

REPUBBLICA ITALIANA



REGIONE SICILIANA

Assessorato Regionale Territorio e Ambiente  
Dipartimento Regionale Urbanistica  
L'AUTORITÀ COMPETENTE

*Decreto di assoggettabilità a VAS (Art. 12 D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.) – Variante Urbanistica del lotto di terreno sito in Mazara del Vallo, Lungomare San Vito, Foglio di mappa 196 particelle nn. 329 e 4110 – Ditta: Torretta s.r.l.*

**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 s.m.i. (*Testo Unico Ambientale*), concernente “Norme in materia ambientale”;

**VISTA** la delibera della Giunta regionale del 26 febbraio 2015, n. 48 “Competenze in materia di rilascio dei provvedimenti in materia di V.A.S, V.I.A e V.INC.A”;

**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;

**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;

**VISTA** la delibera di Giunta Regionale n. 307 del 20/07/2020 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);

**VISTO** il D.A. n. 6/GAB del 13 gennaio 2023, di ricomposizione del Nucleo di coordinamento e di nomina del vicepresidente;

**VISTO** il D.A. n. 282/GAB del 9 agosto 2023, di nomina del nuovo presidente della C.T.S.

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

**VISTO** il D.P.Reg n. 734 del 17/02/2025, in esecuzione della Delibera di Giunta Reg.le n. 51 del 14/02/2025, con il quale è stato nominato Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica il Dott. Giuseppe Battaglia;

**VISTO** D.P.R.S. 05/04/2022, n. 9 “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 marzo 2016, n. 3.

**VISTO** l’art. 18 della L.r. n. 19 del 13 agosto 2020 e ss.mm.ii.;

**VISTO** il D.A. n. 271 del 23 dicembre 2021 “*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.*”;

- VISTO** il D.A. n. 308 del 23 dicembre 2022 di modifica e integrazione del D.A. n. 271 del 23 dicembre 2021;
- VISTA** la nota acquisita al prot. DRU n. 19165 del 12/12/2025, con la quale il Comune di Mazara del Vallo (TP), nella qualità di Autorità Procedente, ha trasmesso tramite il “Portale Valutazioni Ambientali – Accesso SPID – Proponenti” - codice istanza n. 4306, di questo Assessorato, il Rapporto Preliminare Ambientale corredato degli elaborati progettuali ai fini della verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (ex art. 12 del D.Lgs. n. 152/06 e s.m.i.) della “*Variante Urbanistica del lotto di terreno sito in Mazara del Vallo, Via Lungomare San Vito, foglio di mappa 196 particelle nn. 329 e 4110 – Ditta: Torretta s.r.l.*”;
- VISTA** la nota prot. n. 2947 del 25/02/2026, del Servizio 2/DRU, con la quale si è dato avvio alla fase di consultazione, ex art. 12 del D. Lgs. 152/2006, della documentazione relativa alla “*Variante Urbanistica del lotto di terreno sito in Mazara del Vallo, Via Lungomare San Vito, foglio di mappa 196 particelle nn. 329 e 4110 – Ditta: Torretta s.r.l.*” dei Soggetti Competenti in Materia Ambientale (S.C.M.A.), ivi indicati nella medesima nota, chiamandoli alla pronuncia entro 30 gg. dalla ricezione della stessa, ai sensi della medesima
- VISTA** la nota prot. n. 2577 del 27/03/2026 assunta al prot. DRU n. 4745 del 27/03/2026, con la quale l'ARPA Sicilia, ha fatto pervenire il proprio contributo;
- PRESO ATTO** che nessun ulteriore contributo degli S.C.M.A., è pervenuto, entro i termini, a questa Autorità Competente;
- VISTA** la nota del Servizio 2 – DRU prot. n. 5647 del 13/04/2026, con la quale è stato comunicato al Presidente della Commissione Tecnica Specialistica l’inserimento, nel “Portale Regionale per le Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali”, della documentazione tecnico progettuale relativa al procedimento di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (ex art. 12 del D.Lgs. n. 152/06 e s.m.i.) della “*Variante Urbanistica del lotto di terreno sito in Mazara del Vallo, Via Lungomare San Vito, foglio di mappa 196 particelle nn. 329 e 4110 – Ditta: Torretta s.r.l.*” – Codice di procedura n. 4471, al fine di acquisire il parere di competenza;
- VISTO** il PARERE C.T.S. n. 525 del 29/05/2026, trasmesso con nota prot. DRA 8500 del 03/06/2026, con il quale viene espresso “parere di assoggettabilità a VAS di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. della procedura **Codice Procedura 4471 – Classifica: TP\_013\_0000040 – Proponente Comune di Mazara del Vallo Oggetto: Istanza di verifica di assoggettabilità a VAS di una Variante Urbanistica del lotto di terreno sito in Mazara del Vallo, Lungomare San Vito, Foglio di mappa 196 particelle nn. 329 e 4110 Ditta Torretta s.r.l.**”, per le motivazioni riportate nel parere stesso:

## DECRETA

- Art. 1)** Ai sensi e per gli effetti dell’art. 12, comma 4, del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii., il procedimento Classifica: **TP\_013\_0000040 - Codice procedura: 4471**, “*Variante Urbanistica del lotto di terreno sito in Mazara del Vallo, Via Lungomare San Vito, foglio di mappa 196 particelle nn. 329 e 4110 – Ditta: Torretta s.r.l.*”, **sia da assoggettare alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica**, di cui agli articoli da 13 a 18 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., per le considerazioni e valutazioni contenute nel PARERE C.T.S. n. 525 del 29/05/2026.
- Art. 2)** Il Comune di Mazara del Vallo (TP), 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 istituzionale.
- 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 s.m.i., il presente Decreto verrà pubblicato integralmente nel sito web dell’Autorità Competente – Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente – Regione Siciliana nonché sul

“Portale Valutazioni Ambientali” di questo Dipartimento (<https://si-vvi.regione.sicilia.it>)  
**Codice procedura n. 4471** e, contemporaneamente, per estratto sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana

**Art. 4)** Avverso il presente provvedimento è esperibile, dalla data di pubblicazione nel sito web di questo DRU, 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).

Palermo, lì 23.06.2026

L’Autorità Competente  
IL DIRIGENTE GENERALE  
(Giuseppe Battaglia)  
Firmato



**Codice procedura:** 4471

**Classifica:** TP\_013\_0000040-

**Proponente:** Comune di Mazara Del Vallo

**OGGETTO:** Istanza di verifica di assoggettabilità a Vas di una Variante Urbanistica del lotto di terreno sito in Mazara del Vallo, Lungomare San Vito, Foglio di mappa 196 particelle nn.329 e 4110 Ditta Torretta s.r.l..

**Procedimento:** Parere *ex art.* 12 del Codice dell'Ambiente.

**PARERE** predisposto sulla base della documentazione e delle informazioni fornite dal Servizio 1 del Dipartimento Regionale Urbanistica, Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente Siciliana e contenute sul portale regionale.

**PARERE COMMISSIONE T.S. n.** 525 del 29.05.2026.

**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

**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;

**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";

**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 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 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;

**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 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 di nomina del vicepresidente;

**VISTO** il D.A. n. 414/GAB del 19 dicembre 2019 di nomina di n. 4 componenti della CTS, in sostituzione di membri scaduti;

**VISTO** il D.A. n. 285/GAB del 3 novembre 2020, di nomina del Segretario della CTS;

**VISTO** 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;

**VISTO** il D.A. n. 265/GAB del 15 dicembre 2021 che regola 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;



**VISTO** 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;

**VISTO** il D.A. 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”.

**VISTO** il D.A. n° 24/GAB del 31 gennaio 2022 di nomina di n.1 componente ad integrazione della CTS;

**VISTO** il D.A. n. 38/GAB del 17/02/2022 che modifica il D.A. n. 265/GAB del 15 dicembre 2021 che regola il funzionamento di C.T.S. per le autorizzazioni ambientali di competenza regionale;

**VISTO** il D.A. n° 116/GAB del 27/05/2022 di nomina di n. 5 componenti ad integrazione della CTS;

**VISTO** 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;

**VISTO** il D.A. 310/Gab del 28.12.2022 di ricomposizione del nucleo di coordinamento e di nomina del nuovo Presidente della CTS.

**VISTO** il D.A. 06/Gab del 13/01/2023 con il quale è stata riformulata, in via transitoria, la composizione del Nucleo di Coordinamento.

**VISTO** 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,

**VISTO** il D.A.237/GAB del 29/06/23 “Procedure per la Valutazione di Incidenza (VINCA);

**VISTO** il D.A. n° 252/Gab. del 6 luglio 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;

**VISTO** il D.A. n. 282/GAB del 09/08/23 con il quale il Prof. Avv. Gaetano Armao è stato nominato Presidente della CTS;

**VISTO** il D.A. n. 284/GAB del 10/08/23 con il quale sono stati confermati in via provvisoria i tre coordinatori del nucleo 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;

**VISTO** il D.A. n° 307/GAB del 03/10/2024 di nomina di n. 2 componenti ad integrazione della CTS;

**VISTO** il D.A. n. 44/GAB del 26.02.2025 di nomina di 14 nuovi componenti la CTS;

**VISTO** - il D.A. n. 46 del 26/02/2025 con il quale è stata riformulata la composizione del Nucleo di Coordinamento.

**VISTO** il D.A. n. 46/GAB del 28.02.2025 di nomina della Vice Presidente, del Segretario Coordinatore e dei 3 Coordinatori delle sottocommissioni;

**VISTO** il D.A. n. 91/Gab del 10/04/2025 con il quale vengono nominati n. 3 commissari;

**VISTO** il D.A. n. 136/Gab del 26/05/2025 con il quale vengono nominati n. 4 commissari;

**VISTO** il D.A. n. 166/GAB del 23.06.2025 di nomina del nuovo Vice Presidente della CTS, nella persona dell'Arch. Chiara Tomasino;

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

**VISTA** l'istanza n.ro 178457 con la quale il Comune di Mazara del Vallo nella qualità di Autorità Procedente ha richiesto l'attivazione della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS di una Variante Urbanistica del lotto di terreno sito in Mazara del Vallo, Lungomare San Vito, Foglio di mappa 196 particelle nn.329 e 4110 Ditta Torretta s.r.l. "Istanza ai sensi dell'art.12 del D.Lgs 152/06 e s.m.i di attivazione della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS per Variante Urbanistica del lotto di terreno sito in Mazara del vallo, Via Lungo Mare san Vito , foglio di mappa 196 particelle n. 329-3751-4110, da zona F1- e) servizi culturali , attualmente zona binaca per effetto decadenza dei vincoli , a zona omogenea B4 Viabilita esistente , Zona F3 (ville , giardini Pubblici e verde di quartiere) e zona F1 -e) servizi culturali con reiterazione parziale del precedente vincolo

