



COMUNE DI ALÌ TERME

PROVINCIA DI MESSINA

CONCERTAZIONE ISTITUZIONALE PER LA INDIVIDUAZIONE DELLA ZONA A DEL PRG



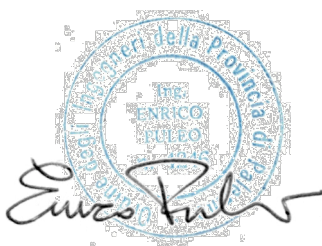
RELAZIONE GENERALE

Adegua alle determinazioni della Conferenza di Pianificazione
ex art. 26 L.R. 19/2020

ECOPLANN s.r.l.

Legale rappresentante e direttore tecnico

ing. Enrico Puleo



RELAZIONE GENERALE

**INDIVIDUAZIONE ZONA A DI PRG E CONNESSE MODIFICHE E INTEGRAZIONI AL PRG
APPROVATO CON DDG 175 DEL 10/11/2020****1. PREMESSE****a) Il nuovo PRG di Ali Terme**

Il nuovo PRG, consegnato in data 15 luglio 2011 e adottato con Delibera di Commissario ad Acta n°1 del 14 ottobre 2017, non prevedeva la individuazione di una zona territoriale omogenea A (ex comma 1, art. 2 del DM 1444/68); individuava alcuni immobili di interesse storico/architettonico meritevoli di attenzione per i quali sono ammessi solo interventi di conservazione o restauro conservativo unitamente a ulteriori stringenti prescrizioni (cfr. All. n°1: art. 4 NTA).

Tale scelta era motivata dal fatto che Ali Terme è un comune di recente costituzione e si poneva in continuità con il previgente PRG (approvato con DA n° 118 del 05/03/98) che non individuava una Zona A ma solo alcuni immobili di pregio.

b) Le previsioni del Piano Paesaggistico

La necessità di individuare una Zona A di PRG nel tessuto urbano di Ali Terme è successiva alla adozione del PRG e discende dalle previsioni del Piano Paesaggistico Ambito 9, adottato con DA n°90 del 23 settembre 2019.

Nella Relazione Tematica riguardante i “Beni Isolati, centri e nuclei storici” (cfr. pag 102) il Piano Paesaggistico ha operato la seguente classificazione sulla base del criterio della fondazione ed evoluzione storica, della complessità di ruolo, fisica e funzionale dei centri e dei nuclei storici:

classe	tipologia
A	- centri storici di origine antica
B	- centri storici di origine medievale
C	- centri storici di nuova fondazione
F	- centri storici (marine)
H	- centri storici abbandonati
E	- nuclei storici
F	- nuclei storici generatori di centri complessi
G	- nuclei storici a specifica funzionalità

La tavola 8.8 Sistema Storico Culturale individua per Ali Terme la tipologia di Nucleo Storico.

La Scheda CS 02 09 dell’elaborato grafico “h3-paesaggi locali-Centri e Nuclei Storici” precisa che si tratta di una “Marina”, ovvero di un insediamento lungo la costa nato dallo spostamento dai luoghi più aspri della montagna-collina e quelli più agevoli della costa, e riporta il perimetro dell’abitato al 1940.

Al punto B dell’art. 16 delle NTA si dice che *“le schede relative ai Centri Storici.....costituiscono il riferimento per la individuazione della Zona A Centro Storico nel corso della redazione dei PRG e delle varianti generali. I comuni sono tenuti ad adeguarsi producendo studi e approfondimenti che ne rispettino comunque lo spunto e l’impianto generale”*.

RELAZIONE GENERALE

c) Il decreto di Approvazione del PRG

Con DDG n°175 del 10 novembre 2020 è stato approvato il nuovo PRG del Comune di Ali Terme.

Con esso si prescriveva, in particolare, di

“identificare come centro storico da classificare come Zona A la porzione di area delimitata come segue: a SUD dalla via Maria Teresa Federico, ad OVEST dalla ferrovia, a NORD dal torrente situato in prossimità del quartiere Davi”.

“Per le particolari caratteristiche di interesse storico ambientale si ritiene che debbano essere parimenti classificati Zona A i tessuti urbani esistenti compresi tra il largo CASE ESCAL e la via Roma ad Ovest ed il canale indicato con la linea blu nella cartografia di Piano”.

“Per una più chiara individuazione di tali ambiti si allega al presente voto una planimetria nella quale le aree da classificare come Zona A sono esattamente perimetrate e contrassegnate con le lettere A, B e C”.

“Per quanto concerne la regolamentazione della Zona A si ritiene che in tale zona debbano essere consentiti gli interventi di cui alle lettere a-b-c-d dell’art. 3 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., come recepito in Sicilia con LR 16/2016, nonché i cambi di destinazione d’uso”.

d) Ricorsi del Comune al TAR e al CGA

Nei confronti di tale specifica prescrizione il Comune ha inoltrato ricorso al TAR, incardinato al n. 113/2021 del Registro Generale, chiedendo di *“sospendere gli effetti del Decreto di approvazione del PRG relativamente alla perimetrazione della Zona A e di ordinare di restituire al Comune la riedizione del potere pianificatorio in relazione alla adeguata individuazione della Zona A”.*

Controparti del ricorso sono state l’Assessorato Regionale Territorio e Ambiente (Dipartimento Urbanistica) e l’Assessorato ai Beni Culturali e dell’identità Siciliana (Soprintendenza Beni Culturali e Ambientali di Messina).

