

# Politecnico di Torino

Corso di Laurea Magistrale in Pianificazione territoriale, urbanistica
e paesaggistico-ambientale
A.a. 2020/2021
Sessione di Laurea Settembre 2021

# Sfide urbanistiche in territori compromessi. Il caso studio di Castelvetrano

Relatori: Candidato:

Umberto Janin Rivolin Luca Lazzarini Francesco Lo Piano

## Prefazione e ringraziamenti

La seguente tesi è frutto di metodologie di ricerca e analisi affrontate sia durante il percorso di studi in Pianificazione territoriale, urbanistica e paesaggistico-ambientale del Politecnico di Torino, sia durante l'esperienza internazionale Erasmus, nell'università francese Jean Monnet di Saint Etienne. L'analisi dello strumento urbanistico comunale di Castelvetrano mi ha permesso di ripercorrere e approfondire i vari aspetti legati alla città che erano stati trattati all'interno dei corsi universitari; ad esempio, quelli relativi alla tecnica e legislazione urbanistica, alla tutela e alla valorizzazione del patrimonio storico, ai sistemi di governo del territorio europei e alla sociologia urbana. La scelta del caso studio è stata condizionata principalmente dal rapporto che mi lega alla città in quanto luogo di residenza fin dalla nascita; ma anche per la stimolante varietà di sfide urbanistiche presenti sul territorio.

Per il raggiungimento degli obiettivi di questo elaborato desidero ringraziare, anzitutto, il relatore della tesi, prof. Umberto Janin Rivolin, per le indicazioni fornite durante il tirocinio e per la disponibilità mostrata, fin dall'inizio, nella definizione del percorso logico dei temi da approfondire. Un sincero grazie vorrei rivolgerlo al co-relatore, Dott. Luca Lazzarini, per l'entusiasmo e il supporto costante dimostrato in questi mesi, ma soprattutto per la cura con cui ha seguito l'intero iter.

Un ringraziamento al tutor aziendale, Ing. Danilo La Rocca, il quale mi ha fornito diversi spunti di riflessione attraverso ripetuti confronti sui temi che emergevano nel corso dell'analisi degli strumenti urbanistici.

Un ringraziamento va alla mia famiglia; un grazie ai miei genitori, che mi hanno sostenuto e aiutato durante questo percorso universitario. Un grazie particolare a mia sorella Alessia che ha sempre dimostrato di credere in me, incoraggiandomi a spingendomi verso nuove esperienze.

Un ringraziamento ai miei amici, con loro ho condiviso tanti bei momenti in quella che per me è stata una città d'adozione, Pino, Riccardo, Leonardo, Fabio, Peppe, Vito e Simone. Un ringraziamento ai colleghi universitari con cui sono nate delle amicizie, Matteo, Noemi, Soui, Alice, Stefania, Marco, Margherita e Lorenzo.

Un ringraziamento all'architetto Giuseppe Bua per l'opportunità formativa di praticantato svolta in questo ultimo anno e per la pazienza dimostrata nel svolgere il ruolo di tutor.

Infine, un sentito grazie a tutti coloro i quali hanno contribuito, positivamente e negativamente, alla mia crescita personale e formativa. A tutti voi, protagonisti e comparse di questo percorso, voglio dedicare il seguente elaborato.

#### **Abstract**

The following thesis work is named "Urban challenges in compromised territories.

The Castelvetrano case study". The territorial consequences, generated by specific phenomena, require urban solutions able to face functional, morphological, and administrative repercussions of the context in which they integrate. These consequences have in a way "compromised" in a hardly reversible way the phenotypical characteristics of the city.

The case study displays some of these phenomena, and their complexity implied an approach able to consider the different factors that affected and contributed to their growth. In particular, the urban questions are the following: unauthorized development; abandonment of the historic centre, and city planning standards.

To provide a complete and functional key to understanding the problems in which the Castelvetrano municipality is involved, the analysis has been elaborated both using more general aspects, such as the ones relative to the Italian context, and more specific ones, that is the ones tied to the cultural, social, and urbanistic context of the city. A particularly important aspect has been the examination of the town plan, effective to this day, and of the planning choices contained within.

Further analysis, preparatory to the definition of paths and guidelines, has been conducted using the tool of stakeholder interviews, chosen based on the three issues mentioned earlier.

Finally, the possible solutions have been summarized following the typical model of European planning, distinguished by objectives, axes and measures.

# Sommario

CAPITOLO 1 - Introduzione	3
1.1 Obiettivi del lavoro di tesi	6
1.2 Quadro conoscitivo del caso studio	7
1.3 L'esperienza di tirocinio	13
1.4 La metodologia di ricerca: indagine, analisi e piano	15
CAPITOLO 2 - Territori compromessi: tre temi emergenti	17
2.1 Abusivismo edilizio	20
2.2 Abbandono del centro storico	25
2.3 Servizi e attrezzature pubbliche	32
CAPITOLO 3 - Urbanistica e Castelvetrano	37
3.1 Il livello regionale	37
3.1.1 La nuova legge urbanistica regionale: il Piano Urbanistico Generale	37
3.2 Trent'anni di urbanistica a Castelvetrano	42
3.2.1 Il Piano Regolatore vigente	43
3.2.2 Lo schema di massima del 2009: un processo interrotto	60
CAPITOLO 4 - Nuove prospettive	76
4.1 Premessa	76
4.2 Il caso studio: analisi complementari	77
4.2.1 Le testimonianze	77
4.2.2 La matrice SWOT	86
4.3 Priorità, indirizzi e linee guida per Castelvetrano	88
4.3.1 Triscina di Selinunte: abusivismo edilizio	89
4.3.2 Castelvetrano: il suo centro storico	98
133 Tarritorio comunale: la area a la attrazzatura nubblicha	103

5.1 Riepilogo degli obiettivi e del lavoro di tesi	107
	5.2.2 Recupero e valorizzazione del centro storico
5.2.3 Standard urbanistici	118
Bibliografia	122
Allegato A – Interviste a testimoni qualificati	124

#### **CAPITOLO 1 - Introduzione**

L'urbanistica svolge da sempre un ruolo fondamentale per le nostre città, l'importanza di progettare e pianificare gli spazi permette di mettere nero su bianco una visione di sviluppo e crescita per un determinato territorio, consentendo di organizzare al meglio lo spazio. Purtroppo, non sempre le scelte fatte portano a risvolti positivi, anzi, in alcuni casi generano effetti opposti.

Le dinamiche di espansione di una città dovrebbero poter essere associate a disegni chiari e a progetti organici. Accade, invece, che in alcuni contesti culturali, caratterizzati in



Figura 1- Selinunte (Giuliano, 1966, tav.4)

modo particolare da una logica di interesse personale e di profitto, le dinamiche di espansione urbana avvengano in modo poco limpido, non pianificato e in assenza di una visione a lungo termine. In territori di questo tipo si registrano fenomeni in

grado di comprometterne le caratteristiche fenotipiche in modo irreversibile. È l'esempio del caso studio di Castelvetrano. Qui, dove persino i greci, nel 650 a.C., erano riusciti a pianificare la città di *Selinunte* attraverso delle regole ben precise, ovvero quelle di Ippodamo da Mileto, attraverso "uno schema preordinato, geometrico, regolarissimo (Gaeta, Janin Rivolin & Mazza, 2018, p.85).

Castelvetrano, quale "territorio compromesso", racchiude in sé tre temi di particolare interesse: abusivismo, abbandono del centro storico e carenza di aree ed attrezzature urbane di interesse locale.

Infatti, a pochissimi metri di distanza dall'antica città di Selinunte, sorge uno dei più grandi insediamenti abusivi italiani, quello di Triscina di Selinunte. Da una distesa di sabbia e dune sono nate tante strade strette e parallele a pettine che giungono fino al mare. Nessuna possibilità di manovra, nessun parcheggio, marciapiede, fognatura o illuminazione pubblica.

La nascita delle lottizzazioni negli anni '90, a nord della città, ha generato l'abbandono del centro storico e il conseguente degrado fisico dello stesso. In epoca più recente, a contribuire alle dinamiche di abbandono, sono state le politiche e le previsioni economiche, attraverso l'istituzione della Zona Franca Urbana in prossimità dell'area commerciale, quest'ultima posizionata ai margini della città ed in corrispondenza dello svincolo autostradale.

Le trasformazioni urbane previste dallo strumento urbanistico hanno determinato la mancata realizzazione delle previsioni di piano. Parcheggi, aree a verde, scuole ed infrastrutture venute meno ad un sistema che al contrario ha visto l'espansione della città, in una logica anti-policentrica.

Abusivismo, abbandono del centro storico e il deficit di aree ed attrezzature urbane di interesse locale sono solo alcuni dei temi che il futuro strumento urbanistico della città dovrà affrontare. Nel lavoro di seguito esposto sono state condotte delle analisi preliminari, attraverso lo studio sia dello strumento urbanistico vigente che dello schema di massima elaborato nel 2009. Inoltre, è stata posta l'attenzione sulle opinioni, indagate attraverso interviste semi-strutturate, dei cosiddetti portatori di interesse locali.

Sono stati inoltre individuati, per ogni tema, indirizzi e linee guida. Quest'ultimo

step è frutto delle conoscenze multidisciplinari acquisite nei vari corsi universitari, della letteratura relativa ai vari argomenti trattati e dell'esperienza internazionale Erasmus. Nello specifico del caso studio, fondamentali sono stati i contributi provenienti dalle diverse interviste ai testimoni qualificati.

Al fine di definire un quadro completo su tutti gli aspetti che riguardano la città, è utile ricordare che la situazione politica è stata caratterizzata, negli ultimi anni, da eventi negativi; primo fra tutti lo scioglimento del comune per infiltrazioni mafiose nel 2017, infatti a cinque giorni dalle elezioni comunali per il rinnovo degli organismi amministrativi, il Consiglio dei ministri, su proposta del ministro dell'Interno Marco Minniti, ha deliberato lo scioglimento del consiglio comunale per infiltrazioni mafiose. "Il comune di Castelvetrano è stato sciolto "per accertati condizionamenti dell'attività amministrativa da parte della criminalità organizzata"" (Morici, 2017)

Da questo evento ne è derivata la nomina di una Commissione Straordinaria, la quale ha dovuto affrontare fra i tanti problemi, quelli relativi al bilancio. Tanto che nel 2019, viene dichiarato lo stato di dissesto finanziario, complicando ulteriormente le opportunità di sviluppo e di espletamento di alcuni servizi essenziali. È stata proprio la Commissione Straordinaria ad occuparsi per la prima volta del divisivo tema dell'abusivismo, dando il via alle demolizioni.

#### 1.1 Obiettivi del lavoro di tesi

Il lavoro di tesi, di seguito presentato, nasce dalla volontà dell'autore di mettere in pratica esperienze, conoscenze e metodi di analisi urbanistiche acquisite sia durante il percorso di laurea triennale che magistrale in Pianificazione territoriale, urbanistica e paesaggistico-ambientale presso il Politecnico di Torino. Per fare ciò si è scelto, anzitutto, il caso studio che maggiormente potesse stimolare interesse e curiosità, ovvero il Comune di Castelvetrano. Tale scelta è stata influenzata dalla personale scelta di voler fornire un contributo tecnico-politico da poter spendere all'interno del nuovo strumento urbanistico della città.

Il tema della tesi è direttamente connesso all'esperienza di tirocinio svolta tra ottobre 2020 ed aprile 2021, presso VII settore (Urbanistica Edilizia Attività Produttive) del Comune di Castelvetrano. In seguito ad alcuni colloqui avuti con l'amministrazione comunale, è emersa la volontà di voler intraprendere un percorso per l'elaborazione di un nuovo piano regolatore, considerando anche la vetustà di quello vigente e le disposizioni provenienti dalla recente legge urbanistica regionale.

Durante le fasi di analisi e studio iniziate durante il tirocinio, sono emersi alcuni temi che hanno ispirato il seguente lavoro di tesi. Le questioni urbanistiche rilevanti riguardano i temi dell'abusivismo, dell'abbandono del centro storico e del deficit di aree ed attrezzature urbane di interesse locale. Anzitutto, l'obiettivo è quello di analizzarne la letteratura, con uno sguardo al contesto italiano. Successivamente, il focus verrà spostato sull'urbanistica castelvetranese e le scelte progettuali che hanno consentito il nascere di questi fenomeni, fino ad esaminare nel merito le ripercussioni spaziali e fisiche odierne.

In ultima battuta, verranno proposti alcuni **indirizzi e linee guida** da poter utilizzare nel nuovo Piano Urbanistico Generale.

#### 1.2 Quadro conoscitivo del caso studio

L'origine della città probabilmente risale a molto tempo fa; nel 409 a.C. quando i Cartaginesi distrussero l'antica colonia greca di Selinunte, alcuni "selinuntini sopravvissuti si sarebbero rifugiati, fondando una colonia, nel sito dove oggi sorge l'abitato di Castelvetrano, più precisamente in corrispondenza delle due piazze del centro storico denominate Archimede e Garibaldi" (Ferracane e Leggio, 1987, p. 1)

Castelvetrano è ubicata a sud della provincia di Trapani, a confine con la provinciadi Agrigento. Fa parte di un territorio più ampio, ovvero quello della Valle del Belice, comprendente i comuni di Santa Ninfa, Partanna, Montevago (AG), Menfi (AG), Campobello di Mazara e Salemi.

Strategicamente, Castelvetrano rappresenta un importante snodo le tra la provincia di Trapani e quella di Agrigento. I collegamenti aerei, per i voli nazionali e internazionali, avvengono per mezzo dell'aeroporto di Palermo "Falcone Borsellino", distante 90 km. Secondario è l'aeroporto di Trapani Birgi.

La popolazione è di circa trentamila abitanti, al quinto posto nella classifica provinciale. La composizione territoriale del comune di Castelvetrano si articola in centro abitato e due frazioni balneari: Marinella di Selinunte e Triscina di Selinunte.

La vocazione del territorio si basa sulle tradizionali attività agricole nonché su quelle industriali e commerciali. Quest'ultime prosperate in maniera esponenziale in seguito all'individuazione nel 2014, da parte del Ministero dello Sviluppo Economico, della ZFU (Zona Franca Urbana). Tra le attività agricole emerge la produzione di olio e olive da tavola, in particolare la qualità Nocella del Belice. Rinomato è anche il pane nero, prodotto con la farina di Tumminia coltivata nelle campagne vicine.

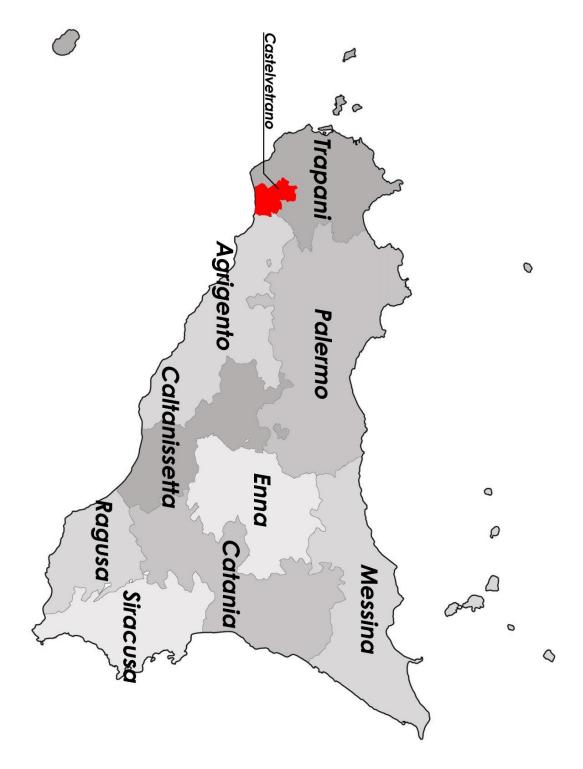


Figura 2 - Inquadramento territoriale Castelvetrano



Figura 3- Centro abitato (1), Triscina di Selinunte (2) e Marinella di Selinunte (3)

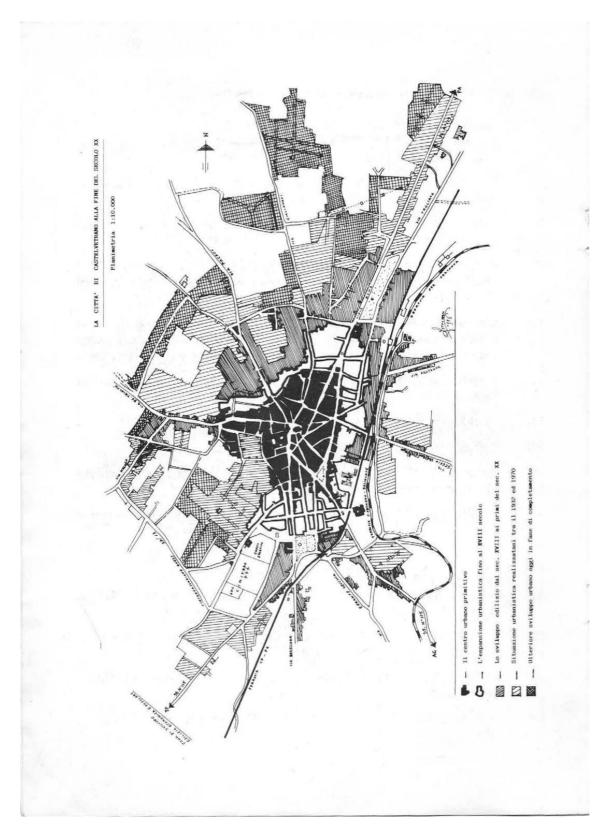


Figura 4 - Le fasi dello sviluppo espansionistico della città di Castelvetrano dalle origini a tutto il sec. XX. Fonte: Relazione storico-artistica sul territorio della città di Castelvetrano, Ferracane, 1987

L'asseto urbanistico della città viene ben descritto dallo storico locale Antonino Ferracane, il quale afferma che "nella parte più importante del centro abitato confluisce un'infinità di strade e stradine le quali, disposte a "raggiera" separano i frastagliati comparti edilizi, o isolati, che a loro volta avvolgono lo stesso centro generatore.[...]Questo particolare modo di concepire lo schema distributivo di una città è la caratteristica inconfondibile dell'urbanistica medioevale; essa è rimasta scolpita nel cuore di Castelvetrano e si manifesta con le tre piazze chiuse, irregolari ed intercomunicanti, con la fontana che zampilla all'angolo, con le tortuose stradette che sfociano nel centro di attrazione. Nella fase successiva di sviluppo [...] la città si espanderà secondo un nuovo schema urbanistico, chiamato a "scacchiera", che rileviamo attuato in corrispondenza e parallelamente alle due strade principali che attraversano l'intero abitato, e cioè la via Garibaldi e la via Vittorio Emanuele".

Le grandi espansioni, appartenenti agli ultimi anni del '900, sono frutto dei piani di lottizzazione, dei PRUSST e dei pianidi edilizia economica e popolare (PEEP); quest'ultimi localizzati principalmente nel comparto periferico posto a sud del centro storico.

Marinella di Selinunte originatasi come borgo marinaro, e che in origine prendeva il nome di "Scalo di Bruca, a partire dal suo nucleo storico, ha visto una stagione florida di Piani di Lottizzazione, specie nelle aree ad est dell'asse di via Cavallaro. Di questa frazione fa parte il parco archeologico di Selinunte, il più grande d'Europa.

Triscina di Selinunte, nata essenzialmente da uno sviluppo incontrollato ed in modo per di più abusivo, assume oggi una conformazione a doppio pettine speculare. A nord e a sud dell'asse viario principale si configurano strade strette e parelle. "Il fenomeno della seconda casa di abitazione – per la villeggiatura ed il tempo libero – fece sì che anche la fascia costiera denominata "Triscina" venisse interessata dall'insediamento di una notevole quantità di costruzione di civile abitazione; fu infatti nel 1961 che qui si cominciarono a lottizzare le storiche paludi di "Frascia" e "Testa di Greco"; bel presto si formò il primo centro abitato temporaneo di Triscina (Ottobre 1971). I movimenti tellurici del gennaio 1968 [...] contribuirono non poco ad incoraggiare l'intensa attività edificatoria nella contrada Triscina, al

punto da formare una estesa fascia edificata – di quasi 200 ettari" (Ferracane e Leggio, 1987, p. 25).

#### 1.3 L'esperienza di tirocinio

L'esperienza di tirocinio è stata svolta presso gli uffici tecnici del Comune di Castelvetrano, nel periodo compreso tra ottobre 2020 e aprile 2021.

Le attività di tirocinio sono state concordate dapprima con l'assessore all'urbanistica della città e successivamente con il tutor aziendale, nonché responsabile del VII settore, l'ingegnere Danilo La Rocca. Indicazioni metodologiche sono state fornite dal tutor accademico, prof. Umberto Janin Rivolin.

Il monte ore, pari a 250, è stato suddiviso in tre fasi:

- 1) la prima è stata dedicata allo studio e all'analisi del Piano regolatore generale, tutt'ora vigente, e allo Schema di massima, elaborato nel 2009. Per quanto riguarda il PRG vigente sono stati attenzionati gli aspetti relativi all'iter di formazione dello strumento urbanistico, per poi entrare nel dettaglio di quellirelativi al contesto urbano, alle analisi quantitative e alle ipotesi progettuali. In occasione del reperimento del materiale di studio è emerso lo Schema di massima, il quale avrebbe dovuto sostituire il PRG vigente; ma purtroppo l'iter si interruppe nel 2015 a causa di una serie di vicissitudini, meglio descritte in seguito. Su input del tutor aziendale si è deciso di analizzare anche tale documento, considerando anche il carattere innovativo dello stesso distinto dall'introduzione della metodologia perequativa.
- 2) durante la seconda fase sono state condotte le interviste ai testimoni qualificati. Trattandosi di uno stadio iniziale di indagine si è scelto di selezionare un gruppo di dodici esperti locali che allo stesso tempo fossero anche portatori di interesse, suddividendoli secondo le criticità emerse durante la prima fase.
- 3) infine, nella terza fase è stato raccolto il materiale proveniente dalle prime due e stilato un report finale contenente gli indirizzi e le raccomandazioni per il nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG).

Nel complesso l'esperienza di tirocinio presso gli uffici tecnici del Comune di Castelvetrano può essere giudicata positivamente. La preparazione accademica, fornita dalle discipline del corso di laurea, mi ha permesso di poter comprendere i

concetti teorici e normativi enunciati nei vari documenti, e allo stesso tempo di poter avviare discussioni costruttive e stimolanti con il tutor aziendale.

L'attività di tirocinio mi ha permesso di comprendere il divario tra l'urbanistica teorica e quella applicativa. Alcuni concetti, come ad esempio la perequazione, risultano di facile applicazione fin quando non si scontrano con le difficoltà di un determinato territorio. Ipotizzare soluzioni senza aver considerato l'humus culturale, politico e imprenditoriale equivale a non voler risolvere le questioni tecniche dei territori *compromessi*.

Gli uffici tecnici hanno il compito di garantire la corretta attuazione dello strumento urbanistico; affinché la città possa svilupparsi è necessario che il PRG risponda alle esigenze del territorio e che la macchina comunale funzioni nel migliore dei modi.

Nei mesi di praticantato, presso il VII settore, ho compreso quanto siano importanti efficienza, coordinamento, preparazione e numero di risorse umane per il buon funzionamento di un settore così strategico. Ma quando uno di questi elementi viene meno e in più manca la volontà politica nel voler affrontare i vari problemi, accade che l'irreversibilità di quei temi, tipici di *territori compromessi* come Castelvetrano, viene a rafforzarsi fino a raggiungere un punto di non ritorno.

#### **1.4 La metodologia di ricerca:** *indagine, analisi e piano*

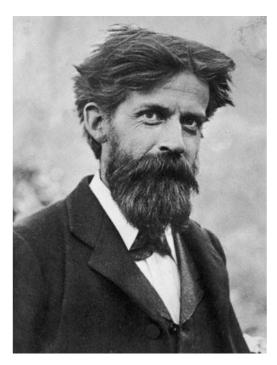


Figura 5 – Patrick Geddes, Fonte: https://www.patrickgeddescentre.org.uk

Il lavoro di tesi, nato in seguito all'esperienza di tirocinio sopra descritta, può essere definito come la cornice entro cui gli aspetti urbanistici del caso studio si configurano. Trattandosi di territori *compromessi*, proprio per la complessità e la difficile irreversibilità dei temi in questione, è necessario comprendere al meglio le diverse dinamiche che li hanno generati.

La metodologia di ricerca, messa in atto per dar vita alle linee guida e agli indirizzi per il nuovo strumento urbanistico della città di Castelvetrano, è stata basata sul modello di piano teorizzato da uno dei padri fondatori della pianificazione contemporanea, ovvero Patrick Geddes. Egli ha sviluppato una tecnica di pianificazione per salvaguardare e risanare i tessuti labirintici delle città storiche, di cui ci ha insegnato a riconoscere il valore culturale (Gaeta, Janin Rivolin & Mazza, 2018, pp. 122-123). In questo caso, il suo pensiero risulta particolarmente calzante. L'idea di intervenire attraverso soluzioni urbanistiche, in territori compromessi a causa di fenomeni antropici, potrebbe garantire dei risultati positivi.

La prospettiva evolutiva di Geddes lo porta a ritenere che lo sviluppo sia il risultato dell'interazione dell'uomo con il suo ambiente, quindi il suo interesse per la pianificazione deriva dalla convinzione che il piano, intervenendo sulle forme spaziali, possa agevolare il processo di trasformazione sociale. Il fuoco dell'attenzione di Geddes è dunque sul tema dello sviluppo culturale e sociale, un progetto che solo la politica può avere ambizione di perseguire; per Geddes la terra è risorsa vitale, ma in qualche misura è solo uno strumento (ibid., p.123).

Lo studio del contesto urbano non può adottare un approccio semplicistico, motivo per cui è necessario procedere attraverso una ricerca che analizzi quel determinato contesto, ne valuti la sua complessità e, da questa conoscenza della vita della città, faccia emergere ciò che la città nasconde a una lettura superficiale o settoriale. La complessità dei fenomeni che caratterizzano Castelvetrano non può essere affrontata esclusivamente con una visione top down. Per cui, conoscere un luogo significa comprendere la vera personalità [...] che può essere da tempo assopita, ma che è compito del pianificatore, come guida e interprete, risvegliare (Geddes, 1915. p.281). Conoscere e interpretare i fenomeni peculiari di Castelvetrano, quale territorio compromesso, significa gettare le basi per la proposizione di soluzioni che tengano conto di tutti gli aspetti. Secondo Geddes la prima tesi è che indagine e diagnosi debbano precedere la terapia. La formula sintetica prevede tre passaggi fondamentali: *indagine*, *analisi e piano*. In sostanza, la metodologia di ricerca della tesi è stata elaborata secondo la formula sopra descritta. Per implementare la fase di conoscenza, i temi rappresentativi di questo territorio (abusivismo, abbandono del centro storico e deficit di aree ed attrezzature urbane di interesse locale) sono stati indagati da un punto di vista più teorico e generale. Della metodologia di indagine fanno parte le interviste a testimoni qualificati (*Allegato A*).

## **CAPITOLO 2 - Territori compromessi:** tre temi emergenti

La disciplina urbanistica, in quanto tale, rappresenta una materia complessa. Chi si occupa di pianificazione si trova spesso a dover affrontare vari problemi che tra loro si trovano in una condizione di contrasto. La multidisciplinarietà, inoltre, pone l'accento sull'esigenza di far convivere diverse esigenze, che siano esse ad esempio il rispetto dell'ambiente, la tutela del patrimonio storico, lo sviluppo economico o la progettazione e la realizzazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche previsti per legge. Aspetti che per certi versi possono apparire molto diversi ma che in realtà interagiscono in modo particolare. Da queste interazioni nascono conflitti e si generano problemi a cui l'urbanistica prova a dare delle risposte. La soluzione spesso non è semplice o immediata, motivo per cui il ruolo del pianificatore certe volte è determinante. Sul ruolo del pianificatore e sui processi che conducono ad una scelta finale si sono occupati numerosi autori.

Ad esempio, John Friedmann, a proposito del ruolo del pianificatore, afferma che la comunità giungealla propria idea attraverso un processo di auto-apprendimento, conseguente alle esperienze maturate, secondo un approccio oligarchico comprendente quattro fasi circolari: visione, teoria, strategia e azione. Le conoscenze derivanti da tale processo devono, però, essere filtrate dal pianificatore, il quale, mettendo a disposizione il proprio bagaglio tecnico, funge da intermediario tra lo Stato e la comunità. Inoltre, i pianificatori devono possedere attitudini professionali, quali la capacità di comunicazione, di gestione di gruppo, di analisi e di sintesi della conoscenza utile (Friedmann, 1993).

Patsy Healey, invece, affronta il tema della costruzione strategica della pianificazione seguendo un approccio basato sull'interazione dei diversi attori e sul contributo che essi possanofornire. Le ragioni ruotano attorno alla partecipazione dei vari stakeholder all'interno dell'iter decisionale. La proposta ha avvio con l'assunto che esistono interessi condivisi in grado di generare una nuova governance, realizzabile attraverso una discussione tra i vari stakeholder e le loro reti. Nel costruire la strategia viene adottata la tecnica dell'argomentazione inclusiva, in cui la conoscenza e la comprensione sono il frutto di processi di apprendimento sociale di tipo collaborativo. I contesti comunicativi sono in grado

di far nascere nuove relazioni fra gli attori che vi partecipano, producendo un capitale sociale, intellettuale e politico utile all'obiettivo finale. Dal dibattito possono emergere delle interferenze tra i vari attori, ma le regole e le risorse istituzionali devono avere la capacità di cambiare le opinioni delle persone, con il fine ultimo di mantenerne il consenso. Il ruolo del planner è la costruzione di strategie secondo un ideale di "potere condiviso", strutturate attraverso un'argomentazione inclusiva basata su conoscenza, collaborazione e consapevolezza. Inoltre, egli è tenuto a "coordinare" l'arena, tenendo conto di ogni parere e proponendo soluzioni, per garantire un processo di apprendimento (Healey, 2003).

Anche Luigi Mazza riflette sul ruolo della pianificazione e sul rapporto che dovrebbe avere con il territorio e con la politica, per non deludere le aspettative. La sua proposta è di ridisegnare la cittadinanza attraverso una chiave repubblicana, presupponendo il ritrovo del senso di identità da parte della popolazione, con una conseguente riconquista di fiducia nello Stato, tanto da divenire una società attiva nel contesto politico e partecipativa, potendo ambire persino all'autogoverno. Mazza intende la pianificazione come uno strumento di governo e riserva al pianificatore la responsabilità di supportare le scelte politiche (Mazza, 2015). Dunque, è possibile comprendere che temi legati alla pianificazione e al ruolo del pianificatore siano qualcosa di complesso. Operare in territori non compromessi, e il cui punto di partenza è un foglio bianco può risultare per certi versi semplice. Invece, operare su territori già antropizzati, il cui sviluppo è avvenuto in modo incontrollato, in assenza di regole, o con regole che non hanno tenuto conto di ciò che effettivamente fosse necessario, diventa più complicato. A maggior ragione le azioni che andranno introdotte dovranno tener conto dei vari portatori di interesse; la capacità tecnica del planner, più volte richiamata dai tre autori, dovrà servire a restituire opportunità utili alla risoluzione dei conflitti.

La definizione di **territori compromessi** può risultare piuttosto ampia. Principalmente si fa riferimento a processi antropici che hanno generato conseguenze negative e la cui totale reversibilità è pura utopia. Processi che possono essere considerati in parte conclusi ma i cui effetti sono ad oggi visibili. Le

responsabilità di tali effetti sono da assoggettare a vario titolo, infatti non sempre fanno riferimento a situazioni in cui l'uomo autonomamente ha scelto di compiere delle azioni in totale anarchia, ma vi sono dei casi in cui sono state compiute delle scelte tecniche negative, pur rispettando le leggi in materia. Questo secondo effetto si riferisce a scelte politiche che vengono compiute, ad esempio, in fase di redazione di un piano regolatore. Luigi Mazza afferma che quando il sistema politico definisce degli obiettivi o valori chiari, il pianificatore può agire soltanto in due modi: "condividere quei valori e finalità [...] oppure rinunciare a fornire il proprio contributo".

Dal caso studio sono emersi tre temi, ovvero: *abusivismo*, *abbandono del centro storico* e deficit di servizi e attrezzature pubbliche. Temi che necessitano di un approfondimento teorico che includa i diversi aspetti incidenti, proprio perché non è possibile ricondurre un fenomeno ad una sola causa.

Dal punto di vista urbanistico si tratta di temi che rappresentano un enorme problema da affrontare, e la definizione di soluzioni deve tener conto della fattibilità tecnica, ambientale e normativa. Aggiungo che è necessaria una contestualizzazione di qualsiasi azione risolutiva, rispetto anche a quello che è il contesto economico, al fine di evitare di prevedere trasformazioni la cui realizzazione non trovi un *humus* fertile da parte dell'imprenditoria locale o dal singolo cittadino.

Lo studio di certe dinamiche può essere utile a comprendere in linea di principio i loro meccanismi di funzionamento, anche attraverso l'analisi dei vari aspetti che intervengono, come quelli politici, culturali e legislativi. Un'ulteriore indagine più approfondita però deve essere compiuta nel momento in cui si sceglie di pianificare un determinato territorio, proprio perché non sempre esistono delle soluzioni univoche da applicare a qualsiasi contesto.

Di seguito verranno analizzati i temi sopra citati allo scopo di restituire un bagaglio di informazioni utili alla comprensione del caso studio e a possibili proposizioni da mettere in atto sotto forma di indirizzi e linee guida.

#### 2.1 Abusivismo edilizio

Il tema dell'abusivismo edilizio costituisce, probabilmente, il più macchinoso dei tre che verranno analizzati. Ingloba al suo interno una molteplicità di aspetti e binomi complessi e ambigui, come quello tra legalità e illegalità, che si aprono al [...] rischio di semplificazione, in un quadro dove l'abusivismo edilizio appare essere [...] un processo di produzione incrementale del territorio che, pur non rispettando le regole ufficiali della pianificazione urbana, risulta essere in larga parte il prodotto di consuetudini sociali e culturali locali (Lazzarini, 2020, nd). Poter immaginare di affrontare un tema così complesso utilizzando un approccio semplificativo e riduttivo, non consente di cogliere quegli aspetti e quelle peculiarità tipiche di un determinato contesto, quella che Geddes definisce come una vera e propria *personalità*. A caratteri più tipicamente culturali è necessario affrancare quelli normativi, intesi sia come leggi volte a legittimare tale fenomeno, sia leggi volte alla tutela e alla salvaguardia del suolo e delle risorse naturali. In Italia, l'abusivismo edilizio rimanda ad un immaginario collettivo tipizzato da quello costiero. Si tratta di una pratica piuttosto diffusa sulle coste del nostro Paese. In alcune regioni l'abusivismo edilizio è un fenomeno predominate, tanto da aver realizzato interi villaggi senza lo straccio di un permesso, privatizzando di fatto i litorali più belli, in totale spregio delle regole, dell'interesse e della proprietà pubblica, della bellezza del paesaggio e della sicurezza del territorio.

Le regioni del Sud detengono il triste primato, prima fra tutti la Campania, con oltre il 20% dei reati nazionali, seguita dalla Puglia, dalla Calabria e dalla Sicilia (dati dossier *Mare Mostrum*, 2019). Le costruzioni abusive lungo le coste non rispondono ad una tipologia di "abusivismo di necessità", spesso hanno avuto origine da una logica di profitto o individualista; è il caso delle strutture alberghiere e delle seconde case di villeggiatura. Nei territori a vocazione turistica, si è sviluppata una forma particolare di abusivismo legata alla residenzialità stagionale, con la nascita di polarità residenziali, che si sono addensate a ridosso delle aree di maggior pregio ambientale come le aree costiere, minando irreparabilmente il territorio in sprezzo alla cultura di tutela dei beni comuni (Settis, 2010). Alcuni scempi paesaggistici sono nati anche in forza di concessioni, o strumenti urbanistici



Figura 6 - Casa di Montalbano, Repubblica

realizzati ad hoc, come l'Hotel Fuenti nella Costiera Amalfitana, poi demolito in seguito ad un movimento di opinione che si oppose al suo completamento.

L'aspetto culturale costituisce un fattore determinante nella propagazione del fenomeno dell'abusivismo edilizio, specie in riferimento al già richiamato abusivismo non di necessità. Non meno rilevanti sono le responsabilità politiche; per anni si è fatto finta di nulla, al preciso scopo di mantenere e alimentare un bacino di voti. Per lungo tempo, in alcune aree dello stivale, si è diffusa l'idea che si potesse costruire in deroga a qualsiasi normativa in materia di permessi edilizi. Probabilmente gli aspetti economici legati alla progettualità o agli oneri di costruzione non costituivano nemmeno il problema del mancato iter autorizzativo; vi sono stati degli aspetti culturali caratterizzati da una palese anarchia costruttiva. Lo stesso Andrea Camilleri, autore del Commissario Montalbano, descrive la casa del protagonista come un'abitazione a ridosso del mare, proprio a voler porre l'accennato su un aspetto tipico della sicilianità e della sua cultura.

