



Codice procedura: 2621

Classifica: CT_004_0001VAS

Autorità procedente: Comune di ACI CATENA

OGGETTO Piano di Lottizzazione nella parte alta della collina di Vampolieri-località Torre Casalotto - “Procedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell’art.13 comma 5 e 14 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.

Procedimento: Parere Conclusivo.

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

PARERE CTS N° 538 del 29 /08 / 2025

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

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

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

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.;

VISTO il D.A. 30 marzo 2007 “Prime disposizioni d’urgenza relative alle modalità di svolgimento della valutazione di incidenza ai sensi dell’art. 5, comma 5, del D.P.R. 8 settembre 1997 n. 357 e s.m.i.”;

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

VISTO il Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante “Norme in materia ambientale” e ss.mm.ii. ed in particolare,

LETTO l’articolo 6, comma 3: “*Per i piani e i programmi di cui al comma 2 che determinano l’uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma*

Commissione Tecnica Specialistica - Codice Procedura 2621 -Classifica:

CT_004_0001VASProcedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell’art 13 comma 5 D.lgs. 152/2006- Parere conclusivo art.15 comma 1-Comune di Aci Catena (CT) – “Piano di lottizzazione nella parte alta della collina di Vampolieri, nel territorio del comune di Aci Catena, in località Torre Casalotto”. Autorità Procedente, Comune di Aci Catena.



2, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12 e tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento” ed il successivo comma 3-bis: “L'autorità competente valuta, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12, se i piani e i programmi, diversi da quelli di cui al comma 2, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti, producano impatti significativi sull'ambiente”;

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

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 il Decreto Assessorile n.036/GAB del 14/02/2022, “ Adeguamento del quadro normativo regionale a quanto disposto dalle Linee guida nazionali sulla valutazione di incidenza (VInCA) ed abrogazione dei decreti 30 marzo 2007 e 22 ottobre 2007” pubblicato sulla G.U.R.S. del 25/03/2022 e i relativi allegati: Allegato 1) “Procedure per la Valutazione di Incidenza (VInCA) – Direttiva 92/43/CEE «Habitat» articolo 6, paragrafi 3 e 4 nella Regione Siciliana”,

Allegato 2) “Format di Supporto Screening di VInCA. per Piani/Programmi/ Progetti/ Interventi Attività – Proponente”,

Allegato 3) “Format Screening di VInCA. per Piani/Programmi/Progetti/Interventi/Attività – Istruttoria Valutatore Screening Specifico”;

VISTO il Decreto Assessorile n. 237/GAB del 29/06/2023 “Sostituzione degli allegati al decreto n. 36 del 14 febbraio 2022, concernente adeguamento del quadro normativo regionale a quanto disposto dalle Linee guida nazionali sulla valutazione di incidenza (VInCA), pubblicato sulla G.U.R.S. del 28/07/2023

VISTO l'atto di indirizzo Assessorile 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;

Commissione Tecnica Specialistica - Codice Procedura 2621 -Classifica:

CT_004_0001VAS Procedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art 13 comma 5 D.lgs. 152/2006- Parere conclusivo art.15 comma 1-Comune di Aci Catena (CT) – “Piano di lottizzazione nella parte alta della collina di Vampolieri, nel territorio del comune di Aci Catena, in località Torre Casalotto”. Autorità Procedente, Comune di Aci Catena.



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. n.116/GAB del 27 maggio 2022 di nomina di nn. 5 componenti della CTS ad integrazione di 5 membri dimissionari;

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. n. 06/GAB del 13.01.2023 con il quale è stata riformulata, in via transitoria, la composizione del Nucleo di Coordinamento;

VISTO il Decreto Assessorile n.194 del 31//05/2023 entrato in vigore il 01/07/2023 con il quale è stato approvato il nuovo regolamento di funzionamento della C.T.S.;

Commissione Tecnica Specialistica - Codice Procedura 2621 -Classifica:

CT_004_0001VASProcedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell’art 13 comma 5 D.lgs. 152/2006- Parere conclusivo art.15 comma 1-Comune di Aci Catena (CT) – “Piano di lottizzazione nella parte alta della collina di Vampolieri, nel territorio del comune di Aci Catena, in località Torre Casalotto”. Autorità Procedente, Comune di Aci Catena.



VISTO il D.A. 282/GAB del 09/08/2023 con il quale è stato nominato Presidente della C.T.S. il prof.avv. Gaetano Armao;

VISTO il D.A. 284/GAB del 10/08/2023 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.

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

CONSIDERATO che con nota prot.15801 del 24/10/2023 il Servizio Procedure VAS e Verifiche Assoggettabilità del dipartimento urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, indirizzata al Nucleo di Coordinamento della Commissione Tecnica Specialistica per le autorizzazioni ambientali di competenza regionale, al fine dell'acquisizione del parere di competenza ex art.15 del D.Lgs. 152/2006 ess.mm.ii. da parte della CTS, comunicava di aver inserito la documentazione relativa al "Piano di Lottizzazione nella parte alta della collina di Vampolieri-località Torre Casalotto- presso il Comune di Aci Catena, corrispondente al codice di procedura n°2621

CONSIDERATO che nel corso della precedente procedura ex art. art. 13 comma 1 del D.Lgs. 152/06 sono stati acquisiti i seguenti contributi procedimentali:

-Parere del Dipartimento Regionale dello Sviluppo Rurale e Territoriale, prot.90061 del 24/10/2022 assunto al prot. DRU al n.16903 del 25/10/2022:

"Non si ravvisano profili di competenza."

- Parere del Parco Archeologico e paesaggistico di Catania e della Valle dell'Aci, prot. n. 7409 del 28/11/2022 assunto al prot. DRU al n. 18969 del 29/11/2022;

- Parere della Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali di Catania prot. n.18123 del 17/11/2022 assunto al prot. DRU al n.18756 del 24/11/2022:

-Parere del Genio Civile, Servizio 10, prot. 156400 del 18/11/2022 assunto al prot. DRU al n. 18596 del 22/11/2022:

- nota 14990 del 10/05/2023, ancorché inviata tardivamente-, acquisita al protocollo del DRU con il numero 7422 del 11/05/2023, il **Dipartimento Regionale dell' Energia e dei Servizi di Pubblica Utilità**

Commissione Tecnica Specialistica - Codice Procedura 2621 -Classifica:

CT_004_0001VAS Procedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art 13 comma 5 D.lgs. 152/2006- Parere conclusivo art.15 comma 1-Comune di Aci Catena (CT) – "Piano di lottizzazione nella parte alta della collina di Vampolieri, nel territorio del comune di Aci Catena, in località Torre Casalotto". Autorità Procedente, Comune di Aci Catena.



CONSIDERATO che, in relazione alla predetta fase di scoping, questa CTS si è pronunciata con parere n. 492/2022

CONSIDERATO che con nota n. 12898 del 29.08.2023 il Servizio 1 DRU dell' ARTA ha comunicato ai SCMA e al pubblico interessato, l'avvio delle consultazioni con gli enti e le associazioni ai sensi dell'art.13 comma 5 del D.Lgs n 152/2006 della Variante relativa al "Piano di Lottizzazione nella parte alta della collina di Vampolieri -località Torre Casalotto- " presso il Comune di Aci Catena, rappresentando conclusivamente che "... ai fini delle necessarie procedure di consultazione di cui agli artt. 13 comma 5 e 14 del D.Lgs, il Comune di Aci Catena, nella qualità di Autorità Procedente dovrà curare la pubblicazione, ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs, n 152/2006 per gli aspetti ambientali, dell'Avviso di avvio delle consultazioni sul proprio sito web..."

CONSIDERATO che con la già citata nota 15801 del 24/10/2023 indirizzata al Nucleo di Coordinamento della Commissione Tecnica Specialistica per le autorizzazioni ambientali, il Servizio 1 Procedure VAS e Verifiche di Assoggettabilità ha comunicato che il Comune di Aci Catena ha pubblicato l'avviso per la consultazione ai sensi dell'art.14 del T.U.A. in data 04.09.2023

CONSIDERATO che sono pervenute le seguenti **osservazioni**:

- **Parere dell'Autorità di Bacino** del Distretto Idrogeologico della Sicilia, prot.22685 del 25/09/2023, con la quale è stata, fra l'altro, rappresentata l'esigenza di procedere a alcune integrazioni documentali.

-**Parere dell'Arpa Sicilia**, assunto al protocollo del Dipartimento Regionale Urbanistica al n.15423 del 16.10.2023 (in corsivo gli stralci più significativi):

"In riferimento alla nota di prot. n. 12898 del 29/08/2023 del Dipartimento Regionale Urbanistica, pervenuta via PEC al prot. ARPA Sicilia n. 45323 del 29/08/2023, relativa alla valutazione in oggetto, la scrivente Agenzia comunica quanto segue:

▪*Il Piano di lottizzazione interessa un'area di circa 14 Ha ubicata nel territorio comunale di Aci Catena (CT), nella collina di Vampolieri, in località Casalotto esterna al centro abitato, attualmente non utilizzata e in stato di abbandono colturale. Nel vigente strumento urbanistico (D.A. n. 306/81 e D.A. n. 305/1993) l'area ricade in zona territoriale omogenea C6 destinata a "Edilizia stagionale e alberghiera, cliniche locali di pubblico spettacolo e negozi".*

▪*Il Piano proposto prevede la realizzazione di:*

- *un edificio a destinazione d'uso Residenziale turistico e/o sportivo-ricreativo nel lotto n. 1, pari a circa 4.000 mq e ubicato nell'area interclusa tra gli edifici esistenti, che verrà progettato in seguito all'approvazione del PdL e che sarà corredato di area a verde attrezzato, verde pubblico e parcheggio;*

- *demolizione di un rudere esistente (lotto 2a) e la realizzazione di un edificio destinato ad albergo e tre villette destinate a case vacanza nel lotto n. 2, pari a circa 128.416 mq, che*

Commissione Tecnica Specialistica - Codice Procedura 2621 -Classifica:

CT_004_0001VASProcedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art 13 comma 5 D.lgs. 152/2006- Parere conclusivo art.15 comma 1-Comune di Aci Catena (CT) – "Piano di lottizzazione nella parte alta della collina di Vampolieri, nel territorio del comune di Aci Catena, in località Torre Casalotto". Autorità Procedente, Comune di Aci Catena.



saranno corredati da un ampio parco a verde attrezzato destinato a campo di golf, trail running e quattro serbatoi naturalistici in terra (di capienza complessiva di circa 10.000 mc) per l'irrigazione delle aree a verde (lotto 2b).

▪*I lotti hanno accesso diretto dalle strade pubbliche esistenti, pertanto, il PdL non prevede la realizzazione di alcuna strada di lottizzazione. Le aree a parcheggio e quelle pavimentate all'interno dell'area verde saranno realizzate in modo da garantire la permeabilità dei terreni.*

▪*L'area oggetto di intervento non è servita da tutte le opere di urbanizzazione primaria e, pertanto, gli impianti di trattamento delle acque reflue provenienti dagli edifici previsti saranno autonomi con depuratore (costituito da bacino di sedimentazione, un bacino di ossidazione, un bacino di decantazione e una vasca di clorazione) e relative reti fognarie per ogni lotto edificato.*

Le acque meteoriche provenienti dalla copertura e dalle superfici esterne pavimentate del lotto 1 saranno rilanciate, attraverso delle pompe, nei serbatoi naturalistici presenti nel Lotto 2. Le eventuali acque in esubero non accoglibili all'interno dei serbatoi in terra saranno convogliate a caduta nell'esistente collettore lungo l'asse stradale.

▪*Nell'area interessata dal PdL non sono segnalati biotipi e/o geotipi di rilievo.*

▪*L'area è sottoposta a tutela vista la presenza dell'emergenza storico-architettonica "Torre Casalotto" di cui si prevede il restauro e la possibilità di fruizione turistica.*

Esaminata la documentazione presentata, e in particolare l'elaborato "Rapporto ambientale", sono state fornite le informazioni previste ai sensi dell'allegato VI al D. Lgs 152/2006 e ss.mm.ii. Il proponente ha, inoltre, risposto alle osservazioni formulate dalla C.T.S. nella fase di scoping con parere n. 492 del 30/12/2022. L'osservazione n. 10 del suddetto parere C.T.S. prevede "Nel RA dovrà essere formulata la proposta del PMA, contenente: (i) gli indicatori selezionati, individuati e graduati sulla base del ciclo DPSIR e della proposta del PRG; (ii) i Soggetti coinvolti e interessati; (iii) le risorse professionali emateriali, ed i relativi costi; (iv) la reportistica del PMA; la data del primo aggiornamento, la frequenza dell'aggiornamento dei report di monitoraggio";

a parere della scrivente gli aspetti (iii) e (iv) potrebbero essere meglio approfonditi. Inoltre, gli indicatori che saranno utilizzati per la valutazione del Piano proposto dovranno essere riferiti a tutte le matrici ambientali rispetto a cui si prevede che il PdL possa determinare eventuali impatti.

Ai fini della valutazione si osserva, infine, che la lottizzazione proposta ricade in contesto territoriale non ancora servito da tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dalla normativa di settore.

Osservazione dell'Associazione Aci Catena Bene Comune, del 12/10/2023, trasmessa dal Comune di Aci Catena e assunta al protocollo del Dipartimento Regionale Urbanistica al n. 15371 del 16.10.2023 (in corsivo gli stralci più significativi):

a) Si ritiene di dover esplicitare gli obiettivi specifici contenuti nei suddetti piani e/o programmi e, conseguentemente, valutare, attraverso una matrice, la COERENZA ESTERNA tra gli obiettivi e le azioni previste dal Piano di Lottizzazione in argomento e gli obiettivi dei Piani e/o dei Programmi seguenti:

Commissione Tecnica Specialistica - Codice Procedura 2621 -Classifica:

CT_004_0001VASProcedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art 13 comma 5 D.lgs. 152/2006- Parere conclusivo art.15 comma 1-Comune di Aci Catena (CT) – "Piano di lottizzazione nella parte alta della collina di Vampolieri, nel territorio del comune di Aci Catena, in località Torre Casalotto". Autorità Procedente, Comune di Aci Catena.