Con sentenza n. 214/2022 il TAR ha rigettato la richiesta del Comune.

Il Comune ha reiterato la richiesta con ricorso in appello al CGA, inserito al Registro Generale al n° 363 del 2022.

Nell’ambito di tale procedimento, con Ordinanza pubblicata il 6/5/2022 (cfr. All. n°2) il CGA ha considerato che:

- *“il ricorso in appello merita di essere approfondito;*
- *“l’interesse dell’appellante è tutelato dalla sollecita fissazione dell’udienza, nelle more della quale è auspicabile che le controparti pubbliche, nel rispetto del principio di leale collaborazione, interloquiscano in vista del superamento della questione controversa.*

e) La collaborazione istituzionale

Come auspicato dall’Ordinanza del CGA il Comune si è attivato per instaurare un dialogo collaborativo con le controparti coinvolte;

RELAZIONE GENERALE

- a) arrivando a definire con la Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali di Messina l'ambito dell'effettivo nucleo originario del Comune di Ali Terme e ad individuare tutti gli edifici meritevoli di tutela; (cfr. Allegato n°3)
- b) definendo con l'Assessorato Territorio e Ambiente la procedura per trasformare in Zonizzazione di PRG quanto valutato dalla competente Soprintendenza. (cfr. Allegati nn°5 e 6)

2. LE NUOVE PREVISIONI OGGETTO DI CONCERTAZIONE ISTITUZIONALE**a) La nuova zona A**

Facendo proprio quanto espresso dalla Soprintendenza dei Beni Culturali e Ambientali di Messina con nota prot. 0016355 del 25 ottobre 2022 e negli annessi elaborati grafici risultanti da sopralluogo congiunto tra vari funzionari della Soprintendenza e tecnici e amministratori del Comune di Ali Terme (cfr. Allegato n°2) si individua la nuova Zona A composta dalle due aree sottospecificate:

- area compresa tra il largo Case Escal e la via Roma ad ovest ed il canale indicato con la linea blu nella cartografia di piano;
- area delimitata a sud est da via Francesco Crispi (SS 116) a nord est da via Roma, a nord ovest dalla ferrovia e a sud ovest dalle particelle nn° 103, 105, A (chiesa S. Rocco) del foglio 8 incluse.

Ancorché la nota della Soprintendenza non faccia esplicito richiamo a specifici criteri guida che hanno condotto a tale individuazione si evidenziano i seguenti elementi convergenti con tale perimetrazione:

- è noto che Ali Marina, oggi Ali Terme, sorge in gran parte dallo spostamento di residenti da Ali Superiore ed è congruente con tale genesi che il nucleo originale si trovi alla confluenza tra via Roma e la via Francesco Crispi, rappresentando la prima il tratto finale dell'arteria di collegamento con Ali Superiore e la seconda la strada statale litoranea;
- la porzione più significativa del nucleo storico si trova sulla nazionale e la Chiesa di San Rocco (patrono del Comune) ne costituisce l'elemento centrale.

b) Ulteriori immobili di pregio storico-architettonico

Oltre alle aree costituenti il nucleo storico il Comune recepisce anche la individuazione degli ulteriori immobili di pregio storico-architettonico ed etnoantropologici individuati dalla Soprintendenza nella già richiamata nota e cioè:

Foglio 8 – particelle 195-222-74 (già individuata parzialmente) 76 (già individuata parzialmente)-222-195-223-112-105 (già individuata parzialmente)

Foglio 9 – particella 198. Tra le particelle del Foglio 9 la particella 304 va esclusa dagli immobili già individuati

Per l'occasione il Comune dà anche attuazione alla individuazione di immobili di pregio storico architettonico di cui alla nota della Soprintendenza prot. 6.526 del 12 agosto 2020 (cfr Allegato n°4) la quale segnala gli immobili di cui alle particelle nn°141, 138 e 137del foglio di mappa catastale n°8.

RELAZIONE GENERALE

In ultimo, e sempre con riferimento al foglio di mappa catastale n°8, il Comune perfeziona la individuazione degli immobili di pregio inserendo tra questi:

- la particella n°429 quale pertinenza dell'immobile di pregio di cui alla particella n°114;
- gli immobili di cui alle particelle nn°120 e 121 individuati dal PRG in modo parziale;
- tutto l'immobile che insiste nella particella n°281.

c) Immobili di interesse culturale

Il Comune recepisce infine la individuazione di immobili di interesse culturale ex art. 13 comma 1 ricadenti nelle particelle del foglio 8 nn°222 e 195, nonché la individuazione di una fascia di rispetto di ampiezza di m. 15 dal fabbricato esistente di particella n°222 indicata in Allegato 2 alla predetta nota.

