. Nella Zona Omogenea "D3" - Attività Commerciali esistenti e di progetto di cui all'Art. 82 N.T.A della variante generale al PRG adottata;
- 4.7.3. Nella Zona Omogenea "D4" - Attività Artigianali e/o Commerciali adiacenti aree cimiteriali di cui all'Art. 83 N.T.A della variante generale al PRG adottata;

Nella Zona Omogenea "D1" - Attività del settore artigianale e Commerciale Piano Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'Art. 81 N.T.A della variante generale al PRG adottata il trasferimento e/o la cessione di cubatura, **non è consentita**.

Nelle zone "D2", "D3", "D4" ove è consentito il trasferimento di cubatura, la parte dell'area di origine che rimane ineditata deve essere sistemata a *verde privato e/o a parcheggio alberato, e/o ad orto urbano*, in modo tale che, in ogni caso, non rimanga un relitto abbandonato nel contesto urbano di appartenenza, da certificare attraverso perizia giurata e documentazione fotografica.

La SCA (Segnalazione Certificata di Abitabilità), da presentare a conclusione dei lavori edilizi eseguiti nell'area di atterraggio, dovrà essere accompagnata dall'asseverazione da parte del D.L. o di un tecnico abilitato circa le condizioni di conservazione della parte dell'area sorgente rimasta ineditata sistemata a *verde privato e/o a parcheggio alberato, e/o ad orto urbano* e, nel caso di rilevata incuria della stessa, la SCA **non potrà** essere accettata dall'Ufficio Tecnico comunale che dovrà disporre il ripristino di quanto realizzato nell'area sorgente prima del rilascio del PdC.

5. **Non sono consentite cessioni di volumetria, nei seguenti casi:**

- 5.1. all'interno delle Zone "A1" – "A2" – "A3" – "A4" (*centro storico, nuclei storici, edifici di pregio storico, beni isolati*) **non è consentito** il trasferimento e/o la cessione di cubatura, né come area di "*decollo*" né come area di "*atterraggio*";
- 5.2. nelle aree interessate da Piani di Recupero (oggi P.P.A.), previsti dal P.R.G. vigente e/o nella variante generale al PRG adottata **non è consentito** il trasferimento e/o la cessione di cubatura, né come area di "*decollo*" né come area di "*atterraggio*";
- 5.3. nei casi di interventi edilizi abitativi realizzati ai sensi dell'art. 27 della L.R. 16/2016 di proroga della L.R. n. 6/2010 (Piano Casa) **non sono consentiti** trasferimenti e/o cessione di cubatura, né come area di "*decollo*" né come area di "*atterraggio*";
- 5.4. **non sono consentiti** trasferimenti e/o cessione di cubatura né come area di "*decollo*" né come area di "*atterraggio*" ove siano presenti edifici assenti con sanatoria e/o con condono edilizio ai

sensi delle Leggi: L.R. 7/80 – L.R. 70/81 – Legge 47/85 – Legge 724/94 e Legge 326/2003 e di eventuali futuri condoni;

- 5.5. **non sono consentiti** cessioni di volumetria provenienti da aree “di decollo” gravate da vincoli ambientali e/o paesaggistici assoggettati al regime di inedificabilità assoluta, mentre in caso di aree “di decollo” gravate da vincoli assoggettati al regime di inedificabilità relativa dette cessioni non potranno essere parziali e varranno, in ogni caso, sull’“area di atterraggio” in misura della metà (50%) della volumetria propria dell’area “di decollo”;
- 5.6. nelle aree percorse dal fuoco, vincolate ai sensi della Legge 21 novembre 2000 n. 353, giusto catasto degli incendi boschivi, nei quindici anni successivi all’evento, **non è consentito** il trasferimento e/o la cessione di cubatura, né come area di “decollo” né come area di “atterraggio”;
- 5.7. nelle aree afferenti a impianti di Fonti Energetiche Rinnovabili di qualsiasi natura, **non è consentito** il trasferimento e/o la cessione di cubatura, né come area di “decollo” né come area di “atterraggio”;
- 5.8. nelle aree per le quali i Piani Territoriali Paesistici Ambito 1 e Ambito 2 e 3 non consentono la realizzazione di Nuove Costruzioni **non è consentito** il trasferimento e/o la cessione di cubatura, né come area di “decollo” né come area di “atterraggio”
- 5.9. **non è consentito** il trasferimento della cubatura prodotta dai lotti ove è consentita l’applicazione della deroga di cui alla L.R. 19/72 cioè quelli inferiori o uguali a mq 120 con l’applicazione dell’indice 9,00 mc/mq e quelli inferiori o uguali a 200,00 mq, ove è possibile realizzare fino a 1000,00 mc..
- 5.10. **non è consentito** il trasferimento della cubatura ove l’area di “ricaduta” ricada tra le zone a pericolosità P3 e P4 ovvero a rischio R3 o R4 dal Piano d’Assetto Idrogeologico (P.A.I) geomorfologico ovvero per le aree a rischio R3 o R4 soggette ad esondazione dal Piano d’Assetto Idrogeologico (P.A.I) idraulico, così come individuati nei decreti dell’Assessorato Regionale T.A. e/o dall’Autorità di Bacino.

Art. 4 -

Condizioni e modalità di trasferimento dei diritti edificatori

1. Il trasferimento a terzi o a Sé stesso dei diritti edificatori (delocalizzazione di volumetrie) deve, inoltre, rispettare le seguenti ulteriori condizioni:
 - 1.1. **Al momento della presentazione dell’istanza** per il rilascio del titolo abilitativo edilizio (PdC o PdC Convenzionato) il richiedente che intenda asservire alla costruzione da realizzare una cubatura appartenente ad area diversa da quella di diretta pertinenza, dovrà produrre:
 - 1.1.1. Preliminare di acquisto che preveda la volontà di cessione del diritto di cubatura dell’area di provenienza che si intende trasferire all’area di destinazione, salvo buon fine della procedura di rilascio del titolo abilitativo edilizio ai sensi del presente regolamento;
 - 1.1.2. nel caso in cui l’area di provenienza sia dello stesso proprietario dell’area di destinazione, il richiedente il permesso di costruire deve produrre Dichiarazione sostitutiva dell’atto di notorietà con il quale lo stesso dichiara di voler cedere il diritto volumetrico dell’area di provenienza a vantaggio dell’area di destinazione, salvo buon fine della procedura di rilascio del titolo abilitativo edilizio ai sensi del presente regolamento;
 - 1.2. **prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio** (PdC o PdC Convenzionato) il richiedente che intenda asservire alla costruzione da realizzare una cubatura appartenente ad area diversa da quella di diretta pertinenza, dovrà produrre:
 - 1.2.1. **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 di Erice da parte del proprietario del fondo cedente (sotto la condizione risolutiva del mancato rilascio), trascritto ex articolo 2645 quater del C.C., alla rinuncia espressa della volumetria ceduta e a curare l’area sorgente come previsto nei criteri indicati nel presente regolamento;