1. **Piano Operativo del Piano Territoriale Provinciale di Catania** (ora Città Metropolitana di Catania). Con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 47 del 6.6.2013, è stato adottato il Piano Operativo del PTP, la VAS e lo Studio di Incidenza (vedi Rapporto Ambientale della VAS per il Piano Operativo).

2. **Piano Paesaggistico degli Ambiti 8, 11, 12, 13, 14, 16, 17** ricadenti nella provincia di Catania - adottato con Decreto dell'Ass. Reg. dei Beni Culturali ed Identità Siciliana n. 031/GAB del 3.10.2018. E' necessario verificare se, ai sensi dell'art. 145 del D.lgs. 42/2004, Il PdL contrasta con le prescrizioni di tutela previste dal Piano Paesaggistico (Paesaggio locale n.15), di cui alla "Carta dei Regimi Normativi" e di cui all'art. 20 delle Norme di Attuazione.

3. **Piano della gestione integrata del Polo strategico turistico culturale "La Terra dei Giganti"** (novembre 2018) – per i risultati attesi dal piano risulta rilevante raggiungere una ottima accessibilità delle emergenze culturali e naturalistiche del territorio, accessibilità che, con la lottizzazione in argomento, appare compromessa per la piena fruizione pubblica del bene culturale e paesaggistico "Torre Casalotto".

4. **Piano di Azione Locale (PAL) del G.A.L. "Terre di Aci"** (PSR Sicilia 2014/2022 – FEASR 2014/2020). Il finanziamento di alcuni interventi, inseriti nel GAL in questione e già in fase avanzata di iter procedurale, riguardano anche aspetti fondamentali legati alla mobilità degli operatori economici e dei visitatori nella fruizione (sentieristica pedonale e percorsi ciclopedonali) non sporadica delle attrattività naturalistiche e culturali del territorio delle Aci, che le azioni del PAL intendono promuovere, facilitare e rendere rilevanti ai fini dello sviluppo rurale (www.galterrediaci.com). Occorre verificare la coerenza tra le azioni del P.d.L. in argomento e le azioni del Piano di Azione Locale del G.A.L.

5. Piano Strategico della Città Metropolitana di Catania, (position paper luglio 2022) adottato con Decreto n. 189 del 16.9.2022 del Commissario Straordinario della Città Metropolitana. La Vision per il territorio provinciale si compone di 8 ambiti di intervento e di 2 fattori abilitanti. Occorre verificare la coerenza tra le azioni del P.d.L. in argomento ed i temi specifici delle singole macro aree (nel nostro caso la macro area "Ionico Etnea").

b) "Non conformità" del Piano di lottizzazione con il Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Aci Catena:

-dalla "Relazione tecnica (cod. 3A01)" del progetto di piano di lottizzazione si evince che l'attività prevalente sulla superficie dei lotti interessati è quella "sportiva golfistica" (impianto sportivo). Quindi l'intervento di trasformazione del territorio si configura quale Piano Particolareggiato Attuativo (P.P.A. ai sensi dell'art. 30 della Legge regionale 19/2020 "Norme per il governo del territorio") in "variante urbanistica" all'attuale Piano Regolatore Generale vigente ad Aci catena;

-dato che l'attuale PRG vigente ha, secondo la normativa, i vincoli preordinati all'esproprio scaduti oramai da diverso tempo, l'intervento di lottizzazione si configura come "variante urbanistica" all'attuale PRG, con le aree destinate alle urbanizzazioni primarie divenute "cosiddette zone bianche";

-è appena il caso di far notare che il redattore del Rapporto Ambientale in argomento, sulla mancanza di conformità urbanistica dell'intervento, non ha risposto in maniera chiara ed

Commissione Tecnica Specialistica - Codice Procedura 2621 -Classifica:

CT_004_0001VASProcedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art 13 comma 5 D.lgs. 152/2006- Parere conclusivo art.15 comma 1-Comune di Aci Catena (CT) – "Piano di lottizzazione nella parte alta della collina di Vampolieri, nel territorio del comune di Aci Catena, in località Torre Casalotto". Autorità Procedente, Comune di Aci Catena.



esaustiva alla richiesta di chiarimenti del punto n.3 contenuta nel Parere n. 492/2022 del 30.12.2022 (vedi pag. 95 del Rapporto) della Commissione Tecnica Specialistica per le autorizzazioni ambientali della Regione Siciliana, che di seguito si riporta:

PUNTO 3: Nel RA dovrà essere verificata la conformità delle previsioni del Piano di Lottizzazione con quelle del PRG vigente, in particolare per quanto attiene inserimento nel perimetro del PdL di aree che il PRG destina invece a nuove sedi viarie, parcheggi, ed attrezzature di interesse comune (adesso aree bianche per la avvenuta decadenza dei vincoli espropriativi).

c) “Non coerenza” del Piano di lottizzazione con il “Regolamento indicante modalità d’uso, vincoli e divieti del Parco Archeologico e Paesaggistico della Valle dell’Aci”, approvato con D.A. 54/gab del 3.8.2021 (GURS n. 37 del 27.8.2021, s.o. 2):

-come si evince chiaramente dal parere prot. 7409 del 28.11.2022 espresso dall’Unità Operativa S32.1 del Parco archeologico, siglata dal Direttore, viene violato il Regolamento delle modalità d’uso e divieti, come riportato per estratto dal testo del parere:

-“...nel lotto 2b, la realizzazione dei quattro serbatoi naturalistici in terra (“laghetti”) appare in contrasto con i seguenti divieti sanciti per la zona B1 dall’art. 16 del Regolamento:

-divieto di sbancamento, con qualsiasi mezzo dei terreni e delle pareti rocciose esistenti;

-divieto di esecuzione di opere di trasformazione del territorio;

-divieto di danneggiamento e occlusione di cavità naturali e sorgenti (rischio connesso con la presenza di ambienti rupestri nell’area del complesso Torre Casalotto);

-divieto di distruzione e asporto di vegetali (rischio connesso con la presenza di alberature autoctone).

(omissis)...

d) I superiori riferimenti di pianificazione sovraordinata costituiscono una esemplificazione necessaria al fine di considerare la complessità della strumentazione operante sul territorio di Aci Catena e che è opportuno analizzare al fine di verificare se strategie differenti possono convivere sullo stesso territorio. Anche se probabilmente l’elencazione non è esaustiva, si dovrebbe verificare la coerenza programmatica esterna verticale anche con i seguenti strumenti di pianificazione:

□ **Piano di Gestione del Distretto Idrografico della Sicilia – 2° ciclo 2015-2021** -Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 27.10.2016 -Fonte: comunicato GURS n. 10 del 10.3.2017.

□ **Piano di Gestione del Rischio Alluvioni, II Ciclo 2016-2021** (aprile 2021) -delibera n. 04 del 15.4.2021 della Conferenza Istituzionale Permanente dell’Autorità di Bacino - Comunicato su GURS n. 19, parte prima, del 30.4.2021.

□ **Politica di Coesione 2021-2027, Regolamento Ue 2021/1060 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 24.6.2021, GUCE L231 del 30.6.2021.**

□ **Rapporto Finale del PUMS** (piano urbano della mobilità sostenibile) della Città Metropolitana di Catania, dicembre 2022, Decreto del Commissario Straordinario n.285 del 28.12.2022 - sito web della Città Metropolitana di Catania.

□ **Piano Faunistico-Venatorio della Regione Siciliana 2013-2018** (2019). Ass. Reg. Risorse Agricole e Alimentari, Dipartimento degli Interventi Strutturali per l’Agricoltura, Servizio 7°, consultabile sul Portale web della Regione Siciliana. Anche se le rotte migratorie descritte nel piano sono poco localizzabili alla scala comunale, da quanto descritto e dalle figure riportate nel testo si può dedurre che il territorio comunale potrebbe essere interessato da rotte di migrazione dell’avifauna. Spesso, infatti, sono stati notati grandi esemplari

Commissione Tecnica Specialistica - Codice Procedura 2621 -Classifica:

CT_004_0001VASProcedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell’art 13 comma 5 D.lgs. 152/2006- Parere conclusivo art.15 comma 1-Comune di Aci Catena (CT) – “Piano di lottizzazione nella parte alta della collina di Vampolieri, nel territorio del comune di Aci Catena, in località Torre Casalotto”. Autorità Procedente, Comune di Aci Catena.



ornitologici volare sopra la parte sommitale di Torre Casalotto e dirigersi verso le aree della riserva naturale della Timpa di Acireale. Ciò sarà ulteriormente incrementato dalla presenza dei “laghetti” di acqua dolce del campo da golf. Risulta necessaria una verifica sull’incremento faunistico ed anche su eventuali interferenze con le norme del Codice della Navigazione per gli aeromobili che sorvolano l’area in oggetto.

(...omissis...)

7. Si invita a fornire ulteriori indicazioni, integrazioni, suggerimenti, proposte, etc....

Le valutazioni, i pareri e le asserzioni, dei progettisti che hanno redatto il Piano di Lottizzazione non danno adeguate rassicurazioni che la realizzazione delle opere in progetto non alterano i luoghi in questione.

Ci chiediamo fortemente come:

- la costruzione di 5 nuovi edifici a non mutano il paesaggio;*
- la nuova costruzione di tipo alberghiero a tre livelli;*
- la costruzione di un campo da golf;*
- la costruzione di n. 4 laghetti;*
- la costruzione dell’impiantistica di contorno alle realizzazioni che precedono;*

possano non mutare la percezione e la valenza dei luoghi così come affermato nei documenti della VAS?

- Ci chiediamo altresì, come fa un privato a ristrutturare la Torre Casalotto che è un bene sottoposto a tutela indiretta dell’emergenza storico-architettonica?

(...)

*L’Associazione Aci Catena Bene Comune ha sempre pensato che, al di sopra di ogni altro, il progetto per eccellenza sarebbe semplice e naturale: fare dell’area di Torre Casalotto: **un grande parco suburbano attrezzato** di utilità e utilizzo, in primis, della città di Aci Catenae dei suoi cittadini che in questo modo potrebbero godere, fra l’altro, dei benefici di una vera e realistica **economia circolare sul territorio**”*

-Parere (prot. DRU n. 15123 del 16/10/2024) Presidenza Autorità di Bacino di stretto idrografico della Sicilia (n. prot. 26205 del 15 ottobre 2024) nella quale viene rilevato che: (i) *“per gli aspetti relativi al Piano stralcio di bacino per l’Assetto Idrogeologico (PAI) si rileva che l’intervento ricade parzialmente in aree a Pericolosità idraulica P2 nel PAI vigente, e che ai sensi dell’art. 17, comma 4 delle N.A. di cui al D.P. n. 9/AdB del 06/05/2021 è consentita l’attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici (generalisti, attuativi e di settore) vigenti, corredati da studi e indagini geologiche e geotecniche effettuate ai sensi della normativa in vigore, ed il parere di compatibilità viene rilasciato dall’Ente Locale territorialmente competente”;* (ii) *“per gli aspetti relativi al Testo Unico delle disposizioni di legge sulle Opere Idrauliche approvato con R.D. 25/07/1904 n. 523 e ss.mm.ii. **non si rilevano interferenze tra le aree interessate PDL in oggetto ed il reticolo idrografico superficiale**”.*

L’ufficio ha quindi rilasciato il parere con le seguenti raccomandazioni e prescrizioni: (i) *“il dimensionamento delle opere per la regimazione delle acque meteoriche deve soddisfare i requisiti minimi per quanto attiene la realizzazione di sistemi di raccolta, infiltrazione e/o laminazione delle acque piovane. Il volume complessivo dei predetti sistemi non potrà essere inferiore a 500 mc per ettaro di superficie scolante impermeabile interna alle suddette zone, ad esclusione delle superfici permeabili destinate a verde e non compattate”;* (ii) fare ricorso ai

Commissione Tecnica Specialistica - Codice Procedura 2621 -Classifica:

CT_004_0001VASProcedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell’art 13 comma 5 D.lgs. 152/2006- Parere conclusivo art.15 comma 1-Comune di Aci Catena (CT) – “Piano di lottizzazione nella parte alta della collina di Vampolieri, nel territorio del comune di Aci Catena, in località Torre Casalotto”. Autorità Procedente, Comune di Aci Catena.



Sistemi di drenaggio Urbano sostenibile (SUDS) e/o alle Misure di ritenzione Naturale delle Acque (NWRM) tali da consentire sia il “mantenimento in condizioni di permeabilità naturale della porzione più ampia possibile della superficie oggetto di trasformazione” sia il “riuso delle acque di pioggia defluenti dalle coperture, tenendo conto dei reali fabbisogni e dei vincoli di qualità per gli usi compatibili”.

CONSIDERATO che il Piano di Lottizzazione prevede la realizzazione di un Albergo Club House Golf Accademy con a servizio un ampio parco a verde per la pratica amatoriale del golf. Sono, altresì, previsti degli edifici destinati ad edilizia residenziale stagionale o case vacanza, ed un edificio destinato a residenza turistica e/o sportivo ricreativo. Al loro interno si svilupperanno attività di carattere sportivo ricreativo mirate allo sviluppo e pratica del golf. Il progetto prevede la sistemazione paesaggistica dell'intera area a verde, la ristrutturazione del complesso storico “Torre Casalotto” e la riqualificazione del comprensorio. All'interno della vasta area del lotto verrà realizzato un percorso naturalistico. Il Piano interessa un'area di circa 14 ettari, di cui circa il 75% sottoposta a tutela indiretta dell'emergenza storico-architettonica “Torre Casalotto” e pertanto inedificabile, ricade inoltre parzialmente all'interno di più aree protette.

