CITTA' DI CASTELVETRANO
CONTRIBUTO DI IDEE PER LA REDAZIONE DEL PUG
TECNICO TAVOLO

VERBALE SEDUTA N° 1 DEL 07/10/2024

L'anno 2024 giorno 07 del mese di ottobre, negli uffici comunali di Via delle Rosa al 1° piano, alle ore 9.30, con formale lettera pec del 03.10.2024, si riunisce il tavolo tecnico, istituito per dare un contributo di idee per la redazione del P.U.G., costituito dai professionisti che hanno manifestato adesione all'iniziativa posta in essere dal Comune.
Presiede l'Assessore all'Urbanistica, Ing. Mariano Palermo.
9Funge da segretaria verbalizzante la Dott.ssa Francesca Balsamo
Apre i lavori ufficialmente l'Assessore all'Urbanistica Ing. Mariano Palermo che porta il, saluto del Sindaco e dei colleghi Assessori e ringrazia i partecipanti al tavolo tecnico.
Il Responsabile della VI D.O. Arch. Calamia Pasquale da lettura dei professionisti che hanno aderito all'iniziativa.
Viene sottolineata da entrambi l'importanza del contributo che gli stessi possono portare per la stesura del nuovo PUG nell'ottica di "urbanistica partecipata" .
Si ricercheranno ed elaboreranno idee e contributi, nel rispetto dell'attuale normativa vigente (L.R. n. 19/2020), per gli obiettivi, le strategie e le scelte per lo sviluppo del territorio per mirare a contemporanee forme di pianificazione che possano contemperare le risorse pregresse e lo sviluppo della comunità locale. L'ambizione di questo team sarà quello di poter realizzare e disporre di uno strumento capace di trasformare il territorio rendendolo contemporaneamente vivibile e sostenibile.
Si conviene di sviluppare la discussione ed il confronto su una serie di tematiche interessanti il PUG, che qui di seguito si riportano. Per ognuna di esse si individua un professionista che illustrerà lo stesso e proporrà spunti di riflessione all'intero tavolo.

- ARCH. Stefania Bandiera .....PIANO RECUPERO CENTRO STORICO
- ARCH. Claudio Castellano ..... PIANO COLORI
- ING. Nicolo' Marchese .....FORESTAZIONE URBANA
- GEOM . Vincenzo Gianluca Calandrino... BIOARCHITETTURA
- ARCH. Dario Errante Parrino.....PIANO RECUPERO TRISCINA DI SELINUNTE
- GEOM. Riccardo Catalano.....CESSIONE CUBATURE E FONTI ENERGETICHE ALTERNATIVE
- ING. Anna Maria Marchese .....PIANO RECUPERO BORGO SELINUNTE
- Dott.ssa Francesca Balsamo.....PEREQUAZIONE TERRITORIALE E COMPENSAZIONE
- ING. Giuseppe Taddeo.....NORME SULLA PIANIFICAZIONE
- ARCH. Nicola Iraci .....PIANO TERRITORIALE REG. SICILIA
- ING. Leonardo Tilotta.....MOBILITA'
- ING. Giovanni Tilotta.....MOBILITA'

Dopo la trattazione di varie argomentazioni di carattere generale, si chiude la seduta stabilendo il prossimo incontro per la giornata del 22/10/2024 presso gli uffici comunali di Via della Rosa sala riunioni 1° piano alle ore 9.30 .

IL DIRIGENTE VI D.O.	IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE	L' ASSESSORE

CONSULENTI P.U.G. **PRESENZE DEL 07/10/2024**

PROFESSIONISTA	FIRMA
ING. GIUSEPPE TADDEO	[illegible] 349237376
ARCH. STEFANIA BANDIERA	Stefania Bandiera 3392299699
ARCH. CLAUDIO CASTELLANO	[illegible] 3391605347
ING. NICOLO' MARCHESE	[illegible] 328-0178697
GEOM. VINCENZO GIANLUCA CALANDRINO	Vincenzo Gianluca Calandrino 3387526198
Dott. Lauretta Bolino	[illegible] 3484669198
ARCH. DARIO ERRANTE PARRINO	[illegible] 3881119594
GEOM. CATALANO RICCARDO	[illegible] 3894799210
Ing. Anna Maria Marchese	ING. MARCHESE ANA MARIA 3395865478

CITTA' DI CASTELVETRANO
CONTRIBUTO DI IDEE PER LA REDAZIONE DEL PUG
TECNICO TAVOLO

VERBALE SEDUTA N° 2 DEL 22/10/2024

L'anno 2024 giorno 22 mese di ottobre alle ore 9.30, negli uffici comunali di Via della Rosa al 1° piano, si riunisce il tavolo tecnico a cui prendono parte i professionisti, come da elenco presenze depositato in ufficio.

Assume la Presidenza l'Assessore all'Urbanistica Ing. Mariano Palermo

Funge da segretaria verbalizzante la Dott.ssa Francesca Balsamo

Prende la parola l'Ass. Ing. Mariano Palermo il quale invita a turno i professionisti a dare notizie, informazioni e proposte in merito alla tematica a ciascuno affidata.

=========

- Geometra **VINCENZO GIANLUCA CALANDRINO**, tematica: **BIOARCHITETTURA** ,

propone una serie di iniziative nell'ambito del settore pubblico e privato (riutilizzo di spazi e fabbricati esistenti o costruzione di nuovi ,nell'ottica della flessibilità, cercando di prevedere interventi di riadattamento o cambio destinazione d'uso, per mantenerli abitabili nel tempo), zone residenziali, materiali da impiegare (riciclo o riutilizzo) e i vari interventi da fare. Tratta della progettazione di edifici con attenzione particolare all'ambiente attraverso l'utilizzo di materiali naturali e non inquinanti. Si sottolinea più volte il concetto si risparmio energetico oltre la "rigeneribilità" e riciclabilita' dei materiali. Cita un esempio di bioarchitettura italiana come il Bosco verticale di Milano.

=========

- Ing. **NICOLO' MARCHESE**, tematica: **FORESTAZIONE URBANA**

Tratta della progettazione e sviluppo di aree verdi urbane e periurbane dove la NATURA è il vero protagonista di questo paesaggio, ma anche rivalorizzare e riappropriarsi delle aree già esistenti(si cita il Parco delle Rimembranze, la Villa Falcone Borsellino). Si sofferma sul "GREEN", argomento più volte rimarcato nei vari interventi, che deve caratterizzare le nuove progettazioni e quindi il nuovo P.U.G.

Nell'allegato n° 1 sono esposti in dettaglio i punti argomentati.

==========

- Arch. **DARIO ERRANTE PARRINO**, tematica: **PIANO DI RECUPERO DI TRISCINA**

Triscina rappresenta una vera" sfida" cioè un primo esperimento di pianificazione territoriale adeguata, a causa di scelte progettuali pubbliche e private del passato errate che hanno dato un assetto paesaggistico problematico alla località marina. Si discute su come dare l'impronta di "borgata marinara" creando delle microaree , con aree di ritrovo, diversa mobilità sia interna alla località che di collegamento alla vicina Selinunte, zone di attrazione .

Nell'allegato n° 2 sono esposti in dettaglio i punti argomentati.

========

- Geom. **RICCARDO CATALANO**, tematica: **CESSIONE CUBATURA E FONTI ENERGETICHE ALTERNATIVE**.

Il professionista propone uno schema di regolamento da sottoporre all'approvazione del consiglio comunale per l'attuazione dell 'art. 22 L.R. N° 16/2016 che prevede la delocalizzazione delle volumetrie in aree e zone diverse ma compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia.

Nell'allegato n° 3 sono esposti in dettaglio i punti argomentati.

=========

- Arch. **NICOLA IRACI**, tematica: **P.T.R** , ossia **PIANO TERRITORIALE REGIONALE**

Fornisce indicazioni sul Piano a valenza sociale ed economica redatto dalla Regione Sicilia, il quale definisce strategie e obiettivi per lo sviluppo del territorio regionale, indicandone le modalità ed i compiti di attuazione.

Nell'allegato n° 4 sono esposti in dettaglio i punti argomentati.

========

Sia l' Ass. Mariano Palermo che il responsabile della VI DIR. OP. Arch. Pasquale Calamia si complimentano con gli odierni relatori per la professionalità con cui hanno trattato gli argomenti di competenza.

La seduta viene sciolta dando appuntamento per il prossimo incontro nella giornata del 05/11/2024 presso gli uffici comunali di Via della Rosa sala riunioni 1° piano alle ore 9.30 .