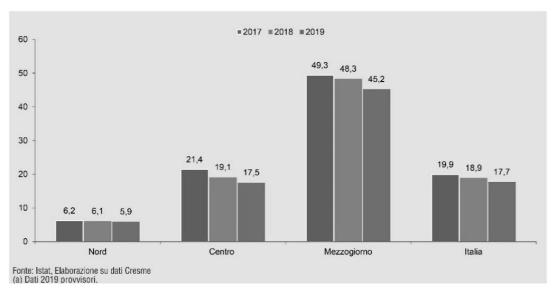


Figura 7 - Indice di abusivismo edilizio per ripartizione geografica. Anni 2017-2019. Nuove costruzioni abusive a uso residenziale ogni 100 autorizzate

In linea generale, l'urbanizzazione abusiva di questi contesti ha dunque determinato un enorme divario, fra i benefici ottenuti da pochi privati e i danni subìti dalla collettività (Barbarossa L., Privitera R., Martinico F., 2016).

La normativa italiana ha seguito uno specifico iter storico a **tutela**, ad esempio, delle coste italiane e del paesaggio in generale. Nel 1922, Benedetto Croce divenne Ministro della Pubblica Istruzione ed elaborò una serie di principi, tra cui una legge sul paesaggio. Egli fu promotore della legge n.778 per la "*Tutela delle bellezze naturali e degli immobili di particolare interesse storico*". Con l'avvento del fascismo il protagonista di questo processo, vicino sia a Giovanni Gentile che a Croce, fu Bottai, il quale elaborò due leggi: la legge n.1089, del 1° giugno 1939 "*Tutela delle cose di interesse artistico o storico*", e la legge n. 1497 del 29 giugno 1939 per la "*Protezione delle bellezze naturali*", in cui il paesaggio è inteso come "*bellezza dei luoghi*", con l'introduzione dei piani territoriali paesistici. Queste due leggi non funzionarono specialmente durante il periodo del boom economico, in cui vi fu una prevaricazione della cultura del cemento.

Tutto ciò fino alla **Legge Galasso** del 1985, la quale mise sotto vincolo immediato determinati elementi, come ad esempio le coste (fino a 300m). Dalla legge Galasso avverrà un processo che porterà alla costituzione del Codice nel 2004.

In Italia, vi sono stati dei momenti storici in cui gli aspetti culturali sono stati legittimati attraverso delle leggi speciali dello Stato, ovvero il cosiddetto **condono edilizio**. Piuttosto che procedere ad una mappatura degli immobili abusivi e il ripristino della legalità, si scelse di rendere improvvisamente leciti quegli interventi nati in assenza di un titolo edilizio. È bene ricordare che il condono, a differenza della sanatoria edilizia, procede in deroga sia dello strumento urbanistico che ai piani di livello superiore. In Italia i condoni edilizi sono stati tre:

- Legge n. 47 del 1985 Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia. Sanzioni amministrative e penali, emanata dal governo Craxi-Nicolazzi;
- Legge n. 724 del 1994 *Misure di razionalizzazione della finanza pubblica*, emanata dal primo governo Berlusconi;
- Legge n.326 del 2003 Conversione in legge del decretolegge 30 settembre 2003, n. 269. Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici, emanata dal secondo governo Berlusconi.

Da una elaborazione del CRESME, l'annuncio del primo condono del 1985 avrebbe prodotto l'insorgere – tra il 1983 e il 1984 - di **230.000 manufatti abusivi**, mentre quelli realizzati fra il 1982 e tutto il 1997 sarebbero 970.000.

Relativamente all'abusivismo costiero le tre generazioni di sanatoria hanno avuto soprattutto il demerito di non riuscire a cogliere la grande opportunità che si stava concedendo a coloro i quali, attraverso lo strumento della lottizzazione abusiva, 'pianificavano' la spartizione di territori di estremo pregio ambientale, naturalistico e paesaggistico sottraendoli all'accesso ed alla fruizione di tutti (ibid., 2016).

Nel 2016, la Società Italiana degli Urbanisti nella XIX Conferenza Nazionale si è riunita ed ha lavorato in workshop tematici; a proposito di "Territori dell'abusivismo nel mezzogiorno contemporaneo. Temi e prospettive d'innovazione progettuale e politica" ha elaborato un bilancio a trent'anni dalla legge 47/85, decretando che le questioni implicate dal fenomeno dell'abusivismo edilizio nel

Mezzogiorno rimangono non solo irrisolte, ma hanno assunto una gravità e una complessità uniche. A queste si aggiunge la consapevolezza di un dibattito accademico nel tempo meno attento al fallimento del recupero urbanistico, della "sregolazione" sociale e all'emergenza ambientale. Evitando un fenomeno che resta, se pur parzialmente, campo di responsabilità degli urbanisti.

#### Qual è la procedura per demolire un immobile abusivo?

Dopo aver constatato che un immobile non ha i requisiti per l'ammissibilità a condono edilizio, con riferimento ai tre condoni [..], viene emanata l'ordinanza. [...] Se all'ordinanza di demolizione non segue la demolizione da parte del privato, ciò costituisce immissione in possesso del patrimonio indisponibile del comune. Conseguenza immediata è la trascrizione nei registri immobiliari con una voltura catastale (La Rocca, Allegato A, 2021).

Successivamente, essendo il Comune nuovo proprietario del lotto e dell'immobile abusivo, bisognerà procedere a proprie spese con la demolizione. Questo comporta un impegno finanziario non indifferente per l'ente.

È logico che il Comune dovrà rifarsi legalmente su chi ha compiuto l'abuso, per il recupero delle somme di denaro impiegate. L'assegnazione dei lavori di demolizione avviene come un qualsiasi cantiere pubblico, per cui si procede con una gara di appalto per l'aggiudicazione dei lavori all'impresa esecutrice.

#### 2.2 Abbandono del centro storico

Il tema dell'abbandono del centro storico racchiude in sé vari aspetti e conseguenze appartenenti ad un'epoca storica in cui una parte della popolazione che vi viveva, ha scelto di lasciare il nucleo di fondazione in favore di abitazioni più funzionali e confortevoli poste generalmente inluoghi periferici della città. Affrontare il tema dell'abbandono dei centri storici italiani, analizzarne i problemi che stanno alla base e valutare le possibili proposte introdotte in alcuni contesti attraverso gli strumenti a disposizione dell'urbanistica, consentirà di restituire un quadro d'insieme su questo argomento. L'abbandono e il conseguente degrado implicano un approccio volto al recupero, alla tutela e alla valorizzazione del centro storico.

Il recupero e il risanamento della città antica ha visto una stagione storica caratterizzata da grandi interventi di trasformazione, come quello della legge n.2359 del 1865, ispirata al modello normativo francese che disciplinava le trasformazioni di Parigi volute da Haussmann (Coletta, p.50), sull'esproprio per pubblica utilità, conferendo la prima strutturazione all'intervento urbanistico sulla città. L'individuazione di due strumenti distinti – piano di ampliamento e piano regolatore edilizio (o di sistemazione interna) – decreta una netta separazione burocratico-formale, ma soprattutto metodologica, tra progetto dell'espansione e progetto di intervento sulla città esistente. [...] Per contro, l'emergere delle istanze conservative del patrimonio edilizio storico e le prime leggi di tutela in proposito (la legge Sulla conservazione dei monumenti e degli oggetti di antichità e di arte 185/1902, riformata dalla legge 364/1909 e, in seguito, la legge Per la tutela delle cose d'interesse artistico e storico 1089/1939), alimentando il filone critico che porterà progressivamente a concepire il centro storico come monumento unitario da salvaguardare perché oggetto intrinsecamente diverso dal resto urbano [...] (Gabellini, p.194).

La pianificazione spaziale ha finito per comprendere i limiti della "teoria del diradamento", ma dagli anni Sessanta la cultura della "tutela e recupero dei centri storici" ha contribuito a caratterizzare la pianificazione spaziale in Italia, e un po' in tutti i paesi europei (Gaeta G., Janin Rivolin U., Mazza L., p. 262).

Gli anni '60 sono gli anni in cui nascono dei movimenti protezionistici importanti. Nasce la Carta di Gubbio, allo scopo di proteggere i centri storici da una pianificazione urbanistica che avanza in modo "prepotente". I firmatari e promotori furono i comuni di Erice, Ferrara, Ascoli Piceno e Venezia. Dal 1960 al 1965 il dibattito è molto forte in questo campo. Luigi Piccinato, architetto, urbanista e accademico italiano, pose l'accento sull'importanza di conservare, accettare i caratteri culturali della storia, non considerando il centro storico come zona bianca ma come area integrante ed importante della città.

Di centri storici e della loro tutela si è occupata anche, nel 1964, la Commissione Franceschini. Il lavoro della Commissione ha prodotto una relazione, varie dichiarazioni e raccomandazioni. In particolare, nella dichiarazione n° 40, sui centri storici e loro tutela, si afferma che i centri storici sono quelle strutture insediative urbane che costituiscono unità culturale o la parte originaria e autentica di insediamenti, e testimoniano i caratteri di una viva cultura urbana. Giovanni Astengo, nell'ambito della Commissione Franceschini, è colui che si occupa di beni culturali, centri storici e paesaggio; egli, inoltre, redige i piani regolatori di Assisi e Gubbio; conia una metodologia di indagine e pianificazione che si traduce in una griglia in grado di mettere in relazione tre tipi di elementi: periodizzazione, stato di conservazione e aspetto ambientale, in base ai quali vengono classificati gli edifici. Sugli **interventi incongrui** venne posto un segno che ne evidenziasse la non pertinenza.

Altro passaggio storico, di fondamentale importanza, si registra tra la fine degli anni '60 e gli anni '70, con la cosiddetta "legge ponte" n. 765 del 1967, la quale avrebbe dovuto traghettare la normativa urbanistica dalla L. 1150/42 verso la nuova legge urbanistica nazionale. Ad oggi sappiamo che tale passaggio non è mai avvenuto. Con decreti attuativi dell'aprile 1968, i Piani Regolatori comunali divengono strumenti obbligatori. Tra le specificità dettate dalla norma, in fase di redazione del PRG, vi è la suddivisione del territorio sulla base delle Z.T.O, ovvero le Zone Territoriali Omogenee, così come indicato dal D.M. n. 1444 del 1968. Nello specifico, i centri storici corrispondono alla Z.T.O. "A", ossia "le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico,

artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi" (Centro storico: museo-ghetto o motore di sviluppo, 2005, p.45). Ad oggi la tutela dei centri storici in Italia avviene, anzitutto, in base alle Legge 765/1967. Essa prevede che è fatto obbligo ai comuni (consigli comunali) di effettuare la perimetrazione del centro storico, secondo criteri appositamente stabiliti dalla autorità amministrativa. [...] è fatto obbligo ai comuni di recepire in sede di formazione dei nuovi piani regolatori gli standard della zona A. Standard di tipo essenzialmente conservativo dell'esistente.

Uno degli aspetti, connessi alle dinamiche di degrado, riguarda lo **spopolamento** dei centri storici. Nel 2017, l' Associazione Nazionale Centri Storico Artistici e il Centro Ricerche Economiche e Sociali del Mercato dell'Edilizia (CRESME), ha condotto un'analisi sui 109 centri storici. Di questi, solo una piccolissima parte sono risultati in grado di attrarre popolazione, essere dinamici e in piena trasformazione. Invece, una buona fetta di centri storici sono risultati essere *in crisi profonda, in stato di abbandono, con gravi problemi gestionali e occupazionali. Ciò che è emerso a livello nazionale, è il divario tra il centro-nord e il mezzogiorno.* 

È accaduto che tra gli anni '50 e '70, specie nel sud Italia, il fenomeno dello spopolamento dei comuni minori è stato caratterizzato da aspetti legati alle difficoltà economiche, alle migrazioni verso l'estero/nord Italia. In più, con l'avvento del boom economico è cresciuta l'ambizione di puntare ad alloggi di nuova costruzione, in grado di fornire benefici, in termini di confort, che le case del centro non riuscivano ad offrire (Coletta, 2005). Vi sono, anche, dei centri storici che hanno subito un totale spopolamento; è il caso di quei centri colpiti da fenomeni calamitosi. Essi rappresentano un grande bagaglio architettonico, testimonianza di storia e civiltà risalenti anche a quarant'anni fa. È il caso di Poggioreale (TP) vecchia, conosciuta anche come "città fantasma", distrutta dal terremoto del 1968 della Valle del Belìce.

Gli interventi di recupero sul centro storico possono avvenire attraverso due strumenti messi a disposizione dell'urbanistica dalla normativa di settore. Inseriti all'interno delle scelte elaborate in fase di piano, troviamo gli strumenti urbanistici

esecutivi/attuativi, tra questi vi sono: il Piano Particolareggiato, introdotto con la legge 1150/42, e il Piano di Recupero, introdotto con la legge n.457 del 1978.



Figura 8 - Ruderi di Poggioreale, Tusarolo, 2017

Il **Piano Particolareggiato** di regola non può contraddire, a pena illegittimità, la disciplina stabilita nello strumento urbanistico principale, dovendo invece, svilupparla con prescrizioni più dettagliate. Il Piano particolareggiato contiene due diverse categorie di prescrizioni: quelle incidenti sull'attività edilizia privata, come volumi e altezze delle costruzioni lungo le principali vie e piazze o edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia; e quelle relative ad opere e attività di pubblico interesse (Salvia, p.120).

Il **Piano di Recupero**, anch'esso volto alla rigenerazione di parti di città storica, stabilisce delle regole ben precise per la sua attuazione. La legge che ne ha determinato la sua introduzione definisce ad esempio che: "I comuni individuano, nell'ambito degli strumenti urbanistici generali, le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché

edifici da destinare ad attrezzature" (art. 27, L. 457/78).

Le modalità di attuazione del piano di recupero sono stabilite dall'art. 28 c. 5, "a) dai proprietari singoli o riuniti in consorzio o dalle cooperative edilizie di cui siano soci, dalle imprese di costruzione o dalle cooperative edilizie cui i proprie tari o i soci abbiano conferito il mandato all'esecuzione delle opere, dai condomini o loro consorzi, dai consorzi fra i primi ed i secondi, nonché dagli I.A.C.P o loro consorzi, da imprese di costruzione o loro associazioni temporanee o consorzi e da cooperative o loro consorzi; b) dai comuni, direttamente ovvero mediante apposite convenzioni con i soggetti di cui alla lettera a)".

È bene ricordare che l'art. 31 "*Norme per l'edilizia residenziale*", oggi art. 3 del D.P.R. 380 del 2001, chiarisce, attraverso una specifica classificazione, i tipi di intervento edilizio per il recupero del patrimonio edilizio esistente, riassumibili in: interventi di manutenzione ordinaria, interventi di manutenzione straordinaria, interventi di restauro e di risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia, interventi di nuova costruzione e interventi di ristrutturazione urbanistica.

Vi sono poi degli interventi più blandi ma comunque opportuni e necessari, che garantiscono un ottimo risultato finale, nel rispetto dei dettami imposti dalla disciplina del restauro; il caso del piano del colore o del piano di manutenzione delle facciate.

Un esempio è quello del Piano di manutenzione delle superfici di facciata del centro storico di Saluzzo, elaborato da Prof. Silvia Beltramo e Arch. Paolo Bovo. Si tratta di un progetto contenente le indicazioni tecniche e i suggerimenti operativi utili alla manutenzione delle superfici attraverso linee guida attuative per la programmazione degli interventi sul costruito storico. Il lavoro, portato avanti dai due professionisti, ha avuto origine da un processo di studio basato su un metodo di ricerca indirizzato ad una visione complessiva del tessuto urbano e ad una lettura critica del contesto. La pratica della manutenzione deve inevitabilmente derivare dalla specificità del bene da conservare, in quanto ognuno prospetta caratteri irregolari e variabili che devono essere considerati e studiati insieme al contesto ambientale e paesaggistico, culturale e al suo valore di testimonianza storica radicata (Ibid., p.40). Per

l'elaborazione del piano sono state condotte analisi di ricerca archivistica e analisi stratigrafiche delle superfici con particolare attenzione a materiali e coloriture.

Gli strumenti appena esaminati sono certamente necessari per definire le modalità e la visione di realizzazione delle scelte progettuali. Trovare però le risorse per dar vita a determinati progetti non sempre è possibile. Le trasformazioni urbane sulla città storica necessitano di somme non indifferenti. Gli interventi su parti di città pubblica implicano una determinata volontà politica, invece agire su singoli edifici riguarda la capacità economica dei singoli privati. L'attuale pandemia ha spinto le scelte politiche nella direzione della ripartenza dell'economia, e lo ha fatto puntando anche sul settore dell'edilizia. Sono state introdotte delle forme di incentivo in grado di rappresentare un'ottima occasione per la manutenzione e la conservazione degli edifici storici. Le misure introdotte da governo, che possono interessare i nuclei di fondazione delle nostre città sono: il superbonus 110%, il sisma bonus, il bonus facciate e il bonus ristrutturazione.

Il **superbonus 110**% è principalmente indirizzato all'efficientamento energetico degli edifici; ogni tipologia di intervento (sostituzione infissi, cappotto termico, sostituzione impianti, etc....) ha dei massimali a fondo perduto. Scelta la modalità di recupero del credito fiscale da parte dello Stato, il committente è tenuto a pagare solo eventuali differenze tra il costo dell'intervento e il massimale.

Il **sisma bonus** è rivolto esclusivamente alle aree dello stivale che si trovano in zona sismica 1, 2 o 3. In questo caso l'incentivo è diretto a coloro i quali vogliono migliorare sismicamente il proprio edificio, o attraverso degli interventi migliorativi della struttura o anche attraverso la modalità di demolizione/ricostruzione. Il massimale, in questo caso, è di 96.000 euro.

Invece, nella logica del restauro conservativo vi è il **bonus facciate**. Esso riguarda gli interventi sulle superfici visibili da pubblica via. Gli interventi consentiti sono quelli relativi alla manutenzione delle facciate. L'importo dei lavori è detraibile al 90%.

Infine, il **bonus ristrutturazione**, con una detrazione del 50%, include una serie di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e

ristrutturazione edilizia.

Le strategie per il recupero dei nostri centri storici passano, come abbiamo visto, per strumenti urbanistici come i piani di recupero o i piani particolareggiati, ma passano anche per politiche o forme di incentivazione che tentano di accelerare tali processi di riqualificazione. Il recupero fisico punta anche alla valorizzazione del patrimonio storico.

Il tema della valorizzazione però non può prescindere da una fruizione, nel caso di edifici pubblici, e da una vitalità originaria del centro storico. In tutto ciò è necessario sempre avere in mente la necessità di salvaguardare e riqualificare i centri storici anche attraverso il mantenimento delle caratteristiche morfologiche degli insediamenti e a tutelare gli esercizi aventi valore storico e artistico ed evitare il processo di espulsione delle attività commerciali e artigianali (Salvia, 2012, p. 112).

## 2.3 Servizi e attrezzature pubbliche

Ultimo, ma non per importanza, il tema delle aree ed attrezzature urbane di interesse locale. Le cosiddette dotazioni di piano costituiscono uno degli aspetti più rilevanti nella definizione dei livelli quantitativi e/o qualitativi da dover garantire ad un determinato territorio. La procedura che sta alla base di una corretta stima dei mq/abitante destinati a questo tipo di uso del suolo, presuppone come primo step il dimensionamento. Prevedere una determinata capacità insediativa implica, sulla scorta del patrimonio edilizio esistente, la crescita o meno della popolazione. Conseguenza diretta della crescita è la determinazione di nuove aree di espansione le cui caratteristiche devono tener conto di spazi collettivi, aree a verde, infrastrutture, scuole, ecc.

Appartiene ad un determinato periodo storico il diffondersi, in Italia, di piani di espansione volti ad una crescita smisurata delle città. Le cause, di carattere



Figura 9 - Francesco Rosi, Le mani sulla città, 1963

economico e sociale, hanno generato profitti per pochi, a danno di una gestione

della città in grado di valorizzare il patrimonio esistente e limitare il consumo di suolo. I processi espansivi negli anni del boom economico saranno guidati prevalentemente dalla speculazione edilizia e delle dinamiche dei valori fondiari (Gaeta G., Janin Rivolin U., Mazza L., p. 234). La speculazione edilizia, legata proprio ai processi di urbanizzazione, è ben raccontata nel film di Francesco Rosi "Le mani sulla città", ambientato nella città di Napoli. Nel trentennio successivo al boom economico particolare rilevanza hanno assunto in tal senso le lottizzazioni.

Le aree ed attrezzature urbane di interesse locale, relativi sia a parti di città in espansione che porzioni di territorio esistenti, hanno lo scopo di garantire livelli adeguati di **autonomia funzionale** alla popolazione che vi abita. "Ebbene, di volta in volta, lo standard è stato inteso come bandiera da alzare e difendere; modello da generalizzare e prescrivere; norma da applicare; garanzia di un livello di qualità urbana; base, piedistallo da salvaguardare per raggiungere obiettivi più alti (Gabellini, p.73).

La legge 1150/42, integrata dalla legge 765/67, e in particolare al comma 8 dell'art.41 specifica che in tutti i Comuni, ai fini della formazione di nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, debbano essere osservati i limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi. Il decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, all'art. 3 "Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi", specifica che per gli insediamenti residenziali tali rapporti sono fissati ai limiti minimi inderogabili di 18 mq per abitante. La ripartizione varia a seconda della zona territoriale omogenea (z.t.o.) di riferimento.

od carattere e/o destinazione	assistenza prescolastica e scuola dell'obbligo	attrezzature di interesse comune	verde attrezzato (escluse le fasce di rispetto stradale)	parcheggi pubblici
A – esistente con caratteristiche storiche, artistiche od ambientali – zone circostanti le zone definite di tipo A, integrative del carattere della zona A	4,50	2,00	9,00	2,50
B – esistente e totalmente edificata senza le caratteristiche della zona A – parzialmente edificata o con rapporto di copertura fondiario superiore al 12,5 % e con densità territoriale a 1,5 mc/mq	4,50	2,00	9,00	2,50
C – inedificata  – parzialmente edificata con caratteristiche che non consentono la classificazione B  – inedificata o parzialmente edificata con caratteristiche che non consen-	4,50	2,00	9,00	2,50
tono la classificazione B, in rapporto o contigua con preesistenze storiche, artistiche o archeologiche  inedificata o edificata con caratteristiche che non consentono la classificazione B, in Comuni con popola-	4,50	2,00	15,00	2,50
zione totale prevista inferiore a 10.000 abitanti – inedificata in Comuni con popolazio- ne totale prevista superiore a 10.000 abitanti, quando la densità fondiaria	4,50		8,00	_
non superi 1 mc/mq	4,50		8,00	11.4
E – con destinazione d'uso prevista agricola	6,0	0		

9. Gli standard urbanistici per le zone residenziali previsti dal D.M. 1444/1968.

81

Figura 10 - Gabellini, p.81

Alcune regioni, successivamente, legiferando in materia di governo del territorio, hanno scelto di aumentare questi valori; la regione Piemonte, ad esempio, ha stabilito che per ogni abitante insediabile fosse corrisposto un limite minimo di "città pubblica" pari a 25 mq.

Le tre questioni, afferenti al tema delle aree ed attrezzature urbane di interesse locale, e su cui si vuole riportare l'attenzione in questo paragrafo, riguardano gli aspetti pratici più che normativi. Secondo Gabellini dall'insoddisfazione diffusa per la qualità degli insediamenti prodotti nel secondo dopoguerra soprattutto, ma anche nella fase precedente, a seguito dei primi consistenti processi di industrializzazione e urbanizzazione (Gabellini, 2001, p.76). Oggi è necessario ragionare con una nuova logica, è giunto il momento di fare un bilancio al fine di stabilire nuove strategie di intervento adeguate all'evoluzione dei tempi e alle necessità.

È possibile raggruppare le questioni/fasi relative alle aree ed attrezzature urbane di interesse locale:

- 1. Localizzazione;
- 2. Realizzazione:
- 3. Gestione.
- 1. Localizzazione: capacità insediativa e fabbisogno abitativo determinano i valori necessari ad una adeguata pianificazione. Probabilmente può essere considerato il passaggio più semplice. Come già detto, il fabbisogno è desumibile, nel caso di aree di espansione, attraverso il calcolo degli abitanti teorici. Nel caso, invece, di aree già costruite è possibile verificare la congruità dei mq/abitanti per mezzo di un raffronto con la popolazione già insediata. La dislocazione territoriale può rispondere più o meno ad una logica policentrica. La localizzazione può riguardare aree pubbliche o private.
- 2. **Realizzazione:** costituisce un primo impedimento pratico. Che si tratti di aree private o di aree pubbliche sono necessarie risorse economiche per la progettazione esecutiva e la realizzazione dell'opera; sempre più spesso i comuni ricorrono ai fondi europei che ne sovvenzionano, in tutto o in parte

l'esecuzione. Nel caso di aree private il problema diventa ulteriormente più complicato; uno standard localizzato su un'area privata equivale ad un vincolo, la cui durata è pari a cinque anni. Se entro questo lasso temporale il comune non procede al cosiddetto *esproprio per pubblica utilità* e/o la reiterazione del vincolo, esso decade. La normativa prevede che tali aree, in questo caso, prendano il nome di **zone bianche**, cioè non disciplinate dallo strumento urbanistico e quindi impossibilitati a qualsiasi trasformazione . Per ovviare al problema della decadenza del vincolo è stata applicata, in diversi contesti italiani, la **perequazione urbanistica**, cioè la cessione gratuita dell'area in cambio di un diritto edificatorio. Tale diritto può essere utilizzato in apposite *aree di atterraggio*.

3. Gestione: nel caso in cui le due fasi precedenti siano andate a buon fine è necessario garantire alla collettività la fruizione del bene. In prima istanza la manutenzione e la gestione vera e propria comportano impegni finanziari non indifferenti. Ad esempio, scuole e infrastrutture dispongono in alcuni casi di somme per la manutenzione straordinaria e/o ordinaria, ma si tratta di occasioni rare e di cui non si può fare esclusivo affidamento. Vi è poi la gestione di parchi e aree a verde; essa è particolarmente difficoltosa specie in città territorialmente estese. Nei Comuni con bilanci solidi i capitoli di spesa relativi a questa fase sono economicamente sostenuti, in caso contrario abbandono e degrado la fanno da padrona.

Le tre fasi appena analizzate fanno emergere il **divario procedurale tra teoria e pratica**. Un piano urbanistico può con estrema facilità prevedere nuove aree di espansione e localizzare standard che la normativa in materia impone, ma in fase attuativa le difficoltà sono tantissime. Puntare a standard più di carattere qualitativo che quantitativo potrebbe costituire una buona soluzione di risparmio sia in termini di acquisizione delle aree che di gestione.

#### **CAPITOLO 3 - Urbanistica e Castelvetrano**

## 3.1 Il livello regionale

## 3.1.1 La nuova legge urbanistica regionale: il Piano Urbanistico Generale

La nuova legge urbanistica regionale siciliana sostituisce la precedente (n.71 del 1978) voluta dall'ex presidente Piersanti Mattarella, ucciso due anni dopo dalla mafia forse proprio a causa della sua azione riformatrice.

Per la **L.R. 13 agosto 2020 n. 19** fu emanata un'impugnativa a livello della Presidenza del Consiglio dei ministri, con un ricorso alla Corte costituzionale,

"in quanto le disposizioni contenute negli articoli 8, 15, 19, 21, 22, 25, 26, 27, 36 e 37, riguardanti la pianificazione territoriale con valenza anche paesaggistica, eccedono dalle competenze statutarie della Regione siciliana, violando gli articoli 9 e 117, primo e secondo comma, lettere l) ed s), della Costituzione, con riferimento alla materia dell'ordinamento civile e della tutela dell'ambiente, dei beni culturali e del paesaggio. Al fine di superare le questioni emerse e addivenire ad un testo legislativo che consenta la rinuncia all'impugnativa, il Governo costituirà nelle prossime settimane un tavolo con la Regione e le Amministrazioni interessate".

La Giunta regionale si è immediatamente adoperata per porre rimedio alla questione e aveva presentato un Disegno di Legge (DDL 911 del 18 dicembre 2020) su proposta dell'Assessore all'Ambiente e approvato dalla Giunta. A gennaio è stato approvato anche dall'Assemblea Regionale Siciliana (Rallo e Vitale, 2021, nd).

Nel febbraio 2021 la Regione Siciliana ha pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale gli interventi correttivi di adeguamento alla nuova legge urbanistica dell'agosto 2019. Il Consiglio dei ministri, nella seduta n. 11 del 13 aprile 2021 ha impugnato nuovamente l'intervento correttivo, proprio perché alcune disposizioni, si pongono in contrasto con gli articoli 3, 9 e 97 della Costituzione e con le norme di grande riforma economico-sociale in materia di tutela del paesaggio, stabilite dall'articolo 117, c.2, lettera s), della Costituzione e contenute nel Codice dei beni culturali e del

paesaggio.

Ciò che rimane invariato, a prescindere dalle modifiche legate all'impugnativa, sono alcuni principi cardine della nuova norma. Tra i principi generali (art. 3), al comma 1, si afferma che *Le funzioni di governo del territorio sono svolte dagli enti locali e dalla Regione nel rispetto dei canoni di efficienza, economicità ed imparzialità dell'azione amministrativa nonché nel rispetto dei principi di: a) sussidiarietà; b) sostenibilità e consumo di suolo tendente a zero; c) partecipazione; d) concertazione; e) semplificazione e flessibilità; f) perequazione. Tali principi generali sono certamente un grosso passo in avanti per il territorio regionale siciliano. Definire obiettivi così ambiziosi consente di auspicare ad una visione futura che punti all'ottimizzazione d'uso del costruito, alla condivisione a vari livelli delle scelte pianificatorie e a caratteri di compensazione volumetrica in grado di sostenere economicamente le scelte di piano.* 

L'art. 5 "Sostenibilità e riduzione del consumo di suolo" pone come obiettivo il consumo di suolo a saldo zero, da raggiungere entro il 2050. Bisognerebbe comprendere, però, quale sia il punto di partenza del "saldo zero". Molti PRG in Sicilia prevedono svariati metri cubi di costruito ed aree di espansione, in netta contrapposizione alla mancata crescita di popolazione; per cui stabilire se la compensazione debba partire dalle attuali previsioni, che prevedono parecchio consumo di suolo, o da un dimensionamento più realistico, costituisce una grandissima differenza. Il principio generale del "consumo di suolo zero" è certamente più auspicabile. Eventuali infrastrutture necessarie potrebbero, in questo caso, essere compensate con il ripristino della permeabilità dei suoli di opere cosiddette "incompiute", distribuite sul territorio regionale. Ad esempio, al comma 1 dell'art.5 si enunciano pratiche di riuso e rigenerazione urbana.

Altro aspetto innovativo della Legge è l'introduzione di criteri e strumenti relativi alla **perequazione** e alla **compensazione**. Le previsioni contenute nei piani degli enti locali e della Regione sono attuate secondo criteri e strumenti fondati sui principi di perequazione e compensazione, al fine di assicurare maggior efficienza alla funzione pianificatoria ed un'equa ed estesa ripartizione dei vantaggi e degli oneri tra i proprietari delle aree interessate dalle trasformazioni di piano e nell'interesse delle comunità insediate (art. 9, c.1).

I dettagli delle questioni urbanistiche, relative al livello locale, sono stati trattati dalla legge regionale al CAPO I, denominato Piano urbanistico generale comunale (PUG).

Al comma 1 dell'art. 25 "Contenuti del Piano urbanistico generale comunale (PUG)" si rimanda, anzitutto, ad un principio gerarchico basato sul rispetto delle disposizioni dei piani sovraordinati, quali il PTR, il PTC o il PCM. Ciò garantisce una sussidiarietà verticale necessaria ad una visione di scala più ampia, nel rispetto delle varie normative di settore. Al comma 2 si fa riferimento all'efficacia dello strumento urbanistico, essa è a tempo indeterminato, fatta eccezione per i vincoli preordinati all'espropriazione, la cui efficacia è di cinque anni. Al comma 3, lettera f), si introduce un elemento specifico sia per opere pubbliche di particolare valenza architettonica che per interventi privati, ovvero il ricorso a concorsi di progettazione, con il meccanismo delle premialità e degli incentivi. Alla lettera g), invece, si definiscono le priorità del sistema di trasporto pubblico locale, puntando alla mobilità dolce, sostenibile, pedonale e ciclabile.

Per quanto concerne gli interventi sulla città storica, la legge afferma che il PUG dovrà definire le modalità di intervento sui tessuti, sulla base di specifiche elaborazioni, nella logica della conservazione e valorizzazione anche con interventi diretti. Un salto di classe, rispetto al passato, per quanto riguarda gli standard, avviene alla lettera n); infatti nel PUG dovranno essere stabiliti, oltre che i parametri quantitativi, anche quelli qualitativi e funzionali da rispettare negli interventi edilizi in relazione ai diversi ambiti insediativi, nel rispetto delle caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche, sismiche e paesaggistiche dei luoghi, valorizzandone il rapporto con gli ambienti urbani preesistenti, e fissando standard di qualità ecologica, ambientale e architettonica.

Così come già accennato tra i principi fondamentali della legge in materia di Governo del territorio, al comma 4, lettera c), lo strumento prevede meccanismi di perequazione e compensazione urbanistica, con il duplice obiettivo di assicurare una maggiore equità e di agevolare la realizzazione dei servizi e delle infrastrutture. Per cui, non più solo l'esproprio per la realizzazione dei cosiddetti

standards, ma anche la perequazione. In territori comunali in cui le risorse sono scarse, forse, questa potrebbe essere una soluzione.

Si è parlato spesso di influenza europea sui vari sistemi di governo del territorio nazionali, i quali concorrono a loro volta, in un meccanismo circolare, ad influenzare il sistema europeo. Nello specifico il termine utilizzato è quello di europeizzazione, il concetto è tecnicamente riferito al processo di mutuo adattamento dei contesti istituzionali interessati dall'integrazione europea. Se dunque «integrazione europea» sta a designare generalmente la ridistribuzione di poteri e competenze tra l'UE e i suoi Stati membri, il concetto di «europeizzazione» è utilizzato più in particolare per descrivere e comprendere gli effetti dell'integrazione in termini di coevoluzione complessiva dei contesti istituzionali coinvolti (Janin Rivolin U.,2016,p. 373). Questo processo di europeizzazione è riscontrabile all'art. 25, comma 7, il quale recita così: Il PUG si articola in una parte strutturale strategica ed una parte operativa cui si applicano le disposizioni di cui al comma 3 dell'art.9, ovvero quello relativo a perequazione e compensazione. L'influenza ricorda, ad esempio, il sistema di Governo del territorio britannico, basato sull'approccio del land use management, con il doppio livello di pianificazione. La legge sulla pianificazione e l'esproprio britannica, Planning and compulsory purchase act del 2004, infatti "richiede alle autorità locali di elaborare il local development framework (LDF, quadro dello sviluppo locale), strumento di carattere programmatico complessivo. [...] I contenuti dei LDF sono essenzialmente di due tipi:

- 1. I local development document (LDD, documenti di sviluppo locale);
- 2. I supplementary planning document (SPD, documenti supplementari di pianificazione) (ibid., p. 98)

Il comma 2 dell'art.26, *Procedimento di formazione ed approvazione del PUG e delle relative varianti*, della nuova legge urbanistica regionale, introduce anche la possibilità di **pianificazione in forma associata**, ovvero con i comuni contermini. Le modalità operative e di gestione avvengono per mezzo di un comune capofila, il quale ha il compito di applicare le procedure e formulare l'atto di indirizzo.

Ulteriore aspetto innovativo è quello del comma 21 del sopra citato articolo. Il PUG è aggiornato ogni cinque anni ovvero quando ne facciano motivata istanza al comune enti pubblici interessati o soggetti privati rappresentativi di interessi collettivi o diffusi. In ogni caso, trascorsi cinque anni dalla data di approvazione del PUG, il consiglio comunale con apposita determina ne dispone l'aggiornamento. Le varianti, le integrazioni e gli aggiornamenti del piano sono sottoposte alla stessa procedura di formazione descritta dal presente articolo con i termini ridotti della metà. Il piano, dunque, non diventa più uno strumento anacronistico slegato dalle condizioni economiche e di sviluppo del territorio, ma un processo in continua evoluzione e cambiamento.

Infine, un ultimo aspetto da annoverare riguarda il Regolamento edilizio comunale (REC), contenuto all'art. 29 della medesima legge. Il comma 2 specifica che il REC può contenere delle norme in grado di definire le *modalità di costruzione e modificazione dei manufatti edilizi e al recupero del patrimonio edilizio esistente.* Invece, il comma 3 entra maggiormente nello specifico delle modalità di intervento; infatti "possono essere allegati elaborati specifici a carattere tecnico-scientifico, quali sussidi e manuali operativi, schede tecniche di qualità dei materiali e delle tecnologie costruttive, prontuari edilizi, idonei ad assicurare un corretto inserimento degli interventi, nuovi e di recupero, nel contesto urbanistico ed ambientale interessato".

#### 3.2 Trent'anni di urbanistica a Castelvetrano

L'excursus pianificatorio della città ha avuto inizio con il **Piano Comprensoriale n.4** approvato nel 1973. Successivamente, con le delibere n.123/1994 e n.133/1995, il Consiglio Comunale ha adottato l'attuale 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 (**silenzio assenso**), a seguito degli atti deliberativi del Consiglio Comunale n.10 del 22/02/2000 e n.48 del 26/05/2009.