Di seguito, in corsivo, si riporta quanto riferito dal Rapporto Ambientale: “...l'area, nel vigente strumento urbanistico, approvato con Decreto dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente n. 306/81 del 18/09/1981 e D.A. n. 305 del 03/05/1993, ricade in zona territoriale omogenea C6. Le aree ricadenti nella zona C6 sono destinate ad edilizia stagionale ed il sito ricade in zona territoriale omogenea C6, destinata ad “edilizia stagionale ed alberghiera, cliniche, locali di pubblico spettacolo e negozi”.

Le norme tecniche di attuazione prevedono per le Zone C 6:

Edilizia a villini o edilizia turistica ricettiva

- densità fondiaria massima mc/mq 2,20
- altezza massima mt 14,00
- numero piani fuori terra 4
- distanza minima fra i fabbricati mt 10,00
- rapporto di copertura 35% All'interno dell'area interessata dal PdL ricadono comunque aree con diversa destinazione...” “...Si prevedono due lotti contrassegnati dall'uno e dal due, tutti con accesso diretto dalle strade pubbliche esistenti, pertanto, il piano non prevede la realizzazione di alcuna strada di lottizzazione.

• Il lotto numero uno è ubicato nella parte alta dell'area, a quota 203 mt. s.l.m. Lo stesso occupa un'area di circa 4.000,00 mq, interclusa tra gli edifici esistenti, che si affaccia ad est sul mare di Aci Trezza. Per detto lotto si prevede la realizzazione di una volumetria di progetto di circa mc. 8.800,00... Per l'edificio in progetto si prevede la destinazione d'uso Residenziale turistico e/o sportivo ricreativo. Il suddetto lotto avrà accesso diretto dalla strada pubblica già esistente. In adiacenza a tale lotto sono stati localizzati i servizi pubblici da standard relativi all'intero piano di lottizzazione quali: area a verde attrezzato, area di interesse comune e verde pubblico ed area a parcheggio. La localizzazione, in adiacenza all'area già esistente destinata a verde attrezzato e a parcheggio, consentirà la migliore fruibilità in riferimento al costruito circostante ed implementerà la potenzialità delle aree già esistenti, pervenendo così ad un'ampia area attrezzata ad uso pubblico.

Commissione Tecnica Specialistica - Codice Procedura 2621 -Classifica:

CT_004_0001VASProcedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art 13 comma 5 D.lgs. 152/2006- Parere conclusivo art.15 comma 1-Comune di Aci Catena (CT) – “Piano di lottizzazione nella parte alta della collina di Vampolieri, nel territorio del comune di Aci Catena, in località Torre Casalotto”. Autorità Procedente, Comune di Aci Catena.



• Il lotto numero due è un macrolotto della superficie di mq 128.416,00. Lo stesso viene suddiviso, nel presente progetto di P.d.L in due parti: lotto 2a e lotto 2b. Nel primo lotto (lotto 2a) è prevista la demolizione di un rudere esistente, senza alcun valore storico e/o artistico ed in pessime condizioni conservative, e la realizzazione di un edificio destinato ad Albergo Club House – Golf Accademy nonché la realizzazione di tre villette, della volumetria max di mc. 5.200,00, destinate a case vacanza. Il secondo lotto (lotto 2b) include l'intera area di proprietà campita nel P.R.G. zona omogenea C6, sottoposta a vincolo indiretto dal D.D.G. n. 27 nel 22/07/2013, all'interno del quale non sono previsti, pertanto, costruzioni edilizie, ma interventi paesaggistici connessi alla realizzazione di un ampio parco a verde attrezzato, anche per la pratica amatoriale del golf, a servizio dell'edificio Albergo Club House Golf Accademy.

• Il lotto numero 2a è ubicato nella parte alta dell'area in oggetto, a quota 200 mt. s.l.m., presenta un andamento pressoché pianeggiante e gode di un'ampia visuale che spazia dal mare di Aci Trezza al Vulcano Etna, sino alla valle in località San Nicolò. All'interno del lotto si prevede la realizzazione di un edificio destinato ad Albergo Club House Golf Accademy, nonché la realizzazione di tre villette, della volumetria max di mc. 5.200,00, destinate a case vacanza. L'edificio destinato ad Albergo avrà una volumetria massima di progetto di mc. 19.700,00, ampiamente minore della volumetria max realizzabile nel lotto prevista dalla normativa del vigente P.R.G. Detto lotto avrà accesso diretto dalla strada pubblica esistente, via Ulisse, a quota 200,00 mt. s.l.m. L'edificio sarà destinato ad Albergo ed in parte a Golf Accademy e Club House di fatto costituirà il fulcro dell'intero intervento di piano di lottizzazione. Trattasi di un edificio immerso nel verde a tre livelli, piano seminterrato, piano terra e piano primo. L'immobile si armonizzerà al meglio con l'attuale orografia del sito, per assicurare il minimo impatto ambientale ed allo stesso tempo favorire la fruizione degli spazi esterni e dei vari servizi annessi, quali il parco a verde attrezzato anche per la disciplina amatoriale del golf. Al suo interno si svilupperanno molteplici attività quali: attività di carattere sportivo ricreativo, mirate allo sviluppo e pratica del golf;

- Palestra fitness;
- Centro benessere;
- Ristorante;
- Cucine;
- Sala conferenze e sala convegni.

Il piano primo ospiterà le camere della struttura alberghiera, riservate prevalentemente agli amanti del golf.

• Il lotto numero 2b si estende per una superficie di circa dieci ettari, destinata a Parco a verde alberato attrezzato al suo interno anche con un percorso a nove buche del Campo da Golf. L'intera area posta a nord degrada da quota 195 mt. s.l.m. fino a quota 160 mt. s.l.m. ed è sottoposta a regime di tutela indiretta con decreto del Dirigente Generale del Dipartimento dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana del 22/07/2013 n. 2067. In tale area il progetto di PdL prevede la sistemazione a Parco a verde alberato con l'inserimento, al suo interno, di quattro piccoli serbatoi naturalistici in terra, atti a far confluire l'acqua piovana convogliata dalla copertura degli edifici, dalle superfici

Commissione Tecnica Specialistica - Codice Procedura 2621 -Classifica:

CT_004_0001VASProcedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art 13 comma 5 D.lgs. 152/2006- Parere conclusivo art.15 comma 1-Comune di Aci Catena (CT) – “Piano di lottizzazione nella parte alta della collina di Vampolieri, nel territorio del comune di Aci Catena, in località Torre Casalotto”. Autorità Procedente, Comune di Aci Catena.



esterne pavimentate, nonché dalle aree a verde in occasione di intense piogge, per poi consentirne l'utilizzo per l'irrigazione delle aree a verde. All'interno dell'area verranno realizzate le nove buche previste per il Campo da Golf, con interventi di semplice sistemazione paesaggistica a verde, potenziamento e valorizzazione delle alberature esistenti, con messa a dimora di un elevato numero di essenze autoctone e la realizzazione di ampie aree a prato verde. All'interno di questa vasta area è presente l'emergenza storico architettonica "Torre Casalotto", che è esclusa dal presente progetto di PdLin quanto esterna alle aree campite nel P.R.G. a zona omogenea C6. Per detta emergenza la società PROMOZIONE E SVILUPPO SICILIA s.r.l., proprietaria del complesso edilizio esistente e dell'area ad esso immediatamente circostante, prevede, con diverso ed autonomo intervento progettuale, di realizzare il recupero architettonico e strutturale degli edifici da destinare, ad usi compatibili con la normativa vincolistica di tutela più avanti richiamata, quali: suite di un Country House Hotel che potranno essere affittate sia singolarmente, sia in unica soluzione per eventi particolari. La "Torre" del complesso storico che sarà restaurata e rappresenterà un importante sito di attrazione turistico-culturale visitabile non solo dagli ospiti della struttura, ma da quanti interessati: turisti, scolaresche, etc. All'interno della vasta area del lotto verrà realizzato un percorso naturalistico in terra rinforzata che si svilupperà assecondando l'orografia dei luoghi, valorizzando la sosta nei numerosi punti panoramici. Tale percorso avrà una lunghezza di circa due chilometri e sarà utile a chi vorrà godersi una passeggiata rilassante o praticare la disciplina del trail running. In atto i vincoli preordinati all'esproprio delle aree destinate ad uso pubblico dal P.R.G. sono decaduti (ai sensi dell'Art. 1 della L.R. 38 del 05/11/1973 e successive modifiche ed integrazioni). Le aree interessate dal presente PdL sono campite nel P.R.G. zona territoriale omogenea C6 con destinazione "Edilizia stagionale ed alberghiera, cliniche, locali di pubblico spettacolo e negozi".

Nell'ambito di detta zona, l'edificazione è regolata dai seguenti indici urbanistici:

*Zona Territoriale omogenea C6
Densità Fondiaria Massima mc/mq 2,20
Altezza Massima ml 14,00
Numero Piani Fuori Terra 4
Rapporto di Copertura 35%
Distanza Minima tra i Fabbricati ml 10,00
Ritiri dai fili stradali Art. 9 D.M.n. 1444/68*

Dall'applicazione dei suddetti indici urbanistici, il presente Piano di Lottizzazione, riferito all'area di proprietà della PROMOZIONE E SVILUPPO SICILIA s.r.l., prevede la suddivisione dell'intera superficie in due lotti, di diversa superficie, tutti con accesso diretto dalla pubblica via, sia dalla strada statale SS114, sia dal casello autostradale di San Gregorio di Catania, mediante le strade di collegamento di Aci Catena a nord e di San Gregorio di Catania a sud..."

All'interno dei lotti, ad eccezione del lotto 2b, per il quale non è prevista alcuna volumetria edificatoria, sono state stabilite le volumetrie massime di progetto di seguito riportate:

Lotto 1 Superficie del lotto (mq) 4.000,00

Commissione Tecnica Specialistica - Codice Procedura 2621 -Classifica:

CT_004_0001VASProcedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art 13 comma 5 D.lgs. 152/2006- Parere conclusivo art.15 comma 1-Comune di Aci Catena (CT) – "Piano di lottizzazione nella parte alta della collina di Vampolieri, nel territorio del comune di Aci Catena, in località Torre Casalotto". Autorità Procedente, Comune di Aci Catena.



- Volume max realizzabile da PdL (mc) 8.800,00
- Volume max di progetto da PdL (mc) 8.800,00
- Sup.maxcopribile da P.R.G. (35%) (mq.) 1.400,00
- Sup.maxcopribile da PdL (mq.) 1.400,00

Lotto 2a Superficie del lotto (mq) 28.680,00

- Volume max realizzabile da PdL (mc) 63.096,00
- Volume max di progetto da PdL (mc) 24.900,00
- Sup.maxcopribile da P.R.G. (35%) (mq.) 10.038,00
- Sup.maxcopribile da PdL (mq.) 3.900,00

Lotto 2b Superficie del lotto (mq) 99.736,00

Lotto n. 1

- Volumetria max di progetto mc. 8.800,00
- Destinazione prevista a Edilizia-alberghiera e/o sportivo-ricreativo
- Superficie da destinare a parcheggio pubblico: $2,5 \text{ mq.} \times \text{ab.equiv.} 2,5 \text{ mq.} \times 8.800,00/100 = \text{mq.} 220,00$
- Superficie da destinare a verde pubblico attrezzato: $4,5 \text{ mq.} \times \text{ab.equiv.} 4,5 \text{ mq.} \times 8.800,00/100 = \text{mq.} 396,00$

Lotto n. 2a

- Volumetria max di progetto mc. 19.700,00
- Destinazione prevista a Edilizia-alberghiera e sportivo-ricreativo
- Superficie da destinare a parcheggio pubblico: $2,5 \text{ mq.} \times \text{ab.equiv.} 2,5 \text{ mq.} \times 19.700,00/100 = \text{mq.} 492,50$
- Superficie da destinare a verde pubblico attrezzato: $4,5 \text{ mq.} \times \text{ab.equiv.} 4,5 \text{ mq.} \times 19.700,00/100 = \text{mq.} 886,50$
- Superficie da destinare a parcheggio pubblico: $2,5 \text{ mq.} \times \text{ab.equiv.} 2,5 \text{ mq.} \times 5.200,00/80 = \text{mq.} 162,50$
- Superficie da destinare a verde pubblico attrezzato: $4,5 \text{ mq.} \times \text{ab.equiv.} 4,5 \text{ mq.} \times 5.200,00/80 = \text{mq.} 292,50$
- Superficie da destinare a verde pubblico: $9 \text{ mq.} \times \text{ab.equiv.} 9 \text{ mq.} \times 5.200,00/80 = \text{mq.} 585,00$
- Superficie da destinare ad area di interesse collettivo: $2 \text{ mq.} \times \text{ab. equiv.} 2 \text{ mq.} \times 5.200,00/80 = \text{mq.} 130,00$
- Superficie territoriale: 132.416 mq
- Indice di densità territoriale: 0,25 mc/mq
- Superficie fondiaria: 5.300 mq
- Superficie per urbanizzazioni secondarie: 3.183,00
- Superficie per viabilità: non prevista dall'intervento
- Volume edilizia residenziale: 33.700 mc
- Numero unità edilizie: 5
- Numero di abitanti insediabili: 180 circa

L'area a verde pubblico e quella di interesse comune, avente una superficie di mq. 723,00, è stata anch'essa localizzata in adiacenza alle aree a verde e parcheggio e verrà ceduta gratuitamente al Comune di Aci Catena. L'area a verde attrezzato, così come l'area a parcheggio, verranno realizzate a spese e cura del lottizzante...Il progetto prevede la sistemazione a prato dell'intera superficie, mediante la realizzazione di un idoneo impianto di irrigazione automatico; la realizzazione di un percorso pedonale interno all'area, pavimentato con mattonelle in cemento (betonella) accostate tra

Commissione Tecnica Specialistica - Codice Procedura 2621 -Classifica:

CT_004_0001VASProcedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art 13 comma 5 D.lgs. 152/2006- Parere conclusivo art.15 comma 1-Comune di Aci Catena (CT) – “Piano di lottizzazione nella parte alta della collina di Vampolieri, nel territorio del comune di Aci Catena, in località Torre Casalotto”. Autorità Procedente, Comune di Aci Catena.



loro e poste su manto di sabbia, confinate da una zoccolatura laterale in lamiera corten dall'area a prato...La zona territoriale in cui ricade l'area di intervento è servita dalle seguenti opere di urbanizzazione primaria: viabilità pubblica, acquedotto comunale ed energia elettrica non è invece presente la rete fognaria per le acque nere...

