REGIONE SICILIA	
4° SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO 2° Servizio	**COMUNE di MILAZZO** **CITTA' METROPOLITANA DI MESSINA**

VARIANTE PARZIALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE CON RITIPIZZAZIONE DI AREE NON NORMATE

Foglio 6 - particelle 214-962-963

Ditta: Ge.Im. S.a.s di MACCHI Leonarda

Elaborati	IL PROGETTISTA – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
RELAZIONE GENERALE	**Arch. Ferdinando TORRE** Firmato digitalmente da **FERDINANDO TORRE** CN = FERDINANDO TORRE C = IT
10 ottobre 2026	
VISTI ED APPROVAZIONI COMUNE IL DIRIGENTE **Ing. Fabio MARINO** Firmato digitalmente da **fabio marino** CN = fabio marino C = IT	
RELAZIONE GEOMOFOLOGICA **Dott. Salvatore MAIO**	
VISTI ED APPROVAZIONI **REGIONE SICILIA**	
Allegato alla …… n°…….. del ……	

Relazione generale

Premessa ed aspetti preliminari.

Con nota del 20/12/2024, registrata al prot. E. n°86297 del 23/12/2024, la Ge.Im. S.a.s. con sede in Milazzo - via Vittorio Veneto n°38 P. I.v.a. 01652870831, nella persona della sig.ra MACCHI Leonarda (c.f. MCCLRD53P63D518L) - Legale rappresentante della medesima società, ha formulato istanza per l'attribuzione di nuova destinazione urbanistica riferita a tre lotti di terreno di proprietà ubicati in località S. Giovanni, censiti in catasto al foglio 6 part.lle n. 214-962-963, nella considerazione che il vincolo preordinato all'esproprio che gravava su detti terreni è decaduto per avvenuto decorso dei termini di Legge.

In relazione alla predetta iniziativa questo Ufficio, con prot. E n°19719 del 06/02/2025, ha acquisito la nota prot. 3804 del 06/03/2025 del Dipartimento regionale dell'Urbanistica – Servizio 3 Affari Urbanistici – che comunica di aver ricevuto, in data 24/02/2025, la richiesta d'intervento sostitutivo formulata dall'avv. Valentina PRUDENTE, nell'interesse della Ge.Im S.a.s., rappresentando, nel contempo, la necessità di acquisire, nel termine di gg. 30, notizie in merito a quanto forma oggetto della questione, prefigurando, in caso di mancato riscontro, l'intervento in via sostitutiva a mezzo di un Commissario ad acta.

Con ulteriore nota del 09/04/2025, registrata con prot. 29240 del 10/04/2025, indirizzata anche all'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente ed al Dipartimento dell'Urbanistica, l'avv. Valentina PRUDENTE, nell'interesse della Ge.Im S.a.s., è tornato a sollecitare l'attivazione di un intervento sostituivo mediante la nomina di un Commissario ad acta;

In data 29/04/2025, con prot. E n°33987, il 4° Settore ha acquisito la nuova nota prot. 6718 del 29/04/2025 del Dipartimento regionale dell'Urbanistica – Servizio 3 Affari Urbanistici – con la quale il medesimo ufficio, nel richiamare la precedente comunicazione prot. 3804/2025, ha formulato espressa diffida a trasmettere, nel termine di gg. 45, notizie riguardanti l'iter per la riqualificazione urbanistica, già sopra citata, prefigurando, in caso in mancato riscontro, l'intervento in via sostitutiva, a mezzo di un Commissario ad acta, in aderenza a quanto previsto dall'art. 48 della Legge reg. 19/2020;

Con nota prot. 49719 del 25/06/2025 indirizzata al Dipartimento dell'Urbanistica e per conoscenza alla Ge.Im, S.a.s., questo Settore ha formulato specifico riscontro alla citata nota 6718/2025 del Dipartimento dell'Urbanistica, evidenziando di aver già avviato la procedura con la predisposizione di una ipotesi di progetto da definirsi nel termine di gg. 45;

Con ulteriore nota del 30/06/2025 registrata con prot. 51139 del 01/07/2025, indirizzata anche all'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente - Dipartimento dell'Urbanistica, l'avv. Valentina PRUDENTE, nell'interesse della Ge.Im S.a.s., ha nuovamente sollecitato l'attivazione di un intervento sostituivo mediante la nomina di un Commissario ad acta, come previsto ai sensi dell'art. 48 della Legge reg. 19/2020;

Con nuova nota prot. 53018 del 07/07/2025 del 4° Settore è stata trasmessa la determinazione dirigenziale 4° Settore n°2046 del 07/07/2025 relativa alla individuazione del Responsabile del Procedimento al quale è stata contestualmente affidata la gestione del procedimento di riclassificazione urbanistica.

Con ulteriore nota del 4° Settore prot. 58620 del 28/07/2025 è stata formalizzata, a cura del Responsabile del procedimento, la comunicazione di avvio del procedimento amministrativo per la ritipizzazione delle aree ubicate nel Comune di Milazzo e censite con le particelle n. 214-962-963 del foglio 6; con la medesima nota si è proceduto alla contestuale convocazione delle parti ad un primo incontro congiunto, fissato per giorno 11 Agosto 2025,

Con successiva nota prot. 58873 del 30/07/2025 il Responsabile del Procedimento ha, altresì, proceduto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 26 comma 3 della Legge reg. 19/2020, alla trasmissione, i fini della pubblicazione all'Albo pretorio e sul Sito web istituzionale dell'Ente, dell'avviso relativo all'avvio del procedimento già oggetto della citata nota 58620/2025.

