

TITOLO I°
DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1
DISCIPLINA URBANISTICA

La disciplina urbanistica ed edilizia in tutto il territorio Comunale é regolata dalle presenti norme di attuazione del Piano Regolatore di San Giovanni Gemini nel seguito brevemente denominato P.R.G/01 ai sensi delle vigenti leggi urbanistiche statali e della regione siciliana.

ART. 2
FINALITA'

Le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole del P.R.G/01 sono integrate dalle presenti norme di attuazione.

ART. 3
DEROGHE

I poteri di deroga previsti dalle presenti norme di attuazione del PRG/01 possono essere esercitati nei casi di edifici ed impianti pubblici o d'interesse pubblico, sempre con l'osservanza dell'art. 3 della legge 21 Dicembre 1955 n° 1357 e dall'art.7 della L.R. 11.4.1981 n° 65.

L'autorizzazione della deroga é accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale.

ART. 4
DEFINIZIONI

Le definizioni relative agli indici e parametri edilizi ed urbanistici ed alle modalità di intervento sono quelle indicate nel Regolamento Edilizio Comunale.

ART. 5
STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Il PRG/01, ai sensi della legge Regionale 27/12/78 n° 71 e della legge 5 agosto 1978 n° 457, si attua mediante:

- a) prescrizioni esecutive concernenti i fabbisogni residenziali pubblici privati, turistici, produttivi, e dei servizi connessi, che costituiscono a tutti gli effetti piani particolareggiati di attuazione;

- b) Piani particolareggiati di cui allo art. 9 della L.R. N° 71/78;
- c) Piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18/4/1962 n° 167 e successive integrazioni e modificazioni e art. 16 L.R. N° 71.78.
- d) Piani di recupero di iniziativa dei privati di cui all'art. 30 della legge 457/78;
- e) Piani di lottizzazione convenzionate di cui all'art.14 della L.R. 71/78.
- f) Piani di lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo di cui all'art. 15 della L.R. n° 71/78;
- g) Singole concessioni.

TITOLO II
ZONE OMOGENEE

ART. 6

CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE TERRITORIALI
OMOGENEE SECONDO IL D.M. 2 APRILE 1968 N° 1444

- Zona A - Le parti del territorio costituenti il Centro Storico come delimitato nelle tavole del PRG/01;
- Zona B - Le parti del territorio totalmente e parzialmente edificate, diverse dalle zone A;
- Zona C - Le parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali o a prevalente destinazione residenziale inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie o di densità delle zone B;
- Zona D - Le parti del territorio destinate a insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilabili;
- Zona E - Le parti del territorio destinate ad usi agricoli;
- Zona F - Le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

ART. 7
ZONA 'A'

La zona 'A' nel suo complesso costituisce il nucleo antico residenziale di San Giovanni Gemini e per essa sono previste destinazioni di uso analoghe a quelle attuali.

La zona 'A' costituisce zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78, ed il presente strumento urbanistico la individua ai sensi del predetto articolo (vedi art. dal 13 al 21).

Gli interventi nella zona del Centro Antico come delimitate nelle tavole di PRG/01, si attuano con l'osservanza dei criteri di cui all'art.55 della L.R. 27.12.78 n° 71, attraverso le specifiche di cui alle Norme delle Prescrizioni Esecutive del PRG/01.

Nella zona A sono consentite attrezzature commerciali corrispondenti alla normativa sulle attrezzature di vicinato nel rispetto della D.P. Reg.11/07/2000 attuativo della L.R.28/99.

ART.8
ZONA "B"

La zona "B" costituisce nel suo complesso la zona edificata circostante il nucleo di antico insediamento ed è costituita dalle espansioni più recenti del nucleo antico.

La destinazione d'uso consentite nella zona "B" sono analoghe a quelle attuali, con esclusione di attività nocive moleste ed inquinanti.

Nella zona "B" sono consentite attrezzature commerciali corrispondenti alla normativa sulle attrezzature di vicinato nel rispetto della D.P. Reg.11/07/2000 attuativo della L.R.28/99.

Negli elaborati n° 7.6 e 7.7 del PRG/'01 sono individuate, all'interno della zona "B", le aree libere che, per la loro estensione maggiore o uguale a 3.000 mq., sono state classificate come zone "B.2" e nelle quali si dovrà operare con le modalità di cui al successivo art. 10.

ART. 9

INDIRIZZI PROGETTUALI PER LA ZONA B

Gli interventi consentiti nella zona "B" di norma si attuano con singole concessioni e nel rispetto delle prescrizioni del presente art.9

L'edificazione è subordinata alle seguenti norme:

Modalità di Intervento:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Ristrutturazione edilizia
- Demolizione e ricostruzione
- Nuove costruzioni su aree libere
- Sistemazione di aree per l'attività all'aperto.

Strumenti attuativi:

- Singole concessioni

Parametri Urbanistici:

- Indice di fabbricabilità fondiario 5,00 mc/mq o maggiori edificazioni ai sensi della L.R. 26.5.73 n° 21 art. 28
- N -numero massimo dei piani: Piano terra+due piani o piano seminterrato+Piano terra+due piani .
- Altezza massima 10,50 in caso di PT+2 o 14.50 in caso di PSI+PT+2.
- Allineamenti in prosecuzione di quelli preesistenti.
- Distacco minimo dai fabbricati esistenti, per nuove costruzioni ed ampliamenti, non inferiori a mt.10,00
- Distacco minimo dai confini non inferiore a mt.5,00. Sono ammesse le costruzioni in aderenza.

Le costruzioni esistenti che hanno allineamenti diversi da quelli indicati dal piano dovranno a questi uniformarsi in caso di ricostruzione.