I progetti edilizi verranno redatti dopo l'approvazione del PdL e la relativa convenzione, in ogni caso ogni edificio verrà strutturato e dimensionato in maniera da ottimizzare l'efficienza energetica della struttura e delle dotazioni impiantistiche....il PdL si propone di riqualificare l'area da un punto di vista ambientale attraverso un progetto che prevede la messa in opera del Campo da Golf inserito in un ambiente tipicamente mediterraneo, si prevede, infatti, la messa a dimora di sole specie autoctone e tipiche della zona considerata, sia arbustive che arboree, che renderanno il paesaggio perfettamente integrato nell'ampia visuale della collina di Vampolieri...le costruzioni a progetto saranno caratterizzate da massiccio impiego di fonti di energia rinnovabile quali, impianto solare termico in grado di soddisfare il 50% della produzione di acqua calda sanitaria, nonché il 35% della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento. In più è prevista l'installazione di impianti solari fotovoltaici per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile sulle coperture, in modo tale da minimizzare il consumo complessivo di energia elettrica dell'intero complesso...Le aree esterne di pertinenza degli edifici a progetto saranno caratterizzate da pavimentazioni permeabili...Gli edifici a progetto saranno caratterizzati da elevati standard di isolamento acustico...

Fattori di attenzione ambientale

Elementi del paesaggio e vegetazione

Elemento che caratterizza il paesaggio nella zona è la coesistenza tra l'ambiente marino costiero e quello montano; Da un punto di vista vegetazionale il territorio risulta fortemente degradato in seguito a reiterate azioni antropiche che si sono succedute nel tempo, come tagli, incendi, pascolo e discariche...

Fauna

Dal punto di vista faunistico l'area non presenta particolarità di rilievo o elementi di elevato interesse naturalistico, si tratta per lo più specie endemiche. Così come per la vegetazione, anche la fauna in generale ha subito una drastica riduzione sia in termini quantitativi che qualitativi. La zona non è interessata da "corridoi ecologici".

Contesto idrogeomorfologico

l'area d'intervento non è soggetta a rischio idraulico, non è sottoposta a Vincolo Idrogeologico e non è interessata da fenomeni di frana, smottamento o da cave L'area interessata dal dissesto codice PAI 095-3AT-010 non è oggetto di alcun intervento.

Dalla carta geologica allegata alla relazione geologica, è possibile constatare che le opere e i manufatti da realizzare ricadono tutti su terreni lavici che offrono ampie garanzie di stabilità.

Commissione Tecnica Specialistica - Codice Procedura 2621 -Classifica:

CT_004_0001VASProcedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art 13 comma 5 D.lgs. 152/2006- Parere conclusivo art.15 comma 1-Comune di Aci Catena (CT) – “Piano di lottizzazione nella parte alta della collina di Vampolieri, nel territorio del comune di Aci Catena, in località Torre Casalotto”. Autorità Procedente, Comune di Aci Catena.



Il lotto 2a non rientra in alcuna area a rischio o pericolosità geomorfologica cartografate dal PAI. Tutta l'area di progetto non ricade in aree a rischio idraulico o siti di attenzione idraulica cartografate dal PAI.

Vincoli, tutele ed indirizzi specifici

La quasi totalità del terreno ricade all'interno dell'area dichiarata di notevole interesse pubblico con D.A. del 29/10/2003 ai sensi dell'art. 139 lett. "d" del T.U. approvato con D.lg. 490/1999. Eventuali trasformazioni delle aree ricadenti all'interno delle località di cui al suddetto D.A. devono essere preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania, con le modalità previste dall'art. 151 del D.lg. 490/99 e successive modifiche ed integrazioni. La maggior parte del terreno ricade all'interno di un'area di interesse archeologico individuata dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania (D.lg. 42/04, art. 142 lettera "m"). Eventuali interventi in tale area devono essere preventivamente autorizzati dalla stessa.

All'interno dell'area oggetto del presente intervento, in posizione pressoché centrale, è ubicato un antico complesso edilizio denominato "Torre Casalotto", dichiarato di interesse storico artistico ed architettonico particolarmente importante e sottoposto a tutela con D.D.G. n. 2067 del 22/07/2013 e successiva rettifica con D.D.G. n. 2955 del 29/09/2015, del dirigente Generale del Dipartimento dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana. Il comprensorio esaminato rientra inoltre nell'area tutelata del "Parco archeologico e paesaggistico di Catania e della Valle dell'Aci" compreso nel sistema dei Parchi archeologici regionali di cui alla L.R. 20/2000, titolo II e al D.A. n.117 del 23/01/2014. Il comprensorio esaminato rientra inoltre nell'area tutelata del "Parco archeologico e paesaggistico di Catania e della Valle dell'Aci" compreso nel sistema dei Parchi archeologici regionali di cui alla L.R. 20/2000, titolo II e al D.A. n.117 del 23/01/2014.

***Nella zona A** rientra Torre Casalotto, che insiste quindi in riserva integrale a tutela del bene stesso. Nelle zone A, nel rispetto dell'ambiente archeologico e paesaggistico sono consentiti interventi di salvaguardia, gestione, valorizzazione, conservazione, e difesa del patrimonio archeologico, ambientale e paesaggistico, finalizzati a consentire migliore fruibilità a scopi anche sociali, economici e turistici, coerentemente con quanto previsto in progetto.*

L'intervento proposto quindi è rispondente agli obiettivi di tutela e soprattutto conservazione, del Parco archeologico e paesaggistico della Valle delle Aci, permettendo inoltre la fruizione pubblica di un'area archeologica allo stato attuale in totale stato di abbandono ed esposta ad atti vandalici e di deturpamento. Nello specifico, nella parte ricadente all'interno del territorio del Parco, non è previsto alcun intervento edilizio, ma esclusivamente alcuni semplici interventi finalizzati alla valorizzazione paesaggistica del territorio all'interno della Valle Delle Aci.

***Zona B1** comprende la fascia di rispetto di duecento metri di inedificabilità assoluta individuata ai sensi dell'art. 15, lett. e) della l.r. 78/76, così come integrato dall'art.2 della l.r. 15/91, a partire dal limite esterno della zona A; altresì comprende, per il complesso denominato Torre Casalotto di Aci Catena, l'area sottoposta a vincolo indiretto ai sensi dell'art. 45 del D.Lgs.*

***Il lotto 2b** rientra in questa zona, dove non è prevista la realizzazione di nessun corpo di fabbrica.*

***Zona B2** comprende le aree a valenza ambientale, paesaggistica ed etnoantropologica, ove ricadono interessanti testimonianze legate alla cultura rurale e contadina, con funzione di connessione e collegamento delle aree omogenee A e B1 e necessarie a definire l'unità e la continuità contestuale del Parco.*

Commissione Tecnica Specialistica - Codice Procedura 2621 -Classifica:

CT_004_0001VASProcedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art 13 comma 5 D.lgs. 152/2006- Parere conclusivo art.15 comma 1-Comune di Aci Catena (CT) – "Piano di lottizzazione nella parte alta della collina di Vampolieri, nel territorio del comune di Aci Catena, in località Torre Casalotto". Autorità Procedente, Comune di Aci Catena.



Zona C. area di interesse archeologico e paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 lettere a), e), g), m), dell'art. 136 e dell'art. 134 lettera e) del D.lgs 42/2004, esterne alle zone B1 e B2, costituenti espressione dei valori storici, culturali, naturali, morfologici ed estetici e ove il Parco medesimo può operare iniziative economiche e culturali strettamente legate alla propria attività e finalità. Luogo di promozione e valorizzazione del territorio, in cui sono consentite tutte le attività compatibili con gli strumenti di pianificazione ed urbanistici vigenti. L'eventuale costruzione di nuovi edifici e il restauro di quelli esistenti è subordinata al Nulla-Osta della Soprintendenza BB.CC.AA di Catania, parere che è stato già acquisito.

Le opere in progetto ricadono nella Zona C

Vincolo Boschivo - Gran parte del lotto 2b ricade in area boscata, tutelata ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, lett.g): "i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;" In seguito ai sopralluoghi effettuati è emerso che, per l'area oggetto di studio non sussistono le condizioni per assimilarle a bosco. L'area non è interessata da colture specializzate, vista la sua destinazione d'uso urbanistico, non presenta i requisiti necessari per poter usufruire delle misure previste dal P.O.R. e dal P.S.R..

L'area di Torre Casalotto è compresa tra le Aree archeologiche della Valle dell'Acì e ricade nel **PL15** "Area metropolitana: Terre d'Acì" con livello di tutela 3, del Piano Paesaggistico degli Ambiti Regionali 8, 11, 12, 13, 14, 16 e 17 ricadenti nella provincia di Catania

Rete Natura 2000

Nel territorio comunale non ricadono siti appartenenti alla Rete Natura 2000

Potenziali effetti attesi e le specifiche risposte associate:

È opportuno evidenziare che il P.R.G. prevedeva in detto contesto territoriale, nuove sedi viarie, parcheggi ed attrezzature di interesse comune, oggi divenute zone bianche per decadenza dei vincoli espropriativi. A seguito dell'adozione del Piano Paesaggistico della provincia di Catania, e dell'istituzione del Parco Archeologico delle Acì, le sopradescritte destinazioni di P.R.G., vengono assoggettate alle prescrizioni di tali strumenti di tutela, nello specifico nel Piano Paesaggistico allivello di tutela 3, pertanto vengono meno sia le potenzialità edificatorie che gli standard per i servizi previsti dal P.R.G., quali parcheggi, sedi viarie, verde attrezzato ed opere di interesse comune. Ne consegue la conformità tra l'intervento in progetto di cui al presente PDL e le previsioni di P.R.G. in quanto il Piano, che prevede di destinare l'intera area del lotto 2b a parco asservito al gioco del golf, escludendone l'edificabilità, è da ritenersi oggi conforme con la normativa di tutela ambientale successiva all'approvazione del P.R.G. del Comune di Acì Catena.

IL RA prosegue passando in rassegna: (i) le Pressioni attese dalla attuazione (del PdL) e indicazioni di mitigazione: è prevista "...la salvaguardia delle alberature preesistenti, integrando, con la

Commissione Tecnica Specialistica - Codice Procedura 2621 -Classifica:

CT_004_0001VASProcedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art 13 comma 5 D.lgs. 152/2006- Parere conclusivo art.15 comma 1-Comune di Acì Catena (CT) – "Piano di lottizzazione nella parte alta della collina di Vampolieri, nel territorio del comune di Acì Catena, in località Torre Casalotto". Autorità Procedente, Comune di Acì Catena.



piantumazione di ulteriori alberature, l'area esterna con pavimentazione drenante, destinata a parcheggio privato...L'aumento di emissioni (inquinamento luminoso, emissioni da riscaldamento, traffico) saranno estremamente limitate in relazione alle nuove tecnologie da adottarsi per il risparmio energetico e all'ottimizzazione dell'uso di fonti energetiche tradizionali e alternative. In tal senso gli interventi saranno mirati a contenere i consumi energetici attraverso la realizzazione di impianti solari termici e fotovoltaici, nonché l'utilizzo di luci a led per l'illuminazione.”;(ii) le Pressioni attese dal cantiere e le indicazioni di mitigazione,: “...L'intervento sarà effettuato in ottemperanza al D.Lgs. 81/08 e s.m.i. concernente le prescrizioni minime di sicurezza da attuare nei cantieri temporanei o mobili.” Il RA riferisce al proposito i potenziali impatti sulle diverse componenti ambientali e le misure di mitigazione appropriate relativamente a: Emissioni in atmosfera, Alimentazione idrica, Suolo ”.... a fronte di una superficie di 132.416 mq dell'area di intervento di piano, ilPdL prevede una superficie copribile di 5300 mq con una limitazione del consumo di suolo al 4%. Il consumo di nuovo suolo libero appare dunque poco significativo...

*”Paesaggio e componente ambientale, Sistema geomorfologico, Produzione di rifiuti, Scarichi Idrici, Illuminazione – approvvigionamento energia elettrica, Rumore e vibrazioni, Rischio di incidenti;
Il progetto prevede la regimentazione delle acque, -che- contribuisce in modo sostanziale, sia al corretto inserimento delle opere nel contesto ambientale, che alla stabilità delle aree interessate. I lavori da eseguire comporranno un miglioramento dei luoghi.*

Il progetto prevede la realizzazione di alcuni piccoli serbatoi naturalistici in terra che saranno localizzati in aree che in atto sono altimetricamente già concave e non necessiteranno pertanto di significativi scavi e/o movimentazione di terra, tutte le operazioni avverranno sotto il controllo continuo di un archeologo che affiancherà il direttore dei lavori. La realizzazione dei serbatoi naturalistici risponde inoltre alla necessità di raccogliere le acque piovane convogliate dalla copertura degli edifici, dalle superfici esterne pavimentate, nonché dalle aree a verde in occasione di intense piogge, per poi consentirne l'utilizzo per l'irrigazione delle aree a verde, pervenendo così ad una invarianza idraulica delle acque meteoriche...”

