



## *INFORMATION MEMORANDUM 2020*

Casello Ferroviario Villa Margi, Reitano (ME) - SICILIA



# Indice

<b>Premessa</b>	pag. 4
<b>1. Principi</b>	
1.1 Filosofia del progetto	pag. 6
1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta	pag. 7
1.3 Nuove funzioni	pag. 8
1.4 Modalità di intervento	pag. 9
<b>2. Inquadramento territoriale</b>	
2.1 Contesto geografico	pag. 11
2.2 Sistema infrastrutturale e logistico	pag. 12
2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali	pag. 13
<b>3. Immobile</b>	
3.1 Localizzazione	pag. 15
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag. 16
3.3 Caratteristiche fisiche	pag. 17
3.4 Qualità architettonica e paesaggistica	pag. 18
3.5 Rilevanza storico - artistica	pag. 19
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag. 20

## **4. Iter di valorizzazione e strumenti**

4.1 Trasformazione	pag. 26
4.2 Strumenti di valorizzazione	pag. 27
4.3 Percorso amministrativo	pag. 28
4.4 Partnership	pag. 29

## **5. Appendice**

5.1 Accordi, provvedimenti e pareri	pag. 30
5.2 Focus indicazioni progettuali	pag. 30

## Premessa

Il progetto **Valore Paese Italia - FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI** è una delle iniziative avviate dall'Agenzia del Demanio nell'ambito dei PROGETTI A RETE, per il recupero e riuso del patrimonio pubblico, di proprietà dello Stato e di altri Enti, secondo tematismi che caratterizzano fortemente il network.

Sotto il brand **Valore Paese Italia**, si è inteso mettere in campo un programma nazionale di valorizzazione del patrimonio pubblico di immobili di interesse artistico e paesaggistico, secondo il principio del turismo sostenibile, connesso alla cultura, all'ambiente, alla mobilità dolce nonché al sport e alla formazione, attraverso il consolidamento della rete e il partenariato pubblico-privato, ciò anche nell'intento di contribuire al rilancio del Paese, con azioni mirate e strutturate a livello nazionale.

In particolare l'obiettivo è dare spazio a diverse forme di turismo - sostenibile, rispettoso e slow - insieme ad attività sociali e culturali, intendendo la valorizzazione in senso più ampio come azione di riqualificazione economica e sociale dei territori, nell'ambito delle iniziative di sviluppo locale e del turismo, favorito anche dalla disciplina normativa di cui al D.L. Turismo e Cultura (D.L. n. 83/2014 conv. in L. n.106/2014), nonché dal Piano Strategico del Turismo 2017-2022.

Turismo e cultura sono riconosciuti quali punti di forza dell'offerta nazionale, nonché elementi distintivi del brand Italia e principali fattori di attrattività e riconoscibilità, su cui è possibile puntare anche attraverso azioni che consentano di privilegiare l'Italia meno nota e affollata, le attività open air, riscoprire diverse destinazioni particolari, parchi, riserve marine e naturali, borghi, monasteri e cammini attraverso l'attivazione di circuiti tematici, connessi ai temi del turismo lento e della mobilità dolce – a piedi, in bici, in barca, in treno - lungo itinerari regionali e interregionali.

**Valore Paese Italia**, è il programma inquadrato nell'Intesa istituzionale, sottoscritta il 17 Dicembre 2020, dall'Agenzia del Demanio, dall'allora MiBACT (oggi MIC), da ENIT e Difesa Servizi SpA, a cui partecipano anche il MiTur, in seguito al riordino delle competenze, ed altri soggetti, come ANAS, FS, FPC, il mondo del turismo lento e della mobilità dolce, a partire dal filone di attività avviato nell'ambito dei Progetti a Rete. Le reti messe a sistema sono: Fari Torri ed Edifici Costieri, Cammini e Percorsi, Dimore.

**FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI** è un'iniziativa a rete promossa dall'Agenzia del Demanio con il Ministero della Difesa, attraverso Difesa Servizi S.p.A., avviata nel 2015 e punta ad un modello di *lighthouse accommodation*, che promuove una forma di turismo sostenibile legata alla **cultura del mare**, rispettosa del **paesaggio** ed in linea con la **salvaguardia ambientale**.

Il progetto è orientato alla valorizzazione del patrimonio pubblico ricadente nell'ambito costiero, potenziando l'offerta turistico-culturale e la messa in rete di siti di interesse storico e paesaggistico sul litorale, attraverso la loro rigenerazione e il loro riuso, non propriamente legati alla ricettività alberghiera, bensì ad un'**ospitalità** intesa in senso più ampio, connessa ad una vasta gamma di attività che vanno dai **servizi socio-culturali, alla didattica e alla ricerca, al tempo libero, allo sport e alla scoperta del territorio**, perseguendo il duplice obiettivo di favorire la **fruibilità pubblica dell'immobile** e contribuire allo **sviluppo sostenibile e alla promozione locale**.

A tal fine si è scelto di procedere all'affidamento attraverso lo strumento di **locazione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001** a privati che siano in grado di sostenere importanti costi di investimento per il recupero degli immobili.

**L'INFORMATION MEMORANDUM** fornisce un quadro informativo una panoramica generale del contesto territoriale e normativo di riferimento (Punto 2), nonché sull'immobile (Punto 3), utili all'elaborazione della proposta di valorizzazione da presentare per la partecipazione alla gara per l'affidamento in concessione/locazione, secondo quanto di seguito descritto, con particolare riferimento alle nuove funzioni e alle modalità di intervento ammesse, sempre nel rispetto degli strumenti di tutela storico-artistica e ambientale e di pianificazione urbana e territoriale vigenti (Punto 4), fornisce inoltre le indicazioni circa gli strumenti di supporto economico finanziario che possono essere messi a disposizione da parte di soggetti titolari di risorse attivabili dai concessionari (Punto 5), nonché partner dell'iniziativa.

# 1. Principi

## 1.1 Filosofia del progetto

Il progetto FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI si sviluppa attorno ad alcuni principi generali che dovranno essere presi in considerazione al momento della formulazione della proposta:

### Recupero e riuso del patrimonio pubblico di pregio

Scopo principale del percorso di valorizzazione è recuperare i beni pubblici di proprietà dello stato e di altri enti e renderli fruibili alla cittadinanza, avviarli a rigenerazione contribuendo ad attivare lo sviluppo economico e sociale dei territori. In una logica di partenariato pubblico-privato, la valorizzazione può essere letta come significativa leva di sviluppo e rilancio dei territori e rappresenta un'importante opportunità per promuovere l'avvio di processi di innovazione sociale e culturale e nuovi modelli di gestione di spazi innovativi da dedicare ad iniziative che coinvolgano attivamente i cittadini, le imprese e le istituzioni, trovando nuove soluzioni e aree di investimento anche in un sistema a rete.

### Cultura, ambiente ed eco-sostenibilità

Attraverso un turismo responsabile, sostenibile e di qualità, possono essere sviluppate diverse attività a sostegno della conoscenza e della salvaguardia ambientale soprattutto contestualizzata alla cultura del mare. In aree di particolare interesse naturalistico, è possibile immaginare azioni per la tutela dell'ecosistema, la scoperta del territorio e lo sport nella natura.

### Tutela

I beni interessati al progetto sono caratterizzati dal grande pregio storico-artistico, paesaggistico, ambientale e dal valore identitario. Per lo più si tratta di beni vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, pertanto la totalità delle opere è per legge soggetta al parere delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali e agli indirizzi emessi. L'intervento di valorizzazione dovrà garantire la massima tutela e salvaguardia del valore culturale ed identitario del bene e del contesto naturale, nonché l'unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi.

### Partecipazione e apertura a diversi soggetti

Attraverso diverse forme di partecipazione (incontri pubblici, giornate di apertura dei beni, etc.) si garantisce la massima divulgazione e condivisione del progetto con il pubblico.

### Turismo sostenibile

I beni inclusi nel progetto rispondono alle esigenze di un turismo alternativo alla ricerca del contatto con l'ambiente, il relax e la cultura, poiché si tratta di spazi che catturano l'immaginazione, situati in luoghi incontaminati e di grande interesse ambientale e paesaggistico.

## 1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta

A partire dai principi generali sono stati definiti alcuni elementi qualitativi di valutazione dell'offerta a cui verrà attribuito un punteggio:

### Proposta di intervento

Il concorrente dovrà rappresentare, anche attraverso elaborati grafici, le modalità di intervento prescelte per il recupero e il riuso del bene e gli elementi innovativi del progetto in coerenza con il progetto FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI, i principi di minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità, nel rispetto della tutela dei caratteri storico-artistici, morfologici, tipologici, strutturali, distributivi e prospettici del bene, nonché della salvaguardia del paesaggio e dell'ambiente in cui il bene è inserito.

### Manutenzione, conservazione e monitoraggio del bene

Al fine di garantire la continuità delle azioni avviate, la proposta dovrà indicare il piano di manutenzione ordinaria e straordinaria (attività, tempistiche, prestazioni attese) ed il piano di monitoraggio (frequenze di controllo, verifica prestazioni, etc.) della struttura, anche attraverso il ricorso a tecnologie e sistemi innovativi.

### Fruibilità pubblica della struttura

La proposta dovrà prevedere una gestione privatistica che garantisca anche l'accessibilità e fruibilità pubblica del bene e delle aree esterne di pertinenza: permanente o temporanea, in determinati periodi o fasce orarie, in occasione di eventi o attività culturali, ricreative, sportive, sociali e di scoperta del territorio che tengano conto del contesto e dei fabbisogni locali.

### Contributo allo sviluppo locale sostenibile e alla destagionalizzazione della domanda turistica

Il concorrente dovrà rappresentare in che modo intende innescare un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto in cui il bene è inserito e ad attivare iniziative che favoriscano la destagionalizzazione con il coinvolgimento del territorio (utilizzo di risorse e prodotti locali, ricadute occupazionali, etc.); ciò nell'ottica di sviluppare un'offerta con proprie specificità, in grado di attrarre nuovi segmenti di domanda, anche fuori stagione, e di valorizzare il capitale socio-economico e culturale delle comunità locali.

### Attività di networking

Data la connotazione "a rete" del progetto FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI, la proposta dovrà prevedere modalità di comunicazione, condivisione e promozione atte a favorire: la creazione di reti funzionali all'attività prevista, lo scambio di informazioni e di buone pratiche, la condivisione di attività tra i soggetti del network e/o del territorio, il mantenimento delle relazioni tra le imprese al fine di trasferire le conoscenze di ciascun gestore. Potranno essere coinvolti nello sviluppo dell'iniziativa anche altri beni (pubblici – Statali e di altri Enti – e privati) di valore storico-artistico, paesaggistico, eventualmente in aree territoriali diverse.

### 1.3 Nuove funzioni

Il progetto punta alla definizione di nuove funzioni da realizzare in ambito costiero, nel pieno rispetto di sostenibilità dell'ecosistema, dell'ambiente e delle identità territoriali, potenziando l'offerta turistico-culturale e la messa in rete di siti di interesse storico e paesaggistico della costa italiana, migliorandone la fruizione pubblica.

Sono previste pertanto nuove funzioni quali:

*ATTIVITÀ TURISTICHE, RICETTIVE, RISTORATIVE, DIDATTICHE, CULTURALI* (arte e spettacolo, didattica e formazione etc.), *RICERCA* (centro-studi, osservazione della flora, della fauna e delle stelle etc.), *PROMOZIONALI*, legate alla cultura del mare, insieme ad eventi (incontri, moda, festival, concerti, matrimoni etc.) e iniziative di tipo *ARTISTICO, SOCIO-RICREATIVO* (tempo libero, attività ludiche, attività a favore di persone diversamente abili, etc.); sport e benessere (diving,,vela, pesca, ciclismo, trekking, yoga e meditazione etc.), *ENOGASTRONOMICO E PER LA SCOPERTA DEL TERRITORIO* (escursioni terrestri e marittime, visite guidate, coinvolgimento degli ospiti in attività e progetti di salvaguardia dell'habitat naturale e costiero etc.)

## 1.4 Modalità di intervento

### Minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità

L'idea di progetto punterà l'attenzione sui seguenti aspetti: **tutela del valore culturale ed identitario dell'immobile, unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi; conservazione delle superfici, delle strutture in genere o delle singole unità edilizie, nel rispetto dell'organicità del complesso; salvaguardia del contesto naturale in cui il bene è inserito.**

**Andranno considerati i principi di minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità, anche in vista dell'efficientamento, delle caratteristiche prestazionali e dell'adeguamento di accessibilità e visitabilità dell'edificio, secondo la normativa vigente.**

**L'approccio progettuale, anche in considerazione delle valenze storico-architettoniche intrinseche dell'immobile, mirerà a garantire la conservazione dell'impianto originario:** non saranno previste la realizzazione di nuove volumetrie, né l'alterazione dei prospetti, valutando eventualmente, ove possibile, l'introduzione in aggiunta all'esistente di sole strutture leggere, removibili in materiali compatibili; tutti gli interventi che si intenderà intraprendere saranno comunque in linea e realizzati secondo quanto espressamente indicato e prescritto nelle norme di pianificazione territoriale e/o nei documenti di vincolo/tutela.

Nella scelta delle tecniche d'intervento – tradizionali e innovative – andrà comunque privilegiata la meno invasiva, la più reversibile e maggiormente compatibile con i valori storici paesaggistici e ambientali, tenendo conto dei requisiti di sicurezza, durabilità e compatibilità.

