



Regione Siciliana

Città di Castelvetro

Libero Consorzio Comunale di Trapani

III Settore Uffici Tecnici



Data 15/11/2016

STUDIO DI DETTAGLIO DEL CENTRO STORICO Z.T.O. "A1"

art. 3 L.R. 10 Luglio 2015, n. 13

Tavola 1

Relazione esplicativa delle scelte (art.3 L.R. n.13/2015)



REDAZIONE

Dirigente

III Settore Uffici Tecnici

Ing. Giambattista Impellizzeri

Gruppo di lavoro tecnico:

Ing. Giambattista Impellizzeri

Arch. Daniela Lucentini

Geom. Nicola Rizzuto

Gruppo di lavoro amministrativo:

Sig.ra Giovanna Aloisio

Sig.ra Caterina Chiaramonte

I N D I C E

1.	PREMESSA	pag.	1
2.	INQUADRAMENTO TERRITORIALE URBANISTICO	pag.	1
2.1	Il quadro vincolistico	pag.	6
3.	CRITERI METODOLOGICI	pag.	6
3.1	L'acquisizione conoscitiva	pag.	7
3.2	L'organizzazione dei dati	pag.	12
4.	COMPOSIZIONE DELLO STUDIO DI DETTAGLIO DEL CENTRO STORICO Z.T.O."A1" E RELAZIONE ESPLICATIVA DELLE SCELTE	pag.	15
4.1	La Planimetria dello Studio di dettaglio del centro storico Z.T.O. "A1"	pag.	16
5.	GLI INTERVENTI AMMISSIBILI, LE MODALITA' DI ATTUAZIONE E LE DESTINAZIONI D'USO	pag.	20
Tab. 1	Sintesi data base del Sistema Informativo Territoriale relativo allo Studio di dettaglio del centro storico Z.T.O. "A1"	pag.	22

1. PREMESSA

La legge regionale 10 luglio 2015 n. 13 “ *Norme per favorire il recupero del patrimonio edilizio di base dei centri storici* ” persegue le seguenti finalità:

- a) favorire la tutela, la valorizzazione e la rivitalizzazione economica e sociale dei centri storici ubicati nella Regione;*
- b) incentivare la rigenerazione delle aree urbane degradate nelle caratteristiche e peculiarità originarie.*

Con l'art.2 sono definite le tipologie edilizie dei centri storici in relazione ai caratteri architettonici, dimensionali e strutturali e con l'art.3 è posto l'obbligo ai Comuni di redigere uno studio di dettaglio con effetti costitutivi riguardante il centro storico, composto da:

- a) una relazione esplicativa delle scelte;
- b) una planimetria in scala non superiore a 1:500.

L'art. 4 attribuisce alle tipologie edilizie gli interventi ammessi e le modalità di attuazione prevedendo inoltre la delimitazione di “aree di tutela e valorizzazione all'interno dei centri storici” ovvero in aree adiacenti agli stessi (purché non prevalenti in termini di superficie), ricomprendenti uno o più isolati che presentano caratteri di degrado edilizio, urbanistico, ambientale, economico e sociale.

Il Comune di Castelvetro, in ottemperanza alla succitata legge, ha predisposto lo *Studio di Dettaglio*, previsto dall'art. 3 della L.R. n.13/2015, redatto dal III Settore Uffici Tecnici, diretto dall'Ing. Giambattista Impellizzeri, il quale ha provveduto a costituire il gruppo di lavoro con Prov. Dir. n. 804 del 23/09/2015 e n. 43 del 28/01/2016, rimodulato successivamente con il Prov. Dir. n.660 del 07/09/2016 composto dal personale dipendente del III Settore Uffici Tecnici.

La finalità dello Studio è quella di individuare l'appartenenza delle singole unità edilizie, che compongono il patrimonio edilizio esistente all'interno del centro storico, alle tipologie specificate nell'art. 2 della stessa legge.

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE URBANISTICO

Il Comune di Castelvetro è dotato di un Piano Regolatore Generale divenuto efficace ai sensi dell'art.19 comma 1 della L.R. n.71/78, modificato dall'art.6 della L.R. n.9/1993, a seguito degli atti deliberativi del Consiglio Comunale n.10 del 22/02/2000 e n.48 del 26/05/2009.

Il P.R.G. vigente individua come Zona Omogenea A una rilevante porzione del centro urbano di Castelvetro e della frazione di Marinella di Selinunte, suddividendola in sottozone denominate "A1", "A2" e "A3":

- la Zona Omogenea "A1" è costituita essenzialmente dal centro storico di Castelvetro di particolare pregio, ed è caratterizzata anche dalla presenza di edifici pubblici e privati di carattere storico - architettonico ;
- la Zona Omogenea "A2" è costituita dal centro antico di Castelvetro;
- la Zona Omogenea "A3" è costituita dalla borgata antica di Marinella di Selinunte;

L'art. 1 della L.R. n.13/2015 prescrive che lo studio di dettaglio debba riferirsi al "centro storico" di ogni Comune.

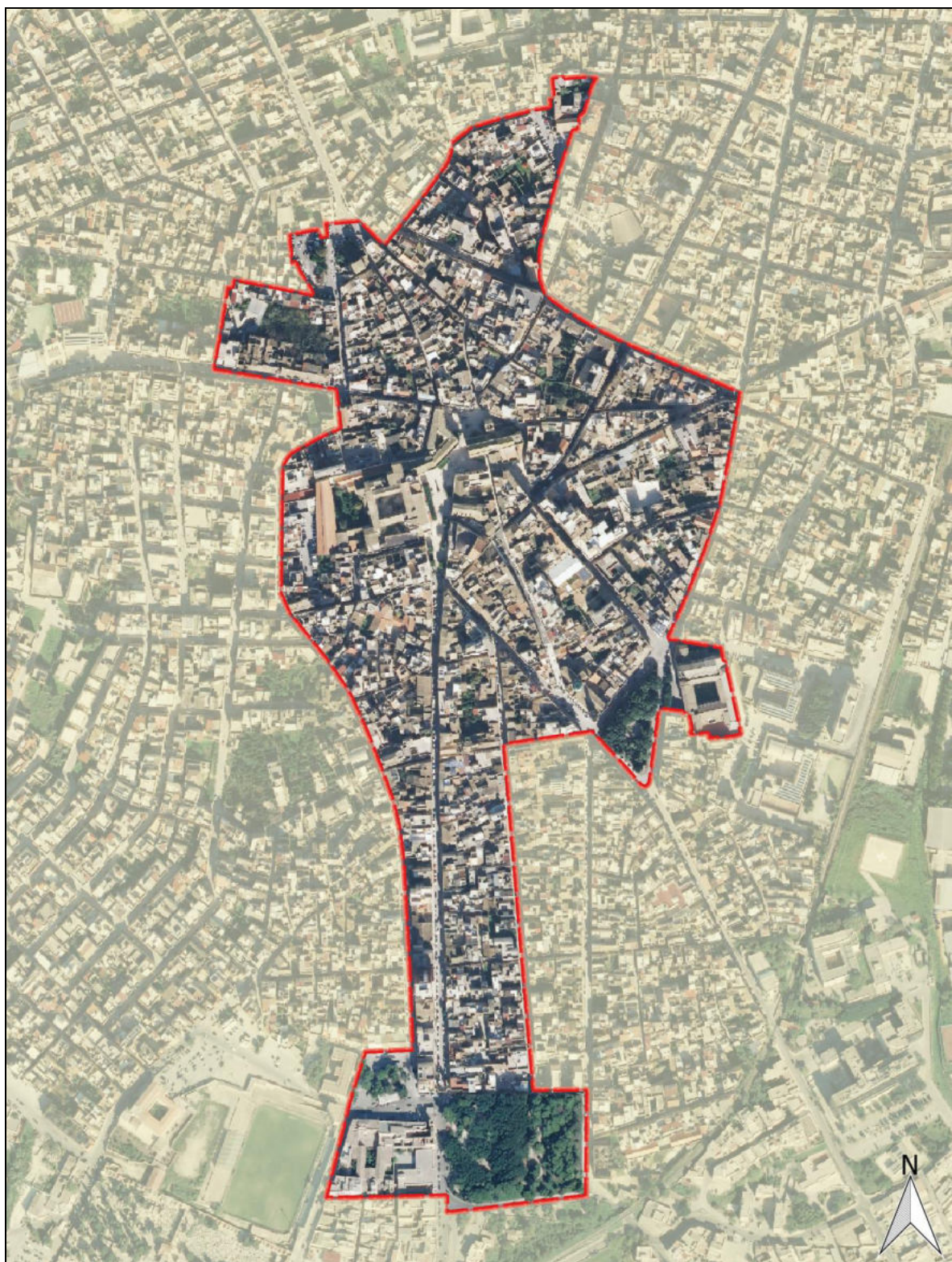
Pertanto il presente studio è riferito, in quanto ritenuto rispondente alle finalità ed allo spirito delle leggi vigenti in materia, alla perimetrazione della "Zona Omogenea del centro storico A1", regolamentata dalle Prescrizioni Esecutive contenute all'interno del vigente Piano Regolatore Generale.