- 1.2.2. nel caso in cui l'area di provenienza sia dello stesso proprietario dell'area di destinazione, il richiedente il permesso di costruire deve produrre **l'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 del richiedente, quale proprietario del fondo cedente, sotto la condizione risolutiva del mancato rilascio, trascritto ex 2645 quater del Codice Civile, alla rinuncia espressa della volumetria ceduta.
- 1.3. Il permesso di costruire dovrà espressamente citare gli atti di cui sopra e dovrà, a sua volta, essere trascritto, come per le "ex concessioni", però ai sensi dell'art. 2643 del Codice Civile, a cura e spese del soggetto attuatore dell'intervento edilizio;
- 1.4. Il lotto di atterraggio, della superficie minima consentita per la nuova edificazione deve essere già costituito catastalmente. Inoltre non si deve evincere in nessun modo alcuna forma di parcellizzazione che prefiguri lottizzazione.
2. Ogni atto notarile avente ad oggetto il trasferimento dei diritti edificatori deve porre a carico dell'acquirente l'obbligo di comunicare al Comune l'avvenuta cessione dei predetti diritti e gli estremi dell'atto, a partire dalla data di approvazione del presente regolamento.
3. Ogni atto notarile di cessione dei diritti edificatori, anche nei passaggi di proprietà successivi al primo, deve sempre contenere:
- l'indicazione degli estremi catastali dell'area di origine;
 - gli estremi di tutti i passaggi di proprietà successivi al primo.
4. Il credito di cubatura sull'**area di ricaduta** potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione a verde privato e/o a parcheggio alberato, e/o ad orto urbano dell'**area sorgente**.
- 4.1. L'inizio dei lavori relativi al Permesso di Costruire (PdC) nell'area di atterraggio potrà effettuarsi solo dopo la sistemazione *a verde privato e/o a parcheggio alberato, e/o ad orto urbano* dell'**area sorgente** da attestare attraverso perizia giurata con allegata documentazione fotografica per quanto riguarda le z.t.o. "B", "C", "D", mentre per le z.t.o. "E" occorre accertare la effettiva utilizzazione a scopo agricolo attraverso l'impianto di colture specializzate (uliveti, vigneti, frutteti, etc.) dell'area sorgente, da certificare attraverso perizia asseverata dal tecnico e documentazione fotografica;
- 4.2. La SCA (Segnalazione Certificata di Abitabilità) da presentare a conclusione dei lavori edilizi dovrà essere accompagnata dall'asseverazione da parte del D.L. o di un tecnico abilitato così come indicato al superiore art. 3 punti: 4.2, 4.3, 4.5 e 4.7, rispettivamente per le z.t.o. "B", "C", "E" e "D", circa le condizioni di conservazione della parte dell'**area sorgente** rimasta ineditata e nel caso di rilevata incuria della stessa la SCA **non potrà** essere accettata dall'Ufficio Tecnico che dovrà disporre il ripristino di quanto realizzato nell'area sorgente prima del rilascio del PdC.

Art. 5 -

Casi previsti dall'art. 1 commi 21 e seguenti della legge 308/2004

1. Qualora, per effetto di vincoli sopravvenuti, diversi da quelli di natura urbanistica, non sia più esercitabile il diritto di edificare che sia stato già assentito a norma delle vigenti disposizioni, è in facoltà del titolare del diritto chiedere di esercitare lo stesso su altra area del territorio comunale, di cui abbia acquisito la disponibilità a fini edificatori;
2. Il diritto di edificare di cui al comma 1 si intende assentito qualora:
 - l'atto notarile di trasferimento di diritti edificatori sia stato stipulato, registrato e trascritto;
 - il titolo abilitativo edilizio, Permesso di costruire (PdC), sia già stato rilasciato;
3. Ai sensi del comma 22 della legge n. 308 del 15 dicembre 2004, la traslazione del diritto di edificare su area diversa comporta la contestuale cessione al comune, a titolo gratuito, dell'area interessata dal vincolo sopravvenuto;
4. L'accoglimento dell'istanza di cui ai commi 21 e 22 della legge n. 308/2004:
 - non costituisce titolo per richieste di indennizzo, quando, secondo le norme vigenti, il vincolo sopravvenuto non sia indennizzabile.

- nei casi in cui, ai sensi della normativa vigente, il titolare del diritto di edificare può richiedere l'indennizzo a causa del vincolo sopravvenuto, la traslazione del diritto di edificare su area diversa, assentita ai sensi dei citati commi 21 e 22 della legge n. 308/2004, va computata ai fini della determinazione dell'indennizzo eventualmente dovuto;
5. In questo caso (cessione gratuita), al fine di evitare disparità di trattamento con quanto previsto nei precedenti articoli, gli oneri di costruzione vanno scomputati del valore dell'area ceduta calcolato senza la potenzialità edificatoria altrove trasferita.
 6. In questo caso per il trasferimento di diritti edificatori non va applicato il principio di contiguità di cui punto 2. dell'art. 2 del presente regolamento, rimanendo fermo che tra l'area "sorgente" e quella di "atterraggio" devono avere comunque la medesima destinazione urbanistica, con riferimento alla classificazione delle Zone Territoriali Omogenee (articolo 2 del D.M. n. 1444 del 2 febbraio 1968) e l'area di decollo e quella di atterraggio ricadano nello stesso ambito territoriale.

Art. 6 – Oneri concessori

1. Il rilascio del permesso di costruire (PdC) è subordinato al pagamento degli oneri di costruzione (parte commisurata al costo di costruzione e parte commisurata agli oneri di urbanizzazione), nella misura prevista per le nuove costruzioni, vigente nel comune di Erice all'atto del rilascio del titolo abilitativo edilizio.
2. Nel caso di mutamento della destinazione d'uso, in forza dell'applicazione del principio di cessione di cubatura, gli oneri di costruzione (parte commisurata al costo di costruzione e parte commisurata agli oneri di urbanizzazione), saranno determinati nella misura prevista al momento del rilascio del titolo abilitativo, detraendo gli eventuali pagamenti a suo tempo effettuati.

Art. 7 – Registro dei diritti edificatori

1. La cessione di cubatura, previa verifica documentata della validità della cessione del diritto di cubatura dell'area di provenienza, nella misura in cui la stessa deve non essere stata già utilizzata in altre cessioni in passato, pena l'impossibilità del rilascio dell'autorizzazione in capo al Settore VI – Gestione del Territorio del Servizio Edilizia privata, il quale provvederà ad annotare su apposito registro tutte le cessioni avvenute, indicando sia in fondo sorgente che quello di atterraggio. A tal uopo, è istituito il Registro dei diritti edificatori.
2. Il Registro dei diritti edificatori avrà una doppia versione in forma digitale e 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 Dirigente del Settore VI – Gestione del Territorio del Servizio Edilizia privata, il quale deve consentirne la consultazione da parte dei cittadini interessati. Il Registro (cartaceo e digitale) non ha efficacia probatoria, ma solo indicativa.
3. Il Registro verrà articolato in diverse Sezioni:
 - SEZIONE A: Fondi Sorgenti di Diritti Edificatori
 - SEZIONE B: Fondi di Ricaduta Diritti Edificatori
 - SEZIONE C: Riferimenti Catastali
 - SEZIONE D: Titolo abilitativo urbanistico o edilizio e riferimenti procedimento amministrativo

Art. 8 - Norme finale e di rinvio

1. Il presente regolamento integra il Regolamento Edilizio Comunale vigente. Per quanto non previsto nel presente Regolamento, si rimanda al Regolamento Edilizio vigente nel Comune di Erice, alle Norme Tecniche del P.R.G., e alle norme Regionali e Nazionali vigenti nella Regione Siciliana.

