D.D.G. n. 1

REPUBBLICA ITALIANA

REGIONE SICILIANA
Assessorato Regionale Territorio e Ambiente
Dipartimento Regionale Urbanistica

L'AUTORITA' COMPETENTE

VISTO lo Statuto della Regione Siciliana;
VISTA la Direttiva Europea 2001/42/CE (*Direttiva VAS*), concernente la "valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente";
VISTO il Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152 e ss.mm.ii. (*Testo Unico Ambientale*), concernente "Norme in materia ambientale";
VISTO il Decreto del Presidente della Regione n. 23 del 8 Luglio 2014, concernente il "Regolamento della valutazione ambientale strategica (*VAS*) di piani e programmi nel territorio della Regione siciliana";
VISTA la Delibera di Giunta 26/02/2015, n.48 concernente "Competenze in materi di rilascio dei provvedimenti di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) e di Valutazione di Incidenza Ambientale (VIncA)", che individua l'Assessorato Regionale del territorio;
VISTO l'art. 91 della Legge Regionale 7 maggio 2015 n. 9 recante "Norme in materia di autorizzazioni ambientali di competenza regionale" come integrato dall'Art. 44 della Legge Regionale 17 marzo 2016 n.3;
VISTA la Deliberazione della Giunta regionale n.189 del 21 luglio 2015, recante: *"Commissione regionale per le Autorizzazioni Ambientali di cui all'art.91 della legge regionale 7 maggio 2015, n. 9 – Criteri per la costituzione – Approvazione";*
VISTO il D.A. n. 207/GAB del 17 maggio 2016, di istituzione della Commissione tecnica specialistica (C.T.S.) per le autorizzazioni ambientali di competenza regionale;
VISTO il D.A. n. 142/GAB del 18 aprile 2018, che ha abrogato le precedenti disposizioni, con il quale sono state disciplinate le procedure di competenza dell'Amministrazione regionale ed individuate le modalità operative e di ottemperanza agli obblighi, anche comportamentali dei componenti della Commissione Tecnica Specialistica, in applicazione dei principi di trasparenza e buon andamento delle P.A., in conformità all'art. 97 della Costituzione ed alla normativa ambientale di cui al D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii.;
VISTO il D.A. n.311/GAB del 23 luglio 2019, con il quale si è preso atto delle dimissioni dei precedenti componenti della Commissione Tecnica Specialistica (C.T.S.) e contestualmente sono stati nominati il nuovo Presidente e gli altri componenti della C.T.S.;
VISTO il D.A. n. 318/GAB del 31 luglio 2019 di ricomposizione del Nucleo di coordinamento e nomina del vicepresidente;
VISTO il D.A. n. 414/GAB del 19 dicembre 2019 di nomina di nn. 4 (quattro) componenti della Commissione Tecnica Specialistica (C.T.S.), in sostituzione dei membri scaduti;
VISTO il D.A. n. 57/GAB del 28 febbraio 2020, di modifica del Funzionamento della Commissione Tecnica Specialistica per il rilascio delle autorizzazioni ambientali di competenza regionale e conseguente revoca del D.A. n. 142/GAB del 18 aprile 2018;
VISTA la Delibera della Giunta Regionale Sicilia n.307 del 20 luglio 2020 che ribadisce l'individuazione dell'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente quale Autorità Unica Ambientale ad eccezione dell'emanazione dei procedimenti conclusivi relativi alle istruttorie di cui all'art.1, comma 6, della l.r. 3/2013, ed individua il Dipartimento Regionale Urbanistica all'adozione degli ulteriori provvedimenti relativi a verifiche di assoggettabilità a VAS (art.12 D.Lgs. n.152/2006);
VISTA la Legge Regionale 13 Agosto 2020 n.19 e ss.mm.ii. ed in particolare gli artt. 18 e 26;
VISTO il D.A. n.271/GAB del 23 dicembre 2021 che regolamenta l'Approvazione del documento "Procedure e criteri metodologici per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del Piano urbanistico generale (PUG) e delle varianti allo strumento urbanistico vigente in attuazione dell'art.18, comma 6, della legge regionale 13 agosto 2020, n.19 e ss.mm.ii.;
VISTI i DD.AA. n. 308 del 23 Dicembre 2022 e n.167 del 12 maggio 2023 di modifiche ed integrazioni D.A. 271 del 23 Dicembre 2021;

VISTO il D.P.Reg. 9 del 5/4/2022 "Regolamento di attuazione del Titolo II della legge regionale 16 dicembre 2008, n.19. Rimodulazione degli assetti organizzativi dei Dipartimenti regionali ai sensi dell'art.13, comma 3, della legge regionale 17 maggio 2016 n.3. Modifica del decreto del Presidente della Regione 18 gennaio 2013, n.6 e successive modifiche ed integrazioni" pubblicato nel supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana, parte I, n.25 dell'1/06/2022;

VISTO l'Avviso Pubblico avente prot.n.10972 del 06/12/2022 dell'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente relativo alla manifestazione di disponibilità da parte dei professionisti esterni all'Amministrazione regionale, interessati alla nomina di componente della predetta Commissione Tecnica Specialistica;

VISTA la Deliberazione della Giunta regionale n. 579 del 13/12/2022 con la quale è stato formulato l'atto di indirizzo per l'Assessore regionale del Territorio e dell'Ambiente, volto alla riforma della citata Commissione Tecnica Specialistica;

VISTO il D.A. n.6/GAB del 13 gennaio 2023 di composizione del Nucleo di Coordinamento della C.T.S., che individua il Presidente della C.T.S., il Vicepresidente e i tre componenti del Nucleo, nonché i Coordinatori delle tre Sottocommissioni Energia, Ambiente e Pianificazione del Territorio;

VISTA la Delibera di Giunta n.70 del 10/02/2023 ed il D.A. n.194/GAB del 31/05/2023 con il quale è stato adottato il funzionamento della C.T.S. per le autorizzazioni ambientali di competenza regionale;

VISTO il D.A.n.282/GAB del 09/08/2023 con il quale è stato nominato il Prof. Avv. Gaetano Armao in qualità di Presidente della C.T.S. con decorrenza dal 09/08/2023;

VISTO il D.A. n.22/GAB del 10/02/2025 che regolamenta il funzionamento della C.T.S. per le autorizzazioni ambientali di competenza regionale;

VISTO il D.P.R.S. n.734 del 17 febbraio 2025, in esecuzione della Delibera di Giunta Regionale n. 51 del 14 febbraio 2025 con il quale è stato nominato Dirigente Generale del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica il Dott. Giuseppe Battaglia;

VISTO il D.A. n.246/GAB del 03/09/2025 con il quale sono stati nominati 5 nuovi componenti, in possesso dei requisiti di professionalità ed esperienza richiesti, secondo i quattro profili di cui alla Delibera di Giunta nr.189/2015 indicati, in modo tale di completare la dotazione organica della stessa CTS, considerato che per alcuni componenti della CTS l'incarico era scaduto;

VISTO il D.A. n.330/gab del 07/11/2025, con il quale è stato nominato componente della Commissione Tecnica Specialistica l'Arch. Andrea Pedalino, prevista dalla legge regionale 7 maggio 2015, n.9 e successive modifiche ed integrazioni, per la durata di tre anni, a decorrere dalla data del decreto succitato;

VISTA l'istanza acquisita al protocollo/DRU n.14620 del 24 settembre 2025, a firma del Responsabile del Procedimento del Comune di Alì Terme (Me) in qualità di Autorità Procedente, che ha provveduto a depositare nel Portale Valutazioni Ambientali SI-VVI ENTI di questo Dipartimento, con codice istanza 4105, la documentazione a corredo, tra cui il RAP, la certificazione di avvenuto versamento delle spese di istruttoria a norma dell'art. 91 della L.R. n. 9/2015, modificato dall'art.7, comma 1, della L.R. 1/2025, e gli elaborati progettuali relativi alla "Ritipizzazione urbanistica delle aree private in testa alla società "La Magnolia Hotel s.r.l" in ottemperanza alla Sentenza del C.G.A. Regione Sicilia n.00665/224 del 19/08/2024", individuate al foglio 9 particella 1426 e particella 1553 del territorio di Alì Terme (ME), chiedendo l'attivazione della procedura di Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ex art. 12 del D.Lvo 152/2006 e ss.mm.i.;

VISTA la documentazione depositata dall'Autorità Procedente di cui sopra;

VISTA la nota prot.n.16421 del 24.10.2025 del Servizio 3/DRU con la quale si è dato avvio alla fase di consultazione ex art.12 del D.Lgs. 152/2006, relativa alla "Ritipizzazione urbanistica delle aree private in testa alla società "La Magnolia Hotel s.r.l" di cui sopra indicato, con i Soggetti Competenti in Materia Ambientale (S.C.M.A.) di seguito elencati e chiamandoli alla pronuncia entro 30 gg. dalla ricezione della stessa, del relativo parere di competenza ai sensi della medesima norma;

- ***Dipartimento Regionale dell'Ambiente***
- ***Comando del Corpo Forestale della Regione Siciliana***
- ***Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Messina***
- ***Dipartimento Regionale dell'Acqua e dei Rifiuti***
- ***Dipartimento Regionale dell'Energia***
- ***Dipartimento regionale delle infrastrutture della mobilità e dei trasporti***
- ***Dipartimento Regionale Tecnico***
- ***Dipartimento Regionale dell'Agricoltura***
- ***Dipartimento Regionale dello Sviluppo Rurale e Territoriale***
- ***Dipartimento Regionale delle Attività Produttive***
- ***Città Metropolitana di Messina già Provincia Regionale di Messina***

-Territorio Ambiente – Parchi e Riserve
-Protezione civile
-Sviluppo economico

- ***Ufficio Genio Civile di Messina***
- ***Autorità di Bacino del Distretto Idrografico della Sicilia***
- ***Soprintendenza BB.CC.AA. di Messina***
- ***Dipartimento della Protezione Civile*** *Servizio Regionale per la Provincia di ME*
- ***Dipartimento per le Attività Sanitarie e Osservatorio Epidemiologico***
- ***ASP Messina***
- ***Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente*** *– DAP di Messina*
- ***Consorzio di Bonifica 11 Messina***
- ***Al Comune di Alì Terme (ME)***

VISTE le note dei seguenti Soggetti Competenti in Materia Ambientale (S.C.M.A.) **:**

- ✓ Dipartimento Regionale per le attività Sanitarie e Osservatorio Epidemiologico Servizio 4 prot.n.35216 del 30/10/2025 acquisita al protocollo DRU n.16731 del 31/10/2025 - trasmessa per conoscenza a questo Dipartimento – indirizzata al Direttore del Dipartimento di Prevenzione dell'Asp di Messina per relazionare sulle valutazioni e eventuali determinazioni . Relazione a tutt'oggi non pervenuta a questo Dipartimento;
- ✓ Autorità di Bacino Distretto Idrografico della Sicilia prot.n.29789 del 05/11/2025, acquisito al prot. DRU n.17094 del 06/11/2025.