ART. 10

INDIRIZZI PROGETTUALI PER LE ZONE "B.2"

Gli interventi consentiti nelle zone "B.2" di norma si attuano nel rispetto delle prescrizioni del presente art.10

L'edificazione è subordinata alle seguenti norme:

Modalità di Intervento:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Ristrutturazione edilizia
- Demolizione e ricostruzione
- Nuove costruzioni su aree libere
- Sistemazione di aree per attività all'aperto.

Strumenti attuativi:

- Singole concessioni per interventi negli edifici esistenti.
- Lottizzazioni convenzionate estese ad interi isolati la cui superficie complessiva non deve essere inferiore a mq. 3.000.

Parametri Urbanistici:

- Indice di fabbricabilità fondiario 5,00 mc/mq o maggiori edificazioni ai sensi della L.R. 26.5.73 n° 21 art. 28
- N -numero massimo dei piani: Piano terra+due piani o piano seminterrato+Piano terra+due piani .
- Altezza massima 10,50 in caso di PT+2 o 14.50 in caso di PSI+PT+2.
- Allineamenti in prosecuzione di quelli preesistenti.
- Obbligo di mantenere la prosecuzione dei tracciati viari derivanti dal contesto più generale dell'intorno.
- Distacco minimo dai fabbricati esistenti, per nuove costruzioni ed ampliamenti, non inferiori a mt.10,00
- Distacco minimo dai confini non inferiore a mt.5,00. Sono ammesse le costruzioni in aderenza.
- Il 40% della superficie libera deve essere destinata dalle lottizzazioni ad attrezzature pubbliche
- In alternativa ove dovessero riscontrarsi particolari difficoltà operative, potranno essere rilasciate singole concessioni sempre con destinazione del 40% della superficie libera ad attrezzature pubbliche; in tal caso tali superfici dovranno essere localizzate lungo i confini in modo da consentire l'accorpamento.

La Convenzione deve contenere quanto prescritto al successivo art.23

ART. 11

ATTREZZATURE DI QUARTIERE A SERVIZIO DELLE ZONE 'A' E "B"

Le attrezzature di quartiere, definite all'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968, a servizio delle residenze delle zone A e B, tanto se ricadenti nelle predette zone che in prossimità delle stesse, sono così distinte:

- S - attrezzature scolastiche di quartiere;
- I.C. - attrezzature di interesse comune di quartiere;
- V - attrezzature di verde di quartiere;
- P - attrezzature di parcheggio di quartiere.

Le modalità di intervento sono:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) ristrutturazione edilizia
- d) nuove costruzioni, ampliamento e/o sopraelevazioni di quelli esistenti
- e) sistemazione di aree per attività all'aperto.

I parametri urbanistici edilizi saranno quelli stabiliti dalle leggi vigenti per ogni tipo di attrezzatura, in mancanza questi il rapporto di copertura sarà non maggiore di 0,9. l'altezza massima, pari a quella degli edifici circostanti o di ml.10,50, con indice It.5,00 mc/mq. per le nuove costruzioni, l'allineamento in prosecuzione di quelli preesistenti e seguiti nel piano o distacco minimo di ml. 10,00 ad eccezione delle aree destinate a verde in cui sono ammesse piccole costruzioni di servizio con It= 1,00 mc/mq, altezza massima ml.4,50 ed ad esclusione dell'area di interesse comune "IC49" localizzata vicino al cimitero e destinata ad "eliporto" ove non sono ammesse costruzioni.

Se le aree a verde sono destinate ad impianti sportivi coperti valgono i parametri delle altre attrezzature di cui sopra. Per la realizzazione di tali interventi devono essere rispettate le prescrizioni della relazione geologica allegata al piano.

Per le attrezzature scolastiche é consentita l'utilizzazione di aree dell'ampiezza minima inferiore a quella prescritta nella Tab.2 dell'art. 2.1. del D.M. 18/12/75 recante "Norme Relative alla Edilizia Scolastica".

Le indicazioni di specifiche destinazioni d'uso per attrezzature contenute nelle tavole in scala 1:2000 del PRG/'01 sono da considerare indicative potendo essere variata la utilizzazione delle relative aree, fermo restando il carattere pubblico delle stesse.

ART.12 **ZONA 'C'**

Le zone 'C' costituiscono nel complesso le aree di espansione degli edifici residenziali stabili e stagionali e di quelli turistico-alberghieri, e si suddividono nelle sub-zone C1 - C2 - C3 -C4 e queste, attraverso il tracciato di strade di piano e i limiti di edificabilità in isolati.

La sub-zona C1 è destinata a residenze permanenti prevalentemente di iniziativa privata. In sede di strumenti attuativi, predisposti sia per iniziativa comunale che per iniziativa privata (prescrizioni esecutive, piani particolareggiati, piani di lottizzazione, etc) possono essere localizzati lotti destinati ad edilizia economico-popolare oltre a quelli di iniziativa privata.

La sub-zona C2 é destinata a residenze permanenti di iniziativa privata.

Le sub-zone C3 possono essere destinate anche e a residenze stagionali isolate di iniziativa privata.

La sub-zona C4 é destinata a residenze permanenti per attività ricettive di iniziativa privata.

ART.13 **SUB - ZONA C1**

Le sub-zone C1 sono localizzate ad est dell'abitato nella immediata periferia.

La destinazione di uso é residenziale ed per le attività terziarie connesse di livello urbano e/o territoriale e per artigianato non molesto.

La edificazione nella sub-zona C1 e subordinata alle seguenti norme:

Modalità di intervento

- 1) Manutenzione ordinaria
- 2) Manutenzione straordinaria
- 3) Ristrutturazione
- 4) Nuove costruzioni su aree libere anche provenienti da demolizioni
- 5) Sistemazioni di aree per attività all'aperto.

