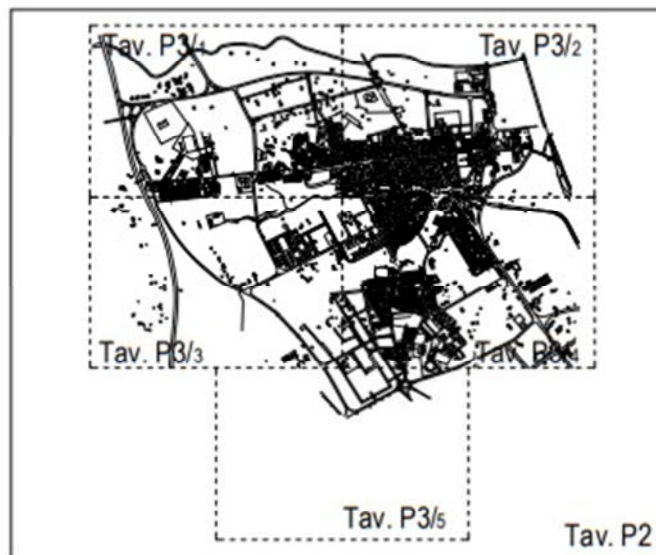




**COMUNE DI PRIOLO GARGALLO**  
*(Prov. di Siracusa)*

**REVISIONE GENERALE DEL**

**PIANO  
REGOLATORE  
GENERALE**



Elaborazione ed aggiornamento cartografico eseguito dall'U.T.C. (Arch. V. Miconi, Geom. D. Bucca, Geom. B. Indriolo, Geom. G. Rametta, Geom. P. Scalogna)

**I tecnici comunali progettisti:**

**Dott. Arch. Vincenzo Miconi**

**Dott. Ing. Salvatore Ullo**

Elaborato modificato in funzione di quanto riportato in:

- D.D.G. n. 1065 del 24/11/2014 di approvazione della VAS redatta a supporto del presente PRG
- D.D.G. n. 357 del 03/11/2015 di approvazione del presente PRG
- Deter. Dirig. n. 199 del 10/02/2017 per soppressione mero errore materiale
- D.D.G. n. 7 del 23/01/2019 di approvazione della riduzione della fascia di rispetto cimiteriale
- D.P.R.S. n. 51 del 26/03/2019 relativo ai suoli di cui al fg. 7, p.lle 288, 290 e 291

Priolo Gargallo, 11 Maggio 2019

**Visto: Il Sindaco**

Elaborazione originaria:  
**Gennaio 2012**

**Zonizzazione del centro urbano  
(quadro d'insieme)**

**Tav.  
P2**

**Scala 1:5.000**



# LEGENDA

## Aree con immobili oggetto di tutela

|   |                            |   |   |   |  |
|---|----------------------------|---|---|---|--|
|  | Centro storico             |  | Vincoli Archeologici ( D.lgs. 42/2004, art. 10; ex 1089/39) |  | Aree e siti di interesse archeologico (D.lgs. 42/2004 e s.m.i. art.134, lett. b) e art. 142) |
|  | Barriera dei Monti Climiti |  | Fabbricati isolati di pregio                                |  | Masserie e costruzioni rurali  |

## Aree per insediamenti residenziali

|   |  |   |   |   |  |
|---|--|---|---|---|--|
|  | Abitato completamente edificato          |  | Abitato di recente edificazione   |  | Aree con edilizia residenziale pubblica                                |
|  | Zona C di completamento e saturazione    |  | Zona C con edilizia residenziale pubblica                                       |  | Zona C soggetta a piano di lottizzazione convenzionata                 |
|  | Zona C normata da prescrizioni esecutive |  | Zona C con edificazione sparsa, da assoggettare a piano di recupero urbanistico |  | Aree urbane marginali di ricucitura territoriale, ad edificazione rada |

