

TRIBUNALE di SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Rettifica della CTU a supporto del CDU allegato

Il sottoscritto Arch. Alberto Reale, in qualità di CTU nominato nella procedura esecutiva 221/2012 R.G.Es., con la presente intende depositare il CDU (certificato di destinazione urbanistica) precedentemente non allegato (*vd. Allegato 09.1*), evidenziando come, a seguito delle avvenute modifiche del PRG per effetto della Delibera Dirigenziale del 25.02.2011 e opportunamente richiamate sul certificato stesso, si renda indispensabile la modifica di seguito esposta:

sostituzione del capoverso a pag. 10 del paragrafo 7:

“Per quanto riguarda il terreno di cui alla p.lla 460, allo stato ineditato, come si evince dai documenti grafici di cui all’*Allegato 09* e secondo quanto si evince sul PRG del Comune di Siracusa esso ricade in zona CR1c per una superficie di circa 814,00 mq, con un indice di edificabilità pari a 0,09 mq/mq e in zona agricola per una superficie di circa 995,00 mq, con un indice di edificabilità pari a 0,009 mq/mq. Ciò determina complessivamente una superficie residenziale edificabile pari a circa 73,26 mq + 8,95 mq = 82,21 mq, oltre le superfici annesse quali garage (circa 25 mq), locali tecnici (10 mq fuori terra) e verande coperte (circa 33 mq)”

con il seguente:

“Per quanto riguarda il terreno di cui alla p.lla 460, allo stato ineditato, come si evince dai documenti grafici di cui all’*Allegato 09.1* e secondo quanto si evince sul CDU (certificato di destinazione urbanistica) allegato esso ricade in zona CR1b per una superficie di circa 814,00 mq, con un indice di edificabilità pari a 0,12 mq/mq e in zona agricola per una superficie di circa 995,00 mq, con un indice di edificabilità pari a 0,009 mq/mq. Ciò determina complessivamente una superficie residenziale edificabile pari a circa 97,68 mq + 8,95 mq = 106,63 mq, oltre le superfici annesse quali garage (31,99 mq), locali tecnici (10 mq fuori terra) e verande coperte (42,65 mq)”

Per la stessa motivazione sopra espressa si rende indispensabile anche la sostituzione della pag. 90 all’*Allegato 09* con quella di cui all’*Allegato 09.1* oggetto della presente integrazione.

Siracusa, 04 Giugno 2026

Il Consulente Tecnico D’Ufficio

Arch. Alberto Reale



Allegato 09.1





CITTÀ DI SIRACUSA

Codice Fiscale 80001010893

Partita IVA 00192600898

SETTORE EDILIZIA PRIVATA

Servizio Edilizia Privata e S.U.E.

Via Brenta, n. 81 – 96100 Siracusa

Tel. 0931 – 451051/52



n. 236/2026

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista l'istanza dell'Arch. Reale Alberto pervenuta al protocollo di questo Ufficio in data 18/05/2026 e registrata col n. 128296 tendente ad ottenere un certificato di destinazione urbanistica, prevista dal PRG di Siracusa, per l'area richiesta dallo stesso ed individuata catastalmente al Foglio n. 86 particelle n. 256-460;

Vista la Determina Dirigenziale n. 79 del 16/01/2026, con la quale il Dirigente del Settore delega alla firma del certificato di destinazione urbanistica il Responsabile del Servizio;

Visto lo Statuto Comunale;

Visto l'art. 30, D.P.R. 380/01;

Visto il Decreto Dirigenziale dell'Assessorato Territorio e Ambiente Regione Siciliana n. 669/DRU del 03/08/2007 di approvazione del Piano Regolatore Generale, pubblicato nel Supplemento Ordinario della GURS n. 46 del 28 settembre 2007;

Visto il D. Dir. dell'Assessorato Territorio e Ambiente Regione Siciliana n. 898/DRU del 03/08/2007;

Vista la Determina Dirigenziale, emessa da questo Settore il 17/12/2007 e rubricata al n. 172, pubblicata presso l'Albo Pretorio del Comune dal 23/12/2007 al 01/01/2008, concernente la ratifica, sotto il profilo tecnico-urbanistico, degli elaborati di progetto del Piano Regolatore Generale contenenti le modifiche e le correzioni discendenti dal Decreto Dirigenziale n. 669/DRU del 03/08/2007;

Vista la normativa di Piano Regolatore Generale;

Visto l'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale;

Visto l'art. 36 della l.r. 2 agosto 2002, n. 7, come integrato dall'art. 24 della l.r. 19 maggio 2003, n. 7;

Visto l'art. 9, D.P.R. 327/2001;

Visto l'art. 9, D.P.R. 380/2001;

Visti gli Atti depositati presso questo Ufficio;