Quando possibile, sarà utile optare per interventi che possano essere rimossi e sostituiti con eventuali misure alternative, ritenute più opportune, alla luce di nuove conoscenze acquisite in materia di innovazione tecnologica. Qualora non ci sia modo di condurre interventi totalmente removibili, sarà preferibile lasciare la possibilità di loro rinnovamenti ed integrazioni, si precisa sempre che, tutti gli interventi che si intenderà intraprendere saranno comunque realizzati in linea secondo quanto espressamente indicato e prescritto nelle norme di pianificazione territoriale e/o nei documenti di vincolo/tutela.

Sarà di rilevante attenzione la valutazione delle caratteristiche dei materiali utilizzabili nel restauro (ed in particolare i nuovi materiali), anche in relazione ai loro comportamenti nel tempo.

Gli interventi saranno il risultato di un progetto integrato e sostenibile, rispettoso della concezione e delle tecniche originarie, nonché delle azioni significative stratificatesi nel corso della storia, di cui andrà garantita la conservazione.

### Interventi sulle superfici e sulle strutture

Gli interventi di conservazione delle superfici esterne ed interne saranno volti principalmente alla massima permanenza della materia in opera. Al fine di garantire l'opportuno standard qualitativo, l'ipotesi progettuale dovrà tener conto dei necessari approfondimenti diagnostici, oltre che della letteratura tecnica, verificando la congruenza con eventuali interventi già condotti su superfici architettoniche analoghe, nell'ottica di individuare specifici trattamenti di pulitura, consolidamento, protezione e incollaggio da esplicitare nelle successive fasi di progetto obbligatorie per l'avvio dei lavori (livello definitivo ed esecutivo).

Sarà opportuno che gli interventi sulle strutture (fondazioni, orizzontamenti e strutture verticali) considerino le peculiarità dell'edificio storico (caratteristiche fisiche, costruttive, comportamento strutturale, stato fessurativo, deformativo e di conservazione) e garantiscano il minimo impatto, nonché il monitoraggio in progress, assicurando la compatibilità tra i materiali già in opera e quelli impiegati nell'intervento di restauro (da esplicitarsi nelle successive fasi di progetto – definitivo ed esecutivo).

Nell'ambito delle possibilità d'intervento, l'eventuale rimozione delle superfetazioni e degli elementi incongrui, richiederà un'attenta valutazione, non solo dei caratteri edilizi ed architettonici degli elementi di volta in volta analizzati, ma anche del loro grado di "storicizzazione" nel contesto della "fabbrica" in cui sono stati inseriti.

### Soluzioni distributive e impiantistiche

Le soluzioni distributive contempleranno: la conservazione e la massima rispondenza all'impianto originario dell'edificio ed alle sue caratteristiche di rilievo; ove possibile il miglioramento della percorribilità esterna ed interna con riferimento agli spazi connettivi ed ai collegamenti verticali, secondo il parere vincolante emesso dagli Enti competenti in materia di tutela, eventualmente anche in deroga alla normativa di carattere generale sull'adattamento e il riuso degli edifici per funzioni pubbliche e/o aperte al pubblico.

Le soluzioni impiantistiche in generale contempleranno: la minima invasività rispetto alle strutture orizzontali e verticali ed il relativo adeguamento alla normativa vigente di carattere nazionale, anche in materia di tutela dei beni culturali e paesaggistici e salvaguardia ambientale e naturale.

## 2. Inquadramento territoriale

### 2.1 Contesto geografico

#### Sicilia

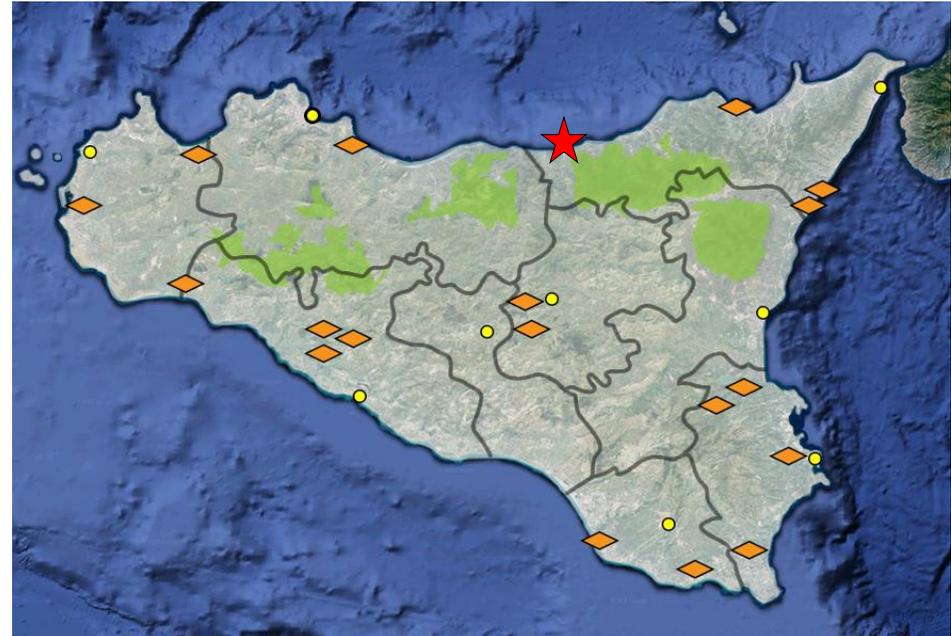
La Sicilia è la più grande isola italiana, divisa dal continente dallo Stretto di Messina e bagnata dallo Ionio, dal Tirreno e dal Mediterraneo.

L'isola è tutta da scoprire, conoscere e vivere attraverso un ventaglio di itinerari alternativi che spaziano, a seconda dei gusti e delle esigenze, tra natura, storia e tradizione.

E proprio la natura sembra aver destinato a questa terra le sue maggiori meraviglie: monti, colline, e soprattutto il mare, che con i suoi incredibili colori, la trasparenza delle acque e la bellezza dei suoi fondali primeggia sugli altri mari. In questa terra, il Mediterraneo offre scenari, profumi e sapori così unici e intensi che solo una natura incontaminata può regalare. Basti pensare alle isole che circondano la Sicilia: Eolie, Egadi, Pelagie, Pantelleria ed Ustica simili per la bellezza del loro territorio e peculiari per natura, tradizione, arte e storia. Non dimentichiamo i suggestivi vulcani, alcuni dei quali mai sopiti come l'Etna e lo Stromboli.

Un fascino arricchito anche dalle preziose testimonianze archeologiche che raccontano le antiche origini della Trinacria (antico nome della Sicilia), e dai tanti monumenti, testimonianza di un'arte che ha saputo forgiarsi nel corso dei secoli.

- ★ Localizzazione del bene
- ◇ Aree archeologiche



## 2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

### Collegamenti autostradali

Il Comune di Reitano è servito dall'autostrada A19-A20 Palermo-Messina, uscita Santo Stefano di Camastra.

La Frazione di Villa Margi è raggiungibile, dallo svincolo autostradale, percorrendo la SS 113.

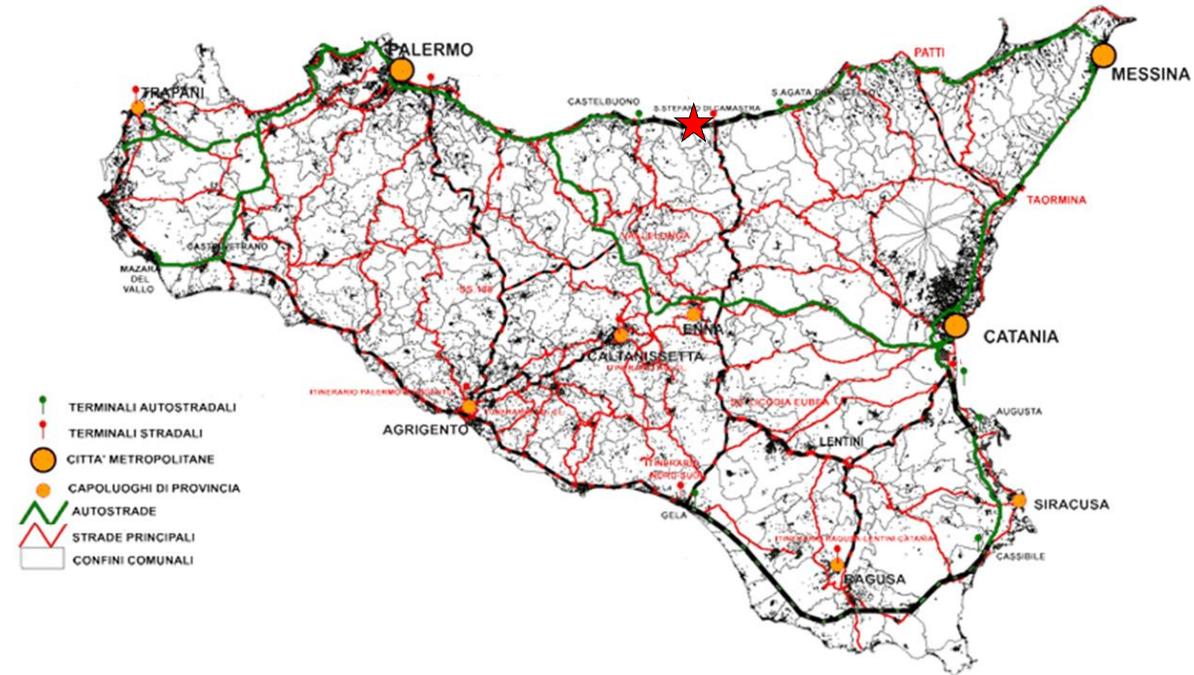
### Collegamenti ferroviari

Reitano è raggiungibile in treno dalla Stazione più vicina a Santo Stefano di Camastra, a circa 5 km di distanza.

### Collegamenti aerei

Il collegamento aereo, per i voli nazionali ed internazionali, è assicurato dall'aeroporto di Palermo Falcone-Borsellino che dista circa 132.

★ Localizzazione del bene



## 2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali

### *Patrimonio storico-culturale*

Reitano è un piccolo paese di collina posizionato tra Mistretta e Santo Stefano di Camastra a 450 metri sul livello del mare. Il nome di Reitano probabilmente deriva dalle origine arabe e fa pensare al nome di "Rahal" parola araba del significato "luogo di riposo".

Il passato di Reitano deve essere studiato nell'ambito di Mistretta, a cui esso apparteneva. Questo piccolo feudo appartenuto a Mistretta venne acquistato nel 1639 da Francesco Colonna al prezzo di 8600 onze di oro.

Secondo la tradizione nel territorio di Reitano vi erano 11 chiese; ne restano 7. Di particolare interesse monumentale sono la duecentesca Chiesa della Madonna del Carmelo e la "Chiesa Madre" intitolata alla Madonna Immacolata, dove si trova la cappella di Sant'Erasmus, patrono del paese, e che custodisce alcune pregevoli opere, specialmente del '600, come un SS. Sacramento in legno laminato in oro zecchino e una Madonna col Bambino di scuola gaginiana. Degna di nota è anche la Chiesetta della Madonna delle Grazie recentemente restaurata.



Nella sua unica frazione di Villa Margi vi è la grande scultura "Finestra sul mare" di Tano Festa, facente parte del parco artistico all'aperto Fiumara d'arte voluto dall'imprenditore mecenate Antonio Presti.



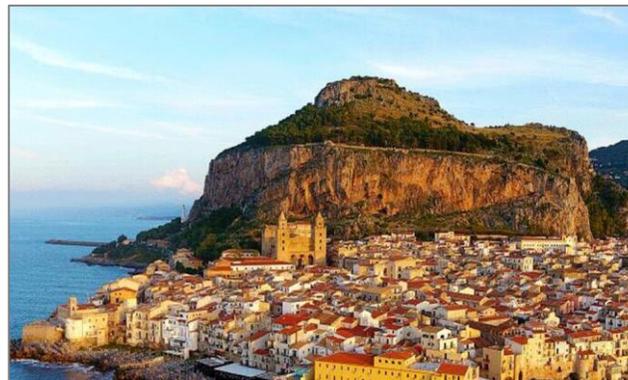
## Offerta Turistica

Nella vicina città di Messina sono numerosi gli eventi culturali, tra cui la Vara Trainata il giorno dell'Assunzione di Maria al cielo, molto sentita dalla popolazione locale. Molto caratteristica, è anche la rievocazione storica della “Sfilata a cavallo dei Giganti”, la Processione delle Barette, dette anche Varette, nel giorno del Venerdì Santo, e la Fiera di Messina: la più antica del mondo. Per tutta l'estate, il cartellone Messinestate raccoglie centinaia di eventi culturali, musicali, teatrali su tutto il territorio cittadino, suddivisi in decine di rassegne tematiche. Al suo interno, Messinafest comprende i principali eventi di richiamo nazionale ed internazionale, soprattutto concerti.

La provincia di Messina risulta essere la prima provincia dell'isola per numero di turisti e secondo uno studio fornito dall'Osservatorio economico di Confartigianato Sicilia, i visitatori stranieri in vacanza sono stati addirittura il 61,6% del totale. Risulta inoltre in aumento il tasso di turisticità, vale a dire il livello di affollamento turistico nel periodo preso in esame, che raggiunge la quota di 5,5 presenze per abitante.