*“...L'area di intervento insiste su una zona già antropizzata, e fortemente degradata, priva di biotopi e geotopi selezionati. **Non ricade all'interno di zone SIC e ZPS.**Rientra negli habitat 6220* - *Percorsi substepnici di graminacee e piante annue dei TheroBrachypodietea e 9340 Foreste di Quercusilex e Quercusrotundifoliadi interesse comunitario da tutelare...” “...l'area di pertinenza del PdL non interessa zone di captazione di acque impiegate a scopo idropotabile...”;*

Il RA prosegue con la proposizione di una prima tabella riassuntiva (pag. 68 del RA) relativa alle Pressioni specifiche attese dall'attuazione del Piano con la individuazione delle Categorie di pressione (consumi, emissioni, ingombri, interferenze), suddivise per Pressioni attese in fase di cantiere e Pressioni attese in fase di gestione, riferite alle singole componenti ambientali interessate (Acqua, Suolo, Risorse energetiche, Ambiente biotico (vegetazione, biomassa), Aria, Acqua, Ambiente fisico (rumore, vibrazione, inquinamento luminoso), Salute umana, Ambiente biotico (ecosistemi, fauna), - Paesaggio, - Ecosistemi (zona di margine tra edificato e agroecosistemi)

Una seconda tabella (pagg. 69 e 70 del RA) riassume gli impatti relativi alle pressioni, e le mitigazioni previste dal Piano pressione con la individuazione delle Categorie di pressione (consumi, emissioni, ingombri, interferenze) in relazione agli Impatti potenziali Attesi, alle Risposte previste dal Piano, a Ulteriori mitigazioni Proponibili, alle Indicazioni di monitoraggio;

Una terza tabella infine (pagg.72-84) individua le componenti territoriali e gli elementi sensibili e vulnerabili, tenendo conto della varietà delle discipline analizzate, del territorio interessato e delle

Commissione Tecnica Specialistica - Codice Procedura 2621 -Classifica:

CT_004_0001VASProcedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art 13 comma 5 D.lgs. 152/2006- Parere conclusivo art.15 comma 1-Comune di Aci Catena (CT) – “Piano di lottizzazione nella parte alta della collina di Vampolieri, nel territorio del comune di Aci Catena, in località Torre Casalotto”. Autorità Procedente, Comune di Aci Catena.



effettive ricadute derivanti dalle azioni previste dal piano riferite agli Obbiettivi di sostenibilità, agli Indirizzi operativi, alle Indicazioni del Piano : 1 - Produzione di energia da fonti rinnovabili, 2 - Emissioni di gas serra totali e per settori, 3 - Attività estrattive di minerali di prima categoria (miniere) e di seconda categoria (cave), 4 - Lunghezza della rete di trasmissione dell'energia elettrica per unità di superficie (km di Rete), 5 - Valori SCAS degli acquiferi, 6 - Carico depurato/Carico generato di acque reflue, 7 - Superficie forestale per tipologia: stato e variazione, 8 - Prossimità a suoli contaminati di interesse nazionale, 9 - Impermeabilizzazione e consumo del suolo, 10 - Superficie di aree agricole di pregio (DOC, DOCG, DOP, IGP, IGT, altro...), 11 - Rete natura 2000 - Flora e fauna, 12 - Distribuzione del valore ecologico secondo Carta della Natura, 13 - Produzione di rifiuti urbani totale e pro-capite, 14 - Numero di stabilimenti a rischio di incidente rilevante, 15 - Ambiti paesaggistici tutelati, 16 - Beni dichiarati d'interesse culturale e vincolati da provvedimento, 17 - Aree archeologiche vincolate, 18 - Sistema delle acque superficiali e sotterranee, 19 - Rete ecologica, 20 - Rumore, 21 - Aria, 22 - Mobilità, 23 - Il sistema urbano;

Con riferimento al carattere cumulativo degli impatti, il RA fa “... riferimento alle informazioni indicate all’art. 2 comma 1 lett. d) dell’Allegato I del D.Lgs. 152/06. Ai fini della stima dell’impatto complessivo è stato considerato il carattere sinergico e/o antagonista degli impatti stessi. Da quanto si evince nella lettura delle sovrastanti tabelle e considerazioni, complessivamente le azioni intraprese dal piano sia singolarmente che cumulativamente non risultano impattanti in quanto non interferiscono negativamente sulle risorse territoriali, in ogni caso, le misure di mitigazione che verranno realizzate renderanno i possibili impatti limitati e accettabili. In senso generale si può quindi affermare che il Piano di Lottizzazione risulta compatibile con i caratteri territoriali presenti.”

In relazione al Piano di Monitoraggio, il RA, facendo riferimento allo schema DPSIR, propone una tabella dettagliata (pagg. 88-89), individuando *Settore, Indicatore, DPISR, Unità di Misura, Tempistiche di Rilevazione, Obiettivi, Interpretazione, Soggetto responsabile del Monitoraggio*;

VISTO quanto riferito nella comunicazione di avvio della pubblicazione e consultazione ai sensi dell’art. 14 del T.U.A., a firma del responsabile dell’Area Pianificazione Urbanistica e Territorio del Comune di Aci Catena, che di seguito si riporta in corsivo:

“...Il progetto di piano di lottizzazione interessa un’area di circa 14 ettari, di cui circa il 75% sottoposta a tutela indiretta dell’emergenza storico-architettonica “Torre Casalotto” e pertanto inedificabile. Si prevedono, due lotti contrassegnati con Lotto 1 e Lotto 2. Si prevede la costruzione di n. 5 edifici destinati ad abitazione, di cui 3 con n. 2 elevazioni e 2 con n. 3 elevazioni di cui il primo seminterrato. È prevista la realizzazione di 1 corpo di fabbrica nel lotto 1, di 4 corpi di fabbrica nel lotto 2a, nessun corpo di fabbrica nel lotto 2b. Il progetto di PdL destina aree per urbanizzazioni primarie e secondarie da cedere al Comune di Aci Catena di superficie complessiva di mq. 3.183,00, reperite all’interno dell’area da lottizzare e localizzate nella zona a sud a quota 204,00 m. s.l.m. L’area a verde pubblico e quella di interesse comune, avente una superficie di mq. 723,00, verrà ceduta gratuitamente al Comune di Aci Catena. L’area a verde attrezzato ha una superficie complessiva di mq. 1.580,00 ed è posta in adiacenza all’esistente area pubblica a verde attrezzato.

Il progetto si propone di riqualificare un’area da un punto di vista ambientale attraverso la messa in opera di un Campo da Golf, in un ambiente tipicamente mediterraneo, si prevede, infatti, la messa a dimora di sole specie autoctone e tipiche della zona considerata, sia arbustive che arboree, che renderanno il paesaggio perfettamente integrato nell’ampia visuale della collina di Vampolieri.

Commissione Tecnica Specialistica - Codice Procedura 2621 -Classifica:

CT_004_0001VASProcedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell’art 13 comma 5 D.lgs. 152/2006- Parere conclusivo art.15 comma 1-Comune di Aci Catena (CT) – “Piano di lottizzazione nella parte alta della collina di Vampolieri, nel territorio del comune di Aci Catena, in località Torre Casalotto”. Autorità Procedente, Comune di Aci Catena.



L'opera in progetto permetterà di differenziare e valorizzare l'offerta del sistema turistico locale, migliorando altresì la qualità urbana, l'offerta culturale e i servizi di un territorio già a forte valenza turistica. L'attività in progetto costituisce un volano di sviluppo che va a conciliarsi con la conservazione degli habitat e delle specie di interesse comunitario presenti.

La "Torre" del complesso storico che sarà restaurata, rappresenterà un importante sito di attrazione turistico-culturale visitabile non solo dagli ospiti della struttura, ma da quanti interessati: turisti, scolaresche, etc.

Data la natura dell'intervento, nel quadro complessivo, non sono attesi effetti rilevanti che possano alterare la percezione e la valenza dei luoghi.

Relativamente alla componente paesaggio, si ritiene che il programma non muterà significativamente la percezione dei luoghi.

Il carico urbanistico atteso è estremamente limitato.

L'aumento di emissioni (inquinamento luminoso, emissioni da riscaldamento, traffico) sarà estremamente limitato in relazione alle nuove tecnologie da adottarsi per il risparmio energetico e all'ottimizzazione dell'uso di fonti energetiche tradizionali e alternative.

In tal senso gli interventi saranno mirati a contenere i consumi energetici attraverso la realizzazione di impianti solari termici e fotovoltaici, nonché l'utilizzo di luci a led per l'illuminazione.

Fabbricati di massimo n. 3 piani fuori terra di cui il primo seminterrato, senza piani cantinati, limitando al massimo gli scavi di sbancamento per le fondazioni.

CONSIDERATO che in data 16 maggio 2024 alle ore 11.00 si è tenuta un'audizione, in via telematica modalità sincrona, con i rappresentanti dell'Autorità Procedente e della Ditta Proponente;

CONSIDERATO che nel corso della predetta audizione sono stati richiesti taluni chiarimenti e che integrazione del 19/06/2024 prot. 9213 la ditta Proponente ha dato seguito alle predette richieste in sede di audizione ed ha trasmesso gli elaborati grafici

CONSIDERATO E VALUTATO che i temi emersi nella riunione e le relative controdeduzioni sono quelle di seguito riportate (in corsivo gli stralci della documentazione integrativa trasmessa):

- (i) La necessità di produrre la documentazione progettuale attualmente non presente non sul portale;

A fronte di tale richiesta il Proponente rappresenta che *“sono stati caricati sul portale tutti i documenti mancanti: ➤ Relazione Geologica; ➤ Relazione Generale; ➤ Tavole da 1 a 9; ➤ Relazione per Autorità di Bacino.”*

- (ii) L'esigenza di produrre le integrazioni e gli elaborati necessari a riscontrare la nota dell'Autorità di Bacino acquisita al prot. dell'Assessorato n. 14295 del 26/09/2023;

In relazione a tale aspetto il Proponente rappresenta che *“è stato eseguito uno studio di Compatibilità Idraulica completo di Invarianza Idraulica e risposta alle considerazioni formulate dall'AdB circa le interferenze tra i dissesti ed il PdL”.*

Commissione Tecnica Specialistica - Codice Procedura 2621 -Classifica:

CT_004_0001VASProcedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art 13 comma 5 D.lgs. 152/2006- Parere conclusivo art.15 comma 1-Comune di Aci Catena (CT) – “Piano di lottizzazione nella parte alta della collina di Vampolieri, nel territorio del comune di Aci Catena, in località Torre Casalotto”. Autorità Procedente, Comune di Aci Catena.



- (iii) la necessità di acquisire i prescritti pareri di competenza dell’Autorità di Bacino nonché l’opportunità di acquisire nuovamente il parere reso dal Genio Civile ex. Art. 13 della l. 64/74;

In relazione a tale aspetto il Proponente chiarisce che *“In merito alla richiesta di rinnovo del parere di compatibilità geomorfologica in data 14/06/2024 è stata protocollata presso il Genio Civile di Catania la richiesta del nuovo parere ex. Art. 13 della l. 64/74 in quanto il precedente, essendo trascorsi più di cinque anni, è scaduto; in data 18/06/2024 è stata inviata la PEC (autorita.bacino@certmail.regione.sicilia.it) all’AdB per il rilascio del Parere”*

- (iv) L’opportunità di acquisire un apposito elaborato teso a fornire puntuali controdeduzioni alle prescrizioni formulate dal parco archeologico attraverso la nota prot.DRU 18969 del 29/11/2022, prodotta in fase di scoping;

A fronte di tale specifica richiesta il Proponente chiarisce che *“In risposta a questa nota del Parco Archeologico delle Aci si fa presente che per le zone C l’Art. 19 -Attività consentite così recita: La zona C è il luogo di promozione e valorizzazione del territorio. In essa, al fine di perseguire uno sviluppo sostenibile, e nelle more dell’approvazione del Piano Paesaggistico, sono consentite tutte le attività compatibili con gli strumenti di pianificazione ed urbanistici vigenti ... nell’ottica di un’offerta territoriale integrata. Il lotto 1 ricade in uno spazio residuo posto tra ingombranti condomini ed è posizionato al di là della via Ulisse, strada che perimetra il lotto principale, all’incrocio tra la detta via Ulisse e la via dei Ciclopi. L’edificio che si prevede di realizzare avrà come specificato destinazione residenziale, turistico, sportivo- ricreativo, la sagoma e la volumetria dello schema proposto, sono semplicemente indicative in quando in sede di stesura del progetto esecutivo la stessa sarà soggetta a modifiche, in sede di approvazione e rilascio di Nulla Osta, che ne interpreteranno la destinazione e l’immagine. Relativamente al lotto 2a, si precisa che per le zone C l’Art. 20 - Divieti così recita: ... L’eventuale costruzione di nuovi edifici e il restauro di quelli già esistenti è subordinata al Nulla-Osta della Soprintendenza BB.CC.AA di Catania. L’edificio che si prevede di realizzare avrà come specificato destinazione turistico-ricettiva, la sagoma e la volumetria dello schema proposto, sono semplicemente indicative in quando in sede di stesura del progetto esecutivo la stessa sarà soggetta sia alle necessarie modifiche progettuali che ne interpreteranno la destinazione e l’immagine in sede di approvazione del progetto e di rilascio del Nulla Osta. La sagoma è inserita in sostituzione di una vecchia costruzione rurale collabente e ne occupa parzialmente l’area di sedime. L’edificio è posto in posizione marginale, nella parte più bassa del lotto che prospetta su via Ulisse, in continuità con il tessuto costruito e alle spalle di complessi edilizi di ben più ampia dimensione e consistenza. Trattandosi edifici di tre, quattro piani fuori terra e di nessuna qualità architettonica. In funzione di questa sua posizione la struttura non costituirà un notevole ingombro visuale ed è sufficientemente distante (poco più di 200 ml) dal complesso di Torre Casalotto, schermata dalle alberature che si verranno ad incrementare, per cui non ha niente da spartire con il concetto di intervisibilità. – L’intervisibilità consente di stabilire quali sono le porzioni di paesaggio visibili da un osservatore posto in un determinato luogo e ad una determinata quota. La previsione di progetto è di realizzare un edificio con un piano interrato e due piani fuori terra perfettamente integrato con la morfologia del luogo. Le tre villette previste nel PdL da destinare a casa vacanza, di cui si prevede l’edificazione nel medesimo lotto hanno una volumetria complessiva di 5200,00*