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

**VISTA** la nota con la quale il SERVIZIO 1: - ha comunicato l'avvio della fase di consultazione del Rapporto Preliminare, "Con nota acquisita al prot. DRU n. 19165 del 12/12/2025, il Comune di Mazara del Vallo (TP) ha provveduto ad inserire nel "Portale Valutazioni Ambientali Accesso SPID Proponenti" rispettivamente il RAP ed i relativi allegati della variante di cui in oggetto con codice istanza n. 4306 e codice procedura n. 4471 ai fmi dell'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S., ex art. 12 del D.Lvo 152/06 e s.m.i. In riferimento al procedimento di cui



sopra, con la presente si dà avvio alla consultazione del Rapporto Preliminare, invitando i Soggetti Competenti in Materia Ambientale in indirizzo a consultare sul portale <https://si-vvi.regione.sicilia.it/enti/index.php/it> la documentazione prodotta dal Proponente con codice istanza n. 4306 e codice procedura n. 4471, mediante le credenziali comunicate dall'Amministratore del portale e ad esprimere, ai sensi del comma 2 del suddetto art. 12, il proprio contributo con le eventuali osservazioni, entro 30 gg. a decorrere dalla ricezione della presente. Si evidenzia, che l'assenza del contributo di cui sopra, non può che ritenersi, espressione da parte dei S.C.M.A., ognuno per gli aspetti di propria competenza, di assenza di livelli di criticità del contesto ambientale interessato dalla verifica degli eventuali impatti significativi, che la variante in oggetto potrebbe produrre. Il contributo di competenza dovrà essere trasmesso a mezzo PEC ai seguenti indirizzi: "... L'Autorità Procedente che legge per conoscenza è onerata alla trasmissione della presente nota alla ditta Torretta S.r.l., nonchè è invitata, nei successivi 10 giorni dalla scadenza dei termini sopra specificati, a fornire eventuali rilievi sui contributi pervenuti. La presente comunicazione viene trasmessa, esclusivamente, a mezzo posta elettronica certificata (PEC), ai sensi dell'art. 47 D.lgs. n. 82/2005. Attesa la brevità dei termini del procedimento di consultazione sopra specificati, si reputa che, nell'ottica della necessaria collaborazione tra i rami della P.A., nel caso di disguidi tecnici per la consultazione del RAP e relativi allegati, è auspicabile la tempestiva segnalazione agli scriventi, a mezzo telefonico e/o mail, affinché si possa prontamente trovare la soluzione al problema.

Tale procedimento è stato trasmesso via pec ai seguenti indirizzi "Dipartimento Regionale dell'Ambiente [ambiente@certmail.regione.sicilia.it](mailto:ambiente@certmail.regione.sicilia.it) Autorità di Bacino del Distretto Idrografico della Sicilia [autorita.bacino@certmail.regione.sicilia.it](mailto:autorita.bacino@certmail.regione.sicilia.it) Dipartimento della Protezione Civile Servizio Regionale di Protezione Civile per la Provincia di Trapani [dipartimento.proiezione.civile@certmail.regione.sicilia.it](mailto:dipartimento.proiezione.civile@certmail.regione.sicilia.it) Dipartimento Regionale delle Attività Produttive [dipartimento.attivita.produttive@certmail.regione.sicilia.it](mailto:dipartimento.attivita.produttive@certmail.regione.sicilia.it) Dipartimento Regionale dell'Acqua e dei Rifiuti [dipartimento.acqua.rifiuti@certmail.regione.sicilia.it](mailto:dipartimento.acqua.rifiuti@certmail.regione.sicilia.it) Dipartimento Regionale dell'Energia [dipartimento.energia@certmail.regione.sicilia.it](mailto:dipartimento.energia@certmail.regione.sicilia.it) Dipartimento Regionale delle infrastrutture, della mobilità e dei trasporti [dipartimento.infrastrutture@certmail.regione.sicilia.it](mailto:dipartimento.infrastrutture@certmail.regione.sicilia.it) Dipartimento Regionale dell'Acqua e dei Rifiuti; Dipartimento Regionale dello Sviluppo Rurale e Territoriale [dipartimento.azienda.jorest@certmail.regione.sicilia.it](mailto:dipartimento.azienda.jorest@certmail.regione.sicilia.it) Dipartimento Regionale dell'Agricoltura [dipartimento.agricoltura@certmail.regione.sicilia.it](mailto:dipartimento.agricoltura@certmail.regione.sicilia.it) Dipartimento dei Beni Culturali e dell'identità Siciliana [dipartimento.beni.culturali@certmail.regione.sicilia.it](mailto:dipartimento.beni.culturali@certmail.regione.sicilia.it) Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente — DAP di Trapani [arpa@pec.regione.sicilia.it](mailto:arpa@pec.regione.sicilia.it) Libero Consorzio di Trapani già Provincia Regionale di Trapani Territorio Ambiente — Parchi e Riserve Protezione civile Sviluppo economico



provincia. trapani@certprontoip net Ufficio del Genio Civile di Trapani geniocivile. tp@certmail regione.sicilia. it Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani sopritp@certmail regione. sicilia. it ASP Trapani direzione. generale@pec. asp.trapani. it Dipartimento per le Attività Sanitarie e Osservatorio Epidemiologico dipartimento. attivita. sanitarie@certmail regione. sicilia. it Ispettorato Ripartimentale delle Foreste Trapani irftp. corpo. forestale@certmail regione. sicilia. it Capitaneria di porto di Trapani cp-trapani@pec mit. gov. it e, p.c. Comune di Mazara del Vallo III Settore, Servizi alla Città e alle Imprese Servizio Pianificazione Urbanistica Autorità procedente pianificazione@pec comune. mazaradelvallo. tp. it Unità Operativa Sl.”

**VISTO** che risultano pervenuti i seguenti contributi:

L' Arpa con protocollo DRU 4745 del 27.03.2026 ha comunicato che *“In riferimento alla nota prot. n. 2947 del 25/02/2026 del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica, pervenuta via PEC al prot. ARPA Sicilia n. 1-6445-DIG/2026 del 25/02/2026, relativa valutazione in oggetto, analizzata la documentazione presentata e, in particolare, l'elaborato 01 “Rapporto Ambientale Preliminare” (RAP), la scrivente Agenzia comunica quanto segue: - L'area in esame, ampia m<sup>2</sup> 16.686,05 è posta tra la linea ferroviaria e il Lungomare San Vito in un contesto semiurbanizzato di aree destinate alla residenza e a strutture pubbliche. L'area è individuata in Catasto al Foglio di mappa 196 part.lle nn. 329 e 4110 e destinata dal P.R.G. vigente (approvato con D.Dir. n. 177 del 14/02/2003) come segue: , particella n. 329: zona F1 “Servizi culturali” per m<sup>2</sup> 16.151) e Viabilità esistente per m<sup>2</sup> 497,70; , particella n. 4110: Viabilità esistente per m<sup>2</sup> 37,35. - L'area in esame attualmente risulta zona bianca per effetto della decadenza dei vincoli quinquennali preordinati all'esproprio. La variante proposta prevede, quindi, la riassegnazione dell'area come segue: , particella n. 329: zona B4 “Edilizia di completamento” per m<sup>2</sup> 11.795, F1 “Servizi culturali” per m<sup>2</sup> 1.856, F3 “Ville, giardini pubblici e verde di quartiere” per m<sup>2</sup> 2.500 e Viabilità esistente per m<sup>2</sup> 497,70; , particella n. 4110: Viabilità esistente per m<sup>2</sup> 37,35. Pertanto, si prevede una reiterazione parziale del precedente vincolo. - Nello “Studio di compatibilità idraulica” il Proponente dichiara che l'area si può considerare priva di potenziali pericolosità idrauliche. - Nella “Relazione di invarianza idraulica” si specifica che gli interventi che comportino impermeabilizzazioni e, quindi, riduzione delle superfici permeabili dovranno essere accompagnati da adeguate soluzioni progettuali di compensazione finalizzati a mantenere ed incrementare la capacità di infiltrazione dei suoli, secondo “Tipologie costruttive per la realizzazione dei Sistemi di Drenaggio Urbano Sostenibile (SUDS)”, come previsto all'art. 51 della L.R. n. 19/2020 nel quadro delle “Linee guida per gli standard di qualità urbana ed ambientale*



*e per il sistema delle dotazioni territoriali”. - L’area non è interessata da aree SIC E ZPS.” Per quanto sopra esposto, fatti salvi i diritti di terzi e le competenze di altri Enti ed Organismi al rilascio di ogni ulteriore eventuale autorizzazione, prescrizione, concessione, nulla osta, atti di assenso o quant’altro necessario per il caso di specie, nonché altre disposizioni legislative e/o regolamentari comunque applicabili; fermo restando che per quant’altro non specificato o riportato deve farsi riferimento alle vigenti norme in materia di tutela dell’ambientale; si osserva che: 1. il Proponente non ha fornito gli elementi di coerenza della variante con i più recenti obiettivi di sostenibilità ambientale, ad esempio quelli stabiliti dall’Europa (Environment Action Program, nell’ambito del 7° Programma Quadro UE) e dalle Nazioni Unite (rif. “2030 Agenda for Sustainable Development”) che richiamano all’azzeramento del consumo di suolo netto, alla sua protezione in quanto risorsa essenziale del capitale naturale e all’allineamento del consumo dello stesso alla crescita demografica reale. Pertanto, avrebbe dovuto fornire elementi conoscitivi e/o studi volti a dimostrare che il fabbisogno di aree destinate a scopi residenziali prevista nell’attuale PRG del Comune di Mazara del Vallo (che, si ricorda ancora, è stato approvato prima dell’entrata in vigore della normativa di Valutazione Ambientale Strategica con D. Dir. n. 177 del 14/02/2003), non sia sufficiente in relazione alla effettiva crescita demografica del Comune e alla eventuale vetustà del relativo patrimonio edilizio già disponibile/realizzato e, quindi, dimostrando la necessità di destinare il lotto anche a Zona B4 di completamento residenziale. Per quanto sopra detto, a parere della scrivente Agenzia la documentazione volta alla verifica di assoggettabilità a VAS del Piano in esame dovrebbe integrare i suddetti aspetti per verificare l’effettiva l’assenza di livelli di particolare criticità che la realizzazione del Piano potrebbe produrre nel contesto ambientale interessato e che non sembra siano stati compiutamente valutati nel Rapporto Ambientale Preliminare. Si fa, inoltre, presente che ogni nuova eventuale realizzazione edilizia dovrà comunque rispettare la prevista distanza di 150 m. dalla linea di costa per cui vige il vincolo d’inedificabilità assoluto, ex art. 15 della L.R. n. 78/1976. Si ricorda, infatti, che il TAR Catania (Sentenza n. 10 del 5/01/2021) evidenzia che il suddetto vincolo è un penetrante limite alla potestà pianificatoria delle Autorità Amministrative al fine di evitare che possa realizzarsi la eventuale riclassificazione delle aree entro i 150 m. dalla linea di costa in zone A o B, ove verrebbe applicato il regime delle eccezioni di cui al comma 1 dell’art. 15 della L.R. n. 78/1976. Il legislatore regionale del 1976 ha sostanzialmente inteso “fotografare” le zone costiere come al momento esistente, escludendo dal suddetto vincolo solo le aree che, illo tempore, avevano già subito interventi edificatori, e stabilendo per il futuro la prevalenza di dette disposizioni vincolistiche su eventuali ulteriori interventi programmatori secondari ad opera delle autorità preposte alla pianificazione urbanistica del territorio. La norma regionale mira a tutelare, infatti,*