Con riferimento a tutto il territorio comunale, che si estende per complessivi 207 kmq, la "Zona Omogenea del centro storico A1" occupa una superficie di 273.612,00 mq (27,36 ha).

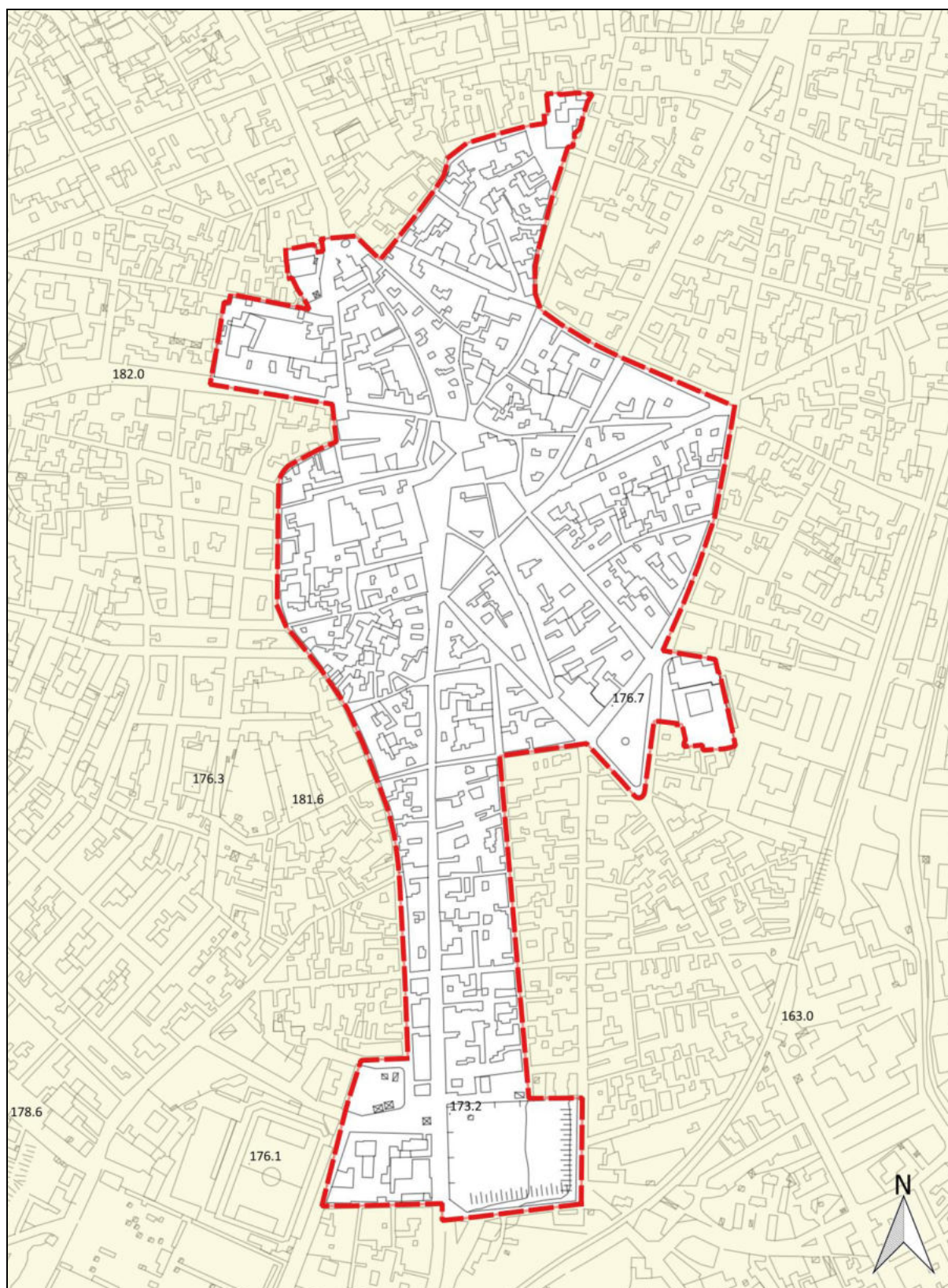
Si precisa che lo Studio sopra specificato è solamente finalizzato a semplificare le modalità e le procedure di rilascio dei titoli abilitativi per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dei centri storici e non sostituisce gli ordinari strumenti di pianificazione, quali la Variante ex Circolare ARTA n. 3/2000 ovvero i piani particolareggiati esecutivi e di recupero edilizio.

Quindi per tutte le problematiche connesse alla sistemazione degli spazi non costruiti, alla determinazione delle modalità di intervento degli "edifici esclusi dallo studio di dettaglio", nonché per la regolamentazione urbanistica ed edilizia degli interventi pubblici e privati, occorre dunque rinviare alle *Prescrizioni Esecutive della ZTO "A1"* contenute nel PRG vigente o - successivamente all'approvazione dello studio definitivo - al nuovo piano regolatore generale, il cui iter è stato già avviato dall'Amministrazione Comunale per la revisione dello strumento urbanistico generale vigente.