## Aree per insediamenti produttivi

|   |  |   |  |  |  |
|---|--|---|--|--|--|
|    | Aree normate dal piano ASI (grandi industrie)                                    |    | Altre aree normate dal piano ASI   |   | Insediamenti produttivi sparsi, già esistenti nel territorio |
|    | Aree normate dal Piano particolareggiato per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P) |    | Aree per piccole e medie industrie da assoggettare a piano attuativo                     |   | Aree per ricettività turistico-alberghiera                   |
|   | Aree normate dal Piano di Utilizzo del Demanio Marittimo                         |   | Aree ed attrezzature, anche a carattere tecnologico, per la gestione di servizi generali |  | Impianti di distribuzione carburanti                         |
|  | Zona agricola  |  | Zona di verde agricolo differenziato   |  |  |

## Servizi urbani per gli insediamenti residenziali (Art. 3 del D.M. 1444/68)

|   |                                  |   |                                |   |                           |
|---|----------------------------------|---|--------------------------------|---|---------------------------|
|  | Attrezzature di interesse comune |  | Aree per l'istruzione pubblica |  | Spazi pubblici attrezzati |
|  | Aree per parcheggi               |   |                                |   |                           |

## Altre attrezzature

|   |                  |   |   |   |                              |
|---|------------------|---|---|---|------------------------------|
|  | Area cimiteriale |  | Servizi extraurbani e/o di competenza del Consorzio ASI |  | Parchi urbani e territoriali |
|---|------------------|---|---|---|------------------------------|