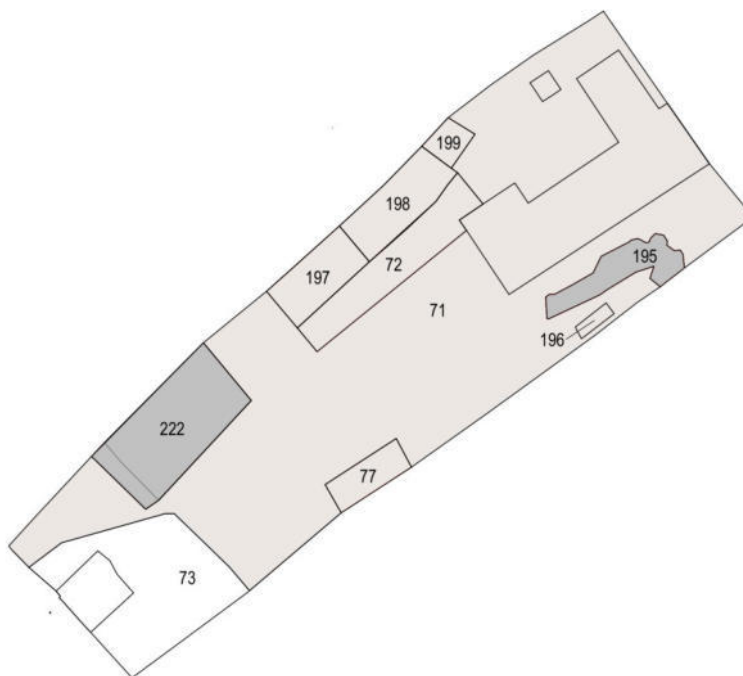
d) la zona B2T

L'elaborato grafico allegato alla nota della Soprintendenza prefigura che nell'ambito delle Terme Granada-Cassabile, al posto della Zona B1T di cui al PRG adottato che tornerebbe in vigore per effetto della riduzione della estensione della Zona A, si preveda una zona termale storica con indici e parametri più contenuti.

La amministrazione condivide tale proposta, individua una Zona B2T-Area Turistico-Termale Storica al posto della precedente B1T e istituisce l'articolo 8 (ter) di NTA in cui vengono riproposti gli indici e i parametri di cui all'Allegato 2 della nota della Soprintendenza come appresso formulato:

Art. 8 (ter)

Zona B2T – Area Turistico Termale Storica



1. Zona con vincolo a destinazione termale in maggior parte occupata dal complesso delle Terme Granada-Cassabile;
2. Gli immobili individuati dalle particelle 222 e 195 sono dichiarati di interesse culturale ex art. 13 comma 1 Dlgs 42/2004 e smi;

RELAZIONE GENERALE

3. Sono sottoposti a tutela indiretta ex art. 45 Dlgs 42/2004 gli immobili e le aree di cui alle particelle catastali nn° 196, 197, 198, 199, 71, 72, 77;
4. E' consentito il rilascio di permesso di costruire diretto per l'ammodernamento, la ristrutturazione, la trasformazione, la demolizione con o senza ricostruzione degli edifici esistenti e la costruzione di nuovi edifici con il vincolo permanente ad edilizia alberghiera-termale-sanitaria nel rispetto dei seguenti indici:
 - a) indice fondiario = 3 mc/mq
 - b) altezza massima = 12 m + 2 m finalizzati ad eventuali maggiori altezze del piano terra e alla collocazione di impianti tecnologici
 - c) massimo numero elevazioni fuori terra = 4
 - d) massimo rapporto di copertura = 0,40 mq
 - e) distanza da strade pubbliche = > 5 m
 - f) sull'arretramento dalla strada è consentita la realizzazione di portici di altezza non superiore a quella dell'adiacente fabbricato storico del compendio termale;
5. Nell'immobile ricadente in particella catastale n°222 sono realizzabili solo gli interventi ammessi all'art. 4 delle presenti NTA riguardante gli edifici di rilevante valore storico architettonico;
6. Eventuali nuove edificazioni dovranno distanziarsi di m 15 dell'edificio di particolare interesse storico culturale (ex art. 10 comma 3, lett. a, Dlgs 42/04) di cui al precedente c.5;
7. Il bene immobile individuato con particella catastale n°195 può essere solo oggetto di restauro conservativo;
8. Tutti gli interventi edilizi dovranno essere sottoposti al parere della Soprintendenza.

9. Le Zone B1

Conseguentemente alla nuova individuazione della Zona A e alla individuazione della Zona B2T, assumono la destinazione di zona B1 tutte le aree che residuano rispetto alla estensione della Zona A prefigurata dal DDG n°175 del 10/11/2020.

Tali aree erano già destinate a Zona B1 nel piano adottato con delibera di Commissario ad Acta n°1 del 14/10/2017 e proposto all'ARTA per la approvazione.

3. NON NECESSITA' DELLA VAS E DEL PARERE DEL GENIO CIVILE

a) La VAS

A pag. 3 del DDG n°175/20 che approva il PRG di Ali Terme si da atto che esso è stato regolarmente sottoposto a Procedura di VAS

*"in merito alla quale l'Assessore al Territorio ed Ambiente, nella qualità di Autorità Competente per la VAS, ha rilasciato con DA n°42/GAB/19 ai sensi dell'art. 15 del Dlgs 152/06 e smi, il **Parere Motivato favorevole** con prescrizioni relativamente al processo di "Valutazione Ambientale Strategica" della proposta di "Piano Regolatore Generale". Con lo stesso sono stati forniti degli indirizzi di carattere generale, da perseguire per ridurre gli impatti ambientali e paesaggistici derivanti da interventi connessi al PRG.*

Tali indirizzi e indicazioni non incidono sulla zonizzazione generale, ma assumono valore di prescrizione sulle norme di attuazione, prevalgono sulle stesse ed, in quanto condivisi, devono essere considerati facenti parte delle norme attuative e del regolamento edilizio".