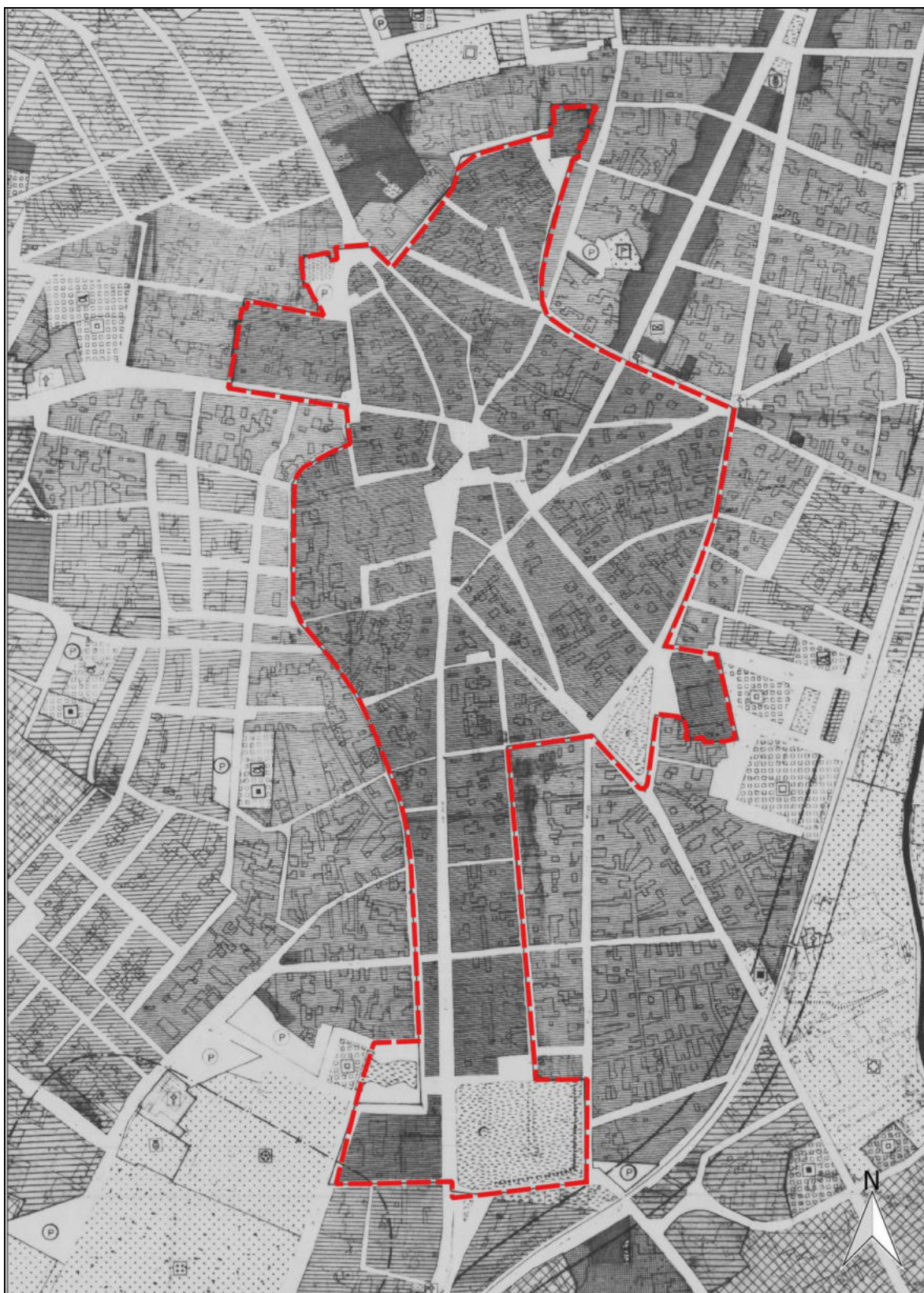
Per la determinazione delle modalità d'intervento degli "edifici non rilevabili" (in quanto ubicati all'interno di cortili non accessibili) si rimanda ad un successivo atto soggetto ad approvazione, e nelle more di questo, alle succitate Prescrizioni Esecutive della ZTO "A1" contenute nel P.R.G. vigente.



Perimetrazione del centro storico Z.T.O.A1 so Ortofoto volo ATA 2012 – 2013
(elemento di proprietà della Regione Siciliana ceduto in data 16/12/2015)



Perimetrazione del centro storico Z.T.O.A1 su C.T.R. volo ATA 2012 - 2013
(elemento di proprietà della Regione Siciliana ceduto in data 16/12/2015)



Perimetrazione del centro storico Z.T.O.A1 so Ortofoto volo ATA 2012 – 2013
(elemento di proprietà della Regione Siciliana ceduto in data 16/12/2015)

2.1 Il quadro vincolistico

La "Zona Omogenea del centro storico A1" rientra nella categoria seconda della Normativa Sismica.

La "Zona Omogenea del centro storico A1" ad eccezione di una piccola parte che rientra nel vincolo della fascia di rispetto del cimitero comunale del P.R.G. vigente, non è assoggettata a vincoli paesaggistici né ad altri vincoli territoriali quali: tutela igienico – ambientale (pozzi); interesse archeologico (lettera a - art.1 L.431/85); geologico, idraulico forestale e di difesa idrogeologica; idrogeologico R.D.L. 30/12/1923 n.3267; P.A.I. e S.I.C.



Stralcio del PRG vigente – ZTO "A1" – in rosso l'area vincolata dalla fascia di rispetto del cimitero comunale.

3. CRITERI METODOLOGICI

L'analisi per determinare l'appartenenza delle singole unità edilizie alle tipologie specificate nell'art. 2 della L.R. n. 13/2015, richiede un'attività di rilevamento considerevole, resa ancora più complessa in particolare per l'incertezza interpretativa che le definizioni tipologiche contenute nell'art. 2 della suddetta legge in molti casi sollevano.

Per procedere alla redazione dello studio è stato dunque necessario porre in essere una preliminare e laboriosa attività tecnica consistente nella predisposizione di adeguati supporti informativi – cartografici e

nell'adattamento degli strumenti di valutazione delle tipologie, effettuata attraverso:

- l'analisi delle cartografie storiche
- l'analisi dei mappali catastali (storici e aggiornamento 2011 Sistema SISTER)
- l'analisi delle planimetrie catastali dei piani terra (scala 1:500), quando rinvenibili
- la verifica diretta sui luoghi
- il rilievo fotografico

3.1 L'acquisizione conoscitiva

Per effettuare la classificazione tipologica delle unità edilizie del centro storico è stata effettuata quindi, una preliminare attività di predisposizione della base cartografica da utilizzare ed una successiva campagna di analisi e rilevamento.

I superiori dati sono stati inseriti in un complesso Sistema Informativo Territoriale (SIT) suscettibile di successive implementazioni, sia utilizzando data base già esistenti, sia con ulteriori acquisizioni conoscitive, dando vita ad uno strumento dinamico che consente il continuo aggiornamento delle informazioni, in relazione alle trasformazioni del patrimonio edilizio storico nel tempo, consentendo in tal modo successive attività di monitoraggio e controllo dell'esito delle politiche urbanistiche.

Il principio generale sul quale si basa l'organizzazione di un SIT è quello di riferire i dati ad elementi geografici, precisamente individuabili attraverso un sistema di coordinate terrestri, in modo tale da collegare l'informazione con quella geografica.

La costruzione del SIT per lo *Studio di dettaglio del centro storico Z.T.O. A1 di Castelvetro* in concreto è stata avviata partendo dalla predisposizione di una base cartografica adeguata e quanto più possibile rispondente allo stato di fatto, prodotto dell'integrazione di diverse informazioni contenute nei documenti cartografici disponibili.

Per la "Zona Omogenea del centro storico A1" di Castelvetro, è stata utilizzata come base cartografica, la carta vettoriale in formato dxf estratta dalla Carta Tecnica Regionale in scala 1:2000 (con riprese aeree giugno 2003 – edizione 2007), che contiene numerose informazioni che si sono dimostrate assai utili per il lavoro di rilievo, anche se non sufficienti. In particolare la cartografia regionale riporta, oltre alle denominazioni stradali ed alla

numerazione dei numeri civici (solo in parte completa), le linee di demarcazione delle coperture degli edifici. In base a tali informazioni è stato possibile ricostruire, attraverso sopralluoghi ed ulteriori verifiche cartografiche, il perimetro in pianta di ciascuna unità edilizia, che costituisce una prima informazione indispensabile per la redazione dello Studio.

Inoltre, per tale operazione, sono state consultate altre fonti cartografiche, tra cui le mappe del Catasto urbano e la carta vettoriale in formato dxf con le relative Ortofoto del volo ATA 2012 – 2013 di proprietà della Regione Siciliana, cedute al Comune di Castelvetro in data 16/12/2015.

Per utilizzare tali strumenti cartografici si è dovuto procedere al loro adattamento alla base cartografica per punti omologhi, attraverso laboriose procedure di georeferenziazione, rese ancora più difficili nel caso delle mappe catastali per le quali è utilizzato un sistema di coordinate e tecniche di proiezione differenti da quelle delle CTR.

