



COMUNE DI PRIOLO GARGALLO
(Prov. di Siracusa)

REVISIONE GENERALE DEL

PIANO
PARTICOLAREGGIATO
DELLA ZONA CP/2 (EX CP/6)



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 delle prescrizioni e condizioni formulate dall'A.R.T.A. con il D.D.G. n. 357 del 03/11/2015 di approvazione del piano e con il D.D.G. n. 1065 del 24/11/2014 di approvazione della relativa VAS

Visto: Il Sindaco

Elaborazione originaria:
Gennaio 2012

Relazione tecnica
Norme tecniche di attuazione
Preventivo sommario di spesa



1.0 - Premessa

Il Comune di Priolo Gargallo è dotato di P.R.G., approvato con D.Dir. n.753 del 21/12/2001, con annesse prescrizioni esecutive delle aree residenziali.

Il piano oggetto della presente rielaborazione riguarda la porzione ineditata delle aree già comprese nella sottozona CP/6 del vigente P.R.G. , atteso che per la parte oramai ampiamente edificata ed urbanizzata la nuova revisione dello strumento urbanistico ne ha previsto la classificazione tra le zone territoriali omogenee di tipo Cc, denominate "Zone C di completamento e saturazione".

L'area interessata al presente piano è stata visualizzata negli elaborati del P.R.G. con la classificazione di sottozona CP/2 ed è riportata in catasto al foglio 4 (ex Siracusa).

Le previsioni del presente piano particolareggiato riguardano di massima quelle già ipotizzate nel precedente piano attuativo CP/6, non essendo le relative aree finora interessate da fenomeni di abusivismo che possono compromettere la concreta attuazione delle nuove previsioni. Qui la porzione di comparto originariamente assoggettati a vincolo preordinato all'esproprio, al fine di realizzare le necessarie opere di urbanizzazione, assume oggi dignità edificatoria in quanto il Comune non ha inteso reiterare i suddetti vincoli.

2.0 - Descrizione delle aree interessate al P.R.P.

L'area oggetto del presente piano particolareggiato è ubicata sul confine nord del centro urbano e confina con la ex zona CP/6 adiacente all'area destinata al Palazzo Municipale, che, come si è detto in premessa, in passato era già stata sottoposta a pianificazione attuativa in esecuzione del P.R.G. vigente.

Le aree sono già dotate in parte di viabilità principale, rappresentata dalla Via Fabrizi, con relative reti tecnologiche generali (rete idrica, fognaria ed elettrica).

3.0 - Previsioni del P.R.G.

La nuova revisione dello strumento urbanistico per la zona sopra descritta prevede la seguente normativa:

«Art. 34 CP - Zone C soggette a prescrizioni esecutive

Le zone C_p comprendono le aree normate con prescrizione esecutive, di iniziativa comunale, allegate al presente piano.

Nello strumento urbanistico sono individuate dalla sigla C_p, racchiusa entro un cerchio a sfondo cartografico, accompagnata da un numero (1, 2, ...n) che ne indica la sottozona.

In queste zone, previa realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria, l'edificazione avverrà per singola concessione secondo le indicazioni planovolumetriche contenute nelle prescrizioni esecutive allegate alla presente revisione.

Nelle zone CP le previsioni dei lotti, nonché i relativi plano-altrimentrici, hanno natura prescrittiva; eventuale loro modifica dovrà essere soggetta a variante plano-volumetrica da approvare nei modi di legge.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle indicate al precedente art. art. 24¹.

E' consentita la localizzazione di cooperative edilizie e di imprese titolari di finanziamenti pubblici/privati che sceglieranno di allocare il proprio Programma costruttivo in aree di proprietà site all'interno della zona, a condizione che risulti rispettato l'equilibrio complessivo degli standard urbanistici.

