

CITTA' DI TERMINI IMERESE

**C.S. '05**



**VARIANTE GENERALE PER IL CENTRO STORICO**

---

ELABORATO

---

**REGOLAMENTO EDILIZIO**

---

(con modifiche e prescrizioni di cui al voto del CRU n. 38 del 30.01.08 riportate in grassetto)

**PROGETTAZIONE A CURA DELL'UFFICIO DI PIANO DEL COMUNE -2° SETTORE**

---

arch. Rosario Nicchitta – progettista / capo gruppo  
ing. Salvatore Rizzo – progettista  
arch. Vincenzo Bonadonna – collaboratore  
geom. Antonino Malatia – collaboratore  
geom. Roberto Tedesco - collaboratore

---

PER IL GRUPPO DI PROGETTAZIONE

IL SINDACO

INDICE:

### **PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI**

Art. 1 – <i>Ambito di applicazione</i>	pag. 2
Art. 2 – <i>Oggetto del regolamento</i>	pag. 2
Art. 3 – <i>Esecuzione di opere edilizie e/o di trasformazioni urbanistiche</i>	pag. 2
Art. 4 – <i>Finalità</i>	pag. 2

### **PARTE II – PRESCRIZIONI PER LE OPERE ASSENTITE**

Art. 5 – <i>Disciplina generale del cantiere di costruzione</i>	pag. 3
Art. 6 – <i>Cautela per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici, storici e artistici</i>	pag. 3
Art. 7 – <i>Recinzioni provvisorie</i>	pag. 3
Art. 8 – <i>Strutture provvisionali del cantiere di costruzione</i>	pag. 4
Art. 9 – <i>Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici</i>	pag. 4

### **PARTE III - DECORO E ARREDO URBANO**

Art. 10 - <i>Arredo urbano</i>	pag. 5
Art. 11 - <i>Chioschi – edicole – cabine e bancarelle</i>	pag. 6
Art. 12 - <i>Intonaci e tinteggiature esterne degli edifici</i>	pag. 6
Art. 13 - <i>Grondaie, pluviali e coperture</i>	pag. 6
Art. 14 - <i>Vetrine e tende solari</i>	pag. 7
Art. 15 - <i>Insegne e pubblicità</i>	pag. 7
Art. 16 - <i>Arredo stradale</i>	pag. 7
Art. 17 - <i>Pavimentazioni stradali</i>	pag. 8
Art. 18 - <i>Verde pubblico e privato</i>	pag. 8

### **PARTE IV – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

Art. 19 - <i>Entrata in vigore del Regolamento</i>	pag. 8
Art. 20 - <i>Disposizione transitoria per le opere già autorizzate</i>	pag. 8

# VARIANTE GENERALE PER IL CENTRO STORICO DI TERMINI IMERESE

---

## REGOLAMENTO EDILIZIO

### PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI

#### ***Art.1 – Ambito di applicazione***

1. Le disposizioni del presente regolamento si applicano all'intera perimetrazione del Centro Storico così com'è definita dall'art. 1 delle norme tecniche di attuazione della variante generale del Centro Storico e sono integrative a quelle allegate al PRG.

#### ***Art. 2 – Oggetto del regolamento***

1. L'attività costruttiva edilizia, le altre attività ad essa connesse, le opere di urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano e territoriale, sono disciplinate dal presente Regolamento, congiuntamente alle norme e prescrizioni contenute negli altri elaborati di piano, nonché alle leggi e regolamenti nazionali e regionali vigenti e applicabili in materia anche ai sensi dell'art. 869 del codice civile.

#### ***Art. 3 – Esecuzione di opere edilizie e/o di trasformazioni urbanistiche***

1. Chiunque, privato cittadino od ente pubblico o privato, intenda, nell'ambito del centro storico, eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare, o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del territorio o intraprendere qualunque attività comportante trasformazione urbanistica e/o edilizia, deve sottostare alle prescrizioni procedurali e tecniche del presente Regolamento.