Strumenti attuativi

- Singole concessioni per interventi negli edifici esistenti.
- Prescrizioni esecutive (art. 2 L.R. 71.78).
- **Piani particolareggiati e lottizzazioni convenzionate estese ad interi isolati la cui superficie complessiva non deve essere inferiore a mq. 1.000.** ad esclusione dei lotti interclusi la cui superficie del lotto può essere inferiore.
- (al posto di : - **Piani particolareggiati e lottizzazioni convenzionate estese ad interi isolati la cui superficie complessiva non deve essere inferiore a mq. 4.000.** ad esclusione dei lotti interclusi la cui superficie del lotto può essere inferiore.

Parametri urbanistici

- It = Indice di fabbricabilità territoriale 1,4 mc/mq.
 - Numero dei piani: Piano terra + due piani e un piano Seminterrato qualora lo consenta la conformazione del terreno
 - Altezza massima 10,00
 - Attrezzamento degli isolati nella misura prevista dal D.M. 21/4/68.
- I restanti parametri urbanistici saranno stabiliti in sede di redazione del piano attuativo, nel rispetto delle norme del D.M. 21/4/68 e di quelle del REC e nel rispetto del D.P.Reg. 11/07/2000 attuativo della L.R.28/99

ART.14
SUB - ZONA C2

Per la sub-zona C2 è valida la medesima normativa della sub-zona C1 (art. 13) con la sola eccezione di quanto sotto:

- It = Indice di fabbricabilità territoriale 0,8 mc/mq.
 - Numero dei piani: Piano terra + un piano e un piano Seminterrato qualora lo consenta la conformazione del terreno
 - **Altezza massima 8,60**
- (al posto di : -Altezza massima 7,40)

ART.15
SUB - ZONA C3

Per la sub-zona C3 è valida la medesima normativa della sub-zona C2 (art. 14) con la sola eccezione del lotto minimo da considerare e degli indici di fabbricabilità che restano fissati nella misura seguente:

- It = Indice di fabbricabilità territoriale 0,30 mc/mq.
 - Il lotto minimo edificabile è di mq. 1.000
 - **Altezza massima 8,60**
- (al posto di : -Altezza massima 7,40)

ART.16
SUB - ZONA C4

Per la sub-zona C4 è valida la medesima normativa della sub-zona C2 (art. 14) con la sola eccezione del lotto minimo da considerare e degli indici di fabbricabilità che restano fissati nella misura seguente:

- It = Indice di fabbricabilità territoriale 1,00 mc/mq.

Il lotto minimo edificabile è di mq. 1.000

(al posto di: Il lotto minimo edificabile è di mq. 1.000

Altezza massima 8,60

(al posto di : -Altezza massima 7,40)

ART.17
ZONA D

Le parti del territorio destinate ad impianti per attività commerciali, produttive industriali e artigianali.

Nella zona "D" sono consentite medie e grandi attrezzature commerciali nel rispetto del D.P.Reg. 11/07/2000 attuativo della L.R.28/99

Valgono le norme di cui al vigente P.I.P.,
oppure:

Prescrizioni generali

Sono vietati gli insediamenti di attività lavorative moleste, dannose e inquinanti che non diano sufficienti garanzie di ottemperare ai requisiti minimi di accettabilità previsti dalle norme vigenti in materia.

Prescrizioni Particolari

Per ognuno di tali interventi dovrà essere presentata ~~un'impegnativa trascritta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio (ai sensi e per gli effetti degli artt. 47 e 76 del DPR 445 del 28.12.2000) sottoscritta dal richiedente o dal legale rappresentante della ditta richiedente, nel quale sia specificato:~~

- 1) ambito territoriale complessivo interessato all'attività produttiva;
- 2) le attività che si intendono svolgere con l'indicazione dei processi di lavorazione;
- 3) il numero degli addetti previsti, compresi quelli eventualmente esistenti, ed il numero massimo raggiungibile.
- 4) la descrizione della natura delle scorie risultanti dalle lavorazioni previste
- 5) la specificazione di come si intende procedere alla depurazione e allo scarico degli stessi con descrizione degli impianti di abbattimento e di depurazione che si intendono installare e quindi la dimostrazione di ottemperanza alle norme antinquinamento vigenti in materia;
- 6) l'approvvigionamento idrico.

L'edificazione in detta zona deve essere effettuata con le seguenti prescrizioni:

Destinazione di uso:

-Artigianato produttivo - piccole industrie nonché attività commerciali;

E' inoltre consentita l'installazione di magazzini, depositi, silos, rimesse, attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti all'industria, uffici, locali per mostre connesse alla attività di produzione industriale, nonché abitazioni nei limiti appresso specificati.

Sono vietati gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere e natura.

Modalità di intervento:

- 1) Manutenzione ordinaria;
- 2) Manutenzione straordinaria;
- 3) Ristrutturazione;
- 4) Nuove costruzioni su aree libere anche previa demolizione dell'esistente;
- 5) Sistemazione di aree per attività all'aperto.

Strumenti attuativi

- 1) Singole concessioni per gli interventi negli edifici esistenti;
- 2) Prescrizione esecutive (art. 2 L.R. 71/78)
 - Piani particolareggiati
 - Piani per gli insediamenti produttivi (art. 18 L.R. 71/78)
 - Lottizzazione convenzionate estese almeno 10.000 mq. ,

o per minori superfici nell'ipotesi di lotti interclusi

Parametri urbanistici

- It -Indice di fabbricabilità territoriale 2,00 mc./mq di cui non più del 20% per uso residenziale.