RELAZIONE GENERALE

Gli indirizzi e le prescrizioni della VAS sono stati regolarmente recepiti dalla NTA e RE nella versione finale delle stesse, come verificabile dalla copia definitiva di PRG, conforme al DDG 175/20, che è stata inviata all'ARTA con nota di trasmissione n° 1.520 del 18/02/2021

Atteso che la questione della individuazione della zona A sorge con tutta evidenza in sede di approvazione regionale (a pag. 5 del DDG approvativo si da atto che *“il PRG non individua una specifica zona A”*) e atteso, ancora che, nel piano adottato che ha avuto il Parere Motivato Favorevole, tutta la porzione di centro abitato successivamente interessata dalla individuazione della Zona A (sia quella prefigurata dal DDG poi contestata, sia quella che oggi si definisce in concertazione istituzionale) era destinata in gran parte a Zona B1 (if= 5mc/mq; hmax 14 m) e per la restante parte a Zona B1T (if = 5 mc/mq; h max 18 m) i cui indici e parametri edificatori sono più gravosi in termini ambientali di quelli di Zona A e della nuova Zona B2T (if = 3mc/mq; h max = 14 m) si deduce che la individuazione della nuova Zona A, la individuazione della Zona B2T ed il ripristino della Zona B1 non necessitano di passare al vaglio della procedura VAS.

Oltre che di buon senso tale conclusione rappresenta anche applicazione del principio di cui al comma 6 dell'art. 12 del Dlgs 152/2006 e smi secondo cui:

“La verifica di assoggettabilità VAS ovvero la VAS relative a modiche e piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani e programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità di cui all'art. 12 o alla VAS di cui agli articoli da 12 a 17, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non sono stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati.”

Nel caso in oggetto non sussistono effetti sull'ambiente causati dalla previsione di Zona A che non siano già stati considerati dal PRG per la Zona B1 preesistente alla Zona A di cui alla presente individuazione, nonché effetti nell'ambiente causati dalla nuova zona B2T che non siano già stati considerati dal PRG adottato per la preesistente zona B1T

b) Parere del Genio Civile ex art. 13 della Lr 64/74

A pag 2 del DDG che approva il PRG si da atto che l'Ufficio del Genio Civile di Messina con nota prot. 136.582 del 10/09/2015 ha espresso favorevole sul PRG adottato, reso ai sensi dell'art. 13 della Lr 64/74 con la condizione che vengano rispettate le seguenti condizioni:

- *Considerato che nelle tavv. 4 e 5 “Zonizzazione del territorio comunale e del centro abitato” sono state riportate, unitamente alle previsioni di piano le aree interessate da criticità diverse (aree a rischio pericolosità geomorfologica idraulica, censite dal PAI e dal geologo, nonché le aree a rischio sismico), l'espansione urbana è subordinata alla corretta e puntuale applicazione delle suddette limitazioni che impongono o approfondimenti di natura geologico – tecnica o la completa inedificabilità.*
- *Sono state altresì riportate le fasce di rispetto dai torrenti per le quali si impone l'osservanza del T.U. sulle acque 523/1904. Tali fasce di rispetto sono state inserite anche nei tratti di torrenti che attraversano i centri abitati esistenti e le aree edificabili (zone B e C) e pertanto costituiscono fasce di inedificabilità assoluta.*
- *L'espansione del territorio e la sua salvaguardia contemplano una costante manutenzione che va esplicata attraverso una serie di interventi quali la pulizia degli alvei e dei canali di scolo, l'eliminazione della viabilità e degli eventuali manufatti in alveo, l'ampliamento delle sezioni di deflusso, in particolare*

RELAZIONE GENERALE

degli scatolari che attraversano il territorio, al fine di un regolare deflusso delle acque le quali, se correttamente incanalate, scongiurano danni a manufatti e infrastrutture viarie.

- *Oltre alle sopracitate prescrizioni è necessario che in fase esecutiva, per la realizzazione di qualunque intervento edilizio, vengano eseguite indagini geognostiche e geotecniche, nonché verifiche di stabilità del pendio, ed osservati i consigli espressi dal geologo nella sua relazione.*

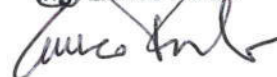
Anche in questo caso vale la considerazione che se il Genio Civile ha dato parere positivo di compatibilità geomorfologica alle porzioni di centro abitato oggi individuate come Zona A e come zona B2T quando esse erano classificate come Zona B1 e B1T, tale parere deve intendersi reso, o potrà esserlo agevolmente, anche per la nuova zona A e la Zona B2T in quanto porzioni di territorio già esaminate positivamente dal Genio Civile per previsioni edificatorie più gravose.

4. ELABORATI

- Relazione Generale
- Tav. 1 (scala 1:2.000) Zone B1 e BIT del PRG adottato
- Tav. 2 (scala 1:2.000) Zone A, B1 e B1T secondo il DDG 175/2020
- Tav. 3 (scala 1:2.000) Zone A, B1, B1T e B2T da Concertazione
- Tav. 4 (scala 1:2.000) Edifici di interesse storico-artistico secondo il DDG 175/2020
- Tav. 5 (scala 1:2.000) Immobili di interesse storico-artistico da Concertazione (su base catastale)
- Tav. 6 (scala 1:2.000) Immobili di interesse storico-artistico da Concertazione (su base aerofotogrammetrica)

ECOPLANN srl
(Legale Rappresentante)