Nel 2009, con un provvedimento sindacale venne affidato l'incarico di redigere il nuovo strumento urbanistico al dirigente del "III Settore Pianificazione del territorio". Successivamente alla formazione del progetto di massima, con una delibera consiliare del 13/04/2015, viene dichiarata *l'impossibilità della trattazione e votazione per la dichiarazione di incompatibilità dei Consiglieri Comunali*. Pochi mesi dopo, il 21/07/2015, fu nominato dalla regione il Commissario ad acta, Arch. Donatello Messina, per l'adozione dello schema di massima. Così facendo, egli si sostituì ad un provvedimento che avrebbe dovuto emettere il consiglio comunale. Successivamente lo trasmise all'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente.

**Dal 2015** l'iter di formazione del nuovo strumento urbanistico si è interrotto e dunque rimane in vigore il PRG adottato nel 2000.

### 3.2.1 Il Piano Regolatore vigente

Con un apposito Decreto del Presidente della Regione il 14 marzo 1968 il territorio comunale di Castelvetrano è stato inserito nel Comprensorio n°4, ciò ha portato all'elaborazione di un apposito piano approvato con Decreto del presidente della Regione il 13 gennaio del 1973. Nel ventennio successivo, fino all'approvazione del P.R.G. del 1994, lo sviluppo urbanistico è avvenuto secondo le indicazioni del PUC n°4. Un decennio prima, e più precisamente il 21 agosto 1984, una legge regionale ha abolito i Comprensori Urbanistici.

La legge regionale n°9 del 1993 stabilì l'obbligo, per i comuni i cui vincoli preordinati all'esproprio (contenuti del piano comprensoriale) erano stati prorogati prima al 31/12/1992, poi al 31/12/1993, di adottare il nuovo P.R.G. entro il 31/12/1993, pena lo scioglimento del Consiglio Comunale.

Con Delibera Commissariale n°373/G.M. del 27 maggio 1993, resa esecutiva dal CO. RE. CO. di Trapani nella seduta del 27 luglio 1993, decisione n°19497, si provvide a deliberare la sua formazione dando contestuale incarico per la redazione al Settore Urbanistica del Comune, istituendo al tal fine l'Ufficio di Piano. [...] Al fine di dar seguito ai contenuti della delibera G.M. n°373 del maggio 1993, con atto della Giunta Municipale n°666 del 12 agosto 1993, resa esecutiva dal CO. RE. CO. di Trapani nella seduta del 26 agosto 1993, decisionen°21261, si provvede ad approvare il progetto per la formazione della cartografia tecnica [...].Con delibera di Giunta Municipale n°984 del 19 ottobre 1993, resa esecutiva dal CO. RE. CO. di Trapani nella seduta del 9 novembre 1993, decisione n° 25584, l'Amministrazione comunale istituiva l'Ufficio di Piano, chiamandovi a farne parte un ingegnere, un architetto e tre geometri in servizio presso il III Settore Urbanistica del Comune.

L'ufficio di piano composto dal direttore Ing. Giuseppe Lipari, dai componenti Ing. Danilo LaRocca, Arch. Daniela Lucentini, Geom. Michele Caldarera, Geom. Piero Craparotta, Geom. Ignazio Palermo e dai collaboratori Geom. Gioacchino Angileri,

Geom. Vincenzo Barresi e Geom. Bartolomeo Li Vigni. Fu chiamato come consulente esterno il prof. Arch. Gioacchino Lo Re per la redazione degli strumenti urbanistici e regolamentari. Ciò avvenne, con suo atto n°67 del 4 ottobre 1993, reso esecutivo dal CO. RE. CO. di Trapani nella seduta del 26 ottobre 1993, decisione n°24606, approvava le direttive per la redazione del P.R.G.

Il consiglio Comunale ha approvato in via definitiva lo studio di massima nelle sedute del 04/03/1994 con deliberazione n°53 approvatadagli organi tutori il 29/03/1994 decisione n°6619.

Il P.R.G. vigente fu adottato dal Consiglio Comunale con deliberazioni n°123 del 29/06/1994 e n°133 del 31/10/1995 e approvate dal CO. RE. CO. nelle sedute del 28/07/1994 al n°10505/10680 del 30/11/1995 al n°16131/15712.

L'analisi del contesto urbano e quindi una presa di coscienza dei punti di forza e debolezza del territorio costituisce una legittimazione delle scelte progettuali.

Come già accennato fino all'approvazione del nuovo P.R.G. lo sviluppo urbanistico era stato dettato dal Piano comprensoriale n°4, il quale individuava la Z.T.O. "A". In riferimento ad essa si afferma che quasi tutto l'abitato di Castelvetrano Centro, già pregiudicato staticamente dagli eventi sismici del 1968, ha indotto i tecnici del settore a interpretazioni soggettive della normativa d'intervento. Come risultato si è pervenuti ad una condizione attuale del centro storico, caratterizzato dalla presenza eterogenea di edifici storici, edifici demoliti e ricostruiti, edifici ristrutturati. In buona sostanza un insieme edilizio anonimo e disordinato. Un primo problema è legato agli aspetti fisici del nucleo storico della città; conseguenze naturali, come quella del sisma del Belice del 1968, e conseguenze antropiche, come quelle dell'assenza di una visione chiara sul recupero del centro, hanno restituito un patrimonio edilizio contrassegnato da vuoti urbani, assenza di identità e omogeneità e di stili architettonici predominanti.

Altro tema importante riguarda la borgata di Marinella di Selinunte. Infatti, si afferma che

lo sviluppo turistico previsto a Marinella di Selinunte con vaste zonedestinate ad attività ricettive – alberghiere ed a verde attrezzato non è stato attuato, soprattutto per la mancata

realizzazione di quelle infrastrutture primarie (viabilità, parcheggi, strade) e secondarie (centro congressi, luoghi per lo svago, la ricreazione e le attività culturali) che possono costituire il supporto di qualsiasi attività di accoglienza e stimolo dei necessari investimenti imprenditoriali.

Emergono due questioni fondamentali: il primo riguarda il mancato sviluppo turisticodell'area; sono venute meno le condizioni affinché esso potesse svilupparsi, conseguenza di una moltitudine di fattori che in questi casi possono risultare fondamentali. Il secondo tema è molto legato al precedente e riguarda la realizzazione delle infrastrutture; esse sono determinati per lo sviluppo del turismo e la mancata realizzazione ha avuto conseguenze disastrose, contribuendo a formare delle vere e proprie cattedrali nel deserto.

Nelle analisi del contesto urbano viene posta l'attenzione anche al fenomeno dell'abusivismo: sia Marinella di Selinunte che Castelvetrano Centro sono stati ampiamente e profondamente modificati nel loro assetto urbano e spaziale dal dilagare dell'abusivismo edilizio", continua dicendo: "Un capitolo a parte può essere dedicato alla edificazione incontrollata effettuata nel territorio di Triscina-Manicalunga, dove si impone uno studio accurato del territorio, cui deve contribuire il piano di recupero, ancora oggi in fase di redazione. Questo tema pone una questione concreta e di non facile risoluzione ma che certamente necessita di una risposta chiara e di fattibile attuazione, non precludendo gli aspetti gestionali e sociali.

In questa prima analisi si fa accenno anche agli spetti più strategici, ovvero quelli connessi ad una visione di città di medio e lungo termine:

Dall'esame [...]se ne ricava una condizione dell'intero territorio particolarmente delicata, ma oltremodo ricca di valenze naturalistiche, paesaggistiche ed ambientali, la cui salvaguardia oltre che doveroso impegno culturale e civile, può essere occasione di sviluppo turistico, fondato sul binomio "CULTURA-NATURA", che nel casodi Castelvetrano, da mero slogan pubblicitario, diventa esemplificazione tangibile di una effettiva condizione reale.

L'analisi dello stato di fatto comprende lo studio relativo ai dati statistici, utili a restituire una visione oggettiva dei fenomeni che maggiormente caratterizzano tale contesto cittadino; come, ad esempio, il dato demografico e per il quale si afferma che *la popolazione complessiva residente dal 1961 al 30/09/1993 ha avuto un incremento pressappoco nullo*. Questa tipologia di informazioni è utile per la fase di progettazione, in cui sarà necessario il dimensionamento del piano.

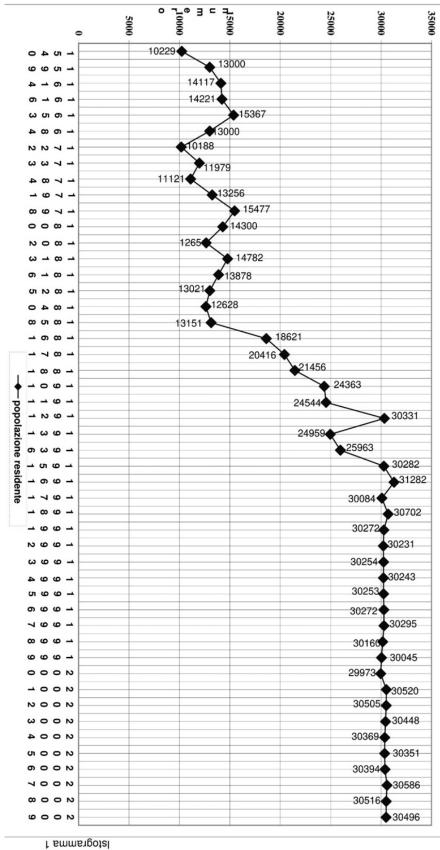


Figura 11 - schema di massima 2009, Popolazione residente dal 1540 al 16/04/2009

Altra tipologia di informazioni riguarda l'edificato: Dallo studio effettuato risulta che il patrimonio edilizio esistente nell'intero territorio, dal 1971 al 1992 si è incrementato di ben 11.338 abitazioni. Ad un esame più attento dei dati disaggregati per centri abitati si desume che lo sviluppo edilizio è stato maggiore nelle zone costiere e nelle zone agricole, facendo intuire che il boom edilizio è assorbito per una buona fetta dalla seconda casa.

#### Centro Totale FAMIGLIE RESIDENTI PER SEZIONI URBANE DI CENSIMENTO AL 1992 Case sparse Marinella Triscina astelvetrano Centri Sezioni 68-69-75 alla 71 alla l alla 70-74 dalla alla 67 73 80 80 Abitaz 10211 11042 285 329 Stanze 45393 42909 974 890 620 Occupate stanze per abitazioni Numero medio 2,86 4,20 4,11 2,96 3,12 (2/1)occupano famiglie Numero che le 10278 9675 256 180 167 Abitaz 10181 2287 2229 ioni 1793 3872 Non occupate Stanze 37898 15097 8258 6533 8010 9 Numero stanze per abitazioni medio 3,50 3,70 3,72 3,64 3,90 (6/5)Abitaz 21223 (1+5)4157 12440 2122 2504 ioni Totale occupate e non 00 Stanze (2+6) 51167 83291 15987 occupate 8630 7507 abitazioni stanze per Numero medio 3,92 4.11 3,54 3,85 3,45 (9/8)Popola 30231 reside 27816 zione 1024 671 720 per famiglia Popolaz media 4,00 2,94 (11/4)4,00 4,02 2,88 ione

ABITAZIONI IN

COMPLESSO (OCCUPATE E NON OCCUPATE), STANZE E

Figura 12 - Figura 11 - Tabella 18.1 P.R.G. Castelvetrano

In relazione al dato precedente notevole rilevanza assume l'indice di affollamento: Dalla tabella 18.1 riassuntiva delle tabelle precedenti (abitazioni occupate e non, stanze occupate e non, in complesso e per singoli nuclei: Centro urbano di Castelvetrano, Marinella di Selinunte, Triscina, Case sparse), si evidenzia un numero di abitazioni e di stanze maggiore del numero rispettivamente delle famiglie e dei residenti. Si specifica però che gli ultimi 3 indici di affollamento (Marinella, Triscina e case sparse) hanno poca rilevanza in quanto non vengono riferiti alla popolazione residente stagionale, infatti il notevole surplus di abitazioni e stanze rispetto al numero di famiglie e popolazione residenti è dovuto al fatto che una elevatissima parte del patrimonio abitativo è utilizzato per residenza stagionale.

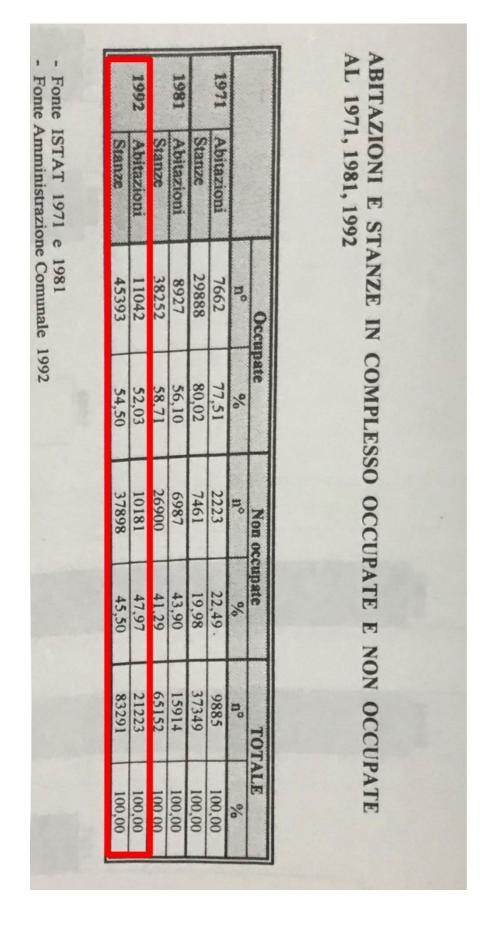


Figura 13 - Tabella 22 P.R.G. vigente

Altro tema è quello delle cosiddette aree ed attrezzature urbane di interesse locale. Le prime considerazioni partono da un presupposto drammatico: Nel nostro caso si rileva un notevole deficit, riferito alla popolazione oggi residente. Le attrezzature urbane di interesse locale (standards): a servizio delle zone residenziali del Centro Urbano di Castelvetrano le aree già dotate di attrezzature e/o finanziate e programmate, sono talmente modeste, che lo standard totale, riferito alla popolazione residenteal 30/09/1993 è pari a 5,60 mq. /ab. Se poi si passa alla verifica per le singole tipologie delle attrezzature, previste dall'art. 3 del D.I. 2 aprile 1968, si nota che la condizione è di particolare carenza, resa ancora più acuta dalla effettiva condizione delle attrezzature, sia per quanto attiene la loro condizione interna (condizione dei manufatti) che quella esterna (compatibilità all'assetto urbanistico). Alla spropositata mancanza si aggiunge una ripartizione territoriale non adeguata, infatti: A tale carenza quantitativa va ancora aggiunta una carenza dovuta ad una disomogeneità distributiva delle aree attrezzate o da attrezzare nel territorio urbano.

Aree impegnate contained   Aree impegnate	Catagoria   Riferimento   I. 214   Catagoria   Riferimento   I. 214   Catagoria   Inderogabili   Superficie   Standard   Superficie	Catagoria   Riberimanio   Index   P.R.U   Val P.R.U				L									•		5		
Arce impegnate con	Aree impegrate can   Aree impegrate can   Aree impegrate can   Aree impegrate can   Indertograture man   Inderto	Albert   Arce impegnate com   Arce impegnate com		Grundo	of the sec		istruzione				oomuse oomse				spazi pubblici attrezzati		narcheori	pubblici	
Arce impegnate con attrezzature edstenti   Nei p. p. p.	Aree impegnate cent   Aree impegnate cent   Aree impegnate cent   Aree impegnate cent   Aree impegnate tent   Index ogashili   Index ogashili   Superficire   Sundard   Superficire   Sundard   Superficire   Sundard   Superficire   Sundard   Superficire   Superficire	Arve impegrate con		Categoria	Configura		· astle nido	· Scupia materna	· studia diementare	- Studia media	- religiose	· culturali	ssistenziali	- menitarie ed amministrative	- a parco pubblico	· per ii gioco	- per lo sport	202500	TOTALE
Aree impeguate con attrezzarture existenti   Aree impeguate con attrezzarture existenti   Nei p P.R.U. Vi   Superficie   Standard   Superficie   Sperficie   Spe	Arce impeguate con   Arce impeguate nei plant urbanistici attuativi per sitrezzature non	Aree impegnate con   Aree impegnate con   ROTALI   Red plant urbanhetic attuativi por attrezzature non   ROTALI   Red plant urbanhetic attuativi por attrezzature non   ROTALI   Red principal   Red princip		Biforimento	Ingislativo		11. 21.4	D.I. art. 3/a	D.I att 3/a	D.I art 3/a			D.1 art. 3/b		D.I. art. 3/e	D.1 art. 3/o	06	***********	
tree impegnate con tree impegnate nei pi trezzature ecistenti Nei P.P.I.I. Vi perficie Standard Superficie Sperficie Sperfici	Arce impegnate com   Arce impegnate net plant urbanistici attuativi per attrezzature mon	Area impegnate com   Area impegnate net plant urbanistic attractive   PF x   Totale	Number 1	повроти		mq./ab,	0.85		4.50				2,00			9,00	3,00	2,50	18,00
Aree impegnate net pi  Nel P.P.U. Vi  Nel P.P.U. Vi  Superficie Sperfi  1 1800 4730 4730 1296 10346 2520 19127 3800. 33059 17890 1967 384222 57186	Aree impeginde thei plant urbanisikei attuativi per attrezzature mon realizate  Nei P.P.R.U. Vei P.L. Nei P.P.E.P. Totale Superficie Sperficie totale Superficie totale totale totale  1800	Arce impegrate net plant urbanistic attracted per attrezzature non realizate    Nei PPRU   Nei PL   Nei PPEP   Totale Superficie Superficie totale totale		Т	Superficie	prin.	6500	7800	31100	26700	14390			690	44000	58200		13216	161566
Aree impegrate net pi  Nei P.R.U. Vi  Superficie Sperfi  1800 4730 1296 10346 2520 19127 19127 33059 3800. 38859 17890 1967	Aree impeginde thei plant urbanisikei attuativi per attrezzature mon realizate  Nei P P.R.U. Nei P.L. Nei P.P.E.P. Totale Superficie stotale Superficie stotale stotale stotale stotale  1800	Aree	eguate con are existenti		Standard	ma./ab.[1]	0.22	I	I	I						2,01	-	0,53	5,60
	rentizate i P.L. Nei P.P.E.F. Totale cir totale Superficie superficie totale 1500 1400 16079 9500 12400 27566  6439 20100 27566 32701 24000 32907 4812	realizate i P.L. Nei P.P.E.P Totale superficie Superficie Superficie Superficie 16079 9500 12400 38825 110925  6439 20100 27566 4360 43616  20100 44100 113660 42000 1.18  71550 212958 374524 10,50	Arce impeg	NaPPRI	Superficie totale		1800	4730	1706	2520		1917			33059			17890	84222
hanhitici attuativi per attrezzatu rendizzate  Nei P.P.E.P. Tota ale Suporficie Suporficie totale  mq. ma. 1500 12400 2000 27: 2000 2000 27: 2000 38 71550 212958	Indicate   Indicate	Nei P.P.E.P.   Totale Superficie Superficie Superficie Superficie Superficie Superficie   Supe		200		ma	1	I	I	I	+				-	32701		1967	57186
EP Totalic Suport 100 31 32907	980	TOTALI Supeficie Supeficie 110925 110925 110925 110925 110925 110925 110925	banistici attuati realizzate	renlizzate Nei P.P.E ale Superfi		+	1119	00CT	1400	9300	0				20100	1	_	13050	71550
	980	TOTALI Supeficie Supeficie 110925 110925 110925 110925 110925 110925 110925	vi per attrezzatu	1			pin				+		9 2	V	+			32907	212958

Figura 14 - Stato di fatto delle attrezzature pubbliche urbane (standard) al 1993 di Castelvetrano

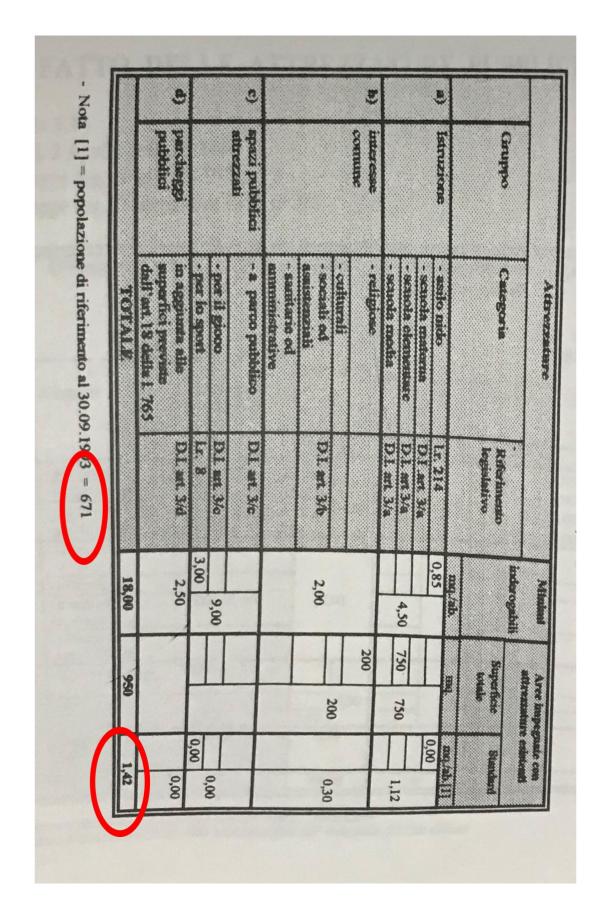


Figura 15- Stato di fatto delle attrezzature pubbliche urbane (standard) al 1993 di Marinella di Selinunte

			2				6)			Γ	3			Ī	F
	Gruppo	-					interesse				spazi pubblici attrozzati		parcheggi		
	Categratia	Carolina Car		CONTINE CONTENT	Wildrams monde.	Authorization months	- religione	· culturali	- sociali ed assistenziali	- sandarie od amministrative	- # perco pubblico	- par il gioco	in aggiunts alle	dall'art 18 della 1 765	TOTALE
	d ?	Rateramento legislativo		15.214	Di art 3/a	D.L. art 3/a			D.I. art, 3/b		DL art 3/c	D.I. art. 3/c	D.L art 3/d		
Minini	Gruppo Categoria Riferinsenso legislativo somune - religione Continenti - continenti saliderinali saliderinal		18,00												
Aree in attrezza		port.			0	+			1	+	Ц	-		0	
pegnate con ure existenti		Standard		Standard		Standard				0.00					
Aree impegnate nei plaui urbaniettei attustivi per	aftrezzature non realizzate	Sperficie totale	ma.	- 1	1500		3000	1	4/000		-	173250	24850		
101		Superficie	ma.			9000	-		47000		+	173250	24850		254100
YLE		Standard	mq./ab.		I	12,50	[2]		2,30	I	[2]	8,66	[2] 1,24		T

Figura 16 - Stato di fatto delle attrezzature pubbliche urbane (standard) al 1993 di Triscina di Selinunte

Se il dato appena osservato può essere considerato un campanello di allarme per la popolazione, quello specifico per le località balneari lo è per lo sviluppo turistico e per il quale gli standard costituiscono motore di attrazione; *Un discorso a parte va fatto per le frazioni di Marinella e Triscina. In tali località le attrezzature esistenti sono totalmente mancanti. Il verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco e lo sportha uno standard, riferito alla popolazione residente al 30/09/1993 più quella ancora insediabile negli strumenti attuativi di 4,82 mg./ab.* 

## Le ipotesi progettuali contenute nel PRG:

Come è già stato accennato in fase di analisi, il dato demografico, confrontato nelle diverse epoche storiche di censimento, consente di definire una curva matematica utile ad ipotizzare il numero di abitanti futuri, ed in questo caso per il ventennio successivo (al 2014); conseguenza diretta di un ipotetico aumento o diminuzione degli abitanti (dimensionamento) è la quantità massima possibile da destinare a nuova edificazione.

I dati elaborati in fase di analisi hanno portato l'ufficio di piano in una direzione ben precisa: è prevedibile nel successivo ventennio un graduale aumento della popolazione, soprattutto se si realizzerà la dotazione dei servizi in progetto, capaci di aumentare la qualità della vita.

Sulla base di questa premessa e a fronte della popolazione residente al 30/09/1993e degli abitanti insediabili con strumenti urbanistici attuativi, con la zona B di completamento e C di espansione, si prevedono per Castelvetrano **49.080 abitanti** (+70,02%), Marinella di Selinunte 22.623 abitanti, Triscina di Selinunte 22.000 abitanti.

Per la viabilità e trasporti il piano prevede:

- a) Il miglioramento della rete viaria principale, secondaria e locale esistente;
- Il completamento dell'esistente rete per migliorare l'accessibilità alle previstedestinazioni d'uso nelle fasce territoriali limitrofe al lago della Trinità;
- c) Una nuova arteria di collegamento tra Triscina e Marinella;
- d) La previsione di un nuovo asse viario di scorrimento, esterno al centro abitato diCastelvetrano;

e) Riutilizzazione della vecchia sede ferrata a scartamento ridotto Castelvetrano- Ribera per collegare Castelvetrano-Marinella e foce del fiume Belice e dune limitrofe;

Per le zone territoriali omogenee a prevalente destinazione d'uso residenziale si prevede:

- Castelvetrano centro: ZTO A1, più antico e che necessita di puntuale controllo degli interventi al fine di mantenere integre le configurazioni morfologiche e spaziali, nonché gli impianti tipologici che lo caratterizzano. In tale zona sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro conservativo, con limitati interventi di ristrutturazione edilizia. ZTO A2, ambiti urbani che abbisognano di interventi più incisivi di recupero urbano, perché le tipologie sono state fortemente manomesse o risultano notevolmente degradate. Oltre agli interventi della ZTO Al sono consentiti interventi tipici della ristrutturazione urbanistica singoli o per comparti. ZTO A1 e A2 sono consideratezone di recupero. **ZTO B1**, quasi del tutto satura con un indice di fabbricabilità fondiario elevato. Gli interventi dovranno agire alla riqualificazione dell'esistente anche a mezzo di demolizioni e ricostruzioni. **ZTO B2**, con indice di fabbricabilità più modesto della B1, potrà essere portato a saturazione a seguito di individuazione di aree per il soddisfacimento degli standard. Gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica (PEEP e PCEEP) previsti per tali zone ricadenti vengono riconfermate. Oltre alla riconferma dei piani di lottizzazione convenzionati già esecutivi, le cui aree impegnate possono essere oggetto, relativamente alle parti pubbliche, di opportune modifiche del Consiglio Comunale. Vengono mantenute anche le destinazioni d'uso fondiario relative ai sette piani di recupero urbanistico.
- Z.T.O. di espansione: È stata confermata, così come indirizzato dalle direttive del Consiglio Comunale, la zona "C" prevista dal vecchio PC n°4 dove sono state effettuate numerosi piani di lottizzazione. Tale previsione consentirà il completamento residenziale iniziatosi più di vent'anni fa. Di contro, per evitare eccesivo dimensionamento previsto nel PC n°4, sono

state eliminate le zone di espansione previste a sud dell'abitato. La dotazione finale a regime a compimento dell'orizzonte temporale di dimensionamento previsto al 2014 potrà ampiamente soddisfare i fabbisogni residenziali commisurati alle ipotesi di sviluppo demografico possibile.

- Marinella di Selinunte: **ZTO A3** per il centro antico della borgata, in cui è compreso il vecchio borgo marinaro. La sua è una classificazione a zona oggettodi recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 27 della legge nazionale n°457/1978. Nella tavola 4.2 sono state riportate le zone normate con Piani Particolareggiati di Recupero Urbanistico già esecutivi. "Sono altresì previste delle modeste zone di completamento classificate come ZTO "B3" e "B4".

Vengono individuate anche le zone territoriali destinate ad attrezzature di interesse generale e ad attrezzature turistico-alberghiere. Nello specifico:

- Castelvetrano centro: "Si è previsto un organico sistema del verde e più specificatamente di parchi urbani, cui è connessa la localizzazione di diversi impianti ed attrezzature di livello comunale, la cui carenza costituisce una condizione generale di vivibilità non idonea".
- Marinella di Selinunte: "A sostegno dell'ipotizzato ampio sviluppo turistico di Marinella di Selinunte si è proposto un ampio parco urbano e territoriale, nonchéuna serie di attrezzature quali: un centro congressi, una scuola alberghiera ed una scuola archeologica e di restauro, una scuola naturalistica-biologica, una stazione autopullman, un ampio teatro e centro spettacolo all'aperto, nonché il potenziamento dell'esistente porticciolo turistico".

La zonizzazione del territorio comunale prevede anche:

- Attrezzature turistico ricettive di valorizzazione dell'area circostante l'invaso Trinità;
- Norme particolari riguardanti la valorizzazione del patrimonio edilizio di pregio e gli interventi ammissibili in parchi urbani e nelle zone agricole "E":

E1 interessidi tipo archeologico, E2 interessi di tipo idrico

- Previsioni urbanistiche per la zona di Triscina Manicalunga
- Zone a vincolo speciale

### 3.2.2 Lo schema di massima del 2009: un processo interrotto

Il progetto di massima è stato elaborato dal III° Settore Pianificazione del territorio. In particolare: dal Responsabile Unico di Procedimento Ing. Giuseppe Lipari, dai progettisti Ing. Lipari e Arch. Daniela Lucentini, dal collaboratore tecnico informatico Geom. Nicola Rizzuto, dal collaboratore tecnico Nodo S.I.T.R. Geom. Andrea Pisciotta, dal personale amministrativo Sig.ra Giovanna Aloisio, Sig.ra Anna Binaggia, Sig.ra Leonarda Ingrassia e dagli addetti alla cartografia Nodo S.I.T.R. Arch. Vincenzo Barresi e il Geom. Maurizio Titone.

Il Consiglio Comunale con delibera n. 131 del 16.12.2008 avente per oggetto "Redazione del Piano Regolatore Generale dell'intero territorio di Castelvetrano – Adozione direttive generali (art.23 L.R. 15/91)", indicava ai progettisti incaricati della redazione del Piano anche la seguente direttiva: << Definire l'ambito di applicazione della perequazione; attribuire un indice di edificabilità in dipendenza della classe di appartenenza; formare il comparto.>> ed inoltre << ... le zone B di completamento e C di espansione debbono essere limitate o comunque regolamentate anche eventualmente con l'uso dei principi della perequazione e tenendo conto che l'intervento in tali zone, non debba interferire con l'intervento di recupero del Centro storico.>>

In fase di analisi vengono riportati i piani di lottizzazione già esecutivi che hanno portato ad un incremento della capacità insediativa.

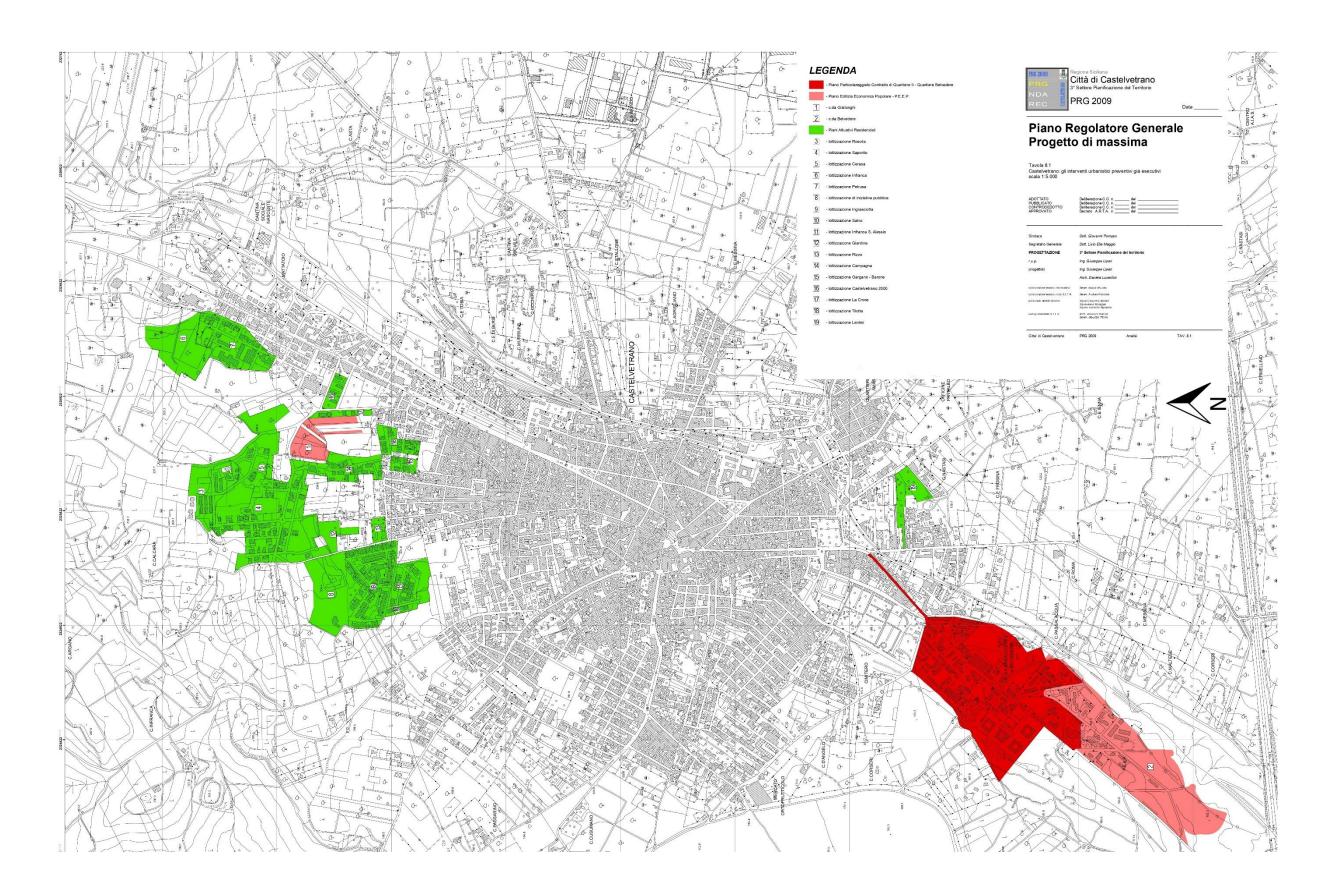


Figura 17 - in verde i piani di lottizzazione già esecutivi per Castelvetrano centro



Figura 18 - in verde i piani di lottizzazione già esecutivi per Marinella di Selinunte

Lo schema di massima, parte da un **assunto normativo**: L'art.9 del D.P.R. n.327 del 08/06/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità", così come recepito dalla Regione Siciliana con la legge n.2 del 02/10/2002, dispone che i vincoli derivanti da piani urbanistici preordinati all'esproprio, hanno la durata di **cinque anni**, così come tra l'altro sancito dalla sentenza del Consiglio di Giustizia AmministrativaRegione Sicilia n.461 del 01/09/2005. I vincoli preordinati all'esproprio previsti nel Piano Regolatore Generale vigente, quelli previsti nelle Prescrizioni Esecutive di Castelvetrano e Marinella di Selinunte, nonché nei piani Particolareggiati di Recupero redatti ai sensi della L.R. n.37/85, sono da ritenere **decaduti** per effetto del recepimento in Sicilia ai sensi della L.R. n.2/2002, del

D.P.R. n.327/2001 e del parere del Consiglio di Giustizia Amministrativa della Regione Sicilia n.461/2005, e pertanto il Comune ha l'obbligo della revisione del P.R.G. ai sensi dell'art.3 comma 1 della L.R. n.15 del 30/04/1991.

In virtù di un problema legato proprio alla durata che il vincolo possa assumere e dunque la decadenza dello stesso per effetto della mancata ablazione del bene, tale schema di massima **pone come soluzione ai molteplici problemi** presenti sul territorio, la metodologia perequativa. In assenza di risorse economiche da parte dei comuni per l'attuazione dell'esproprio e del giusto indennizzo, la perequazione è divenuta nel corso degli anni una pratica molto diffusa.

La metodologia di progettazione attraverso la perequazione urbanistica è rivolta al territorio o agli insediamenti oggetto della trasformazione, che siano stati suddivisi per ambiti e per i quali è prevista l'attuazione attraverso **strumenti urbanistico esecutivo convenzionati**, di iniziativa privata o pubblica.

Sulla base delle premesse normative sopra citate e delle criticità emerse nella fase di analisi, nel progetto di massina elaborato dall'ufficio di piano vengono proposte delle soluzioni tradotte in indici e premialità, allo scopo di superare l'ostacolo della decadenza del vincolo e di realizzare più facilmente le trasformazioni urbane e i progetti previsti; tutto ciò in cambio di **maggiori diritti edificatori** da poter utilizzare in specifiche aree, cosiddette di atterraggio.