N-Numero massimo dei piani:

per gli edifici industriali veri e propri.

(a) PT + I°P (su suoli perfettamente pianeggianti);

(b) PS + PT + I°P qualora lo consenta la conformazione del terreno e come all'art.17 per gli edifici residenziali

(al posto di : - N -Numero massimo dei piani: PT o PS + PT per gli edifici industriali veri e propri e come all'art.17 per gli edifici residenziali.)

Altezza massima:

(ipotesi (a): mt. 9,00 in caso di PT+I°P

(ipotesi (b): mt.9.00/13.00 in caso di PS+PT+I°P

(al posto di : Hmax - altezza massima ml. 9.00, per gli edifici destinati alla produzione.)

- Attrezzamento in misura non inferiore alle prescrizioni del D.M. 2/4/68.

ART. 18

Zona E

Zone rurali ove si svolge un'attività agricola, sono consentiti:

- a) impianti tecnici per il ricovero del bestiame ed edifici rurali per la conservazione delle attrezzature agricole:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro: da applicarsi a tutti quei fabbricati rurali che conservano le caratteristiche originali costruttive, anche se alterate, con le modalità di cui all'art.11 comma 4°.
- sopraelevazione ed ampliamenti degli edifici esistenti: nei limiti di cui al successivo capoverso e con esclusione dei fabbricati di cui al capoverso precedente;
- nuove costruzioni: - indice di fabbricabilità non maggiore a 0,03 mc/mq;
- altezza dei fabbricati non superiore a ml. 7,50;
- numero dei piani: piano seminterrato + piano terra + un piano;
- distacco dagli edifici minimo ml.10,00;
- distacco dai confini minimo ml.10,00;
- superfici minime lotti mq.3.000;

b) edilizia rurale per abitazione delle famiglie dei coltivatori del fondo e residenziale anche per uso agro turistico:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti: da applicarsi a tutti quei fabbricati rurali che conservano le originarie caratteristiche costruttive ed architettoniche;
- ristrutturazione edilizia con interventi all'interno e all'esterno degli edifici;
- nuove costruzioni:
- indice di fabbricabilità territoriale non maggiore a 0,03 mc/mq;
- altezza dei fabbricati non superiore a ml. 7,50;
- numero dei piani: piano seminterrato + piano terra + un piano;
- distacco dagli edifici minimo ml.10,00;
- distacco dai confini minimo ml.10,00;
- superfici min. lotti mq.3.000 oltre alla edificabilità della lettera a).

Gli indici di cui alle lettere (a) e (b), sono cumulabili.

c) impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali, con i seguenti indici:

- rapporto di copertura non superiore ad un decimo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento, con altezza dei fabbricati max.mt.7,50;
- distacchi tra fabbricati non inferiori a ml. 20,00;
- distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli di cui al DM.1.4.68;
- aree da destinare a parcheggio pari ad un quinto dell'area interessata.
- numero degli addetti non superiore a venti unità.

L'art. 22 della L.R. 71/78 sostituito dall'art. 6 della L.R. 17/94 e modificato dall'art. 6 della L.R. 34/97 viene applicato alle seguenti lavorazioni o trasformazioni di prodotti agricoli o zootecnici locali:

-oleifici; caseifici; sementefici; mangimifici; piante officinali; frutta e ortaggi biologici, legno; viene altresì applicato allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali locali: acque minerali; lavorazione della pietra.

Per tutte le altre aree indicate, con apposita simbologia, nella TAV. 7.4 del PRG e descritti nella legenda con denominazione:

- aree di interesse archeologico
- vincolo idrogeologico
- aree di rimboscimento naturale

- vincolo archeologico indiretto
 - vincolo archeologico diretto;
 - riserva naturale orientata “Monte Cammarata”
- si applicano le norme della Zona E e con le limitazioni imposte da Leggi e regolamenti specifici per ogni singola area.

ART.19

FORME DI INTERVENTO IN ZONA "E"

Le forme di intervento per gli impianti e le costruzioni di cui all'art.18 sono consentite con singole concessioni.

ART.20

ZONA F

La zona "F" interessa le attrezzature e gli impianti di interesse generale secondo le prescrizioni del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444.

- L'edificazione in tale zona è subordinata alle legislazioni vigenti per il tipo di attrezzatura ed in mancanza di essi dalle seguenti norme:
- Hmax: altezza massima mt.10,00 o maggiore altezza se richiesta da esigenze progettuali;
 - It : indice di fabbricabilità territoriale 2,00 mc/mq.;
 - Df : distacco dai fabbricati metri 10,00;
 - Ds : distacco dai cigli stradali secondo il D.M. 2 aprile 1968.

Nelle aree destinate a verde sono ammesse piccole costruzioni (F.v) di servizio con It= 1,00 mc/mq, altezza massima ml.4,50

I parcheggi dovranno essere tutti a raso.

Note generali

- Nelle zone di rispetto del depuratore e del cimitero é proibita la costruzione di edifici residenziali, mentre é consentito il mantenimento degli edifici ad uso non residenziale esistenti.

L'eventuale realizzazione di laghetti collinari dovrà essere subordinata all'interesse ambientalistico che si ritiene prioritario. In tal senso, a meno che non si verifichino delle condizioni di necessità particolare, gli invasi non potranno superare i 100.000 mc. e l'altezza di mt.10.