**Appendice -
Esemplificazioni nuove costruzioni a seguito trasferimento di cubature**

○ **Esempio 1 - cessione di cubatura in zona agricola "E"**

1. Per realizzare nuove costruzioni, in ambito agricolo (Zone "E"), concentrati in un lotto, lo stesso dovrà avere dimensione minima indicata nello strumento urbanistico vigente (al momento il PRG pari a mq. 10.000) in modo tale da garantire la natura agricola della zona di ricaduta e la tipologia edilizia del fabbricato da realizzare che dovrà essere casa rurale o villa isolata. (mono o bifamiliare).
2. Allo scopo si pone la limitazione quantitativa all'entità del volume che può essere ceduto che non può superare il 50% (vedi punto 3.5 art. 3 del regolamento) di quello consentito per il lotto in cui si effettua l'intervento.
3. Per maggiore chiarezza si riporta il seguente esempio:

esempio 1 - cessione di cubatura per nuova costruzione in zona agricola "E"

Dimensione dell'area di ricaduta (lotto)				=	mq	10.000,00
indice di fabbricabilità				=	mc/mq	0,03
Volume base ammissibile	10.000,00	x	0,03	=	mc.	300,00
% di Volume massimo accoglibile in aggiunta al lotto						50%
Volume massimo accoglibile in aggiunta al lotto	300,00	x	50%	=	mc.	150,00
Volume complessivo possibile	300,00	+	150,00	=	mc.	450,00
Tipologia edilizia	Casa Rurale o Villa isolata (mono o bifamiliare)					

Riepilogando una area di 10.000,00 mq. non può accogliere un volume complessivo (proprio e acquisito), superiore a mc. 450,00, Nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal PRG. (altezze, distanze ecc.).

○ **esempio 2 - cessione di cubatura in z.t.o. "B1", "B2", "B3"**

1. Per realizzare nuove costruzioni, in ambito delle z.t.o. B1, B2, B3 del PRG vigente e/o della variante generale al PRG adottata, concentrati in un lotto, edificabile individuato nello strumento urbanistico. (ad es. in z.t.o. B3 con $I_f = 1,5$ mc/mq.)
2. Allo scopo si pone la limitazione quantitativa all'entità del volume che può essere ceduto che non può superare il 50% (vedi punto 3.5 art. 3 del regolamento) di quello consentito per il lotto in cui si effettua l'intervento.
3. Per maggiore chiarezza si riporta il seguente un esempio che prevede come lotto di atterraggio un lotto di superficie pari a 1.000 ove lo strumento urbanistico prevede l'intervento edilizio diretto:

Dimensione dell'area di ricaduta (lotto)				=	mq	1.000,00
indice di fabbricabilità (ad es. B3 con $I_f = 1,5$ mc/mq)				=	mc/mq	1,5
Volume base ammissibile	1.000,00	x	1,5	=	mc.	1.500,00
% di Volume massimo accoglibile in aggiunta al lotto						50%
Volume massimo accoglibile in aggiunta al lotto	1.500,00	x	50%	=	mc.	750,00
Volume complessivo possibile	1.500,00	+	750,00	=	mc.	2.250,00
Tipologia edilizia	Quella prevista nelle N.T.A. dello strumento urbanistico per la z.t.o. B3					

Riepilogando un lotto edificabile nella z.t.o. B3 della superficie di 1.000,00 mq. non può accogliere un volume complessivo (proprio e acquisito), superiore a mc. 2.250,00. Nel rispetto di tutti gli altri indici e dei parametri previsti per la zona dal PRG. (altezze, distanze ecc.),

○ **esempio 3 - cessione di cubatura in z.t.o. "C1", "C1bis", "C2", "C3"**

1. Per realizzare nuove costruzioni, in ambito delle z.t.o. "C1", "C1bis", "C2", "C3" del PRG vigente e/o della variante generale al PRG adottata, concentrati in un lotto, edificabile individuato nello strumento urbanistico. (ad es. in z.t.o. C1 con $It= 0,85$ mc/mq.).
2. In tali z.t.o. il trasferimento di cubatura è ammesso solo nel caso sia ammesso l'intervento edilizio diretto (Permesso di costruire (P.d.C.) e Permesso di costruire convenzionato) ai sensi dell'art. 30 c. 11 della L.R. n. 19/2020 e s.m.i.
3. Allo scopo si pone la limitazione quantitativa all'entità del volume ceduto che non può superare il 50% (vedi punto 3.5 art. 3 del regolamento) di quello consentito per il lotto in cui si effettua l'intervento.
4. In tali (z.t.o.) pertanto, il trasferimento di cubatura è ammesso:
 - per lotti inferiori a 5.000 fino alla soglia minima di 1.000, sempre che ne ricorrano i presupposti con Permesso di costruire convenzionato (art. 28bis DPR 380/01 come recepito in Sicilia e art. 20 L. R. n. 16/2016 e s.m.i.);
 - mentre per i lotti inferiori a 1.000,00 si applicano le disposizioni relative al rilascio dei titoli abilitativi e autorizzativi previsti dal decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001.
5. Per maggiore chiarezza si riporta il seguente un esempio che prevede come lotto di atterraggio un lotto in z.t.o. C1 di superficie pari a 5.000,00 ove la citata L.R. n. 19/2020 e s.m.i. prevede Permesso di costruire convenzionato (art. 28bis DPR 380/01 come recepito in Sicilia e art. 20 L. R. n. 16/2016 e s.m.i.):

Dimensione dell'area di ricaduta (lotto)				=	mq	5.000,00
indice di fabbricabilità (ad es. C1 con $It 0,85$ mc/mq)				=	mc/mq	0,85
Volume base ammissibile (Sup com.x indice territoriale)	5.000,00	x	0,85	=	mc.	4.250,00
% di Volume massimo accoglibile in aggiunta al lotto						50%
Volume massimo accoglibile in aggiunta al lotto	4.150,00	x	50%	=	mc.	2.125,00
Volume complessivo possibile	4.250,00	+	2.125,00	=	mc.	6.375,00
Tipologia edilizia	Quella prevista nelle N.T.A. dello strumento urbanistico per la z.t.o. "C1"					

Riepilogando un lotto edificabile nella z.t.o. C1 della superficie territoriale di 5.000,00 mq. non può accogliere un volume complessivo (proprio e acquisito), superiore a mc. 6.375,00. Nel rispetto di tutti i parametri previsti per la zona dal PRG. (altezze, distanze ecc.). Inoltre dovrà essere prevista la cessione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, nell'area di ricaduta e nella misura prevista dal DM 2/4/1968, in base alla z.t.o. "C1", salvo quanto previsto dal citato art. 20 della L.R. 16/2016 e s.m.i., nel qual caso dovranno essere presenti alcune opere di urbanizzazione primaria (almeno rete idrica, viaria e fognante) con la possibilità di realizzare a spese del proponente l'intervento edilizio le altre reti mancanti, quali elettrica, del gas, della pubblica illuminazione e telefonica nonché i parcheggi ed il verde primario nella misura stabilita dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444. Tenuto conto comunque che ai sensi del comma 2 del citato art. 20 è sempre possibile la monetizzazione delle aree non cedute ed il pagamento del relativo valore delle opere di urbanizzazione primaria non realizzate.