PRESO ATTO che i rimanenti Soggetti Competenti in Materia Ambientale (S.C.M.A.) non hanno fatto pervenire nei termini i loro pareri, osservazioni o contributi a questa Autorità Competente;

CONSIDERATO che in assenza di pareri, osservazioni e/o contributi questa Autorità Competente deve necessariamente ritenere che non sussistano criticità del contesto ambientale interessato per quanto di rispettiva competenza dei suddetti Soggetti Competenti in Materia Ambientale (S.C.M.A.);

VISTA la nota prot. n.18652 del 03/12/2025, con la quale il Servizio 3 Affari Urbanistici Sicilia Centrale e Nord Orientale - U.O. 3.1 del Dipartimento Urbanistica, ha comunicato al Nucleo della Commissione Tecnica Specialistica per le Autorizzazioni Ambientali di competenza Regionale, l'inserimento della documentazione relativa al procedimento **ME 05-08**, Codice Procedura **n.4208** Comune di Alì Terme (ME), nel portale Regionale per le Valutazioni Ambientali, al fine di acquisire il parere di competenza;

VISTO il Parere n.903/2025 del 19.12./2025 della Commissione Tecnica Specialistica per le autorizzazioni ambientali di competenza regionale, trasmesso con nota acquisita al DRU prot.n.19701del 23/12/2025, con il quale è stato espresso parere motivato, ai sensi e per effetto dell'art. 12, comma 4, del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., sulla proposta relativa alla "Ritipizzazione urbanistica delle aree private in testa alla società "La Magnolia Hotel s.r.l" in ottemperanza alla Sentenza del C.G.A. Regione Sicilia n.00665/224 del 19/08/2024", individuate al foglio 9 particella 1426 e particella 1553 del territorio di Alì Terme (ME), di non assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.;

RITENUTO di poter condividere il sopra citato parere della Commissione Tecnica Specialistica per le autorizzazioni ambientali di competenza regionale **n.903/2025 del 19.12./2025**, che allegato al presente Decreto ne costituisce parte integrante.

DECRETA

Art. 1) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 12, comma 4, del D.Lgs. n. 152/2006 e successive modifiche ed integrazioni, in conformità al parere **n.903/2025 del 19.12.2025** reso dalla Commissione Tecnica Specialistica per le autorizzazioni ambientali di competenza regionale, che la proposta relativa alla "*Ritipizzazione urbanistica delle aree private in testa alla società "La Magnolia Hotel s.r.l" in ottemperanza alla Sentenza del C.G.A. Regione Sicilia n.00665/224 del 19/08/2024", individuate al foglio 9 particella 1426 e particella 1553 del territorio di Alì Terme (ME),* ***ME 05-08 C.P. 4208****,* sia da **non assoggettare alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii..**

Art. 2) Il Comune di Alì Terme (ME), Autorità Procedente, provvederà alla pubblicazione del presente decreto con l'allegato parere che ne costituisce parte integrante all'Albo Pretorio Comunale e sul proprio sito web.

Art. 3) A norma dell'art. 12, comma 5 del D.Lgs. n. 152/2006, come modificato ed integrato dall'art. 15, comma 1, della Legge 116/2014 e dell'art. 68, comma 4, della L.R. n. 21/2014 e ss.mm.ii, il presente Decreto verrà pubblicato integralmente nel sito web dell'Autorità Competente - Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente - Regione Siciliana, e contemporaneamente per estratto, sulla *Gazzetta Ufficiale* della Regione Siciliana.

Art. 4) Avverso il presente provvedimento è esperibile, dalla data di pubblicazione o notificazione, ricorso giurisdizionale dinanzi al T.A.R. entro il termine di giorni 60 (sessanta) o in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Regione entro il termine di giorni 120 (centoventi) decorrenti dalla di pubblicazione sul sito internet della Regione Siciliana.

Palermo li 09.01.2026

L'Autorità competente
(Giuseppe Battaglia)
Firmato

Il Dirigente del Sevizio 3/DRU
(Arch. Daniela Grifo)
Firmato

Codice procedura: 4208

Classifica: ME_005_0000008

Proponente: Area Tecnica del Comune di Alì Terme (Me)

Autorità procedente: Comune di Alì Terme (Me)

OGGETTO: Ritipizzazione urbanistica delle aree private in testa alla società "La Magnolia Hotel s.r.l." in ottemperanza alla sentenza del C.G.A. Regione Sicilia n. 665/2024 del 19/08/2024

Procedimento: Verifica di assoggettabilità a V.A.S. ex art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.

PARERE predisposto sulla base della documentazione e delle informazioni che sono state fornite dal servizio 1 del Dipartimento Regionale Ambiente Regione Siciliana e contenute sul nuovo portale regionale.

PARERE COMMISSIONE T.S. n. 903/2025 del 19.12.2025

VISTA la Direttiva 2001/42/CE del 27 giugno 2001 del Parlamento europeo e del Consiglio concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente;

VISTO il Decreto Legislativo 22/01/2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 Legge 6 luglio 2002, n. 137" e ss.mm.ii.;

VISTA la Direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e semi-naturali, nonché della flora e della fauna selvatiche;

VISTO il D.P.R. 8 settembre 1997 n. 357 di attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e semi-naturali, nonché della flora e della fauna selvatiche e s.m.i.;

VISTA la Direttiva 2009/147/UE concernente la conservazione degli uccelli selvatici;

VISTO l'art. 1, comma 3, della L.R. n. 13/07 e l'art. 4 del D.A. n. 245/GAB del 22 ottobre 2007, i quali dispongono che la procedura di valutazione di incidenza è di competenza dell'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente;

VISTA la Legge Regionale 3 maggio 2001, n. 6, articolo 91 e s.m.i. recante norme in materia di autorizzazioni ambientali di competenza regionale;

VISTO il Decreto del Presidente della Regione n. 23 dell'8 Luglio 2014, concernente il "Regolamento della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di piani e programmi nel territorio della Regione Siciliana";

VISTA la Delibera di Giunta 26/02/2015, n. 48 concernente "Competenze in materia di rilascio dei provvedimenti di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) e di Valutazione di Incidenza Ambientale (VINCA)", che individua l'Assessorato Regionale del territorio e

dell'Ambiente Autorità Unica Ambientale, con l'eccezione dell'emanazione dei provvedimenti conclusivi relativi alle istruttorie di cui all'art. 1, comma 6, della L.R. 09/01/2013, n. 3;

VISTO l'atto di indirizzo assessoriale n. 1484/GAB dell'11 marzo 2015 e ss.mm.ii.;
VISTA la nota prot. n. 12333 del 16/03/2015 con la quale il Dirigente Generale del Dipartimento dell'Ambiente impartisce le disposizioni operative in attuazione della Delibera di Giunta n. 48 del 26/02/2015;

VISTA la Legge Regionale 7 maggio 2015, n. 9: "Disposizioni programmatiche e correttive per l'anno 2015. Legge di stabilità regionale", ed in particolare l'articolo 91 recante "Norme in materia di autorizzazioni ambientali di competenza regionale";

VISTA la Delibera di Giunta regionale 21/07/2015 n. 189 concernente: "Commissione Regionale per le Autorizzazioni Ambientali di cui all'art. 91 della Legge Regionale 7 maggio 2015, n. 9 - Criteri per la costituzione-approvazione", con la quale la Giunta Regionale, in conformità alla proposta dell'Assessore Regionale per il Territorio e l'Ambiente, di cui alla nota n. 4648 del 13/07/2015 (Allegato "A" alla delibera), ha approvato i criteri per la costituzione della citata Commissione Tecnica Specialistica per le autorizzazioni ambientali di competenza regionale;

VISTO il D.A. n. 207/GAB del 17/05/2016 di istituzione della Commissione Tecnica Specialistica per le autorizzazioni ambientali di competenza regionale, applicativo dell'art. 91 della L.R. 7 maggio 2015 n. 9, così come integrato dall'art. 44 della L.R. 17 marzo n. 3 e dei criteri fissati dalla Giunta Regionale con Delibera n. 189 del 21 luglio 2015;

RICHIAMATA la normativa relativa alla Commissione Tecnica specialistica per le autorizzazioni ambientali di competenza regionale, e in particolare:

- il D.A. n. 311/GAB del 23 luglio 2019, con il quale si è preso atto delle dimissioni dei precedenti componenti della Commissione Tecnica Specialistica (C.T.S.) e contestualmente sono stati nominati il Presidente e gli altri componenti della C.T.S.;
- il D.A. n. 318/GAB del 31 luglio 2019 di ricomposizione del Nucleo di coordinamento e di nomina del vicepresidente;
- il D.A. n. 414/GAB del 19 dicembre 2019 di nomina di n. 4 componenti della CTS, in sostituzione di membri scaduti;
- il D.A. n. 285/GAB del 3 novembre 2020, di nomina del Segretario della CTS;
- il D.A. n. 19/GAB del 29 gennaio 2021 di nomina di nn. 5 componenti della CTS, in sostituzione di membri scaduti o dimissionari, di integrazione del Nucleo di coordinamento e di nomina del nuovo vicepresidente;
- il D.A. n. 265/GAB del 15 dicembre 2021 che regolamenta il funzionamento di C.T.S. per le autorizzazioni ambientali di competenza regionale che ha sostituito il D.A. n. 57/GAB del 28 febbraio 2020, pertanto abrogato;
- il D.A. n. 273/GAB del 29 dicembre 2021 di nomina di nn. 30 componenti ad integrazione dei membri già nominati di CTS e di nomina di ulteriori due membri del nucleo di coordinamento;

- il D.A. n. 36/GAB del 14 febbraio 2022 avente ad oggetto "Adeguamento del quadro normativo regionale a quanto disposto dalle Linee guida Nazionali sulla Valutazione d'incidenza (VincA), approvate in conferenza Stato-Regioni in data 28 novembre 2019".
- il D.A. n. 24/GAB del 31 gennaio 2022 di nomina di n.1 componente ad integrazione della CTS;
- il D.A. n. 38/GAB del 17/02/2022 che modifica il D.A. n. 265/GAB del 15 dicembre 2021 che regolamenta il funzionamento di C.T.S. per le autorizzazioni ambientali di competenza regionale;
- il D.A. n. 116/GAB del 27/05/2022 di nomina di n. 5 componenti ad integrazione della CTS;
- il D.A. n. 170 del 26 luglio 2022 con il quale è prorogato, senza soluzione di continuità fino al 31 dicembre 2022, l'incarico a 21 componenti della commissione tecnica specialistica per il supporto allo svolgimento delle istruttorie per il rilascio di tutte le autorizzazioni ambientali di competenza regionale, modificando, altresì, il nucleo di coordinamento con nuovi componenti;
- il D.A. 310/GAB del 28.12.2022 di ricomposizione del nucleo di coordinamento e di nomina del nuovo Presidente della CTS.
- il D.A. 06/GAB del 13/01/2023 con il quale è stata riformulata, in via transitoria, la composizione del Nucleo di Coordinamento.
- il D.A. n. 194/GAB del 31/05/2023 che revoca il D.A. n. 265/GAB del 15/12/2022 e attualizza l'organizzazione della CTS, in linea con le previsioni delle recenti modifiche normative ed in conformità alle direttive della Giunta Regionale;
- il D.A.237/GAB del 29/06/23 "Procedure per la Valutazione di Incidenza (VINCA);
- il D.A. n. 252/GAB del 06/07/2023 con il quale è stata prorogata l'efficacia del D.A. n. 265/GAB del 15 dicembre 2021 e del D.A. n. 06/GAB del 19 gennaio 2022;
- il D.A. n. 282/GAB del 09/08/2023 con il quale il Prof. Avv. Gaetano Armao è stato nominato Presidente della CTS;
- il D.A. n. 284/GAB del 10/08/2023 con il quale sono stati confermati in via provvisoria i tre coordinatori del nucleo della CTS;
- il D.A. n. 333/GAB del 02/10/2023 con il quale vengono nominati 23 commissari in aggiunta all'attuale composizione della CTS;
- il D.A. n. 365/GAB del 07/11/2023 con il quale è stato nominato un nuovo componente della CTS;
- il D.A. n. 372/GAB del 09/11/2023 con il quale è stata rinnovata la nomina del Segretario della CTS;
- il D.A. n. 373/GAB del 09/11/2023 con il quale si è proceduto alla nomina di un nuovo componente della CTS;
- il D.A. n. 381/GAB del 20/11/2023 di nomina di un nuovo componente della CTS;
- il D.A. n. 132/GAB del 17/04/2024 con il quale vengono nominati n. 11 commissari in aggiunta all'attuale composizione della CTS;
- il D.A. n. 307/GAB del 03/10/2024 con il quale vengono nominati n. 2 commissari in aggiunta all'attuale composizione della CTS;
- il D.A. n. 328/GAB del 16/10/2024 con il quale viene nominato n. 1 commissario in aggiunta all'attuale composizione della CTS;
- il D.A. 22/GAB del 10/02/2025 con il quale viene pubblicato il regolamento di Funzionamento della Commissione Tecnica Specialistica;
- il D.A. n. 44/GAB del 26/02/2025 con il quale vengono nominati n. 14 commissari in aggiunta all'attuale composizione della CTS;
- il D.A. n. 46/GAB del 28/02/2025 con il quale è stata riformulata la composizione del Nucleo di Coordinamento;

- il D.A. n. 91/GAB del 10/04/2025 con il quale sono stati nominati n. 3 commissari in aggiunta all'attuale composizione della CTS;
- il D.A. n. 136/GAB del 26/05/2025 con il quale sono stati nominati n. 4 commissari in aggiunta all'attuale composizione della CTS;
- il D.A. n. 138/GAB del 28/05/2025 con il quale è stato nominato n. 1 commissario in aggiunta all'attuale composizione della CTS;
- il D.A. n. 166/GAB del 23.06.2025 di nomina del nuovo Vice Presidente della CTS, nella persona dell'Arch. Chiara Tomasino;
- il D.A. n. 246/GAB del 03.09.2025 con il quale sono stati nominati n. 5 commissari in aggiunta all'attuale composizione della CTS;
- il D.A. n. 330/GAB del 07/11/2025 con il quale è stato nominato n. 1 commissario in aggiunta all'attuale composizione della CTS;

VISTO il protocollo di legalità stipulato tra la Regione Siciliana-Assessorato dell'energia e dei servizi di pubblica utilità, le prefetture della Sicilia e Confindustria Sicilia, del 23 maggio 2011 e s.m.i., ed alla stregua del quale le parti assicurano la massima collaborazione per contrastare le infiltrazioni della criminalità organizzata nell'economia ed in particolare nei settori relativi alle energie rinnovabili ed all'esercizio di cave, impianti relativi al settore dei rifiuti ed a tutti quelli specificati dal predetto protocollo e si impegnano reciprocamente ad assumere ogni utile iniziativa affinché sia assicurato lo scrupoloso solo rispetto delle prescrizioni di cautele dettate a normativa antimafia di quanto disposto dal protocollo e ritenuto che le valutazioni di pertinenza saranno svolte dalla competente amministrazione con sede di emanazione del provvedimento autorizzatorio, abilitativo o concessorio finale;

LETTO il citato protocollo d'intesa e le allegate Linee-guida;

VISTA l'istanza prot. n. 9871 del 24/09/2025 acquisita al prot. DRU n. 14620 del 24/09/2025, con la quale il Comune di Alì Terme (ME), n.q. di Autorità Procedente, ha chiesto l'attivazione della procedura in oggetto per la proposta di "*Ritipizzazione urbanistica delle aree private in testa alla società "La Magnolia Hotel s.r.l." in ottemperanza alla Sentenza del C.G.A. Regione Sicilia n. 665/2024 del 19/08/2024*" (di seguito proposta di Piano);

VISTA la nota prot. n. 16421 del 24/10/2025 dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente - Dipartimento Regionale dell'Urbanistica - Servizio 3, con la quale è stata avviata la fase di consultazione della procedura relativa al Procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS relativa alla proposta di Piano di cui in oggetto, invitando i seguenti Soggetti Competenti in Materia Ambientale (S.C.M.A.) alla pronuncia del relativo parere di competenza (ex art.12 comma 2 del D.L.vo.152/06 e s.m.i.) entro 30 giorni a decorrere dalla ricezione della stessa:

- Dipartimento Regionale dell'Ambiente
- Comando del Corpo Forestale della Regione Siciliana
- Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Messina
- Dipartimento Regionale dell'Acqua e dei Rifiuti
- Dipartimento Regionale dell'Energia
- Dipartimento Regionale delle Infrastrutture, della Mobilità e dei Trasporti
- Dipartimento Regionale Tecnico
- Dipartimento Regionale dell'Agricoltura

- Dipartimento Regionale dello Sviluppo Rurale e Territoriale
- Dipartimento Regionale delle Attività Produttive
- Città Metropolitana di Messina – Territorio Ambiente — Parchi e Riserve
- Città Metropolitana di Messina – Protezione Civile
- Città Metropolitana di Messina – Sviluppo Economico
- Ufficio del Genio Civile di Messina
- Autorità di Bacino del Distretto Idrografico della Sicilia
- Soprintendenza BB.CC.AA. di Messina
- Dipartimento della Protezione Civile – Servizio 10 Messina
- Dipartimento per le Attività Sanitarie e Osservatorio Epidemiologico
- ASP Messina
- ARPA Sicilia – DAP di Messina
- Consorzio di Bonifica 11 Messina

LETTO il seguente contributo pervenuto:

Nota prot. DRU n. 17094 del 06.11.2025 **dell'Autorità di Bacino del Distretto Idrografico della Sicilia** con la quale la stessa, in ragione del fatto che la variante al PRG propone di assegnare:

- *all'area occupata dall'attuale hotel La Magnolia, oggi identificata in catasto fabbricati al foglio 9 particella 1426 (IMMOBILE Corpo A), la stessa destinazione urbanistica "B1 – Area urbana consolidata" degli ambiti edificati immediatamente contermini, disciplinata dall'art. 8 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale;*
- *all'area occupata dall'attuale hotel Terme Acqua Grazia, oggi identificata in catasto fabbricati al foglio 9 particella 1553 (IMMOBILE Corpo B), la destinazione urbanistica "B1T – Aree Turistico Termali di completamento" disciplinata dall'art. 8bis delle NTA, già assegnata dall'attuale PRG nella porzione prospiciente la via Francesco Crispi e da estendere conseguentemente anche alla pertinenza su via Marina, fermo restando l'indicazione di "ambiti con vincolo di destinazione d'uso termale" per la totalità dell'area;*

comunica, che:

Per gli aspetti relativi al Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI), le particelle catastali oggetto della variante in esame non interferiscono con aree in dissesto idrogeologico censite nel vigente PAI dell' "Area territoriale tra il bacino del t.te Fiumedinisi e Capo Peloro (102)", approvato con D.P.Reg. n. 813 del 15/12/2006, e successivi aggiornamenti.