Ing. Enrico Puleo



Art. 4

Edifici di rilevante valore storico-architettonico

- 1.** Gli edifici di rilevante valore storico-architettonico e gli edifici di valore artistico, architettonico e/o documentario sono individuati nelle planimetrie di P.R.G. e sono soggetti a vincolo di conservazione e restauro conservativo.
- 2.** In essi non è consentito l'incremento dei volumi esistenti e delle superfici utili.
- 3.** È prescritta la conservazione delle alberature esistenti e dei cortili.
- 4.** Le aree risultanti da crolli parziali o totali potranno essere utilizzate a scopo edilizio nei limiti del volume preesistente.
- 5.** Sono considerati abitabili tutti i locali aventi altezza media non inferiore a m 2,50, purché dotati di riscontro d'aria o di impianto di aspirazione. I servizi igienici di qualsiasi dimensione e le cucine di dimensione inferiori a mq 6.00 potranno essere illuminati artificialmente se dotati di ventilazione forzata.
- 6.** In tutti gli interventi consentiti per le facciate non è ammesso l'uso di materiali e finiture diverse da quelli tradizionali ed originali.
- 7.** L'uso di solai in cemento armato, ferro e misti, in sostituzione e/o a consolidamento di preesistenti strutture in legno, è consentito qualora non vi siano elementi di interesse architettonico, pittorico, storico.
- 8.** I toni di colore per esterni dovranno riprendere quelli tradizionali.
- 9.** Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) residenza e servizi strettamente connessi, servizi e attrezzature pubbliche (istituzioni pubbliche statali e degli Enti locali elettivi), attività sociali e di categoria, culturali, ricreative e religiose; attività artigianali di servizio e produttive, con esclusione delle lavorazioni rumorose, nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
 - b) attività direzionali, amministrative, uffici privati e banche, studi professionali, mostre ed esposizioni, attività commerciali e magazzini;
 - c) pubblici esercizi quali: ristoranti, bar, trattorie, osterie;
 - d) garages d'uso pubblico, alberghi, teatri e cinematografi.

Pubblicato il 06/05/2022

N.00196 ~~2022~~ REG.PROV.CAU.
N. 00363/2022 REG.RIC.



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

II CONSIGLIO DI GIUSTIZIA AMMINISTRATIVA PER LA REGIONE SICILIANA

Sezione giurisdizionale

ha pronunciato la presente

ORDINANZA

sul ricorso numero di registro generale 363 del 2022, proposto da

Comune di Alì Terme, in persona del legale rappresentante *pro tempore*,
rappresentato e difeso dall'avvocato Renzo Briguglio, con domicilio digitale come
da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Regione Sicilia - Assessorato territorio e ambiente, Regione Siciliana -
Dipartimento urbanistica, Regione Siciliana - Assessorato regionale dei beni
culturali e dell'identità siciliana, Soprintendenza per i beni culturali e ambientali di
Messina, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentati e difesi
dall'Avvocatura distrettuale, domiciliataria *ex lege* in Palermo, via Valerio
Villareale, 6;

Dirigente generale *pro tempore* del Dipartimento regionale dell'urbanistica dell'Arta
- Regione Sicilia, Dirigente dell'ufficio regionale dell'urbanistica (U.O. 3.1 Servizio
3), non costituiti in giudizio;

per la riforma

della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per la Sicilia sezione staccata di Catania (Sezione Prima) n. 214/2022, resa tra le parti,

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visto l'art. 98 cod. proc. amm.;

Visti gli atti di costituzione in giudizio di Regione Sicilia - Assessorato territorio e ambiente e di Regione Siciliana - Dipartimento urbanistica e di Regione Siciliana - Assessorato regionale dei beni culturali e dell'identità siciliana e di Soprintendenza per i beni culturali e ambientali di Messina;

Visti tutti gli atti della causa;

Vista la domanda di sospensione dell'efficacia della sentenza del Tribunale amministrativo regionale di reiezione del ricorso di primo grado, presentata in via incidentale dalla parte appellante;

Relatore nella camera di consiglio del giorno 5 maggio 2022 il Cons. Sara Raffaella Molinaro e uditi per le parti gli avvocati come da verbale;

Considerato che:

- il ricorso in appello necessita di essere approfondito nella sede di merito;
- l'interesse dell'appellante è tutelato dalla sollecita fissazione dell'udienza pubblica, nelle more della quale è auspicabile che le controparti pubbliche, nel rispetto del principio di leale collaborazione, interloquiscano in vista del superamento della questione controversa;

Ritenuto pertanto di:

- accogliere l'istanza cautelare ai soli fini della sollecita definizione del giudizio nel merito (senza sospensione degli effetti della sentenza), fissando l'udienza pubblica al 16 novembre 2022;
- compensare le spese della presente fase cautelare;

P.Q.M.

Il Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana, in sede

giurisdizionale,

accoglie l'istanza cautelare (Ricorso numero: 363/2022) ai soli fini indicati in motivazione.

Fissa l'udienza pubblica al 16 novembre 2022.

Provvede sulle spese della presente fase cautelare come segue: le compensa.

La presente ordinanza sarà eseguita dall'Amministrazione ed è depositata presso la segreteria della Sezione che provvederà a darne comunicazione alle parti.