Con ulteriore nota prot. 62277 del 18/08/202, inviata anche al Dipartimento regionale dell'urbanistica il 4° Settore ha trasmesso alla Società richiedente la proposta di ritipizzazione urbanistica in variante al P.R.G. con la quale veniva sostanzialmente prefigurato l'assoggettamento delle aree in questione ad una disciplina di tipo "conformativo" attuata con una modalità resa accessibile anche alla iniziativa privata nel rispetto della destinazione urbanistica della zona.

Per mezzo della successiva nota prot. n. 39186 del 28/11/2025 la Società richiedente, in relazione all'incontro congiunto tenutosi il 30 Settembre 2025, è stata invitata formulare una propria proposta di variante al P.r.g. le per aree oggetto di procedimento.

Con P.e.c. datata 19/01/2026, acquisita con protocollo n°8440 del 29/01/2026, la GE.IM. S.a.s. ha sostanzialmente ribadito le argomentazioni e le posizioni già espresse nel corso dei precedenti incontri congiunti, reiterando la richiesta di conseguire la riclassificazione di una piccola area in z.t.o. B0b a fronte della contestuale stipula di un accordo transattivo con rinuncia a pretese risarcitorie maturate in relazione al danno decennale patito.

Con la nota prot. 43233 datata 13/05/2026 il 4° Settore del Comune di Milazzo ha comunicato alla Società richiedente di non aver ravvisato elementi utili per avviare una revisione della proposta presentata, confermando l'intenzione di dare prosecuzione al procedimento attraverso la predisposizione del corredo amministrativo e tecnico-grafico sulla base del quale articolare la successiva Conferenza di Pianificazione prevista ai sensi dell'art.10 della Legge reg.19/2020;

Per quest'ultima finalità, con la nota prot.44143 del 15/05/2026 è stato chiesto al dott. geol. Salvatore MAIO il rilascio della liberatoria per l'utilizzo dello studio geomorfologico già elaborato nell'ambito di altra analoga procedura riferita a terreni limitrofi a quelli oggetto del presente procedimento.

Con nota del 19/05/2026, registrata al prot. n 45042 del 19/05/2026 il dott. geol. Salvatore MAIO ha rilasciato la liberatoria per l'utilizzo dello studio geomorfologico già elaborato nell'ambito della procedura definita in esecuzione della sentenza T.A.R. Catania n. 1910/2019.

Con ulteriore nota prot. 10225 del 02/07/2026, registrata in pari data con prot. 56763, il Dipartimento regionale dell'Urbanistica, su impulso della Ge.Im S.a.s., è tornato nuovamente a formulare specifica richiesta di notizie in merito allo stato di avanzamento del procedimento invitando il 4° Settore del Comune di Milazzo a fornire riscontro nel termine di gg. 45 dalla ricezione della nota medesima;

Con nota prot. n. 61791 del 21/07/2026 il 4° Settore del Comune di Milazzo ha formulato puntuale riscontro alla precitata nota del Dipartimento regionale dell'Urbanistica prot. 10225 del 02/07/2026 evidenziando l'avvenuta acquisizione della relazione geomorfologica trasmessa dal Dott. Geol. MAIO in allegato alla nota registrata al prot. n. 45042 del 19/05/2026.

1. Analisi amministrativa

Il Comune di Milazzo è dotato di un Piano Regolatore Generale adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 21 del 27 marzo 1986 ed approvato, con prescrizioni, dall'Assessore Regionale per il Territorio e per l'Ambiente con decreto n. 958/89 del 24 luglio 1989, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n°38, parte I, del 05/08/1989.

Le Norme Tecniche di Attuazione dell'anzidetto strumento urbanistico generale sono state approvate dallo stesso Assessorato con decreto n. 958/89 del 24 luglio 1989, integrate con le modifiche introdotte con il successivo Decreto n. 434 del 9 giugno 1993.

Il vigente Regolamento tipo Edilizio Unico è stato approvato, con modifiche, dal Consiglio comunale con Deliberazione n°41 del 23/04/2024;

Una parte del territorio e segnatamente le aree parte poste lungo i margini dell'Asse viario di penetrazione all'abitato (Autostrada A20-città-porto), fra le quali sono ricomprese buona parte delle aree oggetto della procedura di ritipizzazione, ricadono nell'ambito di operatività della variante al P.R.G. approvata con Decreto Ass. del Territorio e dell'Ambiente n°987/1991 del 15/06/1991.

Con la Deliberazione n°151 del 11/07/2025 la Giunta Municipale, in carica, ha ravvisato la necessità di imprimere nuovo impulso alle procedure di revisione ed aggiornamento della pianificazione urbanistica del territorio comunale, da rendersi in conformità alle disposizioni della sopravvenuta Legge regionale 13 agosto 2020 n°19 "Norme per il governo del territorio", attivando il procedimento di cui agli artt. 25-26 della predetta norma regionale per il tramite del Dirigente del settore Ambiente e territorio al quale, la predetta Giunta municipale ha conferito specifico ed espresso mandato.

2. Identificazione catastale

Le aree in questione, nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, presentano una superficie complessiva di 13.275 mq e risultano così censite:
Fg. 6 part.lla 214 – **superf. mq. 4.990** – qualità vigneto – classe 1 di proprietà 1/1 Ge.Im S.a.s.
Fg. 6 part.lla 962 – **superf. mq. 5.355** – qualità vigneto – classe 2 di proprietà 1/1 Ge.Im S.a.s.
Fg. 6 part.lla 963 – **superf. mq. 2.930** – qualità vigneto – classe 2 di proprietà 1/1 Ge.Im S.a.s.