1) Si riporta di seguito l'art. 24 delle norme tecniche di attuazione:

«Art. 24 - Generalità e classificazione delle zone "C"»

Le zone classificate "C", ai sensi dell'art. 3 del D.M. 1444/1968 e delimitate nelle tavole del P.R.G. comprendono le aree del territorio comunale ove è prevista la costruzione di nuovi complessi residenziali.

Le zone territoriali omogenee di tipo C sono suddivise nelle sottoelencate zone:

C_C - Zona di completamento e saturazione

C_E - Zona con edilizia residenziale pubblica

C_L - Zona C soggetta a piano di lottizzazione convenzionata

C_P - Zona normata da prescrizioni esecutive di iniziativa comunale

C_R - Zona con edificazione sparsa, da assoggettare a piano di recupero urbanistico

C_U - Aree urbane marginali di ricucitura territoriale, ad edificazione rada

Le destinazioni d'uso consentite sono:

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 ed il rispetto delle altre prescrizioni di legge; come previsto dal P.U.C. in tutte le zone C 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;

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 «Direttive 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) parcheggi pubblici e privati.

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»

Ove tale equilibrio non fosse rispettato occorrerà reperire l'aliquota mancata, da cedere gratuitamente al Comune, fermo restando l'obbligo di consentire l'insediamento di almeno una unità funzionale di attrezzatura. La relativa variante al piano attuativo, trattandosi di mero dettaglio, sarà sottoposta solamente al consiglio comunale, senza che si renda necessario il successivo intervento dell'A.R.T.A.

Le zone territoriali omogenee di tipo C_P sono divise in due sottozone:

- 1) C_{P-1}, ubicata lungo il margine sud-est di via Pindemonte;*
- 2) C_{P-2}, posta tra via Fabrizi e via Di Mauro.*

In dette sottozone l'edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri:

- lotto minimo mq. 500;*
- densità edilizia massima mc/mq. 1,00;*
- rapporto di copertura 0,33 mq/mq;*
- indice di permeabilità: 0,25 mq/mq;*
- tipologie edilizie ammesse case isolate o binate;*
- distanza dai confini uguale a metà dell'altezza massima e comunque non inferiore a metri 5; non sono consentite costruzioni sul confine;*
- distanza minima dal ciglio delle strade metri 5 per strade fino a metri 7, metri 7,50 per strade da 7 a 13 metri, metri 10 per strade oltre i 13 metri, gli spazi tra il fabbricato ed il ciglio della strada a richiesta del Comune dovranno essere lasciati per spazio di parcheggio opportunamente sistemate con piantumazione sempre verdi;*
- distanza minima assoluta tra pareti finestrate e edifici antistanti metri 10;*
- altezza massima assoluta metri 7,00;*
- piani fuori terra 2»*

4.0 - Obiettivi del piano regolatore particolareggiato

Gli obiettivi che si prefigge il piano particolareggiato sono sostanzialmente quelli già individuati dalla vigente legislazione urbanistica e in particolare dall'art. 2 della L.R. 71/78 secondo il quale « ... nella formazione di nuovi piani regolatori generali e nella revisione di quelli esistenti dovranno essere dettate prescrizioni esecutive concernenti i fabbisogni residenziali ... rapportati ad un periodo di cinque anni posti a base della elaborazione».

Inoltre, considerato che il piano attuativo di che trattasi rappresenta il naturale completamento della originaria prescrizione esecutiva CP/6, si pone come conclusione delle previsioni urbanistiche residenziali lungo la via Fabrizi che ora assume ruolo di margine fra la città e la campagna posta a nord, prima della zona industriale.

In questo quadro il piano particolareggiato, assieme alla nuova strade esterne che congiungendo la ex S.S.114 alla Sp. 95 Priolo-Melilli, si collega alla via di fuga rappresentata dal prolungamento di via Trogilo, si pone come scopo elemento di definizione di un disegno organico delle diverse aree destinate a servizi ed attrezzature, sia dal punto di vista quantitativo che da quello formale.

5.0 - L'ambiente fisico

La delimitazione della zona è stata riportata in scala 1/1.000 sia su stralcio aerofotogrammetrico, sia su carta catastale.