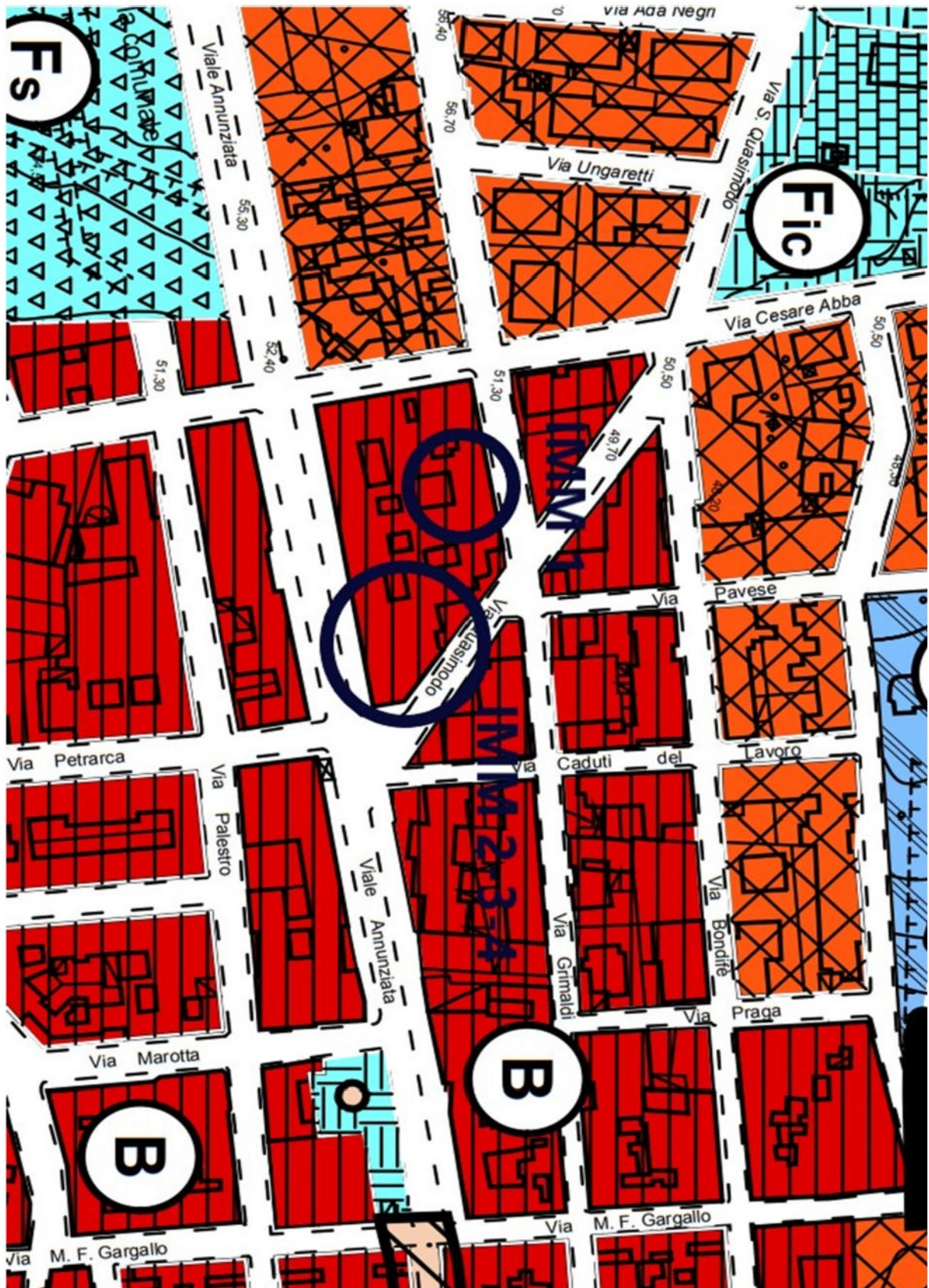
## Viabilità e trasporti

|   |   |   |   |   |                             |
|---|---|---|---|---|-----------------------------|
|  | Viabilità di piano (nuova o in ampliamento) |  | Viabilità minore, strade vicinali, ecc. (vincolo conformativo e non ablativo) |  | Fascia di rispetto stradale |
|  | Ferrovia Catania-Siracusa                   |  | Fascia di rispetto ferroviario  |   |                             |
|  | Autostrade                                  |  | Strade statali o provinciali  |  | Strade comunali             |

## Vincoli vari

|   |  |   |  |   |   |
|---|--|---|--|---|---|
|  | Fascia di rispetto di fiumi e torrenti   |  | Fascia di rispetto cimiteriale   |  | Grandi elettrodotti e relative DPA (distanze di prima approssimazione)          |
|  | Zone boschive (inedificabilità assoluta) di cui alla L.R. 16/96 e al D.Lgs. 227/2001 |  | Area di rispetto delle zone boschive (inedificabilità assoluta) di cui all'art. 10 della L.R. 16/96            |  | Sito di Interesse Nazionale di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 426, e s.m.i. |
|  | Impianti di captazione idrica e relativa fascia di rispetto                          |  | Inedificabilità per motivi geomorfologici (frane, dissesti, ecc.) o idraulici (rischio esondazione e similari) |   |   |





## CAPITOLO IV      ZONE “B”

### Art. 20      Classificazione delle Zone “B”

Le zone classificate B ai sensi dell’art. 2 del DM 1444/1968 e delimitate nelle tavole del P.R.G. sono le zone a prevalenza residenziale, esistenti o in via di completamento, che non presentino valori storico-ambientali da salvaguardare, nella esigenza di una radicale trasformazione statico igienica.

Nel rispetto delle tipologie edilizie esistenti, delle caratteristiche morfologiche del contesto e delle destinazioni d’uso preesistenti, sono ammesse anche le seguenti destinazioni d’uso:

- a) residenziale;
- b) attrezzature assistenziali, sociali, socio-assistenziali e socio-sanitari di iniziativa pubblica o privata (case di riposo, case per anziani, case-famiglia, pensionati per anziani, disabili, ecc.);
- c) pubblici esercizi, quali, ristoranti e bar, e le unità commerciali di vicinato;
- d) medie strutture di vendita, a condizione che dimostri l’asservimento di idonee aree a parcheggio a servizio delle stesse; come previsto dal P.U.C. nella zone B e B1 sono espressamente vietate le grandi strutture di vendita;
- e) esercizi commerciali, magazzini ed attività artigianali che siano compatibili con la residenza, a condizione che la loro ubicazione non ostacoli la circolazione veicolare e pedonale e non sia pericolosa o molesta o nociva ai sensi delle leggi vigenti e che per l’attività non venga occupato suolo pubblico;
- f) centri commerciali di tipo a) e b) di cui all’articolo 4, comma 5, dell’allegato 1 al DPRS 11 luglio 2000 relativo a «*Directive ed indirizzi di programmazione commerciale e criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale*», e cioè: mercati coperti (aggregazione di almeno 4 esercizi di vicinato all’interno di una struttura comune) e centri commerciali locali urbani, costituiti da almeno 6 esercizi di vendita e con una superficie di vendita complessiva inferiore a 2.500 mq.
- g) attività produttive per realizzazione di laboratori ed attività di servizio (acconciatori, estetisti, centri benessere, impiantisti, odontotecnici, ecc);
- h) locali per il pubblico spettacolo e divertimento quali, cinema e teatri
- i) uffici pubblici e privati, studi professionali, uffici direzionali (bancari, assicurativi e agenzie varie)
- j) attività turistiche e ricettive, quali alberghi, pensioni e bed and breakfast;
- k) associazioni politiche, sindacali, culturali;
- l) attrezzature amministrative (comprese le sedi per le Forze dell’Ordine), associative, culturali, scolastiche (comprese scuole materne ed asili), rappresentative, ricreative, sanitarie;
- m) attrezzature a carattere religioso;
- n) attrezzature private per lo sport e il tempo libero;
- o) garages e parcheggi pubblici e privati
- p) depositi e locali per commercio all’ingrosso.



Le zone B sono suddivise nelle sottoelencate sottozone:

B - Abitato completamente edificato, adiacente al centro storico, a morfologia compatta;

B1 - Abitato di recente edificazione ed in via di completamento;

Be – Aree con edilizia residenziale pubblica

Nel caso di interventi su lotti di estensione inferiore a mq. 1.500 ricadenti in zona B, B1 o Be è consentito il rilascio della concessione singola. Nel caso di lotti che alla data di adozione del presente PRG presentano superficie maggiore di mq. 1.500, il rilascio della concessione singola, come previsto dall'art. 21 della L.R. 71/78 e s.m.i., è subordinato all'approvazione di un piano attuativo convenzionato, esteso all'intera superficie del fondo, all'interno del quale vanno reperite le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria da cedere gratuitamente al Comune e cioè: mq. 2,50, per abitante da insediare, per spazi di sosta o parcheggio e mq. 4,50, per abitante da insediare, da destinare a verde attrezzato, oltre agli spazi destinati alle sedi viarie, fermo restando l'obbligo di consentire l'insediamento di almeno una unità funzionale di attrezzatura.

Ove le caratteristiche dell'area non consentano il reperimento delle aree per attrezzature di che trattasi (per ragioni piano altimetriche, per le ridotte estensioni del sito, ecc) è consentita la loro monetizzazione, secondo stima del competente Ufficio Urbanistica ed in ragione di mq 7,00 per abitante convenzionale insediato, da corrispondere al Comune in unica soluzione prima del rilascio del titolo edilizio abilitativo.

In presenza di attività di cui al DPRS 11 luglio 2000 relativo a «*Direttive ed indirizzi di programmazione commerciale e criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale*», è fatto obbligo reperire le superfici a parcheggio nella misura prevista dall'art. 6.6.6 del Piano di Urbanistica Commerciale, allegato al vigente PRG.