TABELLA “ A “

Prospetto riepilogativo delle delocalizzazioni volumetriche/cessione di cubatura tra le zone omogenee o assimilabili

DEFINIZIONI	
1	“Cessione di cubatura” = negozio giuridico in cui il proprietario cedente rinuncia a realizzare la cubatura attribuita al proprio fondo anche se edificato, in base agli strumenti urbanistici, per trasferirla su un altro fondo (cessionario);
2	“Area di origine” o “Area sorgente” o “Area di decollo” = Area su cui si origina e che cede la cubatura (diritto edificatorio);
3	“Area di ricaduta” o “Area di atterraggio” = Area che accoglie e utilizza la cubatura. proveniente dall'area sorgente, in sostanza l'area in cui si colloca l'edificazione;
4	Principio di contiguità = l' “area sorgente” e l' “area di atterraggio” debbono ricadere nell'ambito della stessa Z.T.O. del P.R.G. o del Piano Attuativo e dovranno essere contigue tra loro nel senso che, anche qualora non si riscontri la continuità fisica tra tutte le particelle catastali interessate dalla nuova costruzione, sussista pur sempre, comunque, una effettiva e significativa vicinanza tra i fondi asserviti e comunque tra l'“area sorgente” e l'“area di atterraggio” non vi sia una distanza dal perimetro esterno l'una dall'altra superiore a mt. 1.000,00 per le z.t.o. “E” e superiore a mt. 300,00 per le altre z.t.o
5	Contesto produttivo: La zona artigianale e altre zone a specifica destinazione produttiva (Zone “D” del D.M. 2/4/1968)
6	Paesaggio Locale: Quello definito dai Piani Territoriali Paesistici Ambito 1 e Ambito 2 e 3 interessanti il territorio del Comune di Erice;
7	Zone Territoriali Omogenee “E”: le zone a destinazione agricola nel vigente PRG. nonché della variante generale al PRG adotta

CONDIZIONI E MODALITA' DI TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI	
1	Al momento della presentazione dell'istanza per il rilascio del titolo abilitativo edilizio (PdC o PdC Convenzionato) il richiedente che intenda asservire alla costruzione da realizzare una cubatura appartenente ad area diversa da quella di diretta pertinenza, dovrà produrre: <ul style="list-style-type: none"> - Preliminare di acquisto che preveda la volontà di cessione del diritto di cubatura dell'area di provenienza che si intende trasferire all'area di destinazione, salvo buon fine della procedura di rilascio del titolo abilitativo edilizio ai sensi del presente regolamento; - nel caso in cui l'area di provenienza sia dello stesso proprietario dell'area di destinazione, il richiedente il permesso di costruire deve produrre dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà con il quale lo stesso dichiara di voler cedere il diritto volumetrico dell'area di provenienza a vantaggio dell'area di destinazione, salvo buon fine della procedura di rilascio del titolo abilitativo edilizio ai sensi del presente regolamento;
2	prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio (PdC o PdC Convenzionato) il richiedente che intenda asservire alla costruzione da realizzare una cubatura appartenente ad area diversa da quella di diretta pertinenza, dovrà produrre: <ul style="list-style-type: none"> - atto pubblico di acquisto, registrato e trascritto, del diritto di cubatura dell'area di

	<p>provenienza trasferito all'area di destinazione contenente, tra l'altro, l'obbligo nei confronti del Comune di Erice da parte del proprietario del fondo cedente (sotto la condizione risolutiva del mancato rilascio), trascritto ex articolo 2645 quater del C.C., alla rinunzia espressa della volumetria ceduta e a curare l'area sorgente come previsto nei criteri indicati nel presente regolamento;</p> <ul style="list-style-type: none"> - nel caso in cui l'area di provenienza sia dello stesso proprietario dell'area di destinazione, il richiedente il permesso di costruire deve produrre l'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 del richiedente, quale proprietario del fondo cedente, sotto la condizione risolutiva del mancato rilascio, trascritto ex 2645 quater del Codice Civile, alla rinunzia espressa della volumetria ceduta. 	
3	"Area di ricaduta" o "Area di atterraggio"	"Area di origine" o "Area sorgente" o "Area di decollo"
4	L' area di ricaduta deve essere nella disponibilità del richiedente (atto pubblico di acquisto, registrato e trascritto, successione, etc.)	<p>L'area sorgente deve essere preventivamente individuata e la cubatura da trasferire prima del rilascio del titolo edilizio deve essere nella piena disponibilità del richiedente (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 di Erice da parte del proprietario del fondo cedente (sotto la condizione risolutiva del mancato rilascio), trascritto ex articolo 2645 quater del C.C., alla rinunzia espressa della volumetria ceduta e a curare l'area sorgente come previsto nei criteri indicati nel presente regolamento).</p> <p>Nel caso in cui l' Area di origine sia dello stesso proprietario dell'area di destinazione, il richiedente il permesso di costruire deve produrre Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà con il quale lo stesso dichiara di voler cedere il diritto volumetrico dell'area di provenienza a vantaggio dell'area di destinazione, salvo buon fine della procedura di rilascio del titolo abilitativo edilizio ai sensi del presente regolamento</p>
5	L' area di ricaduta può accogliere solo cubature della stessa Zona Territoriale Omogenea, nel rispetto del principio di contiguità (art. 2 punto 2 del presente regolamento)	L' area sorgente può cedere cubature per aree ricadenti nella stessa Zona Territoriale Omogenea, nel rispetto del principio di contiguità (art. 2 punto 2 del presente regolamento)
6	Il lotto di atterraggio, della superficie minima consentita per la nuova edificazione deve essere già costituito catastalmente. Inoltre non si deve evincere in nessun modo alcuna forma di parcellizzazione che prefiguri lottizzazione.	
7	Il permesso di costruire dovrà espressamente citare gli atti di cui sopra e dovrà, a sua volta, essere trascritto, come per le "ex concessioni", però ai sensi dell'art. 2643 del Codice Civile, a cura e spese del soggetto attuatore dell'intervento edilizio.	
8	Ogni atto notarile di cessione dei diritti edificatori, anche nei passaggi di proprietà successivi al primo, deve sempre contenere: <ul style="list-style-type: none"> - l'indicazione degli estremi catastali dell'area di origine; - gli estremi di tutti i passaggi di proprietà successivi al primo. 	