Per gli aspetti relativi al Testo Unico delle disposizioni di legge sulle Opere Idrauliche approvato con R.D. 25/07/1904 n. 523 e ss.mm.ii, le particelle catastali oggetto della variante in esame non interferiscono con il reticolo idrografico superficiale.

Negli eventuali interventi successivi all'interno delle aree in oggetto dovrà tenersi conto del rispetto del principio di invarianza idraulica, secondo la direttiva AdB prot. 6834 del 11/10/2019 inserita nell'Allegato 1 del successivo DDG n. 102 DRU/AdB del 23/6/2021, pubblicato sulla GURS n. 30 del 2021.

VISTA la nota prot. n. 18652 del 03/12/2025 con cui il Servizio 3 dell'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente – Dipartimento dell'Urbanistica, ha comunicato il decorso dei termini di legge stabiliti per la trasmissione di eventuali ulteriori contributi;

PRESO ATTO della pubblicazione della documentazione sul sito web del Dipartimento regionale dell'ambiente (SI-VVI);

CONSIDERATO che il Rapporto Ambientale Preliminare è volto a verificare se la proposta in oggetto possa avere impatti significativi sull'ambiente e, di conseguenza, decidere di assoggettare o escludere lo stesso dalla procedura di valutazione definendo, se del caso, le necessarie prescrizioni per le successive fasi del procedimento;

LETTA la documentazione ed esaminati gli elaborati forniti dall'Autorità Procedente che nel complesso è costituita da:

N.ro	Tipo documento	Descrizione
170221	01 - Istanza di attivazione della procedura	ISTANZA DI ATTIVAZIONE DELLA PROCEDURA
170222	04 - Quietanza Oneri istruttori	QUIETANZA ONERI ISTRUTTORI
170223	19 - Dichiarazione del professionista che ha redatto la documentazione	DICHIARAZIONE DEL PROFESSIONISTA CHE HA REDATTO LA DOCUMENTAZIONE
170224	27 - Studio Compatibilità Idraulica	STUDIO COMPATIBILITÀ IDRAULICA
170225	28 - Studio Invarianza Idraulica	STUDIO INVARIANZA IDRAULICA
170226	35 - Relazione tecnica	RELAZIONE TECNICA
170227	38 - Rapporto preliminare di Assoggettabilità	RAPPORTO PRELIMINARE DI ASSOGGETTABILITÀ
170228	90 - SHAPE FILES (ZIP)	SHAPE FILES (ZIP)
170229	99 - Altra Documentazione	PARERE AT. 13 DEL GENIO CIVILE DI MESSINA

E della seguente documentazione integrativa:

N.ro	Tipo documento	Descrizione
90790	97 - Istanza Invio Integrazione	integrazione istanza 4105 per inoltro dettaglio attestazione di pagamento oneri
90791	04 - Quietanza Oneri istruttori	oneri istruttori con attestazione della banca di avvenuto pagamento

CONSIDERATO che con D.D.G. n.175 del 10/11/2020 è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Alì Terme (ME), adottato con delibera del Commissario ad Acta n. 1 del 04/10/2017 e successivamente modificato con delibera consiliare n. 19 del 30/04/2024, in adeguamento al nuovo tracciato ferroviario Messina-Catania;

CONSIDERATO che lo strumento urbanistico vigente destinava a "verde privato" gli immobili della società "La Magnolia Hotel s.r.l.", già ricompresi nella precedente zona "B3 – Aree residenziali del lungomare", poi annullata con D.A. n. 118/DRU del 05/03/1998;

CONSIDERATO che avverso il D.D.G. n.175/2020 di approvazione del PRG, la società "La Magnolia Hotel s.r.l." ha proposto ricorso al TAR Catania (R.G. n.256/2021), definito con sentenza n. 170 del 18/01/2022 che ha respinto il ricorso;

CONSIDERATO che la società ha successivamente presentato appello al Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana (R.G. n.759/2022), chiedendo l'annullamento e/o la riforma della sentenza del TAR Catania;

CONSIDERATO che con Sentenza n. 665/2024 del 19/08/2024, il Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana ha accolto l'appello, annullando i provvedimenti impugnati e ordinando l'esecuzione della decisione da parte dell'Autorità amministrativa;

CONSIDERATO che in ottemperanza alla citata sentenza, l'Amministrazione comunale ha predisposto la variante puntuale al PRG per la riattribuzione della destinazione urbanistica delle particelle catastali foglio 9 nn.1426 e 1553, corrispondenti agli immobili Hotel La Magnolia e Hotel Terme Acqua Grazia;

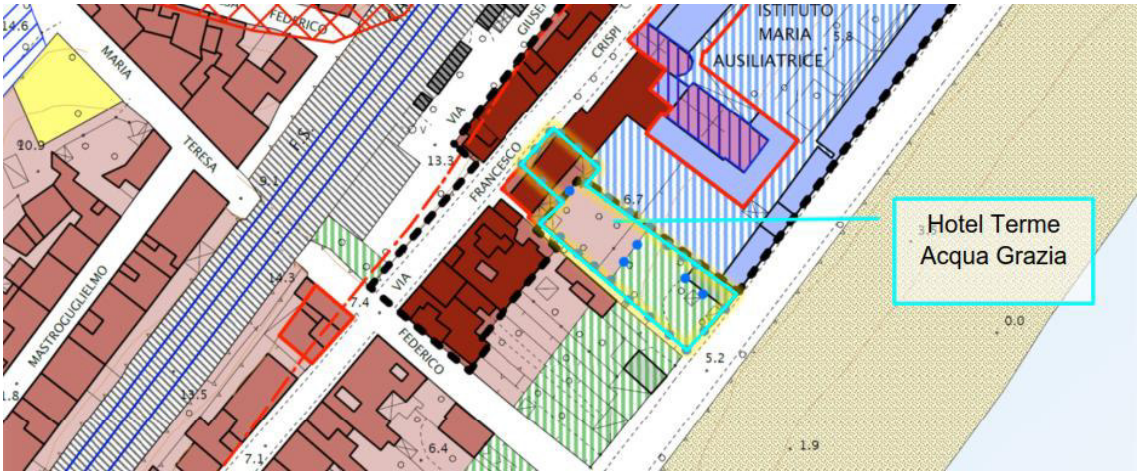
CONSIDERATO nello specifico l'elaborato "Relazione tecnica e quadro normativo urbanistico" della variante al Piano Regolatore Generale nel quale si rileva che:

- *l'area occupata dall'attuale Hotel La Magnolia, particella 1426 del foglio 9, prospiciente il lungomare, riportava la destinazione a "verde privato" ancorché detta area sia stata edificata con regolare concessione edilizia n.11/96 nel periodo di vigenza della precedente zona "B3" successivamente cassata in seguito al parziale annullamento introdotto con D.A. n.118/DRU del 5 marzo 1998*



;

- *l'area dell'attuale Hotel Terme Acqua Grazia, particella 1553 del foglio 9, riportava la destinazione a "verde privato" per la parte prospiciente la via Marina, mentre la restante porzione in parte assume la destinazione a zona "B1T – Aree Turistico termali di completamento" ex art.8 bis N.T.A, in parte (limitatamente alla porzione di fabbricato prospiciente la S.S.114) viene classificata "zona A"*



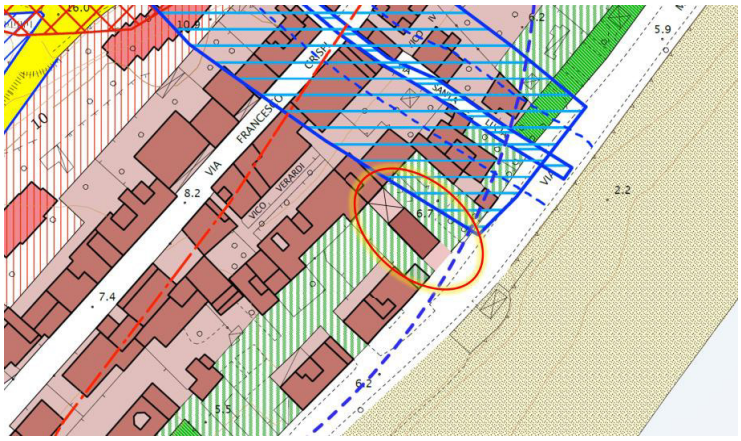
Va, altresì, considerato che, con recente deliberazione del Consiglio Comunale n.44 del 20/09/2024, è stata definitivamente approvata la Variante parziale al vigente PRG del Comune di Alì Terme per la riperimetrazione della "Zona Omogenea A".
Con detta variante si è proceduto, infatti, a individuare 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.
Recependo, inoltre, anche la individuazione degli ulteriori immobili di pregio storico-architettonico ed etnoantropologici individuati dalla Soprintendenza nonché degli immobili di interesse culturale.
Conseguentemente alla nuova individuazione della Zona A e alla individuazione di una nuova Zona B2T (Aree turistico termali storiche), 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.
Pertanto, mentre lo status urbanistico attuale dell'area occupata dall'attuale hotel La Magnolia rimaneva invariato non essendo interessato da precedenti previsioni di zona A, l'area dell'attuale hotel Terme Acqua Grazia, particella 1553, per effetto della predetta variante risultava classificata "verde privato" per la parte prospiciente la via Marina, e zona "B1T – Aree Turistico termali di completamento" per la restante porzione, fermo restando l'indicazione di "ambiti con vincolo di destinazione d'uso termale" per la quasi totalità dell'area. Il tutto siccome univocamente evincibile dalla Tav. 5 (scala 1:2.000) Zonizzazione del Centro Abitato del PRG modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 30/04/24 giusto accordo di pianificazione del 10/04/24



VISTA la Sentenza del C.G.A. Regione Sicilia n. 665/2024 del 19/08/2024, che accogliendo l'appello promosso dalla società "La Magnolia Hotel s.r.l.", in riforma della sentenza appellata, ha accolto il ricorso di primo grado e annullato i provvedimenti ivi impugnati, rilevando che, a seguito dell'annullamento della precedente pianificazione, le aree interessate devono essere considerate "zone bianche", prive di una destinazione urbanistica automaticamente vigente e pertanto necessitanti di una nuova e autonoma tipizzazione da parte dell'Amministrazione competente.