Tali dati rappresentano una maggiore capacità di crescita e di azione delle imprese operanti sul territorio ed, in particolare, l'incremento maggiore ha riguardato i Bed & Breakfast, in cui le presenze turistiche sono aumentate del 23,9%.

Oltre al lungo mare di Villa Margi, Reitano possiede delle attrattive turistiche grazie alla vicinanza alla città della ceramica Santo Stefano di Camastra, Cefalù e al Parco dei Nebrodi.



## 3. Immobile

### 3.1 Localizzazione

#### LEGENDA

##### Il territorio e i collegamenti

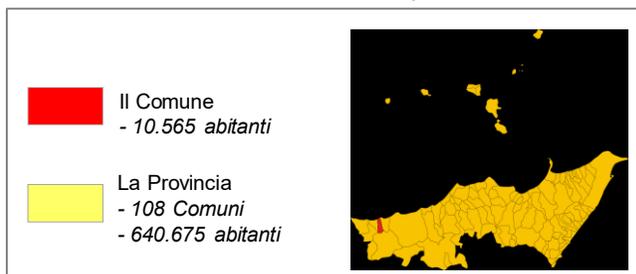
-  Viabilità principale (Autostrada)
-  Viabilità principale (SS)
-  Viabilità secondaria (SP)
-  Porti principali
-  Aeroporti principali
-  Comuni principali
-  Centro urbano di riferimento del bene
-  Localizzazione del bene



#### La località

- Villa Margi

#### Messina e il territorio comunale e provinciale



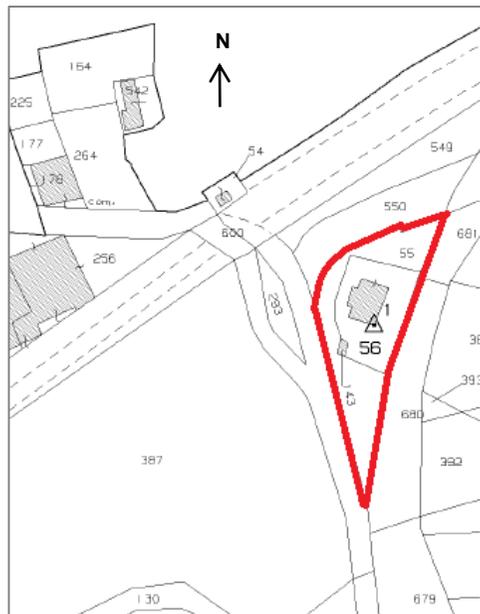
## 3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

### Scheda di sintesi

#### BENE DELLO STATO

Il bene è situato in frazione Villa Margi, nel comune di Reitano (ME). Il casello faceva parte di un tronco ferroviario mai entrato in esercizio, consegnato dalle Ferrovie dello Stato all'amministrazione demaniale nel 1948.

Il bene ha forma rettangolare a 2 elevazioni. Collegate da una rampa di scale. L'immobile si sviluppa simmetricamente ai lati della suddetta rampa.



#### DATI CATASTALI

Comune di Reitano (ME)  
NCT

Foglio 1, p.lle 55,56,143

— Perimetro proprietà



COMUNE: Reitano (ME)

● LOCALITA': Villa Margi

INDIRIZZO: Frazione Villa Margi snc

COORDINATE GEORIFERITE:  
lat. 38°00'55.8"N, long. 14°20'14.0"E

STATO: libero

DEMANIO STORICO-ARTISTICO > SI

STATO CONSERVATIVO: mediocre

□ Sup. fondiaria 1.118 mq

■ Sup. lorda 164 mq



### 3.3 Caratteristiche fisiche

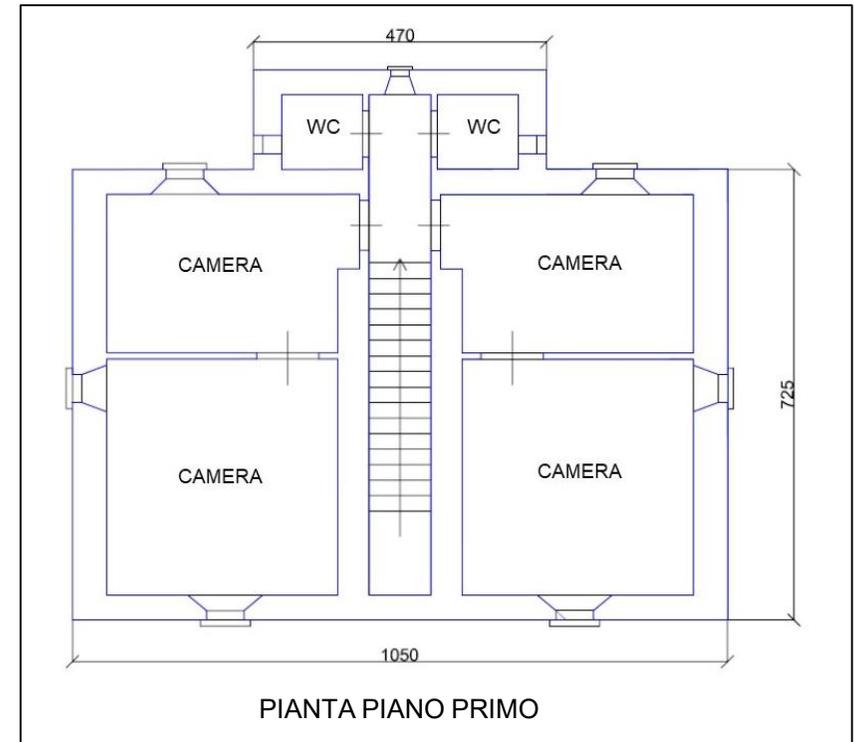
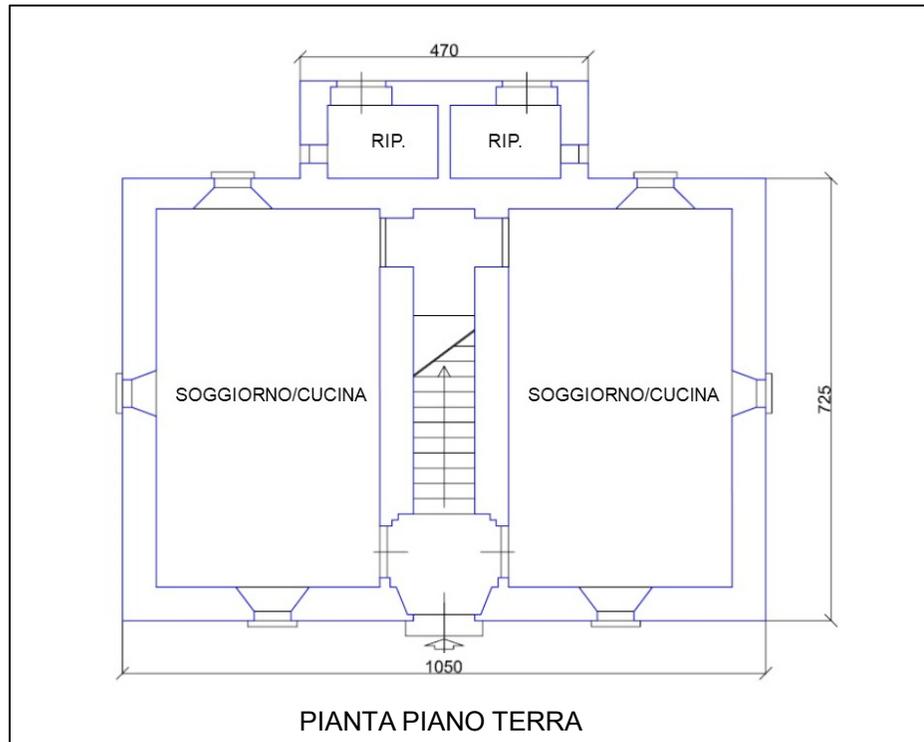
#### Dati generali

##### Consistenze

Superficie fondiaria:	mq 1.118
Superficie sedime:	mq 84
Superficie utile lorda:	mq 164

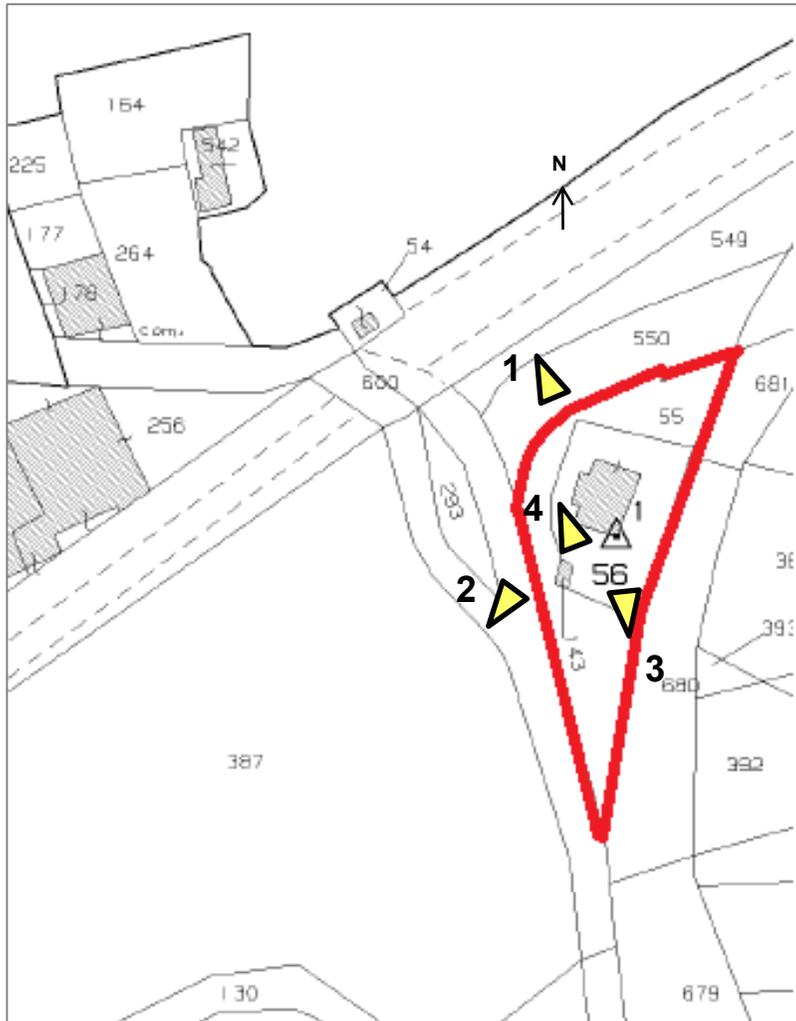
##### Parametri edilizi

Incidenza media della muratura 30% della s.u.l.



### 3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

#### Documentazione fotografica



## 3.5 Rilevanza storico-artistica

## Provvedimenti di tutela

## L'IMMOBILE

- **Interesse culturale** ai sensi del D.Lgs. 42/2004: **POSITIVO**

D.D.S. N. 2537



REPUBBLICA ITALIANA  
REGIONE SICILIANA

ASSESSORATO DEI BENI CULTURALI, AMBIENTALI E DELL'IDENTITÀ SICILIANA  
DIPARTIMENTO DEI BENI CULTURALI E DELL'IDENTITÀ SICILIANA  
SERVIZIO TUTELA ED ACQUISIZIONI  
IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

VISTO lo Statuto della Regione Siciliana;  
VISTO il D.P.R. n. 637 del 30.8.1975 recante le norme di attuazione dello Statuto della Regione Siciliana in materia di tutela del paesaggio e di antichità e belle arti;  
VISTA la L.R. n. 80 dell'1.8.1977, recante le norme per la tutela, la valorizzazione e l'uso sociale dei beni culturali ed ambientali nel territorio della Regione Siciliana;  
VISTO il decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e successive modifiche e integrazioni;  
VISTO il decreto del 6.2.2004, come modificato con decreto 28.2.2005, del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale dei beni immobili di utilità pubblica;  
VISTO l'accordo stipulato in data 18.3.2008 tra l'Assessorato Regionale dei Beni Culturali e dell'identità siciliana e l'Agenzia del Demanio – Filiale di Palermo;  
VISTE le comunicazioni di avvio del procedimento tutorio effettuate dalla Soprintendenza BB.CC.AA. di Messina ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. n. 42/04;  
VISTA la nota prot. 4873 del 2.3.2011 iscritta al protocollo di questo Dipartimento al n. 20165 del 12.3.2010, con la quale l'Agenzia del Demanio – Filiale di Sicilia ha chiesto la verifica ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. n. 42/04 e ss.mm.ii., dell'immobile sito nel comune di Reitano in contrada Villa Margi, di proprietà del Demanio dello Stato, denominato "Ex Casello Ferroviario", censito al F.M. n. 1 del C.T., p.lle nn. 56, 55, 143, trasmettendo la relativa scheda descrittiva;  
VISTA la nota prot. n. 5226 del 13.7.2011, prot. di questo Dipartimento n. 35934 del 25.7.2011, con la quale la Soprintendenza BB.CC.AA. di Messina ha reso il proprio parere in merito alla richiesta ed ha comunicato a questa Amministrazione che l'immobile riveste interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del citato D. Lgs. n. 42/04, trasmettendo in allegato la propria relazione e la planimetria dell'immobile;

RITENUTO pertanto che l'immobile sopra individuato

denominato "Ex Casello Ferroviario"

ricadente in:

provincia di Messina

comune di Reitano

loc.tà Villa Margi

VISTO

distinto al C.F. del comune di Reitano al F.M. n. 1 del C.T., p.lle nn. 56, 55, 143; presenta interesse culturale ai sensi dell'art. 10, comma 1 del decreto legislativo 22.1.2004 n. 42 e ss.mm.ii. per i motivi contenuti nella relazione storico-artistica; il D.D.G. n. 2255 del 14.9.2010 concernente le funzioni delegate dal Dirigente Generale al Dirigente dell'Area AA.GG. e ai Dirigenti dei Servizi centrali di questo Dipartimento;

D E C R E T A

ART. 1)

L'immobile denominato "Ex Casello Ferroviario", di proprietà del Demanio dello Stato, meglio individuato nelle premesse e visualizzato in rosso nella allegata planimetria che del presente decreto fa parte integrante è riconosciuto di interesse culturale ai sensi dell'art. 10, comma 1 del decreto legislativo del 22.1.2004 n. 42 e ss.mm.ii. ed è pertanto sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nello stesso.