In particolare:

- attraverso le foto aeree sono state verificati i perimetri delle unità edilizie e l'organizzazione degli spazi aperti presenti all'interno del complesso tessuto viario;
- attraverso le mappe catastali sono state acquisite informazioni di sintesi sulla situazione proprietaria.

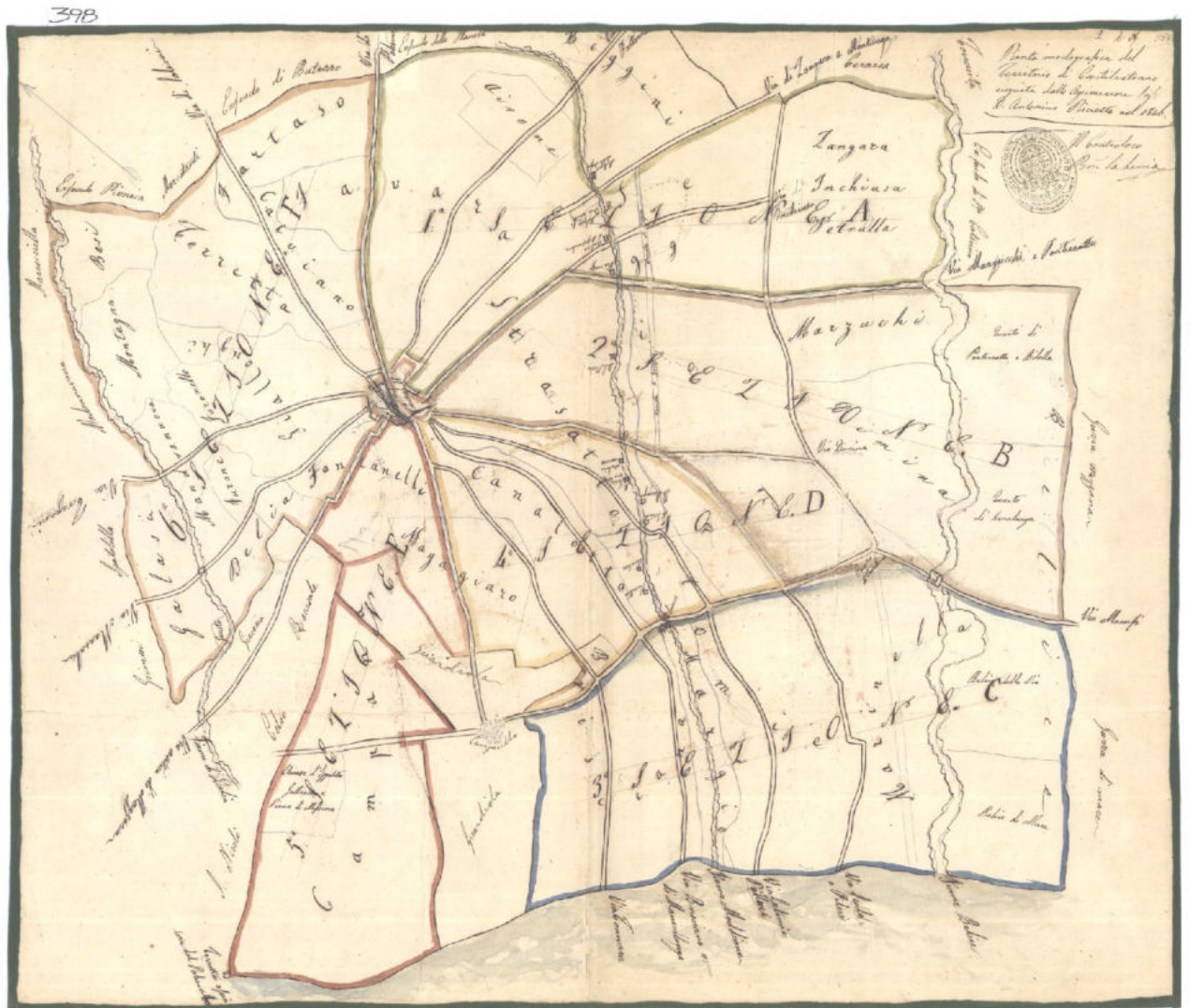
Considerato che il Comune di Castelvetro è in possesso di uno studio che aveva commissionato nel 1987 ad un gruppo di tecnici con a capo il Prof. Arch. Giuseppe Carta, relativo alla redazione del P.P.R.U. del centro storico, redatto ai sensi della L. n.457/78, si è ritenuto corretto ai fini dell'analisi storica, estrarre una parte di questo studio e precisamente:

- i rilievi dei piani terra di alcuni isolati adattandoli sulla base cartografica del presente Studio;
- la relazione di analisi dello sviluppo storico urbanistico di Castelvetro allegata alla presente relazione per farne parte integrante.

Durante la fase di analisi effettuata per l'acquisizione delle conoscenze sono state visionate, presso il CRicD di Palermo, le mappe storiche del Catasto Borbonico custodite presso l'Archivio Mortillaro di Villarena relative al centro urbano di Castelvetro (redatta nell'anno 1845) e al territorio di Castelvetro (redatta nell'anno 1846).

La mappa dell'intero territorio di Castelvetro suddivide quest'ultimo in:

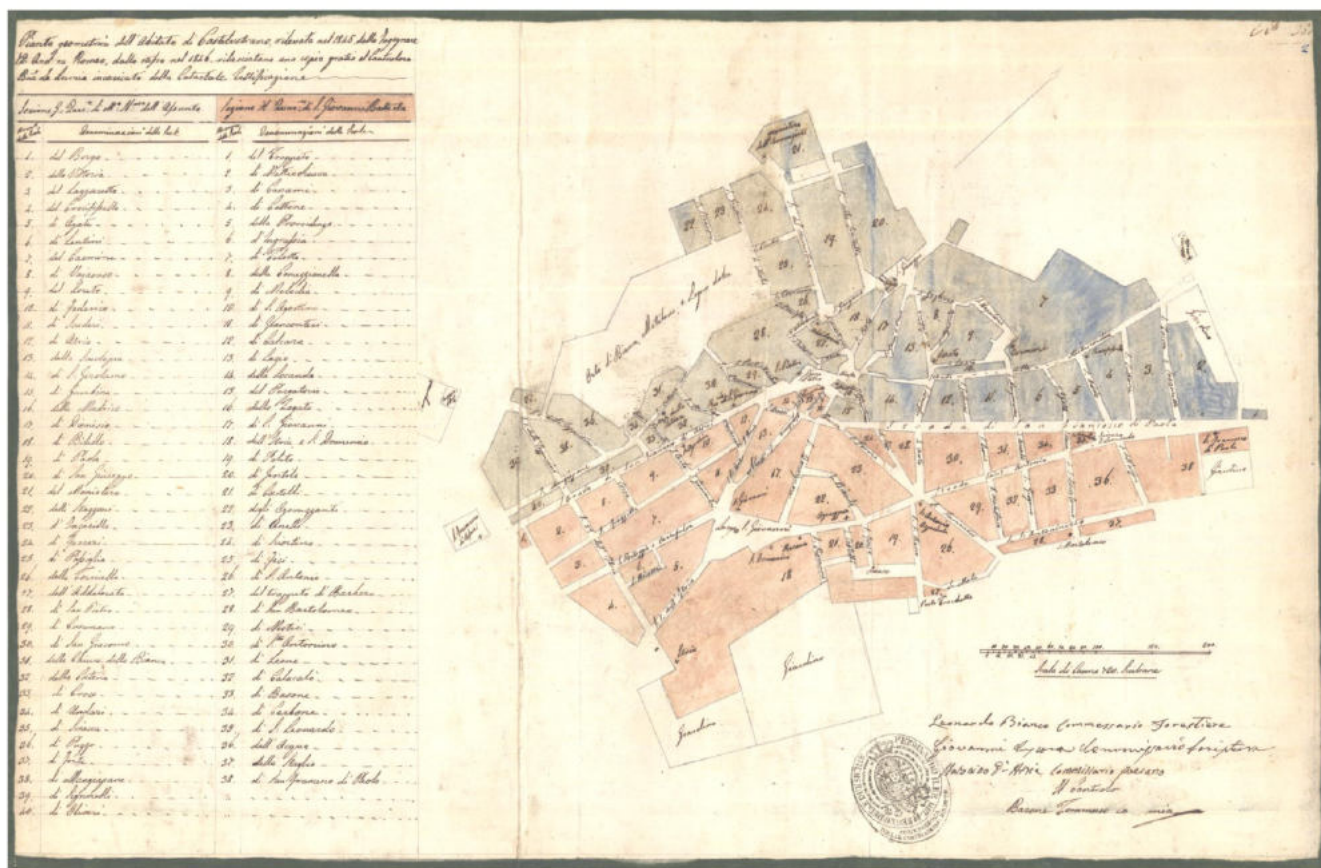
- n.6 sezioni esterne all'abitato: 1^a Sezione A, 2^a Sezione B, 3^a Sezione C, 4^a Sezione D, 5^a Sezione E, 6^a Sezione F;
- n.2 sezioni del centro abitato: 7^a Sezione G, 8^a Sezione H