CONSIDERATO che la Variante al Piano Regolatore, a seguito delle risultanze del procedimento conclusosi con la Sentenza del C.G.A. Regione Sicilia n. 665/2024 propone di imprimere:

- *all'area occupata dall'attuale hotel La Magnolia, oggi identificata in catasto fabbricati al foglio 9 particella 1426 (IMMOBILE Corpo A), la stessa destinazione urbanistica "B1 – Area urbana consolidata" degli ambiti edificati immediatamente contermini, disciplinata dall'art.8 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale.*



- *all'area occupata dall'attuale hotel Terme Acqua Grazia, oggi identificata in catasto fabbricati al foglio 9 particella 1553 (IMMOBILE Corpo B), la destinazione urbanistica "B1T - Aree Turistico Termali di completamento" disciplinata dall'art.8 bis delle NdA, già assegnata dall'attuale PRG alla porzione prospiciente la via Francesco Crispi e da estendere conseguentemente anche alla pertinenza su via Marina, fermo restando l'indicazione di "ambiti con vincolo di destinazione d'uso termale" per la totalità dell'area.*



CONSIDERATO che corrispondentemente alle destinazioni sopra riportate:

- la Zona "B1T - Aree Turistico Termali di completamento", risulta disciplinata dall'art.8 bis delle Norme di attuazione che recita:

  Art. 8 bis B1T - Aree Turistico Termali di completamento

  1. Le aree contrassegnate con il vincolo di destinazione d'uso termale comprendono le aree occupate in atto da stabilimenti termali esistenti.

  2. In dette zone è consentito il rilascio di concessioni edilizie dirette per l'ammodernamento e 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 = 5,00 mc/mq

  b) altezza massima = m 18,00

  c) distanza dai confini per pareti finestrate 5,00 mt.;

  d) distanza dai confini per pareti cieche: 0,00 - 3,00 mt.;

- la Zona "B1 - Area urbana consolidata", risulta disciplinata dall'art. 8 delle Norme di attuazione che recita:

  1. Rientrano in tale classificazione le parti di città di formazione recente, prive di interesse storico ed ambientale.

  2. Sono consentiti in particolare interventi rivolti alla conservazione ed alla trasformazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, dell'edilizia esistente e al completamento degli isolati esistenti. In particolare sono consentiti, previo rilascio di singola concessione edilizia, interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e nuova edificazione nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

  a) la densità edilizia massima sarà pari a 9 mc/mq per i lotti aventi una superficie inferiore a mq. 120, mentre per i lotti aventi una superficie superiore fino a mq 200 è stabilito un volume massimo di mc. 1000;

  b) l'altezza massima sarà pari a ml. 14 con non più di quattro piani fuori terra;

  c) l'edificazione è consentita sull'allineamento stradale esistente, anche in deroga alle norme generali sui distacchi.

  3. Gli interventi di demolizione e riedificazione e di nuova edificazione che interessino lotti superiori a mq. 200 devono rispettare le seguenti prescrizioni:

  a) la densità fondiaria massima è stabilita in 5 mc/mq;

  b) rapporto di copertura massimo: 55%

  c) l'altezza massima sarà pari a ml. 14 con non più di quattro piani fuori terra;

  d) nel caso di demolizione e ricostruzione l'edificazione è consentita sul preesistente allineamento stradale, anche in deroga alle norme generali sui distacchi.

CONSIDERATO che, per come riportato nel RAP:

Rileva evidenziare, per gli effetti che ne conseguono in ordine ad una significativa porzione di fascia costiera comunale, che un'ampia zona litoranea (quella edificata e consolidata ove ricadono le aree in argomento) è esclusa dal vincolo paesaggistico relativo ai territori costieri compresi entro i 300 m dalla battigia (art.142 comma 1, lett.a) D.Lgs. 42/04), come dimostrano gli stralci sopra riportate e la tavola 27.8 "Beni paesaggistici" del Piano Paesaggistico in cui ricade il Comune di Alì Terme;

CONSIDERATO che i contenuti dello studio del RAP, che comprendono una descrizione dell'intervento e le informazioni ed i dati necessari alla verifica degli impatti attesi dall'attuazione dello stesso, sono stati sviluppati in riferimento ai criteri per la verifica di assoggettabilità dell'Allegato I del D.Lgs 152/2006 e, di rimando, della Parte seconda - aspetti metodologici del D.A. n.271/Gab del 23 Dicembre 2021. Nella tabella che segue, pertanto, è illustrata la corrispondenza tra quanto previsto dall'anzidetto Allegato ed i contenuti del Rapporto Ambientale Preliminare:

Criteri Allegato I D.Lgs. 152/2006	Contenuti nel Rapporto
1. Caratteristiche del piano, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:	
- in quale misura il piano stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;	La riclassificazione urbanistica proposta si inserisce organicamente in un contesto già urbanizzato per edilizia a carattere prevalentemente residenziale e turistico—ricettivo all'interno di un'area nella quale le opere di urbanizzazione risultano già realizzate da tempo. L'estensione territoriale della variante a confronto con l'intero territorio comunale è estremamente limitata e le modalità di intervento sono disciplinate da apposite norme. Nel presente Rapporto sono state, dunque, analizzate le scelte urbanistiche che interessano sia l'uso del suolo che i relativi aspetti ambientali ad esso connessi.
- in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;	La riclassificazione urbanistica si inserisce in modo coerente con le previsioni dell'attuale strumento urbanistico generale vigente nelle aree interessate. Infatti le aree limitrofe a quelle in esame risultano essere a destinazione residenziale (ZTO B1) o turistico termali (B1T) ed è stata verificata la coerenza con le indicazioni dei piani ambientali settoriali e che fossero rispettate le indicazioni ambientali di PRG. La variante non influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati, in quanto si limita ad adeguare lo strumento urbanistico generale allo stato di fatto ed alla zonizzazione delle aree contermini parimenti edificate. La variante urbanistica proposta risulta coerente con la pianificazione comunale e sovracomunale, non si evidenzia pertanto alcun tipo di influenza con gli stessi.

- la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;	L'area oggetto di variante ha estensione limitata. Essa interessa aree con una superficie catastale rispettivamente di 193 m^2 per l'IMMOBILE Corpo A (foglio 9 particella 1426) e 1.196 m^2 per l'IMMOBILE Corpo B (foglio 9 particella 1553) in ambito urbano. La riclassificazione urbanistica dell'area può consentire il superamento di una discrasia urbanistico/normativa/territoriale (intervento poco invasivo, nel rispetto dell'attuale stato di fatto) che ben si raccorda con il contesto circostante, il tutto nell'ottica di uno sviluppo sostenibile del territorio e di un progetto di sviluppo turistico di una società locale che porterebbe ad un possibile riscontro occupazionale sia diretto che indiretto.
- problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;	Sull'intera area di intervento non insiste alcuna tutela paesaggistica di cui all'art.134 lettere a), b) e c) del D.lgs. n.42 del 22 gennaio 2004 e s.m.i. "Codice dei beni culturali e del paesaggio" come rilevato dall'analisi del Piano Paesaggistico della Provincia di Messina Inoltre, si è rilevato che non insiste il vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n.3267 del 30 Dicembre 1923. Le aree da riclassificare non sono interessate da particolari criticità ambientali. Data la natura dell'intervento, non sono stati rilevati impatti significativi non mitigabili. L'ambito della variante inoltre, è lontano da zone di interesse ambientale, pertanto si può affermare che non sussistono problemi ambientali pertinenti. In linea generale, nei limiti di una trasformazione edilizia di un'area inserita nel contesto urbano con i relativi aumenti di carico insediativo e di pressione ambientale, si può determinare una compatibilità di massima tra l'intervento ipotizzato e le componenti ambientali analizzate.
- la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque);	Esclusa già in fase preliminare in quanto l'area di intervento non ricade all'interno di Siti di Importanza Comunitaria e Regionale. I principali rifiuti prodotti nel contesto di riferimento sono quelli derivanti dagli usi civili (solidi urbani). Allo stato attuale i rifiuti urbani vengono raccolti in maniera differenziata nella quasi totalità, con la modalità porta a porta, e conferiti nei centri di raccolta Eventuali modesti insediamenti sono sopportabili dal sistema di raccolta e smaltimento avendo un'incidenza sostenibile sulla produzione di rifiuti. I consumi idrici prevalenti sono quelli per uso umano. Anche per questa componente il sistema comunale di distribuzione e smaltimento delle acque può sopportare ampiamente eventuali modesti insediamenti. Non si rilevano riflessi diretti del piano rispetto all'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.
2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:	
- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;	Sono stati individuati e caratterizzati qualitativamente pressioni e impatti attesi dall'attuazione della riclassificazione urbanistica. In linea generale, nella previsione della riclassificazione urbanistica di aree già antropizzate e di modestissima estensione (193m^2 e 1196 m^2), l'entità dei possibili impatti rilevati è minima o nulla.