Commissione Tecnica Specialistica - Codice Procedura 2621 -Classifica:

CT_004_0001VASProcedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell’art 13 comma 5 D.lgs. 152/2006- Parere conclusivo art.15 comma 1-Comune di Aci Catena (CT) – “Piano di lottizzazione nella parte alta della collina di Vampolieri, nel territorio del comune di Aci Catena, in località Torre Casalotto”. Autorità Procedente, Comune di Aci Catena.



mc e sono posizionate al margine del lotto e a prospetto di via Ulisse. Per quanto riguarda la realizzazione dei quattro serbatoi naturalistici in terra (“laghetti”) nel lotto 2b si precisa che per le zone B1 l’Art. 16 al terzo punto della voce Divieti così recita: lo sbancamento, con qualsiasi mezzo, dei terreni e delle pareti rocciose esistenti ove non autorizzato dalla Soprintendenza BB CC AA, che valuterà ogni singolo caso; - non sono previsti sbancamenti di terreni né tanto meno di pareti rocciose esistenti che, anzi, qualora presenti in sito, nella logica di riqualificazione paesaggistica che pervade il progetto sarebbero ben accette; per le zone B1 l’Art. 16 al quinto punto della voce Divieti così recita: la realizzazione di nuove opere edilizie, l’ampliamento delle costruzioni esistenti e l’esecuzione di opere di trasformazione del territorio; - non si prevedono opere di trasformazione del territorio; - non si ha intenzione di danneggiare o occludere cavità naturali e sorgenti presenti nel sito; sempre per le zone B1 l’Art. 16 al sedicesimo punto della voce Divieti così recita: distruggere, danneggiare o asportare vegetali, fatti salvi gli interventi connessi con lo svolgimento delle attività consentite dal presente regolamento; - la presenza di alberature autoctone verrà, con l’intervento previsto, integrata e ampliata. Si rivela altresì che una più precisa conoscenza del territorio non può disconoscere la trasformazione subita dalla conformazione naturale della collina di Torre Casalotto: - a seguito dell’utilizzo della stessa come discarica a cielo aperto dei materiali di scavo necessari all’esecuzione della linea ferroviaria CT-ME realizzata negli anni ’80 del secolo scorso; - a seguito degli scavi e dei livellamenti necessari per creare i piani d’imposta dei costruenti fabbricati di cui alla vecchia lottizzazione che adesso si va a modificare. Le dimensioni sono quelle riportate nella planimetria di progetto del PdL, precisi dati tecnici in merito a materiali costitutivi e tecniche di realizzazione di detti serbatoi sono tutte indicazioni che verranno puntualmente definite in sede di progetto esecutivo degli stessi”.

CONSIDERATO E VALUTATO che: (i) le integrazioni prodotte esaminano in maniera esauriente e condivisibile le tematiche rappresentate dal parco archeologico attraverso la nota prot.DRU 18969 del 29/11/2022, prodotta in fase di scoping; (ii) successivamente alla pubblicazione dell’avviso al pubblico il parco archeologico non ha prodotto alcun parere nell’ambito del presente procedimento;

(v) L’opportunità di acquisire le controdeduzioni all’osservazioni formulate dalla Associazione “Aci Catena Bene Comune” acquisita al protocollo del Comune N.0030737/2023 del 11/10/2023 (prot. DRU 15371 del 16/10/2023);

In relazione a tale richiesta di chiarimento il Proponente rappresenta che “*Contro deducendo alle osservazioni formulate, relativamente al primo punto: la costruzione di 5 nuovi edifici non mutano il paesaggio. Si fa presente che uno dei cinque edifici ricade in uno spazio residuo al di là della via Ulisse, strada che perimetra il lotto principale. Ulteriori tre edifici sono delle case vacanze ad un piano di modesta dimensione, in fine il quinto e ultimo edificio, quello relativo all’attività alberghiera, è posizionato in una posizione marginale, sul sedime di una costruzione collabente si prevede di realizzare un piano interrato e due piani fuori terra. Tutti quanti i fabbricati sono posti in continuità con il tessuto costruito esistente (come si evince dalla planimetria) che presenta ben altre volumetrie. Trattandosi di complessi edilizi di ampie dimensioni e di tre, quattro piani fuori terra. La nuova costruzione di tipo alberghiero a tre livelli: come anzi detto e realizzata in sostituzione di una vecchia costruzione collabente e ne occupa parzialmente l’area di sedime. L’edificio è posto in posizione marginale, nella parte più bassa del lotto che prospetta su via Ulisse*

Commissione Tecnica Specialistica - Codice Procedura 2621 -Classifica:

CT_004_0001VASProcedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell’art 13 comma 5 D.lgs. 152/2006- Parere conclusivo art.15 comma 1-Comune di Aci Catena (CT) – “Piano di lottizzazione nella parte alta della collina di Vampolieri, nel territorio del comune di Aci Catena, in località Torre Casalotto”. Autorità Procedente, Comune di Aci Catena.



alle spalle di un complesso edilizio di ben più ampia dimensione e consistenza. La previsione è di realizzare un piano seminterrato e due piani fuori terra. Per quanto riguarda il punto tre: la costruzione di un campo da golf; in primo luogo, si fa presente che la superficie necessaria per una infrastruttura di tal genere (campo da golf) occorrerebbe una superficie di almeno quattro volte le dimensioni del lotto interessato. Quella prevista dal presente PdL non è altro che una struttura al servizio dell'attività alberghiera, similmente ad altre realtà turistiche che sono dotate di attrezzature sportive: campi da tennis, campi di padel o piscine. In questo caso avendo a disposizione un vasto lotto da salvaguardare e riqualificare si è ritenuto di offrire, a una clientela esclusiva, un servizio che darebbe la possibilità agli ospiti di soggiornare e nel contempo, esercitarsi in quello che è il loro sport preferito, oppure di avvicinare i giovani ai primi rudimenti del gioco. Tutto questo avendo allo stesso tempo la possibilità di fruire del polmone verde che una volta piantumata e rimboscata l'area costituirà la collina di Torre Casalotto. L'intervento previsto libererà la collina dai residui della sospesa aggressione di edilizia selvaggia bonificando il terreno dalle fondazioni, già realizzate, delle previste costruzioni e di alcuni muri di sostegno propedeutici alla cementificazione della stessa. Si procederà inoltre alla bonifica del materiale di riporto riversato sui luoghi a seguito dei lavori di sbancamento realizzati negli anni Novanta per la costruzione della nuova linea ferroviaria CT-ME. Si interverrà pertanto riqualificando per dismissione, prevalendo nell'ambito le esigenze di riqualificazione ambientale, connesse alla sostenibilità economica della gestione del futuro patrimonio arboreo. Al punto quattro: la costruzione di n.4 laghetti; i piccoli invasi naturalistici sono previsti in progetto nelle aree depresse e assolveranno caratteristiche diverse, sia estetiche, sia funzionali. Da una parte, infatti, dovranno rispondere a precise esigenze ornamentali, capaci di integrare un aspetto il più naturale possibile ma assolveranno anche la funzione di vasche di laminazione funzionali alla definizione della soluzione progettuale del sistema di drenaggio delle acque meteoriche. La laminazione è il processo di riduzione e ritardo della portata per il rilascio costante nel tempo delle portate di picco delle piogge intense, mediante accumulo temporaneo del suo volume idrico in un invaso. Le vasche saranno quindi funzionali alla raccolta e smaltimento delle acque superficiali legate all'idraulica del territorio e della relativa sostenibilità. I flussi delle acque di origine meteorica, potranno così essere temporaneamente invasati nei bacini di laminazione atti a garantire l'invarianza idraulica. A questa esigenza si aggiunga quella di contenere i consumi idrici da acquedotto, che trova così risposta nello stoccaggio delle acque meteoriche e il loro impiego nell'irrigazione delle aree a verde. Un ulteriore utilizzo di non secondaria importanza è quello relativo alla salvaguardia del verde, in caso di incendi di vasta area, quale quello verificatosi il 25 luglio 2023 che ha interessato anche terreni immediatamente limitrofi al sito in esame, i serbatoi potranno essere utilizzati per attingere l'acqua da utilizzare per lo spegnimento. L'ultimo punto: la costruzione dell'impiantistica di contorno alle realizzazioni che precedono. Non esiste una vera impiantistica che coinvolga l'insieme della collina, in quanto si tratta in massima parte di una sistemazione forestale. L'impiantistica da realizzare nella logica dell'intervento sarà quindi limitata al minimo indispensabile e non avrà un significativo impatto sui luoghi. Per quanto riguarda la realizzazione degli edifici gli impianti saranno quelli comuni alla maggioranza delle costruzioni e saranno comunque privilegiate le fonti energetiche rinnovabili. Concludendo si fa presente che gli edifici di Torre Casalotto sono sottoposti a tutela indiretta dell'emergenza storico-architettonica, ma sono comunque un bene di proprietà privata per il quale è possibile intervenire previa autorizzazione e controllo da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali di Catania. Tali edifici

Commissione Tecnica Specialistica - Codice Procedura 2621 -Classifica:

CT_004_0001VASProcedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art 13 comma 5 D.lgs. 152/2006- Parere conclusivo art.15 comma 1-Comune di Aci Catena (CT) – “Piano di lottizzazione nella parte alta della collina di Vampolieri, nel territorio del comune di Aci Catena, in località Torre Casalotto”. Autorità Procedente, Comune di Aci Catena.



comunque non fanno parte del presente PdL. La Regione e il Ministero non hanno comunque esercitato il diritto di prelazione rinunciando di fatto all'acquisizione del bene. Per la riqualificazione degli edifici in oggetto è stata già rilasciata l'autorizzazione n. 20220062413 del 02 agosto 2022 della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali di Catania. Concludendo per la conservazione e la riqualificazione della collina di Torre Casalotto, l'intervento proposto è un'occasione, se non l'unica possibilità, per una conservazione sostenibile e rispettosa dell'ambiente. Sarà salvaguardato un sito di notevole bellezza, integrandone la copertura arborea e rendendo fruibile un panorama di rara bellezza anche dopo la rinuncia da parte del demanio pubblico alla sua completa acquisizione”.

CONSIDERATO E VALUTATO che in sede di integrazioni il Proponente ha altresì prodotto la nota BBCCAA/PAESAGGISTICA/20240064630/N.060.100 del 01/08/2024 con la quale la Soprintendenza BB.CC.AA di Catania ha affermato quanto segue: (i) “*VISTO il parere rilasciato dall' Unità operativa di base S13.3 Sezione per i beni archeologici, bibliografici e archivistici che di seguito si riporta testualmente: Considerato che il sito oggetto di intervento ricade in area sottoposta a regime di art. 142, c. 1, lettera m) del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., visto il precedente parere, prot. 10503 del 31.10.2018, espresso dall'Unità Operativa 5 – Sezione per i beni archeologici, visto il D.A.17/GAB del 11.04.2019 con cui è stato istituito il Parco archeologico e paesaggistico di Catania e della Valle delle Aci, visto il Regolamento del Parco approvato con D.A 54/Gab. del 03.08.2021 e pubblicato sulla GURS n. 37 del 27 agosto 2021 – Supplemento ordinario n. 2, considerato che l'area oggetto di intervento ricade in parte in zona B1 e in parte in zona C del Parco, questa U.O., per quanto di competenza, conferma il precedente parere ed esprime parere favorevole al rilascio del nulla osta richiesto a condizione che tutte le attività di scavo vengano eseguite sotto la sorveglianza di funzionari di questa Unità Operativa e, per la zona B1, insieme al Parco; tali scavi dovranno essere eseguiti, dove necessario, manualmente e raggiungere gli strati sterili”;* (ii) “*l'intervento ricade nella zona "C" del "Parco archeologico e paesaggistico di Catania e della Valle dell' Aci”;* questa Soprintendenza, avendo accertato la compatibilità paesaggistica dell'intervento, rilascia la relativa autorizzazione prevista dall'articolo 146, comma 2, del Codice, alle CONDIZIONI dettate dall'U.O.3; La Ditta dovrà trasmettere, ai sensi dell'art. 24 del Regolamento del Parco, il presente parere al “Parco archeologico e paesaggistico di Catania e della Valle dell'Aci”, per opportuna conoscenza”.

CONSIDERATO E VALUTATO che, alla luce precisazioni formulate dal Proponente, tenuto e con esclusivo riferimento alle valutazioni di pertinenza della VAS, le Osservazioni dell'associazione non possono ritenersi ostative alla positiva valutazione del PdL, tenuto conto della corretta qualificazione della tipologia di intervento rispetto alla quale non emergono profili ostativi dagli strumenti di pianificazione citati nelle predette osservazioni nonché delle valutazioni espresse dalla competente Soprintendenza che questa CTS condivide.