Mapa del Catasto Borbonico - Archivio Mortillaro del territorio di Castelvetro - anno 1846 (autorizzazione assessoriale prot. 4260 del 10/10/2016)

La mappa del centro urbano di Castelvetro suddivide lo stesso in "Sezioni" e "Isole" così denominate:

- 7^a Sezione G - Quart.^{re} di M: ^a SS: dell'Assunta: suddiviso in 40 isole (del Borgo, della Vittoria, del Lazzaretto, del Crocifissello, etc...)
- 8^a Sezione H - Quart.^{re} di S: Giovanni Battista: suddiviso in 38 isole (del Trappeto, di Matteo Sciacca, di Cancemi, di Cuttone, etc...)



Mappa del Catasto Borbonico - Archivio Mortillaro del centro urbano di Castelvetro - anno 1845 (autorizzazione assessoriale prot. 4260 del 10/10/2016)

Infine la campagna di rilevamento, avviata e conclusa nel periodo Aprile - Settembre 2016, ha permesso di produrre oltre che una base cartografica aggiornata sulla consistenza planimetrica delle unità edilizie anche l'acquisizione di una serie di altri dati, utili a descrivere le caratteristiche del patrimonio edilizio e l'organizzazione urbanistica del centro storico.

La superiore analisi nonché la campagna di rilevamento hanno evidenziato che l'impianto urbano è stato nei tempi più recenti fortemente alterato nelle sue componenti tipologiche e tecnico-formali, sia per effetto dei danni subiti dal patrimonio edilizio a seguito del sisma del 1968, sia per vetustà dei componenti strutturali dei manufatti, ed, infine, per interventi

contemporanei che, rinnegano la tradizione costruttiva locale, introducendo metodologie costruttive e soluzioni formali mutate da situazioni ambientali ed edilizie affatto diverse da quelle esistenti nel contesto edilizio urbanistico locale.

Pertanto il primo lavoro eseguito sul campo è stato quello di procedere al riconoscimento e alla costruzione dei perimetri delle diverse unità edilizie che compongono il patrimonio edilizio della "Zona Omogenea del centro storico A1" di Castelvetro.

Per unità edilizia si è inteso l'edificio avente autonomia funzionale, statica e figurativa, costituito anche da un insieme di più unità immobiliari; ciascuna unità edilizia è caratterizzata da un ingresso su strada o su altro spazio di uso pubblico e, se costituita da più piani, da un sistema di distribuzione verticale (scale) dal quale si accede alle unità immobiliari.

Le unità edilizie, in concreto, sono state dedotte dall'esistenza dei seguenti requisiti:

- *unitarietà di prospetto* (caratteri stilistici omogenei, allineamento delle bucatore, delle modanature marcapiano, dei cornicioni di coronamento, dell'altezza comprensiva dei tetti;
- *unitarietà di volume* (allineamenti dei tetti, omogeneità complessiva dell'altezza e della profondità del corpo di fabbrica)
- *unitarietà di servizio* (almeno una rampa che serva uno o più alloggi dell'unità edilizia quando essa contiene più unità immobiliari o si sviluppa su più livelli).

Quindi le informazioni acquisite per ciascuna unità edilizia hanno riguardato i seguenti altri parametri:

- *consistenza del patrimonio edilizio*, valutata attraverso il numero di elevazioni di ciascun'unità edilizia, prendendo in considerazione il numero di piani del fronte più alto che si affaccia su strada o su cortile, con esclusione del torrino scala.
- *utilizzo dell'unità edilizia*, che indica l'uso prevalente della stessa.
- *qualità architettonica*, valutata attraverso il livello d'interesse storico, architettonico e ambientale del manufatto rilevata nella "Tav. 5 delle Prescrizioni Esecutive del centro storico Z.T.O. A1 di Castelvetro", in relazione alla permanenza di caratteristiche architettoniche originarie e alle trasformazioni subite nel tempo che per una migliore lettura è stata fedelmente ricondotta nell'Allegato B del presente studio.
- *particolari dei fronti*, che mette in evidenza la presenza di elementi decorativi e caratteri architettonici tipici dei prospetti;

Contestualmente all'acquisizione di tali informazioni è stato eseguito un rilievo fotografico riguardante ciascuna delle unità edilizie oggetto della indagine.

3.2 L'organizzazione dei dati

Il lavoro dell'acquisizione conoscitiva è stato successivamente organizzato (archiviato e analizzato), come già detto, all'interno di un Sistema Informativo Territoriale, utilizzando un software GIS open source, nello specifico *Quantum GIS, versione 2.8 Wien*

Il primo passo nella costruzione della piattaforma GIS ha riguardato la ripermimetrazione delle unità edilizie, assegnando ad ognuna di esse un poligono.

A ciascun poligono sono stati successivamente associati, come attributi del data base, i dati acquisiti durante il rilevamento.

E' stato così generato un complesso Sistema Informativo Geografico che assume come unità di riferimento le unità edilizie che compongono il centro storico Z.T.O. A1 di Castelvetro.

In particolare, la Carta Tecnica Regionale contiene le seguenti informazioni:

- 1. dati localizzativi (via e numero civico),*
- 2. quote (al suolo e alla gronda),*
- 3. dati geografici (coordinate UTM),*

e per ogni poligono della cartografia, ovvero per ciascuna unità edilizia, sono state inserite nel data base del SIT le seguenti informazioni, archiviate come di seguito esposto:

- 4. numerazione dell'isolato: la Z.T.O. A1 è stata suddivisa in n.39 isolati,*
- 5. numerazione dell'unità edilizia : la numerazione riprende per ogni isolato,*
- 6. assegnazione delle tipologie edilizie art. 2 L.R. n.13/2015 di seguito elencate:*
 - a) edilizia di base non qualificata*
 - b) edilizia di base parzialmente qualificata*
 - c) edilizia di base qualificata*
 - d) edilizia di base qualificata speciale (palazzetti)*
 - e) edilizia monumentale residenziale (palazzi dell'edilizia storica)*
 - f) edilizia monumentale specialistica*
 - g) edilizia residenziale moderna non qualificata*
 - h) edilizia specialistica moderna non qualificata*

- *edilizia di base qualificata speciale (prospetti)*
 - *edilizia allo stato di rudere e/o aree di risulta dalla demolizione di fabbricati*
7. *consistenza*: numero di elevazioni prendendo in considerazione il numero di piani del fronte più alto che si affaccia su strada o su cortile; per le chiese il numero dei piani è stato indicato con una elevazione,
8. *caratteristiche storiche, architettoniche, ambientali* desunte dalla "Tav. 5 delle Prescrizioni Esecutive del centro storico Z.T.O. A1 di Castelvetro" - riportanti la relativa numerazione e denominazione - così individuate:
- *edifici vincolati ai sensi dell'art.4 della L.01/06/1939 n.1089* (edifici appartenenti ad enti pubblici, nonché ad enti ecclesiastici la cui esecuzione risale ad oltre cinquanta anni)
 - *edifici vincolati ai sensi della Legge n. 364 del 20/06/1909 e della L. n.1089 del 01/06/1939* (edifici appartenenti a privati con notifica di vincolo)
 - *edifici di interesse storico – architettonico e ambientale*
9. *caratteri architettonici tipici*: elementi decorativi dei fronti quali portale, cornicione, balcone, bugnato, cornice, marcapiano, zoccolatura, ect...;
10. *dati metrici dimensionali*: area (mq).