ART. 3)

la planimetria catastale e la relazione storico-artistica fanno parte integrante del presente decreto che, ai sensi del comma 1 dell'art. 15 del D. Lgs. n. 42/04 e ss.mm.ii., a cura di questo Dipartimento BB.CC.I.S. sarà notificato ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto ed ai sensi del comma 2 del medesimo art. 15 sarà trascritto, a cura della Soprintendenza BB.CC.AA. di Messina, presso l'Ufficio del Territorio - Servizio pubblicità immobiliare ed avrà efficacia nei confronti di tutti i successivi proprietari, possessori e detentori a qualsiasi titolo.

ART. 4)

Avverso il presente provvedimento è ammesso, entro trenta giorni dalla notifica dello stesso, ricorso a questo Assessorato Regionale BB.CC.AA. ai sensi dell'art. 16 del D. Lgs. n. 42 del 22.1.2004 e ss.mm.ii., nonché ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio, ai sensi della L. n. 1034 del 6.12.1971 e ss.mm.ii., entro 60 giorni dalla data di avvenuta notifica del presente decreto.

PALERMO, li

- 6 DIC. 2011



IL FUNZIONARIO DIRETTIVO  
Sig. Perricone Fabio

### 3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

#### *Sintesi degli strumenti vigenti*

PIANO REGOLATORE GENERALE di Reitano, approvato con D.Dir. 106/DRU dell'11/02/2009	Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico della Regione Siciliana
<p>Particella catastale 55 (per mq. 156) del foglio di mappa 1, ricade in zone omogenee "C1" di Villa Margi con le prescrizioni di cui all'art. 3 delle norme tecniche di attuazione;</p> <p>Particella catastale 55 (per mq. 476) del foglio di mappa 1, ricade in zone omogenee agricole "E" di Villa Margi con le prescrizioni di cui agli articoli 30 e 31 delle norme tecniche di attuazione;</p> <p>Particelle catastali 56 e 143 del foglio di mappa 1, ricadono in zone omogenee agricole "E" di Villa Margi con le prescrizioni di cui agli articoli 30 e 31 delle norme tecniche di attuazione;</p>	<p>Sito d'attenzione nella Carta della Pericolosità Idraulica per Fenomeni di Esondazione n. 2</p>

## Approfondimento

**PIANO REGOLATORE GENERALE di Reitano, approvato con D.Dir. 106/DRU dell'11/02/2009.  
Norme Tecniche di Attuazione.**

### ART.3

#### ZONE OMOGENEE C1 DI VILLA MARGI

Nelle zone indicate con il simbolo C 1 ,nella Fraz.di Villa Margi , è consentita l'edificazione per uso residenziale con le seguenti prescrizioni,oltre a quelle di cui al precedente Art.1.

- Le costruzioni possono essere del tipo isolato o a schiera continua.
- L'indice di densità edilizia territoriale non può superare 0,75 mc /mq.
- L'indice di densità edilizia fondiaria non può superare 1,8 mc /mq.
- Il numero dei piani fuori terra non può essere superiore a tre.
- L'altezza massima consentita è di ml.9,00.
- Le distanze ed i distacchi dai confini sono quelli riportati dal precedente Art.1.
- Il rapporto di copertura non potrà superare il 22 % della superficie fondiaria.
- Non sono ammessi corpi accessori.

segue

## Approfondimento

**PIANO REGOLATORE GENERALE di Reitano, approvato con D.Dir. 106/DRU dell'11/02/2009.  
Norme Tecniche di Attuazione.**

### Art. 30.

#### Zone omogenee agricole normali "E"

30.1.- Sono quelle prevalentemente caratterizzate da impianti colturali a seminativo ed a pascolo per l'allevamento del bestiame. Le destinazioni d'uso di tali zone sono quelle elencate al successivo comma.

30.2.- In tali zone, a mezzo di intervento edilizio diretto, sono consentite:

30.2.1.- costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura: abitazioni, fabbricati rurali quali stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc. Sono consentiti al servizio diretto del fondo agricolo i locali per ricovero animali che non superano la superficie sottoelencata, con riferimento ai capi di bestiame:

-bovini ed equini, pianura = 15 mq./ha.;

-bovini ed equini montagna = 10 mq./ha.;

-suini per uso familiare= 20 mq/ha.;

-polli ed altri pennuti per uso familiare, animali da pelliccia= 10 mq./ha.;

-ovini= 20 mq

30.2.2.- costruzioni adibite alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici, annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri, ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali locali, nonché tutti gli impianti e manufatti di cui all'art. 22 della legge reg. 27 dicembre 1978, n. 71 e successive modifiche ed integrazioni.

30.2.3.- allevamenti industriali: sono considerati allevamenti industriali tutti quei locali per ricovero animali che superano gli indici di cui al precedente punto 30.2.2. o che riguardano

segue



## Approfondimento

PIANO REGOLATORE GENERALE di Reitano, approvato con D.Dir. 106/DRU dell'11/02/2009.

### Norme Tecniche di Attuazione.

allevamenti di specie animali non contemplate allo stesso punto 30.2.2.. Gli allevamenti industriali si distinguono agli effetti delle norme edilizie che le disciplinano nelle seguenti categorie:

- bovini - equini;
- suini;
- polli ed animali cunicoli e da pelliccia;
- ovini;
- eventuali altre specie di animali;

30.2.4.- costruzioni per industrie estrattive e la coltivazione di cave, nonché per attività comunque direttamente connesse allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo; sempre che tali costruzioni ed attività non provochino particolari problemi di traffico, ne alterino zone di interesse panoramico;

30.2.5.- costruzioni per industrie nocive di prima e seconda classe;

30.2.6.- utilizzazione del fondo per l'impianto di parco urbano nei limiti fissati al precedente art.19.5..

30.3.- Gli indici che si applicano sono quelli elencati ai successivi commi.

30.4.- Per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura, di cui al precedente comma 30.2.1., si applicano:

- lf=indice di fabbricabilità fondiaria=0,05 mc./mq., di cui un massimo di 0,03 mc./mq.può essere utilizzato per abitazioni;
- 1.)Parcheggi di urbanizzazione primaria=0,05 mq./mq. di Sf.;
- 2.)Parcheggi inerenti alle costruzioni=10 mq./100 mc.;
- H=altezza massima=in relazione alle esigenze, e con il limite di ml.4,50 per i volumi destinati ad abitazioni;
- Sm=superficie minima di intervento=10.000 mq., salvo i casi in cui la proprietà, alla data di adozione delle presenti norme, risulti essere inferiore a tale quantità;
- VI = Indice di visuale libera =1.

30.5.- Per le costruzioni adibite alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali, di cui al precedente comma 30.2.2., si applicano

- Uf= Indice di utilizzazione fondiaria=0,10 mq./mq.;
- 1.)Parcheggi di urbanizzazione primaria=0,20 mq./mq. di Sf.;
- 2.)Parcheggi inerenti alle costruzioni=10 mq./100 mc.;
- H=altezza massima=in relazione alle esigenze;
- Sm=superficie minima di intervento=area di proprietà proposta per l'insediamento;
- VI=indice di visuale libera=1;distanza minima dai confini=10 ml.;distanza minima tra fabbricati =20 ml.;distanza minima dai cigli stradali=come tabella allegata all'art. 14.4..

30.6.- Per gli allevamenti industriali di cui al precedente comma 30.2.3. a secondo della sottoelencata tipologia dell'allevamento, si applicano:

30.6.1.- allevamenti di bovini, equini e ovini:

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria=0,10 mq./mq.;
- 1.)Parcheggi di urbanizzazione primaria=0,05 mq./mq. di Sf.;

30.6.2.- allevamenti suini, polli ed animali cunicoli e da pelliccia:

- Uf=indice di utilizzazione fondiaria=0,05 mq./mq.;
- 1.)Parcheggi di urbanizzazione primaria=0,05 mq./mq. di Sf.;
- 2.)Parcheggi inerenti alle costruzioni=10 mq./100 mc.;
- H= Altezza massima=in relazione alle esigenze;
- Sm=Superficie minima di intervento mq. 10.000;
- VI=indice di visuale libera=10; distanza mima dai confini=30 ml.

30.7.- Per le costruzioni destinate alle industrie estrattive, di cui al precedente comma 30.2.4., si applicano:

- Uf=indice di utilizzazione fondiaria=0,10 mq./mq.;
- 1.)Parcheggi di urbanizzazione primaria=0,05 mq./mq. di Sf.;
- 2.)Parcheggi inerenti alle costruzioni=10 mq./100 mc.;
- H=altezza massima=in relazione alle esigenze;
- Sm=superficie minima di intervento mq. 10.000;
- VI=indice di visuale libera=1;distanza minima dai confini=10,00 ml.;
- f) area da destinare a verde pubblico ed attività collettive =0,05 mq./mq. Sf.

30.8.- Per le costruzioni destinate ad industrie nocive, di cui al precedente comma 30.2.5., si applicano:

- Uf=indice di utilizzazione fondiaria=0,40 mq./mq.;
- Parcheggi inerenti alle costruzioni=10 mq/100 mc.;
- H=altezza massima=in relazione alle esigenze
- Sm=superficie minima di intervento=mq. 10.000;
- VI=Indice di visuale libera =5;distanza minima dai confini=25 ml.;
- f) area da destinare a spazi pubblici=0,10 mq./mq. Sf., di cui 0,05 mq./mq. per parcheggi e la restante parte a verde pubblico o ad attività collettive.

30.9.- L'utilizzazione dei fondi per l'impianto di parco urbano, di cui al precedente comma 30.2.C., può avvenire nei modi e nei termini di cui al precedente art.19.5., e nel rispetto di quanto stabilito al precedente art.19..

30.10.- Per tutte le costruzioni di cui ai superiori commi 30.4.,30.5.,30.6. e 30.7. la distanza dai cigli delle strade di P.R.G. e delle strade esistenti statali, provinciali e comunali, per le quali non sono previste dal P.R.G. zone di rispetto, e fissata in ml. 20 salvo maggiori distanze fissate dalle presenti norme o dai grafici di P.R.G..

30.11.- Per tutte le costruzioni di cui ai precedenti commi 30.5.e 30.6.la distanza dagli insediamenti abitativi previsti dal P.R.G. non deve essere inferiore a ml. 500.

30.12.- Gli edifici destinati ad attività industriale nocive, di cui al comma 30.8., devono essere ubicati a non meno di 2.000 metri dal limite del più vicino abitato previsto dal P.R.G., sotto vento dominante, a non meno di ml. 300 dagli edifici esistenti aventi diversa destinazione e di ml. 100 dalle strade di P.R.G. ed esistenti statali, provinciali e comunali.

segue

## Approfondimento

### PIANO REGOLATORE GENERALE di Reitano, approvato con D.Dir. 106/DRU dell'11/02/2009.

#### Norme Tecniche di Attuazione.

30.14.- Per gli edifici di cui ai commi 30.4. e 30.6. non sono ammessi scarichi nei canali di acqua e fognature.

30.14.- Per gli edifici di cui ai commi 30.5., 30.7. e 30.8. non sono consentiti in ogni caso scarichi in fognature o canali senza preventiva depurazione e secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'Ufficio di Igiene Pubblica in relazione alla composizione chimica e organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti.

30.15.- Fermo restando le disposizioni minerarie in materia, l'apertura di nuove cave nella zona agricola "E" è ammessa purché la cava non insista su terreni utilizzati per colture specializzate, irrigue o dotati di infrastrutture ed impianti a supporto dell'attività agricola, e sempre che tali attività estrattive non provochino particolari problemi di traffico, né alterino zone di interesse panoramico e gravate da vincolo paesaggistico.

30.16.- L'apertura di nuove cave non è soggetta al rilascio della concessione edilizia, bensì subordinata, previo nulla-osta della competente soprintendenza ai beni culturali ed ambientali, all'attestazione da parte del Sindaco di non incompatibilità con le disposizioni di cui al comma precedente, nonché alla approvazione da parte del Comune dello studio di fattibilità e progetto di massima delle opere di recupero ambientale della zona, da realizzare nel corso e al termine della coltivazione, con l'indicazione dei tempi di esecuzione delle medesime e dei costi di massima previsti. In particolare, devono essere specificate le modalità di ricostruzione del manto vegetale e delle piantagioni, della regolarizzazione del flusso delle acque e della sistemazione ambientale della zona, che deve essere effettuata con tecniche di Ingegneria Naturalistica.