TITOLO III
PRESCRIZIONI GENERALI

ART. 21

**CONTENUTO DEI PIANI PARTICOLAREGGIATI E DEI PIANI PER INSEDIAMENTI
PRODUTTIVI (DIRETTIVE GENERALI)**

I piani particolareggiati e i piani degli insediamenti produttivi devono comprendere uno o più isolati, e dovranno indicare:

- a) la rete viaria suddivisa in percorsi pedonali e carrabili con la indicazione dei principali dati altimetrici nonché degli allineamenti;
- b) gli spazi di sosta e di parcheggio;
- c) la progettazione di massima delle reti fognanti, idrica, telefonica, del gas, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;
- d) gli spazi per le attrezzature di interesse pubblico;
- e) gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauri o a bonifica edilizia.
- f) la suddivisione delle aree in isolati ove questi non sono delimitati dallo strumento urbanistico generale e lo schema plano volumetrico degli edifici previsti;
- g) gli elenchi catastali proprietà e da espropriare o vincolare;
- h) le norme tecniche di attuazione e le eventuali prescrizioni speciali;
- i) previsione di massima delle spese necessarie per l'attuazione.
- e) tutto quanto previsto del R.E.C. in merito a tali strumenti attuativi.

ART. 22

**CONTENUTO DELLE LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE
E DELLE LOTTIZZAZIONI PER COMPLESSI INSEDIATIVI CHIUSI
AD USO COLLETTIVO**

I piani di lottizzazione convenzionata e quelli per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo devono comprendere uno o più isolati o sub-isolati e contenere:

- a) la rete viaria, suddivisa in percorsi pedonali e carrabili, con la indicazione dei principali dati altimetrici nonché degli allineamenti
- b) gli spazi di sosta e di parcheggio
- c) la progettazione di massima della rete fognante, idrica, telefonica, del gas, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;

- d) gli spazi per le attrezzature di interesse pubblico;
- e) gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia;
- f) le norme tecniche di attuazione e le eventuali prescrizioni speciali;
- g) le convenzioni come prescritte dal R.E.C. rispettivamente per i tipi di lottizzazione.
- h) tutto quanto previsto nel R.E.C. in merito a tali strumenti attuativi.

ART. 23

CONTENUTO DELLE LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE PER L'EDIFICAZIONE IN ZONA "B.2"

I piani di lottizzazione convenzionata per l'edificazione in zona "B.2" devono comprendere almeno un isolato (sup.3.000 mq.) e contenere:

- a) la rete viaria, suddivisa in percorsi pedonali e carrabili, con la indicazione dei principali dati altimetrici nonché degli allineamenti;
- b) gli spazi di sosta e di parcheggio;
- c) la progettazione di massima della rete fognante, idrica, telefonica, del gas, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;
- d) gli spazi per le attrezzature di interesse pubblico ($\geq 40\%$ dell'intera superficie prevista per l'insediamento);
- e) gli eventuali edifici destinati a demolizione;
- f) le norme tecniche di attuazione e le eventuali prescrizioni speciali;
- g) le convenzioni come prescritte dal R.E.C. rispettivamente per i tipi di lottizzazione.
- h) tutto quanto previsto nel R.E.C. in merito a tali strumenti attuativi

ART. 24

MODALITÀ PER LA EDIFICAZIONE DEGLI ISOLATI NELLE ZONE C e D

Le prescrizioni esecutive, i piani particolareggiati, le lottizzazioni convenzionate nella zona C devono essere a gruppi di isolati, al fine di ottenere la migliore distribuzione dei volumi edilizi e l'equa distribuzione della cessione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e le attrezzature pubbliche limitate alle sub-zone C1,2,3,4.

A tale scopo l'edificazione avviene o con l'iniziativa spontanea di tutti i proprietari interessati o applicando la disposizione vigente sui comparti edilizi, intendendo che il perimetro del comparto coincida con quello del gruppo di isolati.

In ogni caso dovrà essere redatto un piano delle rifusioni delle particelle catastali in modo che le nuove particelle coincidano con i lotti previsti nello strumento attuativo, realizzando una equa distribuzione dello jus edificandi fra i proprietari delle aree sia che la loro originaria proprietà sia interessata in tutto o in parte dagli edifici da costruire o da aree da cedere al Comune per le urbanizzazioni primarie e/o secondarie.

Nel caso di assenza di iniziativa spontanea da parte dei proprietari interessati, il sindaco può invitare questi a dichiarare entro il termine fissato nell'atto di notifica se intendono procedere da soli o riuniti in consorzio alla edificazione delle aree libere secondo le prescrizioni vigenti.

Per la costituzione del consorzio é sufficiente il consorzio di proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, i tre quarti del valore dell'intero comparto; i consorzi costituiti conseguiranno la piena disponibilit  del comparto mediante l'espropriazione delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti.

Trascorso inutilmente il termine stabilito dall'atto di notifica, di cui al precedente comma, il Comune proceder  all'espropriazione dell'intero comparto ai sensi e per gli effetti dell' art. 23 della legge 17.8.42 n .1150 e successive modifiche pu  indire una gara per l'edificazione dell'isolato.

Il Sindaco   tenuto ad iniziare le procedure inerenti le precedenti prescrizioni entro quindici giorni dalla richiesta anche di un solo proprietario interessato, da trasmettere a mezzo di Raccomandata A.R.

ART. 25

EFFICACIA DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI

Rimangono, salve le concessioni edilizie rilasciate anteriormente all'adozione del presente PRG/94, purch  i lavori siano iniziati entro un anno del rilascio della concessione, e portati a termine entro tre anni dal detto rilascio, a sensi del 4  comma dell' art. 4 della legge 28/1/1977

Sono fatte salve, altres , le autorizzazioni gi  rilasciate a sensi dell'art. 31 della legge 5.8.1978 n  457 con le procedure previste all'articolo 48 della legge medesima purch  i lavori siano stati iniziati entro sei mesi dal rilascio e siano portati a termine entro i successivi mesi dodici.