IL DIRIGENTE VI D.O.	**IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE**	**L' ASSESSORE**

Allegato n° 1
Verb N°2 del 22/10/24

Forestazione Urbana

Aspetti Normativi

- DIRETTIVA 2008/50/CE DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO del 21 maggio 2008 relativa alla qualità dell'aria ambiente e per un'aria più pulita in Europa
- LEGGE 14 gennaio 2013, n. 10. Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani.
- Decreto-legge 14 ottobre 2019, n. 111, cd Decreto Clima, recepimento Direttiva 2008/50/CE.
- LEGGE 12 dicembre 2019, n. 141, Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 14 ottobre 2019, n. 111, Art. 4 - Azioni per la riforestazione
- DECRETO 9 ottobre 2020, Modalità per la progettazione degli interventi di riforestazione di cui all'articolo 4 del decreto-legge 14 ottobre 2019, n. 111, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 dicembre 2019, n. 141.
- PAESC - Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile e il Clima

Aspetti Ambientali ed Ecologici

- Riduzione delle concentrazioni di climalteranti.
- Sequestro e stoccaggio della CO_2.
- Riduzione del particolato e polveri sottili (PM10-PM 2,5).
- Regolazione Microclimatica.
- Tutela della biodiversità.

Aspetti socio-economici

- Miglioramento estetico del contesto urbano.
- Creazione di luoghi di aggregazione e coesione sociale.
- Creazione di luoghi ricreativi/sportivi.
- Catalizzatore per investimenti privati e creazione di attività ricettive e servizi.
- Strumento di riduzione delle differenze o iniquità sociali derivanti dalla presenza di contesti degradati o privi di luoghi verdi.

Aspetti Progettuali

- Definizione degli obiettivi da perseguire con lo strumento della riforestazione.
- Individuazione dei siti idonei o strategici per l'attività di riforestazione: "sovrapposizione" e integrazione con i piani di riqualificazione urbana e territoriale; integrazione con i piani di mitigazione del dissesto idrogeologico.
- Definizione dei criteri di progettazione e delle priorità da perseguire (Metodo 3-30-300: avere almeno 3 alberi ben stabiliti in vista da ogni casa, scuola e luogo di lavoro, non meno di un insieme di alberi del 30% in ogni quartiere; e non più di 300 metri dallo spazio verde pubblico più vicino da ogni residenza).
- Definizione delle strategie attuative per la partecipazione privata ai processi di forestazione urbana.
- Definizione degli strumenti di sensibilizzazione e coinvolgimento della comunità.

Ing. Nicolò Marchese

Tavolo Tecnico PUG - Comune Castelvetrano

Allegato nr 2
Verb nr 2 del 22/10/2024

Comune di CASTELVETRANO

Tavolo Tecnico PUG

Argomenti trattati martedì 22/10/2024

Divisione in più comparti edificatori all'interno dei piani attuativi di Triscina di Selinunte, tenendo in considerazione la forestazione urbana, nonché, la regolarità urbanistica degli immobili esistenti.

Lungomare (Waterfront) in continuità con quello già realizzato nell'adiacente frazione di Tre Fontane.
Tale lungomare è stato pensato in prossima di spazi a verde e di aree attrezzate per lo svago; lungomare in cui si affacciamo strutture ricettive e balneari (bioarchitettura), in modo tale da incrementare il nostro territorio sotto il punto di vista turistico e balneare.
Per quanto riguarda l'aspetto compositivo il suddetto lungomare è stato immaginato con corsie ciclabile e percorsi pedonali per passeggiate in prossimità del mare, ma, anche, con un percorso carrabile per la mobilità e per dare una comunicazione all'attuale viabilità sorta senza alcuno studio.

Arch. Dario Errante Parrino

Allegato n° 3
Verb N 2
del 22/10/2024

2° verbale

Riunione del 22/10/2024

1) Proposta di delibera di Consiglio Comunale per l'attuazione dell'Art. 22 della L.R. 10/08/2016 n° 16 che prevede la delocalizzazione delle volumetrie in aree e zone diverse ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia;

2) Proposte inerenti l'adozione del presente regolamento mediante analisi e confronto delle modalità previste dalla normativa vigente, la raccolta dati (Delibere, Regolamento e N.T.A. già in vigore) delle altre Amministrazioni Comunali e dei pareri della Regione Sicilia in materia (Assessorato al territorio) per ben delineare le norme di attuazione del PUG.

Castelvetrano , lì04/11/2024 Geom. Catalano Riccardo:

Allegato N°4
VeS N°2 22/10/24

PIANO TERRITORIALE REGIONALE SICILIA - 2024
BREVE RELAZIONE DESCRITTIVA

1. COSA È IL PTR?

Il Piano Territoriale Regionale a valenza sociale ed economica (PTR) della Regione Siciliana è uno strumento di pianificazione territoriale, delineato dalla legislazione regionale – Legge Regionale del 13 agosto 2020 n.19 e ss.mm. e ii.- e nazionale – L.n.1150 del 17 agosto 1942 e ss.mm. e ii.

Il PTR è lo strumento che definisce le strategie e gli obiettivi per lo sviluppo del territorio regionale, indica le azioni da intraprendere per il loro perseguimento e ne affida l'attuazione, attraverso momenti di verifica e di confronto, agli enti che operano a scala territoriale, comuni, città metropolitane, e liberi consorzi.
Fonda le sue radici nei principi definiti dall'Agenda 2030 delle Nazioni Unite e dalle politiche di coesione sociale dell'Unione Europea ed è pertanto incentrato sul riconoscimento del sistema territoriale regionale integrato e delle sue potenzialità, nonché sui principi di sussidiarietà e di co-pianificazione.

2.GLI AMBITI DI COMPETENZA DEL PTR

La Legge Regionale del 13 agosto 2020 n.19 e ss.mm. e ii. e ss.mm. e ii. definisce le competenze del PTR della Regione Siciliana:

- governare i processi di trasformazione fisica del territorio regionale in modo sostenibile;
- coordinare le politiche di gestione delle risorse urbane e territoriali mediante la co-pianificazione,
- promuovere uno sviluppo sociale ed economico competitivo, equo/solidale, eco-sostenibile e garante dell'identità siciliana e dei suoi possibili ruoli nello scenario Euro-Mediterraneo.

3. LE FASI DI COSTRUZIONE DEL PTR

Il PTR viene redatto dall'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente attraverso un processo partecipativo e di concertazione che coinvolge attori sociali e istituzionali.
Il processo di costruzione del PTR si articola complessivamente in 5 fasi e si sviluppa in un arco temporale di 16 mesi.

4.LA PARTECIPAZIONE ALLA FORMAZIONE DEL PTR

Il PTR sarà il risultato di un intenso processo di coinvolgimento degli attori sociali ed istituzionali che risiedono e operano in Sicilia e che hanno a vario titolo competenze rilevanti per il governo e lo sviluppo del territorio.
La partecipazione è prevista in due momenti chiave:
- Durante la fase di formazione della proposta di schema di piano
- Nella fase di processo di approvazione

5. ATTIVITÀ DI PARTECIPAZIONE PER L'ELABORAZIONE DEL PIANO TERRITORIALE REGIONALE A VALENZA SOCIALE ED ECONOMICA DELLA REGIONE SICILIANA

Si rende noto che l'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente – Dipartimento dell'Urbanistica, in attuazione della L.r. 19/20 ss.mm.ii., intende procedere con il presente Avviso pubblico a divulgare l'avvio dell'attività di partecipazione finalizzata al confronto costruttivo per l'elaborazione del " Piano Territoriale a valenza sociale ed economica della Regione Siciliana" .

E' possibile consultare in questa pagina la documentazione elaborata nella prima fase di sviluppo del PTR che sarà oggetto di consultazione pubblica.

Tutti i soggetti pubblici e privati operanti sul territorio regionale possono inviare Istanze per le Proposte e le Osservazioni preliminari al PTR.

Si invitano pertanto ad inviare Istanze sia i soggetti pubblici e privati che hanno partecipato agli incontri pubblici afferenti alla fase di partecipazione del PTR, sia i soggetti pubblici e privati che abbiano preso visione della documentazione pubblicata nelle pagine del sito internet del PTR.

Per presentare una istanza è necessario compilare il Modello appositamente predisposto e pubblicato qui di seguito, e inoltrarlo al Dipartimento Urbanistica della Regione Siciliana in una delle seguenti modalità:

- inviando una PEC all'indirizzo: dipartimento.urbanistica1@certmail.regione.sicilia.it
- in forma cartacea, indirizzando le istanze a:

  Regione Siciliana
  Assessorato del Territorio e dell'Ambiente,
  Dipartimento Urbanistica
  via Ugo la Malfa, n. 169, 90146, Palermo (PA), Italia

Alla fine della prima fase di raccolta e aggregazione dei dati per il comune di Castelvetrano ed il suo territorio risultano individuati i seguenti fattori economici:

L'intero territorio è definito:

1) ad alta concentrazione di produzioni agricole (tipologia 6-11 prodotti, IA Più ALTA) CON UNA PRESENZA DI FILIERE AGRICOLE DI FASCIA ALTAFILIERA
   Inoltre il territorio viene segnalato per la presenza dei suoi importanti prodotti agricoli
2) Con la presenza di elementi culturali (leggasi parco archeologico di Selinunte) appartenete al gruppo di più alta presenza di visitatori (oltre 100.000 unità anno)
3) Comparto turistico ad alta presenza di turismo (esteso dal territorio del comune di Castelvetrano e sino ad Agrigento) con un n° di presenze calcolato tra 20.000/1.500.000 (FASCIA ALTA);
4) TERRITORIO A BASSO IMPATTO DI ADDETTI AL SASE (Servizi a supporto dell'espansione con un numero compreso tra le 20 e le 100 unità;