3. Stato di fatto - regime urbanistico vigente

Le previsioni della vigente strumentazione di pianificazione urbanistica a carico delle medesime aree risultano così contraddistinte:
Particella foglio 6 n°214:
L'area nel vigente P.R.G. ricade:
- parte in zona F1, oggi normata dall'art. 9 del D.P.R. 380/2001 recepito in Sicilia dalla L.r. 10/08/2016 n°16 e ss.mm.ii;
- parte in zona E, normata dall'art. 26 delle NN.TT.A.;
- parte in zona Mobilità di Piano

L'area nella variante al P.R.G. D.A. 987/1991 ricade:
- in zona F1, normata dall'art. 9 del D.P.R. 380/2001 recepito in Sicilia dalla L.r. 10/08/2016 n°16 e ss.mm.ii;

Particella foglio 6 n°962:
L'area nel vigente P.R.G. ricade:
- in zona F1, normata dall'art. 9 del D.P.R. 380/2001 recepito in Sicilia dalla L.r. 10/08/2016 n°16 e ss.mm.ii;

L'area nella variante al P.R.G. D.A. 987/1991 ricade:
- parte in zona F1, normata dall'art. 9 del D.P.R. 380/2001 recepito in Sicilia dalla L.r. 10/08/2016 n°16 e ss.mm.ii;

Particella foglio 6 n°963:
L'area nel vigente P.R.G. ricade:
- in zona F1, normata dall'art. 9 del D.P.R. 380/2001 come recepito dalla L.r. 10/08/2016 n°16 e ss.mm.ii;

L'area nella variante al P.R.G. D.A. 987/1991 ricade:
- in zona F1, normata dall'art. 9 del D.P.R. 380/2001 come recepito dalla L.r. 10/08/2016 n°16 e ss.mm.ii;

Per completezza di esposizione si precisa che, in atto, le cosiddette zone territoriali omogenee denominate F1, meglio definite e normate nel P.R.G., dall'art. 29 delle NN.TT.A. possono essere utilizzate, previa redazione di Piano particolareggiato esteso all'intera zona o a parte di essa, a giudizio dell'Amministrazione, per le seguenti destinazioni in conformità alle relative prescrizioni edilizie:
1. Attrezzature sociali, culturali e ricreative;
2. Attrezzature sportive;
3. Fiera campionaria;
4. Uffici di Enti pubblici e per l'Amministrazione giudiziaria;
5. Attrezzature sanitarie ed assistenziali;
6. Residenze collettive di servizio;
7. Servizi per la vigilanza;
8. Servizi di assistenza al traffico.

Prescrizioni edificatorie:

1. Densità edilizia territoriale max. 1,5 mc/mq. dell'area di pertinenza di ciascun intervento con le limitazioni di cui alla legge regionale 78/1976;
2. Altezza max. m. 10;
3. Distanze dai confini, tra fabbricati e dai margini stradali: come per le zone C.

4. Delimitazioni.

Particella foglio 6 n°214
La particella è localizzata nella zona periferica Sud-Ovest dell'abitato; un piccolo tratto del fronte esposto a Nord-ovest è delimitato dall'ex tracciato ferroviario ME-PA; il fronte maggiore, orientato ad Est, confina in piccola parte con area libera incolta mentre la restante parte è limitrofa alla stazione di rifornimento carburanti IP; i restanti fronti esposti a Sud ed a Ovest confinano con terreni incolti, liberi.

Particella foglio 6 n°962:
La particella è localizzata nella zona periferica sud-ovest dell'abitato; un piccolo tratto del fronte esposto a Nord è delimitato da viabilità privata collegata alla via GITTO Pietro - particella 2167; il fronte maggiore orientato a Nord-Est e quelli esposti a Sud-Est e Sud-Ovest confinano con ampie aree libere ed incolte.

Particella foglio 6 n°963:
La particella è localizzata nella zona periferica sud-ovest dell'abitato; il fronte Nord-Est è delimitato dal tratto terminale della via Trimboli, nel punto in cui si interseca con l'asse viario (Autostrada-città-porto); il fronte maggiore esposto a Sud-Est è delimitato dall'ex tracciato ferroviario; il fronte maggiore orientato a Nord confina, per gran parte, con area libera incolta e in piccola parte con corte privata particella 2623; il restante fronte minore, esposto a Sud-Ovest, confina con terreni incolti liberi.

Le 3 aree, in atto separate fra loro, si presentano sostanzialmente libere da fabbricati o manufatti; in corrispondenza dell'estremità Ovest della particella 962 insiste un manufatto di servizio.

La disamina comparata degli elaborati relativi alle previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistico-territoriale vigenti, ovvero il P.R.G., la Variante al P.R.G. non evidenzia, per le aree in questione, significative variazioni.

Nello specifico le originarie previsioni del P.R.G., che proponevano di realizzare sulle medesime aree attrezzature - servizi di interesse urbano e territoriale e, su parte di esse, alcune opere di viabilità, hanno trovato sostanziale conferma nelle previsioni della Variante di cui al Decreto 987/1991, come si evince dagli elaborati allegati alla presente proposta di riclassificazione.

5. Presenza di vincoli:

• le particelle di terreno in questione, nel Piano Paesaggistico dell'Ambito 9 provincia Messina, adottato con D.A. n. 090 del 23 ottobre 2019, sono ricomprese fra le Aree con livello di tutela 1 e fra i beni le Aree e siti di interesse archeologico –art. 134 comma 1 lett. b) aree di cui all'art. 142 comma 1, lett. m);
• dette aree, inoltre, distano ad oltre 3 Km dal Sito di Importanza Comunitaria (SIC) "Capo Milazzo" contraddistinto dal codice ITA030032, per cui non è necessario procedere a valutazione di incidenza dell'intervento sul sito sopracitato ai sensi dell'ex art. 5 D.P.R. 8.9.1997 n. 357 e ss.mm.i.;
• le stesse non presentano fenomeni di dissesto o pericolosità, come rilevato dal Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), Bacino idrografico del Torrente Corriolo (006) - Area Territoriale tra i bacini del T.te Corriolo e del T.te Mela (006b). Unità fisiografica n. 21 Capo Calavà – Capo Milazzo;
• Esse infine distano 2.5 Km, circa, dalla perimetrazione del Sito di Interesse Nazionale (SIN), istituito con la legge 23 dicembre 2005, n. 266, art. 1, comma 561, e definito con il Decreto 11 agosto 2006 del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio;
• tutte le particelle sono gravate dal vincolo sismico.