#### ***Art. 4 – Finalità***

1. Entro i limiti indicati dal precedente art. 1 la presente normativa si pone come finalità il miglioramento del livello di relazione del Centro Storico nel suo insieme, in particolare si applica per l'esecuzione delle opere assentite, per la realizzazione dell'arredo urbano e per l'esecuzione delle pavimentazioni stradali.

## PARTE II – PRESCRIZIONI PER LE OPERE ASSENTITE

### Art. 5 – *Disciplina generale del cantiere di costruzione*

1. Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente regolamento, deve essere affissa, ben visibile al pubblico, una tabella che riporti chiaramente il numero e la data della relativa concessione, autorizzazione o D.I.A., l'indicazione dell'opera ed i nomi e cognomi del titolare, del progettista, del direttore dei lavori, del calcolatore delle opere in cemento armato, del costruttore, del responsabile del cantiere e del tecnico responsabile della sicurezza.
2. In cantiere devono essere conservati tutti gli atti abilitativi alla esecuzione dei lavori, nonché la copia dei disegni approvati, perché ne possano prendere libera visione e cognizione le autorità comunale e regionale.

### Art. 6 – *Cautela per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici, storici e artistici*

1. I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione agli uffici comunali preposti che, a loro volta, richiedono tempestivamente l'intervento degli organi regionali competenti.
2. I lavori – per la parte interessata dai ritrovamenti – devono essere temporaneamente sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

### Art. 7 – *Recinzioni provvisorie*

1. Il titolare di autorizzazione o concessione edilizia, prima di dar corso ad interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa istanza finalizzata all'istallazione del cantiere ai sensi dell'art. 22 del Regolamento edilizio del PRG, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che saranno impartite dai competenti uffici, comunali.
2. In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e a evitare la formazione di polveri o ristagni d'acqua.
3. Le recinzioni provvisorie devono essere alte almeno 2 m ed avere un aspetto decoroso facendo uso di elementi di chiusura non trasparenti ed uniformi nei colori e nei materiali (legno, laminati, ecc.).

4. Il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia, quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione comunale la relativa e formale concessione: se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.

5. L'amministrazione comunale ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

#### **Art. 8 – Strutture provvisorie del cantiere di costruzione**

1. Tutte le strutture provvisorie del cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

2. Le fronti dei ponti verso strada vanno chiuse con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e provviste di opportune difese di trattenuta nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali.

3. Le fronti dei ponti su strada che riguardano i palazzi di interesse storico – architettonico, per lavori di durata oltre i sei mesi, dovranno essere chiuse con *trompe l'oeil*, ossia con stuoie, pannelli o altro mezzo idoneo che riproduce in scala 1:1 la facciata principale.

#### **Art. 9 – Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici**

1. L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune prescrizioni all'Ufficio tecnico comunale e agli enti di erogazione dei servizi al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.

2. Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare. La riconsegna delle aree avverrà, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale.

3. Nel caso di ripristino eseguito non a regola d'arte la sistemazione definitiva del suolo pubblico viene eseguita a cura dell'Amministrazione comunale e a spese del titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia in solido con l'assuntore dei

lavori. Tali spese, previa liquidazione dell'ufficio tecnico comunale, devono essere rimborsate entro 15 giorni dall'invito di pagamento: in difetto si procede in via forzosa.

### **PARTE III - DECORO E ARREDO URBANO**

#### **Art. 10 - Arredo urbano**

1. Le costruzioni di qualsiasi tipo, pubbliche o private, e le aree di pertinenza devono essere progettate e mantenute in ordine ed in buono stato di conservazione in ogni loro parte, comprese le coperture, in modo da assicurare e sviluppare il rispetto dei valori estetici e ambientali. Gli spazi scoperti devono essere sistemati prevalentemente a verde con la piantagione di essenze tipiche del luogo e nel rispetto della vegetazione naturale esistente. Le parti non sistemate a verde devono essere pavimentate e provviste di apposita fognatura per il deflusso delle acque piovane.