Nessuna rilevanza è data all'area artiginale, industriale e commerciale dello snodo dell'A29 come punto focale di trasferimento veicolare provato e commerciale tra le provincie di Trapani-Palermo-Agrigento, ne si attuano ad ora processi che potrebbero far pensare ad una prossima rivalutazione del territorio in tal senso. Viceversa si mantiene e si formalizza l'aspetto turistico, culturale e a alta valenza gricola del territorio.
Si potrebbe ipotizzare, ma si ritiene sia ancora troppo presto dato che la fase di sviluppo del PRT è ancora in fase di gestazione, che detto PRT voglia indirizzare il territorio verso uno sviluppo volto al turismo, alla cultura ed all'agricoltura. In linea teorica non sarebbe sbagliato visto che tali linee rispettano assolutamente la valenza socio economica e commerciale dello stesso territorio. Ma si dovrà vedere nelle fasi successive cosa il PRT intende portare aventi dal punto di vista infrastrutturale, dal punto di vista del miglioramento delle reti di comunicazione ed in una parola di tutto l'aspetto formale di preparazione per rendere effettivamente fruibile sia dal punto di vista socio economico che da quello istituzionale il territorio del Comune di Castelcvetrano.

Castelvetrano 04/11/2024

Arch. Nicola IRACI
Consulente esterno per la redazione del PUG

CITTA' DI CASTELVETRANO
CONTRIBUTO DI IDEE PER LA REDAZIONE DEL PUG
TECNICO TAVOLO

VERBALE SEDUTA N° 3 DEL 05/11/2024

L'anno 2024 giorno 05 mese di NOVEMBRE alle ore 9.30, negli uffici comunali di Via delle Rose al 1° piano alle ore 9.30 si riunisce il tavolo tecnico a cui prendono parte i professionisti, come da elenco presenze allegato al verbale originale.

Assume la presidenza l'Assessore all'Urbanistica, Ing. Mariano Palermo

Funge da segretaria verbalizzante la Dott.ssa Francesca Balsamo.

L 'Assessore e il Resp VI D.O. Arch. Pasquale Calamia danno il benvenuto al neo nominato Assessore Avv. Davide Brillo che invitano a partecipare ai lavori del tavolo tecnico.

Si procede ad una breve illustrazione, da parte dell'Ass. Palermo, ai neo inseriti Dott. A. Colaci e ing. Danilo La Rocca, sulle modalità di svolgimento delle attività finalizzati a dare un contributo di idee per la redazione del P.U.G.

Si passa, quindi, all'ascolto delle relazioni sulle tematiche appresso segnate.

- Ing. **ANNA MARIA MARCHESE**, tematica: **PIANO DI RECUPERO DELLA BORGATA SELINUNTINA**

Nella sua esposizione, il professionista evidenzia la necessità di contestualizzare la Borgata all'interno di un PUG che non deve solo essere pensato e redatto da urbanisti e tecnici ma deve tener conto delle proposte e denunce fatte dai cittadini che vivono quella borgata. E' necessario ,sicuramente , procedere ad un'attenta analisi dei punti di forza e di debolezza della frazione marinara e ricordare passate scelte infelici che hanno compromesso un territorio causando abusivismo, poche aree di interesse generale al servizio della collettività, mancanza di una vera identità , scarsa presenza di servizi per il turista, mancanza di un anello di congiunzione tra il Parco Archeologico ed il contesto circostante, difficoltà all'accesso alle spiagge del posto, etc. Parco archeologico e riserva naturale sono sicuramente un punto di forza ed attrazione; questi insieme al resto della borgata devono formare un tutt'uno. Vanno sicuramente fatte scelte forti e coraggiose: come rivedere la mobilità, chiusura al traffico, creare spazi verdi, nuova pavimentazione, piano di colori adeguato, etc. L'ing. A.M. Marchese ,rimarca comunque l'obbligo di una redazione del PUG che sia fatto in perfetta coerenza con i principi del PTR della Regione Sicilia; uno dei principi cardine del PTR e della nuova norma urbanistica è la sostenibilità e la riduzione del consumo del suolo (riuso, rigenerazione, recupero e valorizzazione).

Nell'allegato 1 sono esposti in dettaglio i punti argomentati

========

Interviene l'Ing. Giuseppe Taddeo che tratta di diverse problematiche riguardanti il porto di Selinunte tra interventi fatti e da fare e nuove progettualità.

Interviene, dopo, Altro intervento che segue è quello del Sig. Colaci il quale da tempo denuncia all'amministrazione comunale l'avanzato stato di degrado degli immobili del centro storico (e per i quali fornisce documentazione fotografica) causati dall'incuria dei proprietari che

determinerebbero rischi ambientali enormi, salute pubblica a rischio, covi di ritrovo per spaccio o baldoria, rifugi per extracomunitari, etc. Sicuramente una situazione indecorosa per la cittadina che ha un incommensurabile patrimonio artistico - momumentale da difendere.

- Ing. **GIUSEPPE TADDEO** e sig. **ANTONIO COLACI**, tematica: **CITTA' GIARDINO**

il progetto mira a recuperare spazi abbandonati, abbattendo immobili irrecuperabili ed indecorosi e riqualificando con la creazione di giardini che darebbero un miglior e più spazio vivibile. Si ricorda l'attività, che circa 10 anni fa ha condotto l'amministrazione comunale, di censimento degli immobili del centro storico da recuperare ed abbattere (circa 750....). Si argomenta sulla viabilità, parcheggi, zone pedonali e loro impatto sulle attività commerciali presenti nel centro storico oramai molto poco frequentato. Ancora, su come questa rivalutazione determinerebbe maggiore affluenza di turisti e dell'impatto economico sul territorio. Si auspica una maggiore incentivazione dell' ALBERGO DIFFUSO" e si fa riferimento alla L.R. 02/08/2013 N 11 ed al suo regolamento attuativo approvato dalla giunta regionale in data 13/01/2015 (allegato n° 4)

Nell'allegato 2 (visibile presso il Settore Urbanistica) sono esposti in dettaglio i punti argomentati

=========

Al di fuori delle argomentazioni proprie del tavolo tecnico, il sig. Colaci rappresenta all'ass. Palermo e al Resp. VI D.O. Arch. Pasquale Calamia la spiacevole situazione presente sul tratto autostradale A29 dir. Mazara del Vallo che vede da tantissimo tempo un tratto di lavori in corso mai finiti che ne determina una pessima viabilità (specie per i mezzi utili al soccorso) ed invita gli stessi a denunciare la questione alla Prefettura e diffidare l'ANAS. Sia l'ass. Palermo che il Resp. VI D.O. Arch. Pasquale Calamia assicurano che provvederanno alle relative informative sulla questione posta.

==========

Si decide il prossimo incontro per giorno 18 novembre alle ore 9.30 negli stessi locali.

IL DIRIGENTE VI D.O.	**IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE**	**L' ASSESSORE**

CONSULENTI P.U.G. **PRESENZE DEL 05/11/2024**

PROFESSIONISTA	FIRMA
ING. GIUSEPPE TADDEO	
ANTONIO COCACI	
DANILO LA ROCCA	
CATACANO RICCARDO	
MARCHESE ANNA MARIA	
MARCHESE NICOLO'	
IRACI NICOLA	
FRANCESCA BALSAMO	
STEFANIA BANDIERA	Stefania Bandiera
CLAUDIO CASTELLANO	Claudio Castellano

Allegato n° 2
Verb. n° 3 5/11/24

Progetto "Città Giardino"