Così deciso in Palermo nella camera di consiglio del giorno 5 maggio 2022 con l'intervento dei magistrati:

Fabio Taormina, Presidente

Roberto Caponigro, Consigliere

Sara Raffaella Molinaro, Consigliere, Estensore

Maria Immordino, Consigliere

Antonino Caleca, Consigliere

L'ESTENSORE
Sara Raffaella Molinaro

IL PRESIDENTE
Fabio Taormina

IL SEGRETARIO



REGIONE SICILIANA

Dipartimento dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana -
Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali
Viale Boccetta, 38 - 98121 Messina
tel. +39 09036746411 - fax +39 090363589
www.regione.sicilia.it/beniculturali/soprinte
PEC:soprinte@certmail.regione.sicilia.it

Unità Operativa 3
Sezione Beni Paesaggistici e
Demoetnoantropologici
soprinte.uo3@regione.sicilia.it

Al n° 3

rif. istanza prot. n. 005988 del 05.07.2022

Rif. prot. n. 0010690 del 05.07.2022

Prot. n. 0016355 del 25 OTT. 2022

Allegati n. 2

Oggetto: Comune di Ali Terme - Rimodulazione del Centro Storico del Piano Regolatore Generale e individuazione "Zona A"

Al comune di Ali Terme
a mezzo PEC
protocollo@pec.comune.aliterme.me.it

Facendo seguito all'istanza prot. n. 005988 del 05.07.2022 assunta a questo prot. al n. 10690 del 05.07.2022 con la quale codesto comune formulava una richiesta di sopralluogo per l'individuazione e la rimodulazione della "Zona A" Centro Storico del vigente Piano Regolatore Generale, nonché alle varie interlocuzioni avute tra questa Soprintendenza e il Comune di Ali Terme tra il mese di giugno e il mese di ottobre c.a., si fa presente quanto segue:
il giorno 18 ottobre 2022 si è svolto un sopralluogo congiunto, nell'area dell'attuale CS del Comune di Ali Terme, tra i funzionari della Soprintendenza di Messina, arch. Sabrina Pandolfo, dott. Massimo De Maria, dott. Osvaldo Prestipino Giarritta e il sig. Claudio Casamento, unitamente ai tecnici e amministratori del Comune di Ali Terme.

Nel corso del sopralluogo si è giunti alle seguenti determinazioni condivise:

1. rimodulazione della zona A Centro Storico come da cartografia allegata comprendente le due aree sotto specificate:
 - area compresa tra il largo Case Escal e la via Roma ad Ovest ed il canale indicato con la linea blu nella cartografia di Piano.
 - area delimitata a sud est da Via Francesco Crispi (SS. 114), a nord est da Via Roma, a nord ovest dalla ferrovia e a sud ovest dalle particelle nn 103, 115 e A (chiesa S.Rocco) del F.8 incluse
2. individuazione di ulteriori immobili di interesse storico-architettonico ed etnoantropologico, di seguito elencati catastalmente, per i quali si suggerisce la salvaguardia, da prevedersi tramite la loro individuazione, nella cartografia del PRG, tra quelli già segnalati come "Immobili di valore storico-artistico, architettonico, documentario" nella relativa legenda:
 - F.8 particelle 195-222-74 (già individuata parzialmente) - 76 (già individuata parzialmente) - 222-195 - 223 - 112 - 105 (già individuata parzialmente).
 - F.9 particella 198. Tra le particelle del Foglio 9 escludere dagli immobili già individuati la particella 304.
3. dichiarazione dell'interesse culturale ex art. 13 comma 1 del D.L.vo n° 42 del 22/01/04 (in G.U.R.I. n° 45 del 24/02/04) e relative modifiche e integrazioni, per gli immobili del Complesso delle Terme Granata Cassibile ricadenti catastalmente al F.8 particelle n. 222-195

Responsabile procedimento		Arch. Antonino Spanò Greco		DPR n.19 del 28/02/2012, GURS n.14 del 06/04/2012		
Stanza	Piano	2°	Tel.	3356941325	Durata	Adozione
Ufficio Relazioni con il Pubblico (URP) - urpsoprinte@regione.sicilia.it						
Stanza	433	Piano	1°	Tel.	+3909035745433	Ritardo
Responsabile:					Orario e giorni ricevimento	
					Lunedì dalle ore 09,30 alle ore 12,30 Mercoledì dalle 9,30 alle 12,30 e dalle 15,30 alle 17,30	

che presentano interesse storico architettonico ed etnoantropologico particolarmente importante ex art 10 comma 3 lett.a;

4. tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 del citato decreto, per le restanti particelle n. 197-198-199-72-71-77-196 del. Complesso delle Terme Granata Cassibile.

Nelle more dell'avvio dei procedimenti di cui ai punti 3 e 4, eventuali progetti dovranno essere sottoposti al parere di questa Soprintendenza.