L'elenco delle particelle catastali interessate, tutte ricadenti nel foglio 4, è il seguente: 84, 164, 818, 867, 871 e 887, estese per complessivi 9.904 mq.

Il territorio interessato dal piano attuativo è caratterizzato da una giacitura pressoché pianeggiante, leggermente degradante verso est, lungo il prolungamento di via Trogilo.

Riveste particolare importanza al fine di operare un più corretto intervento urbanistico, la presenza delle principali preesistenze territoriali che si possono elencare come segue: viabilità, edilizia preesistente nelle immediate adiacenze dell'area, presenza consistente di servizi urbani (acquedotto, fognature, reti elettriche, telefoniche, metanodotto, ecc ...).

La viabilità preesistente che interessa l'area in oggetto, si può classificare fra gli assi di collegamento urbano e viabilità a breve raggio di interesse locale .

La via Fabrizi, tangente all'area interessata al presente piano, rappresenta l'asse principale di collegamento del quartiere. Parallelamente ad essa si sviluppa il primo tratto di via Di Mauro, il cui prolungamento è previsto nel presente P.P. Esso si collegherà al prolungamento di via Trogilo e da qui verso la strada esterna che metterà in relazione il centro urbano con la ex S.S. 114.

L'area interessata dal piano non presenta fabbricati di alcun genere. L'edilizia preesistente è sostanzialmente rappresentata dagli edifici costruiti su via Fabrizi e su via Di Mauro, ove è stato quasi del tutto saturata la retrostante porzione del precedente piano CP/6

6.0 - Servizi

I servizi che interessano interamente l'area In oggetto sono quelli esistenti lungo la via Fabrizi e via Di Mauro.

L'impianto di depurazione delle acque reflue è ubicato in prossimità della Stazione ferroviaria, mentre il collettore che interessa più da vicino le aree in oggetto è quello che scende lungo la via Fabrizi per immettersi al collettore principale.

La rete di pubblica illuminazione è quella di distribuzione dell'energia elettrica in prossimità all'area in oggetto, è quella che, collega il tessuto urbanistico attorno al Palazzo Municipale, la via Fabrizi e la via Di Mauro.

7.0 - Criteri generali del piano

I criteri seguiti per la elaborazione del presente piano restano quelli già posti a base della redazione del piano CP/6, prima vigente .

La superficie complessiva dell'area interessata è di mq. 9.904.

Il dimensionamento segue nelle grandi linee le direttive già indicate nel P.P. vigente e recepite nella revisione generale del P.R.G.

7.1 - Criteri per il dimensionamento del piano

Il dimensionamento segue nelle grandi linee le direttive e le metodologie già indicate nella relazione di accompagnamento alla revisione del P.R.G.

Nel rispetto della circolare A.R.T.A. 2/79, in considerazione che le aree per opere di urbanizzazione secondaria sono già individuate nello strumento urbanistico generale, nell'ambito del piano attuativo CP/2 sono state reperite le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria 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.

I dati dimensionali del piano sono i seguenti:

A) DESTINAZIONI DELLE SUPERFICIE

Ricettività all'edificazione.....	mq	5.599,00
Viabilità.....	mq	2.738,00
Parcheggi.....	mq	213,00
Verde attrezzato	<u>mq</u>	<u>584,00</u>
Superficie complessiva	<u>mq</u>	<u>9.134,00</u>

B) DESTINAZIONI PLANIVOLUMETRICHE DELLA SUPERFICIE RICETTIVA

Superficie totale dei lotti edificabili.....	mq	5.599,00
Superficie per verde privato	mq	4.098,00
Superficie coperta totale.....	mq	1.501,00
Volume max previsto= mq 5.599,00*1,00 mc/mq=	mc	5.599,00
Altezza max prevista.....	ml	7,00
Abitanti convenzionali= mc 5.599 :180 mc/ab=.....	n.ro	31,00