La "Città Giardino" è un concetto urbanistico che si rifà all'Obiettivo 11 dell'agenda 2030 delle Nazioni Unite e che promuove la creazione delle migliori condizioni per rendere il centro città ed il suo insediamento umano inclusivo, sicuro, resiliente e sostenibile, integrato con la natura ed il contesto storico a cui risalgono le origini di Castelvetrano.
Il progetto è caratterizzato dalla realizzazione di ampi spazi verdi, parchi e infrastrutture pensate per migliorare la qualità della vita dei residenti, degli operatori commerciali e dei turisti. L'obiettivo è combinare il design urbano con la natura, creando un ambiente equilibrato e piacevole.
Il progetto "Città Giardino" nel Centro Storico di Castelvetrano mira a recuperare spazi abbandonati, abbattendo immobili irrecuperabili ed indecorosi e riqualificando l'area con nuovi giardini, recuperando anche quelli già esistenti all'interno di case e palazzi antichi di cui rimangono mura perimetrali che racchiudono ormai soltanto situazioni di gravissimo degrado. L'obiettivo virtuoso è quello di preservare quanto rimane del patrimonio storico creando nel contempo un ambiente urbano più verde e vivibile.
Il progetto di recupero del Centro Storico di Castelvetrano includerà interventi di restauro architettonico attraverso la valorizzazione di siti storici ed il consolidamento della idoneità statica delle strutture.
Circa 10 anni fa, a cura dell'allora Amministrazione Comunale, è stato fatto un censimento degli immobili del Centro Storico da recuperare o da abbattere. Risultò un numero allarmante, 750 tra case e palazzi abbandonati. Naturalmente dei 750 casi sarà necessario fare una valutazione molto attenta attraverso delle adeguate indagini tecniche applicando le specifiche norme vigenti in termini di sicurezza e di decoro.
L'abbattimento potrebbe essere considerato per strutture instabili o non recuperabili, mentre il restauro potrebbe essere preferibile per preservare l'aspetto storico e culturale di immobili le cui strutture risultino ancora solide. Una valutazione dettagliata delle condizioni strutturali e dei costi da sostenere è essenziale anche per ciò che riguarda l'impatto ambientale.
Il D.L. 73/2021 conseguente alla L. 106/2021, art 65 bis, in Italia disciplina gli interventi per il restauro conservativo sugli immobili di interesse storico ed artistico per la tutela del patrimonio pubblico rappresentato da beni culturali e paesaggistici. Sarà necessario fare anche riferimento alla specifica normativa regionale siciliana che può dettare ulteriori disposizioni o regolamentazioni.
Il recupero degli spazi interni di case e palazzi abbandonati dai proprietari al degrado in pieno Centro Storico può notevolmente agevolare la fruizione del nucleo centrale della Città. Questo non solo contribuirebbe al miglioramento estetico, ma anche alla riqualificazione dell'ambiente urbano creando le migliori condizioni di vivibilità e sviluppo sostenibile. Un approccio oculato che preservi il carattere storico, coinvolga la comunità e offra incentivi per il recupero potrebbe portare a risultati molto positivi per la valorizzazione del Centro Storico anche sotto l'aspetto turistico e commerciale.
L'applicazione delle norme a tutela del decoro produrrà per i proprietari l'obbligo di rispettare determinati standard estetici e conservativi nella esecuzione delle modifiche o restauri delle loro proprietà con l'intento di rendere attrattiva la Città sotto l'aspetto architettonico. A tal fine sarà necessario sensibilizzare l'opinione pubblica per rendere chiare e condivise da una gran parte della popolazione le attività che il Comune svolgerà nella esecuzione del progetto generale di risanamento del Centro Storico.
L'idea di utilizzare gli spazi verdi e i giardini all'interno di palazzi storici irrecuperabili per realizzare parcheggi sarà valutata per ottimizzare l'uso del territorio. Tuttavia, è importante bilanciare questa proposta con la conservazione della memoria storica del patrimonio storico e paesaggistico. Una pianificazione oculata contribuirà a trovare soluzioni che

soddisfino le esigenze pratiche senza compromettere eccessivamente il carattere storico della Zona A.
Il contrasto tra le esigenze di parcheggio per attività commerciali e turismo, i diritti dei proprietari e il dovere dell'Amministrazione Comunale di intervenire, richiede un approccio equilibrato ed un progetto generale concepito da esperti dotati di grande professionalità.
Senza dubbio proprio la realizzazione dei parcheggi rappresenterà uno degli interventi più utili alla frequentazione del Centro Storico. Va da sé che la difficoltà di parcheggiare agevolmente impedisce oggi la creazione delle zone pedonali che sono quanto mai opportune per vivacizzare le attività dei negozi presenti nel centro della Città. Si rende necessario equilibrare la preponderante frequentazione della grande area commerciale creatasi nel tempo nella zona limitrofa allo svincolo della A29 ed all'innesto con la Statale 115, agevolata proprio dalle ampie possibilità di parcheggio e di carico e scarico delle merci.
A proposito della regolamentazione dei parcheggi e della risoluzione della caotica situazione attuale sarà indispensabile il ripristino delle strisce blu che delimitano gli stalli dei parcheggi a pagamento che rappresentano anche una fonte di profitto per le casse comunali, una risorsa economica inspiegabilmente inutilizzata dalla amministrazione Alfano. Anche la fruizione del centralissimo parcheggio nella ex Arena Italia dovrà essere adeguatamente gestita e potrà essere agevolata con la semplice inversione del senso di marcia accedendo nella Via Rampingallo dalla Via Bonsignore ed uscendo dal parcheggio in direzione della Via Milazzo. Il controllo della viabilità, oggi praticamente nullo, dovrà essere uno dei compiti prioritari del Corpo dei Vigili Urbani.
Gli interventi dovranno prevedere in molti casi anche l'esproprio, azione da svolgere a cura dell'Amministrazione Comunale in modo tale da evitare contenziosi che potrebbero interferire con lo sviluppo del progetto nei tempi previsti.
Ogni azione andrà attentamente valutata considerando la prevalenza dell'interesse pubblico rispetto al privato inadempiente, prevalenza che si dovrà manifestare attraverso una chiara comunicazione ed il massimo coinvolgimento della comunità per garantire una decisione informata e accettata da tutti gli attori coinvolti.
Il ripristino del decoro urbano, gli interventi sulla viabilità e sui parcheggi determinerà sicuramente un forte incremento del turismo orientato alla ricerca di quanto maggiormente caratterizza la Città ed il suo territorio in termini culturali ma anche enogastronomici.
Proprio il turismo enogastronomico ha superato in Sicilia il 35% dell'intero comparto che rappresenta una delle maggiori fonti di economia dell'intera Regione in termini di fatturato e di occupazione.
Alcune strutture ricettive esistenti in Centro storico sono state realizzate grazie al restauro conservativo di antichi palazzi che permettono di garantire una ospitalità particolare molto apprezzata. Uno degli strumenti più diffusi nelle città contraddistinte da un patrimonio immobiliare ricco di storia è oggi l'Albergo Diffuso. A tal fine si potrà fare riferimento alla Legge Regionale del 2 agosto 2013 n. 11 ed al suo regolamento attuativo approvato dalla Giunta Regionale in data 13 gennaio 2015. Sarà utile fare un'indagine circa la possibilità di attuare partenariati pubblici/privati, attrarre imprese e portatori di interesse nel settore della ricettività per attivare processi di animazione volti alla realizzazione di un sistema di ospitalità e di servizi annessi nell'ambito dell'Albergo Diffuso. Attraverso le forme di collaborazione previste dalla normativa vigente, le strutture già esistenti e quelle che saranno realizzate, e che vorranno inserirsi nel nuovo soggetto giuridico, potranno tutte insieme collaborare per offrire una ospitalità qualitativamente elevata e completata dalla fruizione di bar, ristoranti, palestre, spa ed altre attività di svago gestite unitariamente dalle stesse strutture ricettive.
Si allega a questo documento un modulo per la manifestazione di interesse per l'inclusione di immobili di proprietà privata nel quadro del progetto "Albergo Diffuso".

Uno strumento per poter progettare la realizzazione della "Città Giardino" in linea con gli interessi pubblici e privati potrebbe essere un convegno con la partecipazione di esperti che hanno lavorato al risanamento di altre situazioni analoghe alla Città di Castelvetrano.
La cittadinanza attiva che rappresenti i residenti, i commercianti, gli impiegati, gli artigiani e i professionisti che frequentano quotidianamente il nucleo urbano intorno a Palazzo Pignatelli, potrebbe avere l'occasione di esprimere le proprie idee in merito e gli atti del convegno potrebbero rappresentare il documento di base per l'elaborazione di un progetto generale che sia la sintesi del "pensiero comune" quanto più attinente alle esigenze della più larga parte della cittadinanza.
Va considerato che Castelvetrano al momento è del tutto priva di strumenti urbanistici attuali e validi. Il Piano Regolatore risale al 1994 e non è stato mai approvato dalla Regione, per cui si è agito solo per decorrenza dei termini.
Nel frattempo la Regione ha disposto un nuovo tipo di strumento urbanistico, il PUG, Piano Urbanistico Generale.
Uno degli interventi della nuova Amministrazione dovrà prevedere la formazione di un apposito gruppo di tecnici comunali supportati anche da consulenti esterni particolarmente esperti. Per i costi conseguenti la Regione mette a diposizione somme che dovranno sicuramente essere integrate dalle casse comunali.
Il PUG servirebbe a porre rimedio all'assurdo propagarsi dell'abitato verso la periferia a Nord della Città e ad armonizzare la periferica zona commerciale con la primaria esigenza di recuperare ai negozi del centro storico fruibilità ed economia.
Per le zone A del centro storico è data la possibilità di intervenire con un apposito studio già adottato parzialmente e mai portato a termine dalla Giunta antecedente al commissariamento. Va precisato che tale strumento non necessita di parere da parte della Regione.
Per ciò che riguarda le frazioni di Marinella di Selinunte e di Triscina saranno necessari degli interventi urgenti per recuperare a quelle località una più consona situazione infrastrutturale ed ambientale.
A Marinella il depuratore che da tanti anni giace nella assoluta precarietà strutturale e funzionale dovrebbe essere consolidato e trasformato in impianto di sollevamento per trasferire i reflui al depuratore di Via Errante che a sua volta dovrebbe essere adeguatamente dimensionato. Per ciò che riguarda il consolidamento dei muraglioni a rischio di crollo sarà necessario coinvolgere con urgenza la Regione e l'Autorità di Bacino richiamandole alle loro responsabilità per un rapido e risolutivo intervento.
A Triscina sono tante le precarietà ma sarebbe necessario riacquistare credibilità con la Regione che ha sempre guardato a quella località come il prototipo dell'abusivismo imperante sulle coste del nostro territorio.
Per determinare dei concreti interventi si potrebbe attingere allo studio di recupero avviato dall'Università di Palermo negli anni 2004-2006.
A Castelvetrano non mancano le competenze per realizzare, con le dovute priorità e tempistiche, tutti gli interventi succintamente suesposti. Finora è mancata la sensibilità e la coesione che sicuramente è oggi invece ben rappresentata dalle forze politiche che si riconoscono unite dalla candidatura dell'Avv. Giovanni Lentini a Sindaco della Città.