2. Nelle ristrutturazioni, nei restauri e risanamenti conservativi, negli interventi di manutenzione delle costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici o privati, anche se interni alle costruzioni, tutte le opere ad esse attinenti (quali finestre, parapetti) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo e l'armonico inserimento nell'ambiente circostante.

3. Non sono consentite installazioni a vista di contenitori idrici, di condizionatori e di qualunque altra apparecchiatura che deturpi l'aspetto esteriore degli edifici. Nelle pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico di servizi igienici e degli acquai delle cucine e relative canne di ventilazione, o canalizzazioni in genere. Eventuali cassette per contatori di servizi a rete dovranno essere incassate a filo parete.

4. Le tubazioni dell'acqua e del gas e i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, al fine di consentire un'adeguata soluzione architettonica nel rispetto delle specifiche norme vigenti.

5. Quando le condizioni di cui ai commi precedenti vengano meno, i proprietari debbono provvedere alle opportune riparazioni ed ai necessari rifacimenti, in un congruo termine fissato dal sindaco, trascorso il quale, quest'ultimo dispone l'esecuzione dei lavori d'ufficio, a spese degli interessati.

6. Nella rimozione degli abusi, il sindaco, oltre all'osservanza delle norme vigenti, dispone anche gli interventi, i ripristini e le modificazioni necessarie alla salvaguardia

del decoro cittadino e dell'arredo urbano, disponendo, ove necessario, l'esecuzione dei lavori d'ufficio e a spese degli interessati.

7. Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio, le serrande, le indicazioni pubblicitarie, turistiche e stradali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni e i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi d'illuminazione stradale, devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di buon ordine e di decoro, rispettando uniformità di materiali e di colori.

8. Sono vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici e paesistici, la sicurezza del traffico, il diritto di veduta dei vicini.

#### **Art. 11 - Chioschi – edicole – cabine e bancarelle, pedane e dehors**

1. Non può essere consentita l'installazione di nuove edicole o chioschi, cabine telefoniche, ubicate a ridosso di edifici classificati di interesse storico - architettonico nelle tavole 3.2.a.b., e comunque che disturbano visuali prospettiche di detti edifici e negli spazi pubblici di particolare valore monumentale od ambientale.

2. Ai fini e per gli effetti del presente regolamento, per dehors si intende l'insieme degli elementi mobili, smontabili e facilmente rimovibili posti in modo funzionale ed armonico sullo spazio pubblico che costituiscono, delimitano ed arredano lo spazio, per il ristoro all'aperto, annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione.

- L'occupazione di suolo per i "dehors" deve realizzarsi di norma davanti all'esercizio del concessionario;

- il dehors non dovrà essere di ostacolo alle visuali di sicurezza occorrenti per i veicoli e non deve interferire con gli attraversamenti pedonali né occultare la segnaletica stradale presente.

#### **Art. 12 - Intonaci e tinteggiature esterne degli edifici**

1. Gli intonaci esistenti devono essere conservati: qualora non sia tecnicamente possibile il loro mantenimento, il rifacimento del nuovo intonaco deve essere eseguito con le tecnologie tradizionali. E' ammesso il rinzafo di malta cementizia solo se indispensabile.

2. Le tinteggiature devono essere eseguite con prodotti coprenti a base di calce con opportuno fissaggio eseguito a tinteggiatura ultimata.

3. Non sono ammesse tinteggiature di superfici o rivestimenti con colori sintetici lavabili.
4. La sostituzione di qualsiasi elemento architettonico (in marmo, pietra, legno, ecc.) irre recuperabile deve avvenire con lo stesso materiale. Non è consentita qualsiasi contraffazione di tali materiali derivati da nuove tecnologie.
5. Non è consentita l'apposizione di qualsiasi tipo di serramento in contrasto con i valori ambientali degli edifici (avvolgibili, serramenti in alluminio o pvc, ecc.).