Sono fatte salve, infine, le aree ricadenti in lottizzazioni approvate con Delibera del Consiglio Comunale esecutiva e per la quale   stata stipulata convenzione nelle forme di legge.

ART. 26

LA VIABILITA' DI COLLEGAMENTO TERRITORIALE

Nell' elaborato del PRG/94 n  7.4, sono indicati i collegamenti territoriali del centro urbano di San Giovanni Gemini con i comuni limitrofi e la rete di collegamenti territoriali di pi  vasta scala e sono altres  indicate, per ogni collegamento, le caratteristiche fisiche classificate secondo le norme C.N.R. B.U.28.03.73,n 31 e B.U. 28.07.80,n 78.

Sono pertanto consentiti tutti gli interventi, ivi compresi variazioni di tracciato, che consentano, a mezzo di progetti tecnicamente approvati a norma delle leggi vigenti, l'adeguamento delle attuali condizioni a quelle previste per ogni tipo C.N.R. specificato nell'elaborato suddetto.

Gli interventi predetti saranno operati a cura delle Amministrazioni titolate agli stessi.

Le variazioni di cui al comma 2 del presente articolo non dovranno interessare le aree di ritrovamento archeologico, le aree di rispetto delle zone boschive e le fasce di rispetto in genere di cui all'art.18.

ART. 27

LA VIABILITA' DI COLLEGAMENTO RURALE

Sono consentiti tutti gli interventi, escluse variazioni di tracciato a meno di cause di forza maggiore, che consentano, a mezzo di progetti tecnicamente approvati a norma delle leggi vigenti,

l'adeguamento delle attuali condizioni a quelle classificate secondo le norme C.N.R. B.U.28.03.73, n° 31 e B.U. 28.07.80, n° 78, tab.2.2.2. tipo C.

Gli interventi di cui al presente articolo non dovranno interessare aree di ritrovamento archeologico. Nelle aree di rispetto delle zone boschive e nelle stesse aree boschive, tutte le opere relative dovranno curare il rispetto delle caratteristiche ambientali, adeguandosi all'orografia senza forzare tagli, mimetizzando le opere di sostegno e mantenendo l'attuale tracciato ed il fondo stradale in terra battuta.

Gli interventi predetti saranno operati a cura delle Amministrazioni titolate agli stessi.

La viabilità rurale non inclusa nei tracciati di cui agli elaborati citati, potrà soltanto essere mantenuta con interventi puntuali e con i criteri di cui al comma 4° del presente articolo.

ART. 28

MISURE DI SALVAGUARDIA

Ai sensi della legge 3.1.1952, n°1902 con le successive modificazioni ed integrazioni di cui alle leggi nazionali 21.12.1955 n° 1357, 20 luglio 1959 n° 615, 5.7.1966, n° 517, 28.11.1968, n° 1187 e regionali 5.11.1973, n° 38 e 27.12.1978, n° 71, a decorrere dalla data della deliberazione comunale di adozione del PRG/94, e fino all'emanazione del relativo decreto di approvazione, il Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia Comunale, con provvedimento motivato da notificare al richiedente, sospende ogni determinazione sulle domande di concessione quando riconosce che tali domande siano in contrasto con il piano adottato.

A richiesta del Sindaco, e per il periodo suddetto, la Autorità regionale ordina la sospensione dei lavori di trasformazione delle proprietà private che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione del piano.

Alla misura di salvaguardia può farsi luogo quando si verificano i seguenti presupposti:

- a) il progetto presentato a corredo della domanda di concessione o di autorizzazione sia incompatibile con lo Strumento urbanistico,
- b) la nuova disciplina urbanistica sia stata regolarmente adottata dal Comune con deliberazione del Consiglio Comunale;
- c) sia intervenuto il parere della Commissione Edilizia Comunale che specificatamente indichi gli elementi di contrasto.

Nel periodo di salvaguardia, disposizioni e norme eventualmente in contrasto con il PRG/94 adottato, sono inapplicabili e comunque sospese, fino all'approvazione di essa.

ART. 29

RIFERIMENTO AGLI STUDI GEOLOGICI

Nella redazione degli strumenti attuativi previsti nel PRG/94 dovrà farsi riferimento agli studi geologici elaborati appositamente, dal tecnico incaricato dal Comune, come da delibere agli atti. Le implicazioni geologiche sulla progettazione dei detti strumenti urbanistici attuativi possono tuttavia essere approfondite con ulteriori studi dalla materia.

ART. 30

ZONE CON VINCOLI AMBIENTALI ED ARCHEOLOGICI

Nelle zone con vincoli ambientali e archeologici perimetrati nelle tavole del piano valgono le norme e prescrizioni stabiliti nei decreti di vincolo emanati dalle autorità competenti.