Ing. Giuseppe Taddeo
Dt. Antonio Colaci

Allg n° 1 Ver 5 n° 3 5/11/24

INTERVENTO SUL PIANO DI ATTUAZIONE DI MARINELLA DI SELINUNTE

Scopo del PUG è quello di mettere su carta una visione di sviluppo e di crescita di una città di un territorio in questo caso della nostra borgata marinara organizzando al meglio gli spazi edificati e non. Il PUG non può essere pensato e redatto solo dagli urbanistici e dai tecnici, ma deve essere fatto da tutti i cittadini che vivono la borgata e diventano gli attori principali. Parlando di Selinunte bisogna partire dal dall'analisi, dallo studio del contesto urbano, occorre analizzare i punti deboli e i punti di forza di questa Frazione marinara, occorre un approccio onesto e puntuale, che non può essere semplicistico, per poter comprendere la vera personalità del luogo e ricordiamoci che presenta un contesto purtroppo in buona parte compromesso da abusivismo, da scelte infelici, dalla mancanza di attrezzature e servizi pubblici, da poche aree di interesse generale al servizio della collettività.

Pertanto le soluzioni progettuali dovranno ricercare e comprendere le peculiarità specifiche del luogo, reinterpretarle in base alle effettive esigenze e vocazioni e tradurle in scelte strategiche.

In particolare o fatto un'analisi dei punti deboli che secondo me andrebbero attenzionati:

- parcheggio e rete viaria;

- mancanza di un'identità;

- abusivismo diffuso;

- scarsa dotazione di servizi pubblici sia legati alla vocazione turistico ricettiva che quelli legati alla residenza;

- manca un anello di congiunzione tra il parco archeologico e il contesto circostante;

- creare nuovi spazi esterni di aggregazione migliorare;

- riqualificare il contesto circostante l'area recintata del Parco Archeologico, creando degli spazi fruibili per manifestazioni fieristiche o commerciali;

- migliorare gli accessi alle spiagge.

Dobbiamo partire con il dare a Selinunte un'identità, potremmo per esempio dare un nome al borgo marinaro, che possa identificarlo univocamente.

Rielaborare l'identità di un luogo e un processo importantissimo per promuoverlo e per sviluppare il turismo, naturalmente dobbiamo innanzitutto chiederci quale è il tipo di turismo che vogliamo sviluppare e quale sarà il nostro target di riferimento.

La redazione del PUG deve essere fatta in perfetta coerenza con i principi del PTR della Regione Sicilia, uno dei principi cardine del PTR e della nuova norma urbanistica è la sostenibilità e la riduzione del consumo di suolo, che richiama al riuso e alla rigenerazione urbana, puntando ad una riqualificazione, a un recupero e ad una valorizzazione del centro storico con creatività e innovazione; ciò significa che il centro storico non deve essere solo il contenitore della storia e del patrimonio edilizio, ma bisogna perseguire la transizione digitale, progettare i vuoti urbani e le aree libere intercluse.

Tutto il territorio deve essere inteso come una risorsa e non solo il Parco archeologico di cui andiamo fieri e orgogliosi, ma occorre una visione totale della borgata, integrando l'offerta balneare con le risorse culturali con la bellezza del centro abitato riqualificato, con le risorse archeologiche del parco e con quelle ambientali del territorio rurale a monte, per il quale si potrebbe pensare ad una riqualificazione dei paesaggi rurali favorendo l'integrazione e l'interconnessione tra turismo balneare e rurale.

Secondo me occorrono delle scelte coraggiose e la strategia vincente potrebbe essere quella di chiudere al traffico il centro storico di Marinella di Selinunte, creando una passeggiata a mare con piazzette e luoghi per la socialità, rendendo tutto più bello con l'inserimento di nuovo arredo urbano, tanto verde e un'adeguata pavimentazione, nonché con un piano dei colori per le facciate degli edifici... pensando ad un fronte mare omogeneo e armonico... pensando a trasformare il piano terra degli edifici che si affacciano a mare (via del Cantone) in locali commerciali, ricreativi, di promozione dei nostri prodotti, ecc.

Ovviamente alla base della pedonalizzazione totale o parziale del cuore di Marinella di Selinunte ci deve essere la creazione e l'individuazione di spazi a parcheggio con l'istituzione di servizi navetta.

Uno degli strumenti più impattanti dal punto di vista della sostenibilità economica, sociale e ambientale, altro principio cardine del PTR Sicilia è la trasformazione delle strade cittadine, dei lungomari da corridoi dominati dal traffico a luoghi di transito più sicuri, più attraenti in grado di convogliare e attirare turisti e residenti.

Ing. Anna Maria Marchese

CITTA' DI CASTELVETRANO
CONTRIBUTO DI IDEE PER LA REDAZIONE DEL PUG
TECNICO TAVOLO

VERBALE SEDUTA N° 4 DEL 21/11/2024

L'anno 2024 giorno 21 mese di novembre alle ore 9.30, negli uffici comunali di Via delle Rose al 1° piano alle ore 9.30 si riunisce il tavolo tecnico ,istituito per la stesura del P.U.G. , a cui prendono parte i professionisti,come da elenco presenze depositato in ufficio.

Presiede la riunione l'Ass. Ing. Palermo

Funge da segretaria verbalizzante la Dott.ssa Francesca Balsamo

L' Ass. Palermo da' in benvenuto al sig Giacalone Michele che ha espresso la volonta' di partecipare ai lavori di apporto di idee per la redazione del P.U.G.: si ribadisce l'importanza della collaborazione fra tutti (professionisti, ente e cittadinanza)per la cura del territorio.

L' ass. Palermo e il Resp VI D.O. Arch. Pasquale Calamia informano i presenti di quanto pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della regione Sicilia con la Legge n 27 del 18/11/2024 (divisa in tre capi) a proposito delle disposizioni in materia di urbanistica ed edilizia e modifiche apportate alla leggeurbanistica n. 19/2020. Questa norma contiene, peraltro, al suo interno anche le disposizioni per il recepimento del D.L. N 69/2024(DECRETO SALVA CASA) convertito in L n 105/2024.

Si discute su alcuni punti in cui la nuova legge regionale ha apportato modifiche alla LR 19/2020 come ad esempio: gli studi archeologici, prescritti per l'approvazione del PUG, per i quali si dà il possibile affidamento ai consulenti esterni e non più alla sola sovraintendenza; l'estensione dei Piani Attuativi con superfici da 10.000 a 1.000 mq,; e altro ancora.

In merito alle superiori discussioni, I partecipanti al tavolo hanno convenuto di evidenziare eventuali problematiche legate alle suddette modifiche e di trattarle nella prossima riunione.

L' ass. Palermo e il Resp VI D.O. Arch. Pasquale Calamia informano, altresì, che Il comune di Castelvetrano, a seguito della delibera di rinuncia alla revisione vecchio Piano Regolatore chiesta dall'assessorato, e' stato inserito nella graduatoria utile per il finanziamento di € 45.000,00, per la redazione del P.U.G. e, propabilmente saranno utilizzate per gli aggiornamenti degli studi specifici obbligatori.

L'ass. Palermo da' la parola al sig Colaci ,

- sig. **ANTONIO COLACI**, tematica: **IMMOBILI CENTRO STORICO**

Il Sig Colaci sottopone ,ancora una volta, la necessita' dell'intervento per una qualche soluzione al pessimo stato immobiliare del centro storico ,oramai divenuto ricettacolo di spacciatori, animali, spazzatura, etc . Si propone di richiamare ,intanto, i proprietari degli stabili a ripristinare o demolire edifici pericolanti e pericolosi

========

- Ing. **GIUSEPPE TADDEO** e sig. **ANTONIO COLACI**, tematica: **ALBERGO DIFFUSO**

l'Ing. Taddeo che insieme al sig. Colaci propongono un vecchio progetto sull 'ALGERGO DIFFUSO utile ad un 'eventuale ripresa del centro storico e soprattutto di recupero di immobili oltre a stimolare la ricettivita' In campo turistico . Si evidenziano realta' gia' esistenti ,come Palazzo del Carmine o Palazzo di Filardo in via Garibaldi.