- (vi) La necessità di acquisire puntuali chiarimenti punto 3 del parere della CTS n. 492/2022 del 30/12/2022, in modo da chiarire se si tratta di piano di lottizzazione o di una variante, producendo l'attestato di conformità urbanistica;

In relazione a tale specifico aspetto il Proponente chiarisce che “*Le aree di cui al presente PdL sono campite nel vigente P.R.G. in zona territoriale omogenea “C6” con destinazione ad edilizia*

Commissione Tecnica Specialistica - Codice Procedura 2621 -Classifica:

CT_004_0001VASProcedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art 13 comma 5 D.lgs. 152/2006- Parere conclusivo art.15 comma 1-Comune di Aci Catena (CT) – “Piano di lottizzazione nella parte alta della collina di Vampolieri, nel territorio del comune di Aci Catena, in località Torre Casalotto”. Autorità Procedente, Comune di Aci Catena.



stagionale ed alberghiera, cliniche e locali di pubblico spettacolo e negozi. È opportuno evidenziare preliminarmente, che il P.R.G. prevedeva in detto contesto territoriale, nuove sedi viarie, parcheggi ed attrezzature di interesse comune, oggi divenute zone bianche per decadenza dei vincoli espropriativi. (art. 9 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.). A seguito dell'adozione del Piano Paesaggistico della provincia di Catania, nonché dell'istituzione del Parco Archeologico delle Aci, le sopradescritte destinazioni di P.R.G., vengono assoggettate alle prescrizioni di tali strumenti di tutela, nello specifico nel Piano Paesaggistico al livello di tutela 3, pertanto vengono meno sia le potenzialità edificatorie che gli standard per i servizi previsti dal PRG quali: parcheggi, sedi viarie, verde attrezzato ed opere di interesse comune. Tali superfici adesso considerate aree bianche vengono ad essere escluse dal presente intervento lottizzatorio. **L'intervento proposto è un PdL che mantiene la destinazione prevista nel P.R.G. trattandosi della realizzazione di una struttura turistico ricettiva. Infatti, quella prevista dal presente PdL non è altro che una costruzione per l'attività turistico-ricettiva, similmente ad altre realtà turistiche dotate di attrezzature sportive: campi da tennis, campi di padel o piscine.** In questo caso avendo a disposizione un vasto lotto da salvaguardare e riqualificare si è ritenuto di prevedere una attrezzatura sportiva, connessa alla struttura ricettiva, in modo da offrire, a una clientela esclusiva, un servizio che darebbe la possibilità agli ospiti di soggiornare e nel contempo, esercitarsi in quello che è il loro sport preferito, oppure di avvicinare i giovani ai primi rudimenti del gioco del golf. Tutto questo avendo nel contempo la possibilità di fruire del polmone verde che una volta piantumata e rimboscata costituirà la collina di Torre Casalotto. La realizzazione del complesso turistico-ricettivo diventa l'occasione, per una conservazione sostenibile e rispettosa dell'ambiente, permettendo di salvaguardare un sito di notevole bellezza. Da quanto sopra espresso ne consegue che il presente progetto di PdL prevede di destinare l'intera area del lotto 2b a parco asservito alla struttura ricettiva, escludendone l'edificabilità. Detta struttura ricettiva è posta in adiacenza all'area oggi intensamente costruita (anch'essa zona "C" di P.R.G.), caratterizzata da edifici condominiali a più piani (altezza max 14,00 mt.). L'intervento è, pertanto, da ritenersi conforme al P.R.G. ed alla normativa di tutela ambientale emanata successivamente all'approvazione del P.R.G. del Comune di Aci Catena".

(vii) La necessità di fornire le integrazioni richieste da ARPA;

Sul punto il Proponente specifica che "In merito agli approfondimenti richiesti dall'ARPA precisa quanto segue, il DPSIR è uno schema di riferimento che rappresenta l'insieme degli elementi e delle relazioni che caratterizzano un fenomeno ambientale relazionandolo con le politiche intraprese verso di esso. Mettono in relazione le pressioni esercitate sulla matrice ambientale, lo stato della matrice stessa e le risposte che già ci sono o che sono ipotizzabili per il futuro: attraverso le catene DPSIR, viene fornito il quadro delle criticità ambientali di un territorio e ne vengono indicati possibili cause ed effetti. Gli indicatori descrittivi, secondo lo schema DPSIR (Driving forces, Pressure, State, Impact e Response), vengono classificati nel seguente modo: ➤ Fattori determinati: sono fattori che descrivono le attività socio-economiche che causano le pressioni ambientali. ➤ Fattori di pressione: descrivono le azioni antropiche che modificano le componenti ambientali. ➤ Fattori di stato: descrivono le condizioni di qualità delle componenti ambientali; ➤ Fattori d'impatto: descrivono le modifiche di stato per effetto delle pressioni antropiche. Ogni valutazione di tipo ambientale deve mirare ad individuare i fattori d'impatto

Commissione Tecnica Specialistica - Codice Procedura 2621 -Classifica:

CT_004_0001VASProcedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art 13 comma 5 D.lgs. 152/2006- Parere conclusivo art.15 comma 1-Comune di Aci Catena (CT) – "Piano di lottizzazione nella parte alta della collina di Vampolieri, nel territorio del comune di Aci Catena, in località Torre Casalotto". Autorità Procedente, Comune di Aci Catena.



principali. ➤ *Fattori di risposta: descrivono le azioni intraprese per risolvere (mitigare) un problema ambientale. Il modello DPSIR è in grado di descrivere il processo d'adattamento uomo-ambiente orientando, contemporaneamente, le scelte ambientali verso obiettivi di sostenibilità. Tale modello permette di mettere in relazione le varie informazioni che descrivono lo stato e le modificazioni di un contesto ambientale secondo uno schema logico. In generale, le determinanti sono ciò che determina (cioè origina) una pressione. La pressione, a sua volta, agendo sullo stato dell'ambiente provoca un impatto, ovvero una modificazione (positiva o negativa) dello stato. Le risposte sono le azioni che vengono attuate per rendere minimi gli impatti negativi e massimi quelli positivi, e quindi l'insieme delle misure di mitigazione realizzate per compensare gli effetti negativi che il piano di lottizzazione può generare. Nella tabella successiva viene riportata sinteticamente una proposta del set di indicatori di contesto per il monitoraggio del Piano di Lottizzazione” [cfr. tabella allegata negli atti presenti sul portale SIVVI – Risposte audizione CTS, pag. 12 e ss].*

CONSIDERATO E VALUTATO che, con nota acquisita al DRU PROT. 14835 DEL 10/10/2024, l'Autorità procedente ha definitivamente attestato la conformità urbanistica dell'intervento rappresentando inoltre che sono escluse dal piano di lottizzazione le aree subordinate ad esproprio per pubblica utilità per vincoli scaduti.

(viii) Fornire le controdeduzioni ritenute necessarie rispetto al parere del Genio Civile prodotto in fase di scoping.

A tale richiesta di chiarimento il Proponente chiarisce che *“In merito alle considerazioni espresse in fase di scoping dal Genio civile di Catania occorre descrivere geomorfologicamente le caratteristiche della collina di Vampolieri che non risulta essere interamente contraddistinta da litotipi sedimentari ma anche vulcanici come nella zona in esame. L'area in esame è ubicata nel territorio comunale di Aci Catena, ad una quota compresa tra i 160 ed i 215 m.s.m circa. (All. 1). Nel complesso l'area presenta una morfologia degradante verso nord, est e ovest conseguenza sia della conformazione naturale dei luoghi sia di un leggero livellamento antropico eseguito nel corso del tempo. Gli interventi antropici negli ultimi decenni hanno completamente urbanizzato la collina di Vampolieri stravolgendo il paesaggio presente fino al secolo scorso, sull'area in questione posta all'apice della Collina di Vampolieri vi è un antico complesso storico architettonico denominato “Torre Casalotto” per il resto l'area risulta in un completo stato di abbandono e preda di incivili, la nuova proprietà ha infatti bonificato l'area da anni di incuria e abbandono. Il paesaggio risulta contraddistinto da lave che morfologicamente creano una struttura tabulare, mentre risulta essere dolce ed ondulato laddove sono presenti i litotipi sedimentari con le argille-marnose pleistoceniche. Ove presenti le argille-marnose pleistoceniche, studi bibliografici ed i rilievi di campagna evidenziano all'interno di queste ultime, nei primi metri della porzione alterata, la presenza di blocchi lavici di dimensioni prossime al mc. Tali blocchi di lava basaltica di grossa pezzatura, derivanti dallo smembramento del bordo di antiche colate laviche, il rotolio dei blocchi lungo il pendio sottomarino ed il moto ondoso ne favorivano l'inglobamento all'interno delle argille gialle, non ancora diagenizzate. Durante la stagione piovosa, tali blocchi, a causa della loro elevata permeabilità, imbibiscono la coltre superficiale, la quale subisce continui assestamenti gravitativi corticali sotto forma di creep, rendendola mobile ed instabile. facile notare come in meno di cento anni l'intera Collina di Vampolieri abbia avuto un cambiamento totale, non sempre regolamentato e pianificato. La collina di Vampolieri, a partire dalla fine degli anni '60*

Commissione Tecnica Specialistica - Codice Procedura 2621 -Classifica:

CT_004_0001VASProcedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art 13 comma 5 D.lgs. 152/2006- Parere conclusivo art.15 comma 1-Comune di Aci Catena (CT) – “Piano di lottizzazione nella parte alta della collina di Vampolieri, nel territorio del comune di Aci Catena, in località Torre Casalotto”. Autorità Procedente, Comune di Aci Catena.



del secolo scorso, è stata oggetto di una cementificazione, spesso accompagnata da un abusivismo edilizio spregiudicato e dilagante, vedasi figura precedente. La colata di cemento non ha tenuto conto degli spazi naturali, dei corsi d'acqua e delle dinamiche del versante collinare, facendo aumentare così il grado di vulnerabilità dell'area. Motivo per cui negli ultimi decenni il considerevole aumento delle acque non regimentate in genere (bianche e nere) hanno facilitato lo scivolamento delle argille alterate brune sulle argille azzurre impermeabili. Infatti, l'acqua una volta giunta al contatto tra i due litotipi, non potendo più infiltrarsi, si ferma creando un lubrificante che facilita lo scivolamento delle argille alterate brune sulle argille azzurre e dando vita a leggeri e costanti movimenti franosi diffusi più o meno in buona parte della collina. Si rimanda al paragrafo successivo per visualizzare le aree interessate da dissesti secondo il PAI della Regione Sicilia. Quello fino ad ora descritto e osservato dal Genio Civile di Catania però riguarda tutta la zona sottostante la nostra area di interesse, l'Area per cui viene redatta la presente relazione poggia su un banco lavico e quindi non risente di alcun problema di stabilità come le aree sottostanti. In più, per quanto riguarda le acque, sia reflue che bianche, il progetto che prevede la realizzazione di un Campo da Golf a servizio delle strutture, farà di tutto per non fare allontanare dall'area una sola goccia del prezioso liquido, l'acqua per l'attività in questione ha un valore quasi inestimabile, senza non si può mantenere il manto erboso. Pertanto, nel realizzando progetto sono previsti quattro laghetti della capacità complessiva di circa 10.000 mc al fine, oltre a quello ornamentale, di immagazzinare in occasione delle piogge il maggior quantitativo d'acqua per poi sfruttarlo successivamente. Tale soluzione non solo tornerà utile alla struttura ma gioverà all'intera area, in quanto le venute d'acqua poste sotto il bancone lavico su cui sorgerà il campo da golf verranno meno alimentate e quindi non avranno modo di infiltrarsi nelle argille brune per iniziare il percorso precedentemente descritto”.

CONSIDERATO E VALUTATO che come riportato in precedenza, l'Autorità di Bacino del distretto idrografico della Sicilia con nota prot. 26205 del 15 ottobre 2024, a seguito della documentazione integrativa trasmessa dal Comune di Aci Catena, dall'esame della stessa, rileva quanto di seguito:

-per gli aspetti relativi al Testo unico delle disposizioni di legge sulle Opere Idrauliche approvato con R.D. 25/07/1904 n°523 e ss.mm.ii., non si rilevano interferenze tra le aree interessate dal Pdl in oggetto ed il reticolo idrografico superficiale;

-che per gli aspetti inerenti il principio dell'invarianza idraulica, la proposta progettuale non comporta una modifica sostanziale alle condizioni naturali del regime idrogeologico atte ad un aumento delle portate recapitate ai corpi idrici naturali o artificiali;

-che relativamente agli studi di compatibilità idraulica richiesti dalla normativa, nel caso di specie, la documentazione prodotta consente una valutazione puntuale del fenomeno senza alcun particolare rilievo.

CONSIDERATO E RILEVATO quanto sopra, il servizio preposto, **nulla rileva riguardo al procedimento in oggetto**, e rilascia parere con le raccomandazioni e le prescrizioni di seguito riportate:

Commissione Tecnica Specialistica - Codice Procedura 2621 -Classifica:

CT_004_0001VASProcedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art 13 comma 5 D.lgs. 152/2006- Parere conclusivo art.15 comma 1-Comune di Aci Catena (CT) – “Piano di lottizzazione nella parte alta della collina di Vampolieri, nel territorio del comune di Aci Catena, in località Torre Casalotto”. Autorità Procedente, Comune di Aci Catena.



- il dimensionamento delle opere per la regimentazione delle acque meteoriche deve soddisfare i requisiti minimi per quanto attiene la realizzazione di sistemi di raccolta, infiltrazione e/o laminazione delle acque piovane. L volume complessivo dei predetti sistemi non potrà essere inferiore a 500 mc per ettaro di superficie scolante impermeabile interna alle suddette zone, ad esclusione delle superfici permeabili destinate a verde e non compatte;
- fare ricorso ai sistemi di drenaggio Urbano sostenibile (SUDS) e/o alle misure di Ritenzione Naturale delle Acque (NWRM), che consentono un basso impatto ambientale nella laminazione e nell'infiltrazione nel suolo dei volumi di pioggia, adottando soluzioni che consentono:
 - mantenimento in condizioni di permeabilità naturale della porzione più ampia possibile della superficie oggetto di trasformazione, privilegiando lo sviluppo in verticale delle costruzioni e minimizzazione della costipazione del suolo naturale rimodellato;
 - riuso delle acque di pioggia defluite dalle coperture, tenendo conto dei reali fabbisogni e dei vincoli di qualità per gli usi compatibili quali: irrigazione, innaffiamento giardini, acque grigie e lavaggio pavimentazione esterne ecc.