30.17.- Ai fini del rilascio della autorizzazione relativa alle attività estrattive di modesta entità, così come definita dal secondo comma dell'art. 18 della legge regionale 18 febbraio 1986, n. 7, la richiesta di dichiarazione di accertata inesistenza di vincoli urbanistici di cui al primo comma dell'art. 18 della stessa legge regionale n. 7/1986 deve essere corredata dall'attestazione da parte del Sindaco di non incompatibilità con le disposizioni di cui al precedente comma 30.15.

f) aree attrezzate per il parcheggio auto e pullman, solo in aree immediatamente limitrofe alla sede stradale della SS. 113, pavimentate in "Glorit" e terre locali e con l'adozione per le opere di presidio e di tutela di tecniche di ingegneria naturalistica.

#### Art. 31.

##### Zone omogenee agricole, con vincolo colturale "E"

31.1.- Sono quelle fortemente caratterizzate da impianti colturali ad uliveto e nocciolo.

31.2.- Tali zone sono vincolate all'obbligo di rispettare e mantenere il verde e le colture esistenti.

31.3.- La trasformazione colturale è consentita solo se finalizzata al miglioramento dell'impianto di uliveto e/o nocciolo.

31.4.- Sono solo consentiti, a mezzo di intervento edilizio diretto:

31.4.1.- costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura, quali abitazioni e fabbricati rurali atti a consentire il ricovero di macchine agricole e la conservazione di prodotti agricoli;

31.4.2.- costruzioni adibite alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli locali, ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali locali; nonché tutti gli impianti e manufatti di cui all'art. 22 della legge regionale 27 dicembre 1978 n. 71, e successive modifiche ed integrazioni.

31.4.3.- Utilizzazione del fondo per impianto di parco urbano nei limiti fissati dal precedente art. 19.5.

31.5.- Gli indici che si applicano sono quelli elencati ai successivi commi.

31.6.- Per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura di cui al precedente comma 30.4.1., si applicano:

a)  $I_f$  = indice di fabbricabilità fondiaria = 0,05 mc./mq. per fabbricati rurali; nonché, 03 mc./mq. da utilizzare per abitazioni;

b.1.) **Parcheggi di urbanizzazione primaria = 0,05 mq./mq. di Sf;**

b.2.) **Parcheggi inerenti alle costruzioni = 10 mq./100 mc.;**

c)  $H$  = altezza massima = ml. 4,50, e comunque per non più di una elevazione fuori terra;

d)  $S_m$  = superficie minima di intervento = coincidente con l'area di proprietà del fondo;

e)  $V_l$  = indice di visuale libera = 5.

31.7.- Per le costruzioni adibite alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali, di cui al precedente comma 30.4.2., si applicano:

a)  $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria = 0,10 mq./mq.;

b.1.) **Parcheggi di urbanizzazione primaria = 0,20 mq./mq. di Sf;**

b.2.) **Parcheggi inerenti alle costruzioni = 10 mq./100 mc.;**

c)  $H$  = altezza massima = in relazione alle esigenze;

d)  $S_m$  = superficie minima di intervento = area di proprietà proposta per l'insediamento;

d)  $V_l$  = indice di visuale libera =  $l$ ; distanza minima dai confini = 10,00 ml.; distanza minima tra i fabbricati = 20 ml.; distanza minima dai cigli stradali = come tabella allegata all'art. 14.4.

31.8.- L'utilizzazione dei fondi per l'impianto di parco urbano di cui al precedente comma 30.4. può avvenire nei modi e nei termini di cui al precedente art. 19.5. e nel rispetto di quanto stabilito al precedente art. 19. e con lo scrupoloso mantenimento delle essenze arboree esistenti.

31.9.- Per tutte le costruzioni di cui ai superiori commi 31.6. e 31.7., le distanze dei cigli delle strade di P.R.G. e delle strade esistenti statali, provinciali e comunali per le quali non sono previste dal P.R.G. zone di rispetto, e fissata in ml. 20,00, salvo maggiori distanze stabilite nelle presenti norme o dai grafici del P.R.G..

31.10.- Per gli edifici di cui ai commi 31.6. e 31.7., sono consentiti scarichi secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dal responsabile del Servizio di Igiene Pubblica competente per territorio in relazione alla composizione chimica e organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti.

31.11.- Per tutte le costruzioni ammesse di cui ai precedenti commi 31.6. e 31.7. si applicano le seguenti prescrizioni particolari:

a)- l'edificazione e consentita ad una distanza non inferiore a ml. 100 dalle incisioni naturali, dai canali e dai corsi d'acqua;

b)- non sono ammessi piani cantinati;

c)- sono ammessi i seguenti materiali: paramento esterno della muratura in pietra viva da taglio o a vista. L'intonaco è consentito solo per l'intradosso del cornicione, per i balconi e per le scale esterne, nonché per le parti strutturali per le quali si rende necessario l'uso di calcestruzzo armato e non. In tali casi l'intonaco può essere lasciato nell'aspetto naturale o

segue



## Approfondimento

**PIANO REGOLATORE GENERALE di Reitano, approvato con D.Dir. 106/DRU dell'11/02/2009.  
Norme Tecniche di Attuazione.**

OMI/1  
tinteggiato con colori neutri. E' escluso ogni altro colore; sono consentite zoccolature in pietra naturale. I serramenti esterni devono essere in legno del tipo tradizionale e possono essere lasciati a colore naturale o tinteggiati. I manti delle coperture, debbono essere di coppi del tipo siciliano o in piani di pietra. Tutte le coperture debbono essere realizzate a falde inclinate non sfalsate. Eventuali opere in legno esterne debbono essere trattate con vernice trasparente da esterno o con carbolineum. Per quanto riguarda le opere di sistemazione esterne, queste debbono essere eseguite con l'esclusivo uso di tecniche di Ingegneria Naturalistica. Le recinzioni possono essere in pietra, le cancellate in ferro a disegno semplice tinteggiate con colori neutri, le staccionate in legno color naturale. Le eventuali aree libere devono essere sistemate prevalentemente a prato, escludendo le aiuole cordonate, o con colture arboree diverse da quelle presenti nei fondi;

d)- l'impiego uniforme dei materiali e delle finiture di cui al precedente punto c) deve riguardare anche le opere accessorie quali: cabine elettriche, ponti, cabine per acquedotti, nonché gli apparecchi di illuminazione delle aree comuni o di uso pubblico;

e)- di norma gli edifici debbono adattarsi altimetricamente alla conformazione del terreno;

f)- deve essere mantenuto lo stato naturale dei luoghi evitando scassi e spianamenti. Gli eventuali rimodellanti morfologici e le opere di sostegno se strettamente necessari devono essere eseguiti con l'esclusivo impiego di tecniche di rinaturazione e di Ingegneria Naturalistica.

31.12.- Per le eventuali cave esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., ricadenti in zone agricole con vincolo colturale "E", deve essere richiesta dalla Amministrazione comunale entro tre mesi dalla approvazione definitiva del presente P.R.G. la revoca della relativa autorizzazione per incompatibilità delle attività di cava con le disposizioni di cui al presente articolo. Successivamente alla detta revoca dovrà farsi luogo, nei modi e termini di legge, allo studio ed alla esecuzione delle necessarie opere di recupero ambientale, da attuarsi con l'adozione di tecniche di rinaturazione e di Ingegneria Naturalistica.

segue

## 4. Iter di valorizzazione e strumenti

### 4.1 Trasformazione

#### *I dati della trasformazione*

##### **Consistenze**

Superficie fondiaria: mq 1.118

Superficie utile lorda: mq 164

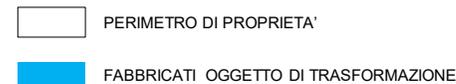
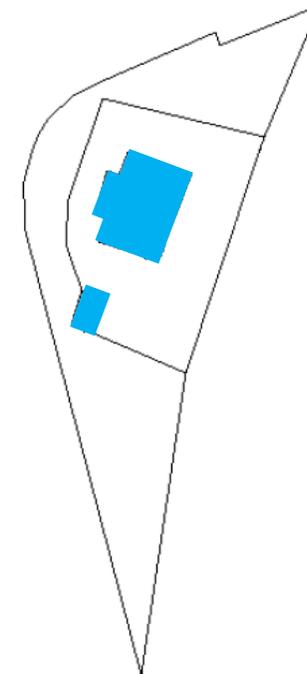
Superficie di sedime: mq 84

##### **Nuovi usi**

- Per l'intera superficie, si prevede una destinazione d'uso coerente con il progetto e conforme agli strumenti di pianificazione urbana e territoriale e di tutela vigenti. Attività turistiche, ricettive, ristorative, didattiche, culturali, ricerca, promozionali, eventi e iniziative di tipo artistico, socio-ricreativo, enogastronomico e per la scoperta del territorio
- Per l'eventuale superficie esterna si prevede la realizzazione di aree destinate all'accessibilità, ai servizi e alle dotazioni. Per quanto riguarda gli standard urbanistici si potrà concordare con l'Amministrazione Comunale la loro realizzazione nelle vicinanze dell'immobile o la loro monetizzazione

##### **Tipologie di intervento**

Per l'intera superficie sono previste le tipologie di intervento in linea con i principi del progetto e conformi agli strumenti urbanistici e di tutela vigenti



#### **STANDARD E ONERI URBANISTICI**



Il concessionario dovrà concordare con l'Amministrazione Comunale le modalità di calcolo e realizzazione, eventualmente anche attraverso monetizzazione.

## 4.2 Strumenti di valorizzazione

Ai fini dell'attuazione del progetto, è stato individuato lo strumento concessorio, da applicare per la valorizzazione dell'immobile in considerazione delle sue caratteristiche: la concessione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001 - per l'affidamento di immobili a soggetti privati interessati ad investire, a fronte del riconoscimento di un canone.

### *Concessione / Locazione di valorizzazione (art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001 e s.m.i.)*

Si tratta di uno strumento di partenariato pubblico-privato che consente di sviluppare e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, attraverso l'affidamento a primari operatori privati, selezionati con procedure ad evidenza pubblica e dotati di idonei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi, del diritto di utilizzare gli immobili a fini economici per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione, e comunque non eccedente i 50 anni, a fronte della loro riqualificazione, riconversione funzionale e manutenzione ordinaria e straordinaria.

Attraverso lo strumento della concessione, l'investitore privato non grava il *proprio business plan* dei costi per l'acquisto degli immobili che rimangono di proprietà pubblica, mentre lo Stato, oltre ad incassare un canone per l'intera durata della concessione, risparmia gli oneri improduttivi di vigilanza, custodia, messa in sicurezza, manutenzione e riattiva nel contempo circuiti virtuosi di trasformazione urbana e sviluppo territoriale.

Il canone della concessione è determinato secondo valori di mercato, tenendo conto sia degli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili, sia della ridotta remuneratività iniziale dell'operazione.

Con l'art. 58 co. 6 D.L. n. 112/2008, conv. in L. n. 133/2008, è stata estesa l'applicabilità dello strumento anche in favore di Regioni, Province, Comuni e altri Enti Locali (es. Consorzi di Comuni, Comunità Montane etc.) nonché società o Enti a totale partecipazione dei predetti Enti.

Alla scadenza della concessione, l'Ente proprietario/gestore rientra automaticamente nella piena disponibilità degli immobili concessi in uso, con l'acquisizione di ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad essi apportate. L'art. 1 co. 308 L. n. 228/2012 ha introdotto la possibilità di riconoscere al concessionario, al termine del periodo di tempo previsto dalla concessione, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene al prezzo di mercato, ove sia verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni e non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali.

Il D.L. n. 95/2012 ha introdotto ulteriori disposizioni, prevedendo, da un lato, il riconoscimento al Comune che abbia contribuito alla valorizzazione urbanistica di una aliquota pari al 10% del canone riscosso dallo Stato e, dall'altro, la possibilità di sub-concedere a terzi le attività economiche o di servizio previste dal piano di gestione.

In caso di concessione di beni culturali pubblici, così come definiti dal D.Lgs. n. 42/2004, qualunque soggetto, indipendentemente dalla natura e dalla forma giuridica, intenda effettuare erogazioni liberali per la realizzazione degli interventi di manutenzione, protezione e restauro, potrà godere di benefici fiscali ai sensi dell'art. 1 D.L. n. 83/2014. Tutte le informazioni sono disponibili sulla pagina ufficiale [www.artbonus.gov.it](http://www.artbonus.gov.it)

### 4.3 Percorso amministrativo

Nella fase di progettazione architettonica, definitiva ed esecutiva, successiva all'aggiudicazione, la proposta vincitrice dovrà essere sottoposta all'approvazione degli Enti competenti in materia edilizia, di pianificazione e di tutela e le scelte relative agli interventi dovranno essere dettagliate e supportate dalle opportune analisi ed elaborati tecnico-illustrativi (studio dei caratteri, analisi del degrado, dettaglio delle tecniche e dei materiali costruttivi, degli interventi di recupero sulle superfici e sulle strutture, delle soluzioni distributive e impiantistiche, studio di impatto ambientale, etc.).