A completamento dei dati, per ciascuna unità edilizia è stato effettuato un rilievo fotografico, riportato in un apposito elaborato suddiviso in schede per isolato, implementato dal relativo data base del SIT .

Le informazioni sugli spazi aperti sono stati individuate in cartografia con appositi poligoni e distinti in:

- *Spazi pubblici sistemati a verde*
- *Giardini storici*
- *Parcheggi pubblici*
- *Aree d'interesse ambientale (cortili)*: rilevate dalla Tav. n. 5 delle Prescrizioni Esecutive del centro storico Z.T.O. A1 di Castelvetro

In aggiunta alle informazioni sopra specificate sono stati individuati in cartografia, in quanto ritenuti rilevanti ai fini dello Studio, i seguenti elementi:

- *Archi / architravi in pietra all'ingresso dei cortili*
- *Pozzi*
- *Cortili inaccessibili*: con o senza visibilità dalla strada

Infine a completamento delle informazioni del SIT sono stati individuati in cartografia con appositi poligoni:

- *Edifici non rilevabili*: in quanto interni ai cortili inaccessibili
- *Edifici esclusi dallo Studio di dettaglio*: in quanto nelle Prescrizioni Esecutive del centro storico Z.T.O. A1 sono oggetto di riqualificazione come aree e percorsi pedonali (cortili) o di previsione degli standards quali parcheggio, verde, ect...

	Isolato	Unità Edil	Tipologia	Lett_Tipol	Elevaz f.t	Vincoli	n.Tav.5 PE	Den.Tav.5PE	Portale	Cornicione	Balcone	Bugnato	Cornice	Marcapiano	Zoccolatur	Area (mq.)
288	33	13	Edilizia di base p...	b	3	NULL	NULL	NULL	x	NULL	NULL	NULL	x	x	x	148.67
289	21	23	Edilizia di base p...	b	2	NULL	NULL	NULL	x	NULL	x	NULL	NULL	NULL	NULL	83.92
290	19	12	Edilizia di base p...	b	2	NULL	NULL	NULL	x	x	x	NULL	x	NULL	NULL	123.93
291	5	3	Edilizia di base p...	b	2	NULL	NULL	NULL	x	NULL	x	NULL	NULL	NULL	NULL	329.23
292	5	13	Edilizia di base p...	b	2	NULL	NULL	NULL	x	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	184.40
293	32	35	Edilizia di base p...	b	2	NULL	NULL	NULL	NULL	x	x	NULL	NULL	NULL	NULL	246.07
294	35	6	Edilizia di base p...	b	2	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	x	NULL	NULL	NULL	NULL	320.18
295	35	60	Edilizia di base p...	b	2	NULL	NULL	NULL	x	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	109.95
296	28	6	Edilizia di base p...	b	3	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	x	NULL	NULL	NULL	NULL	74.93
297	24	40	Edilizia di base p...	b	2	NULL	NULL	NULL	x	NULL	x	NULL	NULL	NULL	NULL	201.75
298	16	6	Edilizia di base p...	b	2	NULL	NULL	NULL	x	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	157.13
299	13	10	Edilizia di base p...	b	3	NULL	NULL	NULL	x	x	x	NULL	NULL	NULL	NULL	291.34
300	12	12	Edilizia di base p...	b	3	NULL	NULL	NULL	x	x	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	261.05
301	5	15	Edilizia di base p...	b	3	NULL	NULL	NULL	x	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	124.85
302	5	16	Edilizia di base p...	b	3	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	x	NULL	NULL	NULL	NULL	45.26
303	9	13	Edilizia di base p...	b	3	NULL	NULL	NULL	x	x	x	NULL	x	NULL	NULL	176.99
304	33	16	Edilizia di base p...	b	3	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	x	NULL	NULL	NULL	NULL	246.68
305	33	15	Edilizia di base p...	b	2	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	x	NULL	NULL	NULL	NULL	72.77
306	36	5	Edilizia di base p...	b	1	NULL	NULL	NULL	x	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	141.81
307	36	1	Edilizia di base q...	c	2	NULL	NULL	NULL	NULL	x	x	NULL	x	NULL	NULL	73.65
308	32	25	Edilizia di base q...	a	2	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	53.76
309	23	6	Edilizia di base q...	c	2	NULL	NULL	NULL	x	NULL	x	NULL	x	NULL	NULL	347.54
310	16	3	Edilizia di base q...	c	3	NULL	NULL	NULL	x	x	x	NULL	x	NULL	x	79.21
311	22	3	Edilizia di base q...	c	3	NULL	NULL	NULL	x	x	x	NULL	x	x	x	206.83
312	27	12	Edilizia di base q...	c	2	NULL	NULL	NULL	x	NULL	x	x	NULL	NULL	x	248.07
313	14	7	Edilizia di base q...	c	3	NULL	NULL	NULL	x	x	x	NULL	x	x	NULL	184.96
314	8	2	Edilizia di base q...	c	3	NULL	NULL	NULL	x	x	x	NULL	NULL	x	x	155.65
315	8	4	Edilizia di base q...	c	1	NULL	NULL	NULL	x	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	167.23
316	28	1	Edilizia di base q...	c	3	NULL	NULL	NULL	x	x	x	NULL	NULL	x	x	225.46
317	31	2	Edilizia di base q...	c	3	NULL	NULL	NULL	x	x	x	NULL	x	x	x	238.75
318	35	61	Edilizia di base q...	c	2	NULL	NULL	NULL	x	x	x	NULL	x	NULL	x	196.26
319	27	10	Edilizia di base q...	c	3	NULL	NULL	NULL	x	NULL	x	NULL	NULL	NULL	NULL	149.59
320	7	10	Edilizia di base q...	c	2	NULL	NULL	NULL	x	x	x	NULL	x	NULL	x	225.22
321	3	1	Edilizia di base q...	d	2	Di Interesse Archit...	7	Palazzo Si...	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	453.99
322	17	2	Edilizia di base q...	d	2	Di Interesse Archit...	37	Palazzo Si...	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	191.99
323	28	9	Edilizia di base q...	d	3	Di Interesse Archit...	81	Palazzetto...	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	106.02
324	4	9	Edilizia di base q...	d	1	Di Interesse Archit...	123	Portale	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	6.32
325	7	11	Edilizia di base q...	d	1	Di Interesse Archit...	122	Portale	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	13.76
326	5	1	Edilizia di base q...	d	3	Di Interesse Archit...	115	Casa	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	72.51
327	11	7	Edilizia di base q...	d	3	Di Interesse Archit...	46	Palazzo	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	54.83
328	11	6	Edilizia di base q...	d	4	Di Interesse Archit...	45	Palazzo	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	38.37
329	11	5	Edilizia di base q...	d	3	Di Interesse Archit...	43	Palazzo	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	92.03
330	11	4	Edilizia di base q...	d	3	Di Interesse Archit...	44	Palazzo	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	NULL	116.77

Data base del Sistema Informativo Territoriale dello Studio di dettaglio del centro storico Z.T.O. A1 di Castelvetro

Quindi l'organizzazione dei dati all'interno del SIT ha consentito di ottenere una serie di layout grafici, attraverso i quali si possono ottenere mappe costruite tramite l'incrocio o la sovrapposizione dei diversi tematismi sopraelencati.