========

- Sig **MICHELLE GIACALONE**, tematica: **RICETTIVITA' TURISTICA A TRISCINA**

Il signor Giacalone , che da decenni si occupa di albergazione nella zona di Triscina, argomenta sulla possibilita' di effettuare questa tipologia di ricettività (ALBERGO DIFFUSO). Il sig Giacalone informa che da sempre ha utilizzato questa modalita' "di albergo diffuso", utilizzando immobili di proprietari locali con un dispendio finanziario non indifferente e scarsi risultati poiche' l'affluenza turistica è negli anni diminuita a causa degli inesistenti o ridottissimi servizi pubblici e quindi scarsa appetibilita'. Anche nella vicina localita' SELINUNTINA , nonostante la presenza del parco archeologico, riserva, spiagge, etc vi è il problema di far attIcchire queste attivita' a causa dei disservizi pubblici.

L'ing Taddeo rimarca la necessita di un sostanziale attivita' dell'amministrazione pubblica nel fornire tutti i servizi necessari per poter realizzare questa progettualita' : recupero del centro storico, meno sfruttamento del suolo e aumento di presenze turistiche.

Sull'argomento, interviene il geom. Calandrino che sottolinea la necessita di recuperare il centro storico non solo nel senso di "dormitorio "con l'albergo diffuso ma anche da un punto di vista commerciale attrattivo che punti in primis sui prodotti enogastronomici ,etc. oltre l'aspetto storico –culturale.

Sottolinea inoltre la necessita' di coinvolgere i grandi investitori privati nel prendersi carico di questo recupero e l'Amministrazione Comunale a concedere tutte le agevolazioni possibili fiscali e non.

Ricorda, ad esempioSi parla di quello che si è fatto a Palermo nella famosa via MAQUEDA : la chiusura di un'arteria importante che ha dato vita a forti lamentele dei palermitani ma che oggi conta una rivitalizzazione di quella parte di centro storico che sta apportando vantaggi economici alle varie attivita' presenti .

Ancora una volta l'ass. Palermo ribadisce l'importanza della formulazione di un PUG "partecipato" dove il cittadino si senta coinvolto e non solo soggetto a cui fa capo solo "l'obbligo".

L'ing. Taddeo , sempre in tema di centro storico, porta all'attenzione dei presenti una ricca documentazione relativamente ad uno studio dettagliato del centro storico "Z.T.O. A1"(2017) redatto dal Dirigente ing. Impellizzeri III SETTORE UFFICI TECNICI COMUNE DI CASTELVETRANO e nonostante una delibera di giunta favorevole non è stato mai attuato.

Si stabilisce il prossimo incontro nella giornata del 03/12/2024 presso gli uffici comunali di Via delle Rose sala riunioni 1° piano alle ore 9.00 .

IL DIRIGENTE VI D.O.	**IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE**	**L' ASSESSORE**

CONSULENTI P.U.G. **PRESENZE DEL 21/11/2024**

PROFESSIONISTA	FIRMA
FRANCESCA BALSAMO	
MICHELE GIACALONE	
NICOLO' MARCHESE	
DARIO ERRANTE PARRINO	
DANILO LA ROCCA	
GIUSEPPE TADDEO	
ANTONIO COLAGI	
RICCARDO CATALANO	

Allegato n° verb. n° 4 21/11/2024

Torniamo a parlare di albergo diffuso

Lo si è fatto per Partanna e se ne è fatto cenno per Marinella di Selinunte.
La formula dell'Albergo Diffuso si presenta come proposta flessibile ed adattabile a diversi contesti e territori. E' richiesta però la presenza di determinati requisiti affinché si presentino le condizioni necessarie per poter effettivamente realizzare simili progetti di ospitalità.
Un primo elemento che bisogna considerare **è il tipo di territorio** o di località nel quale far sorgere l'Albergo Diffuso, che non deve essere privo di attrattive di tipo naturalistico, storico, o culturale.
Un altro requisito è dato dalla effettiva **disponibilità di stanze, case**, appartamenti, il cui posizionamento dovrebbe risultare adeguato da un punto di vista sia logistico (vicinanza tra loro, vicinanza alla hall centrale, comodità nel raggiungerlo, ecc.) che architettonico (ciò che riguarda la dimensione, l'aspetto esteriore, la sicurezza, l'arredo, il comfort e di servizi di cui sono dotate le stanze).
Oltre a questo bisogna verificare la presenza di **spazi utilizzabili per la fornitura dei servizi comuni**, l'accoglienza, la ristorazione, e tutti gli altri servizi ed attività che vengono fornite alla clientela dell'albergo. Tali spazi, inoltre, devono collocarsi sufficientemente vicino a tutte le unità abitative, in modo tale da poter garantire facile fruizione da parte degli ospiti.
Assieme alle attrattive di tipo turistico presentate dalla località e dal territorio circostante, che risultano necessarie per interessare i flussi turistici e per stimolarli a trascorrere un soggiorno in quell'area, è importante che il borgo nel quale sorge l'albergo presenti un certo grado di vivacità, di vitalità, ovvero offra servizi, possibilità di svolgere attività diverse (passeggiate, escursioni, visite, ecc.) e, soprattutto, che garantisca agli ospiti esperienze che li avvicinino alla vita rurale della comunità. Qui interviene un importante aspetto della gestione dell'Albergo Diffuso, poiché bisogna essere in grado non solo di avviarne l'attività e poi di coordinare tutti gli attori e gli operatori coinvolti, ma **mantenere sempre attrattivo il borgo e il luogo attraverso l'organizzazione di eventi, manifestazioni, e varie iniziative** che coinvolgano quanto possibile i residenti e permettano la valorizzazione del patrimonio locale nel suo complesso.
Partanna, Sambuca e parzialmente anche Salemi, per restare in Sicilia Occidentale, hanno avviato tale iniziativa. Partanna addirittura ha attrezzato un edificio storico quale l'ex **Convento delle Benedettine**, per adibirlo a sede centrale dei servizi (Hall) rendendo poi utilizzabili alcuni immobili in sua disponibilità.
Per Marinella di Selinunte l'allora Sindaco Errante ebbe a lanciare l'idea proprio affidandosi ad un articolo su questa rivista.
Ma quale migliore diffusione potrebbe avere l'iniziativa se non a Castelvetrano, nel suo centro storico ?
Da qui l'idea lanciata da alcuni proprietari di case ivi ubicate, che, anticipando i tempi, pensano già di unirsi e di farsi promotori di un disegno ambizioso ma non certo irrealizzabile: non si vuole aspettare che sia la pubblica amministrazione a trainare l'idea, ma vogliono essere loro i promotori di tutto.
Piuttosto che vedere marcire le proprie case abbandonate in centro, si dichiarano disponibili ad effettuare gli interventi inevitabili di recupero ed adattamento, purché poi messe a disposizione di un disegno complessivo, che avrà solo bisogno di un contributo in servizi dalla pubblica amministrazione, che non potrà a questo punto venir meno alle sue inderogabili prerogative.
Nessun rischio: ognuno resta proprietario di ciò che possiede, ma lo mette a disposizione di un disegno di sicuro interesse per la comunità, un modo per fornire opportunità per la

creazione di forme di partenariato capaci di utilizzare in maniera efficiente le risorse esistenti.

Riassumendo, dunque, la realizzazione di un Albergo Diffuso può essere facilitata ed agevolata quando la località oggetto di interesse presenta tali requisiti:

- presenza di un **contesto a vocazione turistica**, culturale o ambientale, con edifici e strutture di interesse artistico, storico, che rappresentino la cultura e le tradizioni locali;
- esistenza all'interno del borgo di **edifici adatti** ad una ristrutturazione con finalità alberghiere;
- presenza di un'offerta comprensiva di **servizi base**, quali esercizi commerciali, culturali, turistici, sia per i turisti che per i residenti;
- possibilità di collocare delle strutture per **l'accoglienza in posizione centrata** rispetto alle unità abitative;
- organizzazione di **eventi** ed iniziative per la valorizzazione della località, incentrate sulla cultura dell'accoglienza;
- presenza di **tradizioni enogastronomiche, culturali ed artistiche da valorizzare;**
- **interesse** e volontà da parte dei residenti, dei privati e degli operatori, ad impegnarsi e ad investire in forme di gestione innovative.