In particolar modo, gli elaborati progettuali e le relative relazioni tecnico-illustrative saranno oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione comunale per gli aspetti di coerenza urbanistica ed edilizia, dagli Enti sovraordinati competenti in materia di pianificazione territoriale e da parte delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali.

In tale contesto, sarà possibile dettagliare le scelte in merito agli interventi relativi a complessi storici, suscettibili di interesse culturale, documentale e identitario o sottoposti a precisi vincoli di tutela artistica, paesaggistica, ambientale.

La totalità delle opere, infatti, è per legge soggetta al parere delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali e agli indirizzi eventualmente emessi, affinché l'intervento di valorizzazione proposto possa garantire la massima tutela e salvaguardia degli immobili di pregio.

I progetti sottoposti all'attenzione degli Enti e delle Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana e di tutela, dovranno, comunque, conservare caratteristiche di piena aderenza con quanto esplicitato in fase preliminare nell'ambito del programma di valorizzazione.

## 4.4 Partnership

### Partner Promotori

- MiBACT (oggi MIC)
- MEF – Agenzia del Demanio
- Ministero della Difesa – DIFESA SERVIZI S.p.A
- ENIT

### Soggetti coinvolti

L'Agenzia ha avviato sul territorio un proficuo rapporto di collaborazione con soggetti istituzionali per l'avvio di tutte le attività preordinate alla valorizzazione degli immobili inseriti nel progetto ed, in particolare, con i Comuni e le Regioni competenti a livello territoriale. L'Agenzia promuove inoltre nuovi rapporti di collaborazione con gli Enti proprietari di immobili pubblici – Comuni, Province, Regioni – per lo sviluppo del progetto **Valore Paese Italia - FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI**, anche attraverso l'espletamento di propedeutiche attività di diffusione del progetto sia a livello nazionale che internazionale, che vedono la partecipazione anche di altri ministeri, come MIT e MAATM e altri soggetti pubblico privati come Fondazione FS e Anas SpA.

### Altre forme di partnership

Sono state avviate forme di partnership con i soggetti che operano sul territorio a livello locale, nazionale e internazionale, ciascuno interessato e/o coinvolto a vario titolo dal progetto.

L'iniziativa che gode del sostegno e del contributo di molteplici partner dell'Agenzia tra cui ANCI-FPC, ANCE, CONI, FIV, WWF, Young Architects Competition, AICA, Touring Club Italiano, Legambiente, Associazione Borghi Autentici, CSVnet.

## 5. Appendice

### 5.1 Accordi, provvedimenti e pareri

*Il percorso di valorizzazione del bene è l'esito di un processo di concertazione istituzionale intrapreso dall'Agenzia del Demanio, nell'ambito del progetto **Valore Paese Italia - FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI** con gli Enti locali e le Amministrazioni competenti in materia di pianificazione urbana e territoriale e di tutela.*

**In tale contesto sono state avviate molteplici forme di concertazione istituzionale ed intesa che hanno condotto alla sottoscrizione**, tra gli altri, del **Protocollo d'intesa tra Agenzia del Demanio e Regione Siciliana**, in data 25 febbraio 2021, anche per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico ricadente nel territorio siciliano

**Il percorso di valorizzazione è stato inoltre condiviso con gli Enti competenti in materia di tutela e pertanto:**

- **Vincolo di interesse storico artistico**, emesso dalla Regione Siciliana con D.D.S. n. 2537 del 06/12/2011 ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

### 5.2 Focus indicazioni progettuali

In coerenza con **Valore Paese Italia - FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI** la proposta di recupero e riuso presentata dovrà essere in linea con il **valore identitario**, gli **elementi costitutivi** e l'**organicità dell'impianto** architettonico ed **in coerenza con il contesto naturale** in cui il bene è inserito, salvaguardandone i caratteri paesaggistico ambientali con l'obiettivo di potenziare la fruizione del territorio costiero di riferimento.

Si dovrà prevedere un mix di funzioni che consentano la gestione privata e garantiscano al contempo l'accessibilità e la **fruibilità pubblica** dell'immobile in tutti gli spazi interni ed esterni, in modo permanente o temporaneo, in occasione di eventi e attività culturali finalizzate a garantire un turismo sostenibile e lo sviluppo locale ovvero assicurare un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto territoriale in cui è inserito.

D.D.S. N. 2534



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**REGIONE SICILIANA**

**ASSESSORATO DEI BENI CULTURALI, AMBIENTALI E DELL' IDENTITA' SICILIANA**  
**DIPARTIMENTO DEI BENI CULTURALI E DELL'IDENTITA' SICILIANA**  
**SERVIZIO TUTELA ED ACQUISIZIONI**  
**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO**

- VISTO lo Statuto della Regione Siciliana;
- VISTO il D.P.R. n. 637 del 30.8.1975 recante le norme di attuazione dello Statuto della Regione Siciliana in materia di tutela del paesaggio e di antichità e belle arti;
- VISTA la L.R. n. 80 dell'1.8.1977, recante le norme per la tutela, la valorizzazione e l'uso sociale dei beni culturali ed ambientali nel territorio della Regione Siciliana;
- VISTO il decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e successive modifiche e integrazioni;
- VISTO il decreto del 6.2.2004, come modificato con decreto 28.2. 2005, del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale dei beni immobili di utilità pubblica;
- VISTO l'accordo stipulato in data 18.3.2008 tra l'Assessorato Regionale dei Beni Culturali e dell'identità siciliana e l'Agenzia del Demanio – Filiale di Palermo;
- VISTE le comunicazioni di avvio del procedimento tutorio effettuate dalla Soprintendenza BB.CC.AA. di Messina ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. n. 42/04;
- VISTA la nota prot. 4873 del 2.3.2011 iscritta al protocollo di questo Dipartimento al n. 20165 del 12.3.2010, con la quale l'Agenzia del Demanio – Filiale di Sicilia ha chiesto la verifica ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. n. 42/04 e ss.mm.ii., dell'immobile sito nel comune di Reitano in contrada Villa Margi, di proprietà del Demanio dello Stato, denominato "Ex Casello Ferroviario", censito al F.M. n. 1 del C.T., p.lle nn. 56, 55, 143, trasmettendo la relativa scheda descrittiva;
- VISTA la nota prot. n. 5226 del 13.7.2011, prot. di questo Dipartimento n. 35934 del 25.7.2011, con la quale la Soprintendenza BB.CC.AA. di Messina ha reso il proprio parere in merito alla richiesta ed ha comunicato a questa Amministrazione che l'immobile riveste interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del citato D. Lgs. n. 42/04, trasmettendo in allegato la propria relazione e la planimetria dell'immobile;

RITENUTO pertanto che l' immobile sopra individuato

denominato "Ex Casello Ferroviario"

ricadente in:

provincia di Messina

comune di Reitano

loc.tà Villa Margi

VISTO

distinto al C.F. del comune di Reitano al F.M. n. 1 del C.T., p.lle nn. 56, 55, 143;  
presenta interesse culturale ai sensi dell'art. 10, comma 1 del decreto legislativo  
22.1.2004 n. 42 e ss.mm.ii. per i motivi contenuti nella relazione storico-artistica;  
il D.D.G. n. 2255 del 14.9.2010 concernente le funzioni delegate dal Dirigente  
Generale al Dirigente dell'Area AA.GG. e ai Dirigenti dei Servizi centrali di questo  
Dipartimento;

D E C R E T A

- ART. 1) L'immobile denominato "Ex Casello Ferroviario", di proprietà del Demanio dello Stato, meglio individuato nelle premesse e visualizzato in rosso nella allegata planimetria che del presente decreto fa parte integrante è riconosciuto di interesse culturale ai sensi dell'art. 10, comma 1 del decreto legislativo del 22.1.2004 n. 42 e ss.mm.ii. ed è pertanto sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nello stesso.
- ART. 3) la planimetria catastale e la relazione storico-artistica fanno parte integrante del presente decreto che, ai sensi del comma 1 dell'art. 15 del D. Lgs. n. 42/04 e ss.mm.ii., a cura di questo Dipartimento BB.CC.I.S. sarà notificato ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto ed ai sensi del comma 2 del medesimo art. 15 sarà trascritto, a cura della Soprintendenza BB.CC.AA. di Messina, presso l'Ufficio del Territorio - Servizio pubblicità immobiliare ed avrà efficacia nei confronti di tutti i successivi proprietari, possessori e detentori a qualsiasi titolo.
- ART. 4) Avverso il presente provvedimento è ammesso, entro trenta giorni dalla notifica dello stesso, ricorso a questo Assessorato Regionale BB.CC.AA. ai sensi dell' art. 16 del D. Lgs. n. 42 del 22.1.2004 e ss.mm.ii., nonché ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio, ai sensi della L. n. 1034 del 6.12.1971 e ss.mm.ii., entro 60 giorni dalla data di avvenuta notifica del presente decreto.

PALERMO, li

- 6 DIC. 2011

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
(Dott.ssa Daniela Mazzarella)  
  
  
IL FUNZIONARIO DIRETTIVO  
Sig. Perricone Fabio

SOPRINTENDENZA PER I BENI CULTURALI ED AMBIENTALI DI MESSINA  
Unità Operativa XI - Beni Etno-Antropologici

**Relazione storico artistica**

Reitano – Ex casello ferroviario Contrada Villa Margi  
Foglio di Mappa n° 1 p.lle 55, 56, 143

Anche nel nostro paese, a partire dagli anni '40-50 lo sviluppo dell'industria automobilistica ha portato alla dismissione di migliaia di chilometri di linee ferroviarie, cui si aggiungono i tratti di linee attive abbandonati in seguito alla realizzazione di varianti di tracciato.

Si tratta di un patrimonio importante, fatto di sedimi continui che si snodano nel territorio e collegano città, borghi e villaggi rurali, di opere d'arte (ponti, viadotti, gallerie), di stazioni e di caselli (spesso di pregevole fattura e collocati in posizioni strategiche), che giacciono per gran parte abbandonati.

Le ferrovie dismesse costituiscono pertanto un patrimonio di infrastrutture, opere d'arte, stazioni e caselli, unico e irripetibile.

La loro costruzione, avvenuta a cavallo tra '800 e '900, ha rappresentato un momento significativo di collegamento e sviluppo per la popolazione italiana.

La rete ferroviaria siciliana, nata in gran parte nei 70 anni tra l'Unità d'Italia e il primo decennio di governo Mussolini, ha subito da allora variazioni poco significative fino al secondo dopoguerra quando è incominciata la dismissione di alcune linee che si ritenevano troppo onerose per il rapporto tra i ricavi e la resa nonostante servissero, a volte come unico collegamento, le popolazioni locali delle zone interne.

La *Tirrenica Palermo-Messina* fu inaugurata completamente nel lontano 1895 sostituendo il lunghissimo tragitto precedente che, da Palermo, passava per Aragona, Caltanissetta, Enna e Catania per poi giungere finalmente a Messina. La linea segue la costa tirrenica per la maggior parte del percorso in conseguenza della difficile orografia del territorio, in molti casi con costa ripida e strapiombante nel mare, senza addentrarsi verso l'interno se non in pochi casi.

E proprio i caselli e i tracciati di cui alla presente relazione, riguardano la tratta ferroviaria che dal centro di S. Stefano di Calastra doveva collegare l'area costiera alla zona interna sino a Nicosia.

I beni oggetto di verifica comprendono un ex stazione e l'area di sedime del tracciato ferroviario.

Il casello è ubicato in Contrada Villa Margi, individuato al foglio catastale 1 part.lla 56.

Costruito secondo i canoni architettonici semplici e standardizzati, si sviluppa su due elevazioni fuori terra in cui al primo livello era ubicato in genere un locale tecnico e la zona soggiorno, mentre al secondo livello si trovavano le camere da letto del casellante e della sua famiglia.



I due piani sono collegati da una scala interna ad una rampa posta in posizione centrale. La copertura è a due falde con manto in coppi.

Le facciate sono scandite dai vani finestrati, con arco ribassato superiore, in corrispondenza di ciascun vano e dal portone d'ingresso ubicato al centro della facciata principale.

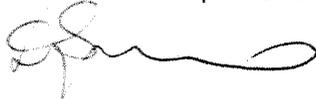
Le finiture sia interne che esterne sono improntate alla semplicità e modestia nella scelta dei materiali.

Lateralmente, corrispondente alla part.IIa 143 è ubicato un piccolo forno in muratura di mattoni, di pertinenza del fabbricato.

Infine il terreno individuato con la part.IIa 55 presenta ancora traccia dell'area di sedime del linea.

Per le considerazioni espresse si ritiene che gli immobili così individuati rappresentano un esempio significativo nella storia del sistema di trasporto ferroviario la cui costruzione ha rappresentato un momento significativo di collegamento e sviluppo per la popolazione italiana.