6. Condizione geo-morfologica dei luoghi.

Non sono presenti né sono stati individuati processi geomorfologici attivi in grado di interagire negativamente con l'area esaminata;
Il sito di interesse progettuale ricade al di fuori delle aree soggette a rischio - geomorfologico/idraulico e delle relative fasce di rispetto di cui al D.P.R.S. n° 109 del 15.04.2015, come indicato nel f. 587150 ("carta della pericolosità e del rischio geomorfologico") della C.T.R. relativa al P.A.I. dell'area territoriale compresa tra il bacino idrografico del T.te Corriolo e il bacino del Torrente Mela.

7. Proposta di riclassificazione – orientamento di massima

Si è ritenuto, secondo più recenti considerazioni ed approfondimenti puntuali operati anche sulla base di procedimenti analoghi, riferiti al medesimo contesto urbano, che la determinazione di individuare, per l'attuazione delle singole previsioni di P.R.G. riferite alle zone F1, lo strumento del Piano Particolareggiato esteso all'intera zona o a parte di essa, a giudizio dell'Amministrazione, abbia, di fatto, rappresentato e costituisca ancora oggi un concreto fattore di limitazione per l'attuazione delle previsioni di Piano.

Al riguardo, ed in stretta analogia con il caso in questione, si ritiene opportuno richiamare la recente procedura di riclassificazione urbanistica operata in via sostitutiva dal Commissario ad acta, in esecuzione della sentenza T.A.R. Sicilia – sezione staccata di Catania n°1910/2019, e definita in ultimo con il D.D.G. n°154 del 15/06/2023.

Detta procedura, attuata in variante alle previsioni del vigente P.R.G., ha consentito di conseguire la riclassificazione di aree ricadenti in zona F1, ubicate in prossimità delle aree oggetto del presente procedimento; nello specifico la proprosta di variante, definita nell'ambito della conferenza di pianificazione prevista dalla norma, ha disposto la riclassificazione urbanistica dell'area attraverso l'attribuzione della zona "F1A"e l'introduzione nelle NN.TT.A. dell'art. 29 bis, configurando, in tal modo, un vincolo di tipo conformativo caratterizzato dalla medesima destinazione urbanistica ed indici edilizio-urbanistici della zona F1, reso tuttavia "accessibile" anche all'iniziativa privata.

Con simile orientamento procedurale, come di seguito meglio evidenziato, si è operato con una recente riclassificazione urbanistica attuata, in via sostitutiva, dal Commissario ad acta e definita, in esecuzione della sentenza T.A.R. Sicilia – sez. staccata di Catania n°729/2023, con la Deliberazione del Commissario ad acta n°3 del 26/06/2025.

Anche in questo caso con detta procedura, attuata in variante alle previsioni del vigente P.R.G., si è proceduto alla riclassificazione di aree ricadenti in zona F1, ubicate in prossimità delle aree oggetto del presente procedimento, mediante nuova attribuzione di zona "E" ovvero area destinata o connessa con l'esercizio agricolo - art. 26 delle NN.TT.A.

8. Progetto di ritipizzazione urbanistica in variante – analisi e orientamento.

8.1 Analisi
Le aree oggetto di proposta di riclassificazione sono localizzate in prossimità del margine periferico sud-est del quartiere di S. Giovanni, a ridosso del tracciato ferroviario ME-PA, oggi dismesso.

Il contesto urbano limitrofo, posto a Nord-Ovest, è composto da edilizia di tipo residenziale costituita da abitazioni private e da edifici condominiali multipiano; l'ambiente orientato a Sud ed oltre l'ex tracciato ferroviario, è aperto verso ampi lotti di terreno liberi, in gran parte ricadenti nella zona F1, all'interno dei quali sono presenti alcuni impianti sportivi e scuole pubbliche.
Il preesistente tessuto urbanistico orientato a Nord-Ovest, un tempo composto da edifici ad una/due elevazioni fuori terra separati da ampi lotti di terreno liberi, ha subito un processo di ampliamento e di progressiva saturazione tramite alcune lottizzazioni (ex fondo Catanzaro), accompagnato da una contestuale sostituzione dei vecchi edifici con nuove costruzioni, realizzate a partire dalla prima metà degli anni sessanta; tale condizione, a tutt'oggi, è in via di completamento.

L'assetto urbanistico dell'area risulta ancora in fase di definizione; i vari insediamenti residenziali e le attrezzature di pubblico servizio dispongono di autonomi collegamenti, in parte ancora da potenziare e raccordare con la più ampia rete viaria pubblica che assicurano, con tempi contenuti, il raccordo con il centro storico, con il porto, con le varie frazioni della periferia, con lo scalo ferroviario ed infine con il collegamento attraverso la nuova zona commerciale e con l'autostrada ME-PA.