*l'interesse pubblico primario alla conservazione dei valori ambientali insiti nel perimetro costiero dell'intera regione siciliana, prevalente sulla pianificazione locale e con efficacia per il futuro, per impedire eventuali tentativi di incisione dello stesso praticate in seguito alle varianti della zonizzazione introdotte negli strumenti pianificatori. Si ricorda, infine che, qualora la variante in esame venga approvata da codesta Autorità Competent gli eventuali interventi su suolo dovranno essere seguenti alla caratterizzazione delle terre per la stima della quantità di terre di scavo da poter eventualmente riutilizzare, recuperare o portare a discarica, ai sensi dei D. Lgs. n. 152/2006 e DPR 120/2017; ÿ gli eventuali impianti di smaltimento dei reflui dovranno essere allacciati alla pubblica fognatura; i sistemi di captazione delle acque meteoriche, qualora non provenienti dalle sole coperture, dovranno essere sottoposte, prima del loro smaltimento, ad un trattamento idoneo (es. di grigliatura, disoleazione e dissabbatura); ÿ gli eventuali interventi accessori di nuova piantumazione e allestimento di aree verdi/attrezzate dovranno rispettare i requisiti in materia di contenimento delle specie invasive a sensi del D. Lgs. 230/2017. L'eventuale espianto di piante di olivo, qualora presenti e che ricadano nell'area di sedime delle opere edili e nelle aree carrabili da realizzare, dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Autorità Competente e le piante dovranno essere reimpiantate secondo quanto verrà disposto nell'autorizzazione stessa, così come previsto dal D. Lgs. Lgt. n. 475 del 27/07/1945; ÿ gli eventuali interventi di costruzione/installazione dovranno essere effettuati mettendo in pratica tutte le strategie disponibili per l'efficace gestione operativa del cantiere così da prevenire la dispersione delle emissioni di inquinanti e garantire il loro contenimento presso gli eventuali recettori, che dovranno essere puntualmente individuati. Nelle superiori considerazioni è l'avviso della scrivente Agenzia.”*

**LETTA** la documentazione e gli elaborati forniti dall'Autorità Procedente e, in particolare, letto 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.

**CONSIDERATO** che nella relazione tecnica viene riportato quanto segue: *“Variante Urbanistica del lotto di terreno sito in Mazara del Vallo, Lungomare San Vito, Foglio di mappa 196 particelle nn. 329 e 4110 destinato a zona F1-e) Servizi culturali e Viabilità di progetto del P.R.G. vigente, attualmente zona bianca per effetto della decadenza dei vincoli, a zona omogenea B4, Viabilità esistente, zona F3 (ville, giardini pubblici e verde di quartiere) e zona F1-e) Servizi culturali con reiterazione parziale del precedente vincolo. D.A. n. 448/Gab. del 15/10/2018. Ditta proprietaria: Torretta s.r.l. RELAZIONE TECNICA Preso atto del Decreto Assessoriale n. 448/Gab. del*



15/10/2018, acquisito al protocollo di questo Ente in data 18/10/2018 al n. 83696, che accoglie il ricorso proposto dal Sig. Michele Bianco amministratore unico della ditta Torretta s.r.l., contro il Comune di Mazara del Vallo, per il silenzio serbato dal comune in relazione alle note del 06/12/2010 prot.n. 82467 e del 03/05/2013 prot. n. 29783 riguardo alla nuova destinazione urbanistica da attribuire, per effetto della decadenza dei vincoli, al lotto di terreno sito in Mazara del Vallo, Lungomare San Vito, Foglio di mappa 196 particelle nn. 329 e 4110 destinato a zona F1-e) Servizi culturali (biblioteche, cinema, teatri, ecc.) e Viabilità esistente del P.R.G. vigente; Premesso che: – il Piano Regolatore Generale, con annesse Prescrizioni Esecutive e Regolamento Edilizio, è stato Approvato con D.Dir. n. 177 del 14/02/2003, dal Dirigente del Dipartimento Regionale Urbanistica; – l'art. 9 del D.P.R. 327/01 e s.m.i., dispone la durata quinquennale dei vincoli urbanistici, preordinati all'esproprio, individuati dallo strumento Urbanistico; – l'art. 59 dello stesso Testo Unico, dispone che le norme emanate entrano in vigore il 30/06/2003; – le disposizioni riguardanti le espropriazioni di cui al D.P.R. 327/01 e s.m.i., così come disposto dall'art. 36 della L. R. n. 7 del 02/08/2002, “.. si applicano nell'ordinamento regionale .... con le decorrenze previste dal citato decreto”; Premesso, altresì, che anche i vincoli urbanistici preordinati all'esproprio individuati dal P.R.G. vigente, vanno a scadere a cinque anni dalla data del 30/06/2003 di entrata in vigore del D.P.R. 327/01 e s.m.i.; Rilevato, quindi, che a far data dal 30/06/2008 i vincoli urbanistici preordinati all'esproprio sono decaduti; Vista la Delibera di G.M. n. 214 del 31/12/2009, riguardante la revisione del P.R.G. ed atti connessi; Vista la Direttiva Sindacale, prot. n. 53046 del 03/08/2010, riguardante i provvedimenti da emettere a seguito delle sentenze del T.A.R., in merito alla decadenza dei vincoli urbanistici preordinati all'esproprio. Vista la Delibera di G.M. n. 245 del 10/12/2010, avente per oggetto “Presa d'atto della proposta di Delibera Consiliare riguardante le Direttive Generali per la Revisione del Piano Regolatore Generale ed atti connessi”; Vista la Delibera del Consiglio Comunale n. 84 del 12/05/2011 riguardante le “Direttive Generali per la Revisione del Piano Regolatore Generale ed atti connessi”; si espone quanto segue. La ditta ricorrente considerata la decadenza dei vincoli del P.R.G., come prima citato, ha chiesto al comune di avere attribuita una nuova destinazione urbanistica all'area di sua proprietà con possibilità edificatoria. Questo Ente, con nota del 25/01/2011 prot. n.5321 con proprie controdeduzioni aveva risposto precisando che, non potendo esitare in tempi brevi un numero notevole di singole varianti, dovendosi procedere alla revisione del piano regolatore, avrebbe valutato quanto lamentato e rappresentato, tenendo in giusto conto la suddetta richiesta nella predisposizione del nuovo strumento urbanistico. In seguito a istanza della ditta ricorrente inoltrata il 25/07/2018 prot. 12576, il Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica-Servizio 2, con nota del 07/08/2018 prot.n. 13218, protocollata presso questo



*Ente in data 07/08/2018 n. 64833, diffidava e metteva in mora il comune a provvedere alla riclassificazione urbanistica del lotto di che trattasi. Successivamente, poiché il Comune non aveva provveduto ad emanare il conseguente provvedimento, l'Assessore Regionale Territorio ed Ambiente con decreto n. 448/Gab. del 15/10/2018, comunicato al comune di Mazara del Vallo con nota pervenuta in data 18/10/2018 prot. n. 83696, nominava Commissario ad Acta l'Ing. Salvatore Cirone, con l'incarico di procedere agli adempimenti richiesti dal citato decreto assessoriale. Il suddetto Commissario insediatosi in data 18/10/2018, dopo avere esaminato gli atti, ha dato a questo servizio precise direttive in ordine alla proposta di variante di che trattasi. Pertanto questo servizio, per le motivazioni di seguito riportate, ha ritenuto di proporre la soluzione di seguito illustrata. L'area oggetto del ricorso nella precedente pianificazione (P.U.C. n.1 approvato con D.P.R.S. n. 133/A del 29/11/1977) era destinata come segue: Foglio di mappa n. 196 particella n. 329 Zona industriale esistente particella n. 4110 Zona industriale esistente. La stessa area nella vigente pianificazione (P.R.G. approvato con D. Dir. n°177 del 14/02/2003) è destinata come di seguito: Foglio di mappa n. 171 particella n. 329 - zona F1-e) Servizi culturali (mq 16.151,00) - Viabilità esistente (mq 497,70) particella n. 4110 - Viabilità esistente (mq 37,35). Considerato che: - in caso di riconferma delle previsioni del P.R.G. vigente la reiterazione di vincoli preordinati all'esproprio determinerebbe un'ulteriore indennità dovuta al proprietario ai sensi dell'art. 39 del T.U. 327/2001 modificato dal D.leg.vo 27/12/2002 n. 302, con ulteriore aggravio economico per l'Amministrazione; - il lotto di terreno ha una superficie di circa mq 16.686,05 ed è situato tra la linea ferroviaria e il Lungomare San Vito in un contesto di aree destinate alla residenza e a strutture pubbliche, normate come zone destinate ad attrezzature pubbliche e zone omogenee F2, quali aree destinate specificatamente ad attrezzature turistico-ricettive; - l'area destinata a zona F1-e) Servizi culturali, nella previsione nel P.R.G. comprende in minima parte anche alcune particelle limitrofe al lotto di che trattasi; - in particolare per il lotto ubicato in stretta adiacenza all'area oggetto della presente variante urbanistica, individuato al Foglio di mappa 196 particelle nn. 134-331, è già avviata la definizione di una variante urbanistica in esecuzione della Sentenza T.A.R.S. n. 2053/17, per cui l'ufficio ha già attribuito la classificazione a zona F1-e) Servizi culturali con la reiterazione precedente vincolo e corrispondente a un'area di circa mq 1.270,00, di forma stretta e allungata; - pertanto, si rileva l'opportunità di attribuire la stessa classificazione a zona F1-e) Servizi culturali ad una porzione del lotto di cui in oggetto (mq 1.856,00), che consenta di realizzare parte dell'eventuale attrezzatura culturale, anche se di dimensioni ridotte rispetto alle previsioni di piano; considerato altresì che: - negli incontri del 31/01/2019 e del 18/03/2019 tra le parti: 1) il Commissario ad Acta rilevando che la richiesta della ditta Torretta s.r.l. è finalizzata ad avere attribuita per l'area oggetto del ricorso*