- carattere cumulativo degli impatti;	Gli impatti rilevati non hanno carattere cumulativo.
- natura transfrontaliera degli impatti;	Esclusi già in fase preliminare. La Variante urbanistica si riferisce ad una porzione residuale del territorio comunale di Alì Terme, pertanto non si hanno implicazioni di carattere transfrontaliero.
- rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);	Non si evidenziano rischi per la salute umana o innalzamento di rischio in seguito all'attuazione della Variante urbanistica che si propone.
- entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);	Si ritiene che l'area di influenza sia sostanzialmente limitata, ridotta ad una scala locale. Date l'esigua dimensione delle aree in esame l'entità degli impatti negativi sarà nulla o non significativa.
- valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa: 1. delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale; 2. del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;	Prima di definire gli impatti si è fornito un quadro descrittivo con le principali caratteristiche dell'area evidenziandone i principali elementi di sensibilità, vulnerabilità e criticità ambientale che potrebbero essere influenzati dalla riclassificazione urbanistica del lotto di terreno. Ad ogni modo non sono stati rilevati sulle aree di intervento e su quelle limitrofe speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale. Inoltre il valore ecologico delle aree dalla Carta ISPRA (cfr. Figura 27) risulta nullo in quanto aree urbanizzate e antropizzate ed il conseguente grado di vulnerabilità (in riferimento al superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo del suolo) è nullo.
- impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.	Esclusa già in fase preliminare la presenza di aree protette a livello locale nell'area di influenza della rideterminazione urbanistica. Non sono stati rilevati, infatti, sull'area di intervento e sulle aree immediatamente limitrofe, paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

CONSIDERATO in particolare quanto riportato nel Rapporto Preliminare Ambientale, di cui di seguito sono stati estrapolati e riportati in corsivo gli elementi che assumono rilevanza ai fini delle conseguenti determinazioni, strutturati in base ai criteri previsti dall'Allegato I della Parte Seconda del Decreto Legislativo 152/2006 rubricato *"Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'art.12"*, ed in particolare:

La predetta riclassificazione urbanistica non stravolge l'impianto del vigente PRG integrandosi, invece, con le previsioni dello strumento urbanistico generale che individua le aree contermini quali zone B1 e B1T ed affronta organicamente il processo di sviluppo economico per il completamento urbano del territorio.
La rideterminazione urbanistica si inserisce coerentemente con le previsioni del piano regolatore generale vigente. Non si rilevano interferenze e/o influenze con i piani sovraordinati che gravano sul territorio comunale, essendo l'area in oggetto non normata da piani diversi dallo strumento urbanistico generale comunale.

Il regime vincolistico dell'area non risulta contraddistinto da limitazioni significative, essendosi appurata l'assenza di vincoli restrittivi di tutela del paesaggio, siccome evincibile anche dalla consultazione del Piano Paesaggistico della provincia di Messina, adottato con D.A. n. 90 del 23.10.2019, nonché del vigente Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), e dei recenti studi di microzonazione sismica di III livello.

Dal punto di vista geomorfologico e idraulico, entrambe le due aree in studio non ricadono in zone classificate rischio geomorfologico o a rischio idraulico e non sono classificate come area di pericolosità, rischio o sito di attenzione ai sensi delle norme tecniche di attuazione dei piani stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino (P.A.I.).

Sotto l'aspetto ambientale l'area si presta alla rideterminazione e attribuzione della destinazione urbanistica prevista, in considerazione del regime vincolistico (cfr. par. 6.4 Vincoli paesaggistico-ambientali.) che la interessa, caratterizzato dall'assenza di criticità ambientali e/o paesaggistiche, alla luce dell'ottemperanza alla sentenza n. 665/2024 del 19/08/2024 del Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana.
Dall'esame del Piano Paesaggistico dell'Ambito 9 ricadente nella provincia Messina, adottato con D.A. n. 90 del 23 ottobre 2019, per le aree oggetto dell'analisi si evince in modo chiaro che non risultano vincoli di natura ambientale e/o paesaggistica, né particolari elementi di carattere storico, archeologico ed ambientale da tutelare, come rilevabile dagli stralci riportati in Figura 14, Figura 15, Figura 16, Figura 17, Figura 18, Figura 19, Figura 20.
In ordine al vincolo di inedificabilità relativo alla fascia di 150 m dalla battigia (L.R. 12.06.1976, n.78, art.15), come già rappresentato, risulterebbe appurato, con riferimento ad entrambi i beni immobiliari in testa alla predetta Società, la sussistenza già al 1976 dei requisiti di zona "B" che l'art.15 della L.R. n.78 del 1976 sottrae espressamente dall'ambito di efficacia del divieto introdotto.

Pertanto, l'intervento previsto di rideterminazione e attribuzione di zona territoriale omogenea rispettivamente "B1" e "B1T" alle aree oggetto del presente studio:
- non comporta un significativo aumento del carico urbanistico date le dimensioni modeste delle aree interessate pari rispettivamente a 193 m^2 per l'IMMOBILE Corpo A (foglio 9 particella 1426) e 1.196 m^2 per l'IMMOBILE Corpo B (foglio 9 particella 1553), già peraltro edificate;
- pianifica, coerentemente allo stato di fatto e di diritto, aree già in parte edificate e già classificate dal previgente PRG come zone "B3" – Aree residenziali del lungomare, collegandole armonicamente alle aree circostanti di completamento;
- risulta essere coerente con l'ambiente e con gli obiettivi di tutela e di sviluppo sostenibile trovandosi al di fuori di aree boscate, fasce di rispetto delle aree boscate, zone di protezione speciale (ZPS), siti di interesse comunitario (SIC) e relative fasce di rispetto, in un ambito già antropizzato ed edificato.

Sotto il profilo della pericolosità sismo-tettonica, in particolare, dalla disamina degli elaborati afferenti gli studi di microzonazione sismica di livello 3 (MS3) per il Comune di Alì Terme, approvati con decreto del Dirigente Generale del DRPC Sicilia 31 maggio 2024 n.309, si evince che entrambe le aree oggetto della presente ritipizzazione urbanistica ricadono interamente in "Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali" e specificatamente (cfr. Figura 29) in:
Zona 3 - GMtf: Zona costituita da una copertura detritica di natura alluvionale caratterizzata dalla presenza sabbie medio-fini, ghiaie e ciottoli di natura prevalentemente metamorfica (alluvioni recenti), spesse da pochi metri fino ad un massimo di 30 metri circa. Questi depositi poggiano su un substrato rappresentato dai conglomerati poligenici in matrice sabbiosa appartenenti all'Unità dei "Conglomerati di Allume", con spessore variabile da 10 metri circa fino ad un massimo di 60-70 metri circa e/o sul substrato lapideo alterato e fratturato delle Unità di Mandanici ed Alì, con spessore massimo di 5 metri circa. Sotto questa coltre di alterazione e fratturazione superficiale il substrato lapideo si presenta invece più integro e compatto, con spessore valutabile in alcune centinaia di metri.

CONSIDERATO che nel parere del Genio Civile di Messina, reso ai sensi dell'art. 13 della Legge 2 febbraio 1974 n.64 sul PRG originario, si legge che:
sono state altresì riportate le fasce di rispetto dai torrenti per le quali si impone l'osservanza del T.U. sulle acque 523/1904, costituenti fasce di inedificabilità assoluta;

CONSIDERATO che le particelle catastali 1426 e 1553, oggetto della presente variante puntuale, non ricadono all'interno delle suddette fasce di rispetto dei torrenti

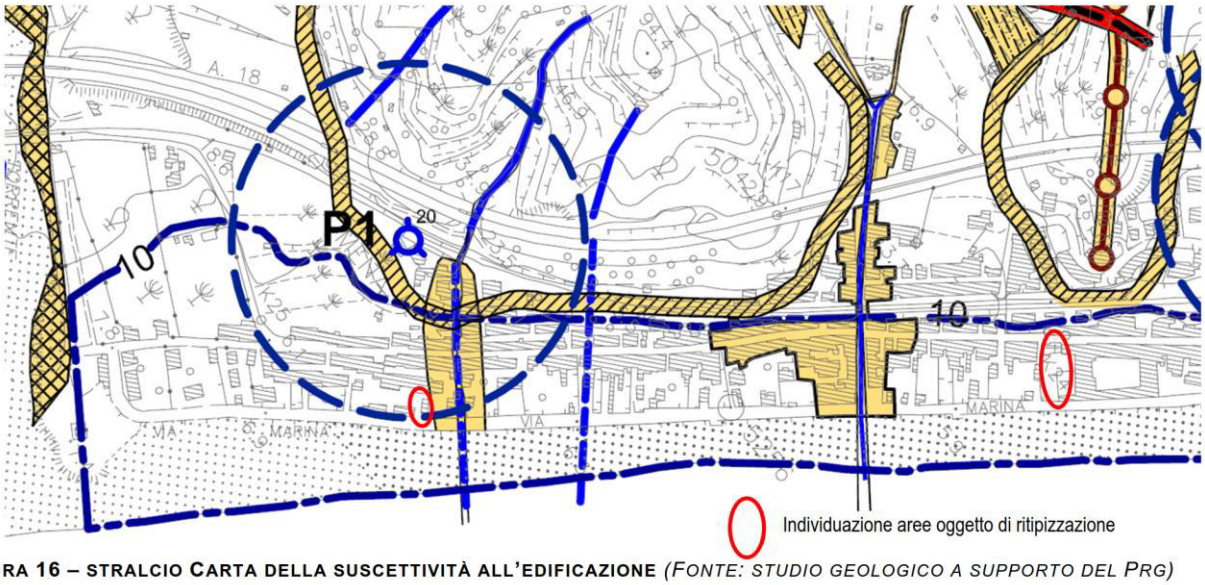


FIGURA 16 – STRALCIO CARTA DELLA SUSCETTIVITÀ ALL'EDIFICAZIONE *(FONTE: STUDIO GEOLOGICO A SUPPORTO DEL PRG)*

e pertanto non sono soggette alle limitazioni di inedificabilità assoluta richiamate dal parere del Genio Civile.