Nelle immediate adiacenze alle aree di progetto sono state realizzate negli ultimi due decenni attrezzature collettive di servizio così distinte:

- scuola secondaria superiore – Polo liceale scientifico-linguistico "G.B. IMPALLOMENI";
- scuola Elementare Domenico PIRAINO e relativa palestra;
- area a parcheggio adiacente alla scuola Domenico PIRAINO;

A relativa distanza dalle aree di procedimento sono realizzate o in corso di realizzazione, le seguenti attrezzature con valenza territoriale:

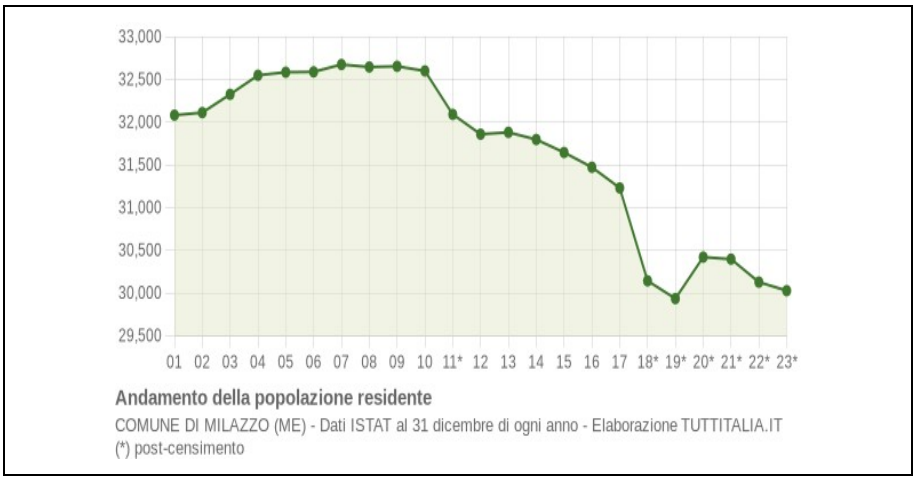
- Palazzetto dello sport. "F. MILONE" e relativo parcheggio;
- Piscina comunale e relativo parcheggio;
- Campo di calcio (in corso di realizzazione)

Tuttavia sia la relazione generale del vigente Piano regolatore generale sia la relazione dello schema di Massima per la variante al P.R.G. nonché gli studi preliminari per la formazione del P.U.G. evidenziano un marcato sottodimensionamento delle dotazioni di servizi pubblici e territoriali da reperire secondo criteri riferiti ad una localizzazione il più possibile baricentrica rispetto al territorio da servire ed in contiguità con i servizi esistenti e comunque, equamente distribuita nelle varia zone della città, in linea con i più recenti orientamenti di pianificazione concepiti nell'ottica di prevedere spostamenti minimi, circoscritti, sostenibili in funzione di una ecosostenibile mobilità ciclopedonale, con raggi di azione estesi all'interno dei singoli quartieri.

Tale sottodimensionamento, timidamente contenuto nel comparto di riferimento con la realizzazione d'interventi operati su scala limitata, permane nella sua attuale consistenza nonostante la costante contrazione demografica, essendo diretta conseguenza di sopravvenute nuove e maggiori esigenze della società moderna correlate anche ai processi di sviluppo della città o alla evoluzione dei modi d'uso del territorio.

Le scelte di pianificazione non possono, evidentemente, prescindere o essere disgiunte da una valutazione preventiva sulla distribuzione della popolazione nel tempo, aspetto questo che costituisce uno dei principali fattori di carico urbanistico e che di conseguenza determina, in fase di progetto, il dimensionamento di strutture, infrastrutture e destinazioni di zona sul territorio.

L'analisi dei dati, consente di affermare che la città di Milazzo fino all'anno 2010 ha attraversato una fase di sostanziale stasi demografica (fig. 5), successivamente orientata, fino alla data odierna, verso una tendenziale e progressiva contrazione della popolazione residente, come desumibile dal grafico di seguito riportato:



Nella tabella che segue sono riportati i dati della popolazione residente al 31/12 di ogni anno.
Nel 2011 sono riportate due righe in più, su sfondo grigio, con i dati rilevati il giorno del censimento decennale della popolazione e quelli registrati in anagrafe il giorno precedente:

Anno	Data rilevamento	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale
2010	31 dic	32.601	-54	-0,17%
2011 (¹)	8 ott	32.509	-92	-0,28%
2011 (²)	9 ott	32.146	-363	-1,12%
2011 (³)	31 dic	32.092	-509	-1,56%
2012	31 dic	31.860	-232	-0,72%
2013	31 dic	31.882	+22	+0,07%
2014	31 dic	31.798	-84	-0,26%
2015	31 dic	31.646	-152	-0,48%
2016	31 dic	31.473	-173	-0,55%
2017	31 dic	31.231	-242	-0,77%
2018*	31 dic	30.143	-1.088	-3,48%
2019*	31 dic	29.935	-208	-0,69%
2020*	31 dic	30.421	+486	+1,62%
2021*	31 dic	30.397	-24	-0,08%
2022*	31 dic	30.128	-269	-0,88%
2023*	31 dic	30.028	-100	-0,33%

L'analisi documenta un decremento praticamente costante della popolazione a Milazzo dal 2010, con un calo complessivo di circa 2.481 abitanti registrato nell'anno 2024, dovuto ad una combinazione di bassa natalità ed emigrazione, in linea con la diminuzione di popolazione che si registra in tutta la Nazione, che risulta più marcato al SUD e correlato al citato processo di di migrazione interna e di spopolamento di borghi e comunità montane.
Il dato sull'andamento demografico va analizzato contestualmente ai dati sui consumi di suolo, che interessano il territorio della città di Milazzo.

A tal fine, si rileva che gli indicatori parametrici riferiti all'andamento demografico si pongono in evidente antitesi/controtendenza con l'aumento dell'indice di consumo di suolo, così come registrato negli ultimi rapporti ISPRA datati 2022 e 2024 e nel recente Rapporto SNPA "Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici", che fotografa con precisione l'evoluzione di un fenomeno capace di incidere sulla qualità della vita, sull'ambiente e sugli ecosistemi.