## Analisi preliminari:

Anzitutto, per quanto concerne gli strumenti di disciplina e programmazione urbanistica e edilizia si afferma che:

- Notevole sviluppo ha avuto l'area commerciale con la realizzazione di medie e grandi strutture di vendita concentrata principalmente nella c. da Strasatto;
- Attualmente, lo sviluppo turistico previsto per la frazione di Marinella di Selinunte è parzialmente avviato;
- Il territorio di Triscina di Selinunte a partire dal 1960 è stato oggetto di interventiedilizi residenziali. [...] La mancanza di una adeguata previsione di espansione residenziale ha originato il fenomeno dell'abusivismo edilizio, generato anche dal terremoto del 1968. [...] una vasta fascia costiera di circa 5 km che è stata compromessa dall'edificazione incontrollata.

## Le analisi demografiche ed economiche evidenziano che:

- La popolazione complessiva residente nel territorio di Castelvetrano al 30/04/2009 ammonta a 30.496 abitanti, dei quali: 2.915 abitanti risiedono nelle frazioni di Marinella di Selinunte e Triscina di Selinunte; 21.914 abitanti risiedono all'interno del centro abitato di Castelvetrano (Z.T.O. A e B); 5.667 abitanti risiedono all'interno dei piani attuativi e unità abitative sparse;
- [...] il permanere della tendenza alla migrazione dal centro storico di Castelvetrano, iniziata nel quindicennio trascorso, particolarmente verso le frazioni di Marinella e Triscina di Selinunte e possibilmente verso unità immobiliari unifamiliari;
- [...] riduzione percentuale dei giovani componenti la classe di età compresa tra i 14 e 18 anni e l'aumento della popolazione con età maggiore di 66 anni, confermando che vi è in atto la tendenza ad una diminuzione della popolazione attiva, come già affermato nella

- precedente relazione generale del P.R.G. vigente;
- Infine, la limitata disponibilità finanziaria della maggior parte degli ipotetici acquirenti ha influito negativamente sulla dinamicità del mercato della vendita dei prodotti edilizi realizzati soprattutto nelle nuove aree di espansione.

Il <u>patrimonio edilizio</u> dell'itero territorio comunale esistente mostra quanto segue:

- Patrimonio edilizio esistente
  - Abitazioni complessive non occupate 44%;
  - Stanze complessive non occupate 42%.
- A questi dati si aggiunge la crescita del degrado strutturale e dell'inadeguatezza tipologica degli immobili, particolarmente quelli presenti all'interno del centro storico, ed il persistere del fenomeno di occupazione saltuaria di buona parte degli stessi.

## Le nuove zone omogenee:

L'art. 12 "Divisione del territorio comunale in Zone omogenee":

- Il territorio comunale è diviso in Zone omogenee, come risulta dalle tavole delP.R.G., secondo la seguente classificazione:
  - a) Zone pubbliche e di interesse generale: come le zone per attrezzature ed impianti di interesse generale e zone a verde parco litoraneo per la fruizione del mare a protezione habitat di interesse generale (Z.T.O. "F").
  - b) Zone a prevalente destinazione d'uso residenziale:
  - zona omogenea storica "A1" di Castelvetrano; zona omogenea "A2" del borgo antico di Marinella di Selinunte; zona omogenea di completamento "B1" di Castelvetrano; zona omogenea di completamento "B2" di Castelvetrano; zona omogenea di completamento "B3" di Marinella di Selinunte; zona omogenea di completamento "B4" di Triscina di Selinunte; zona regolamentata da Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di Castelvetrano centro già esecutivo; zona regolamentata da

Piano particolareggiato - Contratto di Quartiere II "Quartiere **Belvedere** "di Castelvetrano, già esecutivo; zone regolamentate da **Piani** di lottizzazione convenzionati già esecutivi di Castelvetrano; zona omogenea di espansione "C1"di Castelvetrano; zona omogenea di espansione "C2 ambiti interclusi "di Castelvetrano; zona omogenea di espansione "C3 comparti" di Castelvetrano; zona omogenea di espansione "C4" per insediamenti residenziali e alberghieri, di Marinella di Selinunte; zona omogenea di espansione "C5 ambiti interclusi" per insediamenti residenziali e alberghieri, di Marinella di Selinunte; zona omogenea di espansione "C6" per insediamenti residenziali e alberghieri, di Marinella di Selinunte; zona omogenea di espansione "C7 comparti" per insediamenti residenziali ealberghieri, di Marinella di Selinunte; zona omogenea "C8 della fascia di rispetto al parco Archeologico" di Marinella di Selinunte e di Triscina di Selinunte; zona omogenea di espansione "C9 ambiti interclusi " per insediamenti residenziali e alberghieri, di Triscina di Selinunte; zona omogenea di espansione "C10 **comparti** " per insediamenti residenziali e alberghieri, di Triscina di Selinunte; zona omogenea "C11 area di riqualificazione della costa" di Triscina diSelinunte; zone regolamentate da Piani di lottizzazione già esecutivi per insediamentiresidenziali, di Marinella di Selinunte;

#### c) Zone produttive:

- zona omogenea agricola "E"; zona omogenea per insediamenti artigianali, regolamentata da Piano per gli Insediamenti Produttivi, esecutivo; zona omogenea per insediamenti artigianali, regolamentata da Pianoparticolareggiato zona industriale, esecutivo; zone omogenee "D1" esistenti e di completamento, riservate alle attivitàproduttive di tipo industriale; zone omogenee "D2" esistenti e di completamento, riservate alle attività di tipo artigianale; zone omogenee "D3" esistenti e di completamento, riservate alle attività tecnico commerciale e direzionali; zone omogenee "D4" per nuovi insediamenti produttivi; zone omogenee "D5" per nuovi insediamenti tecnico - commerciali edirezionali;

## d) Zone a vincolo speciale:

- zona del" Parco Archeologico di Selinunte"; zona di Riserva naturale orientata "Foce del Fiume Belice e Dune limitrofe"; zone soggette al vincolo del Sito d'Interesse Comunitario – S.I.C.; zone soggette al vincolo del Piano di Assetto Idrogeologico – P.A.I; zona destinata a boschi naturali e lembi di macchia mediterranea; zona destinata a boschi artificiali e/o aree sottoposte a rimboschimento; zone dei serbatoi idrici artificiali (superfici lacuali); zone a vincolo geologico, idrogeologico ed idraulico - forestale; zone a vincolo paesaggistico; zone a vincolo cimiteriale; zone per l'impianto di discariche per sfabbricidi e rifiuti speciali;

# Le linee guida operative:

Le linee guida operative adottate nella elaborazione e redazione del progetto di massima del Piano, possono così elencarsi:

- A. Estensione del **metodo perequativo a tutto il territorio comunale**, comprensivo delle frazioni di Marinella di Selinunte e Triscina di Selinunte.
- B. Classificazione delle zone urbane ed extra-urbane del territorio ritenuto oggetto della trasformazione urbanistica.
- C. Attribuzione di diritti edificatori, alle classi delle zone urbane ed extraurbane.
- D. Definizione e dimensionamento dei Comparti edificatori (zone C di trasformazione) e delle Z.T.O. B di Castelvetrano e delle frazioni di Marinella e Triscina di Selinunte in funzione del recepimento dei diritti edificatori provenienti dalla cessione consensuale delle aree individuate come Standard urbanistici nonché quelli scaturenti dalla 'Premialità' assegnata alle iniziative edificatorie mirate al recupero e restauro e valorizzazione del patrimonio edilizio del Centrostorico di Castelvetrano.
- E. Definizione e dimensionamento dei Comparti edificatori a Triscina di Selinunte (zone C di trasformazione) \ in funzione del recepimento dei diritti edificatori provenienti dalla cessione consensuale delle aree individuate come "area di riqualificazione della costa" di Triscina di Selinunte (Z.T.O. C11).
- F. Definizione e dimensionamento dei Comparti edificatori a Marinella e Triscina di Selinunte (zone C di trasformazione) e all'interno delle Z.T.O. B delle stesse frazioni, in funzione del recepimento dei diritti edificatori provenienti dalla cessione consensuale delle aree individuate come "fascia di rispetto al Parco Archeologico" di Marinella e di Triscina di Selinunte (Z.T.O. C8).
- G. Definizione e dimensionamento dei Comparti edificatori a Marinella e
   Triscina di Selinunte (zone C di trasformazione) e all'interno delle Z.T.O.

   B delle stesse frazioni, in funzione del recepimento dei diritti edificatori
   provenienti dalla cessione consensuale delle aree individuate come "verde

- parco litoraneo per la fruizione del mare a protezione habitat d'interesse generale a Marinella eTriscina di Selinunte" (Z.T.O. F).
- H. Definizione e dimensionamento dei Comparti edificatori a Marinella di Selinunte (zone C di trasformazione) e all'interno della Z.T.O. B3 della stessa frazione, in funzione del recepimento dei diritti edificatori provenienti dalla cessione consensuale delle aree individuate come "aree attrezzate per la diretta fruizionedel mare a Marinella di Selinunte" (Z.T.O. F).
- I. Definizione e dimensionamento dell'ambito di recepimento delle "attrezzature all'aperto culturali, ricreative, sociali e sportive a Triscina di Selinunte" in funzione dei diritti edificatori attribuiti all'intera superficie dell'ambito e scaturenti dalla cessione consensuale di una porzione delle proprietà costituentilo stesso ambito.
- J. Definizione e dimensionamento dell'ambito di recepimento delle "attrezzature ed impianti sportivi" e del "polo fotovoltaico" entrambi in via Campobello in funzione dei diritti edificatori attribuiti all'intera superficie dell'ambito e scaturenti dalla cessione consensuale di una porzione delle proprietà costituentilo stesso ambito.
- K. Individuazione e dimensionamento della "zona per nuovi insediamenti produttivi" (Z.T.O. D4) all'interno della quale, in applicazione dei piani attuativi, si prevede la cessione di superficie compensativa atta a soddisfare la richiesta dilotti destinati ad impianti produttivi ed artigianali.

Le previsioni progettuali, di seguito elencate, sono solo alcune di quelle presenti nello schema di massima. Sono state riportate quelle che rappresentano i principali nodi normativi e procedurali utili al ragionamento conclusivo.

# Per il centro abitato di Castelvetrano:

 Riqualificazione urbana dei prospetti dei fabbricati nella Z.T.O. A1 centro storico dell'abitato di Castelvetrano in relazione alle caratteristiche di ciascun contesto urbano, al fine di elevarne la qualità architettonica e garantire il decoro urbano. Tali interventi sono incentivati da premialità attribuite attraverso l'applicazione della metodologia perequativa di piano.

- Riqualificazione urbana delle Z.T.O. A e B del centro urbano di Castelvetrano, con l'individuazione delle aree di attrezzature per il completamento degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968. Le aree individuate per l'ubicazione degli standard, generano diritti edificatori che in attuazione del criterio perequativo di piano possono trasferirsi in aree di completamento e/o ditrasformazione appositamente individuate.
- Individuazione dei comparti edificatori (Z.T.O. C di trasformazione) finalizzati all'atterraggio dei diritti edificatori generati dall'applicazione della metodologia perequativa di piano, a NORD e ad EST dell'abitato di Castelvetrano.
- Previsione in via Campobello di un'area di circa 32 ettari, per la realizzazione di un polo fotovoltaico finalizzato alla produzione dell'energia necessaria a soddisfare i consumi generati dagli edifici ed impianti comunali e quello degli impianti di pubblica illuminazione, nonché per la produzione di energia destinata alla vendita, mediante la costituzione di una Società di Trasformazione Urbana (STU). In tale area viene applicata la metodologia attuativa della perequazione urbanistica di piano.

## Marinella di Selinunte centro abitato:

- Riqualificazione urbana delle Z.T.O. A e B e delle Z.T.O. C intercluse del
  della frazione di Marinella di Selinunte, con l'individuazione delle aree di
  attrezzature per il completamento degli standard urbanistici di cui al D.M.
  1444/1968. Le areeindividuate per l'ubicazione degli standard, generano
  diritti edificatori che in attuazione del criterio perequativo di piano possono
  trasferirsi in aree di completamento e/o di trasformazione appositamente
  individuate.
- Individuazione dei comparti edificatori finalizzati all'atterraggio dei diritti
  edificatori generati dall'applicazione della metodologia perequativa di
  piano, a Marinella di Selinunte.

## Triscina di Selinunte centro abitato:

- Riqualificazione urbana della Z.T.O. B e delle Z.T.O. C intercluse di Triscina di Selinunte, con l'individuazione delle aree di attrezzature per il completamento standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968. Le aree individuate per l'ubicazione degli standard, generano diritti edificatori che in attuazione del criterio perequativo di piano possono trasferirsi in aree di completamento e/o ditrasformazione appositamente individuate.
- Previsione della Z.T.O. "C8 della fascia di rispetto al Parco archeologico di Marinella e Triscina di Selinunte" all'interno della quale è preclusa la nuova edificazione e si applica la metodologia perequativa di piano per migliorarne le condizioni e destinarla quale parcheggio e verde pubblico attrezzato a parco.
- Previsione della Z.T.O. "C11 area di riqualificazione della costa di Triscina di Selinunte" all'interno della quale si applica la metodologia perequativa di piano finalizzata alla riqualificazione della parte di fascia costiera delimitata dalla linea dei 150 mt della battigia del mare e dal confine del demanio marittimo, mediante la costituzione di una Società di Trasformazione Urbana (STU).

## Per l'intero territorio:

• Previsione di destinazione dei beni immobili confiscati alla mafia per le attrezzature ed impianti d'interesse generale (Z.T.O. F) – sociale, ricreative e sportive.

### Le norme di attuazione

Le Norme tecniche di attuazione, sottoelencate, sono **rappresentative dei principali interventi** messi in atto dai progettisti, al fine di fornire risposte ai temi e alle dinamiche presenti sul territorio. I riferimenti normativi riportati rispondono all'approccio perequativo, quale impronta predominante dello schema di massima.

## **Art. 20.** Zona omogenea storica "A1" di Castelvetrano

• **20.5**.- Al fine di favorire l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, in tale zona sono altresì ammesse per gli immobili esistenti, destinazioni

- d'uso quali: case-albergo e simili, ristoranti, trattorie, luoghi di svago e riunione, centri commerciali con una superficie lorda di pavimento non superiore a mq 1.000, purché tutti i suddetti interventi rispettino sia la tipologia sia la morfologia dei manufatti esistenti.
- **20.6**.- Per gli interventi di cui al comma 20.5 la quantità di area destinata a parcheggio può essere **ridotta del 50**% e ubicata all'interno di una fascia di m 200,00 dal manufatto.
- 20.7.- Gli interventi di cui alle lettere b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. n.71/78 finalizzati al recupero dell'intero immobile, originano un incentivo (premialità) corrispondente ad un diritto edificatorio, pari al 15% del volume lordo dell'intero immobile recuperato da trasferire all'interno delle Z.T.O. "C3"Comparti di Castelvetrano e Z.T.O. "B2" attraverso la metodologia del criterio perequativo di piano. Tale diritto verrà corrisposto soltanto dopo il completamento dell'intervento di recupero che si perfezionerà con l'ottenimentodel certificato di abitabilità o agibilità.
- **Art. 28** Zone omogenee di espansione "C1" di Castelvetrano;
- Art. 29 Zone omogenee di espansione "C2 ambiti interclusi" di Castelvetrano; Art. 30 – Zone omogenee di espansione "C3 comparti" di Castelvetrano;
- Art. 30.2 la zona C3 comparti, individuata graficamente nella tavola del PRG,è un'area operativa sulla quale si interviene con strumenti esecutivi attuativi. Al suo interno sono comprese la superficie fondiaria integrata (Sfi) e la superficie fondiaria compensativa (Sfc) ed anche le superfici destinate al soddisfacimento degli standard integrati e compensativi per spazi ed attrezzature pubbliche (S1i, S2i, S1c, S2c) nonché la viabilità. All'interno di tale zona C3 comparti si attua la perequazione urbanistica quale modalità attuativa del PRG.
- Art. 31 Zone omogenee di espansione "C4" per insediamenti residenziali e alberghieri di Castelvetrano;
- Art. 32 Zone omogenee di espansione "C5 ambiti di espansione"

per insediamenti residenziali e alberghieri di Marinella di Selinunte

- Art. 33 Zone omogenee di espansione "C6" per insediamenti residenziali e alberghieri di Marinella di Selinunte
- Art. 34 Zone omogenee di espansione "C7 comparti" per insediamenti

residenziali e alberghieri di Marinella di Selinunte

- Art. 34.2 la zona C7 comparti, individuata graficamente nella tavola del PRG, è un'area operativa sulla quale si interviene con strumenti esecutivi attuativi. Al suo interno sono comprese la superficie fondiaria integrata (Sfi) e la superficie fondiaria compensativa (Sfc) ed anche le superfici destinate al soddisfacimento degli standard integrati e compensativi per spazi ed attrezzature pubbliche (S1i, S2i, S1c, S2c) nonché la viabilità. All'interno di tale zona C7 comparti si attua laperequazione urbanistica quale modalità attuativa del PRG.
- **Art. 36** Zone omogenee di espansione "C9 ambiti interclusi" per insediamenti residenziali e alberghieri di Triscina di Selinunte;
- Art. 37 Zone omogenee di espansione "C10 comparti" per insediamenti residenziali e alberghieri di Triscina di Selinunte;
- Art. 38 Zona omogenea "C11 area di riqualificazione della costa" di Triscina di Selinunte:
- Art. 38.2.- La zona "C11 area di riqualificazione della costa" delimitata dalla linea dei 150 mt dalla battigia del mare e il confine del demanio marittimo, è un'area operativa attraverso una Società di Trasformazione Urbana (S.T.U.), costituita dall'Amministrazione comunale, dai proprietari degli immobili, da imprese o terzi interessati, con lo scopo di riqualificare la parte di fascia costiera delimitata dalla linea dei 150 mt dalla battigia del mare e il confine del demanio marittimo, e realizzare i servizi necessari per la completa riqualificazione dei luoghi. La S.T.U. così costituita elaborerà un progetto di riqualificazione della fascia costiera sopra

specificata, da sottoporre all'Amministrazione Comunale. In questo caso l'Amministrazione Comunale attribuirà alla S.T.U., mediante convenzione, uno specifico diritto edificatorio con l'eventuale aggiunta di un bonus nel caso di demolizione di edifici finalizzata alla riqualificazione, da trasferire attraverso la metodologia della compensazione di piano, all'interno della Superficie fondiaria compensativa (Sfc) della" **Z.T.O. C10 comparti" di Triscina di Selinunte a tal fine individuata nelle tavole di piano.** 

- Art. 46 Zone omogenee "D4" per nuovi insediamenti produttivi
- Art. 47 Zone omogenee "D4" per nuovi insediamenti tecnico commerciali e direzionali

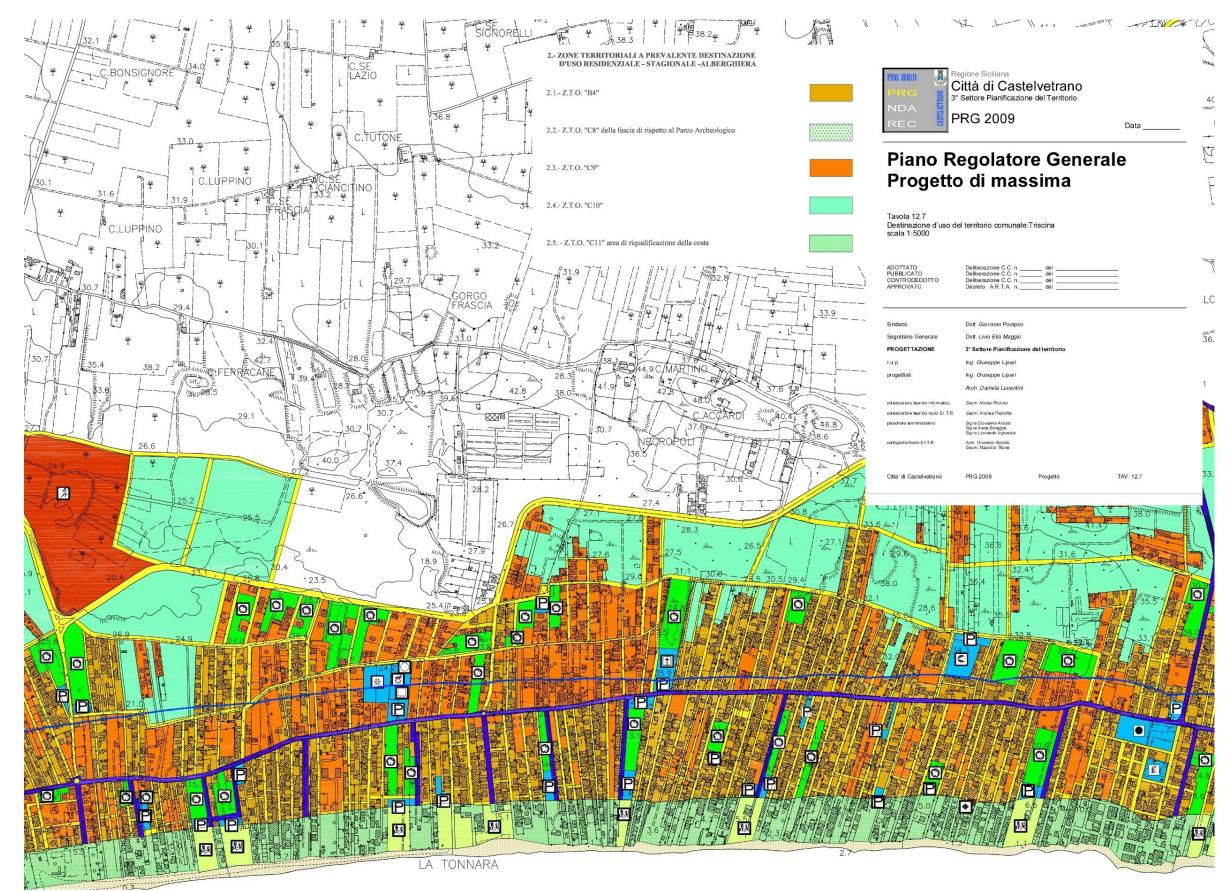


Figura 19 - estratto schema di massima, applicazione della perequazione per la riqualificazione della fascia dei 150mt della costa

# **CAPITOLO 4 - Nuove prospettive**

### 4.1 Premessa

Sono trascorsi ventisette anni dalle analisi condotte in occasione del PRG del 1994 e dodici dallo schema di massima del 2009. Stabilire cosa è cambiato non è semplice, basti pensare che diversi eventi hanno condizionato lo sviluppo di questo territorio, dalla crisi economica del 2008 alla recente pandemia. Alcuni fenomeni sono rimasti pressoché invariati, mentre altri hanno subito delle grandi variazioni.

Le esigenze del momento, la maggiore consapevolezza delle tematiche ambientali ed i nuovi strumenti urbanistici di livello locale, ci impongono di ragionare diversamente rispetto al passato, anche per quei dati che in passato sono stati trattati diversamente; ad esempio, ipotizzare ulteriore consumo di suolo, con una popolazione avente un calo costante da un trentennio, appare infondato.

L'importanza di analizzare tali informazioni nel modo corretto permette di effettuare una stima più precisa di quello che sarà lo sviluppo dei prossimi dieci/venti anni.

È bene ricordare che questa tesi pone come obiettivo principale quello di definire indirizzi e linee guida da poter adottare nel nuovo strumento urbanistico. Trattandosi di una fase preliminare di analisi si è cercato di condurre gli approfondimenti adottando un approccio *bottom up*, lasciando in secondo piano gli aspetti relativi a dati statistici e studi settoriali. Questo tipo di approccio è stato ritenuto dallo scrivente il più adatto a comprendere fenomeni complessi, tipici di territori compromessi.

## 4.2 Il caso studio: analisi complementari

#### 4.2.1 Le testimonianze



Il piano regolatore comporta delle trasformazioni fisiche e sociali, può generare sviluppo o al contrario impedire la crescita di un determinato contesto urbano.

Trattandosi di uno studio preliminare si è scelto di adottare come strumento di indagine quello dell'*intervista a testimoni qualificati*, metodologia presa in prestito dalla sociologia. Il campione di soggetti è stato scelto non per criteri statistici ma perché idoneo a fornire elementi propositivi per gli indirizzi e le linee guida per il nuovo piano. Gli intervistati sono stati scelti in quanto qualificati per specifici temi, ovvero quelle criticità emerse nella prima fase di studio. La letteratura scientifica suggerisce alcuni passaggi necessari prima di giungere all'intervista vera e propria:4.2

1. La scelta degli intervistati: come già accennato, gli intervistati sono stati selezionati sulla base della preparazione su specifici temi emersi nella fase di studio del PRG vigente e che quindi potessero fornire un contributo utile. In concreto, nelle analisi su contesti territoriali, dovranno essere prese in particolare considerazioni le seguenti figure sociali: amministratori locali e funzionari pubblici; operatori sociali, scolastici, sanitari ecc.; operatori economici di livello locale; professionisti nel settore della progettazione,

dell'urbanistica, dell'edilizia, della promozione turistica; rappresentanti del mondo del lavoro (es. sindacati) e dell'associazionismo locale [...]; rappresentanti del "terzo settore" (Debernardi, p.14).

INTERVISTATO	QUALIFICA	DATA	TEMA
Arch. Numinato Davide Licari	Assessore allo sviluppo economico, fondi comunitari e turismo	25/02/2021	Azioni e strategie di sviluppo
Ing. Antonino G.ppe Siculiana	Assessore all'urbanistica	02/04/2021	Urbanistica e territorio
Ing. Pietro Di Gregorio	Resp. associazione Italia Nostra Castelvetrano	27/02/2021	Tutela e valorizzazione
Geom. Paolo Masella	Presidente associazione Albergatori Selinunte	08/03/2021	Turismo e sviluppo
Arch. Giuseppe Salluzzo	Responsabile Circolo Legambiente Castelvetrano	17/03/2021	Ambiente e territorio
Dott.ssa Giusy Cavarretta	Palazzo al Carmine	06/03/2021	Turismo e dimore storiche
Arch. Giuseppina Pizzo	Componente Consiglio dell'OAPPC Trapani	17/04/2021	Urbanistica e libera professione
Avv. Franco Messina	Presidente associazione Orgoglio Castelvetranese	16/03/2021	Associazionismo e territorio
Gaspare Giaramita	Patronato CGIL Castelvetrano	31/03/2021	Lavoro, sviluppo e territorio
Arch. Daniela Lucentini	Beni confiscati	01/03/2021	Beni confiscati
Prof. Francesco Saverio Calcara	Storico	15/03/2021	Storia, cultura e territorio
Ing. Danilo La Rocca	Responsabile VII settore D.O. del comune di Castelvetrano	09/03/2021	Abusivismo e nuove prospettive

- 2. La definizione della traccia: la struttura comune a tutti gli intervistati ha previsto due domande: una relativa alla formazione personale e un'altra all'individuazione di alcuni elementi da poter inserire nella matrice SWOT. Le restanti domande sono state elaborate in modo specifico per ogni intervistato, tenendo conto del settore tematico a cui facevano riferimento. Il complesso di domande è stato articolato in modo da lasciare del tutto aperte le modalità di risposta, al fine di consentire all'intervistato di esprimere con i tempi e le modalità che ritiene opportune il proprio pensiero (ibid. p.15).
- 3. Lo svolgimento dell'intervista: gli appuntamenti con gli intervistati sono stati fissati telefonicamente, stabilendo per ciascuno orari e giorni differenti. Tutte le interviste sono state svolte con un colloquio diretto. Ad ogni intervistato sono state fornite le ragioni del colloquio ed è stata chiesta l'autorizzazione a poter registrare; il consenso è pervenuto dalla totalità dei testimoni qualificati, eccezion fatta per un solo intervistato.
- **4.** L'elaborazione delle interviste e la stesura del rapporto: ogni intervista è stata "sbobinata" e trascritta fedelmente nel testo contenuto all'*Allega A* della seguente tesi. La fase di rielaborazione e di analisi dei risultati è di seguito trattata.

Sono stati individuati dei temi chiave comuni a quasi tutte le interviste, raggruppabili per: piano regolare vigente; centro storico; economia e sviluppo; abusivismo edilizio.

Per quanto riguarda il piano regolatore vigente vi è una comune opinione sul fatto che esso risulti oggi piuttosto vetusto. Le previsioni di piano, a distanza di oltre venticinque anni, appaiono non conformi a quello che è stato lo sviluppo del territorio comunale. Il responsabile del VII settore D.O. del comune di Castelvetrano Ing. Danilo La Rocca, che tra l'atro fece parte dell'allora ufficio di piano, lo ha definito "Assolutamente superato. Tanto è vero che nel 2008 si sentì l'esigenza di modificare il PRG e fu dato l'incarico all'ufficio tecnico del Comune. L'incarico prevedeva un aggiornamento ma nella sostanza si trattava di un nuovo

piano [...]". È della stessa idea l'assessore allo sviluppo economico, ai fondi comunitari e al turismo, Licari, il quale afferma che "Le logiche attuali sono completamente differenti con le previsioni del piano del 1994. Mentre che noi parliamo il mondo sta cambiando, per cui le analisi e il lavoro prodotto più di vent'anni fa non possono che essere obsoleti".

Il tema del Piano regolatore ingloba, anche, tutto ciò che riguarda il centro storico. L'anello di congiunzione tra i due temi è ben descritto dalle parole dure della componente del Consiglio dell'OAPPC Trapani, "Mi viene difficile individuare elementi positivi in una pianificazione miope e in una politica urbanisticache hanno causato il continuo abbandono del centro storico ed incentivato uno spasmodico consumo dei suoli". Tale affermazione fa riferimento all'approvazione delle grandi lottizzazioni, le quali hanno incentivato e causato l'attuale abbandono e degrado del centro storico. Ulteriore critica proviene dal responsabile dell'associazione Italia Nostra Castelvetrano; gli stessi strumenti che avrebbero dovuto tutelare il nucleo di fondazione della città non sono stati adeguati, "il piano ha cercato di isolare alcuni elementi nel tentativo di salvaguardarli. Però non ha puntato alla salvaguardia del centro storico nella sua interezza e globalità". Il risultato odierno è quello di un insieme edilizio anonimo e disordinato. Proposte e opzioni di recupero sono pervenute dai vari intervistati sul tema. Un esempio è quello dei coniugi Cavarretta e Mangiapane, proprietari e gestori del Palazzo al Carmine, un bed e breakfast, in pieno centro, nato dal recupero di un vecchio palazzo di famiglia. La loro volontà di recupero parte da un presupposto nobile, ovvero "Un bene storico non è personale, quindi per noi poter ridare luce ad una dimora storica che fu della famiglia Saporito, corrisponde a seguire anche un interesse generale". Altro input, volto al recupero, proviene dall'Arch. Pizzo, la quale propone l'applicazione della legge n. 865 del 1971 e successive modifiche e integrazioni, relativa a "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica", "per la previsione di nuove zone destinate all'edilizia economica e popolare all'interno del centro storico".

A Castelvetrano i temi dell'economia e dello sviluppo legano bene con quello del turismo. Affinché una località possa diventare destinazione turistica è necessario che vengano rispettati alcuni requisiti minimi. Lo sviluppo non può essere generato

solo dal privato o solo dal pubblico. Una denuncia in tal senso proviene dal presidente dell'associazione Albergatori Selinunte, Paolo Masella, il quale afferma che "è mancata l'evoluzione del territorio per ciò che compete la parte pubblica [...] Se non si crea **una sinergia tra pubblico e privato** non può esistere uno sviluppo del territorio". La sinergia passa, anche, per la creazione di infrastrutture a servizio sia del comparto che della cittadinanza. In tal senso si è registrata un'assenza quasi totale. Un'esperienza diretta è stata raccontata nell'intervista all'assessore Antonino Siculiana, "Le varianti al piano, elaborate per dar vita ai grandi alberghi a Marinella di Selinunte, non hanno tenuto conto dell'assenza di infrastrutture adeguate a servizio del turismo. Mi sono occupato della progettazione degli impianti di queste strutture e l'assenza delle reti di infrastrutture ha rappresentato e rappresenta una enormità di costi di gestione". Oltre al turismo, caratterizzano l'economia locale altri due settori, l'agricoltura e il commercio. Tale tema è stato affrontato con il responsabile del patronato CGIL Castelvetrano; "L'olivicoltura, tipica del nostro territorio, non naviga in cattive acque, anche perché durante la pandemia non si è mai fermata", ha continua dicendo che "Vi è poi uno sviluppo del settore commerciale, con particolare riferimento al settore dei supermercati localizzati nella zona dello svincolo autostradale". Anche in questo caso, la cui crescita è avvenuta a prescindere da quella del territorio, accade che non tutto è perfetto. Non a caso il responsabile Circolo Legambiente Castelvetrano ha definito quella zona come una sorta di isola felice, specificando tuttavia che "Una pianificazione di dettaglio però non è stata fatta a riguardo, tanto è vero che mancano dei collegamenti pedonali lungo l'asse commerciale. Costruire in tali aree comporta una cessione di superficie, destinati a parcheggio e a verde. Ecco, tali aree dopo essere state cedute al pubblico mancano di una progettazione per l'utilizzo delle stesse". La zona commerciale/artigianale, con i suoi servizi privati e la progettualità delle aree cedute, potrebbe riportare Castelvetrano alla centralità di un tempo, quale territorio geograficamente e strutturalmente al centro di questo grande territorio (Messina, Allegato A) che è la Valle del Belìce.

Oltre ai servizi sono necessari i cosiddetti standards urbanistici, totalmente assenti in alcune parti del territorio comunale. Una grande opportunità di riscatto proviene

dal riutilizzo dei beni confiscati alla mafia, ad oggi in affidamento temporaneo al comune di Castelvetrano. "Nel corso degli ultimi anni alcuni beni confiscati sono stati utilizzati per la realizzazione di una caserma della Polizia di Stato, della Guardia di Finanza; oppure per la realizzazione della casa comunale in via della Rosa" afferma l'architetto Daniela Lucentini, però è necessario che tali beni possano asservire all'allocazione degli standards che al momento potrebbero essere realizzati solo con l'esproprio, il quale comporterebbe delle risorse economiche non in possesso del comune. La proposta proviene dallo stesso architetto Lucentini: "Sul territorio comunale diversi sono i beni localizzati in luoghi strategici della città che, se disponibili al patrimonio comunale, potrebbe diventare standard, considerando che la città da questo punto di vista registra un significativo deficit. Attraverso i PON potrebbero essere ristrutturati, in modo da essere fruibili al pubblico".

Infine, il tema dell'abusivismo edilizio. A tal proposito diversi aspetti sono emersi nel corso delle interviste ai testimoni qualificati. Sull'origine del fenomeno, relativo alla frazione di Triscina di Selinunte, emergono svariate opinioni a riguardo. Lo storico del territorio, professore Francesco Saverio Calcara, parla "di abusivismo di necessità, creato anche dalle rimesse degli emigranti che investivano nella seconda casa i pochi risparmi che avevano". Il prof. Calcara individua poi un altro fattore che ha favorito il propagarsi del fenomeno: "Il peccato originale, da cui deriva lo svuotamento del centro storico [...] risiede nel vecchio piano comprensoriale n°4, dell'architetto Natoli. Un piano che rifletteva un certo velleitarismo ideologico e di radicalizzazione, degli archetti del tempo, che ha portato, secondo me, sia all'abusivismo di Triscina sia allo svuotamento del centro storico". Inoltre, "Avendo previsto la zona di rispetto del litorale, per l'intero territorio di Triscina, significò che chi voleva costruire poteva farlo solo abusivamente, e così fu". Alle ragioni di diffusione del fenomeno, vi sono anche quelle che hanno fatto sì che esso non si arrestasse; ciò su cui molti convengono è la responsabilità politica; Calcara afferma che la classe politica dell'epoca "anziché controllare, ritengo che incentivò l'abusivismo". È della stessa opinione l'assessore Siculiana, il quale asserisce che si è concesso "Per clientelismo politico e per cieca economia [...] lo sviluppo che

oggi conosciamo. Quel territorio avrebbe potuto produrre molto di più, costruendo molto meglio". Il caso Triscina oggi rappresenta un problema di difficile risoluzione. Le demolizioni, avviate dalla Commissione Straordinaria al fine di ripristinare la legalità di questo territorio, vedono posizioni contrastanti. Il responsabile Legambiente Castelvetrano ritiene che "gli immobili abusivi vanno demoliti". Di fatto le demolizioni sono state già avviate e "Oltre ai 180 immobili già oggetto di procedimento, ne abbiamo individuati ulteriori 270 attraverso il confronto delle aerofotogrammetrie" (La Rocca, Allegato A). Interessante è il punto di vista del prof. Calcara: "Le demolizioni a macchia di leopardo, sono rispondenti più ad una logica di natura ideologica piuttosto che a criteri di natura funzionale. Le demolizioni così fatte non incidono sull'aspetto globale del territorio. Ha determinato una presa di posizione dello Stato, sul cui principio di legalità siamo tutti d'accordo". Di fatto le demolizioni sono state già avviate, adesso sarà necessario capire cosa fare con le aree acquisite dal comune. L' Ing. Di Gregorio, propone "Un piano particolareggiato di recupero [...] è l'unica possibilità per ridare dignità a questo territorio". Alcune idee progettuali sono state espresse dal responsabile VII settore D.O. del comune di Castelvetrano,

"Una prima idea è stata quella di istituire un bando per concederla in via temporanea ai cittadini con usi ben determinati, esempio quelli agricoli. Un'altra ipotesi è quella di utilizzare le aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici o per usi connessi all'attività balneare. Un piano specifico di attuazione andrebbe messo in atto a tale scopo [...] Triscina, inoltre, ha un sistema della viabilità definito a pettine, in cui dalla strada principale a monte scendono verso il mare strade strette e parelle, non comunicanti tra loro. Per cui sfruttare tali aree per i collegamenti trasversali potrebbe essere una soluzione utile".

