



Sezione di Castelvetro

Al Sindaco di Castelvetro

All'Assessore alla Rigenerazione Urbana

Al Presidente del Consiglio Comunale

Al Presidente e a tutti i componenti della commissione urbanistica del comune di Castelvetro

Dal 2019 opera anche a Castelvetro Italia Nostra onlus, un'associazione di salvaguardia dei beni culturali, artistici e ambientali. Nata a Roma nel 1955 contro lo sventramento di un isolato nel centro storico di Roma, nei pressi di Piazza Augusto Imperatore, presto ha esteso il suo campo di attività a tutto il territorio nazionale.

Fin dal momento del nostro insediamento a Castelvetro ci siamo occupati del Piano Regolatore Generale, con particolare riferimento al Centro Storico, che riteniamo essere il bene culturale più importante di una comunità.

Il degrado del nucleo più antico della città é sotto gli occhi di tutti. Macerie, palazzi storici in rovina e anonime palazzine che fanno a pugni con il contesto urbanistico circostante. Riteniamo che le cause vadano ricercate, certamente in fattori di carattere generale, ma soprattutto nelle storture e contraddizioni di questo P.R.G.

La legge 765 del 6 agosto 1967 e i D.M. 1444 del 1968 fissano i principi urbanistici, in tutto il territorio nazionale, ai quali devono adeguarsi le amministrazioni locali e introducono per la prima volta il concetto di "zona territoriale omogenea". In particolare l'art. 2 dei D.M. del '68 definisce la zona A come *"le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi"*.

Si passa così dalla tutela del singolo edificio di pregio storico architettonico alla tutela del tessuto urbanistico storico, cioè al Centro Storico.

Successivamente l'art. 27 della 457/78 dà indicazioni ai comuni di individuare le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente e all'art. 31 definisce i tipi di intervento ammissibili all'interno di tali zone:

### **Art. 31. Definizione degli interventi**

**1.** *Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:*

**a) interventi di manutenzione ordinaria**, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

**b) interventi di manutenzione straordinaria**, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché, per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

**c) interventi di restauro e di risanamento conservativo**, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

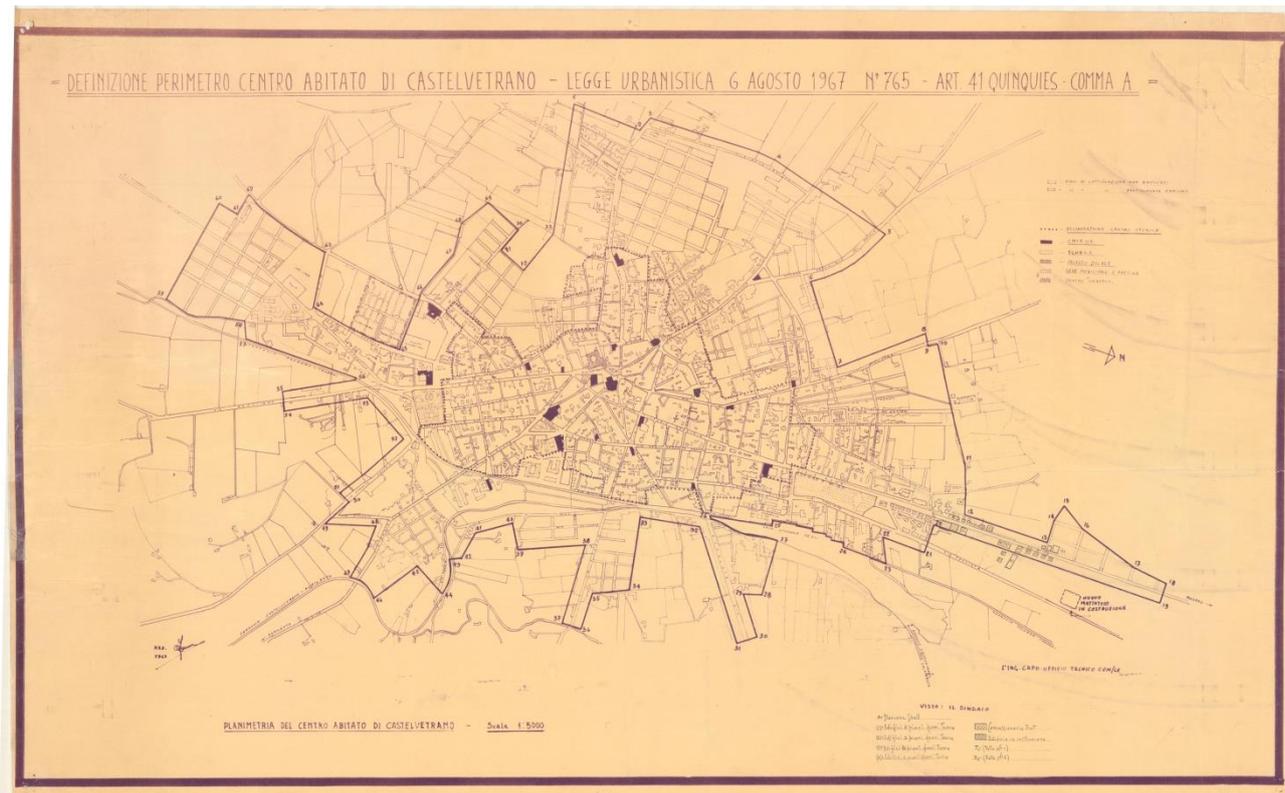
**d) interventi di ristrutturazione edilizia**, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;