9	<p>Il credito di cubatura sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione a verde privato e/o a parcheggio alberato, e/o ad orto urbano dell'area sorgente.</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'inizio dei lavori relativi al Permesso di Costruire (PdC) nell'area di atterraggio potrà effettuarsi solo dopo la sistemazione <i>a verde privato e/o a parcheggio alberato, e/o ad orto urbano</i> dell'area sorgente da attestare attraverso perizia giurata con allegata documentazione fotografica per quanto riguarda le z.t.o. "B", "C", "D", mentre per le z.t.o. "E" occorre accertare la effettiva utilizzazione a scopo agricolo attraverso l'impianto di colture specializzate (uliveti, vigneti, frutteti, etc.) dell'area sorgente, da certificare attraverso perizia asseverata dal tecnico e documentazione fotografica. - La SCA (Segnalazione Certificata di Abitabilità) da presentare a conclusione dei lavori edilizi dovrà essere accompagnata dall'asseverazione da parte del D.L. o di un tecnico abilitato così come indicato al superiore art. 3 punti: 4.2, 4.3, 4.5 e 4.7, rispettivamente per le z.t.o. "B", "C", "E" e "D", circa le condizioni di conservazione della parte dell'area sorgente rimasta ineditata e nel caso di rilevata incuria della stessa la SCA non potrà essere accettata dall'Ufficio Tecnico che dovrà disporre il ripristino di quanto realizzato nell'area sorgente prima del rilascio del PdC.
----------	--

Zone Territoriali Omogenee "A"	
1	<p>Zone Territoriali Omogenee "A1" – "A2" – "A3" – "A4" (centro storico, nuclei storici, edifici di pregio storico, beni isolati)</p> <p style="text-align: right;">Non ammessa</p>

Zone Territoriali Omogenee "B"	
1	<p>nelle Zone T.O. "B1", "B2", "B3", nel rispetto del principio di contiguità di cui all'art. 2 punto 2 del presente regolamento, nonché di tutti gli altri parametri previsti per la zona dal PRG. (altezze, distanze,...etc.), è ammesso il trasferimento di cubatura con intervento edilizio diretto Permesso di costruire (P.d.C.) e con Permesso di costruire convenzionato (P.d.C. convenzionato), nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ per lotti di dimensioni da 200,01 mq. a 1.000,00 mq. a condizione che la volumetria trasferita dal lotto sorgente non superi la metà (50%) di quella ammissibile nel lotto di atterraggio; ○ per lotti inferiori a 5.000 fino alla soglia minima di 1.000 per i quali ai sensi dell'art. 30 c. 11 è previsto il Permesso di costruire convenzionato (art. 28bis DPR 380/01 come recepito in Sicilia e art. 20 L. R. n. 16/2016 e s.m.i.), sempre che ne ricorrano i presupposti e sempre che la volumetria trasferita dal lotto sorgente non superi la metà (50%) di quella ammissibile nel lotto di atterraggio; <p>Nei superiori casi, i lotti edificatori di "<i>decollo</i>" e quelli di "<i>atterraggio</i>" degli stessi, oltre a dover essere compatibili come destinazione urbanistica ad esempio (B3 con B3) debbono essere anche confrontabili in termini di calcolo volumetrico (<i>If 1,5 mc/mq con If 1,5 mc/mq</i>), potendosi tuttavia trasferire da ciascun lotto di decollo una volumetria non superiore a quella sullo stesso assentibile, decurtata dell'eventuale presenza nel lotto di volumetria regolarmente realizzata.</p> <p>La parte dell'area di origine che rimane ineditata deve essere sistemata a <i>verde privato e/o a parcheggio alberato, e/o ad orto urbano</i>, in modo tale che, in ogni caso, non rimanga un relitto abbandonato nel contesto urbano di appartenenza, da certificare attraverso perizia giurata e documentazione fotografica.</p>
2	<p style="text-align: center;">Zona Omogenea "B1", "B2", "B3" – edificata e/o parzialmente edificata</p> <p>Artt. 68, 69 e 70 delle N.T.A. della variante generale al PRG adottata</p> <p>La cessione di cubatura sarà possibile nel rispetto di tutti i parametri previsti per la zona del PRG (altezze, distanze,...etc.) con le condizioni di cui all'art. 3 del presente regolamento.</p> <p>Il credito di cubatura sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione a verde privato e/o</p> <p>L'area sorgente dovrà ricadere nella stessa zona omogenea "B1", "B2", "B3" e dovrà rispettare il principio di contiguità di cui all'art. 2 punto 2 del presente regolamento (distanza 300 metri). La parte dell'area di origine che rimane ineditata deve essere sistemata a <i>verde privato e/o a parcheggio alberato, e/o ad orto urbano</i>, in modo tale che, in ogni caso, non rimanga un relitto abbandonato nel contesto urbano di appartenenza, da certificare attraverso perizia giurata e documentazione fotografica.</p> <p>La SCA (Segnalazione Certificata di Abitabilità), da presentare a conclusione dei lavori edilizi</p>

	<p>a parcheggio alberato, e/o ad orto urbano dell'area sorgente.</p> <p>L'inizio dei lavori relativi al Permesso di Costruire (PdC) nell'area di atterraggio potrà effettuarsi solo dopo la sistemazione <i>a verde privato e/o a parcheggio alberato, e/o ad orto urbano</i> dell'area sorgente da attestare attraverso perizia giurata con allegata documentazione fotografica.</p>	<p>eseguiti nell'area di atterraggio, dovrà essere accompagnata dall'asseverazione da parte del D.L. o di un tecnico abilitato circa le condizioni di conservazione della parte dell'area sorgente rimasta ineditata sistemata a <i>verde privato e/o a parcheggio alberato, e/o ad orto urbano</i> e, nel caso di rilevata incuria della stessa, la SCA non potrà essere accettata dall'Ufficio Tecnico comunale che dovrà disporre il ripristino di quanto realizzato nell'area sorgente prima del rilascio del PdC.</p>
--	--	---