la destinazione a zona omogenea B o D e ritenendo parzialmente accoglibile la richiesta della stessa, ha invitato l'ufficio a predisporre idonea proposta di variante urbanistica; 2) la ditta ricorrente ha dichiarato la propria disponibilità: • ad accettare il vincolo a zona F3 per la parte dell'area prospiciente il Lungomare San Vito con rinuncia a qualsiasi indennità per detta imposizione e con l'obbligo della destinazione e dell'uso pubblico dell'area da realizzarsi e mantenersi a cura e spese della ditta, quale vincolo conformativo finalizzato al mantenimento di un interesse pubblico a condizione non svantaggiosa per l'Amministrazione; • ad accettare il vincolo a zona F1-e) Servizi culturali (biblioteche, cinema, teatri, ecc.) per una parte dell'area con rinuncia a qualsiasi indennità per detta imposizione; • ad affrontare ogni onere correlato alla redazione dello studio geologico da trasmettere al Genio Civile per l'acquisizione del parere ai sensi dell'art.13 della L.64/74 e ad assumere l'onere del contributo per la procedura di verifica all'assoggettabilità V.A.S.; - detta previsione non andrebbe ad incidere sul dimensionamento degli standards urbanistici della zona di cui al D.M.1444 del 1968, che sarebbero comunque assicurati, atteso che le attrezzature e i servizi già previsti nel P.R.G. risultano sovradimensionati; visti: - l'articolo n. 2643 del Codice Civile, così come modificato dal Decreto Legge 13/05/2011 n. 70; - l'articolo 34 della legge 18/08/2000, n. 267 e successive integrazioni e modificazioni; - la delibera di C.C. n. 84 del 12/05/2011 prima citata, che prevede anche il principio della perequazione urbanistica; per quanto sopra l'Ufficio, riguardo alla destinazione urbanistica da attribuire al lotto di terreno di che trattasi, ha elaborato le seguenti previsioni di piano: Foglio di mappa 196 particella n. 329: - zona omogenea B4 (mq 11.795,00); - zona F1-e) Servizi culturali (mq 1.856,00); - zona F3 (ville, giardini pubblici e verde di quartiere) (mq 2.500,00); - Viabilità esistente (mq 497,70) particella n. 4110: - Viabilità esistente (mq 37,35). In sintesi Foglio di mappa 196 part. PREVISIONE PRG VARIANTE PRG Zona omogenea Superficie Zona omogenea Superficie 329 Zona F1-e) mq 16.151,00 Zona B4 mq 11.795,00 Viabilità mq 497,70 Viabilità mq 497,70 4110 Viabilità mq 37,35 Viabilità mq 37,35 Sommano mq 16.686,05 Sommano mq 16.686,05 La ditta si impegna: • ad accettare la reiterazione del vincolo a Viabilità di progetto per la superficie già destinata dal P.R.G., con rinuncia ad ogni qualsiasi indennità per la reiterazione; • ad accettare il vincolo a zona F3 per la parte dell'area prospiciente il Lungomare San Vito per una superficie di mq 2.500,00 con rinuncia a qualsiasi indennità per detta imposizione e con l'obbligo della destinazione e dell'uso pubblico dell'area da realizzarsi e mantenersi a cura e spese della ditta, quale vincolo conformativo finalizzato al mantenimento di un interesse pubblico a condizione non svantaggiosa per l'Amministrazione; • ad accettare il vincolo a zona F1-e) Servizi culturali (biblioteche, cinema, teatri, ecc.) per una superficie di mq 1.856,00 con rinuncia a qualsiasi indennità per detta imposizione; di contro la ditta otterrebbe la destinazione a zona omogenea B4



della restante parte, per una superficie di mq 11.795,00, il tutto quale accordo perequativo, da definire nei dettagli in sede di stipula di convenzione. Per quanto attiene le Norme Tecniche di Attuazione dell'area oggetto della variante, non si prevedono norme nuove e/o particolari, per cui si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione, approvate contestualmente all'approvazione del P.R.G., che si intendono integralmente confermate. Nel dettaglio si applica l'Art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione: "Zona B4 - Si tratta di zone, in parte edificate, vincolate dalle Leggi 1497/39 e 431/85, per la tutela delle bellezze naturali e paesaggistiche. Esse sono soggette a Piani Paesistici. Nelle aree circostanti la chiesa della Madonna dell'Alto e in quelle lungo il fiume Mazaro è vietata nelle aree libere ogni nuova costruzione. Nelle aree comprese tra la attuale ferrovia e il lungomare S. Vito è consentita, sino alla approvazione del piano paesistico, la edificazione di nuovi edifici, previo consenso della competente Soprintendenza BB.CC.AA., con i seguenti indici:  $D_f = 1,50$  mc/mq  $h = 7,50$  ml  $N_p = 2$  In tutte le zone B4 per gli edifici per gli edifici esistenti si prevedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia nell'ambito dei volumi già edificati. Sono vietati pertanto, ampliamenti planimetrici e volumetrici. Nel caso che i singoli proprietari volessero demolire e ricostruire gli edifici esistenti, la ricostruzione può essere assentita nell'ambito del volume esistente e documentato, e previo consenso della Soprintendenza ai Beni CC.e AA. la quale potrà esprimere un divieto motivato da ragioni ambientali, di visuali e, in genere, paesaggistiche. Tutte le recinzioni dei lotti prospicienti il lungomare o le strade di accesso a Madonna dell'Alto dovranno essere a giorno con zoccolo di altezza massima 0,80 ml. Tutte le aree private afferenti agli edifici esistenti dovranno essere trattate a verde, la cui manutenzione è obbligatoria a pena delle sanzioni pecuniarie previste nelle presenti norme. Valgono le destinazioni d'uso delle zone B1". Per quanto riguarda l'aspetto vincolistico in ambito territoriale, l'area di cui in oggetto è assoggetta: - al vincolo sismico, come tutto il territorio del comune di Mazara del Vallo, classificato sismicamente nella Categoria II - Zona 2 dal D.D.G. n. 003 del 05/01/2004 della Presidenza della Regione Siciliana-Dipartimento Regionale di Protezione Civile; - ai vincoli di cui alla Legge 08/08/1985 n. 431; - la particella n. 4110 ricade in zona normata dal Piano Paesaggistico adottato con D.A. n.6683 del 29/12/2016 e rettificato con D.A. n. 2694 del 15/06/2017 nel contesto "7e. Paesaggi costieri urbanizzati ed aree interessate da processi di antropizzazione (area portuale, aree artigianali) del Paesaggio locale 7 Mazara - Ambito 2 - Livello di Tutela 1, normato dall'art. 142 lett. a". - la particella n. 329 ricade in parte in zona normata dal Piano Paesaggistico adottato con D.A. n.6683 del 29/12/2016 e rettificato con D.A. n. 2694 del 15/06/2017 nel contesto "7f. Paesaggio dei territori coperti da vegetazione di interesse forestale (vegetazione forestale in evoluzione di cui al D.Lvo 227/01) del Paesaggio locale 7 Mazara - Ambito 2 - Livello di Tutela 1,



*normato dall'art. 142 lett. a", pertanto questo ufficio, con nota del 04/04/2019 prot.n. 9763, ha richiesto all'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste U.O.45 di Trapani rilascio di certificazione in merito alle caratteristiche specifiche di bosco, ai sensi del D.lgs 227/01 e della L.R. 16/96. L'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste U.O.45 di Trapani con nota del 27/03/20189 prot.n. 29329, pervenuta in data 03/04/2019 prot.n. 26414, certifica che il lotto di che trattasi non presenta le caratteristiche specifiche di bosco, ai sensi del D.lgs. 227/01 e della L.R. 16/96 e s.m.i. Nell'area oggetto della variante sono attualmente presenti tutti gli impianti a rete (rete di smaltimento acque bianche e nere, rete elettrica, rete di distribuzione acqua potabile, rete di illuminazione pubblica, gas metano, ecc.) e pertanto non si rilevano problemi per futuri nuovi allacciamenti o estensioni delle reti esistenti. Per perfezionare l'iter amministrativo riguardante la variante urbanistica in trattazione, è necessario acquisire il parere del Genio Civile di Trapani, in merito all'art. 13 della legge 64/74, per cui la ditta si è impegnata a produrre la relazione geologica, corredata di relative indagini geognostiche. Inoltre per l'acquisizione dell'eventuale parere di esclusione dalla procedura V.A.S., previa redazione del Rapporto preliminare ambientale (art. 12 del D.lgs 152/2006), la ditta ha già disponibilità ad assumere l'onere del contributo per la procedura di verifica all'assoggettabilità V.A.S. Mazara del Vallo".*

**CONSIDERATO** che nella relazione di compatibilità idraulica viene riportato quanto segue:

*“Quanto descritto nei paragrafi precedenti, ci permette di avere un quadro sufficientemente chiaro dell'assetto geomorfologico, geologico, geologico-tecnico e idrogeologico dell'area di proprietà della Ditta, oggetto di ridefinizione urbanistica da parte del Comune di Mazara del Vallo, e del suo immediato intorno. All'interno dell'area in questa fase di studio è previsto la progettazione di un edificio Civile in parte del lotto, la ridefinizione elimina il progetto di realizzazione di un Parcheggio, verde pubblico e parcheggio. Visto Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) (Art. 67 del D.Lgs. 3 Aprile 2006, n. 152 e ss. mm. ii.), in corrispondenza del sito studiato: - Dalla Carta della pericolosità e rischio geomorfologico non si evincono aree a rischio; - Dalla Carta dei dissesti non si evince alcuno stato di attività e/o fenomeno franoso; - Dalla Carta della pericolosità idraulica per fenomeni di esondazione non si evince alcuna area a rischio e/o pericolo idraulico. L'area non è interessata da aree SIC E ZPS. Vista la Nuova classificazione sismica della Regione Siciliana, il Comune di Mazara del Vallo (cod. Istat 81011) rientra in zona 2, con “Accelerazione con probabilità di superamento pari al 10% in 50 anni (ag)” pari a 0.15 Per eventuali interventi successivi alla ridefinizione urbanistica si dovrà tenere conto delle seguenti prescrizioni: - pavimentazioni di superfici di grandi dimensioni dovranno essere realizzate con materiali drenanti e/o comunque*