ABBREVIAZIONI:

L.R.	Legge Regionale
L.U.....	Legge Urbanistica
L.....	Legge
D.P.R.S.	Decreto Presidente Regione Siciliana
D.M.	Decreto Ministeriale
D.I.	Decreto Interministeriale
D.A.	Decreto Assessoriale
P.P.	Piano Particolareggiato
PEEP	Piano di Edilizia Economica Popolare
P.I.P.....	Piano per l'Innesdimento Produttivo
P.P.A.	Programma Pluriennale Attuazione
P.L.	Piano Lottizzazione
C.E.	Concessione Edilizia
N.A.	Norme di Attuazione
R.E.C.....	Regolamento Edilizio Comunale
St	Superficie territoriale
It	Indice di Fabbricabilità territoriale
R/C	Rapporto di copertura
Hmax.....	Altezza Massima

Titolo I: <u>Disposizioni generali</u>	pag.
Art. 1: Disciplina urbanistica	1
Art. 2: Finalità'	1
Art. 3: Deroghe	1
Art. 4: Definizioni	1
Art. 5: Strumenti di attuazione	2
Titolo II: <u>Zone omogenee</u>	
Art.6 : Classificazione delle zone territoriali omogenee secondo il d.M. 2 aprile 1968 n° 1444	3
Art.7: Zona A	3
Art.8: Zona B	4
Art.9: Indirizzi progettuali per la zona B	4
Art.10:Indirizzi progettuali per la zona B2	5
Art.11:Attrezzature di quartiere a servizio delle zone A e B	6
Art.12:Zone C	7
Art.13:Sub - zona C1	7
Art.14:Sub - zona C2	8
Art.15:Sub - zona C3	8
Art.16:Sub - zona C4	9
Art.17:Zona D	9
Art.18:Zone E	11
Art.19:Forme dl intervento in zona "E"	13
Art.20:Zone F	13
Titolo III: <u>Prescrizioni generali</u>	
Art. 21: Contenuto dei piani particolareggiati e dei piani per insediamenti produttivi (direttive generali)	14
Art. 22: Contenuto delle lottizzazioni convenzionate e delle lottizzazioni per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo	15
Art. 23: Contenuto delle lottizzazioni convenzionate per l'edificazione in zona B2	15
Art. 24: Modalità per la edificazione degli isolati nelle zone C e D	16
Art. 25: Efficacia delle concessioni e delle autorizzazioni	17
Art. 26: La viabilità di collegamento territoriale	17
Art. 27: La viabilità di collegamento rurale	18
Art. 28: Misure di salvaguardia	18
Art. 29: Riferimento agli studi geologici	19
Art. 30: Zone con vincoli ambientali ed archeologici	19
Abbreviazioni:	20

COMUNE DI S. GIOVANNI GEMINI
(PROV. AGRIGENTO)

«sottoscritto, su conforme attestazione del Messo Comune»
CERTIFICA

che sul _____ è stat pub
blicato all'Albo Pretoria del 26 OTT 2007 al 26 NOV. 2007
S. Giov. Gemini, 26 NOV. 2007

IL MESSO COMUNALE
(Lo Scrudato Alfonso)

IL SEGRETARIO COMUNALE

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

Che con richiesta del 5 novembre 2007, acquisita al Protocollo di questo Comune al N° 296/EM, alcuni Consiglieri comunali hanno proposto delle modifiche al Regolamento Edilizio allegato al Piano Regolatore Generale;

Che in data 22 novembre 2007, Prot. N°11033 il consigliere Di Vitale Carmelo ha proposto due emendamenti alla superiore richiesta di modifica del Regolamento Edilizio;

Che in data 23 novembre 2007, Prot. N°11095 il consigliere Panepinto Salvatore ha proposto un ulteriore emendamento;

Visto il Regolamento Edilizio allegato al Piano Regolatore Generale approvato dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente con Decreto Dir. N° 942 del 31.07.2003.

Visto il parere favorevole dell'Ufficio Tecnico Comunale.

DELIBERA

Di approvare le modifiche al Regolamento Edilizio allegato al Piano Regolatore Generale come di seguito:

- art. 4 punto 10) - Hf – ALTEZZA DELLE FRONTI DI UN EDIFICIO:
 - a) aggiungere (*Non costituisce sistemazione esterna la realizzazione di rampe o scivoli necessari per l'accesso ai piani completamente interrati*) dopo "gronda del tetto;" del 1° comma;
 - b) sostituire (*Se la costruzione è terrazzata, l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per singoli corpi sempreché questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purchè la profondità degli stessi non sia inferiore a m.5*) con (**Se la costruzione è terrazzata, l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per singoli corpi sempreché questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purchè la profondità degli stessi non sia inferiore all'altezza della parete che si intende realizzare (schema a quadranti) e comunque non inferiore a mt. 2,70**);
 - c) Sostituire (*Il profilo del terreno, a sistemazione avvenuta, non deve, rispetto al piano di campagna preesistente, superare in sbancamento i m.3 e in riporto i m.2, tali interventi sono ammissibili solo se necessari per la natura del terreno stesso*)

con (Il profilo del terreno, a sistemazione avvenuta, non deve, rispetto al piano di campagna preesistente, superare in sbancamento e in riporto altezze che risultino pregiudizievoli rispetto alla natura del terreno ed in contrasto con le risultanze dello studio geologico. In ogni caso, laddove esistano assi viari di delimitazione di lotti edificabili o previsti da strumenti urbanistici generali o particolareggiati, l'altezza degli sbancamenti, fermo restando il limite volumetrico, può consentire di raggiungere la quota del piano stradale o della sistemazione esterna superiore).

- art. 60: PIANI ABITABILI:

a) sostituire (Si considerano piani fuori terra quelli in cui i pavimenti sono a quota superiore a cm. 15 dai marciapiedi o dalla sistemazione esterna in ogni punto circostante l'abitazione) con (Si considerano piani fuori terra quelli in cui i pavimenti sono a quota superiore a cm. 15 dai marciapiedi circostante l'abitazione);

b) sostituire (Nel caso di edifici anche in parte frontistanti terrapieni i piani relativi a detta parete saranno considerati fuori terra solo se il distacco tra parete dell'edificio ed il paramento o la superficie esterna del terrapieno o taglio di coda che la fronteggia, non sia inferiore ai $\frac{2}{3}$ della altezza del paramento o della superficie esterna del terrapieno o del taglio di cava, e comunque in nessun caso inferiore a m. 5) con (Nel caso di edifici anche in parte frontistanti terrapieni i piani relativi a detta parete saranno considerati fuori terra solo se il distacco tra parete dell'edificio ed il paramento o la superficie esterna del terrapieno o taglio di coda che la fronteggia, non sia inferiore ai $\frac{2}{3}$ della altezza del paramento o della superficie esterna del terrapieno o del taglio di cava, e comunque in nessun caso inferiore a m. 3).