Zone Territoriali Omogenee "C"		
1	<p>nelle Zone T.O. "C1", "C1bis", "C2", "C3", nel rispetto del principio di contiguità di cui all'art. 2 punto 2 del presente regolamento, nonché di tutti gli altri parametri previsti per la zona dal PRG. (altezze, distanze,...etc..) è ammesso il trasferimento di cubatura solo nel caso sia ammesso l'intervento edilizio diretto (Permesso di costruire (P.d.C.) e con Permesso di costruire convenzionato) ai sensi dell'art. 30 c. 11 della L.R. n. 19/2020 e s.m.i. e pertanto nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Per lotti di atterraggio inferiori a 5.000 fino alla soglia minima di 1.000 per i quali ai sensi dell'art. 30 c. 11 della L.R. n. 19/2020 e s.m.i. si prevede l'intervento edilizio attraverso il rilascio del Permesso di costruire convenzionato (art. 28bis DPR 380/01 come recepito in Sicilia e art. 20 L. R. n. 16/2016 e s.m.i.), sempre che ne ricorrano i presupposti, nel qual caso dovranno essere presenti alcune opere di urbanizzazione primaria (almeno rete idrica, viaria e fognante) con la possibilità di realizzare a spese del proponente l'intervento edilizio le altre reti mancanti, quali elettrica, del gas, della pubblica illuminazione e telefonica nonché i parcheggi ed il verde primario nella misura stabilita dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444. Tenuto conto comunque che ai sensi del comma 2 del citato art. 20 è sempre possibile la monetizzazione delle aree non cedute ed il pagamento del relativo valore delle opere di urbanizzazione primaria non realizzate; ○ Per lotti di atterraggio inferiori a 1.000,00 metri quadrati per i quali è ammesso l'intervento edilizio diretto, si applicano le disposizioni relative al rilascio dei titoli abilitativi e autorizzativi previsti dal decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 e successive modificazioni, come recepito dalla legge regionale n. 16/2016 e successive modificazioni. <p>Nei superiori casi, i lotti edificatori di "decollo" e quelli di "atterraggio" degli stessi, oltre a dover essere compatibili come destinazione urbanistica ad esempio (C1 con C1) debbono essere anche confrontabili in termini di calcolo volumetrico (0,85 mc/mq con 0,85 mc/mq) di indice territoriale, potendosi tuttavia trasferire da ciascun lotto di decollo una volumetria non superiore a quella sullo stesso assentibile, decurtata dell'eventuale presenza nel lotto di volumetria regolarmente realizzata.</p> <p>La parte dell'area di origine che rimane ineditata deve essere sistemata a verde privato e/o a parcheggio alberato, e/o ad orto urbano, in modo tale che, in ogni caso, non rimanga un relitto abbandonato nel contesto urbano di appartenenza, da certificare attraverso perizia giurata e documentazione fotografica.</p> <p>La SCA (Segnalazione Certificata di Abitabilità), da presentare a conclusione dei lavori edilizi eseguiti nell'area di atterraggio, dovrà essere accompagnata dall'asseverazione da parte del D.L. o di un tecnico abilitato circa le condizioni di conservazione della parte dell'area sorgente rimasta ineditata sistemata a verde privato e/o a parcheggio alberato, e/o ad orto urbano e, nel caso di rilevata incuria della stessa, la SCA non potrà essere accettata dall'Ufficio Tecnico comunale che dovrà disporre il ripristino di quanto realizzato nell'area sorgente prima del rilascio del PdC.</p>	
2	<p>Zona Omogenea "C1", "C1bis", "C2", "C3"</p> <p>Z..T.O. "C1", "C1bis", "C2", "C3" delle N.T.A. del P.R.G. vigente</p> <p style="text-align: center;">e</p> <p>Artt. 72, 73, 74, 75, 76 delle N.T.A. della variante generale al PRG adottato</p> <p>La cessione di cubatura sarà possibile nel rispetto di</p>	<p>L'area sorgente dovrà ricadere nella stessa zona "C".</p> <p>La parte dell'area di origine che rimane ineditata deve essere sistemata a verde privato e/o a parcheggio alberato, e/o ad orto urbano, in modo tale che, in ogni caso, non rimanga un relitto abbandonato nel contesto urbano di appartenenza, da certificare attraverso perizia</p>

	<p>tutti i parametri previsti per la zona del PRG (altezze, distanze,...etc.) con le condizioni di cui all'art. 3 del presente regolamento.</p> <p>Il credito di cubatura sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione a verde privato e/o a parcheggio alberato, e/o ad orto urbano dell'area sorgente.</p> <p>L'inizio dei lavori relativi al Permesso di Costruire (PdC) nell'area di atterraggio potrà effettuarsi solo dopo la sistemazione a verde privato e/o a parcheggio alberato, e/o ad orto urbano dell'area sorgente da attestare attraverso perizia giurata con allegata documentazione fotografica.</p>	<p>giurata e documentazione fotografica.</p> <p>La SCA (Segnalazione Certificata di Abitabilità), da presentare a conclusione dei lavori edilizi eseguiti nell'area di atterraggio, dovrà essere accompagnata dall'asseverazione da parte del D.L. o di un tecnico abilitato circa le condizioni di conservazione della parte dell'area sorgente rimasta ineditata sistemata a verde privato e/o a parcheggio alberato, e/o ad orto urbano e, nel caso di rilevata incuria della stessa, la SCA non potrà essere accettata dall'Ufficio Tecnico comunale che dovrà disporre il ripristino di quanto realizzato nell'area sorgente prima del rilascio del PdC..</p>
--	---	---

Zone Territoriali Omogenee "D"		
1	<p>Nelle zone "D", nel rispetto del principio di contiguità di cui all'art. 2 punto 2 del presente regolamento, il trasferimento e/o la cessione di cubatura, è consentita soltanto nel caso in cui sia nell'area di "decollo" sia in quella di "atterraggio" è ammesso l'intervento edilizio diretto, sempre nel rispetto di tutti i parametri urbanistici dell'area di "atterraggio", con esclusione del solo indice di cubatura. Pertanto il trasferimento e/o la cessione di cubatura, è consentita nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Nella Zona Omogenea "D2" - Attività del settore commerciale e terziario e artigianato di servizio di cui all' Art. 81 N.T.A della variante generale al PRG adottata ○ Nella Zona Omogenea "D3" - Attività Commerciali esistenti e di progetto di cui all'Art. 82 N.T.A della variante generale al PRG adottata; ○ Nella Zona Omogenea "D4" - Attività Artigianali e/o Commerciali adiacenti aree cimiteriali di cui all'Art. 83 N.T.A della variante generale al PRG adottata; <p>Nella Zona Omogenea "D1" - Attività del settore artigianale e Commerciale Piano Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'Art. 81 N.T.A della variante generale al PRG adottata il trasferimento e/o la cessione di cubatura, non è consentita.</p> <p>Nelle zone "D2", "D3", "D4" ove è consentito il trasferimento di cubatura, la parte dell'area di origine che rimane ineditata deve essere sistemata a verde privato e/o a parcheggio alberato, e/o ad orto urbano, in modo tale che, in ogni caso, non rimanga un relitto abbandonato nel contesto urbano di appartenenza, da certificare attraverso perizia giurata e documentazione fotografica.</p> <p>La SCA (Segnalazione Certificata di Abitabilità), da presentare a conclusione dei lavori edilizi eseguiti nell'area di atterraggio, dovrà essere accompagnata dall'asseverazione da parte del D.L. o di un tecnico abilitato circa le condizioni di conservazione della parte dell'area sorgente rimasta ineditata sistemata a verde privato e/o a parcheggio alberato, e/o ad orto urbano e, nel caso di rilevata incuria della stessa, la SCA non potrà essere accettata dall'Ufficio Tecnico comunale che dovrà disporre il ripristino di quanto realizzato nell'area sorgente prima del rilascio del PdC.</p>	
2	<p style="text-align: center;">Zona Omogenea "D1"</p> <p style="text-align: center;">Attività del settore artigianale e Commerciale Piano Insediamenti Produttivi (P.I.P.)</p> <p style="text-align: center;">Art. 81 N.T.A della variante generale al PRG adottata</p>	<p>Non ammessa</p>
3	<p style="text-align: center;">Zona Omogenea "D2" (Attività del settore commerciale e terziario e artigianato di servizio) Art. 81 N.T.A della variante generale al PRG adottata</p> <p style="text-align: center;">Zona Omogenea "D3" (Attività Commerciali esistenti e di progetto) Art. 82 N.T.A della variante generale al PRG adottata</p> <p style="text-align: center;">Zona Omogenea "D4"</p>	<p>L'area sorgente dovrà ricadere nella stessa zona omogenea dell'area di atterraggio e dovrà rispettare il principio di contiguità di cui all'art. 2 punto 2 del presente regolamento (distanza 300 metri). La parte dell'area sorgente che dovesse rimanere ineditata dovrà essere sistemata a verde privato e/o a parcheggio alberato, e/o ad</p>