Un'ulteriore soluzione tecnica, rivolta agli immobili non ancora demoliti, proviene da Legambiente, attraverso la creazione di "una STU cioè una Società di Trasformazione Urbana, i cui azionisti avrebbero dovuto essere sia il comune, sia

i proprietari delle case in regola e dei lotti liberi ma anche quelli delle case abusive. Quest'ultimi ne avrebbero fatto parte qualora avessero demolito a loro spese ma mantenendo la proprietà del lotto".

A livello generale, per il nuovo strumento urbanistico della città, gli orientamenti operativi provenienti da alcuni intervistati, possono essere così sintetizzate:

- Pianificare il territorio ad una scala più ampia, dialogando con i territori contermini e ragionando con una logica di uno sviluppo comune;
- Bloccare le zone C di espansione e puntare ad un consumo di suolo zero;
- Puntare ad uno sviluppo che tenga conto delle risorse culturali, ambientali, enogastronomiche e turistiche.

In conclusione, le interviste ai testimoni qualificati si sono rilevate utili, hanno permesso sia di conoscere le opinioni dei vari esperti ma anche di riflettere sulle possibili soluzioni ai vari problemi di Castelvetrano. Sostanzialmente non sono emersi grandi pareri contrastanti sulle tematiche in oggetto, piuttosto ognuno ha fornito un differente contributo e punto di vista. Ad ogni intervistato è stato chiesto di indicare almeno un elemento, riferito alla città di Castelvetrano, da inserire nella matrice SWOT. I risultati sono stati riportati nel paragrafo successivo. Si segnala, a livello statistico, che la quasi totalità degli intervistati, ha inserito nel quadrante degli elementi negativi della matrice, l'assenza di un senso di appartenenza e cura dei beni comuni da parte dei cittadini castelvetranesi. Tale aspetto è stato affrontato nelle conclusioni, proponendo alcune soluzioni che potrebbero favorire la nascita del fenomeno inverso.

## 4.2.2 La matrice SWOT

Le informazioni raccolte durante le interviste sono state rielaborate e inserite sottoforma di parole chiave all'interno della matrice SWOT di seguito riportata.

Oltre ai temi emersi durante i vari colloqui, ad ogni intervistato è stato chiesto di fornire almeno un elemento, riferito al territorio di Castelvetrano, che potesse essere un punto di forza o di debolezza (interno) e un'opportunità o una minaccia (esterna).

Tale fase analisi, insieme alle precedenti, ha costituito un significativo input per la definizione degli indirizzi e delle proposte finali.

	PUNTI DI FORZA		
	<ul> <li>Localizzazione geografica</li> <li>Dimore storiche</li> <li>Storia</li> <li>Identità culturale</li> <li>Parco archeologico di Selinunte</li> <li>Turismo</li> <li>Enogastronomia</li> </ul>	<ul> <li>Chiesa di San Domenico</li> <li>Capacità ricettiva (4000 posti letto)</li> <li>Architettura del centro storico</li> <li>Paesaggio olivicolo</li> <li>Riserva naturale foce del fiume Belice</li> <li>Paesaggio Diga Delia</li> <li>Collegamento autostradale</li> </ul>	
A	PUNTI DI DEBOLEZZA		
N A L Y	<ul> <li>Scarsa coesione socioculturale</li> <li>Sentimento di rassegnazione</li> <li>Assenza di servizi</li> <li>Degrado patrimonio edilizio</li> <li>Mancanza senso di appartenenza</li> <li>Essere un territorio di mafia</li> <li>Organico ridotto macchina comunale</li> </ul>	<ul> <li>Scarsa cooperazione</li> <li>Apatia della comunità</li> <li>Tempi di assegnazione beni confiscati</li> <li>Degrado paesaggistico e ambientale</li> <li>Mancato policentrismo</li> <li>Indice di vecchiaia della popolazione</li> </ul>	
	OPPORTUNITA'		
<i>↑ ← → →</i>	<ul> <li>Rete di dimore storiche</li> <li>Castelvetrano e Valle del Belìce</li> <li>Agricoltura</li> <li>La linea ferroviaria</li> <li>Essere una città della Sicilia</li> <li>Beni confiscati</li> <li>Il porticciolo di Marinella</li> </ul>	<ul> <li>I tecnici e professionisti locali</li> <li>La Diga Delia</li> <li>Il fiume Belice</li> <li>Il Recovery Plan</li> <li>Rete di beni di interesse culturale</li> <li>Occupazione da turismo e naturali</li> <li>Enogastronomia e pesca-turismo</li> </ul>	
	MINACCE		
	<ul> <li>- Parco fotovoltaico in contrada Bigini</li> <li>- La vetustà della linea ferroviaria</li> <li>- Declassamento ospedale</li> <li>- Mafia</li> <li>- L'emigrazione giovanile</li> <li>- La politica siciliana</li> <li>- Perdita identità culturale dei luoghi</li> </ul>	<ul> <li>- Assenza di politiche di rigenerazione urbana</li> <li>- Scarsa competitività</li> <li>- Turismo stagionale</li> <li>- Degrado attrezzature turistiche</li> </ul>	

# 4.3 Priorità, indirizzi e linee guida per Castelvetrano

Il territorio comunale di Castelvetrano, in quanto territorio compromesso, presenta una molteplicità di aspetti urbanistici negativi. Alcuni sono stati evidenziati sia dal PRG del 1994 che dallo schema di massima del 2009, altri sono emersi nel corso delle interviste ai testimoni qualificati e sintetizzati nella matrice SWOT.

Trattandosi di uno studio preliminare ritengo che vi siano sufficienti elementi per poter stabilire che alcune *emergenze* siano rimaste invariate dagli anni '90 fino ad oggi; proprio su queste il nuovo strumento urbanistico comunale dovrà concentrare le proprie forze, cercando di accelerare il più possibile sulle trasformazioni necessarie a ridare dignità ad un territorio che troppo spesso è stato deturpato.

Fortunatamente le potenzialità ambientali, storiche, paesaggistiche e agricole consentono di stabilire una visione futura per la città in grado di recuperare il divario determinatosi fino a questo momento.

Nello specifico delle priorità ho deciso di concentrarmi su tre temi in particolare: l'abusivismo di Triscina di Selinunte, il recupero e la valorizzazione del centro storico e la gestione e ricognizione delle aree a standard.

Nel paragrafo relativo ad obiettivi, assi e misure saranno sintetizzate e schematizzati gli indirizzi e le linee di azione a cui il nuovo PUG dovrà puntare.

### 4.3.1 Triscina di Selinunte: abusivismo edilizio

"Se vi piacciono i tondini di ferro arrugginito in cima ai pilastri ficcati verso il cielo, se adorate il calcestruzzo sgretolato dalla salsedine, se andate pazzi per i selciati sconnessi, se vi commuovono le scalinate di cemento armato che degradano sulla spiaggia già demaniale fino al mare e le necropoli riciclate in discariche, c'è il posto che fa per voi. Si chiama Triscina, sta a due passi da Selinunte, è completamente abusiva e detiene probabilmente il record mondiale di impunità: 5000 case nate fuorilegge [...] non hanno mai visto però una ruspa, un piccone, uno scalpello" (Stella e Rizzo, 2011, p. 87).

In fase di analisi, ed in particolare nelle interviste ai testimoni qualificati, sono state individuate alcune delle ragioni che hanno favorito la nascita dell'agglomerato abusivo di Triscina. La fascia di rispetto dei 150 metri imposta dalla Legge Regionale n.78 del 1976, la "necessità" di costruire una casa in seguito al terremoto del 1968, l'indifferenza politica verso un fenomeno che cresceva in modo esponenziale di giorno in giorno, sono solo alcune delle ragioni maggiormente emerse dal confronto con gli intervistati. Secondo Fabio Boiardi, del Politecnico di Milano, "Non si tratta di abusivismo di necessità, è bene chiarirlo, ma di una pulsione piccolo borghese, espressione più o meno fedele della società europea contemporanea. Tutta Triscina, come qualsiasi insediamento abusivo con caratteri di questo tipo, è fatta d'architettura senza architetto. Non esiste nessun terzo che abbia mediato tra i bisogni, gli impulsi dei suoi abitanti e l'espressione fisica che da questi ne è derivata" (Boiardi, 2020, p.258).

È risaputo che "Gli arenili siciliani e in particolare quelli delle provincie di Agrigento, Trapani, Palermo, Ragusa, Siracusa, Catania, sono stati erosi e privatizzati da una quinta di seconde case che non hanno risparmiato aree ad elevata naturalità come le foci dei fiumi e le zone umide" (Erbani, 2003,nd).

Oggi, delle 5000 case nate in modo abusivo, in buona parte sono state regolarizzate,

mentre per altre vige un'ordinanza di demolizione. *Le demolizioni per gli edifici* 

insanabili costruiti in aree a vincolo, prevalentemente entro la fascia dei 150 m di inedificabilità assoluta, in Sicilia già prevista dalla L.R. 78/1976 e ben prima della Legge Galasso del 1985, si sono rivelate di difficile attuazione, soprattutto per indecisioni politiche legate alla perdita del consenso e per la presenza di interessi illegali, spesso presenti nelle aree edificate abusivamente (Barbarossa L., Privitera R., Martinico F., p. 1667).



Figura 20 - Formazione naturale del sistema dunale (Foto di Francesco Lo Piano, 2021)



Figura 21 - Triscina di Selinunte via 17, a destra Hotel Aureus (Foto di Francesco Lo Piano, 2021)



Figura 22 - Triscina di Selinunte, via 77 (Foto di Francesco Lo Piano, 2021)



Figura 23 - Triscina di Selinunte, sistema di illuminazione privato (Foto di Francesco Lo Piano, 2021)

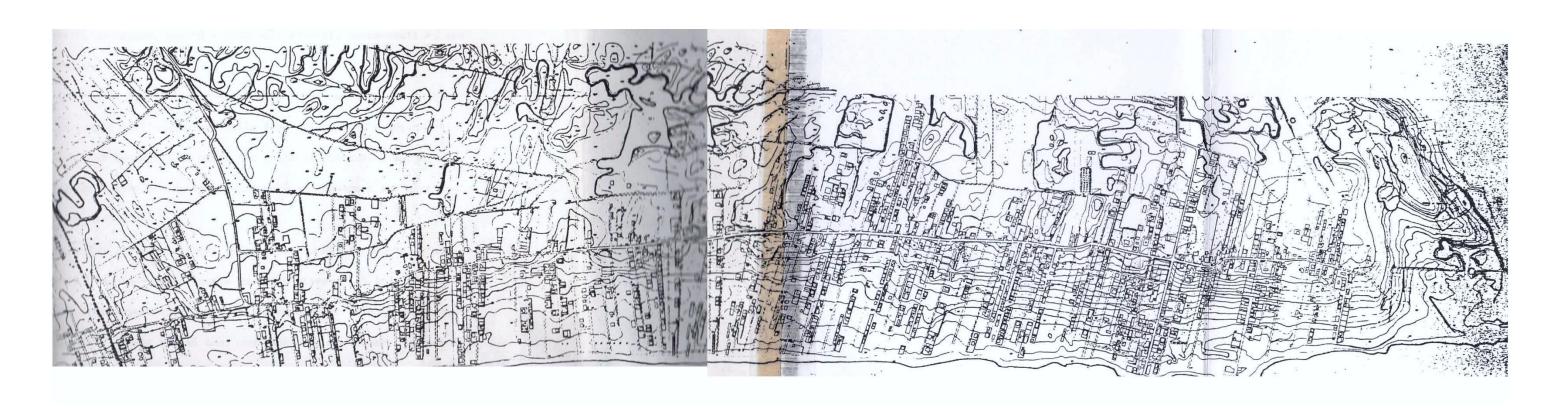


Figura 24 - Rilievo aerofotogrammetrico prodotto nel 1979 dalla S.A.S. di Palermo su una ripresa aerea eseguita nel giugno del 1979

Paradossalmente, chi aveva costruito abusivamente prima della legge del 1976, o che quanto meno è riuscito a dimostrare che il proprio fabbricato era già presente prima del 31 dicembre 1976, è riuscito ad accedere ad uno dei tre condoni edilizi (1985, 1994 e 2003).

L'ordinanza di demolizione è stata emessa per tutti quegli immobili la cui regolarizzazione non è stata possibile in alcun modo. L'Ingegnere La Rocca, responsabile del VII settore D.O. del comune di Castelvetrano, nell'intervista ha affermato "Oltre ai 180 immobili già oggetto di procedimento, ne abbiamo individuati ulteriori 270 attraverso il confronto delle aerofotogrammetrie". Infatti, da una prima comparazione aerofotogrammetrica parrebbe che alcuni immobili, dichiarati con epoca di costruzione antecedente al 31 dicembre 1976, sarebbero stati costruiti successivamente.

Nel corso degli anni le ordinanze di demolizione per i privati sono arrivate ma pochissimi hanno provveduto autonomamente a farlo, probabilmente spinti dal fatto che prima o poi vi sarebbe stata una soluzione per la regolarizzazione; il comune, nonostante fosse tenuto a farlo, non ha mai iniziato le demolizioni.

Nel 2017, con lo scioglimento del comune "per accertati condizionamenti dell'attività amministrativa da parte della criminalità organizzata" (Morici, 2017), fu nominata la Commissione Straordinaria, la quale diede avvio per la prima volta all'iter di demolizione. Attraverso un'apposita linea di credito, concessa dalla Cassa Depositi e Prestiti, sono stati affidati i lavori ad una ditta specializzata, quest'ultima individuata a seguito di un bando di gara. Buona parte dei primi 85 immobili, facenti parte del progetto, stati già stati demoliti.

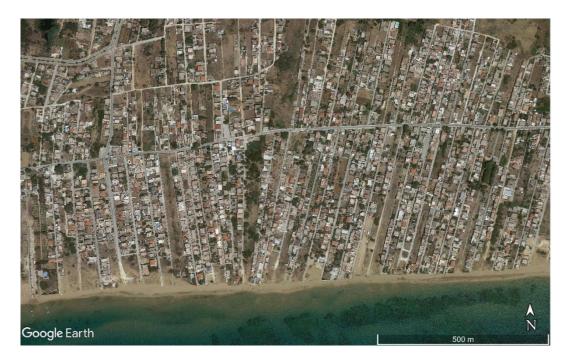


Figura 25- veduta aerea su Triscina di Selinunte

Il Piano Paesaggistico Regionale racchiude questa zona all'interno degli ambiti 2 e 3,

"Come indicato nell'art. 31 delle NTA, l'ambito di Triscina è compreso nel Paesaggio Locale 11 "Dune Costiere" che si estende da Faro Granitola al Parco Archeologico di Selinunte. Il Piano specifica che i sistemi dunali presentano, nelle aree individuate dagli ambiti, un diverso grado di maturità a causa dei disturbi antropici legati soprattutto all'urbanizzazione diffusa. [...]. Per il suddetto Paesaggio Locale, gli obiettivi di qualità paesaggistica comprendono la riqualificazione ambientale-paesistica degli insediamenti e la promozione di azioni di riequilibrio paesaggistico, il potenziamento della rete ecologica e la salvaguardia del sito di importanza comunitaria "Sistema dunale capo Granitola, Porto Palo e foce del Belice" (ITA010011), nonché della fascia costiera e delle aree boscate residue" (Lazzarini, 2018, p.11).

In fase di progettazione, dunque, non è pensabile non tener conto di uno strumento di livello superiore come il piano paesaggistico regionale.

Nel corso del tempo, i vari condoni e leggi regionali hanno permesso di poterne regolarizzare diverse. Altre sono risultate insanabili e non condonabili, motivo per cui oggi sono oggetto di demolizione. E pur vero che di tempo ne è passato prima che si arrivasse alle demolizioni. Le prime ingiunzioni di demolizione risalgono agli anni '90. Il fatto che le demolizioni siano partite solo pochi anni fa e con il lavoro della Commissione straordinaria, costituisce una grande mancanza di responsabilità politica. In questo contesto preferisco fare delle valutazioni diverse da quelle politiche, che certamente non sono secondarie.

### 4.3.2 Castelvetrano: il suo centro storico



Figura 26 - Palazzo Melodia, via Garibaldi (Foto di Francesco Lo Piano, 2021)

Il centro storico della città di Castelvetrano costituisce un'ulteriore emergenza, sia in termini fisici/strutturali che valorizzativi. Il Piano Regolatore del 1994, così come lo schema di massima del 2009 evidenziavano la necessità di intervenire sul recupero del patrimonio edilizio. Il fenomeno dello spopolamento, le nuove lottizzazioni e lo sviluppo dell'area artigianale/commerciale sono solo alcune delle cause del degrado fisico in cui oggi versa l'area centrale della città. Alcuni edifici si trovano in totale stato di abbandono, altri sono crollati e le nuove costruzioni, realizzate negli anni '70, presentano caratteri architettonici distanti da quelli dei palazzi antichi.

Le piccole vie centrali hanno perso ogni residente e le condizioni strutturali degli immobili in cui insistono rimandano ad un sentimento di desolazione. Molti palazzetti di pregio, di rilevanza storico/architettonica non indifferente, presentano i contrafforti per evitarne il crollo; in alcuni casi il tetto e i solai sono collassati e a

restare in piedi vi è solo il paramento murario; in altri casi le condizioni statiche degli edifici sono in serie difficoltà.



Figura 27 - Palazzo Di Stefano con contrafforti, via Ruggero Settimo (Foto di Francesco Lo Piano, 2021)



Figura 28 - Palazzo Frangipane con contrafforti, via Bonsignore (Foto di Francesco Lo Piano, 2021)



Figura 29 - Palazzo Signorelli con contrafforti, al termine della via XXIV Maggio (Foto di Francesco Lo Piano, 2021)



Figura 30 - Palazzo al Carmine, antica dimora della famiglia Saporito convertita in struttura ricettiva (Foto di Francesco Lo Piano, 2021)

Gli esempi di recupero e valorizzazione di tali palazzetti sono piuttosto rare. Nelle interviste ho riportato la testimonianza di due imprenditori, marito e moglie, che tra mille difficoltà sono riusciti a ristrutturare una vecchia dimora storica, oggi convertita in struttura ricettiva. I costi relativi al recupero sono spesso molto elevati, anche se le opportunità odierne, attraverso con forme di incentivazione come il *sisma bonus* e il *bonus fa*cciate, potrebbero rappresentare un'ottima occasione.

In sintesi, vi è l'urgenza di tutelare un tessuto storico nella sua interezza, nei suoi caratteri originari e nelle peculiarità tipiche di questo luogo, così come ci ha ricordato lo storico Prof. Francesco Saverio Calcara nell'intervista a proposito delle porte di accesso ai cortili/abitazioni, ampliate ad una certa altezza per consentire l'accesso del carretto.

## 4.3.3 Territorio comunale: le aree e le attrezzature pubbliche

Sia il PRG del 1994 che lo schema di massima del 2009 pongono l'accento sull'enorme *deficit* di aree ed attrezzature urbane di interesse locale sull'intero territorio comunale.

Il centro abitato di Castelvetrano è piuttosto composito da questo punto di vista. La parte storica ha degli indici molto bassi dovuti proprio al mancato esproprio delle aree private individuate dal PRG. Vi sono poi dei casi, come quello dello spazio polifunzionale di Palazzo Pavone (Fig. 31 e 32), in cui sono state realizzate delle opere per la conversione in parcheggio, per poi chiuderlo poco dopo a causa dell'assenza di risorse finanziare per la gestione. Per quanto riguarda le aree di espansione e periferiche, nate in seguito ai grandi piani di lottizzazione, sono stati realizzati alcuni standard ma la manutenzione (vedi fig. 33) degli stessi è pressoché assente.



Figura 31 – Parcheggio/spazio polifunzionale pubblico in disuso "Palazzo Pavone ex Arena Italia", via Marconi (Foto di Francesco Lo Piano, 2021)



Figura 32 - Retro Palazzo Pavone con area adibita a parcheggio, via Rampingallo (Foto di Francesco Lo Piano, 2021)

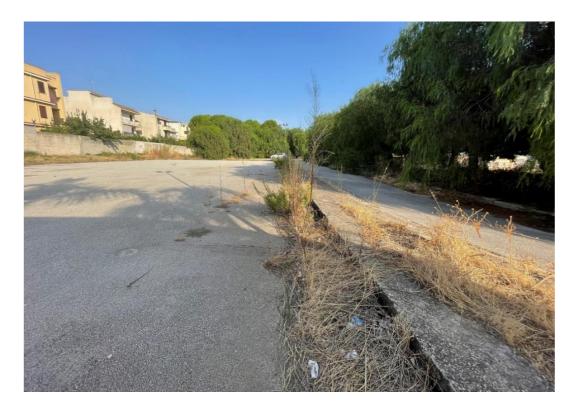


Figura 33 - Area a parcheggio e verde pubblico, via Piemonte (Foto di Francesco Lo Piano, 2021)

Marinella di Selinunte, nata come borgo marinaro, presenta nella sua parte storica alcune attrezzature di interesse locale, poco funzionali e al di sotto della capacità turistica sia degli insediamenti alberghieri (quattromila posti letto) che dei villeggianti stagionali. Le infrastrutture non sono adeguate e le connessioni ciclopedonali tra strutture ricettive e i poli culturali non garantiscono un'adeguata

sicurezza agli utenti. Alcune lottizzazioni, rimaste incomplete, costituiscono ulteriore elemento di degrado; le aree che i privati avrebbero dovuto cedere (sotto forma di attrezzature) rimangono in stato di abbandono.

Triscina di Selinunte è la porzione di territorio comunale con il più basso livello quali-quantitativo di città pubblica. Essendo nata per lo più in modo abusivo è difficile stabilire gli indici allo stato di fatto. Le analisi statistiche del PRG del '94 attribuivano dei valori **pari 0,00 mq/abitanti** di standard. Al 2021, il valore è leggermente aumentato rispetto a venticinque anni fa, ma di gran lunga inferiore a quelli stabiliti dalla normativa nazionale.

In passato per la realizzazione di una scuola, un parcheggio o un parco giochi si è fatto ricorso al cosiddetto esproprio per pubblica utilità. L'acquisizione dell'area per mezzo di tale strumento urbanistico comporta spesso un impegno economico per l'ente pubblico non indifferente, considerando l'esigenza di dover remunerare il giusto indennizzo in favore del privato. Il comune di Castelvetrano, vista la situazione di dissesto finanziario, non ha certamente la possibilità economica di poter procedere in tal senso, e probabilmente nemmeno in un prossimo futuro. Riflettere su forme alternative di realizzazione delle dotazioni di piano, è una priorità.

Considerando l'importanza di garantire eque condizioni e una qualità di vita elevata a tutti i cittadini, a prescindere che essi si trovino a nord, asud, ad est, ad ovest o al centro della città, sono necessarie delle azioni volte alla compensazione di tale divario.

Un'importantissima opportunità di acquisizione di aree da destinare a spazi ed attrezzature d'interesse collettivo proviene dagli innumerevoli beni confiscati alla mafia, ad oggi affidati in via temporanea al comune di Castelvetrano. Il numero di beni non è per nulla esiguo, si tratta di oltre trentacinque raggruppamenti di immobili, comprendenti terreni e fabbricati dislocati sull'intero territorio comunale, alcuni avente anche carattere strategico dal punto di vista dislocativo territoriale.

Figura 34 – Mappa dei beni confiscati nel territorio comunale di Castelvetrano





# Città di Castelvetrano

Immobili confiscati alla criminalità organizzata e assegnati al Comune di Castelvetrano dall' A.N.B.S.C.

Legenda

Beni utilizzati direttamente dal Comune s/o cia assegnan

Beni concessi a tecci a titolo eratuito e/o con finalità di la

						va		
ID	DECRETO	VERBALE CONSEGNA	FINALITA*	DESCRIZIONE BENE	FOGLIO DI MAPPA	PARTICELLE	SUPERFICIE (mq.)	PROCEDURA
1	30529/1999	18/05/1999	Sociali	Terremo con armesso l'abbricaco sito in c/da Zengara.	79	3-18-79-83-156 e 157 ex 131	323.160,00	Concesso in comodeso d'uso a la Comunità Terapeutica "Casa i Giovani" i no al 28/05/2020.
2	32187/1958	21/12/1998	Sociali	Ferreno con annesso fabbricato sito 'n ç/dis Latomie - Pireto.	123	34 35 36 37 38 39 41 42 98-129-130-167-168-169 170-171-186-197-189-199- 256-257	118.226,00	Consessa in cornadate d'Leo e le Camunità l'Engeutica "Case e Giovani" Fino al 15/02/2019.
)	29205/2003	25/03/2003	Sociali	Ferreno con annesso fabbricato sito in c/do Pilori Latomio duffa,	154	76 sub 1-190	30 470,00	Consessa in comadata d'uso alla fencazione "San Vito Calus" fi al 12/03/2026
	13049/2003	28/03/2003	Sociali	Terreno con aniresso fabbricato sito in q/d s Dimina.	12%	22-35-42-43-100-101	172.453,00	Concesso in comocisto d'eso ella comunità Terropeutica "Casa e Giovani" fino al 24/11/2023.
4	13049/2003	25/03/2003	Sociali	Terreno con annesso l'abbricato silo in c/d a Dintos.	129	6 8 9 16 18 30 32 24		Concesso in amadala d'eso elle amandà Terapsulica 'Cesa i Glovan' I no al 24/11/2023.
	43919/7003	10/07/2064	Sociali	Terreno con armesal fabbricati rurali s'il in c'da Segero.	57	1-2-5-6-8-9-10-11-17-19-14- 15-16-18-23-24-25-28-29- 35-32-67-111	223,400,00	Concesso in correcteto d'aso alla comunità Terepeutica "Caso i Giovani" fino el 07/06/2024.
5	43919/2003	10/02/2004	Sociali	Terreno con armessi fabbricati rurali siti in Olda Fortaso.	£	17-28-92-98-89-98-81-169- 164		Concesso in corrocción d'uso alla comunità Terapeutica "Casa Glovani" tino al 07/06/2024.
	43919/2008	10/02/2064	Sociali	Forreno con armosci fabbricati rurali siti in c/da Seggin.	105	36-57-51-72-73-74		Concessa in comedicto d'eso alla comunità Torcocutica "Case Giovani" fino di 07/06/2024.
6	208-2-20814-25857 del 2001 e 1472/2006	14/07/2004	Sociali ed structionali	Terreno sito in c/da Cia longhi.	35	373-375-375-377-377-404 470-475-474-475-485	51 000,00	builtzantore di un'area subantziare che comprende la cuava d' Comunale, allogo per le F.A., Caserina e Commissa a.O. o. li Cocarne dello G. di F. ori Edificio di Culto.
2	30817/2004	09/11/2204	Sociali	immebiles to in via Fra S.Mannone n. 124.	181	181 sab 1,2,3 - 182 sab 4 - 183 sab 2,3	258,00	Utilizzam come sedic legale del Consorzio Trapa nese della Lega o SM uppo.
8	35480/7007	14/11/2007	Sociali	Terreno con annessa fasbricato sito in c.da Manicalunça, Triscina.	160	19-504-908-909-811-915- 314-316-317- [318]-319- 320-323-324-325-326-347- 348-372-373-374-375	33.260,00	Concesse in consolate d'use alla Coca. Socia e Grascie affidamento conglino con la Sociatà coop. CRPSY fina 1/1/2/2027.
9	12504/2008	17/04/2008	Sociali	Fabbricate alto in c.da: Varicalungs, vio 49 n. 50/52, Triscina	177/8	991 vab 1,2	2 closed of fuor terro, discutt F.T. di may 500 circum? Hence di mo, 57 dinani varianca	Concesso a ttolo gratuito alla Società Coop. Societe "Tuli Onlus" fino al 08/02/2025.
10	11939/2008	27/05/2008	Sociali	Torreno con annesti fabbricati sti in c.d.a Cana citto.	96	141-142-145-323-350-351- 187	64.556,00	Concessorio comodisco ofeso alla Coop. Sociale Girasole ed affidame congiunto con la Coop. Sociale Chevra fino al 10/12/2009.
11	48287/2008	27/05/2008	Sociali	Forreno con annesso fabiliticato runde sito in c.do Fortanello.	33	82-83-85	8.750 <sub>J</sub> CC	Concesso a titolo gratuto alla A.F.S. "S.E.L. in giaco, saci Coop.caparila "Locandien" fina al 12/03/2028.
12	327 40/70XH	11/02/2370	Sociali	Terreno con annesso fabilificato nurale sito in cito Seggio-Torre e Staglio.	n	28-23-30-31-32-33-67-74- 75-111	264,070,00	Concesso in comparto d'uso alla Coop. Sociale Orius "Rita A Jibera Terra" (ino al 20/10/2000.
12	32240/2009	11/02/2010	Sociali	l'erreno con annesso tabbricato rurde sto in c.du teggio Torme Staglio.	57	3-4-44.	264.070,00	Concesso in comocato d'use alla Coop. Sociale Orius "Rita A ilbera Terra" (Inc. al 29/10/2021.
	10099/2013	01/03/2012	st luzional	Terreno sito in c.de Canalolto.	121	115	14.847,00	Concesso in comodato al comune d' Trapani per la realistazion sossi fino di 12/02/2112.
18	1574/2012	01/03/2012	Socieli	Terrema con ancessa fabbricata na shesso in cida Canalistic	121	3-4-5-10-11-11 sub 1,2-12- 13-60-113-114-115-117 119	263.348,00	Connesso in connucato d'uso alla Coop. Sociale Orlus <sup>1</sup> 81a A ibera Terra <sup>2</sup> fino al 29/10/2020.
14	32328/2017	29/15/2014	st tuzional'	Spezzoni di terreno con annessi fabbricati siti n via XX Settembro/Ha Pestrongo.	187	263[-269-270-514	654,00	Trasferito al patrimonio indisponibile del comune Castolycurate.
15	23621 23629/2015	25/06/2015	st turional'	Magazáne site in via Vincenza m. 1 e 3.	53	536 sub 1 e 2	799,00	Non essegnato dopo aver espierano le procedure di selezione sia scopi consili che per fini lucrativi - Utima procedura Dell (Sinotani, del 16/10/2017).
16	29625 23627/2015	25/06/2015	st tusional	Fabbricato sito in via Sontangola a.l., opportamento e garage. "In mappa individuata funta la particolla"	58	850 sub 12 (appartamiento) sub 27 (genege)	(appartamento 7,5 and) (autor mess) mg. 13,6C)	Non assequate costs were espletace le procedure et selecture per s- socia L. Ultima precedura Proev. Dieg. n. 347 del 28/06/2017.
17	29626/2015	25/05/2015	st tuzional	Fabbricato s to in via Santangelo n. 26.	53	713	Unità collabento	Von assagnote copo aver espletado le procedura el selezione per s socia E. «Ultima procedura Prove. Dafg. ». 3-17 del 26/05/2017.
18	19904/2016 26855/2016	29/07/2016	SE Tuzional'	Forceso a immobile sita in Via Gentile. (Ce Flat)	36	(275 immabilo) (554 555 terreno)	Immobile 5/5 become req. 2,300,00	Trasferita al potrimonio indispanibile del comuna Castelvetrano.
190	10716/2015	07/05/2018	st tuzional	mmobile sito in via Marconi n. 34. 'In mappa ndividuata tutta la penicella'	183	1011 sats 7	343,00	Trasferito al patrimonio indisponibile del comune Castelwetrano.
20	10223/2015	07/05/2015	st tusional	immobile sito in via Marco Polo, Marinella di Sci nunto.	176	GE7	133,00	Trasferito al patrimonio indisponibile del somune. Castervettano
21	10218/2015	07/05/23°S	of tuzional	immobile sito in via Sartangelo,vila Taglista angolo via Montanara	33	587-590-787	Can C/7 o Cat C/1	Procedure effectuate a per scapi schalliche per fin liveratio. Parts no. 582 890 i san assegnato in ithore i a proc. assegnato i liera Del Gista n. 114/2017 per la part, n. 787 883 Cosp. Sociale i l'orandi
22	2389/2014	02/05/2018	Sociali	Forces of in c.da Mostagra .	11	79-NC-81-87-17E	129.170,00	Procedura in Finero di assagnazione per fini lacrativi - Del. Giu n. 114 dei 10/08/2012 - da assegnare alla Coop. Social coandion.
2)	16245-16251-13873- 13964-13890-13985- 13986-13888-13999- 13906-12908-13904- 13625/2017	27/04/20:7	Socieli	Terreno con l'abbricati, contrada Strasatto.	55	189-144-176 sun 1,2,3,4,5- 177-178-179-180-814-3/5	33.531,00	Concesso a the lo gratuite alla Coop Sociale 11 Instandins 1 fin 00/11/2033.
24	16255-13018/2017	27/04/20:7	Sociali	Terreno agricole s'to in c.da Seggio.	57	72-834-895 portiche 1cacento nola ZT.O. 'El' del P.S.O. vigente	25.210,00	Concesso e titolo proteito all'Associazione Agesci Graj Castelverrano I.
25	13737/2017	27/04/2017	Sociali	Perrena agricolo rito in C.da Bel en Idare, Marinella di Selmunte.	168	331-332-333-439	61.780,00	Concesse a titolo gretuite alla Coop. Sociale "I Lorandieri" fin (H/11/2013.
78	13786/2017	77/04/2317	Socieli	Terreno sito in C.de Manicalunga, Via 33, Friscina,	177/4	8E2 591	1.283,00	Von assegnets copp aver espletace to procedure of selecions per special. Ultima procedure Proceding is 347 del 29/09/2017.
27	Danawasuu moo ficoso dali decento 48294/2018	27/04/2017	Sociali	Terreno apriccio sito in Cda Zangara, local tá Intribisa e Petrulla.	94	45 46 72 (224 ox 47)	84.157,00	Acceptus, in cheese per approvaujate schema conservacione assegnazione a trole grature alla Cosp. Secolo Placife Rizzot Jrima processura Der. Direstane Vin. 1 del 11/01/2019.
28	13742 13745 13750 13751 13753 13754 13755 13754 13757 13758 13754 13757 13758 13750 13761	27/04/2017	Socieli	l'erreno agricolo con fabbricati rusali sao in C.ch Zangara, località inchiesa o ⊇etrulla.	34	14: 15: 16: 17: 18: 19: 20: 21: 27: 24: 24: 538: 1: 24: 25: 26: 28: 87: 120: 129: 153: (187: ex: 30) -1185: 616: 2,3,4,5: ex: 50;	251.548,F0	Procedura in dinere banco pubblico per assegnazione per si cociali - Pravv. Dirig, n. 547 del 28/09/2017 - Bene n. 13
29	12879/2017	27/04/2017	Sociali	Unita immosliari (Crt. A/Z), unito catastalmento al o part.99 del l'oglio di mappo n. 176, via Morco Folo, Marinilla di Safinunto.	176	629	unte a la part, 58 di 7,5 vani	Trauterito al patrimonio ladisponisite del comune Castelveura no.
30	13893/2017	27/04/23:7	Sociali	Unita immonitari (Car. A/P), unita catav alment- al a part.00 del foglio si mapor n. 176, da Marca Polo, Mannella di Salmunto.	176	ú9	On to offerourt. 629 di 7,3 non	Trasferito al peliminosio lectioponibile del consume Casseverratio.
		27/04/2017	Sociali	Urità immobiliari (Cat. A/4), non individuate estastalmente come sub 10, via Idantoni 26. 'In mappo individuata tutto la particollo'	102	1008 sub 10	2,5 ven - mq. 50,00	Trasterito al patrimonio Indispaniale del comune Casselversino.
31	13870/2017			Unità immobiliari (Cat. A/4), non individuata	75.5	1008 sels 15	3,592n - mq. 35,00	Presilento al patrimonio indisponisite del comune
	13674/2017	27/04/23:7	Sociali	contailmento como sub 25, Via Marceni 26. 10 e appaintividad la tutto la particulti.	183	loca sata 15	35,00	Casterivecra no.
31		27/04/2017 27/04/2017	Sociali	constituents come sub-15, but Marcon W. No.	57	35-45 sub1,2,3,4-47-43-44- 45-352 sub 2,3-395 projecte readente nd 2,8-8,0 su 4 di via 5-gglo	122400	Non assegnata rougo aver esoleta, o la procedere el sobsidore social sociale - Ultima procedure Prove. Orig. n. 547 28/08/2017.
31	13874/2017 13607-12911-13912- 13613-13907-13913- 13905-12907-12022- 36233-14236			catastainenta come sub 15, Via Marceni 26. Via nueppo individua la tutta la particultal		35-40 st.b1,7,3,4-47-49-44- 45-352 sub 2,3-395		Yon assignate page aver esaletate la procedure di solizatore scopi sociali Ultima pracedure Prove. Drig. n. 547
31 32 32	13874/017 13607-12911-13912- 13613-1399-13913- 13905-11905-1252- 36233-14296 16357/2017	27/04/2017	Socieli	constitutement come sits 15, via Masceri 26, <sup>1</sup> /1 magai individua in title to per limite?  Ue ta immobilizion in occoruzione, via Singa o.  Ue ta immobilizion di occoruzione, via Singa o.  Ue ta immobilizion di occoruzione (con C/2), Via	sa	35-70 sub1,2,3,4-42-43-44- 45-352 sub 2,3-305 porcione ficadenie nd 2,8,5,0, a,4,6 v a,5-egdo	2.22400	Von consentate page are: could be the procedure of solutions could seemble. Ultima promotive Prove. Drig. n. 547-28(08/2017).  You consentate argue are: models at least conducter of selections of seemble argue are: procedure Prove. Only in 547-28(08)2017.
31 32 33	13874/017 13807-13911-13912 13611-1399-13913- 1395-1399-13913- 36233-18239 16357/2017 13914/2017	27/04/23:7 27/04/23:7	Sociali Sociali	constitutement come sus 55, Visi Materian 26, Vis- regue Individual la tutte la part ballet.  Je ta anneabilisce in accordance, visi lange o.  Je ta invendo libre domedita (Cat. C/2), Via fragio.  Je ta invendo libre domedita (Cat. C/2), Via fragio.  Je ta invendo libre domedita (Cat. C/2), Via	57	3540 sub1,7,3,44743444 45-552 sub 2,3-305 parciane ricedente nel 2,8,5,0, a, 4 de va Segdo 49	2224.00	Ver severale cross over coleta a transcedere el adelesione considere el mante prosedere transce circle el 347 28,000,0007.  Ver severale cross over coleta a transcette el sobriame considere el sobriame considere el sobriame coleta el sobriame considere conside

# **CAPITOLO 5 - Conclusioni**

# 5.1 Riepilogo degli obiettivi e del lavoro di tesi

Prima di giungere alle considerazioni finali è necessario ripercorrere i temi, le analisi e gli obiettivi del lavoro di tesi.