- art. 62: PIANI SEMINTERRATI:

Aggiungere le seguenti definizioni di piano seminterrato e piano interrato:

Per Piano Seminterrato si intende:

Il soffitto del predetto piano seminterrato deve avere la minima distanza dal terreno circostante, a sistemazione esterna avvenuta, non superiore a m. 0,90.

La cubatura del piano seminterrato da computare ai fini volumetrici resta pari ad un terzo del volume, vuoto per pieno, del piano seminterrato come sopra definito.

In assenza di soffitto (esempio di copertura a falde) la predetta minima distanza va computata rispetto al piano orizzontale di imposta della gronda più bassa.

Per piano interrato si intende:

“ il piano sito al piede dell'edificio quando le pareti perimetrali sono completamente comprese entro la linea di terra, salvo le porzioni strettamente necessarie per bocche di lupo, accessi carrabili e pedonali, purchè realizzati in trincea rispetto alla linea di terra”;

Sostituire (*Possono, sia pure con limitazioni, essere considerati abitabili anche locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o della sistemazione esterna, purchè l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a m. 3,00, salvo maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, e la quota del soffitto superi almeno di m. 1,60 il livello del marciapiede suddetto o della sistemazione esterna*) con (**Possono, sia pure con limitazioni, essere considerati abitabili anche locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede purchè l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a m. 2,70, salvo maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, e la quota del soffitto superi almeno di m. 1,60 il livello del marciapiede suddetto o della sistemazione esterna**).

- art. 64: SOTTOTETTI:

- c) sostituire (*Quelli non abitabili, comprese le intercapedini di isolamento delle aperture, non devono avere altezze medie eccedenti i m. 2,00, lucernari di illuminazione di superficie maggiore di mq. 0,40 e non possono essere utilizzati che come depositi, magazzini o servizi accessori e tecnici*) con (**Quelli non abitabili, comprese le intercapedini di isolamento delle aperture, non devono avere altezze medie eccedenti i m. 2,00, lucernari di illuminazione di superficie maggiore ad 1/20 della superficie in pianta e non possono essere utilizzati che come depositi, magazzini o servizi accessori e tecnici**);
- d) eliminazione del 5° comma (*Nei sottotetti abitabili il solaio non deve essere costituito dalle sole falde del tetto, ma deve sempre esistere un rivestimento interno o controsoffitto, con spazio d'aria interposto d'altezza non superiore a metri 0,20 inaccessibile, per impedire la troppo diretta influenza delle variazioni di temperatura*);

- art. 77: LOCALI IGIENICI:

Sostituire (*Categoria B – per questa categoria, in tutte le unità immobiliari, al fine di una eventuale modificazione per consentire l'utilizzazione anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie, almeno uno dei locali igienici, classificati nel precedente art. 58 come S1, deve avere le seguenti caratteristiche:*

- *dimensione minime del locale 1,80 x 1,80 m.*

- porte di accesso con luce netta minima pari a 0,80 m.)

con (*Categoria B – per questa categoria, tutte le unità immobiliari, per come previsto dalla Legge n°13 del 9 gennaio 1989 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati) e dal D.M. n°236 del 14 giugno 1989 che contiene le prescrizioni tecniche previste dall'art.1 della Legge 13/89 (prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visibilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche), devono essere adattabili. Gli edifici o loro parti si considerano adattabili quando, tramite l'esecuzione differita nel tempo di lavori che non modificano né la struttura portante, né la rete degli impianti comuni, possono essere resi idonei, a costi contenuti, alle necessità delle persone con ridotta o impedita capacità motoria, garantendo il soddisfacimento dei requisiti previsti dalle norme relative alla accessibilità).*

- art. 84: INTERCAPEDINI:

Sostituire (*Nel caso di intercapedine relativa a locali interrati o seminterrati, essa deve essere dotata di cunetta, per lo scolo delle acque, posta ad un livello più basso del pavimento di larghezza non inferiore a 1/3 della sua altezza*) con (**Nel caso di intercapedine relativa a locali interrati o seminterrati, essa deve essere dotata di cunetta, per lo scolo delle acque, posta ad un livello più basso del pavimento di larghezza non inferiore a 1/3 della sua altezza e comunque non superiore a mt. 1,50).**

- art. 59: CARATTERISTICHE DEI LOCALI:

3) Altezze minime:

2) Locali di categoria A2

Sostituire (m. 3,50) con (m. 3,00).

- art. 83: ELEMENTI AGGETTANTI:

c) Sostituire (m. 3,50) con (m. 3,00);

d) Sostituire al comma 6 (*e devono, comunque, essere arretrati di cm.50 dal filo esterno del marciapiede rialzato.*) con (**e devono, comunque, non sporgere dal filo esterno del marciapiede rialzato.**).

COMUNE DI S. GIOVANNI GEMINI
(PROV. AGRIGENTO)

sottoscritto, su conforme attestazione del Messo Comunale
CERTIFICA

che sul _____ è stato pub
blicato all'Albo Pretoria dal 07 DIC. 2007 al 07 GEN. 2008
S. Giov. Gemini, 07 GEN. 2008

IL MESSO COMUNALE
(Lo Scudato Alfonso)

IL SEGRETARIO COMUNALE