La "planimetria" alla scala 1:500 richiesta dalla L.R. n. 13/2015, che costituisce uno degli elaborati del presente Studio, è stata in particolare ottenuta visualizzando, attraverso opportune campiture grafiche, gli attributi

del data base che si riferiscono alle caratteristiche tipologiche delle unità edilizie (punto 6 del precedente elenco); essa è costituita nel presente studio da n.3 tavole denominate 2.a, 2.b e 2.c

4. COMPOSIZIONE DELLO STUDIO DI DETTAGLIO DEL CENTRO STORICO Z.T.O. "A1" E RELAZIONE ESPLICATIVA DELLE SCELTE

Lo Studio di dettaglio predisposto dopo avere condotto sia l'analisi storica, urbanistica ed edilizia del territorio che i rilievi delle singole unità edilizie, comprende gli elaborati elencati di seguito, suddivisi in elaborati generali di inquadramento e di analisi del centro storico Z.T.O. "A1" ed elaborati che individuano le tipologie definite dall'art.2 della L. R. n. 13/2015:

TAV. N.	Descrizione	Scala
1	Relazione esplicativa delle scelte (art.3 L.R. n.13/2015) <i>Allegati alla Relazione esplicativa delle scelte (art.3 L.R. n.13/2015):</i> <i>All. A - Relazione sviluppo storico urbanistico</i> <i>All. B - Stralcio Prescrizioni Esecutive del centro storico Z.T.O. "A1" – Tav. 5. Scala 1:1.000</i> <i>All. C.1- Stralcio tavole rilievo piani terra P.P.R.U. centro storico L. 457/78 su base catastale. Scala 1:500</i> <i>All. C.2- Stralcio tavole rilievo piani terra P.P.R.U. centro storico L. 457/78 su base catastale. Scala 1:500</i> <i>All. C.3- Stralcio tavole rilievo piani terra P.P.R.U. centro storico L. 457/78 su base catastale. Scala 1:500</i> <i>All. D - Suddivisione del centro storico Z.T.O. "A1" in isolati - Perimetrazione delle unità edilizie e consistenza. Scala 1:1.000</i>	
2.a	Planimetria - Tipologie edilizie (art.3 L.R. n.13/2015)	1:500
2.b	Planimetria - Tipologie edilizie (art.3 L.R. n.13/2015)	1:500
2.c	Planimetria - Tipologie edilizie (art.3 L.R. n.13/2015)	1:500
3.a	Rilievo fotografico e data base S.I.T. delle unità edilizie del centro storico Z.T.O. "A1" suddiviso per isolati dal n.1 al n.20	
3.b	Rilievo fotografico e data base S.I.T. delle unità edilizie del centro storico Z.T.O. "A1" suddiviso per isolati dal n.21 al n.39	

4.1 La Planimetria dello Studio di dettaglio del centro storico Z.T.O. "A1"

La *Planimetria dello Studio di dettaglio* denominata "Planimetria – Tipologie edilizie" e suddivisa nelle Tavv. 2.a, 2.b e 2.c, è stata elaborata in scala 1:5.00 come previsto dalla normativa, dove per ciascuna delle unità edilizie individuate è indicata la tipologia di appartenenza prevista nell'art. 2 della L.R. n.13/2015.

Come già accennato nel paragrafo precedente, la definizione delle tipologie di cui all'art.2 della L.R. n. 13/2015, anche se sembra generalmente chiara e di immediata interpretazione (edilizia di base, palazzetti, palazzi, monumenti, edifici specialistici, edifici moderni, altro), determina però in alcuni casi difficoltà interpretative; per tale motivo prima dell'inizio del lavoro di analisi si è cercato di definire parametri e criteri di attribuzione che, anche se non sono oggettivi, sono quanto meno condivisibili.

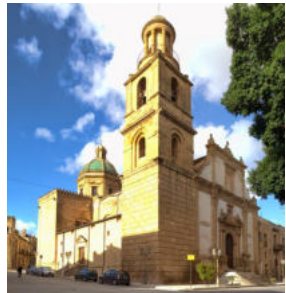
Di seguito si riportano le n.10 tipologie individuate con accanto a titolo indicativo "*le foto tipo di riferimento*" e il criterio generale di attribuzione in relazione ai caratteri architettonici, dimensionali e strutturali di seguito descritti:

a) edilizia di base non qualificata: unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, con scarsa valenza o prive di caratteri architettonici tipici.

Riferita ad edifici totalmente privi di caratteri architettonici, il cui impianto originario può anche essere stato trasformato in epoche recenti (ad es.: terremoto 1968).



b) edilizia di base parzialmente qualificata: unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, e permanenza di caratteri architettonici tipici, che hanno subito alterazioni ovvero addizioni di volumi. Riferita ad edifici sulle cui strutture possono essere stati realizzati uno o più piani, il cui impianto originario può anche essere stato trasformato in epoche recenti (ad es.: terremoto 1968) con presenza in parte di caratteri architettonici tipici quali portali, cornici, balconi, marcapiani, zoccolature, bugnati, cornicioni.	
c) edilizia di base qualificata: unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, e permanenza totale di caratteri architettonici tipici. Riferita ad edifici il cui impianto originario può anche essere stato trasformato in epoche recenti (ad es.: terremoto 1968) con presenza di caratteri architettonici tipici quali portali, cornici, balconi, marcapiani, zoccolature, bugnati, cornicioni.	
d) edilizia di base qualificata speciale (palazzetti): unità edilizie di base aventi caratteri dimensionali e prospettici che le rendono simili ad un palazzo seppure derivati dalla sommatoria di moduli dell'edilizia di base. Riferita agli edifici inseriti nella "TAV. 5 delle Prescrizioni Esecutive del centro storico Z.T.O. A1 di Castelvetro", "d'interesse storico, architettonico e ambientale", in relazione alle schedature effettuate dalla Soprintendenza BB. CC. e AA. di Trapani.	

e) edilizia monumentale residenziale (palazzi dell'edilizia storica): edifici monumentali residenziali del centro storico, anche derivanti da operazioni di demolizione di preesistenti tessuti della città storica, aventi i caratteri monumentali e di qualità architettonica tipici del periodo di esecuzione. Riferita agli edifici inseriti nella "TAV. 5 delle Prescrizioni Esecutive del centro storico Z.T.O. A1 di Castelvetro", "vincolati ai sensi della Legge n. 364 del 20/06/1909 e della L. n.1089 del 01/06/1939" (oggi decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42 - edifici, appartenenti a privati, con notifica di vincolo).	
f) edilizia monumentale specialistica: monumenti non residenziali (religiosi, civili, militari, produttivi ed altri). Riferita agli edifici inseriti nella "TAV. 5 delle Prescrizioni Esecutive del centro storico Z.T.O. A1 di Castelvetro", "vincolati ai sensi dell'art.4 della L.01/06/1939 n.1089" (oggi decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42 - edifici appartenenti ad enti pubblici, nonché ad enti ecclesiastici la cui esecuzione risale ad oltre cinquanta anni).	
g) edilizia residenziale moderna non qualificata: edifici residenziali sorti a partire dagli anni cinquanta del ventesimo secolo, ex novo ovvero su aree libere, anche attraverso la demolizione di preesistente edilizia.	

h) edilizia specialistica moderna non qualificata: <i>edifici a destinazione specialistica sorti a partire dagli anni cinquanta del ventesimo secolo o in sostituzione di edifici preesistenti o ex novo, aventi caratteri di edificato contemporaneo, in prevalenza in cemento armato.</i>	
• edilizia di base qualificata speciale (prospetti) Riferita agli edifici inseriti nella "TAV. 5 delle Prescrizioni Esecutive del centro storico Z.T.O. A1 di Castelvetro", "d'interesse storico, architettonico e ambientale", in relazione alle schedature effettuate dalla Soprintendenza BB. CC. e AA. di Trapani, per i quali le Prescrizioni Esecutive del centro storico A1 prevedono soltanto il mantenimento del prospetto.	
• edilizia allo stato di rudere e/o aree di risulta dalla demolizione di fabbricati Riferita agli edifici allo stato di rudere ovvero ad aree risultanti da demolizioni.	