Di aiuto può essere anche l'interessante studio fatto sul centro storico da parte dell'arch. Daniela Lucentini per il Comune, che se anche non indispensabile per la programmazione urbanistica della città, fornisce sicuri orientamenti circa dove ubicare gli interventi.
E poi, non è detto che non si possano avere contributi, in particolare regionali ed europei: solo pochi mesi fa è scaduto l'ultimo bando che concedeva contributi per il recupero di case in centro storico (Decreto del Dirigente Regionale n. 1002 del 03/05/2018) e si ha notizia di una sua imminente nuova uscita, tanto più che addirittura la Regione ha già emesso (Decreto Presidenziale n. 7 del 02/02/2015) un apposito Regolamento della legge regionale n. 11 del 02/08/2015, recante "Norme per il riconoscimento dell'albergo diffuso in Sicilia".
Coraggio, chi vuole aderire all'iniziativa è pregato di mettersi in contatto comunicando il proprio interesse ai seguenti indirizzi:

ingtaddeo@libero.it
srlcolaci@gmail.com

CITTA' DI CASTELVETRANO
CONTRIBUTO DI IDEE PER LA REDAZIONE DEL PUG
TAVOLO TECNICO

VERBALE SEDUTA N° 5 DEL 03/12/2024

L' anno 2024 giorno 03 dicembre alle ore 9.30 ,presso gli uffici comunali di Via della Rosa al 1° piano , si riunisce il tavolo tecnico a cui prendono parte i professionisti , come da elenco presenze allegato al presente verbale.
Assume la presidenza l' Assessore all'Urbanistica Ing. Mariano Palermo .
Funge da segretaria verbalizzante la Dott.ssa Francesca Balsamo.
L' Assessore ed il Resp. VI D.O. Arch. Pasquale Calamia , danno il benvenuto a tutti i partecipanti ed in particolar modo il Dott. Salvatore Stuppia e Avv. Monica Di Bella (consiglieri comunali facenti parte della I COMMISSIONE consiliare, Dott. Ferrarella, ing. Attilio Bandiera, arch. Centonze ed ing. Di Gregorio.
L'Ass. Palermo procede ad un breve riepilogo degli argomenti trattati interessanti la redazione del PUG nelle precedenti sedute relativamente ai temi : forestazione urbana, bioarchitettura, sostenibilita' nella movimentazione urbana, piano colori, piani di recupero di Triscina e Selinunte, fonti energetiche alternative come ad es. il fotovoltaico ed inoltre precisa che ogni seduta sara' oggetto di un tema ben specifico.
Nella seduta odierna sara' trattato il tema della PEREQUAUZIONE TERRITORIALE E COMPENSAZIONE: due argomenti fondamentali poiche' da essi dipende la struttura del PUG che sia moderno ed attuale .
Si parte dal definire il concetto di perequazione : ossia l'equa distribuzione dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali .
Con le zonizzazioni questo concetto altamente democratico è venuto meno, poiche' ha determinato una sperequazione tra le diverse classi di proprietari fondiari , avvantaggiando taluni ed impoverendo altri con disposizioni vincolistiche riduttive della capacita' edificatoria.
Si fanno alcuni esempi dove il tema centrale è la capacita' edificatoria , che viene espressa in indici,e potenzialita' edificatoria(da esplicitarne le modalita').
Si ricorda il caso dei 150 mt dove se per svariati motivi non si puo' edificare , il soggetto non perde la sua potenzialita' edificatoria (anche se limitata). Ma dove portare la potenzialita' edificatoria?
Due strade possono percorrersi, uno di prendere la potenzialita' edificatoria ed assegnarla alla ditta e consentire così di portarla in altre aree con medesima configurazione edificatoria. Un tempo si utilizzavano le cosidette "piste di atterraggio" (prima interessanti nuove aree di espansione, oggi da attuare in modo da soddisfare con le leggi regionali, nazionali e comunitarie che prevedono l 'uso del territorio ad impatto zero). Si parla quindi di consentire il trasporto di queste cubature in aree gia' edificate in cui determinare la potenzialità come pista di atterraggio.
Si susseguono una serie di interventi a chiarimento della tematica ed il dott Stuppia sottolinea la necessita' di aver documentazione di tutte le aree interessate attualmente , i relativi vincoli, le varie domande di cubatura e l'offerta della stessa, etc e così poter decidere con criterio e poter informare il cittadino adeguatamente.
L' ass. Palermo rimarca ancora la necessita' di effettuare preventivamente la perequazione , dando a tutti la medesima potenzialita' edificatoria e solo successivamente identificare le varie aree . Si

parla anche del caso di vendita dei diritti edificatori: mercato molto attivo attenzionato anche dai notai e comunque poco usato nelle ns zone. In questo contesto il Comune, ad esempio , diventa sia un ente che "commercializza" nel senso che diventa il soggetto che "calmierizza" il mercato dando così garanzia di equilibri che non vanno toccati o compromessi.
Si parla ,successivamente di **compensazione** : esempio, nel momento in cui si va ad espropriare un' area la indennità nonsi effettua con pagamento ma tramite diritti edificatori. Il dott Stuppia riporta il caso Basilea dove ai proprietari a cui hanno tolto il bene per la realizzazione ad esempio di un parcheggio pubblico viene riconosciuto un agio per un certo tempo: attivita' fattibile poiche' la perequazione da luogo ad un diritto esplicabile in diverse modalita' e/o vantaggi.
L'ass Palermo ribadisce,ulteriormente , l'importanza della perequazione nella redazione del PUG.: abbiamo una norma che ci dice cos'è la Perequazione e come si applica. La norma regionale è troppo amplia, quindi all'interno di questo concetto perequativo si deve cercare una modalita' di applicazione a in funzione della realta' territoriale. Da qui la necessita' di questo tavolo dove vi è un apporto di idee utile soprattutto al lavoro del consiglio comunale che è l'organo che prendera' le decisioni finali.
Estremamente necessario il concetto di perequazione proprio per superare le vecchie "zonizzazioni": si deve creare uno strumento flessibile per ogni cambiamento futuro.
Interviene l'arch. Centonze che ribadisce la necessita' della perequazione e soprattutto l'individuazione delle zone C (urbanizzate e non)del ns territorio.
Il Consigliere, Avv. Di Bella, chiede approfondimenti su : 1)come si concilia lo zero sfruttamento del suolo ed edificabilita' 2)perequazione in che termini estrinsecarla 3) tipologia di perequazione 4)scambio di cubature da uso residenziale ad altra tipologia
l' ass. Palermo, per quanto sopra richiesto, riferisce che 1) è obiettivo del PUG consentire la rivitalizzazione urbanistica della cubatura già esistente tramite interventi puntuali o estesi a comparti o isolati; 2) esplicitare la perequazione all'interno di comparti da individuare e che saranno proposti; 3) la perequazione si applica attraverso accordi tra privati o accordi pubblico privato o intervento pubblico; 4) la ceccione di cubatura può effettuarsi tra zone della stessa tipologia.
Altro argomento trattato è la perequazione nel comparto CENTRO STORICO: si parla di zone A , zone da riqualificare . Si deve incentivare il proprietario a rendere disponibile il proprio immobile(o meglio cubatura) che non da' al tempo odierno reddito e che magari si trova in pessimo stato . Si tratta di far confluire il tutto in un'ipotetica societa' che raccoglie quote in cubature e poi le rida' attraverso la realizzazione di opere che danno invece reddito.
Quello che va fatto è realizzare l'equo uso che avvantaggia contemporaneamente il Comune che realizza servizi per la societa' ed il Privato che tramite questa cessione ne beneficia secondo modalita' preventivamente determinate .
Interviene l'arch Stefania Bandiera che ribadisce la necessita' di una riqualificazione del centro storico che non sia fine a se stessa: rigenerare non solo dove vi siano aree con immobili fatiscenti ma anche dove ci sono aree inutilizzate e collegare le varie aree in modo armonico.
Altro intervento e' dell'ing Di Gregorio: esterna qualche dubbio sull'efficacia che lo strumento perequativo possa avere . Ribadisce che la perequazione è uno strumento a servizio di un'idea.
Ricorda di un vecchio piano regolatore che non ha dato i risultati sperati, contro una forte espansione territoriale non ha fatto seguito una crescita della citta'.
In riscontro, l'ass. Palermo ribadisce il fatto che il piano elaborato negli anni 90 aveva una vision diversa da quella di oggi, un piano sicuramente sovradimensionato ma che in quel momento storico aveva tutte le caratteristiche per poterlo fare. Quel piano fu posto a ulteriore revisione con aumento del terreno da destinare alle zone di espansione C (2012/2013).
Oggi l'obiettivo è quello di non prevedere espansione per zone C residenziali e riusare quello che già esiste; nel contempo attenzionare altre tipologie quali: aree artigianali, turistiche, commerciali,

industriali. Bisogna innanzitutto preventivamente aver l'idea delle aree non sfruttate e mirarle ad un' ottimale destinazione.
L'ing Attilio Bandiera ribadisce l'esubero delle zone C proprie del vecchio piano regolatore e ricorda l' arch. Natoli redattore del piano comprensoriale n. 4, su incarico della regione .
L'ass Palermo informa e sottolinea il ruolo del Consiglio Comunale il quale per legge è l'organo deputato ad approvare il PUG, non è piu' la regione che approva .
Ecco l'importanza di queste riunioni e della presenza dei membri dei componenti della prima commissione, che devono essere edotti sui temi importanti legati al PUG.
Interviene il geom Marchese, ricordando i temi trattati nelle precedenti sedute e ribadendo della perequazione come strumento di equita' non solo in termini di cubature ma anche in termini di strumento di premialita', ossia di strumento che stimola e premia l'iniziativa privata nella riqualificazione urbana, usando ad esempio tecnologie per l' efficienza energetica .
L' ass. Palermo fissa il prossimo incontro giorno 17 dicembre 2024 alle ore 9.00 presso gli stessi locali ed informa che il prossimo tema che verrà trattato sarà la MOBILITA'.