Definito il quadro conoscitivo del caso studio e descritte l'esperienza di tirocinio e la metodologia di ricerca, si è proceduto ad indagare, da un punto di vista più teorico e nazionale, i tre temi che caratterizzano un territorio compromesso: abusivismo edilizio, abbandono del centro storico e servizi e attrezzature pubbliche.

Lo strumento urbanistico cardine della città di Castelvetrano è certamente il Piano Regolatore Generale del 1994, approvato in sostituzione del vecchio Piano Comprensoriale n°4. Nelle fasi di studio sono emerse fin da subito alcune tematiche: i caratteri architettonici di tipo anonimo e disordinato del centro storico, il mancato sviluppo economico e turistico del territorio comunale quale conseguenza del deficit di spazi e attrezzature di interesse collettivo, e infine, il dilagante fenomeno dell'abusivismo, specie per la frazione di Triscina di Selinunte.

Le analisi quantitative hanno mostrato dati statistici relativi alla demografia, al patrimonio edilizio esistente e all'indice di affollamento, ma ciò che di interessante è emerso riguarda il numero di abitanti, rimasto stabile nel tempo. A queste analisi si aggiungono quelle relative alla definizione di aree ed attrezzature urbane di interesse locale; infatti, Castelvetrano da questo punto di vista presenta un **deficit** quali-quantitativo non indifferente.

Gli interventi progettuali previsti per il PRG del 1994, invece, sembrerebbero andare in contrasto con le analisi. Ad esempio, nonostante il dato relativo alla popolazione evidenziasse una crescita nulla, furono previste nuove edificazioni attraverso svariati piani di lottizzazione, in parte già contenuti nel P.C. n.4. Per giustificare un'azione di questo tipo fu ipotizzato per il ventennio successivo (per il solo centro abitato di Castelvetrano) un **incremento di popolazione pari al** 

**70,02%**, rispetto al dato del 1993; percentuali ancor più importanti furono previste per le frazioni balneari di Marinella e Triscina di Selinunte.

Aver favorito le grandi espansioni al nord del centro abitato ha comportato certamente uno svuotamento e abbandono del centro storico; la mancanza di standard urbanistici ha ulteriormente scoraggiato chiunque volesse scegliere di abitare la parte storica della città. Oltretutto, aver previsto un dimensionamento così spropositato significò non aver tenuto conto del dato relativo alle abitazioni e alle stanze non occupate, rispettivamente pari al 47,97% e 45,50%.

In sostanza, nelle fasi preliminari di studio del PRG del 1994 è stata posta l'attenzione su alcune questioni ma in fase progettuale non sono state fornite risposte adeguate.

A distanza di quasi trent'anni dall'elaborazione di quel piano la situazione purtroppo è pessima. Il centro storico versa in uno stato di decadimento generalizzato, in cui si fa difficoltà a riconoscere i caratteri peculiari dell'architettura locale, ed i pochi edifici antichi rimasti in piedi necessiterebbero di interventi urgenti.

Il mancato esproprio delle aree destinate a spazi e attrezzature di interesse locale, mostra un rapporto mq/abitante di città pubblica basso e il livello quali-quantitativo esistente non garantisce standard adeguati ad una città che del turismo dovrebbe fare il suo cavallo di battaglia.

Il fenomeno dell'abusivismo si è arrestato, ma il risultato paesaggistico e funzionale odierno della costa è a dir poco desolante; inoltre, il progetto di demolizione degli immobili abusivi non è stato elaborato in funzione di cosa dovranno diventare quelle aree, però in compenso il sistema dunale naturale sembrerebbe fare il suo corso.

Le analisi prodotte in occasione dello schema di massima del 2009, non risultano differenti di quelle del PRG del '94. Trascorsi quindici anni si conferma la tendenza del dato relativo ad abitazioni e stanze non occupate, con il **44%** di abitazioni complessive e il **42%** di stanze complessive.

Il periodo storico di riferimento (2009) indusse i progettisti a tener conto della limitata capacità finanziaria di ipotetici acquirenti a vario titolo, conseguenza della crisi economica. Rispetto a quelle questioni più volte richiamate (abusivismo edilizio, abbandono del centro storico e deficit di servizi ed attrezzature pubbliche) furono proposte delle soluzioni orientate verso un'unica direzione, ovvero l'applicazione della perequazione all'interno territorio comunale; i diritti edificatori generati dai comparti (con necessità di interventi di trasformazione), furono localizzati in aree di atterraggio corrispondenti alle z.t.o. di completamento ed espansione. Il principio, dunque, alla base dello schema è quello di risolvere ogni problema urbanistico della città attraverso la perequazione, prevedendo ulteriore consumo di suolo.

Nel paragrafo 4.3 "Priorità, indirizzi e linee guida per Castelvetrano" ho provato a fornire una risposta ai tre temi del caso studio, con una chiave di lettura diversa sia dal PRG del '94 che dallo schema di massima del 2009. In tal senso l'esperienza di tirocinio è stata fondamentale e proficua. Analisi e interviste elaborate durante il praticantato negli uffici tecnici del comune, hanno generato un quadro d'insieme utile a fornire un contributo al nuovo Piano Urbanistico Generale.

Comprendere la direzione verso cui voler puntare significa immaginare il futuro della città, stabilendo al "momento zero" quali sono le risorse, intese in senso lato, che un territorio può offrire. La sintesi dei risultati assume, anche, i connotati di un approccio affermatosi nell'ultimo ventennio in Italia, ma ancora poco diffuso nei sistemi di governo del territorio regionale, ovvero quello della pianificazione strategica. Tra l'altro, la nuova legge urbanistica regionale, ricorda che il PUG dovrà essere articolato in una parte strutturale strategica ed una parte operativa.

Il dimensionamento del futuro piano per la città di Castelvetrano potrebbe prendere in considerazione l'idea del "consumo di suolo zero". Ciò significa che tutte quelle aree che attualmente lo schema di massima classifica come "aree di espansione", potrebbero essere ridimensionate se non addirittura eliminate del tutto, prevedendo un ricalcolo degli standard. È chiarò, però, che in questo modo

verrebbe meno il principio di perequazione applicato all'intero territorio comunale, e di conseguenza non sarebbero più presenti le aree di atterraggio dei diritti edificatori, generati dalle cessioni al pubblico e dalle premialità. La perequazione, invece, potrebbe risultare utile per acquisire quelle aree nella fascia costiera dei 300 metri di Triscina e per restituirle alla collettività sottoforma di spazi e attrezzature per la fruizione del mare.

Nel caso del recupero del centro storico bisognerà pensare a delle forme alternative rispetto a quelle già elaborate; ad esempio, attraverso l'attuazione di piani particolareggiati, progetti di valorizzazione commerciale o partecipazione a bandi europei per il recupero dei palazzi storici. Agire sul contesto con forme di premialità fiscali, utili a creare le condizioni favorevoli ad una rivitalizzazione del centro, anche nella sua componente commerciale, ormai quasi perduta. Il ridimensionamento del piano potrebbe portare alla positiva conseguenza della rioccupazione di tutte quelle abitazioni che al 2009 risultavano essere vuote.

La volontà politica di elaborare un nuovo piano per la città sarà determinante, in virtù delle "emergenze" a cui va incontro il territorio comunale. La nuova legge urbanistica regionale sarà la base di partenza del nuovo PUG ma una risposta più rapida alla risoluzione dei problemi potrà essere fornita solo da un confronto tra realtà sociali ed economiche che compongono il tessuto castelvetranese.

Interrogare i vari portatori di interesse locali, farli dialogare e ragionare su possibili soluzioni sarà un compito che i progettisti dovranno svolgere in prima persona, nella veste di tecnici e facilitatori, di un dialogo costruttivo utile al raggiungimento di soluzioni concrete e basate sulla stretta collaborazione.

Una qualsiasi decisione che non troverà un humus fertile, inteso in termini economici e di capitale umano, non potrà generare sviluppo. Tale sviluppo dovrà pur sempre risultare sostenibile sia dal punto di vista **ambientale** che **finanziario**.

#### 5.2 Sintesi dei risultati

Per i risultati si è scelto di sintetizzare gli indirizzi e le linee guida per il nuovo PUG sottoforma di schemi concettuali. Essi sono stati elaborati a partire dalle fasi di indagine e analisi. Le questioni relative al territorio castelvetranese, emerse in modo particolare durante le interviste ai testimoni qualificati, sono state tradotte sia in strumenti urbanistici e piani di settore che in possibili interventi; quest'ultimi sono intesi come politiche in grado di contrastare l'irreversibilità dei tre fenomeni in atto, attraverso un coinvolgimento e una collaborazione tra pubblico e privato che possa invertire quella tendenza apatica, richiamata da quasi totalità degli intervistati, verso tutto ciò che è bene comune.

Gli schemi si articolano in tre temi: abusivismo edilizio, centro storico e standard urbanistici. La chiave di lettura globale è quella di azioni appartenenti ad una fase preliminare di piano, motivo per cui si rimanda ad una progettazione esecutiva qualsiasi indicazione di dettaglio.

Ad ogni tema è stato attribuito un obiettivo generale, degli assi e delle misure specifiche.

#### 5.2.1 Riqualificazione della fascia costiera

Triscina, oggi, può essere considerata una realtà autonoma dal punto di vista funzionale? Di quali opere di urbanizzazione primaria e secondaria possono godere gli abitanti? La viabilità è adeguata alle esigenze minime di percorrenza carrabile o ciclopedonale? La viabilità trasversale, tra una strada e l'altra, è garantita?

La necessità di pianificare gli spazi, progettare e allocare servizi è un qualcosa che forse la si comprende nel momento in cui tutto questo viene meno. Il problema di Triscina non è di facile risoluzione, però è possibile provare a ragionare su alcune azioni tecniche da adottare nel prossimo strumento urbanistico.

Anzitutto, sappiamo che il Comune di Castelvetrano ha demolito oltre cinquanta immobili dei primi ottantacinque individuati come abusivi. Generalmente la realizzazione di opere di urbanizzazione comporta per il Comune l'acquisizione di aree; nel caso in cui ciò avvenga attraverso l'esproprio, è necessario disporre di risorse economiche affinché sia garantito il giusto indennizzo.

Il fatto che la maggior parte dei proprietari degli immobili abusivi abbia deciso di non demolire a proprie spese ha fatto sì che il Comune procedesse con l'immissione in possesso del fabbricato e dell'area in cui insiste; in altre parole, il Comune oggi è proprietario di quell'area a costo zero. È vero che tramite la Cassa Depositi e Prestiti si è chiesto un mutuo per le demolizioni, ma è anche vero che quei soldi dovranno essere restituiti dai proprietari. Le ingiunzioni di pagamento sono state già inviate, così come ha dichiarato dall'Assessore Antonino Siculiana (Allegato A). Il punto di partenza è dunque quello delle "macchie di leopardo" più volte richiamate dai nostri intervistati, costituite dai vuoti urbani creati dalle demolizioni.

Il nuovo strumento urbanistico dovrà censire queste aree e strategicamente prevedere:

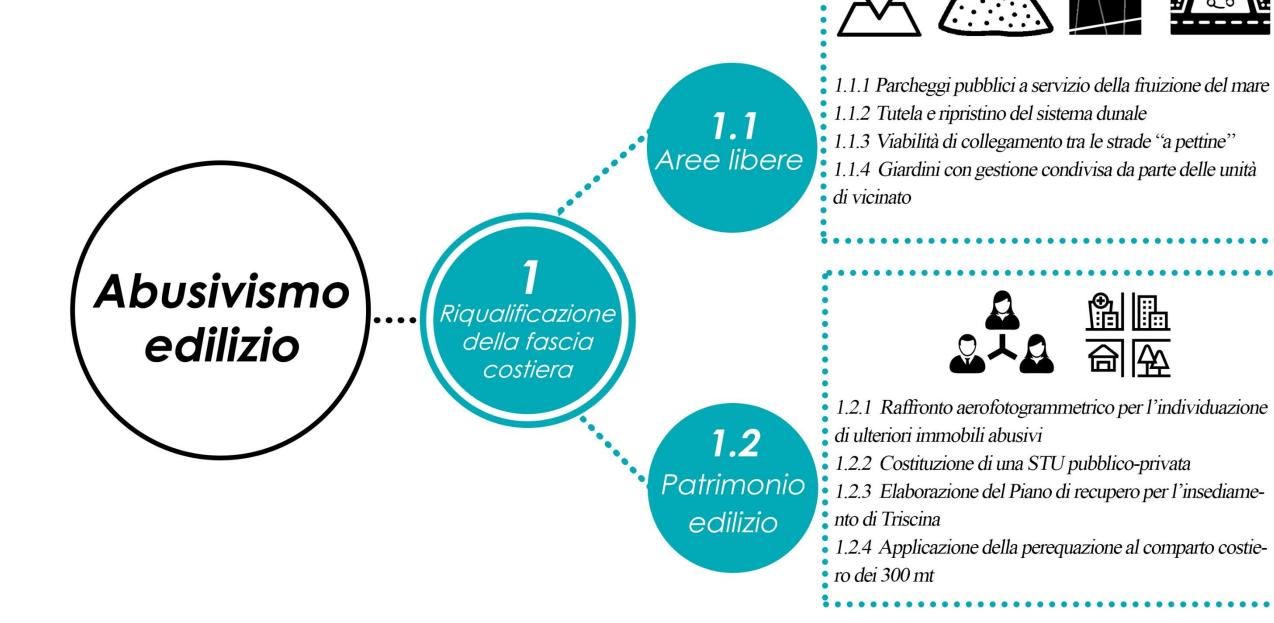
- **Parcheggi**: allo stato attuale sono totalmente mancanti, specie in corrispondenza della cosiddetta viabilità a "pettine";
- Viabilità trasversale: in molti casi non è possibile poter fare

inversione di marcia all'interno della stessa strada. I vuoti urbani creati in prossimità di strade particolarmente strette dovranno assumere questa funzione;

- Ripristino del sistema dunale: prima dell'edificazione incontrollata,
   Triscina era una distesa di dune e sabbia. Almeno per quei lotti adiacenti alla costa dovrà essere prevista la rimessa in vigore del sistema dunale.
- Giardini condivisi: vi è un aspetto che è emerso dalla quasi totalità degli intervistati, ovvero l'assenza di un senso di appartenenza e di cura dei beni collettivi. Per tale motivo vi è una forte necessità di stimolare e sperimentare un apprendimento collettivo. L'idea è quella di far sì che il Comune istituzionalizzi la formazione dei quartieri con apposite delegazioni, le quali avranno il compito di occuparsi della cura e della manutenzione di alcune aree, individuate come strategicamente aggreganti. Il Comune dovrà comunque mettere a disposizione delle delegazioni di quartiere, mezzi e fondi economici necessari alle dotazioni minime di fruizione delle aree. Forme di associazione pubblico-privato sono lo strumento idoneo a tale scopo.

L'approccio alla perequazione potrebbe, invece, restare in vigore per la riqualificazione della fascia costiera dei 300 metri, definibile come **comparto**. Idem per quanto riguarda gli immobili non ancora demoliti e per i quali il numero sembrerebbe crescere a dismisura. Lo stesso studio "Le Tre Ecologie di Triscina - Strategie e linee guida per la riqualificazione ambientale dell'insediamento", sostiene quanto detto. In sostanza si tratta di introdurre delle forme di premialità, tradotte in diritti edificatori, rivolte a coloro i quali demoliscono prima dell'intervento di acquisizione da parte del comune. Un ulteriore proposta è quella emersa durante l'intervista con il responsabile del circolo Legambiente di Castelvetrano: ovvero l'individuazione di una **STU** (Società di Trasformazione Urbana), con azionisti sia i proprietari delle case in regola e dei lotti liberi ma anche quelli delle case abusive. Quest'ultimi potrebbero farne parte qualora solo nel caso in cui decidessero di demolire a proprie spese ma mantenendo la proprietà dell'area.

# TEMA OBIETTIVI ASSI MISURE



#### 5.2.2 Recupero e valorizzazione del centro storico

Sappiamo che la legge n.765/1967 ha obbligato i comuni alla perimetrazione del centro storico, ma ciò non è sufficiente. **Non esistono custodia e tutela senza valorizzazione** (XVI legislatura VII commissione, 2008, p.19).

I contrafforti sui palazzetti storici, installati più di quindici anni fa, avevano lo scopo di preservare e tutelare da possibili crolli un patrimonio architettonico e culturale di importanza rilevante per la città. Oggi la tutela deve confrontarsi con il decadimento strutturale ancor più accentuato.

In molti casi si tratta di beni privati, motivo per cui è necessario ragionare secondo due vie:

- 1. prevedere strumenti urbanistici adeguati a salvaguardare il patrimonio storico da possibili interventi edilizi poco congrui;
- 2. far sì che tali interventi possano avere luogo prima che sia troppo tardi. Per fare ciò è necessario dialogare con i vari privati, proprietari di questi beni, e come prendere come tradurre in strumenti urbanistici le loro necessità. Anche attraverso forme di incentivazione fiscale utili ad investire risorse finanziarie per il recupero.

Il tema della valorizzazione è il passaggio necessario a garantire fruibilità e conoscenza per la collettività, come ad esempio il riuso per scopi turistici.

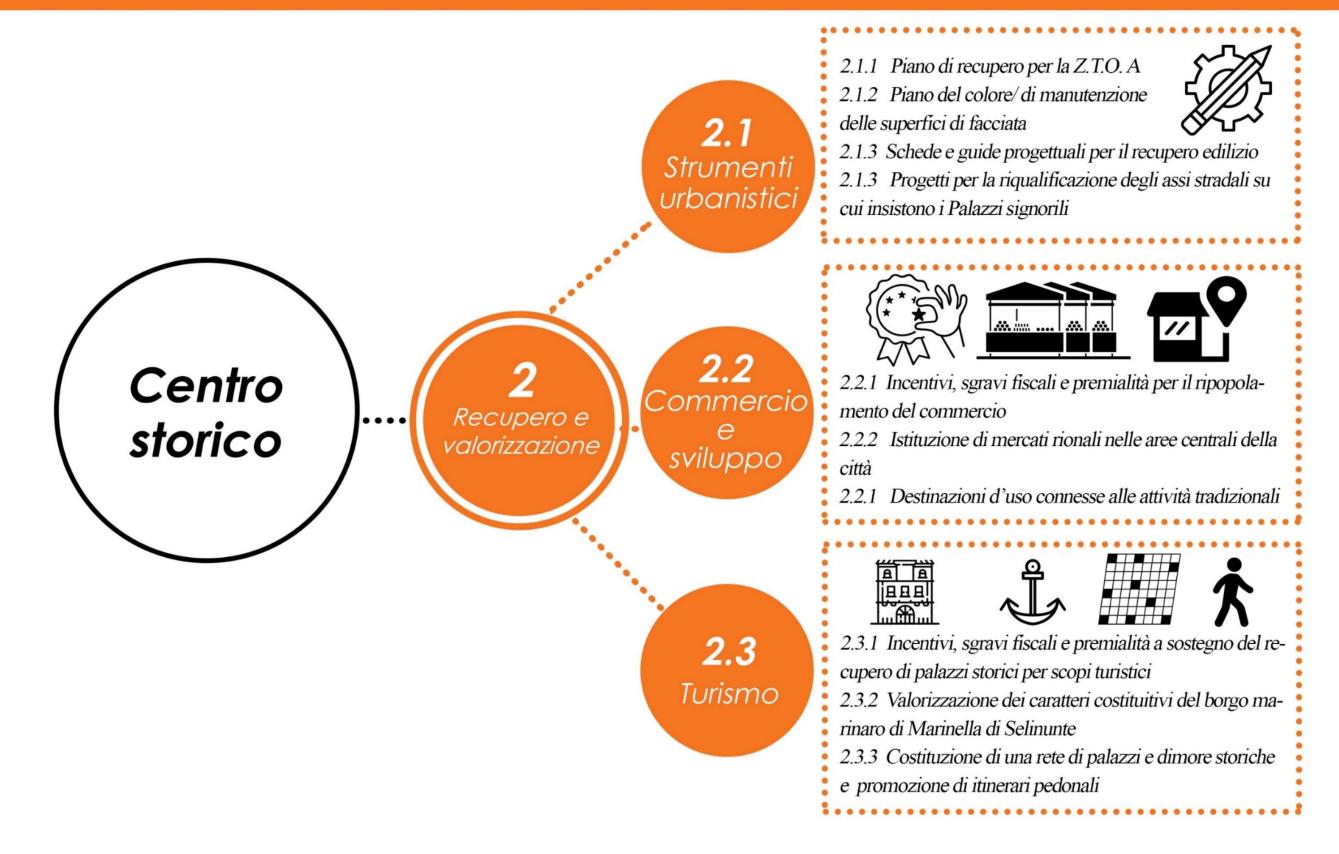
Per quanto riguarda le azioni più di carattere strutturale e pianificatorio sono ipotizzabili le seguenti scelte:

• Piano di recupero: sulla base della perimetrazione realizzata ai sensi della legge n.765/1967, sarà necessario avviare uno studio preliminare sullo stato di conservazione di ogni singolo edificio di pregio. Tale fase permetterà di poter stabilire, di concerto con la Soprintendenza ai Beni Culturali di Trapani, quali immobili sono meritevoli di essere conservati nella sua interezza o demoliti. Le aree in cui insistono immobili particolarmente fatiscenti, privi di pregi architettonici e per i quali si ipotizza la demolizione, potranno essere destinate alla localizzazione di spazi e attrezzature urbane di interesse locale,

attraverso forme di premialità, tradotti in volumetria, rivolte ai proprietari che le cederanno gratuitamente. Contrariamente, per gli immobili di interesse storico dovranno essere realizzate delle schede, sottoforma di guida progettuale, così come suggerito al comma 3 dell'art. 29 della nuova legge urbanistica regionale. L'introduzione di un piano del colore e/o manutenzione delle facciate è quantomeno necessaria.

- Commercio e immobili privati: il comune di Castelvetrano, con deliberazione n.5 del 15 febbraio 2019, ha dichiarato lo stato di dissesto finanziario dell'ente e per il quinquennio successivo non può effettuare agevolazioni (art. 84 c.4 D.lgs. n.77/95). Trascorsi i cinque anni, bisognerà procedere con forme di incentivazione, in termini di sgravi fiscali, al recupero del patrimonio edilizio privato, con riduzione o esenzioni di alcune imposte volte principalmente ad un ripopolamento del commercio, con particolare attenzione agli usi connessi alle attività tradizionali.
- Palazzi e dimore storiche: in una logica di turismo diffuso, così come al punto precedente, bisognerà stimolare la formazione di strutture ricettive in quei palazzi e dimore storiche, fiore all'occhiello di questa città. La maestosità e la rilevanza architettonica di questi edifici necessità di interventi immediati nell'ottica della valorizzazione, la cui manutenzione sia garantita da entrate generate da un turismo di nicchia/d'affare che attualmente costituisce una buona fetta del totale (circa il 20%).

# TEMA OBIETTIVI ASSI MISURE



#### 5.2.3 Standard urbanistici

Il tema degli standard costituisce un nodo fondamentale nel processo di miglioramento qualitativo di una città. Sia nel caso del PRG vigente che dello Schema di massima del 2009 si è cercato di prevedere nuovi standard, contro ogni logica di efficientamento e sfruttabilità delle risorse esistenti. È necessario andare oltre lo standard quantitativo e puntare ad una visione di **standard di tipo qualitativo**.

Per il centro abitato di Castelvetrano è corretto definire dei livelli minimi da destinare all'istruzione, all'interesse comune, agli spazi pubblici attrezzati e ai parcheggi pubblici. Ma nel caso delle frazioni balneari, i cui residenti effettivi sono di gran lunga inferiore agli abitanti stagionali non è possibile continuare a localizzare standard con la sola logica quantitativa. Per semplicità, non ha senso prevedere una scuola a Triscina di Selinunte se da settembre a giugno non vi risiede nessun bambino.

Il bilanciamento di aree a standard deve essere **contestualizzato e differenziato** per zone geografiche, infatti le necessità delle frazioni balneari di Marinella e Triscina non possono essere identiche a quelle del centro abitato di Castelvetrano.

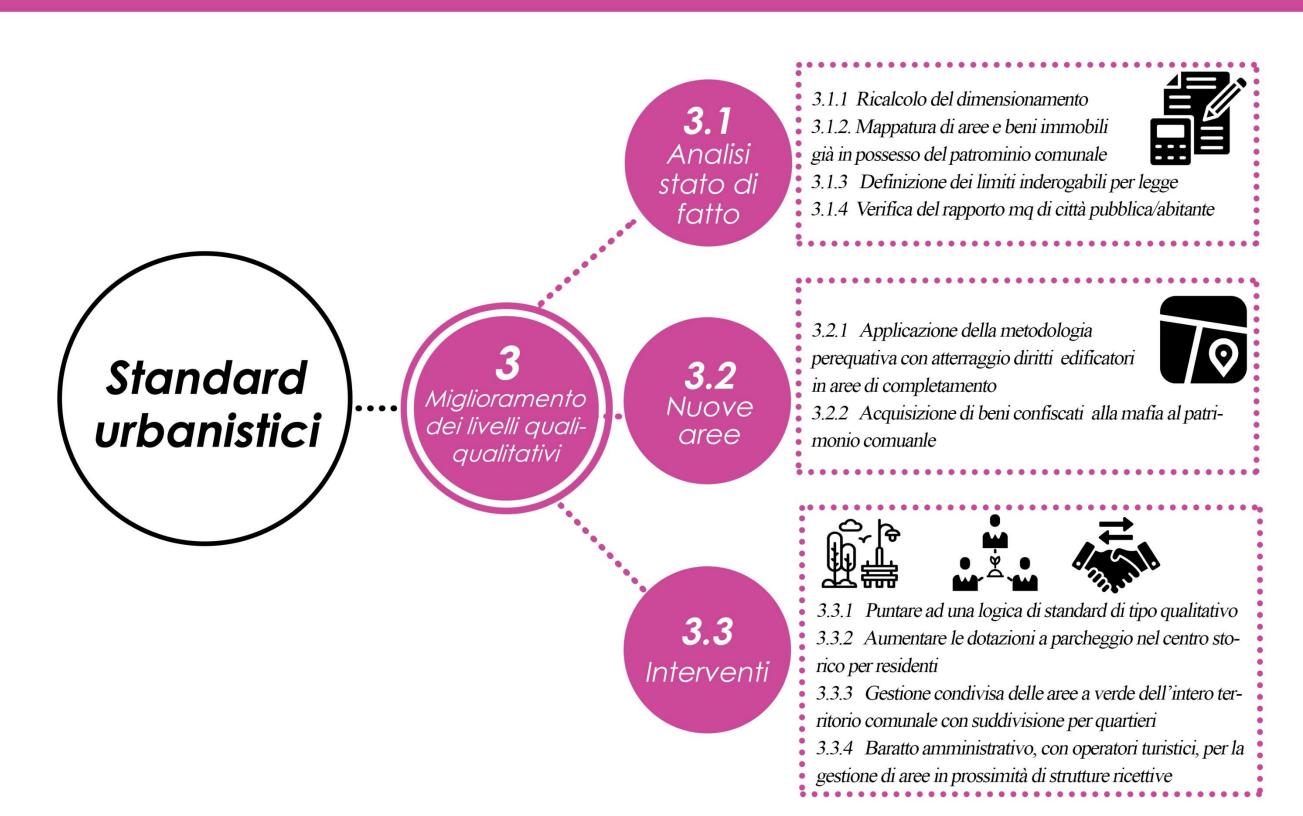
Al fine di colmare il divario è consigliabile procedere adottando le seguenti azioni:

- 1. **Dimensionamento**: l'eccessivo dimensionamento (abitanti teorici insediabili) degli strumenti urbanistici fino ad ora elaborati hanno ridotto ulteriormente il rapporto tra città pubblica ed abitanti; tale per cui bisognerà, anzitutto, eliminare tutte quelle Z.T.O. C di espansione, in ragione anche di una riduzione del consumo di suolo, così come auspicato dalla nuova Legge urbanistica regionale. Un nuovo dimensionamento del piano, considerando il dato demografico pressoché costante degli ultimi trent'anni, permetterà di aumentare il rapporto sopra citato.
- 2. Mappatura aree pubbliche: elaborare una mappa per la ricognizione di quelle aree già in possesso del comune, sull'intero territorio comunale. Nel caso di fabbricati sarà necessario procedere con una progettualità che miri al recepimento di fondi europei. Nel caso di terreni, come aree verdi, si dovrà verificare lo stato di manutenzione. Non ha alcun senso individuare e prevedere nuovi standard se non si ha la capacità di gestire e mantenere in buono stato quelli esistente; in assenza di risorse, come nel caso del quinquennio di rientro del debito, sarà importante intraprendere un lavoro con le associazioni locali e con i commercianti per l'adozione delle aree. Ai fabbricati ed ai terreni si aggiungono le aree liberate dalle demolizioni degli immobili abusivi di Triscina e di cui si è parlato al paragrafo sull'abusivismo.
- 3. Nuove aree: se dal nuovo dimensionamento e dalla ricognizione delle aree, attraverso la mappatura di quelle già in possesso al patrimonio comunale, non dovessero essere sufficienti, bisognerà individuare nuove aree da acquisire. L'acquisizione potrà avvenire: tramite esproprio, qualora il comune avesse le risorse per farlo; tramite lo strumento della perequazione urbanistica: con strumenti di programmazione negoziata come l'intesa di programma, cioè l'accordo tra soggetti istituzionali competenti in un determinato settore, con cui gli stessi si impegnano a collaborare mettendo a disposizione risorse finanziarie occorrenti per la realizzazione di una serie di azioni ed interventi specifici, collegati

funzionalmente in un quadro pluriennale, anche se non ancora globalmente definiti in tema di fattibilità. La dislocazione territoriale delle nuove aree destinate a standard dovrà seguire una logica di policentrismo.

4. Beni confiscati: l'ufficio patrimonio del Comune di Castelvetrano dispone di oltre trentacinque raggruppamenti di immobili confiscati alla criminalità organizzata. Da quanto è stato riferito dall'architetto Lucentini, nel corso dell'intervista, al momento la normativa nazionale (d.lgs. n. 159/2011) non consentirebbe un riutilizzo di tali beni per l'allocazione degli standard, in quanto tali beni non sono nell'effettivo possesso del Comune. In passato, alcuni terreni sono stati utilizzati per la realizzazione sia di una caserma per Polizia di Stato e Guardia di Finanza che degli uffici comunali. Per un territorio di mafia il riutilizzo degli stessi per scopi pubblici rappresenta certamente una grande occasione di riscatto. Se la norma venisse modificata, oltretutto, si garantirebbe un grande risparmio economico, in quanto non sarebbero necessari né l'esproprio e nemmeno la perequazione per l'acquisizione di aree private. È pur vero che chi amministra la città potrebbe richiederne il trasferimento della proprietà, così come già avvenuto in passato.

# TEMA OBIETTIVI ASSI MISURE



# **Bibliografia**

- Agneni L., Borea F., Borroccu F., Giardiello M., Mazzone F., Pagliari E,
   Pascotto L., Scotto F.C., Centro storico: museo-ghetto o motore di sviluppo, Fondazione Filippo Caraccioli, 2005
- Barbarossa L., Privitera R., Martinico F., Insediamenti irregolari e rischi territoriali lungo i litorali del Val di Noto. Percorsi di progetto per la città costiera resiliente, in Atti della XIX Conferenza Nazionale SIU-Società Italiana degli Urbanisti, 2016
- Beltramo S., Bovo P., Conoscere e conservare il paesaggio urbano. Il Piano di manutenzione delle superfici di facciata del centro storico di Saluzzo, 2020
- Coletta T., La conservazione dei centri storici minori abbandonati. Il caso della Campania, 2005
- Crosetti A., Giuffrida A., Lineamenti di diritto amministrativo, seconda edizione, Torino, G. Giappichelli editore, 2012
- Debernardi L., Progetto Rafforzamento Lauree Professionalizzanti
- Erbani F., L'Italia maltrattata, Laterza, 2003
- Ferracane A, Leggio G., Relazione storico-artistica sul territorio della città di Castelvetrano, Castelvetrano, 1987
- Gabellini P., *Tecniche urbanistiche*., prima edizione, Vignate (MI), Studisuperiori Carocci editore ,2019
- Gaeta G., Janin Rivolin U., Mazza L., *Governo del territorio e pianificazionespaziale*, seconda edizione, Novara, 2018
- Geddes P., Cities in Evolution; An Introduction to the Town Planning
  Movement and to the Study of Civics, 1915
- Janin Rivolin U., Governo del territorio e pianificazione spaziale in Europa, 2016
- Lazzarini L., Le Tre Ecologie di Triscina: Strategie e linee guida per la riqualificazione ambientale dell'insediamento, 2018
- Lazzarini L., Sicilia coast to coast: in cammino tra contraddizioni,

- *resistenze e battaglie per la legalità*. In: Lazzarini L. e Marchionni S. (2020, a cura di), Spazi e corpi in movimento. Fare urbanistica in cammino, SdT Edizioni, Firenze, pp. 221-234
- Rallo D., Vitale G., La nuova legge sul governo del territorio della Regione Sicilia: Un'altra vittoria per gli Urbanisti, 2021
- Salvia F., *Manuale di diritto urbanistico*., seconda edizione, Lavis (TN),CEDAM, 2012
- Staniscia B., De Filippis F., Storti D., Bressan M., Caporale A., *Politiche disviluppo locale nell'Unione Europea*, Torino, 2002
- Settis S., Paesaggio Costituzione cemento. La battaglia per l'ambiente contro il degrado civile, Torino, 2010
- Stella G. A., Rizzo S., *Vandali: l'assalto alle bellezze d'Italia*, prima edizione, Trebaseleghe (PD), 2011

#### Sitografia

- http://www.italiapedia.it/comune-di-castelvetrano\_Localizzazione-081-006
- https://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/1968\_1444.htm

### Allegato A – Interviste a testimoni qualificati

**Azioni e strategie di sviluppo:** intervista del 25/02/2021 all'Assessore Numinato Davide Licari

1) Qual è la sua formazione accademica e professionale?

Nasco come architetto, conseguo la laurea in architettura nel 1995 all'università di Palermo. Nei dodici anni successivi faccio l'assistente universitario; nello stesso periodo seguo un master di un anno in "Restauro architettonico ed urbano". Successivamente, in seguito a selezione, inizio il corso di specializzazione post-laurea in "Progettazione comunitaria". Fin dagli anni successivi alla laurea mi sono occupato di progetti finanziati dalla Commissione europea o in progetti finanziati attraverso i fondi strutturali, i cosiddetti fondi indiretti, secondo il modello del project cycle management. Finiti gli esami del corso di specializzazione ho fatto lo stage, previsto a conclusione del corso, in regione Siciliana. Negli ultimi vent'anni ho fatto assistenza tecnica a province e comuni in abito di progettazione e programmazione europea.

2) Qual è il suo ruolo all'interno dell'amministrazione comunale?

Le deleghe che mi sono state affidate sono quelle allo sviluppo economico, ai fondi comunitari e al turismo.

3) Come valuta l'attuale Piano Regolatore Generale?