Il Dirigente dell'U.O XI  
arch. Daniela Sparacino

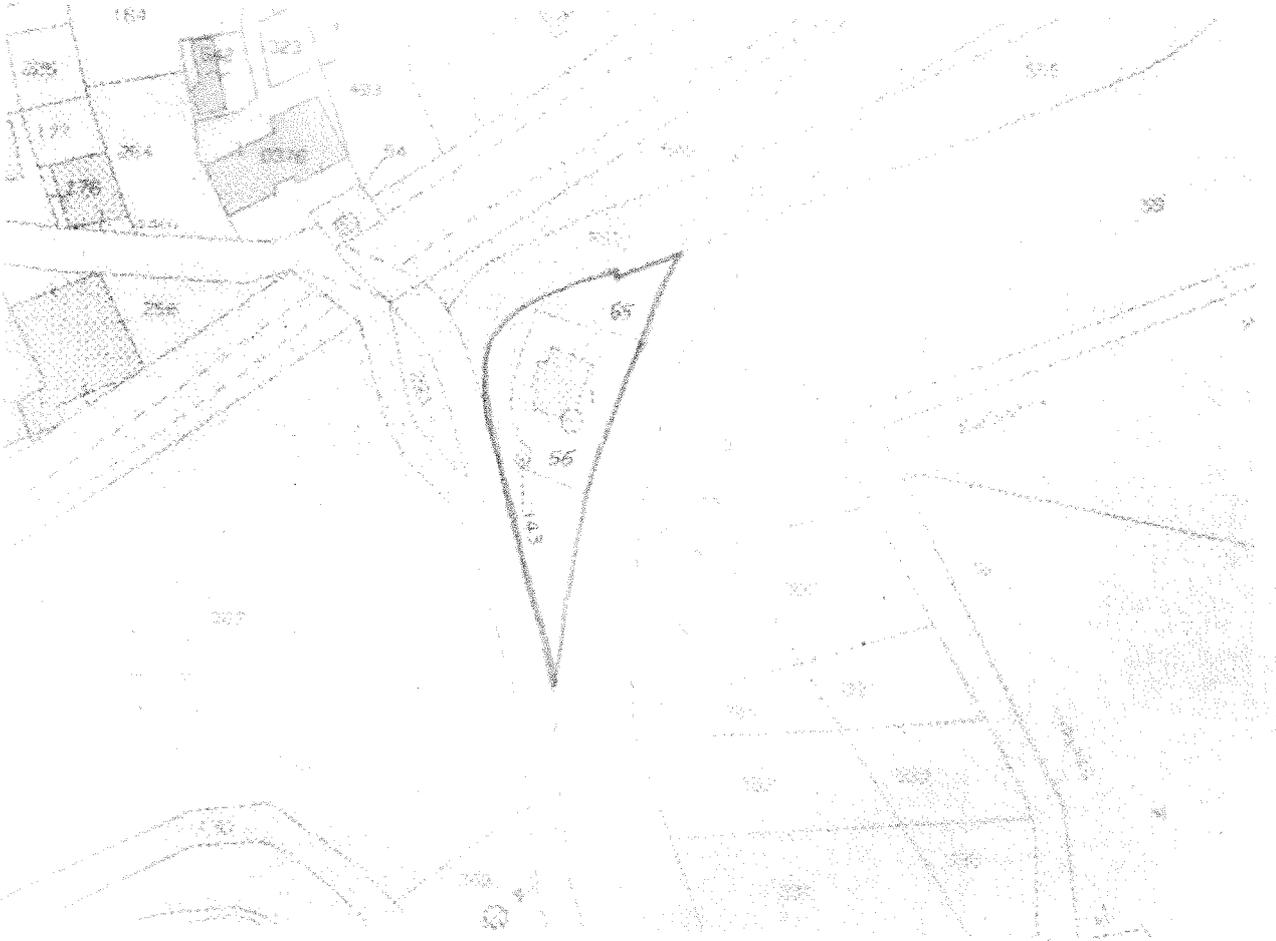


Visto Il Soprintendente  
arch. Salvatore Scuto



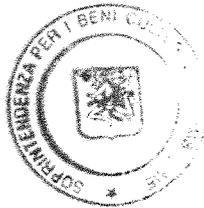
SOPRINTENDENZA PER I BENI CULTURALI ED AMBIENTALI DI MESSINA  
Unità Operativa XI - Beni Etno-Antropologici  
Reitano - Ex casello ferroviario Contrada Villa Margi

OGGETTO: Ubicazione planimetrica sullo straccio catastale del foglio n° 1 p.lle 55, 56,  
143



 - Immobili tutelati.

Il Dirigente dell'U.O XI  
arch. Daniela Sparacino



Visto Il Soprintendente  
arch. Salvatore Scuto

**COMUNE DI REITANO**  
**Provincia di Messina**

**UFFICIO TECNICO**

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

**Vista** l'istanza dell'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Sicilia – Palermo, acclarata al protocollo n. 3030 in data 03/08/2021 di questo Comune.

**Visti** gli atti d'ufficio;

**Visto** il 2° comma dell'art.18 della legge 28/02/1985 n.47 e successive modifiche ed integrazioni;

**Visto** l'art.30 del DPR 6 giugno 2001 n.380;

**Certifica:**

Che le particelle catastali n. **55, 56 e 143** del foglio di mappa n. **1** del Comune di Reitano secondo il **Piano Regolatore Generale (Strumento Urbanistico vigente in questo Comune)**, approvato con **D.Dir 106/DRU dell'11/02/2009, secondo quanto prescritto dalle "Norme Tecniche di Attuazione" del citato PRG,** con la destinazione urbanistica delle aree coma sopra segnate è la seguente:

- particella catastale n. **55** (per mq. 156) del foglio di mappa n. **1**, ricade in **Zone omogenee "C1" di Villa Margi con le prescrizioni di cui all'art. 3 dell'allegato A;**
- particella catastale n. **55** (per mq. 476 ) del foglio di mappa n. **1**, ricade in **Zone omogenee agricole "E", con le prescrizioni di cui agli articoli 30 e 31 dell'allegato B;**
- particella catastale n. **56 e 143** del foglio di mappa n. **1**, ricadono in **Zone omogenee agricole "E", con le prescrizioni di cui agli articoli 30 e 31 dell'allegato B;**

**Certifica altresì:**

Che le particelle catastali n. **55, 56 e 143** del foglio di mappa n. **1**, sono sottoposte come "Sito d'attenzione" nella Carta della Pericolosità Idraulica per Fenomeni di Esondazione N° 2 del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.);

Che relativamente alle aree sopra citate non è stata disposta e trascritta alcuna ordinanza sindacale ex art.18 comma 7 Legge 47/85 e che non esistono vincoli alcuni di destinazione ex Legge 353/2000.

Si rilascia a richiesta della Agenzia del Demanio, in carta libera, significando che la validità del presente certificato è di un anno dalla data di rilascio purchè al momento dell'uso esso sia accompagnato da apposita dichiarazione dell'alienante attestante che non siano intervenute modifiche agli strumenti urbanistici dalla data del rilascio a quella di utilizzazione.

Il presente certificato non puo' essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi L.N. 183/2011.

Reitano li 02/09/2021

**Istruttore direttivo**

(Geom. Pagliaro Alessandro)

*Pagliaro Alessandro*

**Il Responsabile dell'Area Tecnica**

(Arch. Lo Monaco Marcello)

*Lo Monaco Marcello*



integrazioni.

ART.2

ZONE OMOGENEE C1 DI REITANO CENTRO

Nelle zone indicate con il simbolo C 1 , nel centro urbano di Reitano ,é consentita l'edificazione per uso residenziale con le seguenti prescrizioni, oltre a quelle di cui al precedente Art.1.

- Le costruzioni possono essere del tipo isolato o a schiera continua.
- L'indice di densità edilizia territoriale non può superare 1,5 mc /mq.
- L'indice di densità edilizia fondiaria non può superare 2,5 mc /mq.
- Il numero dei piani fuori terra non può essere superiore a tre.
- L'altezza massima consentita é di ml.9,00.
- Le distanze ed i distacchi dai confini sono quelli riportati dal precedente Art.1.
- Il rapporto di copertura non potrà superare il 22 % della superficie fondiaria.
- Non sono ammessi corpi accessori.

ART.3

ZONE OMOGENEE C1 DI VILLA MARGI

*allegato A*

Nelle zone indicate con il simbolo C 1 ,nella Fraz.di Villa Margi , é consentita l'edificazione per uso residenziale con le seguenti prescrizioni,oltre a quelle di cui al precedente Art.1.

- Le costruzioni possono essere del tipo isolato o a schiera continua.
- L'indice di densità edilizia territoriale non può superare 0,75 mc /mq.
- L'indice di densità edilizia fondiaria non può superare 1,8 mc /mq.
- Il numero dei piani fuori terra non può essere superiore a tre.
- L'altezza massima consentita é di ml.9,00.
- Le distanze ed i distacchi dai confini sono quelli riportati dal precedente Art.1.
- Il rapporto di copertura non potrà superare il 22 % della superficie fondiaria.
- Non sono ammessi corpi accessori.

carico del titolare della concessione edilizia. il cui rilascio è subordinato alla corresponsione della onerosità di cui alla legge 28 gennaio 1977 n.10 ed in applicazione delle leggi regionali vigenti.

**CAPO V**  
**ZONE PRODUTTIVE**

**Art. 29.**

Zone omogenee agricole "E"

29.1.- Le zone omogenee agricole "E" sono destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole dirette o connesse con l'agricoltura.

29.2.- Nelle zone agricole "E" sono ammesse nel rispetto delle specifiche norme di cui ai successivi articoli 30.e 31., le attività agrituristiche elencate al comma 2. dell'art. 2, legge reg. 9 giugno 1994, n. 25, con il vincolo di cui al comma 3 dello stesso articolo, nel rispetto delle modalità, dei limiti e dei requisiti fissati negli articoli 11 e 15 della stessa legge reg. n. 25 del 1994.

**Art. 30.**

Zone omogenee agricole normali "E"

*Allegato B*

30.1.- Sono quelle prevalentemente caratterizzate da impianti colturali a seminativo ed a pascolo per l'allevamento del bestiame. Le destinazioni d'uso di tali zone sono quelle elencate al successivo comma.

30.2.- In tali zone, a mezzo di intervento edilizio diretto, sono consentite:

30.2.1.- costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura: abitazioni, fabbricati rurali quali stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc. Sono consentiti al servizio diretto del fondo agricolo i locali per ricovero animali che non superano la superficie sottoelencata, con riferimento ai capi di bestiame:

-bovini ed equini, pianura = 15 mq./ha.;

-bovini ed equini montagna = 10 mq./ha.;

-suini per uso familiare= 20 mq/ha.;

-polli ed altri pennuti per uso familiare, animali da pelliccia= 10 mq./ha.;

-ovini= 20 mq

30.2.2.- costruzioni adibite alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici, annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri, ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali locali, nonché tutti gli impianti e manufatti di cui all'art. 22 della legge reg. 27 dicembre 1978, n. 71 e successive modifiche ed integrazioni.

30.2.3.- allevamenti industriali: sono considerati allevamenti industriali tutti quei locali per ricovero animali che superano gli indici di cui al precedente punto 30.2.2. o che riguardano



allevamenti di specie animali non contemplate allo stesso punto 30.2.2.. Gli allevamenti industriali si distinguono agli effetti delle norme edilizie che le disciplinano nelle seguenti categorie:

- a) bovini - equini;
- b) suini;
- c) polli ed animali cunicoli e da pelliccia;
- d) ovini;
- e) eventuali altre specie di animali;

30.2.4.- costruzioni per industrie estrattive e la coltivazione di cave, nonché per attività comunque direttamente connesse allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo; sempre che tali costruzioni ed attività non provochino particolari problemi di traffico, ne alterino zone di interesse panoramico;

30.2.5.- costruzioni per industrie nocive di prima e seconda classe;

30.2.6.- utilizzazione del fondo per l'impianto di parco urbano nei limiti fissati al precedente art.19.5..

30.3.- Gli indici che si applicano sono quelli elencati ai successivi commi.

30.4.- Per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura, di cui al precedente comma 30.2.1., si applicano:

- a)  $I_f$ =indice di fabbricabilità fondiaria=0,05 mc./mq., di cui un massimo di 0,03 mc./mq. può essere utilizzato per abitazioni;
- b.1.)Parcheggi di urbanizzazione primaria=0,05 mq./mq. di Sf.;**
- b.2.)Parcheggi inerenti alle costruzioni=10 mq./100 mc.;**
- c)  $H$ =altezza massima=in relazione alle esigenze, e con il limite di **ml.4,50** per i volumi destinati ad abitazioni;
- d)  $S_m$ =superficie minima di intervento=10.000 mq., salvo i casi in cui la proprietà, alla data di adozione delle presenti norme, risulti essere inferiore a tale quantità;
- e)  $V_l$  = Indice di visuale libera =1.

30.5.- Per le costruzioni adibite alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali, di cui al precedente comma 30.2.2., si applicano

- a)  $U_f$ = Indice di utilizzazione fondiaria=0,10 mq./mq.;
- b.1)Parcheggi di urbanizzazione primaria=0,20 mq./mq. di Sf.;**
- b.2)Parcheggi inerenti alle costruzioni=10 mq./100 mc.;**
- c)  $H$ =altezza massima=in relazione alle esigenze;
- d)  $S_m$ =superficie minima di intervento=area di proprietà proposta per l'insediamento;
- e)  $V_l$ =indice di visuale libera=1;distanza minima dai confini=10 ml.;distanza minima tra fabbricati =20 ml.;distanza minima dai cigli stradali=come tabella allegata all'art. 14.4..