Per i limiti che il legislatore ha voluto assegnare allo "studio con effetti costitutivi", di cui all'art. 3 della L.R. n. 13/2015, non sono stati presi in considerazione:

- gli spazi non costruiti visualizzati nel presente studio ;
- gli edifici per i quali le *Prescrizioni Esecutive del centro storico Z.T.O. "A1"* prevedono la riqualificazione delle aree e percorsi pedonali (cortili) e gli standards urbanistici, la cui regolamentazione urbanistica ed edilizia è contenuta nelle suddette *Prescrizioni Esecutive* del vigente PRG o, successivamente nel redigendo piano regolatore generale, il cui iter formativo è stato già avviato dall'Amministrazione Comunale con l'approvazione dello studio di massima (giusta deliberazione del

Commissario ad acta, con i poteri del C.C. , n.70 del 21/07/2015) ed in corso di stesura definitiva.

Inoltre nella "Planimetria – Tipologie edilizie" (Tavv. 2.a, 2.b e 2.c) sono stati campiti gli "*Edifici non rilevabili*" riguardanti appunto le unità edilizie interne a cortili inaccessibili (per la presenza di recinzioni, catene, portoni, etc...) e per le quali si rinvia ad un successivo atto di approvazione.

5. GLI INTERVENTI AMMISSIBILI, LE MODALITA' DI ATTUAZIONE E LE DESTINAZIONI D'USO

Per le tipologie edilizie individuate nello Studio di dettaglio del centro storico Z.T.O."A1" si applicano gli interventi ammessi e le modalità di attuazione di cui all'art.4 della L.R. 13/2015.

Il presente Studio di dettaglio, oltre alle tipologie definite dalla L.R. n.13/2015, individua altre due tipologie del centro storico, così come previsto dalla lettera i) all'art.2 della legge, che sono definite e disciplinate come di seguito:

- ✓ ***Edilizia di base qualificata speciale (prospetti)***: riferita agli edifici inseriti nella TAV. 5 delle Prescrizioni Esecutive del centro storico Z.T.O. A1 "d'interesse storico, architettonico e ambientale", in relazione alle schedature effettuate dalla Soprintendenza BB. CC. e AA. di Trapani, per i quali le Prescrizioni Esecutive del centro storico A1 prevedono soltanto il mantenimento del prospetto.

INTERVENTI AMMESSI previa autorizzazione della Soprintendenza:

- gli interventi previsti dalle lettere a), b), c), d), e), f), h) dell'art. 4 della L.R. n.13/2015 con la prescrizione del mantenimento del prospetto.
- ✓ ***Edilizia allo stato di rudere e/o aree di risulta dalla demolizione di fabbricati*** : riferita agli edifici allo stato di rudere ovvero ad aree risultanti da demolizioni, la cui tipologia edilizia originaria non è più riconoscibile.

INTERVENTI AMMESSI previa autorizzazione della Soprintendenza:

- è prevista la ricostruzione solo nel caso in cui è dimostrabile la consistenza originaria, a parità di volumetria, sagoma, area di sedime, da dimostrare con perizia giurata, redatta da tecnico abilitato , sulla base di idonea documentazione storico – urbanistica, fotografica, catastale e di rilievo (almeno alla scala 1:200).

L'art.4 della L.R. n.13/2015 prevede inoltre anche interventi più complessi quali la *"ristrutturazione urbanistica"* a condizione che si riferiscano a contesti edilizi fatiscenti e in buona parte disabitati, che presentano caratteri di degrado edilizio, urbanistico, ambientale, economico e sociale.

Considerato quindi che nella Z.T.O. "A1" vi sono tali contesti, oltre ad essere specificata la tipologia di appartenenza di ciascuna unità edilizia, sono state delimitate nella "Planimetria – Tipologie edilizie" (Tavv. 2.a, 2.b e 2.c) anche le "aree di tutela e valorizzazione" previste dall'art.4, comma 2 della L.R. n.13/2015.

Castelvetrano, 15 novembre 2016.

Tab. 1 - Sintesi data base del Sistema Informativo Territoriale relativo allo Studio di dettaglio del centro storico Z.T.O. "A1"
Superficie territoriale mq. 274.000

Numero isolato	Numero delle unità edilizie (U.E.), edifici e spazi																Isolati (mq.)		
	U.E. Tipologia a	U.E. Tipologia b	U.E. Tipologia c	U.E. Tipologia d	U.E. Tipologia e	U.E. Tipologia f	U.E. Tipologia g	U.E. Tipologia h	U.E. Tipologia (prospetti)	U.E. Tipologia (rudere)	Totale n° delle U.E. delle varie tipologie	Edifici esclusi dallo studio	Edifici non rilevabili	Superficie unità edilizie ed edifici (mq.)	Aree di interesse ambientale (cortili)	Aree di parcheggio		Spazi a verde pubblico	
1						2					2		2		1.370			1.851	
2	25	1		1		1	22			2	52	9	10		6.050	5		8.466	
3	6			2			10				18				3.489	1		4.843	
4	15	3		4			14			2	38	2	11		6.373	1	1	7.983	
5	11	6		1	1		7			3	29		12		4.622	3		5.355	
6						1					1				213	1		3.469	
7	11		1	2	1		10			1	26	6	2		5.390	1		9.245	
8	19	4	2	2			12				39	3	12		5.672	4		7.468	
9	5	4		1		1	5		1		17		14		3.150	2	1	4.403	
10						1					1				1.552			1.552	
11				9			1				10				1.727			1.937	
12	1	5		15		1	4				26	10	8		5.703	4		9.176	
13	1	3		5			4				13		3		3.336	1		3.647	
14	2	2	1	3			3				11		1		2.201	1		2.481	
15	6	4		6	1		22			2	41	11	9		9.840	3	2	14.296	
16		1	1	2			2				6				1.007			1.056	
17				4		1		1			6				2.029			2.071	
18	16	2				2	18				38	5	1		10.999	3	1	17.001	
19	3	3		1			7		1		15		1		2.041	1		2.306	
20				2		1	1				4				1.259			1.259	
21	3	4		13			5		1		26				3.978			4.743	
22	1	7	1	7		1	10	1	1		29	8	5		10.238	4		12.787	
23	2	2	1	2	1	1	12		1		22		12		5.447	1		7.125	
24	19	5		4	1	1	14			2	46	6	7		6.594	6		9.036	
25		3		3			2				8				1.888			2.073	
26	1	2			2	3	3				11		6		3.599	1		4.744	
27	3	1	2	11		1	3				21		1		3.435	1		4.896	
28	9	3	1	4			1		2		20				2.708	4		3.291	
29											0				0		1	2.845	
30		1				2					3		1		2.868			5.114	
31	2	1	1	1			2				7		2		1.436			1.752	
32	17	4		3			17				41		4		5.586	6		6.850	
33		6		1			7			2	16				3.166	3		3.342	
34	13	4					23			1	41	3	8		4.798	6		6.102	
35	22	6	1	2			29		3		63	10	2		6.326	6		8.176	
36	2	1	1	1		1	7				13				1.876	1		1.922	
37											0				0		1	1.835	
38	6			1		1	5				13				4.236			7.033	
39				1							1				23		1	13.737	
TOTALE	221	88	13	114	7	22	282	2	3	22	774	73	134		146.225	69	6	3	217.268