I concetti appena descritti dovrebbero allinearsi con l'attuale piano regolatore. Preferisco guardare avanti piuttosto che indietro. È necessario riorientare il modo di pensare. Le logiche attuali sono completamente differenti con le previsioni del piano del 1994. Mentre che noi parliamo il mondo sta cambiando, per cui le analisi e il lavoro prodotto più di vent'anni fa non possono che essere obsoleti.

4) Quali obiettivi principali pone con la sua azione amministrativa?

In questi tre mesi iniziali ho organizzati **incontri** con le associazioni di categoria, albergatori, settori extra alberghieri, commercianti, artigiani, la micro e piccola industria agroalimentare e il terziario connesso ai trasporti. Lo scopo è quello di integrare i vari stakeholders, i cosiddetti attori dello sviluppo locale, è possibile facendo sistema trovare il modo di far diventare Castelvetrano **destinazione turistica**. Al momento tali presupposti mancano perché mancano i servizi essenziali; attraverso una programmazione di media e lunga scadenza, quel livello di servizi che una città contemporanea deve avere per potersi definire destinazione turistica.

Abbiamo predisposto **cinque aree di intervento**: le reti di comunicazione, riqualificazione urbana ed ambientale, la filiera delle attività produttive, welfare locale e la cultura. Queste linee non seguono un ordine preciso, è un percorso circolare.

Le reti di comunicazione: ciò che principalmente chiede un ospite è muoversi, per cui chiedersi come raggiungere due punti, A e B, è fondamentale. L'accessibilità da e verso l'esterno e poi la mobilità interna, con la relazioni tra la città e le sue

frazioni. Attraverso una mappatura del territorio lavoreremo sulla mobilità sostenibile, sui parcheggi, sul piano parcheggi, aree pedonali. Una visione a 360 gradi complessiva è possibile ragionare con una logica diversa da quella a macchie di leopardo.

La riqualificazione urbana: il rapporto tra la costa del waterfront e l'entroterra è talmente interconnesso che non è possibile differenziare l'ambiente dalla riqualificazione urbana. Il parco archeologico di Selinunte è l'elemento di interconnessione tra la parte est ed ovest, fornendo una continuità sul waterfront. La linea di costa, composta da Marinella, il parco e Triscina, è molto diversificata, ma lo scopo è quella di interconnetterla in modo adeguato. Il parco è l'anello di congiunzione. Un percorso ciclo pedonale, con accesso anche ai diversi abili, di valorizzazione culturale. Anche per ciò che riguarda Castelvetrano la riqualificazione è un punto di debolezza. La nuova legge urbanistica regionale siciliana incrocia il mondo della programmazione con il mondo della pianificazione, perché se non c'è un'idea, un progetto, una visione di città, non è poi possibile pianificare la città.

La filiera delle attività produttive: per la promo-commercializzazione del brand Castelvetrano, per valorizzare i prodotti e le esperienze di vivere a Castelvetrano. La parte privata ha il compito della promo-commercializzazione mentre l'amministrazione può promuovere a livello istituzionale il territorio, attraverso le convenzioni pubblico-privato si dà avvio al processo che porta alla destinazione turistica.

Il welfare locale: cioè non lasciare indietro nessuno, attenzionando gli handicap, le marginalizzazioni e le esclusioni sociali. Attraverso il lavoro che deriva dalle attività produttive è possibile recuperare le fasce deboli.

**Cultura**: sia quella materiale che immateriale. Quella materiale come il patrimonio architettonico, patrimonio archeologico e dei beni culturali in generale. I beni immateriali riguardano le sagre, le festività piuttosto che è tramandato per parola, il folklore. Ciò significa raccontare l'esperienza di una città. Tanto è vero che l'applicazione che presenteremo, "CisE – Castelvetrano is experience" fa riferimento proprio a questo.

#### 5) Cos'è il turismo relazionale integrato?

Mettere insieme, in relazione e integrare tutti gli aspetti è la visione complessiva del programma. Le cinque macroaree o **assi di programmazione** con le varie specifiche, che vengono viste come misure in ambito di programmazione, di fatto hanno come finalità proprio il turismo relazione integrato. La capacità di mettere insieme, fare squadra e mettere a rete.

#### 6) È prevista una fase di **monitoraggio**?

Ho predisposto un primo step che sta per chiudersi con la comunicazione in consiglio comunale del lavoro di confronto con i vari stakeholder, fino ad ora svolto. La fase successiva, sarà abbastanza breve, e metterà insieme il documento intermedio con l'aggiunta di progettualità. Successivamente il lavoro svolto verrà presentato al livello nazionale e regionale per inserire tale ragionamento nelle

rispettive programmazioni e nel recovery plan. Entro il 2023 sarà possibile fare la progettazione ed entro il 2026 con il recovery plan sarà possibile attivare i progetti. Fino a questo momento ci siamo trovati nella fase ex-ante, ci sarà durante tutto il percorso una valutazione in itinere, e ci sarà una valutazione ex-post, con un monitoraggio continuo.

7) Richard Florida, ricercatore di studi urbani, afferma che una città per essere attrattiva debba rispettare le cosiddette 3 T: Tolleranza, Tecnologia e Talento. In riferimento al talento, Castelvetrano come si presenta?

Rilancio con le quattro P: politica, con tutto ciò che riguarda una visione, programmazione, pianificazione e progettazione. Ogni competenza, ogni capacità, ogni talento che spinge nella stessa direzione delle cinque aree di intervento, è facilmente integrabile. Il coinvolgimento dei giovani sarà determinante, specie nel supporto utile a sviluppare l'applicazione CisE. La responsabilità della politica è quella di fornire una visione futura della città. Tra gli attori fino ad ora coinvolti, nessuno si è opposto ad una visione di città turistica.

**Tutela e valorizzazione**: intervista del 27/02/2021 all' Ing. Pietro Di Gregorio, responsabile dell'associazione Italia Nostra a Castelvetrano

1) Qual è la sua formazione accademica e professionale?

Sono laureato in Ingegneria Edile, per tanti anni ho fatto l'insegnante e mi sono occupato della libera professione. Oggi sono in pensione come insegnante, invece ho ripreso con la libera professione. Mi occupo principalmente di restauri.

2) Come valuta l'attuale Piano Regolatore Generale?

Le scelte che sono state fatte nel '94 sono state sbagliate, si è progettata l'espansione della città a nord e a sud. A nord con le lottizzazioni private e le zone C di espansione, con un sovradimensionamento sproporzionato. Per l'edilizia economica e popolare non sono state previste delle zone nel centro storico, mentre sono state ubicate a sud della città, con uno **stiramento del tessuto** urbano con conseguenti criticità legate a problemi come la viabilità, i trasporti, ecc...

Nello specifico del centro storico, il piano ha cercato di isolare alcuni elementi nel tentativo di salvaguardarli. Però non ha puntato alla salvaguardia del centro storico nella sua interezza e globalità, che invece era necessario fare. Il centro storico non è la somma di palazzi, chiese e conventi antichi ma un bene culturale nella sua globalità. Il consiglio comunale dell'epoca aveva approvato una norma che consente nuova edificazione nelle aree libere del centro storico senza il **parere** della Soprintendenza ai Beni Culturali. Ciò è avvenuto anche a causa del fatto che il PRG sia stato approvato con il meccanismo del "silenzio assenso", in assenza di contraddittorio da parte della regione Siciliana.

Per ciò che riguarda Triscina di Selinunte, è stata compiuta una cosa gravissima. Con la legge sulla sanatoria del 1985, si prevedeva che per le aree con agglomerati abusi fosse fatto un piano di recupero. A fine anni '80 l'amministrazione Li Causi

affidò l'incarico per la redazione di un piano di recupero per la borgata. Quando fu redatto il PRG del 1994, tale studio non fu inserito. L'attuale condizione di Triscina è frutto di quella scelta. Il piano di recupero prevedeva, oltre al vincolo di inedificabilità assoluta entro i 150 metri, ad esempio servizi e nuova viabilità da localizzare oltre la fascia del vincolo. Nella fascia del 150 metri potevano rimanere soltanto quelle poche case che erano state costruite prima dell'entrata in vigore della Legge regionale n°78 del 1976, voluta dall'ex presidente Piersanti Mattarella e che fu causa della sua uccisione. La scelta fatta nel PRG del '94 fu quella di normare il territorio di Triscina ipotizzando un centro storico/nucleo di fondazione costituito dalle lottizzazioni Volpe e Quartana. Ciò consentiva, in fase di elaborazione del piano, di normare tale territorio in zone A, B e C. In una intervista, direttamente dalla spiaggia, dell'allora trasmissione "Samarcanda" di Michele Santoro, il Sindaco Bongiorno sosteneva che quelle case andassero salvate tutte. Tale scelta fu impraticabile e il Comune, nonostante il piano regolatore approvato, non autorizzò nuove costruzioni nella fascia dei 150 metri. Tra le altre cose, le lottizzazioni Volpe e Quartana, una approvata dal consiglio comunale e l'altra no, furono realizzate in assenza di strumento urbanistico, e dunque in realtà si tratta di lottizzazioni abusive, così come dimostrato dalla Commissione straordinaria presieduta da Caccamo. Di fatto è stata costruita una città di seimila case, molte delle quali abusive e che non potranno essere sanate. Oggi nessuno strumento urbanistico, ne siciliano ne nazionale consentirebbe di sanare tale situazione. Dal 1985 in poi la Legge Galasso estende la fascia a 300 metri, anche se la regione Siciliana non l'ha mai recepita; però il Codice dei Beni Culturali del 2004 assume la Legge Galasso e di fatto viene estesa su tutto il territorio nazionale.

### 3) Oggi cosa è auspicabile da parte di Italia Nostra per "salvare" Triscina e Marinella di Selinunte?

Anzitutto il piano di recupero, per l'intera fascia dei 150 metri, va fatto. Esso ha lo scopo di fotografare la situazione e stabilire quali sono le costruzioni abusive e non. Alcune di quelle abusive possono essere acquisite dal demanio per finalità pubbliche, ma per fare ciò è necessario un piano di recupero. Demolire in assenza di una visione ed attraverso un'idea progettuale del dopo è un rischio. L'inedificabilità assoluta in quella fascia non è in nome di un rispetto della natura in astrato, ci sono delle ragioni tecniche e di sicurezza per cui non è possibile costruire. Lo stesso piano paesaggistico prevede per quelle aree il ripristino del sistema dunale, anche se ciò è davvero difficile.

Marinella di Selinunte, per fortuna, ha un centro storico che però è stato compromesso da una norma locale che prevedeva l'assenza di un parere da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali, per tutte quelle aree rimaste libere e destinate a nuove costruzioni. Tale norma fu introdotta direttamente dal consiglio comunale dell'epoca. È il caso dell'hotel costruito dalla Desi Group. Con il PRG del 1994 l'area del centro storico fu estesa e l'area in cui l'hotel fu edificato rientrava all'interno di quella norma. La sentenza emessa, in seguito ad un esposto presentato da parte dei proprietari di un fabbricato vicino, a cui era stata ostruita la visuale, stabilì la demolizione dell'edificio perché costruito sulla base di una norma non legittima. Oggi l'area è di possesso del Demanio Marittimo.

4) Quali sono gli obiettivi di Italia Nostra per Castelvetrano?

Come Italia Nostra Castelvetrano abbiamo proposto cinque punti all'amministrazione: il trasferimento dell'edilizia residenziale privata e di quella economica e popolare, dalla periferia al centro storico; la perimetrazione della zona "A" e politiche attive per la tutela degli edifici storici; organizzazione permanente di centri commerciali naturali all'interno del centro storico; un piano di recupero per Triscina; un piano per Marinella di Selinunte;

Il nuovo piano regolatore deve fermare la crescita delle zone C, puntando ad ottenere zero metri cubi di nuove costruzioni. È altresì necessario che le nuove zone destinate all'edilizia economica e popolare siano individuate all'interno del centro storico, come coerente con la legge n. 865 del 1971 e successive modifiche e integrazioni, relativa a "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica".

La **perimetrazione** della ZTO A, già ristretta dal PRG del '94 rispetto al P.C. n°4, non può essere ulteriormente ridotta senza snaturare il concetto di "centro storico". L'idea dominante a Castelvetrano è stata quella che attraverso la possibilità di "demolizione e ricostruzione" in Zona A sia possibile avviare una fase di sviluppo economico, ma si è dimostrata infondata ed ha lasciato come eredità un paesaggio desolante. Inoltre, è necessario eliminare la norma che attualmente consente, nelle aree libere della zona A, l'intervento diretto dei privati.

L'individuazione di aree adatte dove sia possibile realizzare delle coperture, prefabbricate o comunque removibili, in cui allocare gli *stands* per le attività commerciali, così come è avvenuto per il mercato di Porta Garibaldi a Marsala.

Un piano particolareggiato di recupero per Triscina di Selinunte è l'unica possibilità per ridare dignità a questo territorio. È necessario avere prima contezza delle opere di urbanizzazione necessarie, dei servizi utili anche alla valorizzazione del Parco Archeologico e delle costruzioni insanabili da demolire o da destinare a pubblica utilità, per gli scopi individuati dai primi due punti.

Un **piano particolareggiato** di recupero per Marinella di Selinunte è necessario, anche se fortunatamente il borgo marinaro ha meglio conservato i suoi caratteri rispetto a Triscina. Ai fini della tutela delle sue caratteristiche è necessario che sue aree libere sia destinate ad uso pubblico e comunque sottoposte come previsto dalla L.R. 71/78 al parere della Soprintendenza.

# Beni confiscati e riutilizzo: intervista del 01/03/2021 all'Arch. Daniela Lucentini

- Di cosa si occupa all'interno del comune?
   Mi occupo dei beni appartenenti al patrimonio comunale, della loro gestione e della messa a bando come nel caso dei beni confiscati alla mafia.
- 2) I beni confiscati sono di proprietà comunale? Come funziona il meccanismo di assegnazione al comune e dal comune ad associazioni o privati?

I beni confiscati fanno parte dell'**ufficio Patrimonio**, vengono assegnati attraverso degli specifici decreti al patrimonio indisponibile. L'assegnazione avviene da parte dell'Agenzia nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati

e confiscati alla criminalità organizzata (Anbsc), con scopi sociali o finalità istituzionali. Il riferimento normativo è quello del Decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159.

La procedura svolta dall'Anbsc si compone di una prima fase in cui il Bene viene sequestrato al titolare, poi in seguito al procedimento giudiziario definitivo avviene la confisca. La gestione del Bene, tra la fase del sequestro e quello della confisca, è affidata ai cosiddetti coadiutori giudiziari. Nel corso della confisca viene fatta una conferenza di servizi a cui partecipa il comune, il quale formalizza la richiesta di attribuzione dei beni. Trascorsi due anni dall'aggiudicazione, se il comune risulta inadempiente l'Anbsc riacquisisce il bene.

3) La gestione dei beni, da parte del Comune, come è strutturata?

Il comune ha l'obbligo di redigere dei **bandi ad evidenza pubblica**, per scopi sociali, così come indicato alla lettera C dell'art. 48. Un'apposita commissione valuta le domande, attribuisce dei punteggi e aggiudica un determinato bene. È chiaro che prima dell'aggiudicazione si procede con una verifica dei soggetti che andranno a gestire quel bene, anche attraverso quelli che sono i carichi antimafia o le situazioni debitorie. Il patto che viene siglato è quello della **convenzione**, in cui vengono specificati la durata, l'utilizzo e i doveri dell'assegnatario; a cui si aggiunge una relazione annuale sulle attività svolte. Se il bando va deserto o i partecipanti non raggiungono il punteggio minimo, il comune può in questo caso fare un bando per assegnare i beni anche a privati con **scopo di lucro**. Fermo restando che le procedure di assegnazione rimangono invariate. In questo specifico caso l'assegnatario deve pagare un affitto al comune per l'utilizzo del bene.

La maggior parte dei beni assegnati dall'Agenzia nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata sono di tipo **agricolo**.

4) Gli obiettivi di utilizzo dei beni corrispondono ad una visione politica o vi sono delle leggi nazionali che ne impongono un utilizzo piuttosto che un altro?

L'utilizzo, la gestione e la modalità di assegnazione sono tutte contenuti all'interno del Decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159. Per cui gli obiettivi di utilizzo dei beni generalmente non possono essere influenzati da una visione politica. Sono gli uffici stessi che, attenendosi al protocollo nazionale, ne formalizzano le modalità con cui debbano essere gestiti i beni.

5) Che ruolo hanno i beni confiscati all'interno del Piano Regolatore Generale?

**Purtroppo, nessuno**. Chiaramente il PRG del 1994 non poteva tener conto degli oltre trenta beni, intesi come raggruppamenti di proprietà, presenti sul territorio comunale, perché all'epoca tale sistema non era così organizzato. Nel corso degli ultimi anni alcuni beni confiscati sono stati utilizzati per la realizzazione di una caserma della Polizia di Stato, della Guardia di Finanza; oppure per la realizzazione della casa comunale in via della Rosa.

6) È possibile localizzare gli standard urbanistici nei Beni confiscati?

Al momento no. Andrebbe effettuata una **modifica** alla norma per rendere tali beni disponibili al Comune, da inserire poi successivamente nello strumento urbanistico. Sul territorio comunale diversi sono i beni localizzati in luoghi strategici della città che, se disponibili al patrimonio comunale, potrebbe diventare standard, considerando che la città da questo punto di vista registra un significativo deficit. Attraverso i PON potrebbero essere ristrutturati, in modo da essere fruibili al pubblico.

**Turismo e dimore storiche**: intervista del 06/03/2021 alla Dott.ssa Giusy per e al Dott. Pasquale Mangiapane proprietari e gestori della struttura ricettiva *Palazzo al Carmine*.

1) Qual è la vostra formazione accademica e/o professionale?

La dott.ssa Giusy Cavarretta ha una laurea in lingua e letteratura straniera, mentre il dott. Pasquale Mangiapane ha una laurea in scienze forestali e ambientali. La nostra esperienza nel settore è frutto di anni di lavoro nelle strutture ricettive della zona. Di fatto non abbiamo conseguito un titolo di studio in management e turismo, però la predisposizione e la volontà di portare avanti questo progetto ci ha permesso di realizzare questo nostro gioiello.

2) Cosa vi ha spinto ad investire sul recupero di questa dimora storica?

Anzitutto c'è da dire che la struttura è stata ereditata come palazzo storico di famiglia. I sacrifici economici non stati indifferenti, però la voglia di investire su Castelvetrano e sul recupero di questo palazzo è stato per noi motivo di orgoglio fin dall'inizio. Un bene storico non è personale, quindi per noi poter ridare luce ad una dimora storica che fu della famiglia Saporito, corrisponde a seguire anche un interesse generale.

3) Esistono degli specifici fondi (es. europei) per il recupero dei palazzi antichi, ai fini turistici?

Nel nostro caso abbiamo usufruito di specifici fondi europei per le strutture ricettive, accedendo a quella che si chiama RES, Rete Ecologica Siciliana. Nel progetto di restauro e recupero del palazzo abbiamo puntato all'efficienza, attraverso impianti e tecnologie che garantissero un risparmio energetico. Di fatto non esistono dei fondi specifici per il recupero delle dimore storiche. Ciò che recentemente ci ha permesso il restaurare il prospetto è stato il bonus facciate, con una detrazione fiscale del 90%.

4) Prima e durante la ristrutturazione, quali difficoltà avete riscontrato?

La burocrazia. Il fare una generica richiesta all'ufficio tecnico del comune, con una apparente risposta positiva, non implica necessariamente un risultato finale positivo. Le difficoltà, in generale, sono state tantissime e la tenacia è stata il nostro punto di forza. Altro esempio, avevamo presentato una richiesta alla banca per un prestito. Dopo averci prospettato una strada molto semplice per raggiungere l'obiettivo, alla fine si sono presentate mille difficoltà. Tanto è vero che ad un certo punto ci siamo ritrovati con il rischio di dover restituire una prima parte del

finanziamento europeo, a lavori già iniziati. Le diverse interpretazioni del funzionario regionale preposto ai bandi europei, sostituito diverse volte nel corso del disbrigo della nostra pratica, ha rallentato tantissimo l'iter di approvazione.

5) Oggi Castelvetrano è una città turistica? Di cosa avrebbe bisogno per diventare tale o per migliorare?

No, purtroppo non ancora. Castelvetrano non riesce ad interessare il turista che per caso passa da qui. Ciò che fa sì che una persona si intrattenga in un determinato luogo sono i servizi, che noi purtroppo non abbiamo. Non esiste una "cultura del turismo", qui si ragiona con una logica dell'immediato e non del lungo termine, e il turista viene trattato di conseguenza. Ciò che fa rabbia è che Castelvetrano avrebbe tantissimo da offrire. Se si pensa alla Sardegna e come sia riuscita a sviluppare la cultura e il turismo legato ai nuraghi, noi potremmo fare molto di più.

La nostra struttura lavora, anche nel periodo invernale, con una clientela business. Sappiamo che è necessario garantire a queste persone dei confort fondamentali, i quali dovrebbero essere alla base di qualsiasi struttura alberghiera a Castelvetrano. Nel periodo estivo vi è più che altro una clientela che noi chiamiamo "ospiti". A quest'ultimi offriamo dei servizi differenti, puntando alle esperienze legate al territorio.

Ciò che contraddistingue negativamente questa città è l'assenza di servizi turistici, banalmente un punto di informazione con gente che sappia parlare le lingue e che funzioni adeguatamente qui è utopia. Per cui, se noi gestori non siamo in grado di fornire informazioni corrette rischiamo che quel turista non solo non torni più, ma non avrà il piacere di pubblicizzare la città una volta che avrà fatto ritorno nel suo paese.

Far vivere delle esperienze dovrebbe diventare il nostro obiettivo per conquistare il turista. Mi è capitato di ospitare due turisti stranieri che erano in visita in città in cerca delle proprie origini; si sono ritrovati il giorno di Capodanno a non trovare un ristorante aperto per poter pranzare, così ho deciso di invitarli direttamente a casa mia. Da allora siamo rimasti in ottimi rapporti e ogni qualvolta ci sentiamo telefonicamente non fanno altro che far riferimento a quella volta in cui sono stati qui in struttura da noi; per loro l'aver vissuto la quotidianità della nostra famiglia e il vivere siciliano è stata un'esperienza indimenticabile.

Per i nostri ospiti il profumo delle torte la mattina e la colazione è come un tuffo nel passato, come se si sedessero in una tavola dell'800 siciliano.

6) È possibile replicare la vostra esperienza in altri palazzi storici della città?

Assolutamente sì. Ci vuole però molta tenacia per intraprendere un percorso di questo tipo, entrando nell'ottica che l'80% della propria vita dovrà essere orientata a questo. Vi è la necessità di almeno due persone che si supportano l'uno con l'altro, perché ci sono dei momenti in cui lo sconforto predomina, si arriva a crollare, e quindi in quel momento il supporto dell'altro è fondamentale per andare avanti.

Noi saremmo felice se nascessero altre strutture come le nostre, magari! Per fare turismo non serve essere gli unici sul territorio. Se un cliente cerca su internet

"dimora storica a Castelvetrano" ma la nostra struttura è al completo, per noi è importante poter indirizzarlo verso un'atra struttura con le stesse caratteristiche. Instaurare rapporti di fiducia e collaborazione tra le varie strutture consente di indirizzare la clientela verso alberghi che ci consentano di garantire un'esperienza simile alla nostra.

Per chi ha la possibilità consigliamo di rivolgersi direttamente ad una banca per aprire un mutuo, evitando le lungaggini della partecipazione a bandi europei. Nel nostro caso tutto ciò che ci è stato concesso dai fondi europei è stato finalizzato alla sostenibilità energetica attraverso la certificazione Ecolabel.

**Turismo e sviluppo:** intervista del 08/03/2021 al presidente dell'Associazione albergatori Marinella di Selinunte Paolo Masella

1) Qual è la sua formazione accademica e/o professionale?

Ho un diploma conseguito presso l'istituto tecnico e professionale per geometri. Per molti anni ho prestato servizio nella pubblica amministrazione, in particolare nell'ufficio di programmazione urbanistica di Milano, nell'ufficio tecnico del comune di Partanna, ed ho partecipato come tecnico alla redazione del Prg del comune di Monza e Partanna. Negli anni in cui ho lavorato a Partanna ci siamo inventati lo sportello Europa, allo scopo di intercettare fondi europei finalizzati sia a progetti pubblici che privati, attraverso un punto di informazione che aiutasse gli imprenditori locali al raggiungimento del finanziamento. Come progetti pubblici, grazie a quello sportello, si realizzò ad esempio il campo sportivo e si effettuarono diverse opere di recupero per il centro storico. Per quanto riguarda, invece, il settore privato come ufficio abbiamo dato diversi consigli ad imprenditori che volevano investire sul turismo attraverso i fondi europei.

2) Più di vent'anni fa cosa l'ha spinta ad investire sul turismo a Marinella di Selinunte?

Sulla base delle conoscenze tecniche acquisite nel corso degli anni, specie in tema di bandi europei, ho partecipato con una cooperativa di cui facevo parte al bando relativo al turismo. Ho cercato di divulgare le informazioni ad altre cooperative, perché un territorio per crescere non ha bisogno di **cattedrali nel deserto**, vi è la necessità che tanti creino sviluppo. Da un punto di vista più emozionale, Selinunte ci ha colpito fin dall'inizio, sapevamo che le sue potenzialità erano molte. Allo scopo anche di dare una risposta occupazionale a diverse persone.

3) Oggi Marinella di Selinunte è una località turistica?

Penso che ancora ci sia molto da fare. Cosa è successo nel tempo? I privati hanno investito in questi ultimi vent'anni, fino ad arrivare oggi a **quattromila** posti letto. Prima vi era un turismo di passaggio. Per fermare questi flussi erano necessari i posti letto e sull'esempio di altre città turistiche anche noi ci siamo mossi allo stesso modo. Oggi possiamo dire di essere riusciti ad incanalare i flussi a Marinella, specialmente dall'estero, però è mancata l'evoluzione del territorio per ciò che compete la parte pubblica. Quando facciamo giungere i turisti presso i nostri posti letto, 3000 mila alberghieri e 1000 extra alberghiero, garantendo una impeccabilità

dei servizi, il cliente si lamenta del territorio, perché abbandonato, degradato e con assenza di servizi pubblici. Tutto ciò potrebbe essere risolto, almeno parzialmente, con un accantonamento di risorse per la manutenzione ordinaria.

Noi privati ci abbiamo creduto ed abbiamo investito sul territorio, però le azioni politiche messe in campo non hanno risposto alle **esigenze** di un territorio turistico. La politica del territorio sì è talmente tanto allontanata dalle esigenze del privato fino al punto da non avere più interesse, ed arrivare ad un dissesto finanziario. Se non si crea una **sinergia** tra **pubblico e privato** non può esistere uno sviluppo del territorio. Per cui in questi anni ci siamo ritrovati ad accompagnare i nostri ospiti in altre località vicine, come Favignana, Taormina e Palermo, facendogli visitare l'intera Sicilia ma non Castelvetrano, con conseguenti mancati introiti per il territorio. Se Castelvetrano si attrezzasse con il decoro alla città, con i servizi turistici e pubblici potremmo incentivare maggiormente le visite locali. Le potenzialità qui ci sono, però lo **scoordinamento e scollamento tra sistema pubblico e privato** ha come conseguenza tutto ciò. Il fatto che i vari attori turistici e i servizi pubblici non dialoghino è rappresentato dal fatto che non vi sia un sito che riunisca tutte queste informazioni.

4) Quali sono le priorità, in termini urbanistici, per rendere Marinella un borgo marinaro turistico? Con riferimento anche ai cosiddetti standards.

Nel corso del tempo ho capito che Marinella è ingabbiata, senza possibilità di sviluppo. Anzitutto non esiste una destinazione turistica nel piano regolatore. Persino il vecchio piano comprensoriale n°4 prevedeva una destinazione turistica nell'azzonamento. Marinella è incastrata tra il Parco archeologico e la riserva naturale del Belice. Avanti trova il mare, il cui accesso non è agevole se si considera il piccolo porticciolo ridotto in condizioni pessime. È necessario abbattere queste due barriere, allo scopo di mettere in collegamento questi tre elementi. Al momento si ragiona per comparti stagni. Tra l'altro il collegamento e l'attraversamento del parco consentirebbe il raggiungimento più facile con Triscina. Il pilastro portante del turismo a Marinella è quello balneare che rappresenta l'80%, vi è poi un 20% rappresentato da quello archeologico, d'affari o altro tipo. Un collegamento potrebbe essere realizzato con un trenino turistico, avente come tappe le attrattività maggiore. Il collegamento però non può riguardare solo il territorio comunale di Castelvetrano, bisogna attrezzare l'intera costa, con un coinvolgimento dei comuni vicini. Lo strumento del piano urbanistico comunale incide direttamente sull'economia di un territorio e consente di facilitare idee di questo tipo.

Cosi come è stato fatto per la zona commerciale, che negli ultimi anni ha visto una crescita esponenziale delle attività commerciali, anche per Marinella si dovrebbe attuare un **Piano per gli Insediamenti Produttivi**, che abbia come principale focus quello del turismo. Un rilancio dell'attività della pesca andrebbe in questa ottica.

**Abusivismo e nuove prospettive:** intervista del 09/03/2021 all'Ingegnere Danilo La Rocca, responsabile del VII settore D.O. del comune di Castelvetrano

1) Qual è la sua formazione accademica/professionale?

Mi sono laureato in Ingegneria edile, con un percorso di laurea incentrato sui temi dell'urbanistica. Nel 2004 ho fatto un master in urbanistica, specifico per le pubbliche amministrazioni, all'università Sapienza di Roma. All'inizio della mia carriera, all'interno degli uffici tecnici del comune, mi sono occupato dell'istruzione delle pratiche di sanatoria. Nel 1994 ho fatto parte dell'ufficio di Piano per la redazione dell'attuale PRG, il quale sostituiva il vecchio piano comprensoriale n°4 che era stato redatto nel '73 in seguito all'evento sismico della Valle del Belice del 1968. Contestualmente al PRG abbiamo elaborato, come ufficio di piano, le prescrizioni esecutive per il centro storico di Castelvetrano e un piano particolareggiato per Triscina di Selinunte. Le prescrizioni esecutive sono poi confluite nel PRG mentre il piano particolareggiato di Triscina di Selinunte non ebbe esito positivo da parte della Soprintendenza e quindi rimase fuori dal piano regolatore.

#### 2) Come valuta l'attuale Piano Regolatore Generale?

Assolutamente superato. Tanto è vero che nel 2008 si sentì l'esigenza di modificare il PRG e fu dato l'incarico all'ufficio tecnico del Comune. L'incarico prevedeva un aggiornamento ma nella sostanza si trattava di un nuovo piano, testimoniato dal fatto che veniva introdotto il concetto della perequazione urbanistica. In seguito all'approvazione degli indirizzi da parte del Consiglio Comunale, iniziò il percorso fatto di diversi confronti fra il consiglio e i tecnici incaricati per l'ufficio di piano. Nel momento in cui fu necessaria l'approvazione dello schema di massima da parte del Consiglio Comunale, quasi tutti i consiglieri si dichiararono incompatibili con l'approvazione dello strumento. Così fu nominato un commissario ad acta che lo approvò *sic et simpliciter*, in assenza di alcuna osservazione, anche di quelle che la stessa commissione urbanistica aveva elaborato. Dal 2015 in poi di fatto il processo si è interrotto.

Oggi vi è l'esigenza di un nuovo piano regolatore. Il comune proviene da una gestione commissariale, basata su un tipo gestione emergenziale e volta alle esigenze primarie. Con l'insediamento della nuova amministrazione politica si sta lavorando al nuovo strumento urbanistico locale. La nuova legge urbanistica regionale tronca con il passato e definisce un'idea di piano completamente diversa. La questione che è sorta recentemente riguarda il fatto di dover scegliere se riprendere quello schema di massima approvato nel 2015 o iniziare da capo il processo di elaborazione. Ad ogni modo le analisi già prodotte rappresentano un punto di partenza.

Essendo un comune in **dissesto finanziario**, trovare le risorse economiche non è semplice. È anche necessario trovare le risorse professionali per la redazione del piano, che siano esse interne o esterne al comune; fermo restando che sono preferibili le risorse interne, le quali conoscono bene il territorio e le problematiche connesse all'edilizia.

## 3) Qual è la procedura che porta l'acquisizione dell'immobile ritenuto abusivo?

L'acquisizione anzitutto riguarda l'immobile con tutta l'area su cui insiste. L'acquisizione deriva dall'ordinanza di demolizione. Dopo aver constatato che un immobile non ha i requisiti per l'ammissibilità a condono edilizio, con riferimento ai tre condoni ovvero quello dell'1985, quello del 1994 e infine quello del 2003, viene emanata l'ordinanza. Nella fattispecie del nostro territorio e in particolare per Triscina l'inammissibilità deriva dal fatto che l'immobile insiste nella fascia dei 150 metri dalla linea di battigia, a fronte della legge regionale 78 del 1976. Ciò è valido per tutti gli immobili che sono stati realizzati a partire dal 31 dicembre 1976. L'incongruenza della legge sta nel fatto che la fotografia aerea risale a maggio 1978. Quella anteriore risale ad aprile 1976. Se all'ordinanza di demolizione non segue la demolizione da parte del privato, ciò costituisce immissione in possesso del patrimonio indisponibile del comune. Conseguenza immediata è la trascrizione nei registri immobiliari con una voltura catastale. In un primo momento sono stati individuati 180 immobili abusivi, per 85 dei quali sono state trovate le risorse economiche per la demolizione attraverso la cassa depositi e prestiti. A tal proposito è stato elaborato uno specifico programma quadro. La restituzione di questo prestito dovrà avvenire attraverso la riscossione delle somme direttamente ai proprietari degli immobili abusivi. Proprio quest'anno, invece, un bando del ministero dell'economia ha permesso di accedere a delle somme finalizzate alla demolizione di immobili abusivi, con un 50% a fondo perduto. Tale bando è stato utilizzato per la demolizione dei 35 immobili rimasti fuori dal precedente progetto. L'accordo quadro prevede un cronoprogramma dalla durata di due anni.

Oltre ai 180 immobili già oggetto di procedimento, ne abbiamo individuati **ulteriori 270** attraverso il confronto delle aerofotogrammetrie. Anche se su questi dobbiamo svolgere delle verifiche più approfondite.

#### 4) Nel post demolizione cosa è previsto per quelle aree?

È un problema a cui si sta pensando. Molto spesso si tratta di aree residuali e intercluse tra un lotto e un altro. È assolutamente necessario trovare un utilizzo alternativo di queste aree. Una prima idea è stata quella di istituire un bando per concederla in via temporanea ai cittadini con usi ben determinati, esempio quelli agricoli. Un'altra ipotesi è quella di utilizzare le aree per il soddisfacimento degli **standard urbanistici** o per usi connessi all'attività balneare. Un piano specifico di attuazione andrebbe messo in atto a tale scopo. Ci sono già degli studi effettuati per il riutilizzo delle aree a scopi pubblici. Tra le altre cose la fascia costiera di Triscina è un SIC, sito di interesse comunitario, per cui pensare di destinare i vuoti urbani, conseguenza delle demolizioni, come aree di ripascimento delle essenze arboree autoctone, è necessario. Al fine anche del ripristino del sistema dunale.

Triscina, inoltre, ha un sistema della viabilità definito a pettine, in cui dalla strada principale a monte scendono verso il mare strade strette e parelle, non comunicanti tra loro. Per cui sfruttare tali aree per i collegamenti trasversali potrebbe essere una soluzione utile.

**Storia, cultura e territorio**: intervista del 15/03/2021 al Prof. Francesco Saverio Calcara

1) Qual è la sua formazione accademica/professionale?

Sono laureato in filosofia all'università Cattolica di Milano. Mi sono specializzato in materie letterarie e latino. Ho anche una laurea in storia e filosofia ed ho conseguito il baccellierato in teologia all'università teologica di Palermo.

#### 2) Quali sono le vicende storiche legate al PRG di Castelvetrano?

Il mio contributo è di tipo politico, non sono un tecnico. Le mie esperienze relative al piano regolatore sono collegate a quelle degli anni in cui sono stato consigliere comunale, nel 1993. Il peccato originale, da cui deriva lo svuotamento del centro storico e del conseguente abbandono dei palazzi di pregio dal punto di vista artistico e storico, risiede nel vecchio piano comprensoriale nº4, dell'architetto Natoli. Un piano che rifletteva un certo velleitarismo ideologico e di radicalizzazione, degli archetti del tempo, che ha portato, secondo me, sia all'abusivismo di Triscina sia allo svuotamento del centro storico. Tale piano riteneva di dover proteggere tutto, e alla fine non protesse nulla. Fece diventare tutta Castelvetrano zona A, per cui chi aveva una casa modesta si vide costretta ad essere ingabbiata in una serie di vincoli. La conseguenza fu la speculazione edilizia; la gente piuttosto che ristrutturare le case del centro storico, anche rispettando determinati schemi, preferì la casa in periferia. Da lì nacque la speculazione edilizia delle lottizzazioni che spostarono l'asse castelvetranese verso nord, e non verso sud cioè verso il mare, là dove in effetti la città era maggiormente vocata. Oggi, in alcune strade, come ad esempio via Rosolino Pilo, non ci abita più nessuno, residenti zero! Altra questione è quella di Triscina: una prima forma di urbanizzazione più o meno ordinata a scacchiera, con la previsione di un lungo mare, era stata prevista. Avendo previsto la zona di rispetto del litorale, per l'intero territorio di Triscina, significò che chi voleva costruire poteva farlo solo abusivamente, e così fu. La politica in quel periodo ebbe le sue responsabilità, ed anziché controllare, ritengo che incentivò l'abusivismo. Un abusivismo che non è di natura mafiosa, ma un abusivismo di necessità, creato anche dalle rimesse degli emigranti che investivano nella seconda casa i pochi risparmi che avevano.