*prevedere opere di compensazione; - interventi che comportino impermeabilizzazioni e quindi riduzione delle superfici permeabili dovranno essere accompagnati da adeguate soluzioni progettuali di compensazione finalizzati a mantenere ed incrementare la capacità di infiltrazione dei suoli, secondo “Tipologie costruttive per la realizzazione dei Sistemi di Drenaggio Urbano Sostenibile (SUDS)”;* - *Per eventuali strade di collegamento dovrà essere assicurata la continuità del deflusso delle acque; L’area è servita da pubblica fognatura, eventuali impianti di smaltimento dei reflui dovranno essere allacciati alla pubblica fognatura; La progettazione di singoli interventi dovrà prevedere, sulla base di una dettagliata analisi dello stato di fatto, la ricostituzione di qualsiasi collegamento con fossati e scoli di vario tipo eventualmente esistenti, che non dovranno subire interclusioni o comunque perdere la loro preesistente funzione. Per quanto fin qui riportato l’area si ritiene stabile a basso rischio sismico, compatibile idraulicamente con l’equilibrio idrogeologico dell’intorno, idonea alla ridefinizione urbanistica, a suscettività d’uso non condizionata. ”*

**CONSIDERATO** che nella relazione di invarianza idraulica viene riportato quanto segue: *“Quanto descritto nei paragrafi precedenti, ci permette di avere un quadro sufficientemente chiaro dell’assetto geomorfologico, geologico, geologico-tecnico e idrogeologico dell’area di proprietà della Ditta, oggetto di ridefinizione urbanistica da parte del Comune di Mazara del Vallo, e del suo immediato intorno. All’interno dell’area in questa fase di studio è previsto la progettazione di un edificio Civile in parte del lotto, la ridefinizione elimina il progetto di realizzazione di un Parcheggio, verde pubblico e parcheggio. Visto Piano Stralcio di Bacino per l’Assetto Idrogeologico (P.A.I.) (Art. 67 del D.Lgs. 3 Aprile 2006, n. 152 e ss. mm. ii.), in corrispondenza del sito studiato: - Dalla Carta della pericolosità e rischio geomorfologico non si evincono aree a rischio; - Dalla Carta dei dissesti non si evince alcuno stato di attività e/o fenomeno franoso; - Dalla Carta della pericolosità idraulica per fenomeni di esondazione non si evince alcuna area a rischio e/o pericolo idraulico. ...L’area è servita da pubblica fognatura, eventuali impianti di smaltimento dei reflui dovranno essere allacciati alla pubblica fognatura; La progettazione di singoli interventi dovrà prevedere, sulla base di una dettagliata analisi dello stato di fatto, la ricostituzione di qualsiasi collegamento con fossati e scoli di vario tipo eventualmente esistenti, che non dovranno subire interclusioni o comunque perdere la loro preesistente funzione. Per quanto fin qui riportato l’area si ritiene stabile a basso rischio sismico, compatibile idraulicamente con l’equilibrio idrogeologico dell’intorno, idonea alla ridefinizione urbanistica, a suscettività d’uso non condizionata”.*

**CONSIDERATO** che nel Rapporto Preliminare di Assoggettabilità a VAS viene riportato quanto



segue: *“Il presente Rapporto Preliminare Ambientale è stato redatto per la verifica di assoggettabilità al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) della “Variante Urbanistica interessante il lotto di terreno sito in Mazara del Vallo, lotto prospiciente la via Lungo Mare San Vito, foglio di mappa 196 particelle nn. 329-3751-4110, in merito alla richiesta di procedura per l’ottenimento della variante urbanistica al piano Regolatore generale, da zona F1-e) servizi culturali, attualmente zona bianca per effetto di decadenza dei vincoli, a zona omogenea , B4 viabilità esistente, zona F3 (ville, giardini pubblici e verde di quartiere) e zona F1-e) servizi culturali con reiterazione parziale del precedente vincolo. : L’area oggetto della variante urbanistica non rientra tra quelle indicate all’art. 6 comma 2, D.Lgs. 152/2006, precisamente: - Il lotto di che trattasi ricopre una superficie di circa mq 16763,00 pertanto trattasi di una superficie inferiore ai 40 ettari individuati al punto 7 lett. A) dell’allegato IV del D.Lgs. 152/06. - L’area oggetto di variante urbanistica non si trova all’interno di zone S.I.C. o Z.P.S. ma ricade all’interno di una zona pienamente residenziale. - L’area oggetto di variante urbanistica non rientra tra quelle indicate all’art. 2, comma 5, della L.R. 71/78. - Scopo della verifica di assoggettabilità è stabilire se la variante urbanistica di che trattasi 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. Lo studio è stato stilato ai sensi e per gli effetti dell’art. 12 del D. Lgs. n. 152/2006 (come modificato dall’art.2 – comma 10 – del D. Lgs. n. 128 del 2010) e, facendo riferimento ai criteri dell’Allegato I dello stesso testo di legge, si articola fondamentalmente in due sezioni. Nella prima sezione si forniscono notizie utili circa le principali caratteristiche della Variante Urbanistica, facendo espresso riferimento ad alcuni elementi esplicitamente richiamati dal suddetto allegato. Nella seconda sezione, invece, vengono analizzate le caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate dall’attuazione delle previsioni introdotte... Il presente Rapporto Ambientale Preliminare è stato redatto in riferimento a quanto richiesto dall’art. 12 del D. Lgs n. 152/2006 (come modificato dall’Art. 2 – comma 10 – del D. Lgs. n.128 del 2010) e comprende una descrizione della variante, le informazioni ed i dati necessari alla verifica degli impatti attesi dall’attuazione della stessa. I Contenuti sono sviluppati in riferimento ai criteri per la verifica di assoggettabilità dell’allegato I del decreto di cui sopra. Una completa panoramica della situazione ambientale del comune è stata presentata nel Rapporto Ambientale relativo alla valutazione ambientale strategica del P.R.G. del Comune di Mazara del Vallo. Oltre a quanto indicato nell’Allegato I del D. Lgs. 4/2008 (par. 3), si richiama il principio di non duplicazione di cui all’art. 9 della Direttiva 42/2001/CE e agli art. 11, comma 4 e 13, del D. Lgs. 152/2006 come corretto dal D. Lgs. 4/2008, nei quali si stabilisce che “la VAS viene*



*effettuata ai vari livelli istituzionali tenendo conto dell'esigenza di razionalizzare i procedimenti ed evitare duplicazioni nelle valutazioni". Di conseguenza si rimanda al Rapporto sopracitato per le specifiche di molte delle caratteristiche ambientali generali riguardanti l'intero territorio comunale, con particolare riferimento a qualità dell'aria, rumore, rischi naturali, rifiuti, servizi tecnologici ed energetici, viabilità e trasporti, aspetti socioeconomici e carattere degli insediamenti; tutte caratteristiche non strettamente correlate con la variante in esame.... Generalità Il lotto di terreno ha una superficie di circa mq 16.763,00 ed è situato all'interno di un contesto di aree destinate alla residenza e a strutture pubbliche, nello specifico la Via Lungo mare san Vito. Inquadramento geografico e aspetti morfologici. Il lotto di terreno di indagine ricade interamente all'interno della Tavoletta "Mazara del Vallo" foglio 265 Quadrante IV, orientamento N.E., della Carta d'Italia dall'IGM a scala 1: 25.000, è identificato in Via Lungo mare san vito foglio di mappa 196 particelle nn. 329-3751-4110. Le coordinate geografiche del sito sono approssimativamente, le seguenti (rispetto ai sistemi di riferimento WGS84 e ED50): - Sistema WGS84 Lat: 37.647373°N Lon: 12.597602°E Il lotto è pianeggiante e la quota topografica è di circa 5 mt slm. 3.3. CLASSIFICAZIONE CATASTALE E URBANISTICA L'attuale Piano Regolatore del Comune di Mazara del vallo e le relative norme tecniche di attuazione prevedono la destinazione ART.53 - Zone FI-e Servizi culturali (biblioteche, cinema, teatri, sale di spettacolo, sale di ricreazione ecc.)... L'attuazione della variante oggetto di questo rapporto, risulta coerente con il piano Regolatore vigente e delle norme di attuazione per le zone B4 poiché sostanzialmente negli anni, dalle costruzioni di edifici residenziali, sono state create anche delle aree di parcheggio. Dunque, il vincolo di parcheggio che era presente nel lotto in oggetto e adesso è decaduto, può essere spostato e/o ridotto. Pertanto, la variante non prevede alcun incremento insediamento in più, rispetto alle previsioni del vigente strumento urbanistico generale, in quanto compensati, né tanto meno necessita di nuove superfici da destinare a parcheggio.... L'attuazione della variante in oggetto avverrà nel pieno rispetto delle norme del piano comprensoriale vigente e delle norme di attuazione per le zone B4, per cui risulta del tutto coerente con lo stesso. La variante urbanistica di che trattasi per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse, non stabilisce alcun riferimento con progetti ed altre attività e non ha influenza rilevante su piani e programmi. Non si rilevano interferenze e/o influenze con i piani ordinati e sovraordinati che gravano sul territorio comunale, come di seguito evidenziato: - Piano paesaggistico Ambito 2-3 Provincia di Trapani adottato con D.A. n. 6683 del 29/12/2016 e rettificato con D.A. n.2694 del 15/06/2017 e con D.A. n.2289 del 18/05/2019 – Assessorato Regionale BB.CC e I.S. L'area oggetto di Variante ricade all'esterno nel Paesaggio locale ambiti 2-3 Mazara del vallo. - Piano Territoriale*



*di Coordinamento Provincia regionale di Trapani, art.12 L.R. 9/86 e art. 5 L.R. 48/91, progetto di Massima approvato dal Commissario della Provincia di Trapani con Deliberazione n. 9 del 10/09/2014. Il P.T.P. vuole essere un elemento di raccordo tra gli strumenti urbanistici dei Comuni e il livello di pianificazione Regionale rappresentato dal P.T.U.R. (Piano Territoriale Urbanistico Regionale). I temi di carattere generale del piano (in particolare: la rete delle principali vie di comunicazione stradali e ferroviarie, la localizzazione delle opere ed impianti di interesse sovracomunali, ecc) non interessano direttamente l'area oggetto di variante. - Piano Regionale di tutela della qualità dell'aria in Sicilia – Luglio 2018, redatto dall'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente, in conformità alla direttiva sulla Qualità dell'aria (Direttiva 2008/50/CE) e al relativo Decreto Legislativo di recepimento (D.Lgs. 155/2010) costituisce un riferimento per lo sviluppo delle linee strategiche delle differenti politiche settoriali (trasporti, energia, attività produttive, agricoltura). In particolare, dall'esame del suddetto piano si rileva che il Comune di Mazara del vallo non rientra tra le aree ad elevato rischio di crisi ambientale, e pertanto anche l'area oggetto di variante. - Vincolo sismico – D.D.G. n. 003 del 05/01/2004 della Presidenza della Regione Siciliana, dipartimento Regionale di protezione Civile, in cui sono approvati gli Elenchi dei Comuni della Sicilia Classificati sismici con i criteri adottati nella Delibera di Giunta Regionale n.408 del 19/12/2003 e da cui si evince che l'intero territorio del Comune di Mazara del vallo è classificato sismicamente come CLASSE 1 (BIANCA) - Suscettività d'uso non condizionata Aree edificabili: In questa classe ricadono tutti quei terreni di natura carentica a diverso grado di cementazione e di natura sabbiosa limosa, a bassa acclività, che non presentano particolari problematiche di tipo geologico, geomorfologico, idraulico, idrogeologiche o litotecniche. Per tali aree deve essere direttamente applicato quanto prescritto dalle vigenti norme tecniche per le costruzioni (D.M. 14/01/2008 e s.m.i.). Il regime vincolistico che interessa l'area oggetto di variante è caratterizzato esclusivamente dalla presenza del vincolo sismico. - Aggiornamento del Piano stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico (P.A.I.) – Anno 2016 – Dipartimento regionale dell'Ambiente – Servizio 3 – Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente. L'area in oggetto non è interessata da rischi o pericolosità idraulica. • Per quanto riguarda problemi ambientali pertinenti la variante urbanistica e per l'integrazione delle considerazioni ambientali l'area e il contesto circostante non risultano assoggettati ad alcun vincolo paesaggistico-ambientale, l'area in oggetto non presenta problemi di carattere ambientale Precisamente le zone SIC e ZPS, individuate ai sensi delle direttive nn.92/43/CEE e 79/409/CEE, relative al territorio comunale: Sciare di Marsala (ITA 010014) Isole dello Stagnone di Marsala (ITA 010001) Saline di Marsala (ITA 010021) Fondali dell'isola dello Stagnone di Marsala (ITA 010028) Stagnone di Marsala e Saline di Trapani*