Tali dinamiche, tuttavia, comportano una costante e sistematica verifica del sistema infrastrutturale (viabilità, dimensionamento sottoservizi, qualità dei livelli di confort ambientali) al fine di valutarne il grado di sostenibilità tecnico-operativa e di efficienza tecnico-funzionale.

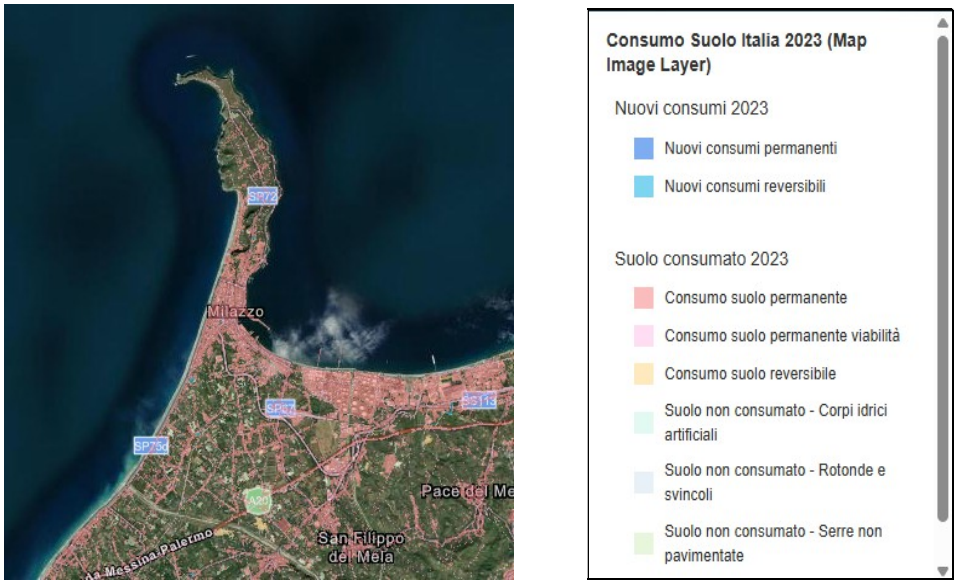


Fig. 3

8.2 Orientamenti per la ritipizzazione.

Per quanto attiene al procedimento in questione, sulla scorta di una complessiva valutazione, riferita all'odierno stato di attuazione delle previsioni del P.R.G. e della relativa variante, sono stati ravvisati i presupposti e gli elementi utili per definire una proprosta di riclassificazione delle aree in questione intervenendo in variante, sul piano normo-attuativo, rispetto alle previsioni già indicate sia nella Variante al P.R.G. denominata "Asse Viario di collegamento(autostrada-città-porto)" sia per le rimanenti parti escluse dalla variante, nel P.R.G., come nel caso della particella 962.

Tale orientamento, avuto riguardo alla attuale definizione delle politiche di pianificazione urbanistica comunale e di governo del territorio aderisce ed è conforme:
- alle indicazioni impartite con Deliberazione di G.M. n°151 del 11/07/2025, con "Atto di indirizzo per la redazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) di Milazzo ai sensi dell'art. 26 della L.r. n. 19/2020";
- Al documento di indirizzi per la pianificazione – Relazione propedeutica all'atto di indirizzo per la redazione del P.U.G. ai sensi della L.r. 19/2020 - "Approvazione delle linee guida per la redazione del Piano urbanistico generale comunale";
- Alla Deliberazione n°79 del 24/04/2026 della Giunta municipale avente ad oggetto " Direttive per la formazione del Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) del Comune di Milazzo ai sensi dell'art. 26 della Legge regionale 13 agosto 2020 n°19 – Approvazione atto di indirizzo";

8.2 Analisi dell'andamento demografico della Città di Milazzo e consumo di suolo.

9. Progetto di ritipizzazione urbanistica in variante – proposta.

Sulla base di quanto in premessa è stata definita la proposta per la ritipizzazione urbanistica delle aree, previa contestuale esplorazione delle varie ipotesi d'intervento correlate all'attribuzione delle destinazioni urbanistiche di seguito elencate le quali, tuttavia, non sono risultate sostenibili né proponibili; detta valutazione è stata effettuata per le seguenti Zone territoriali Omogenee:
- zone "B e BM1 – di completamento interne"; il caso non ricorre in quanto non si è in presenza di aree edificate con lotti interclusi o di completamento interno;
- zone "C di espansione e relative sottoclassificazioni"; il caso non ricorre in quanto, fatto salvo quanto già evidenziato nel paragrafo 7.1 in ordine alla timida contrazione demografica che si registra in atto, un ulteriore ampliamento di queste zone non troverebbe circostanziate ed inconfutabili ragioni correlabili ad uno attuale, prossimo o potenziale sviluppo socio-economico, commerciale e produttivo del territorio, di entità tale da giustificare un ampliamento del parco immobiliare residenziale; la circostanza peraltro, al momento, non sarebbe supportata da alcun indicatore parametrico utile ed orientato in questo senso;
- zone "D – produttive e relative classificazioni" il caso non ricorre in quanto le dotazioni attuali sembrano soddisfare l'attuale fabbisogno;
- zone "E – agricole"; la riconsegna agli usi agricoli di alcune aree ricomprese nelle ampie zone F1 del vigente P.R.G. ha già trovato applicazione, come già evidenziato, con una recente procedura di riclassificazione urbanistica operata, in via sostitutiva, dal Commissario ad acta e definita, in esecuzione della sentenza T.A.R. Sicilia – sezione staccata di Catania n°729/2023, con la Deliberazione del Commissario ad acta n°3 del 26/06/2025;

- altre Zone; il caso non ricorre in quanto le aree in questione non ricadono:
  - in zone della fascia costiera;
  - in zone costiera retroterra;
  - in zone di tutela monumentale;
  - in zona ferroviaria;
  - in zona portuale;
  - in zona a servizi del porto;
  - in zona industriale

Le superiori considerazioni hanno pertanto condotto alla formulazione della presente proposta di ritipizzazione in variante al P.R.G. ed alla Variante riferita a parte dei lotti in questione con attribuzione alle medesime aree delle seguenti destinazioni urbanistiche e funzioni d'uso individuate dall'art. 2 - lettera F del Decreto interministeriale 2 Aprile 1968 n°1444.