**e) interventi di ristrutturazione urbanistica**, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

**2.** *Le definizioni del presente articolo ( art. 31 L. 457/78 n.d.r.) prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1° giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497, e successive modificazioni ed integrazioni.*

Queste in estrema sintesi le leggi nazionali urbanistiche che saranno recepite dalla legge urbanistica della regione Sicilia, la L.R. 71/78.

In modo conforme alle leggi citate viene così perimetrato il centro storico di Castelvetro



Nella planimetria, elaborata dai tecnici comunali sono segnati il perimetro del centro urbano (linea continua) e quello del centro storico (linea punteggiata), conformemente alla perimetrazione approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 22/05/ 69.

La lunga premessa per rilevare che correttamente le norme di attuazione del P.R.G. di Castelvetro, all'art. 12.1 comma b, affermano che nel territorio comunale tra le Zone a prevalente destinazione d'uso residenziale è così definita:

*“zona omogenea storica **A1**, normata da Prescrizioni Esecutive ex art. 2, comma 1 e 2 legge reg. n°71/1978”.*

Ma diversamente, la *“zona omogenea storica **A2**, di Castelvetro centro”* e la *“zona omogenea storica **A3**, di Marinella di Selinunte”* non sono normate da prescrizioni esecutive.

Al successivo art. 22 si afferma inoltre che la zona A2 è *“zona di Recupero del Patrimonio edilizio esistente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, comma 1 e 2 della legge n° 457/78”.*

Parimenti si afferma al successivo art. 23 in riferimento alla zona A3.

Inoltre viene considerato ammissibile, nei lotti liberi (quali? Quelli successivi ad una demolizione? O quelli liberi al momento della perimetrazione della zona A?) un indice di fabbricazione di 5 mc/mq per la zona A2 e di 4mc/mq per la zona A3.

Tutto ciò premesso, pur essendo corrette le affermazioni ed i riferimenti normativi per le zone A2 e A3, si rileva che mancano le prescrizioni esecutive, le quali, edificio per edificio

(così come nella zona A1), definiscono il tipo di intervento ammissibile, ai sensi del predetto art. 31 della L. 457/78.

Tale contraddizione è stata altresì rilevata dalla **sentenza del 9/3/2017 del Tribunale Amministrativo Regionale per la Sicilia, relativa al ricorso n. 42 del 2006**, in riferimento all'immobile costruito dalla Desi Group in zona A3 di Marinella.

In tal modo per le zone A2 e A3 pur definite "zone di recupero del patrimonio edilizio esistente" non è stato mai presentato ed approvato in Consiglio Comunale il relativo "piano di sviluppo del patrimonio edilizio" così come necessario ai sensi dell'art. 28 della citata L. 457/78, che al comma 4 dello stesso articolo viene equiparato a piano particolareggiato (ovvero le citate prescrizioni esecutive).

In assenza di tale piano si è consentito nelle predette zone qualsiasi tipo di intervento edilizio, senza escludere la demolizione e ricostruzione, pur non essendo previsti nel citato art. 31 della L. 457/78.