– Area Marina e terrestre (ITA 010026) Sono tutte esterne all’area in oggetto • Per quanto sopra esposto la variante non ha alcuna rilevanza negativa pe l’attuazione della normativa comunitaria nel settore dell’ambiente... Prima di definire gli impatti potenzialmente generati dalle previsioni della presente variante sulle aree interessate, si è ritenuto opportuno fornire un quadro descrittivo con le principali caratteristiche che contraddistinguono le stesse evidenziandone i principali elementi di sensibilità. 4.1. PRINCIPALI CARATTERISTICHE DELL’AREA OGGETTO DELLA VARIANTE ASPETTI GEOLOGICI E GEOTECNICI A seguito della localizzazione di detta area è stato redatto dal Geol. Maurizio V. DI Maria uno studio Geologico-Tecnico e Sismico per la suddetta variante, ai sensi degli: - D.M. 17/01/2018 e ss.mm.ii: “Nuove norme tecniche per le Costruzioni” (NTC 2018) - D.A. (Assessorato Territorio e Ambiente) n.120 del 14/07/2021: “Studi geologici per la redazione di strumenti urbanistici” - Indirizzi e criteri per la microzonazione sismica (2008) pubblicazione realizzata dal Dipartimento della protezione Civile e Conferenza delle Regioni e delle Province Autonome. Di cui si riporta la sintesi: • L’area presenta caratteri geomorfologici che ne assicurano la stabilità generale, non avendo riscontrato fenomeni geodinamici di dissesto attivi od incipienti che ne possano turbare l’attuale equilibrio; • Da un punto di vista litostratigrafo il sottosuolo di progetto è costituito, dall’alto verso il basso, da terreni di copertura, formati da depositi eterogenei di tipo limoso-sabbioso, con inclusi elementi litoidi, ad alto contenuto di sostanze organiche, in particolare nella porzione superficiale, con uno spessore medio di 1,50 m; e da un substrato, costituito da una formazione calcarenitico- sabbiosa, con uno spessore di circa 20,00 m; • Da un punto di vista litotecnico, sulla base dell’allegato “C” del Decreto Assessoriale (assessorato Territorio e Ambiente) Circ. n. 3 del 20/06/2014. In riferimento alla Pericolosità sismica locale, è stato condotto uno studio di Microzonazione Sismica di livello 1 che, sulla base di tutte le informazioni geologiche e geofisiche acquisite, ha permesso di redigere la “Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva sismica” e classificare l’area come “Zona Stabile suscettibile di amplificazioni locali”. • Più in dettaglio, ai sensi del D.M. 17/01/2018 e ss.mm.ii, il sottosuolo in esame, ai fini della definizione dell’azione sismica di progetto, può essere attribuito alla Categoria B dei sottosuoli di fondazione definiti dalla normativa medesima, ossia Rocce tenere e depositi di terrene a grana grossa molto addensati o terreni a grana fina molto consistenti, caratterizzati da un miglioramento delle proprietà meccaniche come la profondità e da valori di velocità compresi tra 360 m/s e 800 m/s. • Sulla scorta delle caratteristiche geomorfologiche e geologiche (terreno pianeggiante e privo di cavità naturali o artificiali, lontano da aree soggette a franamenti; il sottosuolo omogeneo), geofisiche (omogeneità della risposta in frequenza dell’area) e litotecniche, nell’area non si riscontrano particolari situazioni di pericolosità geologiche, quali frane, erosioni, esondazioni, vulnerabilità dell’acquifero,



*ecc. • Altresì, sulla base di quanto finora affermato si è attribuita all'area di progetto una "susceptività d'uso non condizionata", comprendente aree che non presentano particolari limitazioni all'utilizzo e/o alla modifica della destinazione d'uso. • Infine, si attesta che l'area di indagine non rientra tra quelle di tipo R3, R4 o Siti di Attenzione, secondo quanto stabilito dal Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico, di cui al DECRETO PRESIDENZIALE del 27 Marzo 2007 (Approvazione del piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico dell'area territoriale tra il bacino idrografico del fiume Birgi e il bacino idrografico del fiume Mazaro), pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n. 29 del 29/06/2007. 4.2. ELEMENTI DI PAESAGGIO E VEGETAZIONE. L'area in oggetto si presenta abbandonata, in parte dell'area insisteva la vecchia Cantina Gallinaro, si presenta parte in terra battuta e parte in asfalto dove si nota la prolungata assenza di manutenzione. Perimetralmente, l'area è ricca di vegetazione spontanea mista tra piante erbacee e arbusti di medio fusto. Lo stato attuale dei luoghi non manifesta peculiari caratteristiche paesaggistiche e/o elementi di sensibilità. L'area è esterna al Piano paesaggistico Ambiti 2 e 3, la zona è esterna all'area classificata come Paesaggio Locale n. 7. 4.3. AREE PROTETTE Per quanto sopra esposto nell'area oggetto della variante non si riscontra la presenza di aree protette perimetrata dalla rete natura 2000 (SIC/ZPS) per il territorio siciliano. 4.4. CLIMA E QUALITÀ DELL'ARIA All'interno del territorio marsalese non sono presenti elementi che possano recare danno in modo sensibile e permanente alla qualità dell'aria. Alcuni disturbi a carattere puntuali e locale derivano da attività produttive quali, ad esempio, le attività estrattive (cave e segherie di marmo) e le attività per la produzione e lavorazione del vino, soprattutto quelle in prossimità del centro urbano. I dati disponibili sui rilevamenti effettuati nel centro urbano inerenti le emissioni in atmosfera dei principali inquinanti dell'aria hanno fatto registrare valori bassi; in alcuni casi, nelle ore di maggior flusso veicolare, sono stati registrati dei picchi che si sono sempre attestati al di sotto della soglia di attenzione. L'emissione in atmosfera di inquinamenti rappresenta, in particolare nelle aree urbane e periurbane, uno dei principali fattori di criticità ambientale in relazione ai danni che possono determinarsi, direttamente o indirettamente alla salute della popolazione, agli ecosistemi ed al patrimonio storico. Per quanto riguarda il territorio del Comune di Mazara del Vallo i dati disponibili sulla qualità dell'aria, malgrado non offrono un quadro sufficiente, attestano una situazione non particolarmente preoccupante. I dati disponibili sui rilevamenti effettuati nel centro urbano inerenti le emissioni in atmosfera dei principali inquinanti dell'aria - ossidi di zolfo (SO<sub>2</sub> + SO<sub>3</sub>), ossidi di azoto (NO + NO<sub>2</sub>), 75 composti organici volatili (COV), monossido di carbonio (CO), particelle sospese con diametro inferiore a 10 micron (PM<sub>10</sub>) - hanno fatto registrare valori bassi. In alcuni casi, nelle ore di maggior flusso veicolare, si sono registrati dei picchi che si sono sempre*



*attestati al di sotto della soglia di attenzione. Qualche valore piuttosto elevato, ma che non ha mai superato la soglia di attenzione, si è registrato per quanto riguarda l'ozono. Anche se la situazione che emerge non evidenzia situazioni di criticità particolari. Per quanto attiene alle emissioni relative al flusso veicolare dei mezzi in transito generato dal potenziamento del sistema della viabilità, prendendo in considerazione le caratteristiche radiative, termiche, aerodinamiche e di permeabilità dell'ambiente territoriale in riferimento, nonché le condizioni qualitative di partenza, i fattori meteorologici (azione dei forti venti e scarsa presenza di fenomeni di nebbia che facilitano le condizioni di dispersione delle emissioni) è stato possibile dedurre che i valori inerenti i principali inquinanti dell'aria - ossidi di zolfo ( $SO_2 + SO_3$ ), ossidi di azoto ( $NO + NO_2$ ), composti organici volatili (COV), monossido di carbonio (CO), particelle sospese con diametro inferiore a 10 micron (PM10) - dovrebbero mantenersi al di sotto dei limiti previsti dalle normative vigenti. Nel territorio di studio il clima è riconducibile al tipo "mediterraneo-semiarido" con un regime termico dominato dal forte contrasto tra l'inverno e l'estate (inverno mite e piovoso ed estate calda ed asciutta) e con un andamento stagionale caratterizzato da un periodo abbastanza lungo di "siccità", al quale seguono i mesi autunnali ed invernali, durante i quali sono concentrate gran parte delle precipitazioni. La ventosità è notevolmente influenzata dalle variazioni barometriche del Mediterraneo centrale e si manifesta nel periodo primavera-estate con la prevalenza di venti che spirano da SE quali lo scirocco. In inverno prevalgono i venti del I° quadrante, tramontana-greco-levante, e meno frequenti quelli del III° quadrante, ponente e libeccio. Per quanto riguarda la piovosità, il valore delle precipitazioni medie annue è di circa 496 mm. Il periodo più piovoso coincide con i mesi autunno-invernali: i mesi più piovosi sono ottobre e dicembre, con un valore medio di 73mm di pioggia. L'andamento meteorico stagionale registra i minimi assoluti nei mesi di giugno luglio con un valore medio di 4,5 mm. Complessivamente nel periodo estivo (giugno, luglio, agosto) cade il 3% della piovosità media annua, mentre nel periodo invernale (novembre, dicembre, gennaio) cade il 42% della piovosità media annua. La temperatura media annuale è di circa 18 °C, con un'escursione termica media annua di 15°C; i mesi più caldi sono luglio e agosto con temperature medie di 25,5 °C, mentre i mesi più freddi sono gennaio e febbraio con temperatura media di 11 °C. La ventosità è notevolmente influenzata dalle variazioni barometriche del Mediterraneo centrale e si manifesta nel periodo primavera-estate con la prevalenza di venti che spirano da S/E quali lo scirocco. In inverno prevalgono i venti del I° quadrante, tramontanagreco-levante, e meno frequenti quelli del III° quadrante, ponente e libeccio.*