	<p>(Attività Artigianali e/o Commerciali adiacenti aree cimiteriali) Art. 83 N.T.A della variante generale al PRG adottata -----</p> <p>La cessione di cubatura sarà possibile nel rispetto di tutti i parametri previsti per la zona del PRG (altezze, distanze,...etc.) con le condizioni di cui all'art. 3 del presente regolamento.</p> <p>Il credito di cubatura sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo la sistemazione <i>a verde privato e/o a parcheggio alberato, e/o ad orto urbano</i> dell'area sorgente.</p> <p>L'inizio dei lavori relativi al Permesso di Costruire (PdC) nell'area di atterraggio potrà effettuarsi solo dopo la sistemazione <i>a verde privato e/o a parcheggio alberato, e/o ad orto urbano</i> dell'area sorgente da attestare attraverso perizia giurata con allegata documentazione fotografica.</p>	<p><i>orto urbano</i>, in modo tale che, in ogni caso, non rimanga un relitto abbandonato</p> <p>La SCA (Segnalazione Certificata di Abitabilità) da presentare a conclusione dei lavori edilizi dovrà essere accompagnata dall'asseverazione da parte del D.L. o di un tecnico abilitato circa le condizioni di conservazione e manutenzione della parte dell'area sorgente rimasta ineditata e nel caso di rilevata incuria della stessa la SCA non potrà essere accettata dall'Ufficio Tecnico che dovrà disporre il ripristino di quanto realizzato nell'area sorgente prima del rilascio del PdC.</p>
--	--	--

Zone Territoriali Omogenee "E"	
1	<p>Nelle zone omogenee "E" (verde agricolo) P.R.G. vigente e/o della variante generale al PRG per il trasferimento e/o la cessione di cubatura è consentita solo per le Costruzioni ad uso agricolo e ad uso residenziale.</p> <p>La cessione di cubatura può avvenire tra aree di "<i>decollo</i>" e di "<i>atterraggio</i>" aventi la medesima z.t.o. "E", ad una distanza non superiore a mt. 1.000 dal perimetro esterno tra l'"<i>area sorgente</i>" e quella "<i>atterraggio</i>". Al fine di tutelare il paesaggio agricolo da concentrazioni volumetriche che ne possano alterare la "fisionomia" urbanistica, in caso di trasferimento e/o cessione di cubatura, l'area di "<i>atterraggio</i>" dovrà avere dimensione minima indicata nello strumento urbanistico vigente (al momento il PRG pari a mq. 10.000), salvo dimensioni minori e comunque non inferiore a mq. 6.000 nel caso di lotti separati da linee ferrate, corsi d'acqua ovvero strade vicinali o provinciali, anche in caso di ampliamento di un edificio esistente e la sua capacità edificatoria non potrà aumentare di oltre il 50% del volume già assentibile sulla stessa, nonché di tutti i previsti parametri edilizi e urbanistici, come rapporto di superficie ecc.</p> <p>Il credito volumetrico sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo l'accertamento dell'avvenuto impianto di colture specializzate (uliveti, vigneti, frutteti, etc.), nell'area sorgente, da certificare attraverso perizia asseverata dal tecnico e documentazione fotografica;</p> <p>La SCA (Segnalazione Certificata di Abitabilità) da presentare a conclusione dei lavori edilizi eseguiti nel lotto di atterraggio dovrà essere accompagnata dall'asseverazione da parte del D.L. e/o di un tecnico abilitato (agronomo) circa le condizioni delle colture specializzate (uliveti, vigneti, frutteti, etc.) impiantate nella parte dell'area sorgente rimasta ineditata e, nel caso di rilevata incuria della stessa, la SCA non potrà essere accettata dall'Ufficio Tecnico comunale che dovrà disporre il ripristino di quanto era stato realizzato nell'"<i>area sorgente</i>" prima del rilascio del PdC.</p> <p>Nelle zone "E" del P.R.G. vigente e/o della variante generale al PRG adottato soggetta a vincoli di tutela, (<i>vincolo paesistico, archeologico, vincolo boschivo, fasce di rispetto, S.I.C., etc.</i>) non comportanti ineditabilità assoluta, la cessione di cubatura potrà avvenire nel rispetto dei parametri del PRG ivi compresi il lotto minimo previsto nello strumento urbanistico vigente PRG al momento della presentazione dell'istanza e la tipologia edilizia (casa rurale o villa isolata).</p> <p>Nelle zone "E" del P.R.G. per le quali il presente Regolamento prevede la possibilità di trasferimento e/o la cessione di cubatura, i lotti "<i>di atterraggio</i>" oltre ad avere l'estensione minima richiesta come sopra specificata, laddove non confinanti con strada pubblica dovranno essere accessibili da viabilità rurale esistente da almeno dieci anni, da documentarsi a mezzo ritrazioni aereofotogrammetriche certificate dei</p>