Inoltre le prescrizioni esecutive della zona A1 (tavola 10) presentano numerose contraddizioni. In particolare:

- L'Art. 15 che definisce l'intervento di "risanamento conservativo" al comma 10 afferma: *"Qualora l'intervento di risanamento conservativo non sia effettivamente attuabile, per le particolari condizioni di degrado in cui versa l'immobile, previo accertamento d'ufficio e con perizia tecnica asseverata, si può prevedere una diversa categoria di intervento compresa la demolizione"*.

L'affermazione è in evidente contrasto con la definizione dello stesso tipo d'intervento previsto dalla L. 457/78 art. 31 comma 1.c) ed anche dall'art. 20 della L.R. 71/78 (la legge urbanistica della regione Sicilia);

- L'art. 17 che definisce la "manutenzione straordinaria" al comma 5 afferma che *"Qualora l'intervento di manutenzione straordinaria non sia effettivamente attuabile, per le particolari condizioni di degrado in cui versa l'immobile, previo accertamento d'ufficio e con perizia tecnica asseverata, si può prevedere una diversa categoria d'intervento compresa la demolizione"*.

Anche in questo caso si rileva un aperto contrasto con la definizione dell'art. 31 comma 1.b della 457/78 ed anche dell'art. 20 della L.R. 71/78.

Facciamo rilevare infine che l'art 31 al comma 2 della predetta 457/78 chiarisce in modo esplicito che *"Le definizioni del presente articolo **prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi"***. Parimenti viene affermato alla fine dell'art. 20 della L.R. 71/78, che contengono anch'esse la definizione dei tipi di intervento edilizio ammissibile.

In conclusione il combinato disposto dell'omessa redazione di prescrizioni esecutive, previste per legge, per le zone A2 e A3 (o che è la stessa cosa la redazione di un piano particolareggiato) e le difformità, sia rispetto alla L. 457/78, che alla L.R. 71/78, delle prescrizioni esecutive della zona A1, hanno consentito di intervenire nel centro storico quasi esclusivamente attraverso la demolizione e ricostruzione, ignorando di fatto le tutele

che le leggi nazionali e regionali prevedono per il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Siamo consapevoli che la soluzione completa ai problemi esposti non potrà che essere l'adozione di un nuovo strumento urbanistico ( il P.U.G. viene chiamato dalla nuova legge urbanistica), ma siamo altresì consapevoli che non è un problema di questa legislatura. Speriamo che la questione sia affrontata dopo le prossime elezioni comunali.

Nel frattempo proponiamo alcune soluzioni tampone per evitare un ulteriore degrado del centro storico. In particolare:

- 1) Occorre adeguare la definizione dei tipi d'intervento ammissibili in zona A1 alla normativa vigente, cioè al testo unico dell'edilizia, la L. 380/2001, così come recepito dalla Regione Sicilia con la L.R. 17/2016 e successive modifiche ed integrazioni;
- 2) Gli uffici tecnici del comune hanno elaborato lo "Studio di dettaglio", previsto dalla L.R. 13/2015. Tale studio, nonostante sia limitato alla zona A1, costituisce un utile strumento operativo per chi deve esaminare i progetti, in quanto classifica con parametri oggettivi gli immobili della zona. Tale Studio è stato approvato dalla Giunta dell'epoca. Oggi è necessario che sia approvato dal Consiglio Comunale per diventare efficace;
- 3) E' necessario che tale Studio di Dettaglio venga esteso alle zone A2 e A3.
- 4) Le istanze di intervento edilizio nelle zone A2 e A3 devono essere esaminate dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA di Trapani, poiché, per le ragioni ampiamente discusse precedentemente, non essendo vigenti delle prescrizioni esecutive (piano particolareggiato), solo il Nullaosta della Soprintendenza, combinato all'approvazione dello Studio di Dettaglio, può evitare ulteriori stravolgimenti del centro storico.

Infine consigliamo di verificare, attraverso gli uffici tecnici del Comune, la possibilità di utilizzare per normare la zona A2 (Studio di Dettaglio e prescrizioni esecutive), magari attraverso qualche modifica e/o aggiornamento, il piano di recupero del centro storico elaborato dal prof. Carta, che pur essendo già nella disponibilità del Comune nel 1994 non è stato inserito nel P.R.G.

Castelvetrano lì 20 Aprile 2023

ITALIA NOSTRA onlus  
Il presidente della sezione di Castelvetrano  
Ing. Pietro Di Gregorio