CONSIDERATO che, come emerge nella cartografia di suscettività all'edificazione riportata nella relazione della variante e nel Rapporto Preliminare Ambientale, l'area dell'attuale Hotel La Magnolia ricade entro la fascia di rispetto di 200 metri attorno a sorgenti e pozzi che alimentano l'acquedotto comunale e pertanto è soggetta a limitazioni d'uso per la tutela delle risorse idriche;

CONSIDERATO che un'ampia zona litoranea (quella edificata e consolidata ove ricadono le aree in argomento) è esclusa dal vincolo paesaggistico relativo ai territori costieri compresi entro i 300 m dalla battigia [art.142 comma 1, lett. a) D.Lgs. 42/04], come dimostrano gli stralci sopra riportate e la tavola 27.8 "Beni paesaggistici" del Piano Paesaggistico in cui ricade il Comune di Alì Terme;

CONSIDERATO che, come riportato nel RAP*:*
Può pacificamente concludersi che entrambe le aree da riclassificare non sono interessate da alcun tipo di criticità, ovvero non è presente alcuno dei seguenti vincoli:

- *idrogeologico;*
- *archeologico;*
- *storico – artistico;*
- *ambientale;*

- *cimiteriale;*
- *usi civici;*
- *rischio frana;*
- *elettrodotti*
- *ecc….*

né siti della Rete Natura 2000 (ZSC Zona Speciali di Conservazione o ZPS Zone di Protezione Speciale), né beni vincolati ai sensi del D. Lgs. n.42/2004, essendo esclusa, per quanto precedentemente argomentato, una rilevante porzione di fascia costiera dal vincolo paesaggistico di salvaguardia di profondità costante di 300 metri, a partire dalla linea di costa, ex art.142 comma 1 lett. a), in quanto rientrante tra le aree che alla data del 6 settembre 1985 o erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del DM n.1444 del 2 aprile 1968, come zone territoriali omogenee "A" e "B" o, per i comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati.

CONSIDERATO che "*non sono attesi effetti rilevanti che possano alterare la percezione e la valenza dei luoghi*" e che la variante puntuale "*non prevede aumenti di carico antropico rilevanti, né trasformazioni fisiche incidenti o alteranti l'assetto ambientale del territorio*";

CONSIDERATO che "*relativamente alla componente paesaggio, si ritiene che la variante puntuale non muterà significativamente la percezione dei luoghi ed il differenziale tra prima e dopo l'intervento edificatorio sarà quindi minimo*", fermo restando l'obbligo di garantire "*una elevata qualità formale finale*" dei nuovi volumi e l'adozione di criteri di riduzione dell'inquinamento luminoso;

CONSIDERATO che gli impatti attesi in termini di consumo di risorse (energia e acqua), produzione di inquinanti atmosferici, rifiuti urbani e rumore risultano sostanzialmente trascurabili e sostenibili rispetto all'attuale assetto, tenuto conto che il sito si colloca all'interno di un contesto urbanizzato;

CONSIDERATO che la proposta prevede che eventuali nuovi edifici dovranno essere "*corredati di tutti i sistemi oggi in commercio per l'utilizzo di fonti rinnovabili*" e realizzati nel rispetto delle normative vigenti in materia di risparmio energetico e sostenibilità ambientale;

CONSIDERATO che gli effetti cumulativi non risultano significativi, potendo rendersi necessario solo "*adattare ed eventualmente potenziare le linee di adduzione dell'acqua, del metano e dell'energia elettrica*", senza alterare in modo sostanziale il sistema ambientale complessivo;

CONSIDERATO che l'eventuale fase di cantiere potrà determinare interferenze temporanee quali "*incremento di mezzi lungo la rete viaria cittadina, emissioni rumorose e vibrazionali, sollevamento di polveri e produzione di rifiuti da confezionamento*", da gestire mediante misure di mitigazione e smaltimento differenziato dei RSU secondo normativa;

CONSIDERATO che eventuali interventi edificatori dovranno essere effettuati in ottemperanza al D.Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii., concernente le prescrizioni minime di sicurezza nei cantieri temporanei o mobili, e che le lavorazioni, pur svolgendosi all'interno delle aree, potranno determinare interferenze ambientali quali incremento del traffico veicolare per il trasporto dei materiali, emissioni rumorose e vibrazionali dovute all'impiego di apparecchiature, nonché sollevamento di polveri derivanti dalla movimentazione terra e dal passaggio di mezzi;

CONSIDERATO che la fase di cantiere comporterà la produzione di rifiuti solidi urbani e di materiali da confezionamento (carta, cartone, legno, plastica, metalli), da gestire mediante raccolta differenziata e conferimento a ditte specializzate, secondo le modalità già in uso nel contesto comunale;

CONSIDERATO che gli impatti acustici e atmosferici, seppur di difficile valutazione preventiva, sono riconducibili principalmente a rumore, vibrazioni e sospensione di polveri, e saranno oggetto di specifica trattazione nel Piano di Sicurezza e Coordinamento in fase esecutiva, ai sensi dell'Allegato XV del D.Lgs. 81/2008;

CONSIDERATO che il rischio di incidenti sarà mitigato mediante l'adozione della segnaletica prevista dal Regolamento di esecuzione e attuazione del Nuovo Codice della Strada e dal titolo V del D.Lgs. 81/2008, imponendo la limitazione della velocità dei mezzi a 10 km/h nelle aree di accesso e uscita dal cantiere, come da prescrizioni dell'art.116 del Regolamento stesso.

CONSIDERATO che a pag. 65 del RAP il Proponente così riassume, in riferimento alle categorie, le pressioni specifiche attese

Categorie di pressione	Pressioni attese in fase di cantiere	Pressioni attese in fase di gestione	Componente ambientale interessata
CONSUMI	○ Consumi risorsa idrica; ○ Consumi di Unità ecosistemiche esistenti; ○ Asportazione del suolo; ○ Sbancamenti ed escavazioni; ○ Impermeabilizzazione del suolo; ○ Consumi energetici	○ Consumi risorsa idrica; ○ Impermeabilizzazione del suolo; ○ Consumi energetici	o acqua; o suolo; o risorse energetiche ○ ambiente
EMISSIONI	Emissioni in atmosfera ○ Da riscaldamento; ○ Da traffico indotto; ○ Da mezzi di cantiere	Emissioni in atmosfera ○ Da riscaldamento; ○ Aumento del traffico locale;	○ Aria; ○ Acqua; ○ Ambiente fisico (rumore, vibrazioni, inquinamento luminoso ○ Ambiente biotico
	○ Rumore da apparecchiature da lavoro; ○ Rumore da traffico indotto; ○ Vibrazioni da traffico indotto; ○ Scarichi idrici temporanei.	○ Rumore e vibrazioni da aumento del traffico locale; ○ Produzione di acque reflue; ○ Inquinamento luminoso	
INGOMBRI	○ Accumuli temporanei di materiale; ○ Depositi temporanei di materiale	○ Volumi fuori terra delle opere edili.	○ Paesaggio.
INTERFERENZE	○ Rifiuti solidi urbani; ○ Rifiuti speciali.	○ Aumento del grado di artificializzazione del territorio; ○ Aumento di rifiuti.	○ Ecosistemi.

per le quali vengono riportati i seguenti impatti relativi alle pressioni e le mitigazioni previste in fase di realizzazione delle opere proposte

Categorie pressione	Impatti potenziali attesi	Risposte previste	Mitigazioni proponibili	Indicazioni di monitoraggio
CONSUMI	Consumo di suolo	Verde di pertinenza del costruito	Contenimento della impermeabilizzazione delle superfici libere	Verifica del rapporto tra superfici impermeabilizzate e superfici a verde
	Incremento di consumo idrico	Previsione eventuale di rete fognaria separata per acque meteoriche e acque domestiche. Sistemi per la riduzione dei consumi	Contenimento dei consumi idrici mediante sistemi che consentono un risparmio del 40%. Impianto per il recupero delle acque meteoriche da utilizzare per l'irrigazione del verde.	Verifica delle installazioni in fase esecutiva.
	Incremento consumo risorsa energetica	Impianto solare termico e fotovoltaico	Utilizzo di fonti di energia alternativa quali impianto solare termico per 100% dei consumi e fotovoltaico	
EMISSIONI	Aumento delle emissioni da riscaldamento	Orientamento	Esposizione delle abitazioni al sole e tecniche costruttive isolanti	Verifica delle condizioni in fase progettuale e verifica delle applicazioni in fase esecutiva
	Aumento inquinamento luminoso	Illuminotecnica	Adozione di soluzioni progettuali adatte al contenimento: apparecchi di illuminazione schermati per evitare l'abbagliamento nonché l'utilizzo di lampade al led.	
	Aumento impatti da traffico (emissioni, rumore)	Coordinamento della viabilità con l'esistente		
INTERFERENZE	Ampliamento della superficie edificata Aumento rifiuti solidi urbani	Modifica minima della forma urbanizzata.	Impiego di materiali permeabili per le pavimentazioni; Impiego di sistemi per il recupero delle acque meteoriche; Verifica col gestore del servizio raccolta rifiuti della possibilità di organizzare raccolta differenziata e/o di collocare delle campane di raccolta differenziata	Verifica applicazioni delle condizioni in fase esecutiva

