



# CITTA' DI RAGUSA

[www.comune.ragusa.gov.it](http://www.comune.ragusa.gov.it)

## SETTORE XI – Edilizia Privata e Produttiva

Piazza San Giovanni, Palazzo ex INA 3° piano – 97100 Ragusa

tel. 0932 676.517 – Fax 0932 623802

e-mail [edilizia.privata@comune.ragusa.gov.it](mailto:edilizia.privata@comune.ragusa.gov.it)

Prot. N. 12555

Ragusa, 31.01.2017

**Oggetto:** Disposizioni in ordine agli interventi edilizi eseguibili nelle aree edificate, individuate come tali, ai sensi dell'art. 6 del D.D.G. n. 934/DRU del 15.12.2011, nei Piani Particolareggiati di Recupero Urbanistico.

Al Responsabile del Servizio 1 del Settore IV  
Gestione piani urbanistici, pianificazione territoriale  
*Arch. Aurelio Barone*

Al Responsabile del Servizio 1 del Settore XI  
Attività edilizia assentita  
*Geom. Giancarlo Licitra*

Ai Dipendenti:  
*Dott.ssa Maria Arezzi*  
*Geom. Lucio Catania*  
*Geom. Giovanni Divita*  
*Geom. Domenico Giudice*  
*Geom. Francesco Malandrino*  
*Geom. Giovanni Migliorisi*

E, p.c. All'Assessore delegato  
*Salvo Corallo*

Al Sig. Sindaco  
*Ing. Federico Piccitto*

Al Sig. Segretario Generale  
*Dott. Vito Scalogna*

Loro sedi

### Visti:

- Il D.D.G. n. 934/DRU del 15.12.2011 avente come oggetto “*Variante allo strumento urbanistico vigente del Comune di Ragusa, approvato con D.Dir. n. 120 del 24.02.2006, relativa al ristudio delle zone stralciate, in adempimento a quanto prescritto dall'art. 5 del sopracitato decreto.*”
- gli elaborati dei P.P.R.U. e le relative N.T.A. nella stesura definitiva, giusta Determinazione Dirigenziale n. 294 del 14.03.2013
- L'art. 4, comma 3 ultimo periodo delle Norme Tecniche di Attuazione dei suddetti Piani Particolareggiati di Recupero Urbanistico, che testualmente recita: “*Nei casi di ampliamento ovvero nei casi di demolizione e nuova costruzione nelle aree edificate, la cessione o monetizzazione avviene solo per la parti in ampliamento.*”

- L'art. 6 delle N.T.A. medesime, che così definisce le aree edificate: “Sono definite le parti consolidate degli agglomerati costituite da edifici e di relativi spazi di pertinenza. Nelle tavole di zonizzazione ciascuna area viene classificata come zona omogenea ai sensi del D.I. 2 aprile 1968, n. 1444.”

**Considerato** che, ai sensi delle N.T.A. medesime, le categorie di intervento ammessi sono: **manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione** (art. 4, comma 1); Che, relativamente, ai soli interventi di ampliamento, di demolizione con nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia e comunque tutti gli interventi che comportano superfici lorde aggiuntive, sempre nel limite dei parametri urbanistici ed edilizi di progetto, è stato previsto l'obbligo della monetizzazione di aree e servizi nella misura di 18 mq per ogni 80 mc di volume da realizzare (rif. *Modalità di attuazione e Disposizioni particolari del Titolo III*)

**Posto che**, a tutt'oggi, sorgono problemi interpretativi circa i possibili interventi edilizi e/o di trasformazione urbanistica nonché le esatte modalità di attuazione degli stessi nell'ambito delle aree edificate, così come sopra definite.

**Ravvisata**, la necessità di stabilire una interpretazione univoca delle norme testé citate, e conseguentemente impartire precise disposizioni agli Uffici preposti per la trattazione degli interventi in questione;

Tutto ciò visto, considerato e ritenuto, i sottoscritti Dirigenti del Settore IV e XI

### Chiariscono e puntualizzano

le seguenti modalità di attuazione degli interventi edilizi e/o di trasformazione urbanistica eseguibili nell'ambito delle “aree edificate” di cui all'art. 6 delle N.T.A.:

1. Nei limiti dell'individuazione delle aree edificate, così come risultanti dalle cartografie dei P.P.R.U., in presenza di fabbricati preesistenti, legittimamente realizzati, sono consentiti tutte le categorie di intervento elencate nelle N.T.A. relative ovvero manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, ampliamento.
2. Nei casi di ampliamento del fabbricato esistente, ove l'ampliamento stesso non comporti la formazione di un distinto fabbricato, fermo restando il rispetto del limite dei parametri e indici edilizi fissati dalla N.T.A., i soggetti richiedenti sono obbligati alla sola monetizzazione di aree e servizi nella misura di 18 mq per ogni 80 mc di volume da realizzare (la monetizzazione pertanto è riferita alla sola parte ampliata):