Si allega:

- ELENCO PRESENTI ALLA SEDUTA DEL 03/12/2024

DIRIGENTE VI D.O.	SEGRETARIO VERBALIZZANTE	ASSESS. All' URBANISICA

CONSULENTI P.U.G. **PRESENZE DEL 03/12/2024**

PROFESSIONISTA	FIRMA
GUPPIA SALVATORE	
PILOTTA LEONARDO	
FRANCESCA BALSARO	
MONICA DI BERIA	
CATALANO RICCARDO	
TADDEO GIUSEPPE	
MARCHESE NICOLO'	
ANGELO CENTONZE	3349640141
ANTONIO COLACI	
PIETRO DI GREGORIO	3282326311
NICOLA ARACI	
ATTILIO BANDIERA	
CLAUDIO CASTELLANO	
STEFANIA BANDIERA	
~~[illegible]~~	
[illegible]	

0109
+ pres.

CITTA' DI CASTELVETRANO
CONTRIBUTO DI IDEE PER LA REDAZIONE DEL PUG
TAVOLO TECNICO

VERBALE SEDUTA N° 6 DEL 17/12/2024

L' anno 2024 giorno 17 dicembre alle ore 9.00, presso gli uffici comunali di Via della Rosa al 1° piano, si riunisce il tavolo tecnico a cui prendono parte i professionisti , come da elenco presenze allegato al presente verbale.
Assume la presidenza l' Assessore all'Urbanistica Ing. Mariano Palermo .
Funge da segretaria verbalizzante la Dott.ssa Francesca Balsamo.
L' Assessore ed il Resp. VI D.O. Arch. Pasquale Calamia , danno il benvenuto a tutti i partecipanti.

L' Ass. Palermo prende la parola ed invita tutti i partecipanti a dare il loro contributo in idee su quello che sara' il tema del giorno ossia la MOBILITA'.

Interviene l'ing Tilotta a cui era stato dato l'incarico , gia' nella prima seduta , di trattare il predetto tema.

Il professionista ha evidenziato come la mobilita' negli anni è andata sempre più peggiorando non solo in termini di aumento veicolare ma soprattutto nella non oculata progettazione stradale(zone a forte traffico non gestito nei pressi delle scuole ...) , nella scarsa se non inesistente manutenzione delle vie d'ingresso alla citta'(scarsa illuminazione, restrizione di carregiata, strade senza marciapiedi, etc) , dei posteggi disponibili e quelli in programmazione (si cita il locale dello ZEUS HOTEL che si trova nei pressi della zona stazione e la possibilta' di farne un multilevel o altra area nei pressi della zona ORTO dove esisteva un vecchio asilo ACLI), dell'abbandono della linea ferroviaria(che in passato era punto cruciale per i trasporto di merci e persone oltre all'elevato numero di dipendenti) e dell'eventuale riuso non solo per collegare l 'intera cittadina ma anche per collegare meglio Castelvetrano con Selinunte. Si è fatto cenno al progetto del PIEDIBUS e dell'acquisto delle macchine elettriche(Castelvetrano fu la prima ad averle) praticamente mai usate e depositate presso i locali della SAICA. Si rimarca la necessita' di costituire un 'area per il posteggio degli autobus magari sfruttando l'area della zona Tagliata.

L'ing Taddeo parla anche si Selinunte e della necessita' di creare un posteggio multipiano nei pressi della via Vivaldi , sistemare piazza Efebo e risolvere l'annoso problema del muraglione oramai in pessime condizioni con forte compromissione del territorio .

Altro argomento trattato, di particolare importanza, è il progetto sulla Mobilita' ubana (peraltro premiato a livello nazionale)a Castelvetrano elaborato dall'arch. Stefania Bandiera : la stessa ci fornisce una brevissima descrizione del progetto di recupero della citta' partendo dallo studio delle tre piazze soprattutto favorendo la pedonalizzazione e quindi la razionalizzazione del traffico veicolare .

Segue l'intervento dell 'ing Attilio Bandiera che discute sull'elevato traffico nella zona commerciale e soprattutto informa che quella zona vede un movimento di circa 350.000 persone a settimana: e quindi va valorizzato e creare una sinergia con centro storico. Propone inoltre di creare sia aree di parcheggio nella zona centrale (ad es dietro locali EX Banco di Sicilia) cosi da facilitare la

pedonalizzaione sia il centro commerciale naturale organizzato dall' A.C. e dalle organizzazioni del settore.

Prende la parola il Dott. Stuppia che ricorda, agli albori della sua carriera di medico delle ferrovie, di come Castelvetrano era un piccolo gioiello e punto cruciale di traffico smistamento sia di beni che di persone. Si dice propenso a prendere come punto di partenza il progetto dell'arch. BANDIERA adeguandolo alle nuove situazioni. Si trova d' accordo con quanto detto dall'ing Tilotta e sottolinea la necessita' di come fare per il recupero delle somme a fronte di quanto progettato anche in relazione alle normative vigenti. Parla anche della mobilita' marina , di come fare per collegare tutti i paesi del litorale e favorire enormemente il turismo.

Segue intervento del sig. Colaci relativamente alla mancata regolamentazione dei parcheggi del centro storico , peraltro fonte di entrate per il comune. Poi parla del posteggio costruito nei locali dell'ex Arena Italia non solo scarsamente usato e rimarca l accesso non molto felice che crea disagi non da poco. Affronta anche la costituzione di parcheggi nelle varie stradine del centro fatto in modo poco oculato e soprattutto dinanzi ai locali commerciali e non antistanti dove non creerebero problemi.

A questo punto interviene l'ass. Palermo che fa un appunto su quello che è la denuncia o costatazione di problematiche da sottoporre all'amministrazione comunale per una loro risoluzione e il lavoro previsionale urbanistico di come volgiamo la nostra citta' in funzione della mobilita' e della tipologia della moblitia'. Si deve puntare adesso sulla progettazione urbanistica e come impostare questo piano anche alla luce della sua dimensione temporale di circa 20 anni.

Prende la parola il presidente della prima commissione Rosy Milazzo che sottolinea la necessita' di favorire la mobilita' delle persone come gli anziani, bambini, giovani sia all'interno del paese sia con i paesi collaterali. Creare connessione fra i punti della citta'.

Interviene l ass Palermo che propone ad esempio la creazione di una metropolitana di superficie che colleghi le varie parti della città.

Importante in questa fase è stabilire quale mezzo potrebbere essere più idoneo a realizzare la migliore mobilita' e da qui elaborare l'intero progetto .

L'ing Di Gregorio parla della mobilita' e della legge urbanistica che ne rimarca la sostenibilita' indicandone gli strumenti : ad es la pedonabilita' . A tal proposito evince la necessita' di trattare in modo sinergico pedonabilita', parcheggio, trasporto pubblico poiche' il costurire parcheggi non deve sottendere l'uso del veicolo privato per raggiungerli che potrebbero intasare altre zone della cittadina . Quindi stimolare il trasporto pubblico(che tornerebbe utile per uso scolastico, minor inquinamento, collegare le periferie col centro, etc)

L'arch. Iraci parla della realizzazione del più alto grattacielo di Londra progettato da Renzo Piano che era sotteso dalla vision che in centro si doveva arrivare col mezzo pubblico e non con proprie auto (salvo casi residenti e casi particolari). Questo sarebbe uno spunto a supporto della mobilita' sostenibile .

Prende la parola l'arch Centonze che sottolinea l'importanza di fornire oggi idee utili e valide per il redigendo PUG : bisogna dare indicazioni ai progettisti come ad es l'intensificazione del servizio pubblico(mezzi elettrici, metropolitane di superficie, etc) , rimodulare strade oggi troppo intasate,

parcheggi realizzati dove vi sono fabbricati fatiscenti , mobilita' agevolata dalle navette nella zona di Selinunte.

L'ing Taddeo ricorda che il comune di Castelvetrano quando usci' la legge 340/2000 art 22 che prevedevano i piani urbani di mobilità diede un incarico all ing. Pito' di Alcamo per il piano del traffico insieme ai vigili urbani nella persona del comandante Natale. Sottolinea in questa circostanza la necessità che il PUG deve contenere il PUT .

Prende la parola l'arch. Pasquale Calamia che ringrazia tutti e sottolinea l'importanza di ascoltare tutti per una migliore progettazione a seguito di una VISION della città che sia vivibile , iniziando in ogni caso a sollecitare il cittadino ad una migliore educazione civica e di rispetto del luogo ove si vive.

IL DIRIGENTE VI D.O.	**IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE**	**L' ASSESSORE**

CONSULENTI P.U.G. **PRESENZE DEL 17/12/2024**

PROFESSIONISTA	FIRMA
FRANCESCA PACSARIO	
PIETRO DI GREGORIO	
ANGELO CENTONZE	
TILOTTA LEONARDO	
STEFANIA BANDIERA	
BANDIERA ATTILIO	
ANTONIO COLACI	
GIUSEPPE TADDEO	
NICOLA IRTCI	
STUPPIA SALVATORE	