#### **Art. 13 - Grondaie, pluviali e coperture**

1. Le canne fumarie non devono essere esterne quando alterino i caratteri peculiari dell'edificio.
2. Nelle coperture dovranno essere impiegate solo tegole a canale (coppi).
3. Negli edifici esistenti sulla cui copertura siano installate più di due antenne per radio televisione, i proprietari debbono, per rispetto del particolare ambiente, provvedere alla sostituzione delle antenne individuali con un'unica antenna centralizzata entro un anno dell'approvazione del piano.
4. Nel ripristino e nella posa in opera di nuove grondaie e pluviali, devono essere usati solo materiali quali il rame o lamiere zincate con esclusione di PVC.

#### **Art. 14 - Vetrine e tende solari**

1. Nell'installazione di nuove vetrine o nella sistemazione di esistenti devono essere impiegati materiali e particolari costruttivi di tipo tradizionale rimuovendo i rivestimenti contrastanti con le caratteristiche dell'unità edilizia.
2. All'atto della richiesta devono essere prodotti elaborati grafici in scala adeguata e una documentazione fotografica dell'intero prospetto dell'edificio interessato.
3. Non possono essere ricavate vetrine di negozi che vengono ad ostruire gli originali ingressi di edifici classificati di interesse storico architettonico.
4. Non sono ammesse vetrine aggettanti, a terra o staccate da terra, in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio.
4. L'installazione di tende solari è consentita solo negli edifici non monumentali, nel rispetto degli elementi architettonici dell'ambiente e previo parere degli organi competenti.

#### **Art. 15 - Insegne e pubblicità**



1. La collocazione delle insegne e pubblicità è disciplinata dal Piano comunale per gli impianti pubblicitari. Ogni intervento dovrà sottostare le specifiche prescrizioni.

#### **Art. 16 - Arredo stradale**

1. Le linee elettriche, telefoniche e aeree, le reti di sottoservizi con le apparecchiature complementari devono essere eliminate o sostituite con impianti interrati o comunque non in vista, fermo restando l'osservanza delle norme di sicurezza. Nelle strutture murarie verticali devono essere predisposte le tubazioni e gli accorgimenti tecnici idonei allo scopo di raggiungere il fine del precedente comma.

2. Particolare attenzione deve essere posta nell'apposizione della segnaletica stradale in modo da soddisfare le reali esigenze del traffico senza peraltro ostacolare le visuali di edifici monumentali o di loro particolari architettonici.

3. Altri componenti dell'arredo urbano, quali cestini portarifiuti, bacheche, orologi pubblicitari, ecc., dovranno rispondere a valori estetici tali da non contrastare con l'ambiente circostante.

#### **Art. 17 - Pavimentazioni stradali**

1. Le superfici di usura delle strade, piazze, vicoli, androni carrabili, passaggi pedonali, ecc., devono essere mantenute, ripristinate o eseguite e, ove del caso, sostituite con l'impiego esclusivo dei materiali già indicati dall'art. 32 delle norme di attuazione del piano.

#### **Art. 18 - Verde pubblico e privato**

1. Le zone a verde pubblico attrezzato esistenti sono destinate alla conservazione, la sostituzione, l'integrazione delle alberature e, in genere, gli impianti arborei e floreali dovranno essere consoni all'ambiente con esclusione di essenze anomale.

2. Al comma precedente si devono uniformare anche le aiuole spartitraffico, gli orti, i giardini esistenti.

3. La disciplina per le aree verdi è demandata al regolamento comunale di settore già in vigore.

### **PARTE IV – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

#### **Art. 19 - Entrata in vigore del Regolamento**

1. Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione ai sensi di legge e sostituisce ogni altra regolamentazione comunale che disciplina le stesse materie.

**Art. 20 - Disposizione transitoria per le opere già autorizzate**

1. Le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, non sono soggette alle nuove disposizioni purché l'inizio dei lavori avvenga nei termini di validità della concessione e/o autorizzazione rilasciata e le opere vengano ultimate entro i termini previsti dall'atto concessorio e/o autorizzativo.