**4.5. EMISSIONI IN ATMOSFERA** Per quanto riguarda l'impatto ambientale sulla matrice atmosferica, l'entità dell'intervento non sarà tale da incidere in modo sensibile sulla qualità dell'aria del contesto. Il



*prevedibile, ma limitato aumento del traffico veicolare e le necessità impiantistiche, tecnologiche e funzionali delle eventuali costruzioni, saranno tali da ridurre al minimo le emissioni di gas in atmosfera; analogamente per quanto riguarda la produzione di inquinanti. La variante non rappresenta una significativa variazione dell'attuale clima acustico.*

**4.6. CONSUMI IDRICI E PRODUZIONE DI RIFIUTI** *La tipologia delle attività e dei servizi contemplati nel piano indurrà un consumo di risorse idriche proporzionato al numero di persone potranno insediarsi. Per quanto riguarda la produzione di rifiuti, in considerazione delle caratteristiche dimensionali, la stessa sarà senza problemi assorbita dal servizio di R.S.U. presente sul territorio comunale.*

**4.7. CONSUMI ENERGETICI** *La realizzazione di eventuali opere edili, avverrà nel pieno rispetto delle vigenti disposizioni normative in materia di risparmio energetico e di impiego di tecnologie che sfruttino energie rinnovabili, ecocompatibili ed eco-sostenibili.*

**4.8. ACCESSIBILITA' DELL'AREA** *Nell'ottica dello sviluppo sostenibile del territorio l'area, allo stato attuale, è caratterizzata da un'ottima accessibilità in quanto è servita direttamente da una viabilità su Via Lungo mare San Vito.*

**4.9. RETI TECNOLOGICHE** *L'area in esame è attualmente servita da infrastrutture a rete (acquedotto, fognatura, energia elettrica, parte illuminazione, parte telefonia).*

**4.10. VALUTAZIONE DEI POSSIBILI EFFETTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE**

- In termini di probabilità, durata, carattere cumulativo, frequenza e reversibilità, i potenziali effetti aggiuntivi derivanti dall'attuazione della presente variante, quali l'aumento del consumo di suolo, l'incremento delle emissioni inquinanti atmosferiche e acustiche, l'aumento di consumi idrici ed energetici, risultano minimi.*
- Per quanto già esposto i potenziali effetti aggiuntivi derivanti dall'attuazione della presente variante non comportano cumulo di più azioni o somma di impatti riguardo all'aspetto ambientale. Si precisa inoltre che non si registrano nella zona altre verifiche ad assoggettabilità a VAS in corso di espletamento, non si determina alcun effetto cumulativo, considerato peraltro che trattasi di aree locali di modeste dimensioni (non superano i 5.000,00 mq).*
- I contenuti della variante non determinano rischi per la salute umana o per l'ambiente, stante che: non si prevede di generare emissioni in atmosfera; non si prevede lo scarico derivante da processo produttivo; non si prevede lo stoccaggio di sostanze pericolose in area esterna o in prossimità; non si prevedono nel sito fonti significative di campi elettromagnetici; Si prevedono solo scarichi domestici provenienti dai servizi igienici; l'attuazione del progetto per cui è richiesta la variante sarà in caso subordinata al rispetto delle norme e delle prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale e delle norme vigenti in materia.*
- L'area e la popolazione potenzialmente interessata dagli effetti derivanti dall'attuazione delle previsioni della variante sono circoscritte all'immediato intorno della zona oggetto di variante urbanistica.*
- L'area Oggetto di variante, secondo il piano paesaggistico vigente ricade nella aree*



*costa 300m.- art. 142, lett.a, D.lgs. 42/04, ed è esterna dall'ambito delle zone SIC e ZPS, individuate ai sensi delle direttive nn. 92/43/CEE e 79/409/CEE, relative al territorio comunale. La variazione proposta interessata un'area distante dai siti o aree riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale, e non introduce elementi o azioni in grado di produrre inquinamento e disturbi ambientali, o alterare, in senso negativo, il sistema ecologico e la biodiversità dell'habitat di tali zone. • Per quanto riguarda il Consumo di suolo definito come una variazione da una copertura non artificiale (suolo non consumato) a una copertura artificiale del suolo (suolo consumato) in ambito agricolo e forestale, si precisa che l'area oggetto di variante urbanistica già nella suddetta "Carta di uso del suolo" tale superficie è classificata come "Zona residenziale a tessuto compatto e denso" • Secondo le previsioni del vigente P.C., le zone circostanti l'area oggetto di variante, non sono zone sensibili, stante che non sono previsti ospedali, attrezzature collettive, ecc. • La variante non avrà alcun impatto su aree o paesaggi, riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale, essendo esterna e distante dalle suddette aree... Al seguito del rapporto preliminare redatto, non rilevandosi potenziali fattori di perturbazione ambientale connessi all'intervento, tali da indurre attenzione circa possibili superamenti dei livelli di qualità ambientale, e dei valori limite definiti dalle norme di settore o effetti cumulativi con altre fonti di impatti ambientale, si perviene alla conclusione che non è necessario passare alle fasi successive di valutazione appropriata e quindi si PROPONE L'ESCLUSIONE DELLA VARIANTE URBANISTICA DALLA PROCEDURA DI "Valutazione ambientale strategica (VAS)" di cui agli artt. Da 13 a 18 del D.Lgs 152/06 s.m.i. ."*

### **CONSIDERAZIONI E VALUTAZIONI AMBIENTALI CONCLUSIVE**

**CONSIDERATO** che la proposta in esame riguarda per un piano di lottizzazione di iniziativa privata relativo ai terreni censiti nel n.c.t. del Mazara del Vallo, Lungomare San Vito, Foglio di mappa 196 particelle nn.329 e 4110.

**CONSIDERATA E VALUTATA** la documentazione trasmessa e analizzata inerente il progetto.

**CONSIDERATO E VALUTATO** che la superficie territoriale è di circa 16.763,00 mq, di cui 11.168 con destinazione B4, 1.902 mq a verde privato e 2.684 mq a destinazione F4;



**CONSIDERATO** che l'area oggetto di variante è espressamente individuata sul Lungomare San Vito, in posizione fronte mare, e ricade in un contesto costiero che, per sua natura, impone una valutazione ambientale rafforzata degli effetti della trasformazione urbanistica proposta.

**CONSIDERATO** che l' Arpa con protocollo DRU 4745 del 27.03.2026 ha comunicato che *“In riferimento alla nota prot. n. 2947 del 25/02/2026 del Dipartimento Regionale dell’Urbanistica, pervenuta via PEC al prot. ARPA Sicilia n. 1-6445-DIG/2026 del 25/02/2026, relativa valutazione in oggetto, analizzata la documentazione presentata e, in particolare, l’elaborato 01 “Rapporto Ambientale Preliminare” (RAP), la scrivente Agenzia comunica quanto segue: - L’area in esame, ampia m<sup>2</sup> 16.686,05 è posta tra la linea ferroviaria e il Lungomare San Vito in un contesto semiurbanizzato di aree destinate alla residenza e a strutture pubbliche. L’area è individuata in Catasto al Foglio di mappa 196 part.lle nn. 329 e 4110 e destinata dal P.R.G. vigente (approvato con D.Dir. n. 177 del 14/02/2003) come segue: , particella n. 329: zona F1 “Servizi culturali” per m<sup>2</sup> 16.151) e Viabilità esistente per m<sup>2</sup> 497,70; , particella n. 4110: Viabilità esistente per m<sup>2</sup> 37,35. - L’area in esame attualmente risulta zona bianca per effetto della decadenza dei vincoli quinquennali preordinati all’esproprio. La variante proposta prevede, quindi, la riassegnazione dell’area come segue: , particella n. 329: zona B4 “Edilizia di completamento” per m<sup>2</sup> 11.795, F1 “Servizi culturali” per m<sup>2</sup> 1.856, F3 “Ville, giardini pubblici e verde di quartiere” per m<sup>2</sup> 2.500 e Viabilità esistente per m<sup>2</sup> 497,70; , particella n. 4110: Viabilità esistente per m<sup>2</sup> 37,35. Pertanto, si prevede una reiterazione parziale del precedente vincolo. - Nello “Studio di compatibilità idraulica” il Proponente dichiara che l’area si può considerare priva di potenziali pericolosità idrauliche. - Nella “Relazione di invarianza idraulica” si specifica che gli interventi che comportino impermeabilizzazioni e, quindi, riduzione delle superfici permeabili dovranno essere accompagnati da adeguate soluzioni progettuali di compensazione finalizzati a mantenere ed incrementare la capacità di infiltrazione dei suoli, secondo “Tipologie costruttive per la realizzazione dei Sistemi di Drenaggio Urbano Sostenibile (SUDS)”, come previsto all’art. 51 della L.R. n. 19/2020 nel quadro delle “Linee guida per gli standard di qualità urbana ed ambientale e per il sistema delle dotazioni territoriali”. - L’area non è interessata da aree SIC E ZPS.” Per quanto sopra esposto, fatti salvi i diritti di terzi e le competenze di altri Enti ed Organismi al rilascio di ogni ulteriore eventuale autorizzazione, prescrizione, concessione, nulla osta, atti di assenso o quant’altro necessario per il caso di specie, nonché altre disposizioni legislative e/o regolamentari, comunque, applicabili; fermo restando che per quant’altro non specificato o riportato deve farsi riferimento alle vigenti norme in materia di tutela dell’ambientale; si osserva che: 1. il Proponente non ha fornito gli elementi di*