I lotti di terreno ricadenti in zona B e B1 che dopo il primo quinquennio di validità del presente strumento urbanistico non saranno stati edificati, saranno vincolati per la realizzazione di attrezzature pubbliche di cui all'art. 3 del D.M. 1444/68, compatibilmente con le accertate relative necessità, in occasione della successiva revisione del P.R.G., e ciò anche al fine di evitare la ulteriore reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio sulle aree ove detti vincoli sono già stati apposti nel tempo.

E' fatto obbligo rispettare le prescrizioni riportate nel D.D.G. n. 1065 del 24/11/2014 con il quale è stata approvata la V.A.S. (valutazione ambientale strategica) a supporto della revisione del P.R.G., come riportate all'art. 142bis del regolamento edilizio. In presenza o vicinanza di S.I.C. (siti di interesse comunitario), come previsto dal medesimo provvedimento, è fatto altresì obbligo rispettare le prescrizioni relative alla V.Inc.A. (valutazione di incidenza ambientale) dettagliatamente riportate all'art. 142ter del regolamento edilizio.

## **Art. 21      Zone “B”, abitato completamente edificato**

La zona B comprende l'abitato completamente edificato, adiacente al centro storico, a morfologia compatta.



In questa zona il P.R.G. si attua mediante intervento diretto, seppur nei limiti di cui al precedente art. 20, e sono consentiti interventi di ampliamento e trasformazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, nonché interventi di nuove costruzioni.

Nei casi di demolizione e ricostruzione sono ammesse le tipologie esistenti o edifici a schiera o edifici isolati.

La densità edilizia massima sarà di mc/mq. 5,00.

I lotti interclusi esistenti alla data di entrata in vigore dell'art. 39 della L.R. 19/72 possono edificati con i seguenti parametri:

- a) per lotti aventi una superficie non superiore a mq. 120 la densità fondiaria massima sarà di 9 mc/mq;
- b) per i lotti di terreno aventi una superficie a mq. 120 e non superiori a mq. 200 il volume massimo consentito è di mc. 1000.

Gli altri parametri da rispettare sono i seguenti:

- Distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti m. 10
- È consentito costruire sul confine; nel caso di distacco occorre mantenere una distanza non inferiore di ml. 5,00.
- Piani fuori terra massimo tre.
- Altezza massima assoluta una volta e mezza la larghezza della strada su cui prospetta ed in ogni caso non superiore a m. 11.

Nel caso in cui la larghezza delle strade o dei distacchi non consenta di raggiungere la massima altezza consentita per la zona, deve essere arretrato tutto l'edificio, a partire dal piano terreno, fino a raggiungere il distacco necessario in funzione della larghezza stradale, non essendo con ciò consentito il solo arretramento degli ultimi piani.

Sono ammesse le destinazioni d'uso indicate al precedente articolo 20.

## **Art. 22      Zone "B1", abitato di recente edificazione ed in via di completamente**

La zona B1 comprende le aree di recente edificazione ed oramai ampiamente edificate, in tutto o in parte dotate delle necessarie urbanizzazioni.

In questa zona il P.R.G. si attua mediante intervento diretto, seppur nei limiti di cui al precedente art. 20, e sono consentiti interventi di ampliamento e trasformazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, nonché interventi di nuove costruzioni.

Nei casi di demolizione e ricostruzione sono ammesse le tipologie esistenti o edifici a schiera o edifici isolati.

La densità edilizia massima sarà di mc/mq. 3,50.

I lotti interclusi esistenti alla data di entrata in vigore dell'art. 39 della L.R. 19/72 possono edificati con i seguenti parametri:

- a) per lotti aventi una superficie non superiore a mq. 120 la densità fondiaria massima sarà di 9 mc/mq;
- b) per i lotti di terreno aventi una superficie a mq. 120 e non superiori a mq. 200 il volume massimo consentito è di mc. 1000.

Gli altri parametri da rispettare sono i seguenti:

- Distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti m. 10
- È consentito costruire sul confine; nel caso di distacco occorre mantenere una distanza non inferiore di ml. 5,00.