#### Es. di calcolo:

- Sup lotto: mq. 2000
- V. esistente: mc 900 mc
- Indice di Densità fondiaria: 0,95 mc/mq
- Sup. lotto asservita alla costruzione esistente:  $V/Df = 900 \text{ mc} : 0,95 = 947,36 \text{ mq}$
- Sup. lotto residua:  $\text{mq } 2000 - 947,36 = 1052,64 \text{ mq}$

$$\bullet \text{ Sup. rimanente edificabile: } \text{mq. } 1052,64 / 1 + \frac{0,95 * 18}{80} = 867,79 \text{ mq}$$

- Sup. da monetizzare:  $\text{mq. } 1052,64 - 867,79 = 184,85 \text{ mq}$
- Sc realizzabile:  $\text{mq } 867,79 * 0,33 = 286,33 \text{ mq}$
- V realizzabile:  $\text{mc } 867,79 * 0,95 = 824,40 \text{ mc}$

3. Nei casi di ristrutturazione edilizia, i soggetti richiedenti sono obbligati alla monetizzazione delle aree per servizi, solo se l'intervento comporta un incremento delle originarie superfici lorde ovvero un aumento del carico urbanistico.
4. Nei casi di ampliamento che comporti la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica (leggasi nuova costruzione) a saturazione totale o parziale della potenzialità edificatoria della relativa area secondo gli indici di piano, posti all'esterno della sagoma del fabbricato esistente, fermo restando l'unitarietà dell'area o lotto di intervento, qualora i corpi non siano aderenti, deve essere progettato un collegamento stabile (es. portico, travi, tettoie, etc..) tra le costruzioni in modo da definire un'unicum

edilizio. In detto caso, vige l'obbligo della monetizzazione delle aree a servizi in misura e nelle quantità come stabilite al precedente punto 2.

5. Non è consentita la formazione di nuovi lotti urbanistici in quanto atterrebbero ad una nuova pianificazione in contrasto con i PPRU. Nei casi in cui si prevede, però, di frazionare l'originaria area edificata al fine di realizzare una nuova costruzione con relativa area di pertinenza esclusiva, totalmente separata dalla costruzione esistente, l'attuazione di tale intervento potrà avvenire solamente in analogia di quelli stabiliti per le ZTU-B ovvero aree di primo impianto, previa cessione gratuita della relativa superficie di pertinenza nella misura del 50 % da destinare a standard e viabilità, se la superficie complessiva dell'area stessa è maggiore al lotto minimo/medio individuato per lo specifico piano di recupero interessato.

Resta inteso che alla costruzione esistente, deve essere comunque asservita una quantità di area pari al rapporto  $V/Df$ :

Es. di calcolo:

- Sup lotto: mq. 3000
- V. esistente: mc 400 mc
- Indice di densità fondiaria: 0,50 mc/mq
- Sup. lotto asservita alla costruzione esistente:  $V/Df = 400 mc : 0,50 = 800 mq$
- Sup. lotto residua:  $mq\ 3000 - 800 = 2200 mq$

$$0,50 * 18$$

$$\bullet \text{Sup. rimanente edificabile: } mq. 2200 / 1 + \frac{0,50 * 18}{80} = 1.813,68 mq$$

80

- Se la sup. rimanente edificabile è > del lotto minimo/medio individuato dal PPRU relativo, deve essere ceduta il 50% della stessa, e i parametri relativi ad Rc e Df si applicano al netto della cessione. In questa ipotesi, l'intervento è subordinato al rilascio del Permesso di Costruire convenzionato, secondo lo schema all'uopo predisposto con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 26.07.2012

- Se la sup. rimanente edificabile è < del lotto minimo/medio individuato dal PPRU relativo, deve essere monetizzato il 50% della stessa (secondo gli importi stabiliti dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 20.09.2012), e i parametri relativi ad Rc e Df si applicano al netto della monetizzazione. In questa ipotesi, l'intervento è subordinato al rilascio diretto del Permesso di costruire.

6. Resta inteso, che tutti gli interventi elencati al punto 1 non possono in alcun caso riguardare immobili realizzati abusivamente e non sanati, per i quali, nel caso, vanno invece attivate le procedure sanzionatorie di legge.

Le presenti disposizioni, per l'azione amministrativa e per la gestione relativa, comportano l'obbligo di attuazione da parte delle SS.LL.

F.to Il Dirigente del Settore XI  
Arch. Antonino Virginia

F.to Il Dirigente del Settore IV  
Arch. Marcello Dimartino