C) STANDARD URBANISTICI

Parcheggi (maggiore di ab. 31 x 2,50 mq/ab = mq 77,50)=	mq	213,00
Verde attrezzato (maggiore di ab. 31 x 4,50 mq/ab= mq 139,50)=	<u>mq</u>	<u>584,00</u>
Totale dotazione servizi	<u>mq</u>	<u>797,00</u>

Tale dotazione, rapportata al numero degli abitanti convenzionali da insediare nel comparto CP/2 restituisce uno standard pari a: $\text{mq } 797,00 : 31 \text{ ab} = 25,70 \text{ mq/ab}$. Tale parametro è di gran lunga sufficiente da soddisfare, nonostante le indicazione della circolare A.R.T.A. 2/79, il minimo prescritto dal D.M. 1444/68 pari a 18 mq/ab.

7.2 - Connotazioni planivolumetriche

Per l'area interessata al P.R.P. è stata prevista una connotazione dimensionale e planivolumetrica per ogni singolo lotto.

Nelle tabelle di seguito riportate è prevista la dimensione del lotto indicato con i numeri progressivi, i tipi edilizi che vi si possono insediare con le relative altezze massime e infine la superficie coperta massima ed il volume massimo realizzato. E' chiaro che, fermo restando la dimensione del lotto e la tipologia edilizia interessata come fatto tipologico, lascia al privato una varietà architettonica in fase di realizzazione per cui le tipologie allegate al piano non costituiscono elementi di rigida applicazione.

Fermo restando quegli elementi vincolanti appresso riportati, la superficie coperta e il volume riportati nella tabella, devono essere intesi come quantità massime ammissibili sul lotto, ma nulla vieta la realizzazione di elementi architettonici che impegnino una superficie coperta e volume inferiori a quello massimo previsto nella tabella.

Dati planivolumetrici di lottizzazione

Lotto	Superficie mq	Superficie coperta mq	Volume max. mc	H. max ml	Tipologie ammesse	Ab. convenz. (in c.t.)
A1	652,00	171,30	652,00	7,00	Case isolate	3,60
A2	652,00	171,30	652,00	7,00	"	3,60
A3	652,00	171,30	652,00	7,00	"	3,60
A4	652,00	171,30	652,00	7,00	"	3,60
A5	628,00	163,10	628,00	7,00	"	3,50
A6	578,00	163,10	578,00	7,00	"	3,20
A7	578,00	163,10	578,00	7,00	"	3,20
A8	628,00	163,10	628,00	7,00	"	3,50
A9	578,00	163,10	578,00	7,00	"	3,20
	5.599,00	1.501,00	5.599,00	7,00		31,00

8.0 - Aree da vincolare e da espropriare

Tra i criteri direttivi che hanno guidato l'elaborazione del P.R.P., un ruolo particolare lo ha assunto il riuso e la valorizzazione delle infrastrutture esistente, evitando inutili spese alla collettività.

Per le opere di urbanizzazione previste in progetto sono stati evitati nuovi disegni e forme urbane e si è preferito intenderle semplicemente come prolungamento di quanto esistente.

8.1 - Viabilità

La viabilità di collegamento urbano con l'area interessata al presente piano è costituita dal prolungamento della via Fabrizio, mentre la viabilità a servizio locale è stata prevista nel piano particolareggiato.

La viabilità interna alla lottizzazione, essendo essa prolungamento della preesistente via Di Mauro, è stata prevista di identica sezione e quindi pari a ml. 8,70, comprensiva dei marciapiedi laterali.

8.2 - Standards urbanistici

Le aree per il soddisfacimento delle attrezzature di cui al D.M. 2/4/68 n. 1444 sono state dimensionate secondo le precisazioni riportate al precedente punto 7.1.

La localizzazione delle aree destinate a servizi è stata prevista nella parte terminale del comparto per renderli più vicino e quindi meglio fruibili anche agli abitanti della vicina zona B1 che insiste tra il vertice Est di via Fabrizi e via Trogilo, consentendo di fatto una migliore connessione delle attrezzature di progetto con la città esistente.