- "parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale", con funzione complementare e di servizio al più ampio impianto urbano e segnatamente verso quelle funzioni connesse alla realizzazione di opere ed attrezzature di interesse territoriale rivolte sia all'uso pubblico sia a quello privato, ovvero promiscuo, da porre a naturale implementazione o completamento di quelli esistenti da realizzare, sul piano attuativo, anche sulla base di iniziativa privata.

Si è pertanto ritenuto di procedere, per la zona interessata dalla proposta, alla attribuzione della destinazione ad Attrezzature e Servizi Urbani e Territoriali, da attuare sulla base di P.P.A. proposti anche su iniziativa di soggetti privati; detta attribuzione è stata ritenuta coerente con la superiore analisi e la situazione urbanistica della zona e tale da consentire oltre al soddisfacimento dell'interesse pubblico anche lo sfruttamento economico del "bene" da parte del privato, secondo le seguenti e specifiche NN.TT.A.

NN.TT.A.
Zone destinate ad attrezzature e servizi di interesse urbano e territoriale
Le aree facenti parte di tali zone potranno essere utilizzate per le seguenti destinazioni:
a) Attrezzature scolastiche di ordine superiore all'obbligo;

b) Attrezzature sociali, culturali e ricreative;

c) Attrezzature sportive;

d) Fiera campionaria;

e) Uffici di Enti pubblici e per l'Amministrazione giudiziaria;

f) Attrezzature sanitarie ed assistenziali;

g) Residenze collettive di servizio;

h) Servizi per la vigilanza;

i) Servizi di assistenza al traffico.

Strumento di attuazione:
Piano Particolareggiato Attuativo esteso all'intera zona o a parte di essa, d'iniziativa pubblica o privata. In particolare, possono essere promossi, redatti e attuati, oltre che dal comune e dai proprietari delle aree interessate, anche da società miste, costituite con il Comune dai proprietari degli immobili interessati o da altri soggetti privati.
Se sono d'iniziativa di proprietari interessati o di società mista, i soggetti promotori devono fornire le necessarie garanzie finanziarie per la loro attuazione. I PPA di iniziativa privata prevedono la stipula di una convenzione con il Comune, soggetta a trascrizione entro il termine di sei mesi dalla data di approvazione del piano a pena di decadenza.
- Nella convenzione sono specificate:
a) le prestazioni;
b) la durata degli obblighi assunti, i termini di inizio e di ultimazione degli interventi;
c) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi e le sanzioni per l'inosservanza degli stesi, ivi compresa la possibilità della risoluzione contrattuale;
d) gli elementi progettuali e le modalità di controllo sull'esecuzione delle opere, con particolare ri ferimento a quelle di urbanizzazione.

Prescrizioni edificatorie:
1. Densità edilizia territoriale max 1,5 mc/mq. dell'area di pertinenza di ciascun intervento con le limitazioni di cui alla legge regionale 78/1976;
2. Altezza max m. 10;
3. Distanze dai confini, tra fabbricati e dai margini stradali: come per le zone C.

Prescrizione particolare:
Tutte le aree comprese in tale zona potranno mantenere la destinazione agricola attuale fino all'attuazione delle previsioni di Piano, con divieto di nuove edificazioni, ampliamenti e ristrutturazione dei fabbricati esistenti."

9.1 Sintesi della procedura di riclassificazione

Particella foglio 6 n°214

- Da Zona territoriale omogenea "F1"- Zone destinate ad attrezzature e servizi di interesse urbano e territoriale art. 29 delle NN.TT.A. oggi normata dall'art. 9 del D.P.R. 380/2001 come recepito dalla L.r. 10/08/2016 n°16 e ss.mm.ii;
- A Zona territoriale omogenea F come da NN.TT.A già indicata nel precedente paragrafo 9;

Particella foglio 6 n°962:

- Da Zona territoriale omogenea "F1" Zone destinate ad attrezzature e servizi di interesse urbano e territoriale oggi normata dall'art. 9 del D.P.R. 380/2001 come recepito dalla L.r. 10/08/2016 n°16 e ss.mm.ii;
- A Zona territoriale omogenea F come da NN.TT.A già indicata nel precedente paragrafo 9;

Particella foglio 6 n°963:

- Da Zona territoriale omogenea "F1" Zone destinate ad attrezzature e servizi di interesse urbano e territoriale oggi normata dall'art. 9 del D.P.R. 380/2001 come recepito dalla L.r. 10/08/2016 n°16 e ss.mm.ii;
- A Zona territoriale omogenea F come da NN.TT.A già indicata nel precedente paragrafo 9;

9.2. Relazione geologica:

Per quanto attiene a questo specifico profilo, si fa riferimento ad altro studio geologico riferito a lotti di terreno adiacenti con le particelle in questione, sito ubicato in località C.da Fondo Pagliara -Valverde - in catasto al foglio 6 particelle 1271-1246-714, in ditta Fondazione Barone Lucifero di S. Nicolo- Sporting Club Valverde, già agl'atti di questo Settore ed elaborato in data 25/11/2021 nell'ambito della procedura di ritipizzazione urbanistica in variante al P.R.G., attuata in esecuzione della sentenza T.A.R. Catania n°1910/2019.
Tale relazione viene allegata alla presente in quanto ritenuta geomorfologicamente compatibile con la situazione delle are in oggetto.