30.6.- Per gli allevamenti industriali di cui al precedente comma 30.2.3. a secondo della sottoelencata tipologia dell'allevamento, si applicano:

30.6.1.- allevamenti di bovini, equini e ovini:

- a)  $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria=0,10 mq./mq.;
- b.1)Parcheggi di urbanizzazione primaria=0,05 mq./mq. di Sf.;**



b.) **Parcheggi inerenti alle costruzioni=10 mq./100 mc.;**

H=altezza massima=in relazione alle esigenze;

d) Sm=superficie minima di intervento=mq. 5.000;

e) VI=indice di visuale libera=5; distanza minima dai confini=15 ml.;

31.6.2.- allevamenti suini, polli ed animali cunicoli e da pelliccia:

a) Uf=indice di utilizzazione fondiaria=0,05 mq./mq.;

**b.1.)Parcheggi di urbanizzazione primaria=0,05 mq./mq. di Sf.;**

**b.2.)Parcheggi inerenti alle costruzioni=10 mq./100 mc.;**

c) H= Altezza massima=in relazione alle esigenze;

d)Sm=Superficie minima di intervento mq. 10.000;

e )VI=indice di visuale libera=10; distanza mima dai confini=30 ml.

30.7.- Per le costruzioni destinate alle industrie estrattive, di cui al precedente comma 30.2.4., si applicano:

a) Uf=indice di utilizzazione fondiaria=0,10 mq./mq.;

b.1.)Parcheggi di urbanizzazione primaria=0,05 mq./mq. di Sf.;

b.2.)Parcheggi inerenti alle costruzioni=10 mg./100 mc.;

c) H=altezza massima=in relazione alle esigenze;

s) Sm=superficie minima di intervento mq. 10.000;

e) VI=indice di visuale libera=1; distanza minima dai confini=10,00 ml. ;

f) area da destinare a verde pubblico ed attività collettive =0,05 mq./mq. Sf..

30.8.- Per le costruzioni destinate aq̄ industrie nocive, di cui al precedente comma 30.2.5., si applicano:

a) Uf=indice di utilizzazione fondiaria=0,40 mq./mq.;

b) Parcheggi inerenti alle costruzioni=10 mq/100 mc.;

c) H=altezza massima=in relazione alle esigenze

d) Sm=superficie minima di intervento=mq. 10.000;

e)VI=Indice di visuale libera =5;distanza minima dai confini=25 ml. ;

f) area da destinare a spazi pubblici=0,10 mq./mq. Sf., di cui 0.05 mq./mq. per parcheggi e la restante parte a verde pubblico o ad attività collettive.

30.9.- L'utilizzazione dei fondi per l'impianto di parco urbano, di cui al precedente comma 30.2.C., può avvenire nei modi e nei termini di cui al precedente art.19.5., e nel rispetto di quanto stabilito al precedente art.19..

30.10.- Per tutte le costruzioni di cui ai superiori commi 30.4.,30.5.,30.6. e 30.7. la distanza dai cigli delle strade di P.R.G. e delle strade esistenti statali, provinciali e comunali, per le quali non sono previste dal P.R.G. zone di rispetto, e fissata in ml. 20 salvo maggiori distanze fissate dalle presenti norme o dai grafici di P.R.G..

30.11.- Per tutte le costruzioni di cui ai precedenti commi 30.5.e 30.6.la distanza dagli insediamenti abitativi previsti dal P.R.G. non deve essere inferiore a ml. 500.

30.12.- Gli edifici destinati ad attività industriale nocive, di cui al comma 30.8., devono essere ubicati a non meno di 2.000 metri dal limite del più vicino abitato previsto dal P.R.G., sotto vento dominante, a non meno di ml. 300 dagli edifici esistenti aventi diversa destinazione e di ml. 100 dalle strade di P.R.G. ed esistenti statali, provinciali e comunali.



- Per gli edifici di cui ai commi 30.4. e 30.6. non sono ammessi scarichi nei canali, corsi d'acqua e fognature.

30.14.- Per gli edifici di cui ai commi 30.5., 30.7. e 30.8. non sono consentiti in ogni caso scarichi in fognature o canali senza preventiva depurazione e secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'Ufficio di Igiene Pubblica in relazione alla composizione chimica e organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti.

30.15.- Fermo restando le disposizioni minerarie in materia, l'apertura di nuove cave nella zona agricola "E" è ammessa purché la cava non insista su terreni utilizzati per colture specializzate, irrigue o dotati di infrastrutture ed impianti a supporto dell'attività agricola, e sempre che tali attività estrattive non provochino particolari problemi di traffico, né alterino zone di interesse panoramico e gravate da vincolo paesaggistico.

30.16.- L'apertura di nuove cave non è soggetta al rilascio della concessione edilizia, bensì subordinata, previo nulla-osta della competente soprintendenza ai beni culturali ed ambientali, all'attestazione da parte del Sindaco di non incompatibilità con le disposizioni di cui al comma precedente, nonché alla approvazione da parte del Comune dello studio di fattibilità e progetto di massima delle opere di recupero ambientale della zona, da realizzare nel corso e al termine della coltivazione, con l'indicazione dei tempi di esecuzione delle medesime e dei costi di massima previsti. In particolare, devono essere specificate le modalità di ricostruzione del manto vegetale e delle piantagioni, della regolarizzazione del flusso delle acque e della sistemazione ambientale della zona, che deve essere effettuata con tecniche di Ingegneria Naturalistica.

30.17.- Ai fini del rilascio della autorizzazione relativa alle attività estrattive di modesta entità, così come definita dal secondo comma dell'art. 18 della legge regionale 18 febbraio 1986, n. 7, la richiesta di dichiarazione di accertata inesistenza di vincoli urbanistici di cui al primo comma dell'art. 18 della stessa legge regionale n. 7/1986 deve essere corredata dall'attestazione da parte del Sindaco di non incompatibilità con le disposizioni di cui al precedente comma 30.15..

f) aree attrezzate per il parcheggio auto e pullman, solo in aree immediatamente limitrofe alla sede stradale della SS. 113, pavimentate in "Glorit" e terre locali e con l'adozione per le opere di presidio e di tutela di tecniche di ingegneria naturalistica.

#### Art. 31.

#### Zone omogenee agricole. con vincolo culturale. "E"

*allegato B*

31.1.- Sono quelle fortemente caratterizzate da impianti colturali ad uliveto e nocciolo.

31.2.- Tali zone sono vincolate all'obbligo di rispettare e mantenere il verde e le colture esistenti.

31.3.- La trasformazione colturale è consentita solo se finalizzata al miglioramento dell'impianto di uliveto e/o nocciolo.

31.4.- Sono solo consentiti, a mezzo di intervento edilizio diretto:

31.4.1.- costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura, quali abitazioni e fabbricati rurali atti a consentire il ricovero di macchine agricole e la conservazione di prodotti agricoli;

31.4.2.- costruzioni adibite alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli locali, ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali locali; nonché tutti gli impianti e manufatti di cui all'art. 22 delle legge regionale 27 dicembre 1978 n. 71, e successive modifiche ed integrazioni.

31.4.3.- Utilizzazione del fondo per impianto di parco urbano nei limiti fissati dal precedente art.19.5..

31.5.- Gli indici che si applicano sono quelli elencati ai successivi commi.

31.6.- Per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura di cui al precedente comma 30.4.1., si applicano:

a) **If** = indice di fabbricabilità fondiaria=0,05 mc./mq. per fabbricati rurali; nonché,03 mc./mq.da utilizzare per **abitazioni**;

**b.1.)Parcheggi di urbanizzazione primaria=0,05 mq./mq.di Sf.;**

**b.2)Parcheggi inerenti alle costruzioni=10 mq./100 mc.;**

c) **H** = altezza massima=ml. 4,50, e comunque per non più di una elevazione fuori terra;

d) **Sm**=superficie minima di intervento= coincidente con l'area di proprietà del fondo;

e)**Vl**=indice di visuale libera=5.

31.7.- Per le costruzioni adibite alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali, di cui al precedente comma 30.4.2., si applicano:

a) **Uf**=indice di utilizzazione fondiaria=0,10 mq./mq.;

**b.1.)Parcheggi di urbanizzazione primaria=0,20 mq./mq.di Sf.;**

**b.2.)Parcheggi inerenti alle costruzioni=10 mq./100 mc.;**

c) **H**=altezza massima=in relazione alle esigenze;

d) **Sm**=superficie minima di intervento=area di **proprietà proposta per l'insediamento**;

d) **Vl**=indice di visuale libera=1;distanza minima dai confini-10,00 ml.;distanza minima tra i fabbricati=20 ml.;distanza minima dai cigli stradali=come tabella allegata all'art. 14.4..

31.8.- L'utilizzazione dei fondi per l'impianto di parco urbano di cui al precedente comma 30.4.può avvenire nei modi e nei termini di cui al precedente art.19.5.e nel rispetto di quanto stabilito al precedente art.19. e con lo scrupoloso mantenimento delle essenze arboree esistenti.

31.9.- Per tutte le costruzioni di cui ai superiori commi 31.6.e 31.7.,le distanze dei cigli delle strade di P.R.G. e delle strade esistenti statali, provinciali e comunale per le quali non sono previste dal P.R.G. zone di rispetto, e fissata in ml. 20,00, salvo maggiori distanze stabilite nelle presenti norme o dai grafici del P.R.G..

31.10.- Per gli edifici di cui ai commi 31.6.e 31.7., sono consentiti scarichi secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dal responsabile del Servizio di Igiene Pubblica competente per territorio in relazione alla composizione chimica e organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti.

31.11.- Per tutte le costruzioni ammesse di cui ai precedenti commi 31.6.e 31.7.si applicano le seguenti prescrizioni particolari:

a)- l'edificazione è consentita ad una distanza non inferiore a ml. 100 dalle incisioni naturali, dai canali e dai corsi d'acqua;

b)- non sono ammessi piani cantinati;

c)- sono ammessi i seguenti materiali: paramento esterno della muratura in pietra viva da taglio o a vista. L'intonaco è consentito solo per l'intradosso del cornicione, per i balconi e per le scale esterne, nonché per le parti strutturali per le quali si rende necessario l'uso di calcestruzzo armato e non. In tali casi l'intonaco può essere lasciato nell'aspetto naturale o

RE/2  
COMUNICAZIONE

tinteggiato con colori neutri. E' escluso ogni altro colore; sono consentite zoccolature in pietra naturale. I serramenti esterni devono essere in legno del tipo tradizionale e possono essere lasciati a colore naturale o tinteggiati. I manti delle coperture, debbono essere di coppi del tipo siciliano o in piani di pietra. Tutte le coperture debbono essere realizzate a falde inclinate non sfalsate. Eventuali opere in legno esterne debbono essere trattate con vernice trasparente da esterno o con carbolineum. Per quanto riguarda le opere di sistemazione esterne, queste debbono essere eseguite con l'esclusivo uso di tecniche di Ingegneria Naturalistica. Le recinzioni possono essere in pietra, le cancellate in ferro a disegno semplice tinteggiate con colori neutri, le staccionate in legno color naturale. Le eventuali aree libere devono essere sistemate prevalentemente a prato, escludendo le aiuole cordonate, o con colture arboree diverse da quelle presenti nei fondi;

d)- l'impiego uniforme dei materiali e delle finiture di cui al precedente punto c) deve riguardare anche le opere accessorie quali: cabine elettriche, ponti, cabine per acquedotti, nonché gli apparecchi di illuminazione delle aree comuni o di uso pubblico;

e)- di norma gli edifici debbono adattarsi altimetricamente alla conformazione del terreno;

f)- deve essere mantenuto lo stato naturale dei luoghi evitando scassi e spianamenti. Gli eventuali rimodellanti morfologici e le opere di sostegno se strettamente necessari devono essere eseguiti con l'esclusivo impiego di tecniche di rinaturazione e di Ingegneria Naturalistica.

31.12.- Per le eventuali cave esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., ricadenti in zone agricole con vincolo colturale "E", deve essere richiesta dalla Amministrazione comunale entro tre mesi dalla approvazione definitiva del presente P.R.G. la revoca della relativa autorizzazione per incompatibilità delle attività di cava con le disposizioni di cui al presente articolo. Successivamente alla detta revoca dovrà farsi luogo, nei modi e termini di legge, allo studio ed alla esecuzione delle necessarie opere di recupero ambientale, da attuarsi con l'adozione di tecniche di rinaturazione e di Ingegneria Naturalistica.

## Art. 32.

### Zona omogenea degli insediamenti industriali ed artigianali "D"

32.1.- Tale zona é destinata ad insediamenti industriali già esistenti ed in aree libere .

#### Zona degli insediamenti esistenti

32.2.- In tale zona è consentito esclusivamente l'intervento di ristrutturazione edilizia, con il mantenimento della destinazione d'uso attuale, come definito alla lettera d), comma 1, art. 20, legge reg.n. 71/1978, nonché gli interventi necessari alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti esistenti.

32.3.- In caso di trasferimento della attività industriale, gli immobili esistenti possono essere destinati, a mezzo di idoneo progetto di riuso, esclusivamente ad attività culturali, sportive, ricreative e per il tempo libero. La variazione di destinazione d'uso è autorizzata dal Sindaco, previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e del responsabile del Servizio di Igiene Pubblica competente per territorio e previo congruaggio del contributo di concessione se dovuto.

#### Zone omogenee industriali ed artigianali "D" per le aree libere da costruzioni

32.4- Le zone omogenee, industriali ed artigianali per nuove edificazioni sono destinate ad edifici ed attrezzature per le attività industriali ed artigianali produttive e di servizio, anche con macchinario purché non produca rumore od odore molesto, a depositi e magazzini di