CONSIDERAZIONI E VALUTAZIONI CONCLUSIVE

CONSIDERATO che con D.D.G. n. 175 del 10/11/2020 è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Alì Terme, successivamente modificato con delibera consiliare n. 19 del 30/04/2024, e che lo strumento urbanistico vigente destinava a "verde privato" gli immobili della società La Magnolia Hotel s.r.l.;

CONSIDERATO che la società ha impugnato il D.D.G. n. 175/2020 innanzi al TAR Catania, definito con sentenza n.170/2022 di rigetto, e successivamente ha proposto appello al Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana (R.G. n.759/2022);

CONSIDERATO che con Sentenza n. 665/2024 il C.G.A. ha accolto l'appello, annullando i provvedimenti impugnati e ordinando all'Amministrazione comunale di riesercitare il potere di pianificazione, con conseguente predisposizione della variante puntuale al PRG per le particelle catastali foglio 9 nn.1426 e 1553;

CONSIDERATO che la variante propone di attribuire all'area dell'Hotel La Magnolia la destinazione "B1 – Area urbana consolidata" e all'area dell'Hotel Terme Acqua Grazia la destinazione "BIT – Aree Turistico Termali di completamento", coerenti con l'assetto urbanistico contermine e con il vincolo di destinazione d'uso termale;

CONSIDERATO che le particelle oggetto di variante non interferiscono con aree di dissesto idrogeologico censite nel vigente PAI né con il reticolo idrografico superficiale, fermo restando il rispetto del principio di invarianza idraulica;

CONSIDERATO che il Rapporto Ambientale Preliminare ha rilevato l'assenza di effetti significativi sull'ambiente e sul paesaggio, evidenziando che gli impatti attesi sono trascurabili e sostenibili rispetto al contesto urbanizzato, e che eventuali nuovi edifici dovranno essere realizzati nel rispetto delle normative su risparmio energetico e fonti rinnovabili;

CONSIDERATO che la fase di cantiere potrà determinare interferenze temporanee (rumore, vibrazioni, polveri, traffico veicolare, rifiuti da confezionamento), da gestire mediante le prescrizioni del D.Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii. e con l'adozione del Piano di Sicurezza e Coordinamento;

CONSIDERATO E VALUTATO che dagli elaborati tecnici e cartografici allegati risulta che le aree oggetto di variante sono già edificate e antropizzate, ricadono in contesto urbanizzato privo di caratteristiche naturali di pregio e che la proposta progettuale si limita alla ritipizzazione urbanistica senza introdurre nuovi carichi insediativi, con impatti pertanto limitati e circoscritti al territorio comunale di Alì Terme;

CONSIDERATO E VALUTATO che l'eventuale pressione turistica è già insita nella funzione alberghiera esistente e che, in ragione della modesta estensione delle aree interessate (193 m² per l'Hotel La Magnolia e 1.196 m² per l'Hotel Terme Acqua Grazia), la popolazione potenzialmente coinvolta è limitata agli utenti delle strutture e ai residenti circostanti, non rilevandosi effetti cumulativi di rilievo;

CONSIDERATO E VALUTATO che dagli studi geologici e ambientali allegati non emergono rischi specifici per la salute o per l'ambiente, fermo restando la necessità di rispettare le cautele già previste dalle normative vigenti in relazione alla vicinanza a pozzi idrici comunali e al torrente Mastroguglielmo, elementi di vulnerabilità per i quali sono già individuate prescrizioni di tutela;

CONSIDERATO E VALUTATO che la nuova destinazione urbanistica *"B1 – Area urbana consolidata" degli ambiti edificati immediatamente contermini, disciplinata dall'art. 8 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale* dell'area dell'attuale Hotel La Magnolia, ricadente entro la fascia di rispetto di 200 metri dai pozzi e sorgenti destinati all'alimentazione dell'acquedotto comunale, come evidenziato dagli studi geologici e ambientali allegati e dalla cartografia di suscettività all'edificazione, non determina ulteriori criticità ambientali, risultando pertanto compatibile e gestibile attraverso le misure di salvaguardia già previste dal quadro normativo vigente in materia di tutela delle risorse idriche;.

CONSIDERATO E VALUTATO che dagli elaborati paesaggistici e vincolistici non risultano interferenze dirette con aree protette nazionali, comunitarie o internazionali, né con siti Natura 2000 o parchi e riserve, e che le aree restano soggette ai vincoli paesaggistici generali della fascia costiera, con impatti compatibili con il quadro normativo sovraordinato;

VALUTATO che la variante puntuale al PRG del Comune di Alì Terme non risulta suscettibile di produrre impatti ambientali significativi, non interferisce con vincoli idrogeologici o paesaggistici e si colloca in un ambito già urbanizzato e consolidato;

VALUTATO che le destinazioni urbanistiche proposte risultano coerenti con le previsioni del PRG vigente e con l'assetto territoriale contermine, garantendo la compatibilità con i vincoli di destinazione d'uso termale e con le prescrizioni di invarianza idraulica;

VALUTATO che le misure di mitigazione previste, unitamente al rispetto delle normative vigenti in materia di sicurezza dei cantieri, risparmio energetico e sostenibilità ambientale, assicurano la corretta gestione degli impatti temporanei e la tutela del contesto territoriale e paesaggistico;

CONSIDERATA la rilevanza strategica della transizione ecologica, imposta dagli effetti negativi determinati dall'azione perpetrata dell'uomo sui fattori climatici e ambientali, assume vitale importanza il ruolo di questa Commissione Tecnica Specialistica nel porre criteri e principi di carattere ambientale su tutti gli interventi di nuova edificazione e trasformazione del territorio, che possano imprimere una nuova visione di sviluppo urbanistico che guardi verso città più resilienti al cambiamento delle condizioni ambientali, ove venga perseguita la promozione della qualità architettonica e del decoro urbano, l'introduzione dei principi di ecosostenibilità ed efficientamento energetico, e il vincolo al rispetto delle norme igienico-sanitarie, sicurezza e rifiuti urbani;

VALUTATO in conclusione che sulla base della documentazione trasmessa e per le considerazioni sopra esposte, si può escludere che la proposta di Variante al Piano Regolatore in oggetto possa determinare impatti significativi sulle componenti ambientali, paesaggistiche e sul patrimonio culturale delle aree interessate;

La Commissione Tecnica Specialistica per le autorizzazioni ambientali di competenza regionale

Tutto ciò VISTO, CONSIDERATO E VALUTATO

ESPRIME

ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., parere di **non assoggettabilità alla procedura di VAS** di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. della procedura CP 4208 - Classifica: ME_005_0000008 - Comune di Alì Terme (Me) - *Ritipizzazione urbanistica delle aree private in testa alla società la Magnolia Hotel s.r.l. in ottemperanza alla sentenza del C.G.A. Regione Sicilia n.00665/2024 del 19/08/2024* con le seguenti raccomandazioni:

1. Per gli eventuali edifici di progetto, favorire l'utilizzo di sistemi per la raccolta e recupero dell'acqua piovana da gronda, attraverso l'impiego di adeguati serbatoi e/o cisterne da utilizzare per l'irrigazione delle eventuali aree a verde.
2. L'adozione di specifiche prescrizioni da prevedere già in fase di progettazione per la minimizzazione del rischio idrogeologico e sismico.
3. Per gli spazi aperti, favorire un idoneo grado di permeabilità per il drenaggio superficiale e nel sottosuolo delle acque meteoriche.
4. Proporre per le eventuali aree a verde una adeguata vegetazione arborea ed arbustiva autoctona, atta a ridurre gli effetti della pioggia battente.
5. Favorire l'adozione in fase di cantiere di idonee misure di mitigazione per limitare le emissioni inquinanti, le polveri generate dai lavori di movimentazione di terra, le emissioni acustiche dei macchinari di cantiere.
6. Al fine di migliorare l'inserimento ambientale e paesaggistico del Piano dovranno essere attuate tutte le misure di mitigazione previste nel Rapporto Preliminare Ambientale.
7. Dovranno essere previsti accorgimenti tecnici affinché sia perseguita e incentivata l'intercettazione delle acque meteoriche per il loro riuso.
8. Le essenze arboree e arbustive afferenti alla vegetazione autoctona ed eventualmente presenti nelle eventuali aree a verde, dovranno essere salvaguardate.
9. Gli scavi e gli eventuali movimenti di terra dovranno limitarsi a quelli strettamente necessari evitando che vengano modificate le condizioni plano altimetriche dei luoghi oggetto degli interventi.
10. Per la sistemazione delle aree esterne venga recepito il "principio di invarianza idrologica e idraulica" per la circolazione controllata delle acque superficiali.
11. Per le eventuali aree esterne interessate da pavimentazioni si dovranno prevedere soluzioni di copertura permeabili al fine di permettere il massimo drenaggio dell'acqua meteorica.
12. Gli Edifici dovranno essere progettati e realizzati nel rispetto della vigente normativa attraverso Edifici NZEB (Nearly Zero Energy Building), edifici a consumo energetico quasi nullo.
13. Dovrà essere previsto uno specifico e idoneo spazio per l'alloggio dei contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti.

Il presente parere ha esclusiva valenza ambientale, pertanto, fermo restando le valutazioni in materia urbanistica del Dipartimento competente, dovranno essere acquisite tutte le dovute autorizzazioni, nulla osta e pareri necessari alla realizzazione di quanto previsto nel progetto di Piano.