Il Dirigente Responsabile della UO 3
Arch. Antonino Spanò Greco



Il Soprintendente
Arch. Mirella Vinci



Legenda

 Edifici di interesse storico-artistico

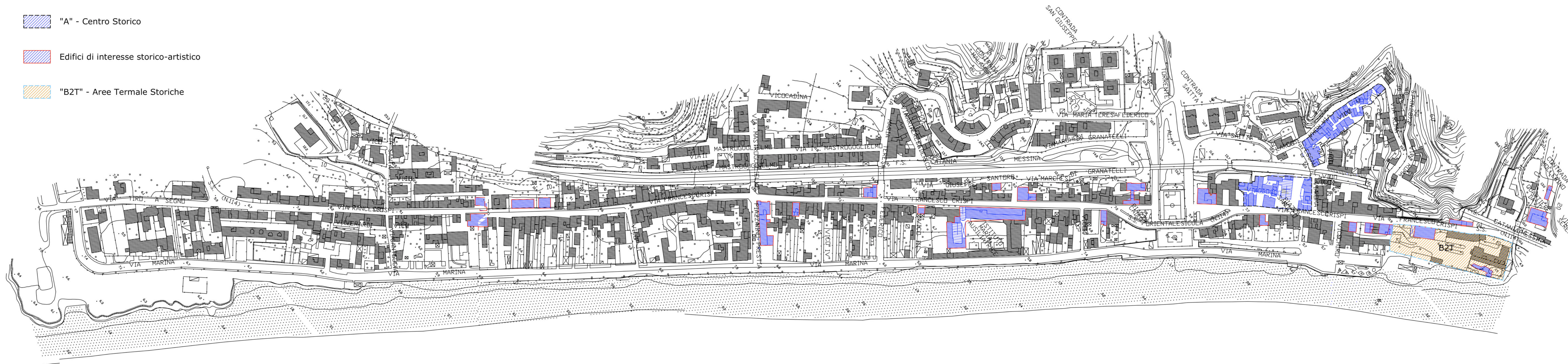
 "B2T" - Aree Termale Storiche

Soprintendenza dei Beni Culturali e Ambientali di Messina

Proposta di Zonizzazione del Centro Storico del Comune di Alì Terme

Dirigente alla U.O. 2
Sezione per i beni architettonici e storico-artistici, paesaggistici e demoetnoantropologici.
Arch. Antonino Spanò Greco

Il Soprintendente
Arch. Mirella Vinc



Allegato 2

PROPOSTA

Zona B2T: Aree turistico-termale storiche

✓ Distanza dal fabbricato esistente	15,00 ml
✓ Distanza dalla strada	> 5,00 ml
✓ Altezza massima	12,00 ml
✓ Densità fondiaria	3,00 mc/mq
✓ Rapporto di copertura	< 40%

Sull'arretramento dalla strada è consentita la realizzazione di portici di altezza non superiore a quella dell'adiacente fabbricato storico del compendio termale.

REPUBBLICA ITALIANA



REGIONE SICILIANA

Dipartimento dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana
Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali
Viale Boccetta, 38 - 98121 Messina
tel. +39 090367464111 - fax +39 090363589
www.regione.sicilia.it/beniculturalisopime
PEC: sopime@certmail.regione.sicilia.it

U.O. 3 Sezione Beni Paesaggistici e
Demoetnoantropologici
sopime.ub3@regione.sicilia.it

Protocollo
Data 12 AGO. 2020
N. 0006526

RM prot. n. 0006381 del 07/08/2020

Prot. n. 0012932 del 11 AGO. 2020

Prot. UO3 int. n. _____ del _____

Allegati: n. _____

Oggetto: Comune di Ali Terme – Piano Regolatore Generale – Richiesta chiarimenti.

al Comune di
ALI TERME
areatecnica.comunealiterme@dgpec.it

e p.c. Assessorato Territorio e Ambiente
Dipartimento dell'Urbanistica
PALERMO
servizio6dru@regione.sicilia.it
dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it

A riscontro della nota in riferimento, con la quale codesto Comune chiede chiarimenti in merito al P.R.G. in trattazione presso l'Assessorato in indirizzo, si specifica quanto segue.

Si premette che il Piano Paesaggistico dell'Ambito 9, che interessa anche il territorio di codesto Comune, è stato adottato con D.A. n. 90 del 23/10/2019, pertanto tale Piano è prevalente su tutti gli altri strumenti di pianificazione del territorio.

Dalla lettura del voto C.R.U. n. 187 del 04/06/2020, che non risulta agli atti di questo Ufficio, si evince la prescrizione rivolta alla perimetrazione di una porzione del tessuto urbano, da individuare come centro storico, da inserire nelle cartografie del P.R.G.. Tale previsione sembrerebbe essere stata ricavata da una scheda (CS 02 09) contenuta all'interno di una delle relazioni (Centri e Nuclei Storici) di supporto al sopra citato piano d'Ambito. A tale proposito, si chiarisce che il perimetro visibile nella suddetta scheda e con cui risulta contornata un'area urbana di codesto Comune, non è da intendersi mirata, in modo prescrittivo, all'individuazione del centro storico di Ali Terme, bensì all'estensione dell'abitato individuato all'anno 1940.

In definitiva, tutte le schedature, così come riportate all'interno delle relazioni allegate al Piano d'Ambito, hanno la sola funzione di supporto e di indirizzo nell'individuare un eventuale centro storico, inteso come "Zona A" all'interno dei futuri strumenti urbanistici, la cui effettiva definizione è demandata ai progettisti dei Piani Regolatori.

Responsabili e Dedicatario				LPR n. 15 del 28/02/97, art. 15, comma 1, lett. a) e b)			
Stanza	Atto	Atto	Atto	Stanza	Atto	Atto	Atto
Stanza	Atto	Atto	Atto	Stanza	Atto	Atto	Atto
Stanza	Atto	Atto	Atto	Stanza	Atto	Atto	Atto

Ciò detto, si coglie l'occasione per evidenziare che all'interno dell'abitato di codesto Comune, a seguito di ulteriori approfondimenti effettuati, risulta la presenza di alcuni edifici di interesse storico-architettonico non sottoposti ad alcuna tutela, ma per i quali si suggerisce la salvaguardia da prevedersi tramite la loro individuazione, nella cartografia del PRG, tra quelli già segnalati come "Immobili di valore storico-artistico, architettonico, documentario" nella relativa legenda. I suddetti edifici sono situati lungo la S.S. 114, e precisamente risultano in mappa catastale al Foglio 8 parti. 141, 138, 137.