Per quanto non esplicitamente riportato è necessario attenersi alle disposizioni di cui alla direttiva AdB prot. 683411/10/2019 ed al successivo DDG n°102 DRU/AdB del 23/06/21.

CONSIDERATO E VALUTATO la nota prot. n° 13259 del 31/01/2025 del Genio Civile di Catania, in riscontro all'istanza del Comune di Aci Catena in merito al Parere di compatibilità geomorfologica ai sensi dell'art.89 DPR 380/2001 ex art.13 L.64/74, Piano di Lottizzazione in Contrada Torre di Casalotto Srl, Pratica edilizia n°56/2018, con la quale veniva espresso "**Parere Favorevole di fattibilità in relazione alle condizioni geomorfologiche del Territorio**",

CONSIDERAZIONI E VALUTAZIONI CONCLUSIVE

CONSIDERATO che la proposta riguarda un Piano di lottizzazione sulla collina di Vampolieri, nel territorio del comune di Aci Catena, in località Torre Casalotto, dichiarato conforme al PRG vigente ed entro i parametri edificatori stabiliti dallo stesso, ove si prevede la realizzazione di:

- un edificio a destinazione d'uso Residenziale turistico e/o sportivo-ricreativo nel lotto n. 1, pari a circa 4.000 mq e ubicato nell'area interclusa tra gli edifici esistenti, che verrà progettato in seguito all'approvazione del PdL e che sarà corredato di area a verde attrezzato, verde pubblico e parcheggio;
- demolizione di un rudere esistente (lotto 2a) e la realizzazione di un edificio destinato ad albergo e tre villette destinate a case vacanza nel lotto n. 2, pari a circa 128.416 mq, che saranno corredati da un ampio parco a verde attrezzato destinato a campo di golf, trail running e quattro serbatoi naturalistici in terra (di capienza complessiva di circa 10.000 mc) per l'irrigazione delle aree a verde (lotto 2b).

CONSIDERATO E VALUTATO che: (i) il Piano di lottizzazione interessa un'area di circa 14 Ha ubicata nel territorio comunale di Aci Catena (CT), nella collina di Vampolieri, in località "Casalotto" esterna al centro abitato, attualmente non utilizzata e – secondo quanto rappresentato dal Proponente - in stato di abbandono colturale; (ii) nel vigente strumento urbanistico (D.A. n. 306/81 e D.A. n. 305/1993) l'area ricade in zona territoriale omogenea C6 destinata a "Edilizia stagionale e alberghiera,

Commissione Tecnica Specialistica - Codice Procedura 2621 -Classifica:

CT_004_0001VASProcedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art 13 comma 5 D.lgs. 152/2006- Parere conclusivo art.15 comma 1-Comune di Aci Catena (CT) – "Piano di lottizzazione nella parte alta della collina di Vampolieri, nel territorio del comune di Aci Catena, in località Torre Casalotto". Autorità Procedente, Comune di Aci Catena.



cliniche locali di pubblico spettacolo e negozi”; (iii) l’Autorità procedente ha attestato la conformità urbanistica dell’intervento.

CONSIDERATO E VALUTATO che il progetto prevede l’utilizzo di pavimentazioni permeabili per tutte le aree esterne al fine di garantire un idoneo deflusso delle acque meteoriche nel rispetto del principio di invarianza idraulica;

CONSIDERATO E VALUTATO che: (i) l’area é sottoposta a tutela data la presenza dell’emergenza storico-architettonica “Torre Casalotto” di cui il proponente ne prevede il restauro e la possibilità di fruizione turistica, tale da rendere la proposta di considerevole valenza per l’opportunità che ne deriva per le opere di urbanizzazione a verde e parcheggio di cui ne potrà trarre beneficio la collettività; (ii) in sede di integrazioni il Proponente ha prodotto la nota BBCCAA/PAESAGGISTICA/20240064630/N.060.100 del 01/08/2024 con la quale la Soprintendenza si è espressa positivamente sull’intervento.

CONSIDERATO E VALUTATO che quanto integrato dal Proponente può ritenersi sufficientemente ottemperato rispetto ai temi di cui al precedente parere CTS n. 492/2022 del 30/12/2022.

CONSIDERATO E VALUTATO che dagli studi prodotti si può escludere con ragionevole certezza che l’attuazione del PPA possa determinare impatti irreversibili sull’ambiente atteso che:

- il PdL non propone incremento di consumo di suolo rispetto alle previsioni del vigente PRG e che la proposta edificatoria si contiene ben al di sotto della volumetria massima consentita, anticipando una ulteriore riduzione di volume costruito in fase esecutiva;
- l’area risulta interessata da vincoli ambientali, paesaggistici, geologici, geomorfologici, idrogeologici ed idrologici per i quali sono stati acquisiti i rispettivi pareri di competenza tranne che per gli aspetti edilizi in una successiva fase.
- la vegetazione presente nel sito è prevalentemente spontanea tipica di aree incolte e che qualora vi fosse la presenza di alberi di olivo anche selvatico, gli stessi dovranno essere mantenuti o reimpiantati all’interno dei lotti previa autorizzazione dell’Autorità competente in conformità al Decreto Luogotenenziale n. 475 del 27 Luglio 1945;
- il Rapporto Ambientale della proposta di PdL risulta correttamente integrato e strutturato secondo i criteri specificati nell’Allegato VI alla parte II del D.Lgs. 152/2006 e che nel complesso le strategie di piano risultano compatibili con l’assetto ambientale anche se, per taluni aspetti, occorrono approfondimenti, secondo quanto specificato di seguito.

CONSIDERATO E VALUTATO la restituzione del Parere n°888 del 19/12/24 operata dal servizio 1 con nota prot. n°3193 del 25/02/25 e le considerazioni espresse in esso contenute;

La Commissione Tecnica Specialistica per le autorizzazioni ambientali di competenza regionale

Tutto ciò, VISTO, CONSIDERATO E VALUTATO

Commissione Tecnica Specialistica - Codice Procedura 2621 -Classifica:
CT_004_0001VASProcedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell’art 13 comma 5 D.lgs. 152/2006- Parere conclusivo art.15 comma 1-Comune di Aci Catena (CT) – “Piano di lottizzazione nella parte alta della collina di Vampolieri, nel territorio del comune di Aci Catena, in località Torre Casalotto”. Autorità Procedente, Comune di Aci Catena.



ESPRIME Parere favorevole ai sensi dell'art.15 comma 1 sul procedimento di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art.13 comma 5 del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii. del Piano di Lottizzazione in Contrada Torre di Casalotto in Aci Catena (procedimento CP 2621) , con le seguenti prescrizioni:

1. Nella dichiarazione di sintesi dovrà essere data evidenza delle relazioni positive che intercorrono tra quanto richiesto dai SCMA per l'integrazione della dimensione ambientale e della relativa strategia nella proposta di PdL e le soluzioni progettuali, tecniche, operative e gestionali individuate dal Proponente, per l'attuazione dei singoli interventi di PdL, con la descrizione di dette soluzioni (per l'inserimento paesaggistico, per l'obiettivo dell'invarianza idraulica e dell'arresto del consumo di suolo, per l'assetto geomorfologico, per la tutela della componente archeologica del sito, eccetera);
2. Porre in essere le osservazioni rassegnate da ARPA Sicilia con nota prot. DRU 15423 del 16/10/2023;
3. Attraverso il parere reso dall'Ufficio del Genio Civile, giusta nota prot. n°13259 del 31/01/25, porre in essere in fase esecutiva, le indicazioni e le osservanze contenute nello stesso, ed a fronte delle criticità evidenziate col parere espresso con nota prot. 156400 del 18/11/2022 assunto al prot. DRU al n. 18596 del 22/11/2022, adottare misure di prevenzione idraulica quali la messa a dimora di idonee alberature, idonee pavimentazioni, contenimento delle opere di sbancamento oltre opere varie di ingegneria naturalistica;
4. Gli scavi e i movimenti di terra non comportino modifiche alle condizioni plano altimetriche del sito ove si realizza l'intervento;
5. Vengano dimensionati in modo adeguato gli interventi finalizzati al drenaggio in superficie e nel sottosuolo delle acque meteoriche, limitando tassativamente l'impermeabilizzazione del suolo, prevedendo quindi la permeabilità di tutti gli spazi aperti e la conformità con il principio di invarianza idraulica e idrologica in armonia con quanto previsto dal DDG 102 del 23.06.2021 del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica e del Dipartimento Regionale dell'Autorità di Bacino del Distretto Idrografico della Sicilia;
6. Ottemperare alle prescrizioni rese dall'Autorità di Bacino distretto idrografico della Sicilia con n. prot. 26205 del 15 ottobre 2024;
7. Venga prevista una qualità della progettazione che garantisca nella sua realizzazione concreta il migliore inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico;
8. Venga prevista una programmazione delle opere con indicazione dell'avvio e dei tempi delle lavorazioni;
9. Vengano previste adeguate misure per la gestione ed eventuale riutilizzo in situ delle "terre e rocce da scavo" prodotte, in conformità al Dpr 120/2017;
10. Venga garantito il pieno rispetto in materia di trattamento dei rifiuti prodotti, di quanto previsto dalla parte IV del D.lgs 152/2006 e ss.mm.ii.;
11. In tutte le aree esterne si dovrà prediligere l'adozione di soluzioni progettuali adatte al contenimento dell'inquinamento luminoso ed evitare l'abbagliamento, attraverso scelte tecniche adeguate (tipologia di lampade a LED, altezza, forma ed orientamento dei relativi sostegni) e gestionali, come ad esempio, prevedendo accensioni con fotocellula al passaggio.

Commissione Tecnica Specialistica - Codice Procedura 2621 -Classifica:

CT_004_0001VASProcedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art 13 comma 5 D.lgs. 152/2006- Parere conclusivo art.15 comma 1-Comune di Aci Catena (CT) – “Piano di lottizzazione nella parte alta della collina di Vampolieri, nel territorio del comune di Aci Catena, in località Torre Casalotto”. Autorità Procedente, Comune di Aci Catena.



**ATTESTAZIONE PRESENZA DEI COMPONENTI
ADUNANZA DEL 29.08.2025 COMMISSIONE TECNICA SPECIALISTICA
per le autorizzazioni ambientali di competenza regionale**

1.	ARMAO	Gaetano	PRESENTE
2.	BARATTA	Domenico	PRESENTE
3.	BORDONE	Gaetano	PRESENTE
4.	CALENDUCCIA	Angelo	PRESENTE
5.	CASINOTTI	Antonio	PRESENTE
6.	CASTELLANO	Gianlucio	PRESENTE
7.	CILONA	Renato	PRESENTE
8.	CURRÒ	Gaetano	ASSENTE
9.	DIELI	Tiziana	PRESENTE
10.	D'URSO	Alessio	ASSENTE
11.	FALCONE	Antonio	ASSENTE
12.	FERRAÙ	Giovanni	PRESENTE
13.	FICANO	Filippo	PRESENTE
14.	GAMBINO	Antonino	PRESENTE
15.	GENTILE	Giuseppe	PRESENTE
16.	GUGLIELMINO	Antonino	PRESENTE
17.	ILARDA	Gandolfo	PRESENTE
18.	IUDICA	Carmelo	PRESENTE
19.	LATONA	Roberto	PRESENTE ENTRA 11.00
20.	MAIO	Pietro	PRESENTE
21.	MANGIAROTTI	Maria Stella	PRESENTE
22.	MARRONE	Roberta	PRESENTE
23.	MARTORANA	Giuseppe	PRESENTE
24.	MELI	Matteo	PRESENTE
25.	MIGNEMI	Giuliano	PRESENTE ENTRA 12.29
26.	MINARDI	Francesco	PRESENTE
27.	MINNELLA	Vincenzo	PRESENTE
28.	MODICA	Dario	ASSENTE
29.	MONTALBANO	Luigi	PRESENTE
30.	ORIFICI	Michele	PRESENTE
31.	PAGANO	Andrea	PRESENTE
32.	PALADINO	Francesco	PRESENTE
33.	PATANELLA	Vito	ASSENTE
34.	PELLERITO	Santino	ASSENTE
35.	PERGOLIZZI	Michele	PRESENTE
36.	PUNTARELLO	Giovanni	ASSENTE
37.	RANIOLO	Ignazio	PRESENTE ENTRA 11.00
38.	RONDISVALLE	Fausto	PRESENTE
39.	SALVIA	Pietro	PRESENTE
40.	SANTORO	Giampiero	PRESENTE
41.	SAPIA	Giuseppe	PRESENTE
42.	SAVASTA	Giovanni	PRESENTE
43.	SEIDITA	Giuseppe	ASSENTE
44.	SEMILIA	Barbara	PRESENTE
45.	SEMINARA	Salvatore	PRESENTE ESCE 12.56
46.	SPINELLO	Daniele	PRESENTE
47.	TOMASINO	Maria Chiara	PRESENTE ESCE 13.00
48.	VERNOLA	Marcello	PRESENTE ENTRA 11.42
49.	VILLA	Daniele	PRESENTE
50.	VIOLA	Salvatore	PRESENTE
51.	VOLPE	Gioacchino	ASSENTE



REPUBBLICA ITALIANA
REGIONE SICILIANA
Assessorato Territorio e Ambiente
Commissione Tecnica Specialistica
per le autorizzazioni ambientali
di competenza Regionale [L. r. n. 9/2015, art. 91]

Il sottoscritto, preso atto del verbale della riunione del 29.08.2025, attesta il voto dai componenti espresso e verbalizzato e la presenza e l'assenza degli stessi.

**Il Presidente
Prof. Avv. G. Armao**