*coerenza della variante con i più recenti obiettivi di sostenibilità ambientale, ad esempio quelli stabiliti dall'Europa (Environment Action Program, nell'ambito del 7° Programma Quadro UE) e dalle Nazioni Unite (rif. "2030 Agenda for Sustainable Development") che richiamano all'azzeramento del consumo di suolo netto, alla sua protezione in quanto risorsa essenziale del capitale naturale e all'allineamento del consumo dello stesso alla crescita demografica reale. Pertanto, avrebbe dovuto fornire elementi conoscitivi e/o studi volti a dimostrare che il fabbisogno di aree destinate a scopi residenziali prevista nell'attuale PRG del Comune di Mazara del Vallo (che, si ricorda ancora, è stato approvato prima dell'entrata in vigore della normativa di Valutazione Ambientale Strategica con D. Dir. n. 177 del 14/02/2003), non sia sufficiente in relazione alla effettiva crescita demografica del Comune e alla eventuale vetustà del relativo patrimonio edilizio già disponibile/realizzato e, quindi, dimostrando la necessità di destinare il lotto anche a Zona B4 di completamento residenziale. Per quanto sopra detto, a parere della scrivente Agenzia la documentazione volta alla verifica di assoggettabilità a VAS del Piano in esame dovrebbe integrare i suddetti aspetti per verificare l'effettiva assenza di livelli di particolare criticità che la realizzazione del Piano potrebbe produrre nel contesto ambientale interessato e che non sembrano stati compiutamente valutati nel Rapporto Ambientale Preliminare. Si fa, inoltre, presente che ogni nuova eventuale realizzazione edilizia dovrà comunque rispettare la prevista distanza di 150 m. dalla linea di costa per cui vige il vincolo d'inedificabilità assoluto, ex art. 15 della L.R. n. 78/1976. Si ricorda, infatti, che il TAR Catania (Sentenza n. 10 del 5/01/2021) evidenzia che il suddetto vincolo è un penetrante limite alla potestà pianificatoria delle Autorità Amministrative al fine di evitare che possa realizzarsi la eventuale riclassificazione delle aree entro i 150 m. dalla linea di costa in zone A o B, ove verrebbe applicato il regime delle eccezioni di cui al comma 1 dell'art. 15 della L.R. n. 78/1976. Il legislatore regionale del 1976 ha sostanzialmente inteso "fotografare" le zone costiere come al momento esistente, escludendo dal suddetto vincolo solo le aree che, illo tempore, avevano già subito interventi edificatori, e stabilendo per il futuro la prevalenza di dette disposizioni vincolistiche su eventuali ulteriori interventi programmatori secondari ad opera delle autorità preposte alla pianificazione urbanistica del territorio. La norma regionale mira a tutelare, infatti, l'interesse pubblico primario alla conservazione dei valori ambientali insiti nel perimetro costiero dell'intera regione siciliana, prevalente sulla pianificazione locale e con efficacia per il futuro, per impedire eventuali tentativi di incisione dello stesso praticate in seguito alle varianti della zonizzazione introdotte negli strumenti pianificatori. Si ricorda, infine che, qualora la variante in esame venga approvata da codesta Autorità Competent gli eventuali interventi su suolo dovranno essere seguiti alla caratterizzazione delle terre per la stima della quantità di terre di scavo da poter*



*eventualmente riutilizzare, recuperare o portare a discarica, ai sensi dei D. Lgs. n. 152/2006 e DPR 120/2017; ÿ gli eventuali impianti di smaltimento dei reflui dovranno essere allacciati alla pubblica fognatura; i sistemi di captazione delle acque meteoriche, qualora non provenienti dalle sole coperture, dovranno essere sottoposte, prima del loro smaltimento, ad un trattamento idoneo (es. di grigliatura, disoleazione e dissabbiatura); ÿ gli eventuali interventi accessori di nuova piantumazione e allestimento di aree verdi/attrezzate dovranno rispettare i requisiti in materia di contenimento delle specie invasive a sensi del D. Lgs. 230/2017. L'eventuale espianto di piante di olivo, qualora presenti e che ricadano nell'area di sedime delle opere edili e nelle aree carrabili da realizzare, dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Autorità Competente e le piante dovranno essere reimpiantate secondo quanto verrà disposto nell'autorizzazione stessa, così come previsto dal D. Lgs. Lgt. n. 475 del 27/07/1945; ÿ gli eventuali interventi di costruzione/installazione dovranno essere effettuati mettendo in pratica tutte le strategie disponibili per l'efficace gestione operativa del cantiere così da prevenire la dispersione delle emissioni di inquinanti e garantire il loro contenimento presso gli eventuali recettori, che dovranno essere puntualmente individuati. Nelle superiori considerazioni è l'avviso della scrivente Agenzia.”*

**CONSIDERATO** che l'ARPA ha rilevato che il lotto, esteso per mq 16.686,05, è posto “tra la linea ferroviaria e il Lungomare San Vito”, in un contesto semiurbanizzato, e che la variante assegna mq 11.795 a zona B4 “Edilizia di completamento”.

**CONSIDERATO** che la trasformazione di un'area fronte mare in zona anche residenziale comporta potenziali effetti su consumo di suolo, impermeabilizzazione, carico urbanistico, pressione antropica e percezione dell'ambiente del fronte costiero.

**CONSIDERATO** che l'ARPA ha evidenziato la mancata dimostrazione della coerenza della variante con i più recenti obiettivi di sostenibilità ambientale, inclusi l'azzeramento del consumo di suolo netto e l'allineamento del consumo di suolo alla crescita demografica reale.

**CONSIDERATO** che il Rapporto Preliminare non risulta avere compiutamente dimostrato l'effettivo fabbisogno di nuove aree residenziali, né l'insufficienza del patrimonio edilizio già esistente o delle previsioni residenziali del vigente PRG.



**CONSIDERATO** che l'ARPA ha ritenuto necessario integrare la documentazione al fine di verificare l'effettiva assenza di criticità ambientali, precisando che tali aspetti "non sembra siano stati compiutamente valutati nel Rapporto Preliminare".

**CONSIDERATO** che l'intervento, comportando nuove impermeabilizzazioni, impone una valutazione preventiva degli effetti sul drenaggio urbano, sulla capacità di infiltrazione dei suoli e sul corretto impiego di sistemi SUDS e misure di ritenzione naturale delle acque non sufficientemente trattati nei documenti depositati.

**CONSIDERATO** che la prossimità alla linea di costa rende centrale il rispetto della fascia di inedificabilità assoluta di metri 150 ex art. 15 L.R. n. 78/1976, richiamata anche da ARPA quale limite penetrante alla potestà pianificatoria locale.

**CONSIDERATO E VALUTATO** che l'area oggetto dell'intervento è all'esterno del centro abitato, in un'area parzialmente urbanizzata di fronte al mare.

**CONSIDERATO E VALUTATO** che, il potenziale incremento di abitanti nella zona non è sufficientemente supportato da una apposita analisi della crescita demografica del Comune di Mazara del Vallo, né l'analisi del fabbisogno edilizio derivante dall'aumento di popolazione eventualmente qualificato, del patrimonio edilizio già disponibile e di quello eventualmente ancora da realizzare.

**CONSIDERATO E VALUTATO** che l'Europa e le Nazioni Unite richiamano all'azzeramento del consumo di suolo entro il 2050 e chiede l'allineamento del consumo di suolo alla crescita demografica reale. l'Unione Europea ha posto l'obiettivo dell'azzeramento del consumo di suolo e ha sottolineato la necessità di mettere in atto buone pratiche per ridurre gli effetti negativi del consumo di suolo e in particolare l'impermeabilizzazione (soil sealing),

**CONSIDERATO e VALUTATO** che il consumo di suolo come rilevato anche nel documento del 2012 della Commissione Europea "Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo", determina, tra gli altri impatti, una riduzione delle capacità di assorbimento delle acque meteoriche, causa cambiamenti nello stato ambientale dei bacini di raccolta delle acque, influisce sulla biodiversità del sottosuolo e di superficie.



**VISTA** la Legge Regionale Siciliana del 13.08.2020 n. 19 che ha fissato l'obiettivo del consumo di suolo a saldo zero da raggiungere entro il 2050. A tale scopo, gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica perseguono la riduzione del consumo di suolo, attraverso il riuso e la rigenerazione urbana;

**CONSIDERATO E VALUTATO** che la previsione di un nuovo insediamento residenziale che richiede un consumo di suolo e di risorse idriche non risulta sorretta da un'effettiva e documentata crescita della popolazione del Comune di Mazara del Vallo tale da giustificare l'ulteriore espansione edificatoria dell'area; né risultano adeguatamente dimostrati, sulla base di dati demografici aggiornati e di una puntuale ricognizione del patrimonio edilizio esistente, l'attuale fabbisogno abitativo.

**CONSIDERATO E VALUTATO** che l'intervento prevede un insediamento residenziale che richiede un ulteriore consumo idrico per fabbisogno umano che richiede un surplus di consumo di risorse naturali come quella idrica, non trascurabile rispetto al periodo storico in cui si trova il territorio siciliano.

**CONSIDERATO E VALUTATO** che il piano deve essere sottoposto a VAS per garantire un'integrazione ottimale dell'opera nel contesto territoriale, in particolare per quanto riguarda il bilancio suolo-ambiente e l'uso delle risorse naturali.

**CONSIDERATO E VALUTATO** che il progetto possa determinare impatti significativi sul suolo e sul paesaggio locale, e che sia quindi necessaria una VAS per assicurare una valutazione completa e adeguate misure di mitigazione.

**CONSIDERATO E VALUTATO** che, per il rilevante consumo di suolo, l'entità dell'intervento e la specificità del contesto ambientale (di fronte il mare), non è possibile escludere che il piano proposto possa avere ricadute sulle principali componenti ambientali quali suolo, sottosuolo, traffico indotto, rifiuti ecc...e che pertanto si ritiene necessario proseguire il procedimento di VAS ai sensi dell'ex art. 13 c.1 del D. lgs 152/2006 con un successivo livello di approfondimento del Rapporto Preliminare Ambientale al fine di pervenire ad un sufficiente grado di conoscenza delle interferenze e degli impatti a seguito dell'attuazione del piano e prevederne opportune misure di contenimento, mitigazione e compensazione



**RITENUTO** che, - l'inserimento di nuove volumetrie, comporta una modifica irreversibile dell'assetto territoriale, incidendo sul contesto ambientale, motivo per cui si ritiene necessaria una valutazione strategica complessiva degli effetti ambientali.

**CONSIDERATO E VALUTATO** in conclusione che, sulla base della documentazione trasmessa e per le considerazioni sopra esposte, non si può escludere che la proposta in oggetto possa determinare impatti significativi sulle componenti ambientali, paesaggistiche e sul patrimonio culturale delle aree interessate

**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;

**CONSIDERATO** che si rinvergono elementi di criticità in relazione a possibili impatti significativi sull'ambiente che impongono la necessità di approfondire ulteriormente il progetto tramite assoggettamento a procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

### **Tutto ciò VISTO, CONSIDERATO E VALUTATO**

#### **ESPRIME**

Parere di assoggettabilità alla procedura di VAS di cui agli artt. da 13 a 18 del D. Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. della procedura **Codice Procedura** 4471 – **Classifica:** TP\_013\_0000040 - **Proponente** Comune di Mazara Del Vallo **Oggetto:** Istanza di verifica di assoggettabilità a Vas di una Variante Urbanistica del lotto di terreno sito in Mazara del Vallo, Lungomare San Vito, Foglio di mappa 196 particelle nn.329 e 4110 Ditta Torretta s.r.l..