9.0 - Esecuzione opere di urbanizzazione primaria

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria è riservata al Comune che le realizzerà entro i termini di validità dello strumento urbanistico.

Ciò nonostante, nel rispetto delle indicazioni contenute nell'art. 4, comma 3, della L.R. 15/1991, a scomputo totale o parziale di quanto dovuto (ad esclusione del contributo sul costo di costruzione), il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e a cedere le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Le opere eseguite dal privato a scomputo del contributo per oneri di urbanizzazione dovranno essere approvate secondo le indicazioni e le procedure riportate nel regolamento edilizio (cfr., in particolare, gli articoli 127 e 130), da appaltare nel rispetto del D.Lgs. 163/2006 e dovranno essere funzionali e funzionanti. Nella circostanza sono a carico del privato concessionario sia le spese per la realizzazione delle opere di che trattasi, le relative spese tecniche, contrattuali e notarili, le spese per trascrizioni, registrazioni, imposte e tasse, senza eccezione alcuna.

10.0 - Lotti residenziali

La superficie complessiva destinata ai lotti residenziale e quindi di esclusivo uso dei privati prevista nel piano è di mq. 5.599.

10.1 - Tipologie edilizie

La tipologia edilizia prevista per la zona è quella di "case isolate", mono e bifamiliari.

11.0 - Piano particellare di esproprio

Il piano particellare di esproprio relativo all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del piano CP/2 risulta come di seguito:

Foglio	P.lla	Consistenza	In esproprio
4	84	1754,00	675,00
4	164	2200,00	956,00
4	818	1273,00	458,00
4	867	1633,00	934,00
4	871	2056,00	503,00
4	887	1239,00	9,00

12.0 - Preventivo sommario di spesa

Il costo sommario di attuazione risulta dal totale delle spese previste per opere di urbanizzazione e per indennità di espropriazione, come di seguito riepilogabili:

a) Opere di urbanizzazione primarie:

- Opere stradali:

Rete viaria e parcheggi urbani:

mq (2.738+213) x € 82,02= € 242.041,02

Rete idrica:

ml. 200 x € 52,05= € 10.410,00

Rete fognante (acque nere e bianche):

ml. 200 x € 135,42= € 27.084,00

Rete elettrica :

ml. 200 x € 49,37= € 9.874,00

Illuminazione pubblica :

n. 12 x € 1.986,20= € 23.834,40

Acquisizione suolo:

mq. (2.738+213) x € 50,00= € 147.550,00

sommano € 460.793,42 € 460.793,42

b) Opere di urbanizzazione secondaria:

Verde attrezzato:		
mq 584,00 x € 40,00=	€ 23.360,00	
Acquisizione suolo:		
mq. 584,00 x € 50,00=	<u>€ 29.200,00</u>	
sommano	€ 52.560,00	<u>€ 52.560,00</u>
 TOTALE		<u>€ 513.353,42</u>

13.0 - Elaborati di piano

Il piano particolareggiato della zona di intervento unitario CP/2 si compone ai sensi della legge urbanistica nazionale 17/8/1942 n. 1150 e s.m.i. e della legge regionale 71/78 e s.m.i., nonché delle norme di attuazione del P.R.G. di Priolo Gargallo, dei sottoelencati elaborati:

- Relazione tecnica
- Tav. 1 Confronto previsioni urbanistiche
- Tav. 2 Lettura dello stato di fatto
- Tav. P1 Progetto di piano: zonizzazione, viabilità e servizi
- Tav. P2 Infrastrutture di piano: rete idrica, fognaria, elettrica e telefonica; sezioni stradali tipo e piano particellare di esproprio
- Tav. P3 Schemi tipologie edilizie
- Tav. P4 Particolari costruttivi della rete fognaria (nera e bianca)
- Tav. P5 Particolari costruttivi della rete idrica ed elettrica