ATTESTA

che, per effetto del Decreto Dirigenziale n. 669/DRU del 03/08/2007 e della Determina Dirigenziale n. 15 del 25/02/2011, l'area sotto elencata, censita in Catasto di questo Comune ed individuabile nella planimetria allegata, costituente stralcio della tavola normativa n. 3 di Piano Regolatore Generale, viene classificata nel seguente modo:

- Foglio n. 86 particelle n. 256-460;

Con riferimento alla p.lla 460:**- Parte in Zona CR1b – “Aree di riordino urbanistico di tipo b”****1. Descrizione ed obiettivi**

- Sono le aree residenziali a bassa densità prevalentemente edificate senza strumenti particolareggiati e spesso in contrasto con le norme urbanistiche, situate in prossimità di Belvedere (contrada Tremilia), a Cassibile e in contrada Tivoli-Cefalino; a queste si aggiungono alcune aree in zona urbana ad ovest di Traversa la Pizzuta, prevalentemente edificate. Tutte le aree della zona sono prevalentemente utilizzate come residenza stabile.
- Le aree di contrada Tremilia e Tivoli-Cefalino erano precedentemente assoggettate in prevalenza a Piano di recupero ai sensi della L.r. 37/85.
- Queste aree sono essenzialmente dotate di infrastrutture primarie, tranne quelle in località Tivoli-Cefalino, mentre quelle secondarie sono state programmate in tutte le aree in sede di Prg, nei termini di minimo inderogabile ai sensi del D.M. 1444/68.
- Le aree sono prevalentemente orientate alla riqualificazione urbanistica attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e la realizzazione di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria.
- A tal fine sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica incentivati da particolari prescrizioni per le superfici e le destinazioni d'uso ammesse e piani di lottizzazione in zone di primo impianto, per consentire la realizzazione di nuove costruzioni su aree fondiari urbanisticamente frazionabili in maniera pertinenziale alle nuove edificazioni.

2. Modalità di attuazione

- 2.1. Gli interventi di nuova costruzione (Nc) nel lotto intercluso non compreso nei Comparti di intervento, si attuano mediante concessione edilizia diretta e convenzionata con gli obblighi di cui al punto 6.1, 6.2 e 6.3 e 6.4. previo accertamento dell'esistenza delle urbanizzazioni primarie.
- I lotti liberi superiori a 5.000 mq o quelli da sottoporre a frazionamento si attuano, anche se interclusi, mediante Piano di Lottizzazione convenzionato con gli obblighi di cui al punto 6.3.
- 2.2. Gli interventi di nuova costruzione (Nc) nelle aree libere, non comprese nei Comparti di intervento si attuano mediante Piano di Lottizzazione convenzionato esteso all'intera area con gli obblighi di cui ai punti 6.4 e 6.5.
- 2.3. Gli interventi di ampliamento, demolizione con ricostruzione (Der), di ristrutturazione edilizia di tipo b (Rie b) e comunque tutti gli interventi che comportino superfici lorde aggiuntive, sono assoggettati agli obblighi di cui al punto 6.1, 6.2, 6.3 e 6.4.
- 2.4. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica (RU) sono attuabili mediante Piano attuativo convenzionato esteso a uno o più lotti edificati con gli obblighi di cui punto 6.6.

3. Destinazioni ammesse

- La destinazione d'uso caratterizzante per le aree di contrada Tremilia, Tivoli-Cefalino e quelle ad ovest di Traversa La Pizzuta, è quella residenziale (RE).
- Sono ammesse destinazioni d'uso di tipo Turistico ricettive (TR) quali alberghi (6.1) residence (6.2) ed ostelli (6.3); Commerciale direzionale (CD) quali: esercizi di vicinato (5.2), locali per il pubblico spettacolo (5.6), studi professionali ed uffici direzionali (5.7), pubblici esercizi ed altre destinazioni di cui al punto 5.8; attività Produttive di tipo B (PB) ad esclusione di depositi (4.3. e) se di superficie superiore ai 400 mq; Attrezzature Territoriali, anche private, di cui ai punti 8.2 e 8.3; Attrezzature di interesse generale, anche private, di cui ai punti 9.1, 9.2.
- Le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale di cui al precedente comma, quando superiori al 20% della SLA complessiva, sono ammesse solo a condizione che siano rispettate le prescrizioni relative ai parcheggi, stabilite all'art. 96 delle presenti norme.
- La destinazione d'uso caratterizzante per le aree di Cassibile è quella produttiva di tipo B (PB) e commerciale e direzionale (CD) ad eccezione delle grandi strutture di vendita (5.4) a condizione che sia prevista la dotazione di parcheggi di cui al punto 1b dell'art. 96.
- In tutte le aree, la realizzazione di medie strutture di vendita (CD 5.3) è consentita solo in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica (RU) di consistenti parti urbane da attuarsi mediante piani attuativi di cui al punto 2.4.

4. Categorie d'intervento

- 4.1. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria (Mo), manutenzione straordinaria (Ms), restauro e risanamento conservativo (Rr), ristrutturazione edilizia di tipo b (Rie b), demolizione con ricostruzione (Dr), nuova costruzione (Nc).
- 4.2. Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica (RU) finalizzati alla riqualificazione di parti urbane opportunamente dimensionate come specificato al punto 6.6.