La proposta progettuale di variante al P.R.G. ed alla successiva Variante parziale non provoca aggravio della portata di piena del corpo idrico o della rete di drenaggio ricevente i deflussi originali dell'area stessa.

Tuttavia occorrerà garantire comunque, in sede esecutiva ove ritenuto necessario, il rispetto dei requisiti minimi di invarianza idraulico e/o idrologica riportate nel D.D.G. n°102 del 23/06/2021 del Dipartimento regionale dell'urbanistica – Dipartimento regionale dell'Autorità di Bacino del Distretto idrografico della Sicilia, non procedendo ad un calcolo rigoroso.

9.3. Verifica degli standard urbanistici
Non si è ritenuto, in quanto superfluo, effettuare una verifica del soddisfacimento degli standard urbanistici in quanto di fatto si ritipizza in assenza di variazioni alle esistenti prescrizioni edilizie di zona.

10. Valutazioni in ordine alla esclusione dalla procedura di assoggettabilità a V.A.S.

- *Riferimenti normativi nazionali*.

  D.lgs. 03 Aprile 2006 n.152/2006 e ss.mm.ii ed in particolare art.12 ;

- *Riferimenti normativi regionali*.

  Decreto Ass. 271/GAB del 23 dicembre 2021.
  "Procedure e criteri metodologici per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del Piano Urbanistico Generale (PUG) e delle Varianti allo strumento urbanistico vigente in attuazione all'art. 18, comma 6 della legge regionale 13 agosto 2020, n. 19 e ss.mm.ii.".

  Decreto Ass. 308/GAB del 23 dicembre 2022.

  Decreto Ass. 167/GAB del 12 maggio 2023.

  "Modifica del punto 1.5.2 del documento "Procedure e criteri metodologici per la Valutazione ambientale strategica (VAS) del Piano urbanistico generale (PUG) e delle varianti allo strumento

urbanistico vigente in attuazione dell'art. 18, comma 6, della legge regionale 13 agosto 2020, n. 19 e ss.mm.ii.", approvato con decreto n. 271 del 23 dicembre 2021, modificato con decreto n. 308 del 23 dicembre 2022." laddove al punto 1.5.2 rubricato "Varianti urbanistiche. Casi di esclusione", prevede l'inserimento delle seguenti lettere:
"h) modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione degli strumenti urbanistici comunali che non comportino variazioni agli indici e parametri quantitativi;
i) le varianti finalizzate alla destinazione urbanistica di verde pubblico o di verde privato, con attrezzature senza volumetria."

Al riguardo fra le ipotesi sottratte alla V.A.S., nella considerazione della irrilevanza delle valutazioni legate alla consistenza dimensionale dell'area, si individuano quelle afferenti a procedure che, sostanzialmente non determinano effetti/impatti significativi sull'ambiente ovvero aumento del carico urbanistico, aspetti che, sul piano dell'azione amministrativa, debbono essere contestualmente declinati secondo i principi di efficienza, efficacia, economicità, ragionevolezza, adeguatezza e proporzionalità.

La previsione del Piano particolareggiato di attuazione dovrà essere tale da determinare, senza incremento del carico urbanistico, netti miglioramenti sia di tutti gli indicatori di qualità urbanistico ed ambientale sia di quelli legati all'equilibrio geo-morfologico ed al regime idraulico dell'area; come già evidenziato tali aspetti, comunque, dovranno trovare una maggiore e più puntuale disciplina in fase di elaborazione del medesimo strumento di attuazione.

Sulla base di quanto rappresentato si è ravvisato, avuto riguardo al citato punto 1.5.2. del Decreto dell'Assessorato regionale del Territorio e dell'Ambiente della Regione Siciliana n°271/GAB del 23/12/2021, così come integrato e modificato con Decreto Ass. 167/GAB del 12/05/2023, l'esistenza dei necessari presupposti affinché la presente "proposta di ritipizzazione urbanistica in variante al Piano Regolatore generale ed alla successiva variante parziale del Comune di Milazzo" possa rientrare nei casi di esclusione della procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S. di cui all'art. 12 del D.Lgs. n.152/2006, e ciò avendo accertato che:

1) le aree oggetto di riclassificazione in variante al Piano Regolatore Generale non sono interessate da siti di Rete Natura 2000;
2) che la proposta di ritipizzazione urbanistica in variante al P.R.G. delle aree di proprietà della Ge.Im. S.a.s. mantiene, previa variazione delle modalità di attuazione, le destinazioni urbanistiche del vigente P.R.G. e della variante, ovvero di Zona destinata ad attrezzature e servizi di interesse urbano e territoriale circostanza che peraltro non comporta modifiche agli indici e parametri quantitativi alla distribuzione dei carichi insediativi ed alla dotazione degli standard urbanistici;
3) la proposta rientra nei casi di cui all'art. 1 - lettera h - del Decreto Ass. 167/GAB del 12/05/2023.

Si allega il modello di Dichiarazione di esclusione dalla V.A.S. (D.A. ARTA n.271/2021 e ss.mm.ii.) datato 29/05/2026.

Milazzo 14 ottobre 2026.

Il Responsabile del Procedimento
(Arch. Ferdinando TORRE)

Firmato digitalmente da
FERDINANDO TORRE
CN = FERDINANDO TORRE
C = IT