	<p>luoghi, essendo rigorosamente vietata la realizzazione di nuove strade che potrebbero comportare una vera e propria lottizzazione in zona agricola.</p> <p>Il trasferimento e/o la cessione di cubatura non è consentita per:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Insediamenti produttivi connessi all'attività agricola e fabbricati al servizio del fondo, realizzati con indici diversi dallo 0,03 mc/mq, non è consentita la cessione di cubatura; - Costruzioni, manufatti ed impianti destinati alla lavorazione, trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici ovvero per lo sfruttamento artigianale di risorse naturali locali, Costruzioni o manufatti inerenti l'attività zootecnica, costruzioni o manufatti inerenti l'attività agrituristica, attività sportive, ricreative e culturali prevalentemente all'aperto Strutture ricettive rurali, turismo rurale e ristorazione, complessi ricettivi all'aria aperta così come disciplinati dalla L.R. n. 14 del 13/03/1982, manufatti ed impianti relativi a pubblici servizi, quali: impianti per discariche di rifiuti e/o inerti, impianti ricetrasmittenti telefonica, radiotelevisive, etc., impianti di depurazione, depositi di materiali a cielo aperto, etc., non è consentita la cessione di cubatura; - Aree in zona "E" del P.R.G. vigente e/o della variante generale al PRG adottata soggette a vincoli di tutela, (vincolo paesistico, archeologico, vincolo boschivo, fasce di rispetto, S.I.C., etc.) che comportano l'inedificabilità assoluta non sono consentiti cessioni di volumetria 	
2	<p style="text-align: center;">Zona Omogenea "E" (Area di verde agricolo)</p> <p style="text-align: center;">Zona Omogenea E delle N.T.A. del P.R.G. vigente e Art. 89 delle N.T.A della variante generale al PRG adottata</p> <p>La cessione di cubatura sarà possibile nel rispetto di tutti i parametri previsti per la zona del PRG (altezze, distanze,...etc.) con le condizioni di cui all'art. 3 del presente regolamento.</p> <p>Il credito volumetrico sull'area di ricaduta potrà essere utilizzato solo dopo l'accertamento dell'avvenuto impianto di colture specializzate (uliveti, vigneti, frutteti, etc.), nell'area sorgente, da certificare attraverso perizia asseverata dal tecnico e documentazione fotografica;</p> <p>L'inizio dei lavori relativi al Permesso di Costruire (PdC) nell'area di atterraggio potrà effettuarsi solo dopo la effettiva utilizzazione a scopo agricolo attraverso l'impianto di colture specializzate (uliveti, vigneti, frutteti, etc.) dell'area sorgente, da certificare attraverso perizia asseverata dal tecnico e documentazione fotografica.</p>	<p>L'area sorgente dovrà ricadere nella stessa zona omogenea dell'area di atterraggio e dovrà rispettare il principio di contiguità di cui all'art. 2 punto 2 del presente regolamento (distanza 1.000,00 metri) dal perimetro esterno tra l'"area sorgente" e quella "atterraggio". La parte dell'area sorgente che dovesse rimanere ineditata dovrà essere oggetto di impianto di colture specializzate (uliveti, vigneti, frutteti, etc.) da mantenere nel tempo, in modo tale che, in ogni caso, non rimanga un relitto abbandonato e quindi non venga agevolato un processo di desertificazione dell'area agricola.</p> <p>La SCA (Segnalazione Certificata di Abitabilità) da presentare a conclusione dei lavori edilizi eseguiti nel lotto di atterraggio dovrà essere accompagnata dall'asseverazione da parte del D.L. e/o di un tecnico abilitato (agronomo) circa le condizioni delle colture specializzate (uliveti, vigneti, frutteti, etc.) impiantate nella parte dell'area sorgente rimasta ineditata e, nel caso di rilevata incuria della stessa, la SCA non potrà essere accettata dall'Ufficio Tecnico comunale che dovrà disporre il ripristino di quanto era stato realizzato nell'"area sorgente" prima del rilascio del PdCC.</p>
3	<p style="text-align: center;">Zona Omogenea "E2" (Boschi di antico impianto e formazioni vegetali naturali)</p> <p style="text-align: center;">Art. 95 N.T.A della variante generale al PRG adottata</p> <p>Formazioni forestali, boschi di antico impianto;</p> <p>Formazioni vegetali naturali costituite dalle aree di macchia mediterranea, dalle formazioni rupestri, dalle garighe e praterie stepiche</p>	<p>Non ammessa</p>

4	Zona Omogenea "E3" (Formazioni forestali artificiali) Art. 96 N.T.A della variante generale al PRG adottata Formazioni forestali artificiali costituite dalle aree appartenenti al Demanio Forestale	Non ammessa
----------	--	--------------------

Zone Territoriali Omogenee "F"		
1	Zona Omogenea "F" (Attrezzature pubbliche di interesse generale). Art. 98 N.T.A della variante generale al PRG adottata	Non ammessa
2	Zona Omogenea "F1" (Spazi pubblici riservati ad attività collettive). Art. 99 N.T.A della variante generale al PRG adottata	Non ammessa
3	Zona Omogenea "F2" (Attrezzature di interesse collettivo, a verde pubblico o a parcheggi) Art. 100 N.T.A della variante generale al PRG adottata	Non ammessa

ALTRI CASI IN CUI NON E' AMMESSO IL TRASFERIMENTO DELLA CUBATURA	
	Non sono consentite cessioni di volumetria, nei seguenti altri casi:
1	all'interno delle Zone "A1" – "A2" – "A3" – "A4" (centro storico, nuclei storici, edifici di pregio storico, beni isolati) non è consentito il trasferimento e/o la cessione di cubatura, né come area di "decollo" né come area di "atterraggio";
2	nelle aree interessate da Piani di Recupero (oggi P.P.A.), previsti dal P.R.G. vigente e/o nella variante generale al PRG adottata non è consentito il trasferimento e/o la cessione di cubatura, né come area di "decollo" né come area di "atterraggio";
3	nei casi di interventi edilizi abitativi realizzati ai sensi dell'art. 27 della L.R. 16/2016 di proroga della L.R. n. 6/2010 (Piano Casa) non sono consentiti trasferimenti e/o cessione di cubatura, né come area di "decollo" né come area di "atterraggio";
4	non sono consentiti trasferimenti e/o cessione di cubatura per edifici assentiti per condono edilizio ai sensi delle Leggi: 7/80 – 70/81 - 47/85 - 724/94 e 326/2003;
5	non sono consentiti cessioni di volumetria provenienti da aree "di decollo" gravate da vincoli ambientali e/o paesaggistici assoggettati al regime di inedificabilità assoluta, mentre in caso di aree "di decollo" gravate da vincoli assoggettati al regime di inedificabilità relativa dette cessioni non potranno essere parziali e varranno, in ogni caso, sull'area di atterraggio" in misura della metà della volumetria propria dell'area "di decollo";
6	nelle aree percorse dal fuoco, vincolate ai sensi della Legge 21 novembre 2000 n. 353, giusto catasto degli incendi boschivi, nei quindici anni successivi all'evento, non è consentito il trasferimento e/o la cessione di cubatura, né come area di "decollo" né come area di "atterraggio";
7	nelle aree afferenti a impianti di Fonti Energetiche Rinnovabili di qualsiasi natura, non è consentito il trasferimento e/o la cessione di cubatura, né come area di "decollo" né come area di "atterraggio";
8	nelle aree per le quali i Piani Territoriali Paesistici Ambito 1 e Ambito 2 e 3 non consentono la realizzazione di Nuove Costruzioni non è consentito il trasferimento e/o la cessione di cubatura, né come area di "decollo" né come area di "atterraggio".
9	non è consentito il trasferimento della cubatura prodotta dai lotti ove è consentita l'applicazione della deroga di cui alla L.R. 19/72 cioè quelli inferiori o uguali a mq 120 con l'applicazione dell'indice 9,00 mc/mq e quelli inferiori o uguali a 200,00 mq, ove è possibile realizzare fino a 1000,00 mc..

10	non è consentito il trasferimento della cubatura ove l'area di "ricaduta" ricada tra le zone a pericolosità P3 e P4 ovvero a rischio R3 o R4 dal Piano d'Assetto Idrogeologico (P.A.I) geomorfologico ovvero per le aree a rischio R3 o R4 soggette ad esondazione dal Piano d'Assetto Idrogeologico (P.A.I) idraulico, così come individuati nei decreti dell'Assessorato Regionale T.A. e/o dall'Autorità di Bacino.
11	non è consentito il trasferimento della cubatura all'interno della Zona Omogenea "D1" - Attività del settore artigianale e Commerciale Piano Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'Art. 81 N.T.A della variante generale al PRG adottata.
12	non è consentito il trasferimento della cubatura all'interno della Zone Omogenee "F" Attrezzature pubbliche di interesse generale (Art. 98 N.T.A della variante generale al PRG adottata), Zone Omogenea F1 - Spazi pubblici riservati ad attività collettive (Art. 99 N.T.A della variante generale al PRG adottata), Zone Omogenea F2 - Attrezzature di interesse collettivo, a verde pubblico o a parcheggi (Art. 100 N.T.A della variante generale al PRG adottata).