Il Dirigente Responsabile U.O. 3
Arch. Antonino Spanò Greco

[Handwritten signature]



Il Soprintendente
Arch. Mirella Vinci

[Handwritten signature]

Soprintendenza per i Beni Culturali della Regione Siciliana - Palermo						Foglio 8 parti. 141, 138, 137	
Comune	U.O.	Interv.	St.	Tr.	04/06/2020	04/06/2020	04/06/2020
Palermo	U.O. 3	Interv.	St.	Tr.	04/06/2020	04/06/2020	04/06/2020
Intervento di salvaguardia degli edifici storici (URP) - Soprintendenza per i Beni Culturali della Regione Siciliana - Palermo						Intervento di salvaguardia degli edifici storici (URP) - Soprintendenza per i Beni Culturali della Regione Siciliana - Palermo	
Palermo	U.O. 3	Interv.	St.	Tr.	04/06/2020	04/06/2020	04/06/2020



REGIONE SICILIANA
ASSESSORATO DEL TERRITORIO E DELL' AMBIENTE
Dipartimento Regionale Urbanistica
Il Dirigente Generale

All n° 5

L'anno Duemilaventidue, il giorno ventisei del mese di Ottobre, negli uffici dell'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente della Regione Sicilia (ARTA)- Dipartimento dell'Urbanistica, sono presenti:

- Il Direttore Generale del Dipartimento – Arch. Calogero BERINGHELI, per l'ARTA;
- Assessore Ing. Carmelo MELATO, per il Comune di Ali Terme;
- Dirigente dell'AREA Tecnica del Comune di Ali Terme: Geom. Aldo BARBERA;
- Avv. Renzo BRIGUGLIO, legale incaricato del Comune di Ali Terme;
- Ing. Enrico PULEO, progettista del PRG di Ali Terme;
- Arch. Sandro Salvatore Triolo (esperto incaricato dal Sindaco del Comune di Ali Terme)

Le parti, premessa l'ordinanza del CGA n. 196/2022 con la quale la Sezione Giurisdizionale - in relazione al ricorso n. 363/2022 ad oggetto: impugnazione del DDG n. 175/2020 approvativo del PRG di Ali Terme, con specifico riferimento alla Zona "A" - ha invitato le parti pubbliche, come sopra costituite, nel rispetto del principio di leale collaborazione ad interloquire in vista del superamento della questione controversa;

Considerata la nota della Soprintendenza ai beni Culturali ed Ambientali di Messina del 25.10.2022 (prot. 16355), avente ad oggetto la rimodulazione del Centro Storico del PRG del Comune di Ali Terme ed individuazione della " Zona A" con relativa planimetria contenente la proposta di zonizzazione del centro storico del Comune di Ali Terme e di schema di N.T.A., che viene consegnata all'ARTA.

Ciò premesso, le parti, come sopra rappresentate, danno atto che in data odierna si sono incontrate per definire l'iter procedimentale finalizzato al superamento della questione controversa, anche sulla scorta della proposta segnalata dalla Soprintendenza di Messina.

L.C.S.

- Il Direttore Generale del Dipartimento – Arch. Calogero BERINGHELI, per l'ARTA

- Assessore Ing. Carmelo MELATO, per il Comune di Ali Terme

- Dirigente dell'AREA Tecnica del Comune di Ali Terme: Geom. Aldo BARBERA

- Avv. Renzo BRIGUGLIO, legale incaricato del Comune di Ali Terme

- Ing. Enrico PULEO, progettista del PRG di Ali Terme

- Arch. Sandro Salvatore Triolo (esperto incaricato dal Sindaco del Comune di Ali Terme)



REGIONE SICILIANA
ASSESSORATO DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE
Dipartimento Regionale Urbanistica
Il Dirigente Generale

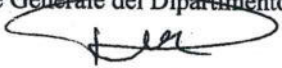
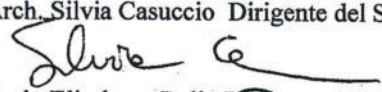
L'anno Duemilaventidue, il giorno ventotto del mese di Ottobre, negli uffici dell'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente della Regione Sicilia (ARTA)- Dipartimento dell'Urbanistica, sono presenti:

- Il Direttore Generale del Dipartimento – Arch. Calogero Beringheli, per l'ARTA
- Arch. Silvia Casuccio Dirigente del Serv. 6/ DRU
- Arch. Elisabetta Rallo Dirigente dell'U.O 3.1/DRU
- Avv. Renzo BRIGUGLIO, legale incaricato del Comune di Ali Terme
- Ing. Enrico PULEO, progettista del PRG di Ali Terme;
- Arch. Sandro Salvatore Triolo (esperto incaricato dal Sindaco del Comune di Ali Terme)

Facendo seguito al verbale del 26.10.2022, l'Assessorato ritiene che la procedura da seguire per tenere conto della nuova perimetrazione proposta dalla Soprintendenza di Messina con nota del 25.10.2022 (prot. 16355), a modifica del DDG n. 175/2020 di approvazione del PRG di Ali Terme, sia quella prevista dall'art. 26, comma 11 e seguenti, della L.R. n. 19/2020.

I rappresentanti del Comune di Ali Terme prendono atto della posizione del Dipartimento dell'urbanistica.

L.C.S.

- Il Direttore Generale del Dipartimento – Arch. Calogero Beringheli, per l'ARTA

- Arch. Silvia Casuccio Dirigente del Serv. 6/ DRU

- Arch. Elisabetta Rallo Dirigente dell'U.O 3.1/DRU

- Avv. Renzo BRIGUGLIO, legale incaricato del Comune di Ali Terme

- Ing. Enrico PULEO, progettista del PRG di Ali Terme;

- Arch. Sandro Salvatore Triolo (esperto incaricato dal Sindaco del Comune di Ali Terme)