5. Parametri urbanistici ed edilizi

- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,12 mq/mq
- Rapporto di copertura (RC): 0,20 mq/mq
- Altezza massima (H): 7,50 m

6. Disposizioni particolari

- 6.1. Gli interventi di cui al punto 2.1 e 2.3 sono obbligati alla monetizzazione di aree a servizi nella misura di 18 mq per ogni 30 mq di SLA da realizzare.
- 6.2. A scomputo degli oneri di cui al punto 6.1., gli interventi di cui al punto 2.1 e 2.3 sono obbligati alla cessione gratuita all'Amministrazione comunale di una superficie lungo la strada nella misura di 6 m di profondità per tutta la lunghezza del lotto, fino ad un massimo del 20% dell'intera superficie fondiaria.
- 6.3 L'area fondiaria oggetto di concessione edilizia diretta e convenzionata di cui al punto 2.1 non può essere frazionata in quanto unitariamente asservita all'intervento di nuova costruzione.
- 6.4 Relativamente alle aree in località Tivoli-Cifalino, per interventi di cui al punto 2.1 e 2.2 deve essere previsto adeguato sistema di smaltimento reflui, concordato preliminarmente con l'Ufficio competente.
- 6.5 Per ciascun Piano di lottizzazione è prescritta la cessione gratuita al Comune delle aree per la viabilità e di aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche queste ultime in misura di 18 mq per ogni 80 mc di volume residenziale, al netto delle SI esistenti.
Le aree a servizi devono essere tra loro adiacenti e poste, ove esistente, lungo la pubblica viabilità.
- 6.6 I piani attuativi per gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica (RU) finalizzati alla riqualificazione di parti urbane edificate possono essere formati a condizione che: siano cedute gratuitamente le aree per la viabilità, siano garantiti spazi pubblici in misura di mq 18 per ogni 80 mc

di volume residenziale da edificare eccedente la superficie lorda esistente, sia prevista la dotazione di parcheggi, di cui all'art. 96, ricavati all'interno dell'area di intervento. Gli interventi di RU oggetto di piano particolareggiato possono beneficiare di un incremento di 0,025 mq/mq di utilizzazione fondiaria rispetto all'indice di zona.

- Parte in Zona E – “Aree per l'attività agricola”

1. Descrizione ed obiettivi

- Sono le aree esterne agli abitati destinate alla coltivazione e all'allevamento.

2. Modalità di attuazione

- Autorizzazione e concessione edilizia.

3. Destinazioni ammesse (art. 10)

- La destinazione ammessa è quella Agricola (A)

4. Categorie d'intervento

- Fatto salvo quanto previsto all'art. 101, le categorie d'intervento ammesse per l'edilizia esistente sono: Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rr), Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B) e Demolizione con ricostruzione (Dr) secondo quanto previsto dall'art. 12 della L.R. 40/95 e successive modificazioni e integrazioni. Sono ammessi interventi di Nuova costruzione (Nc).

5. Parametri urbanistici ed edilizi

Per la destinazione d'uso di cui ai punti (1.2) (1.3) e (1.4), l'indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) è di 0,009 mq/mq, con indice di sfruttamento pari a 0,1 mq/mq.

Per le destinazioni d'uso di cui ai punti (1.5), (1.6), (1.7) e (1.9) è ammesso un Rapporto di Copertura (RC) pari a 0,1 mq/mq della superficie fondiaria.

Altezza massima ammessa (H max): 7,50 m.

Nelle zone boschive individuate nello Studio Agricolo Forestale valgono le disposizioni riportate all'art. 104 delle presenti Norme.

6. Disposizioni particolari

- 6.1. Le abitazioni devono essere poste ad una distanza di almeno m 10,00 dai fabbricati per le attrezzature di servizio.
- 6.2. Le strade d'accesso devono essere realizzate riducendo al minimo il consumo di suolo ed utilizzando i tracciati pedonali esistenti. Le strade d'accesso, i parcheggi, i percorsi pedonali e le aree pavimentate devono essere realizzate con materiali non impermeabilizzanti e coerenti con le caratteristiche rurali del paesaggio.

Con riferimento alla p.lla 256:

- Parte in Zona CR1b – “Aree di riordino urbanistico di tipo b”

VEDI SOPRA

- Parte in “Viabilità”

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici, così come indicato al comma 3, art. 30 Dpr 380/01.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 15 Legge n. 183/2011).

28 MAG. 2026



**IL Responsabile del Servizio
Ing. Agostino Calandrino**

Agostino Calandrino







LOTTO 01 (Fg. 86, p.lla 256, sub. 1 e 2 - Fg. 86, p.lla 460)

ubicato in Siracusa (SR), C.da Benali, Traversa San Francesco n. 28