La nuova giunta Bongiorno, con il primo sindaco eletto a suffragio universale, fu espressione della volontà diretta dei cittadini. In quel programma, che fu di Alleanza cittadina, fu sposato da tutto il consiglio comunale. Quella fu una stagione molto positiva per Castelvetrano; infatti, la discussione non vide delle tesi preconcette. Le stesse formazioni politiche di opposizione, di sinistra, dei DS o della Democrazia Cristiana collaborarono positivamente alla formazione dello strumento urbanistico. Molte soluzioni furono trovate attraverso un effettivo dibattito che non si basava su pregiudizi di natura ideologica. L'approvazione avvenne a seguito di una lunga maratona di consiglio comunale, durata tre giorni, a causa di un termine che andava rispettato. Il piano aveva previsto una serie di piani particolareggiati con una serie di storie legate ad esempio alla questione di Triscina. Il freno fu messo dall'assessorato ambiente e territorio della regione Siciliana il quale impedì un determinato sviluppo, ma comunque un primo strumento fu approvato per normare e regolare l'espansione edilizia di Castelvetrano. Il quel piano, dovettero essere conservate delle situazioni di fatto come ad esempio le lottizzazioni Ingrasciotta, Cerasa e Rosolia, in quanto rappresentavano dei processi in atto, la cui interruzione avrebbe portato a conseguenze economiche disastrose. Si tentò una prima normazione dello sviluppo urbanistico.

Tra le altre cose furono inserite le aree commerciali/artigianali che di fatto oggi costituiscono il polmone economico della città. Venne perseguita l'idea di creare un centro direzionale in contrada Strasatto e fu acquisita la SAICA. Si volevano creare delle strutture a servizio di quella che è la **vocazione economica** di Castelvetrano, legata all'olivicoltura, alla tipicizzazione del pane nero e al turismo. Inoltre, quel piano regolatore permise i grandi insediamenti alberghieri a Selinunte.

Triscina è una grande scommessa: si trova in una situazione di difficilissima soluzione. Le **demolizioni** a macchia di leopardo, rispondenti più ad una logica di natura ideologica piuttosto che a criteri di natura funzionale. Le demolizioni così fatte non incidono sull'aspetto globale del territorio. Ha determinato una presa di posizione dello Stato, sul cui principio di legalità siamo tutti d'accordo, però una serie di cavilli ed eccezioni determinano delle ingiustizie di fatto più che di diritto, con delle disparità connesse a chi è riuscito a sanare o a chi ha costruito nell'arco temporale in cui era consentito.

# 3) L'attuale piano regolatore valorizza il patrimonio storico/culturale della città?

Il piano regolatore può prevedere delle soluzioni che vanno verso questa soluzione, prevedendo ad esempio la riconversione di alcuni palazzi in strutture ricettive. Ad esempio, il caso in via Bonsignore del palazzo Piccione/Frangipane: vi era un progetto di trasformazione in albergo. Progetti di questo tipo devono essere economicamente appetibili, invece gli imprenditori sono ingabbiati in una serie di vincoli che spesso appaiono velleitari, quasi punitivi. A questa si aggiunge una difficoltà nel venire ad investire, a causa della criminalità organizzata. Il piano regolatore dovrebbe prevedere, pur sempre nel rispetto delle altezze e di vedute, la possibilità della demolizione e ricostruzione. Un aspetto positivo, ottenuto grazie all'intervento della regione Siciliana, è stata la riconversione in strutture di ristoro/ricettive degli antichi bagli. Iniziative di questo tipo andrebbero fatte anche per i palazzi di pregio, dando la possibilità effettiva, attraverso dei finanziamenti, di recuperare questi beni. Spesso però siamo prigionieri di quella concezione per cui si vuole preservare tutto in modo ottimale, e alla fine tutto va in malora. Castelvetrano oggi è Beirut. Palazzo Noto puntellato, Palazzo Di Stefano puntellato, e potrei continuare a iosa. Se non ci sono le occasioni per cui il privato è incentivato ad intervenire, ma chi glielo fa fare? Chi non vuole perseguire il rispetto dell'ambiente? Ma ci vuole un equilibrio tra l'esigenza della preservazione del bene culturale, ma anche l'esigenza di far diventare questo bene culturale un bene economicamente appetibile. Per cui accade spesso che vige il principio del summum ius summa iniuria, il sommo diritto è somma ingiustizia, tu vuoi essere ligio al 100% però poi alla fine crei disagio anche di natura economica ed occupazionale.

Esprimere un giudizio sul tema della valorizzazione del patrimonio storico/culturale nell'attuale piano regolatore non è possibile. Esprimo solo una preoccupazione. Il piano regolatore è una previsione di massima di possibilità e occasioni di sviluppo, se però accanto a questo la mano pubblica non dà gli strumenti come accesso al credito e forme di finanziamento, per poter intervenire

di fatto, il piano regolatore resta una lettera morta. Il piano regolatore deve essere accompagnato da una serie di norme che prevedano investimenti, tali da poter modificare l'aspetto di una città. È chiaro che sono necessarie soluzione anche di natura tecnica; il piano colore, ad esempio, è semplice a dirsi ma che di fatto non è mai stato elaborato, e quindi è facile vedere in città facciate viola, facciate rosse e facciate gialle! Quando è complicato fare cose semplici, come questa, figuriamoci cose più complesse. Bisogna avere la capacità di accompagnare le previsioni di carattere generale agli strumenti fattuali. Lo strumento tecnico del piano deve essere legato a quello dello strumento finanziario, in cui vengono previste le forme di incentivo. Vi è una **vera e propria incapacità** della mano pubblica di incidere sull'aspetto del territorio.

# 4) Che ruolo potrebbe giocare la storia della città nella promozione di questo territorio?

Il compito di chi ci amministra dovrebbe essere di un'attenzione ad evitare che determinate strutture, penso all'ospedale, vengano depauperate o abolite. Il futuro socioeconomico di Castelvetrano dipende dalla capacità che dovrebbe avere questa città di ritornare ad essere il punto di riferimento di un territorio, cosa che per tanti anni lo è stata, poi ad un certo punto questa leadership negli anni si è andata attenuando. È la città in cui ci sono gli istituti di istruzione superiore, gli uffici, c'era un indotto della ferrovia e c'era l'ospedale, che sta per essere svuotato di molti servizi. Sono convinto, e di questo me ne assumo tutta la responsabilità, che ci sia una strategia di cancellare questa città, perché questa è la città del latitante e se non consegniamo questo latitante la città deve essere punita. Il declassamento dell'ospedale, del tribunale, degli uffici, sono una serie di variabili che messe insieme costituiscono, secondo me, la prova provata che si deve a tutti i costi impedire lo sviluppo di questa città, a beneficio di altri territori e realtà. Qui non si tratta di fare la guerra tra poveri, ma non è possibile che l'ospedale di Castelvetrano, al centro di questo territorio che si chiama Belìce, con 110 mila abitanti, che va al di là della stessa provincia di Trapani, debba essere depauperato. Ci vuole una **strategia globale**, che rimetta al centro la città di Castelvetrano, con tutte le sue potenzialità, come quelle di natura turistica ed economica.

#### 5) Qual è lo stato della cultura e dei beni culturali in città?

La politica culturale non esiste più in città. Castelvetrano è una delle poche città in provincia ad avere un teatro. Il teatro non deve soltanto essere un posto dove la compagnia, rappresenta uno spettacolo e se ne va. Il teatro deve essere uno strumento di promozione sociale, deve essere un posto dove si fa una scuola di teatro, una scuola di danza, di recitazione o di dizione. È vero che tutto questo ha un costo, ma è un costo che alla fine ripaga, e non è detto che i costi siano di per sé esorbitanti. Il Convento dei Minimi è frutto di una politica di intercettazione dei finanziamenti europei che oggi non si fa più. Quando si crea da un rudere, quale era il Convento dei Minimi, un centro polivalente di cultura, con l'archivio storico, culturale, la biblioteca filosofica di Palermo, si è creata una struttura che deve poi essere riempita di iniziative. Queste iniziative vanno però, sempre, discusse con il territorio. Bisogna avere una strategia globale di sviluppo, il piano regolatore è uno di questi strumenti, che va però coniugato con la politica culturale o con la politica dello sviluppo economico.

Aver chiuso il sistema delle piazze al traffico veicolare è un fatto di civiltà. Lì vi è una grande progetto frutto di un grande architetto. Questo contenitore va però riempito di contenuti. La soluzione non è riaprire al transito delle macchine. Lo stesso palazzo Pavone, ex Arena Italia, è un esempio virtuoso in cui sono stati intercettati dei fondi europei per il suo recupero e la sua rifunzionalizzazione. Altro esempio, l'arciprete della chiesa della Matrice, con i soldi dell'8xmille ha riparato il tetto della chiesa del Purgatorio, però la chiesa del Purgatorio è chiusa! In sostanza manca una visione ampia e organica delle questioni.

L'investimento culturale sulla popolazione è un fatto importante. Vent'anni fa, ad esempio, non sarebbe stato possibile trovare duecento ragazzi che ad un certo punto, mettono un costume e sfilano per la città per il corteo storico di Santa Rita. Perché? Perché mancava la cultura. Nessuno sapeva chi era Carlo d'Aragona. Aver insistito sul alcune questioni apparentemente secondarie, sulla storia e sulle tradizioni, pian piano crea un humus per cui certe cose diventano ricercate; per cui trovi ragazzi che spontaneamente vengono a chiederti di poter vestire e sfilare durante il corteo. Bisogna insistere, anche attraverso il coinvolgimento delle scuole.

La riscoperta delle specificità e delle tradizioni è la vera cultura. La cultura è la capacità di leggere i segni che insistono ed hanno determinato un territorio e il suo assetto. Lei si è mai chiesto come mai nelle porte di ingresso dei cortili, ad una certa altezza, sono leggermente allargate? Perché doveva entrare il carretto! A cosa è funzionale questa architettura? Ad un'idea che è anche di natura economica, perché il carretto significava il mezzo di trasporto. Tutto questo ha lasciato dei segni. Noi oggi quali segni lasceremo ai nostri posteri?

Conoscere la storia di Castelvetrano è importante. Nel testo che stiamo finendo di scrivere, insieme ad Aurelio Giardina, è possibile comprendere perché sono state effettuate determinate scelte urbanistiche nel passato. Che non sempre corrispondono a logiche di profitto o di pura economicità, ma ci sono anche altre varianti e variabili.

**Associazionismo e territorio**: intervista del 16/03/2021 al vicepresidente del Comitato Orgoglio Castelvetranese – Belìcino Avv. Franco Messina

#### 1) Come nasce il Comitato Orgoglio Castelvetranese – Belìcino?

Nasce come comitato spontaneo, sull'onda della particolare situazione che è venuta a crearsi a Castelvetrano con il Commissariamento e lo scioglimento del Comune per infiltrazione mafiosa. All'inizio di questo comitato vi facevano parte diverse associazioni, poi nel corso del tempo il comitato ha preso forma, chiamandolo prima "orgoglio castelvetranese" ed "orgoglio castelvetranese – Belìcino" dopo, sulla scorta della difesa dell'ospedale.

## 2) Perché il nome "Orgoglio Castelvetranese"?

L'orgoglio castelvetranese nasce dal fatto che dal punto di vista mas mediatico, ma anche a seguito della situazione venuta a crearsi con lo scioglimento del consiglio comunale in favore del ministero degli interni, noi, inteso come cittadini Castelvetranesi, diventiamo comune del latitante mafioso Matteo Messina Denaro. Noi sapevamo di aver dato i natali a Matteo Messina Denaro, ed ai Messina Denaro come famiglia mafiosa, però non potevamo certo sospettare che avremmo scalzato la nomea di Corleone, diventando la "capitale della mafia", perché ha in sé questo sol uomo, allargando la sua nomea nefasta, delinquente mafiosa, a tutti noi, 32 mila abitanti siamo tutti mafiosi. Il comitato nasce di proposito per reagire a questo paradigma negativo, affermando che "noi non siamo tutti mafiosi". Nel giugno del 2018 abbiamo organizzato la nostra prima manifestazione pubblica, un corteo per le vie cittadine con quasi 2mila persone, con l'alzabandiera degli scout che facevano parte della nostra organizzazione, la cui tappa finale fu quella del palazzo comunale, quel comune che era stato commissariato per mafia. Le magliette che abbiamo utilizzato per la manifestazione avevano l'intestazione "sono castelvetranese, non mafioso".

#### 3) Di quali temi si occupa il Comitato Orgoglio Castelvetranese?

Principalmente sono temi di tipo sociale. Inizialmente ci siamo occupati dell'emergenza rifiuti. Nel 2018 la situazione era impressionante, perché vi era tra il Comune di Castelvetrano e la società che gestiva i rifiuti, un contenzioso giudiziario dinanzi al TAR, e la raccolta dei rifiuti veniva svolta in modo approssimativo; in più non veniva fatta la differenziata. Noi siamo subentrati come comitato civico, proponendoci ai Commissari come promotori di una informazione pro-differenziata. Il **dialogo** con i Commissari però è stato sempre difficile, perché loro hanno subito pensato che quel corteo fosse contro di loro, noi invece protestavamo soprattutto contro i mas media nazionali che si presentavano in città solo quando c'era da intervistare lo "scemo di turno" che parlava di mafia.

Fin dal 2017, in cui vi era già il commissariamento in atto, ci eravamo proposti con un libro bianco per Castelvetrano, in cui abbiamo stampato le cose buone che Castelvetrano aveva fatto, chiedendo il contributo partecipativo sia alle associazioni locali che agli artisti castelvetranesi, Maurizio Filardo, Sade Mangiaracina, Vito e Luciano Favara, Fabrizio Ferracane e Loreta Gulotta. Abbiamo raccolto il benestare di queste due espressioni, dell'associazione e dell'arte e della musica, affinché dessero lustro alla città. Ciò al fine di voler affermare il fatto che Castelvetrano non è solo quel personaggio per cui viene spesso ricordata. Tra l'altro Castelvetrano ha dato i natali a personaggi come Giovanni Gentile, Gianni Diecidue, Ferruccio Centonze, Virgilio Titone, a mio padre Luciano Messina, in sostanza a uomini di cultura che si sono spesi per questa società castelvetranese. Con la presentazione del libro e con un concerto, del gruppo musicale Società per Azioni, in omaggio ai Pink Floyd, dinanzi al tempio di Hera del Parco Archeologico di Selinunte, abbiamo raccolto del denaro per fare una donazione al reparto oncologico del nostro ospedale.

# 4) Quale ruolo gioca il nosocomio di Castelvetrano alla scala locale? E a quella territoriale?

Poco tempo dopo la nostra donazione all'ospedale di Castelvetrano, il nuovo Assessore regionale alla Sanità, Ruggiero Razza, decise di riassettare territorialmente tutti gli ospedali della Sicilia, e nel trapanese promuove tutti gli ospedali tranne uno, Castelvetrano. Secondo questo piano, l'ospedale è destinato

ad essere una **carcassa**, pezzi di ricambio per gli altri ospedali. Su cinque ospedali della provincia solo uno viene penalizzato, e perché se non per il motivo legato al fatto che Castelvetrano è una città di mafiosi e non merita nulla? Neppure il diritto alla salute. L'ospedale più vicino a noi e che è stato in qualche modo premiato, cioè quello di Mazara del Vallo, è di modeste dimensioni rispetto al nostro. Non ha parcheggi pubblici, la pista dell'elisoccorso è distante chilometri dall'ospedale stesso e senza autorizzazione ENAC per il decollo notturno, e soprattutto è a servizio di un bacino di utenza di gran lunga inferiore, 58 mila abitanti contro gli oltre 100 mila del nostro.

Il **terremoto del 1968**, che rase al suolo diversi paesi della valle del Belice, colpì la nostra città. In seguito a questo cataclisma, che fu seguito dallo Stato in modo pedestre a causa del fatto che all'epoca non aveva a servizio la Protezione Civile, si cercò di far sollevare il Belice dalle macerie attraverso l'idea di alcuni politici illuminati dell'epoca, tra questi Luciano Messina, Sergio Mattarella e il senatore Vito Bellafiore. Questi politici, appartenenti a schieramenti politici differenti, fecero una alleanza trasversale per dare aiuto alla popolazione del Belice. Tra le tante proposte vi fu proprio quella della costruzione dell'ospedale di Castelvetrano, che però doveva essere a servizio dell'intera Valle del Belice. Le stesse dimensioni, con cinque piani, 20 mila metri quadri di superficie coperta, 48 mila metri quadrati di area pertinenziale circostante, elisoccorso anche notturno, parcheggi e con una struttura ospedaliera funzionante e funzionale. Quest'idea nacque dalla circostanza che portò Castelvetrano ad ospitare la più grande tendopoli della Valle del Belice, accogliendo famiglie provenienti da tutto l'hinterland. Ciò che si comprese è che Castelvetrano era geograficamente e strutturalmente al centro di questo grande territorio, e che quindi poteva darvi aiuto. La costruzione durò vent'anni! Un personaggio locale, Cocò Lombardo, insieme alla professoressa Marilù Gambino e ad altri politici locali, spinsero affinché fosse raggiunto l'obiettivo. L'ospedali costò 75 miliardi delle vecchie lire. Dal 1992, quando divenne ufficialmente efficiente, medici e personale sanitario caricarono le suppellettili dal vecchio ospedale e trasferirono di forza tutto nella nuova struttura, che per burocrazia non si voleva aprire. L'ospedale, oggi, serve una popolazione di oltre cento mila abitanti.

#### 5) In termini di strumenti urbanistici, quali sono le priorità per Castelvetrano?

Noi come comitato abbiamo partecipato ad un bando regionale per un progetto che si chiama "Prodotto Valle del Belice". Il progetto prevede una **rete belicina**, non soltanto castelvetranese. Una rete che punta al turismo e allo sviluppo dell'intera Valle del Belice. Tale progetto è arrivato primo! Di conseguenza la città di Castelvetrano deve adeguare il suo sviluppo, e quindi tramite gli strumenti urbanistici, in una logica di rete e aperta verso il territorio. L'urbanizzazione futura dovrà essere di servizio, cioè focalizzata ad una offerta di servizi che completino l'azione privata. È necessario ragionare con i comuni contermini, coinvolgendo territori che vanno oltre, anche, i confini provinciali.

#### 1) Qual è la sua formazione accademica/professionale?

Sono laureato in Architettura ed ho una esperienza in Legambiente di circa vent'anni. Diverse campagne sono state portate avanti, come la festa dell'albero che oggi è divenuta molto diffusa. Ho anche fondato la rete museale belicina.

### 2) Quali sono gli obiettivi del vostro circolo per Castelvetrano?

Non siamo un'associazione avulsa: le nostre iniziative partono dal livello nazionale, poi regionale e arrivano a noi. I nostri obiettivi sono quelli di sempre: tutela dell'ambiente, valorizzazione del patrimonio culturale, rifiuti, verde pubblico o traffico. Sul nostro sito è possibile visionare le segnalazioni che abbiamo fatto in questi anni alle varie amministrazioni. Il nostro ruolo è stato quello di vigilare sull'operato politico e la nostra azione ha permesso di apportare delle modifiche, ad esempio al progetto del Sistema delle Piazze; infatti, durante i lavori che avevano portato allo scavo di una trincea che tagliava le tombe medievali presenti, abbiamo fatto sì che quelle tombe non venissero distrutte e in più venissero valorizzate.

Le priorità per Castelvetrano sono molte dalla questione dell'abusivismo di Triscina a quella sulla valorizzazione del patrimonio naturalistico ed archeologico di Marinella.

# 3) Come valutate l'attuale Piano Regolatore Generale?

Una criticità per tutte è quella rappresentata dallo sviluppo della **zona artigianale**. Oggi può essere definita come una sorta di **isola felice** funzionante, a servizio della Valle del Belice ed oltre. Una pianificazione di dettaglio però non è stata fatta a riguardo, tanto è vero che mancano dei collegamenti pedonali lungo l'asse commerciale. Costruire in tali aree comporta una cessione di superficie, destinati a parcheggio e a verde. Ecco, tali aree dopo essere state cedute al pubblico mancano di una progettazione per l'utilizzo delle stesse.

#### 4) Oggi cosa è auspicabile da parte di Legambiente per "salvare" Triscina?

Come Legambiente Sicilia una battaglia è stata portata avanti per il recupero di Triscina. Anzitutto gli immobili abusivi vanno **demoliti**. In occasione della progettazione dello schema di massina di PRG del 2009, la nostra associazione si è confrontata con il progettista Ing. Lipari. La nostra proposta, volta alla sistemazione dell'intera costa anche sotto l'aspetto della fruizione del mare, fu quella dell'individuazione di una **STU** cioè una Società di Trasformazione Urbana, i cui azionisti avrebbero dovuto essere sia il comune, sia i proprietari delle case in regola e dei lotti liberi ma anche quelli delle case abusive. Quest'ultimi ne avrebbero fatto parte qualora avessero demolito a loro spese ma mantenendo la proprietà del lotto.

1) Qual è la sua formazione accademica/professionale?

Ho iniziato a far parte della CGIL entrando nei servizi come assistenza fiscale nel 2000. Negli anni successivi ho acquisito il ruolo di responsabile della struttura di Castelvetrano; oggi rivesto anche il ruolo di segretario provinciale della FILLEA, la categoria che si occupa dei lavoratori edili nella provincia di Trapani.

2) Negli ultimi anni di quali temi si è occupata la CGIL a Castelvetrano?

Negli ultimi anni abbiamo seguito delle vertenze come quella della Desi legno, o più recenti come quella della Grigoli distribuzioni e dei lavoratori del **gruppo 6GDO**, del centro commerciale e del suo supermercato con circa quaranta dipendenti. A queste si aggiungono le diverse vertenze individuali e la questione degli immigrati che si trovano sul nostro territorio durante la raccolta delle olive.

3) Quali sono i comparti maggiormente in difficoltà dal punto di vista lavorativo?

Nel 2019 si era riscontrato un aumento nel settore turistico-alberghiero che dava un po' di fiducia e ossigeno alla nostra economia. Oggi il comparto del **turismo** è quello che a causa della pandemia sta pagando maggiormente il dazio. La chiusura del settore alberghiero e ristorativo ha costretto tanti lavoratori stagionali e non, a restare a casa, con tutte le difficoltà della situazione. Il settore edile ha riscontrato un forte rallentamento; l'edilizia pubblica regionale ha registrato negli ultimi anni una riduzione dell'80%; a livello provinciale nel 2019 si era registrato un +7%, nel 2020 invece un -5% a causa della pandemia. Ultimamente i bonus statali, in tema di edilizia, sembrerebbero far sperare una ripresa.

4) Quali/e comparti/o caratterizzano l'economia locale?

Prima fra tutti l'**agricoltura**, che fortunatamente non ha avuto grossi problemi né prima e nemmeno durante alla pandemia. L'olivicoltura, tipica del nostro territorio, non naviga in cattive acque, anche perché durante la pandemia non si è mai fermata. Un piccolo calo si è registrato con la vendita del prodotto, conseguenza di una diminuzione della richiesta. Vi è poi uno sviluppo del **settore commerciale**, con particolare riferimento al settore dei supermercati localizzati nella zona dello svincolo autostradale, proprio perché abbraccia un'area più ampia che è quella della valle del Belice.

5) Il tema della **mafia** quanto incide sullo sviluppo di questo territorio?

Il tema della mafia incide ed anche tanto. Qui il tema della mafia non può essere nascosto. È vero che ciò non significa essere tutti mafiosi, ma purtroppo la mafia c'è. Il non essere mafiosi, al di là di essere affermato, va dimostrato con i fatti e con le azioni. Sullo sviluppo del territorio incide già per il semplice fatto che vi sia la mafia, tanto è vero che gli investitori esterni scelgono volutamente di non venire.

La vicenda che come sindacato abbiamo seguito, quella del gruppo 6GDO, ha portato ad una **sconfitta dello Stato**. Parliamo di un magazzino nel campo delle forniture al settore alimentare che fatturava centinaia di milioni di euro. Gli amministratori giudiziari che definirono loro stessi come un'azienda florida, portarono al fallimento della stessa.

6) In che condizioni si trova Il welfare locale?

Come patronato noi registriamo un **aumento della povertà**; ci sono state tantissime richieste di Reddito di Cittadinanza, sempre più in aumento. Il lavoro privato è spesso poco retribuito e questo incide ulteriormente sul dato. Le domande per i buoni spesa del comune e per il reddito di emergenza sono state tantissime, sia nel periodo pandemia ma anche precedentemente. La stessa Caritas ha fatto fatica a rifornire le diverse famiglie in difficoltà. La pianta organica comunale ridotta e le scarse risorse finanziare purtroppo non rispondono adeguatamente alle esigenze di politiche sociali.

**Urbanistica e territorio:** intervista del 02/04/2021 all'assessore Antonino Siculiana

## 1) Qual è la sua formazione accademica e professionale?

La mia professione è quella di ingegnere elettronico. Nel 1993 conseguo la laurea e da allora mi sono dedicato contemporaneamente sia alla libera professione che all'insegnamento. Mi sono occupato di tutto ciò che riguarda la progettazione, anche se la mia specializzazione riguarda la parte impiantistica. Oggi rivesto il ruolo di assessore all'urbanistica ed ai lavori pubblici. Non mi definisco né un tecnico, in quanto non sono uno specialista di questa materia, né un politico, in quanto non ho mai fatto politica e non ho intenzione di farla.

### 2) Come valuta l'attuale Piano Regolatore Generale?

Quando l'attuale piano fu realizzato si pensò ad una espansione verso nord e alla creazione di un'area artigianale/commerciale nella zona dello svincolo autostradale. Potevano esser fatte scelte migliori? si! La zona industriale poteva essere progettata in corrispondenza degli altri due svincoli autostradali, quello di Campobello di Mazara o quello di Santi Ninfa. La localizzazione della zona commerciale in quel punto ha portato al depauperamento del centro storico. Dunque, il centro storico nel corso del tempo ha perso la sua forza commerciale e allo stesso tempo lo sviluppo dell'area artigianale/commerciale in periferia **non ha prodotto un vantaggio economico** tipico dell'indotto.

Le varianti al piano, elaborate per dar vita ai grandi alberghi a Marinella di Selinunte, non hanno tenuto conto dell'assenza di infrastrutture adeguate a servizio del turismo. Mi sono occupato della progettazione degli impianti di queste strutture e **l'assenza delle reti di infrastrutture** ha rappresentato e rappresenta una enormità di costi di gestione. Svolgendo la libera professione ho da sempre riscontrato la mancanza di infrastrutture. Se vogliamo essere competitivi non possiamo pensare di continuare verso questa direzione. Nella mia esperienza lavorativa mi è capitato di far parte del gruppo di progettazione di Punta Fanfalo a Favignana; nella fase di studio ci siamo occupati di tutti quegli aspetti gestionali e infrastrutturali necessari per essere sul mercato a livello concorrenziale. Da noi, ad esempio, non è possibile fare la tratta San Vito lo Capo-Castelvetrano utilizzando il sistema di trasporto pubblico, eppure sono due località turistiche vicine.

3) Su quali obiettivi si concentrerà il nuovo strumento urbanistico comunale?

Anzitutto sarà necessario bloccare l'espansione a nord e spostarla verso sud, verso le borgate di Triscina e Marinella. Uno sviluppo che dovrà essere di tipo **orizzontale piuttosto che verticale**, in coerenza con quella che è la nostra economia, ovvero il turismo e l'agricoltura specializzata, tenendo sempre in considerazione il paesaggio e la popolazione che non cresce. L'idea è anche quella del recupero dei vecchi casali ai fini turistici, dando però l'opportunità ai proprietari di poter fare degli ampliamenti.

4) In che modo potrebbero essere affrontati i temi dell'abusivismo, del deficit di standard urbanistici e della decadenza del centro storico?

Il problema dell'abusivismo di Triscina è un qual cosa che andrebbe studiato sia nelle facoltà di urbanistica che di scienze politiche. Come si fa ad abbandonare completamente un'area da un punto di vista politico? Per anni non si è affrontato il problema. Il problema di Triscina di Selinunte nasce nel 1964, con il primo agglomerato di Villa Quartana. Oggi risolvere il problema, dal punto di vista urbanistico, è complicatissimo. L'unica soluzione, irrealizzabile, sarebbe quella di offrire delle abitazioni regolari in un'area diversa a tutti quei proprietari che sono riusciti a sanare la propria casa ma che si trova nella fascia dei 150 metri. Ciò che, invece, dovrà essere fatto è la realizzazione degli standard in quelle aree oggi a disposizione del patrimonio comunale. Nel frattempo, il comune dovrà stanziare delle somme per la gestione di queste aree ma parliamo di fondi che non ci sono nella casse comunali.

Il tema del centro storico e della sua decadenza è chiaramente legato allo sviluppo dell'area commerciale nei pressi dello svincolo autostradale. I vari edifici con i contrafforti sono un problema. Spesso il Sindaco mi chiede cosa potrebbe essere fatto a riguardo. Il comune potrebbe fare una **ingiunzione per la messa in sicurezza**, ma ciò non assicura il recupero totale del bene. Un'alternativa potrebbe essere l'esproprio ma di fatto non abbiamo le risorse per farlo. Un'occasione di recupero potrebbe essere rappresentata dai bonus statali come il sisma bonus o il bonus facciate. Il fatto che il Comune di Castelvetrano si trovi in dissesto finanziario non può, per legge, fare nessun tipo di incentivo o sgravio per favorire il recupero di questi immobili. Un **piano di recupero** del centro storico, in vista del nuovo strumento urbanistico comunale, potrebbe prevedere incentivi di questo tipo. Un altro problema legato al recupero dipende dal fatto che spesso non c'è un proprietario ma diversi proprietari, e dunque mettere d'accordo tutti diventa complicatissimo.

Per quanto riguarda il tema degli standard attraverso le demolizioni e l'acquisizione delle aree al patrimonio comunale vi è una possibilità di realizzarli. Dopo che le demolizioni saranno completate e si sarà fatta una ricognizione delle aree, si potranno andare a realizzare parte degli standard che mancano. Per le nuove costruzioni, nel rispetto degli indici, è prevista una convenzione con il privato affinché ceda al pubblico delle **aree S1 ed S2**. Tali aree potranno poi essere destinate agli standard. La stessa perequazione è uno strumento utile, però se applicato ad aree con una grande superfice, ad un comparto, e non per singoli lotti. Il punto non è disegnare gli standard, cosa che per l'attuale PRG è stata fatta, ma realizzarli. Per fare ciò è necessario che vi siano dei progetti esecutivi. Certamente il recovery plan potrebbe essere una occasione finanziaria importante. È necessario

che vi sia però a livello regionale/provinciale o intercomunale un ufficio dedicato alla progettazione che contenga al proprio interno tutte le figure professionali necessarie.

**Urbanistica e libera professione:** intervista del 17/04/2021 al responsabile locale dell'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Trapani – Arch. Giuseppina Pizzo

1) Qual è la sua formazione accademica/professionale? E quale ruolo riveste all'interno dell'Ordine degli Architetti PPC di Trapani?

Ho conseguito nel 1998 la laurea in Architettura con lode, con una tesi finale in pianificazione territoriale (relatore Prof. Vincenzo Cabianca) sul tema "*Proposta di piano per la fruizione dei beni culturali del contesto territoriale Selinunte-Cave di Cusa*". Il Piano poneva particolare attenzione al recupero funzionale dell'antica strada di collegamento tra Selinunte e le Cave di Cusa e al progetto di fruizione del medesimo sito archeologico per il quale, per far fronte alla quasi totale mancanza di organizzazione funzionale, propone l'istituzione di un Parco Archeologico secondo le disposizioni dell'art. 107 della L.r. 25/93.

Su incarico del Comune di Castelvetrano, relativamente alla "Rete dei percorsi Turistici sul Territorio" facenti parte del P.R.U.S.S.T. "SICILIA: TERRE D'OCCIDENTE", nel 2001 ho redatto il "Progetto di massima per il recupero funzionale della strada del trasporto da Selinunte alle Cave di Cusa – Territorio Comunale di Castelvetrano".

Tra i percorsi formativi post lauream più significativi ho conseguito nel 2005 il Master Universitario di II livello in "architettura per l'archeologia", presso la Facoltà di Architettura dell'Università degli Studi di Palermo, con tesi finale sul tema "Progetto di riconfigurazione degli spazi d'ingresso e dei servizi di accoglienza turistica nel sito archeologico di Selinunte".

Sono componente, per il quadriennio 2017-2021, del Consiglio dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Trapani, ove ricopro la carica di Consigliere Segretario. Sono, inoltre, Referente della interna "Commissione Ambiente, Bioarchitettura, Sostenibilità, Energia rinnovabile, Valutazione energetica" e ho ricoperto la carica di Responsabile per la prevenzione della corruzione e per la trasparenza.

2) Quali tematiche ha portato avanti, negli ultimi anni, l'Ordine degli Architetti PPC di Trapani?

L'OAPPC di Trapani nell'ultimo quadriennio, parallelamente agli impegni istituzionali, ha intrapreso con le PA del territorio provinciale un dialogo critico sulla pianificazione territoriale, la rigenerazione urbana e la valorizzazione del paesaggio. Con il Comune di Castelvetrano, nel periodo in cui l'Ente era amministrato dalla Commissione Straordinaria, è stata valutata una possibile collaborazione nella gestione dell'**Urban Center**, mai formalizzata.

Grazie anche al supporto della interna "Commissione Urbanistica, Territorio, Paesaggio" l'OAPPC di Trapani ha contribuito con documenti/osservazioni ai momenti di concertazione a cui è statoinvitato, anche a livello regionale. A titolo esemplificativo e non esaustivo si segnala il contributo dell'OAPPC sulle seguenti tematiche:

- documento di Osservazioni sul Piano Paesaggistico Ambito 2 e 3 ricadenti nella Provincia di Trapani;
- documento di Osservazioni sul P.U.M.S. dei Comuni di TRAPANI, ERICE, PACECO;
- documento di lavoro afferente i contenuti della Deliberazione n.246 del 27 giugno 2019 circa il disegno di legge "Norme per il governo del territorio" della Regione Siciliana;
- documento di Osservazioni sul P.U.D.M. del Comune di TRAPANI;
- documento di formulazione osservazioni/proposte di cui al "AVVISO PUBBLICO. Consultazione pubblica per l'avvio della procedura per la localizzazione, costruzione ed esercizio del Deposito Nazionale dei rifiuti radioattivi e Parco Tecnologico, ex D.lgs. n. 31/2010", sulla base della proposta di "Carta Nazionale delle Aree Potenzialmente Idonee (CNAPI)", da sottoporsi all'amministrazione competente So.G.I.N. S.p.A..
- 3) Esprimendo un parere personale, in qualità di Professionista tecnico che opera sul territorio di Castelvetrano, saprebbe indicarmi le principali difficoltà riscontrate, in edilizia privata, relative al PRG vigente? Vi sono degli aspetti positivi, invece, che andrebbero salvaguardati nel nuovo strumento urbanistico?

Credo che la nostra Città e il suo territorio siano oggi il prodotto fallimentare di un'errata previsione di crescita della stessa e di una scarsa, se non assente, attenzione verso lo sviluppo economico sostenibile. Interezza e globalità Il primo strumento urbanistico di Castelvetrano, il PC n. 4, aveva già introdotto delle aree di espansione edilizia a nord della città, destinandole alle nuove edificazioni di tipo residenziale. Tali zone C furono poi riconfermate, e anche ampliate lungo una direttrice a mio avviso errata, anche nelvigente PRG approvato nel '94. È oggi sotto gli occhi di tutti che i piani di lottizzazione di iniziativa privata realizzati nell'ultimo ventennio in quest'aree sono largamente incompleti in quanto sproporzionati all'effettiva domanda insediativa e che, oltre ad avere progressivamente determinato l'abbandono del centro storico, hanno comportato uno spreco di risorse economiche. Penso che un nuovo strumento urbanistico debba ripensare criticamente le zone C, perseguendo gliobiettivi di riduzione del consumo di suolo e puntando su elementi innovativi quali la rigenerazione urbana sostenibile, passando per la riqualificazione e il recupero edilizio, la perequazione urbanisticae la compensazione. È, altresì, da valutare la previsione di nuove zone destinate all'edilizia economica e popolare all'interno del centro storico, come coerente con la legge n. 865 del 1971 e successive modifiche e integrazioni, relativa a "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica". Le scellerate politiche adottate sul Centro Storico, e mi viene da dire soprattutto quelle mai adottate, sono la causa dello status desolante di un luogo che progressi vamente dagli

anni Sessanta in poi ha perso la sua identità, non solo architettonica, ma anche sociale ed economica. E, ancora, tra le criticità segnalo la pessima gestione delle zone "A3" di Marinella di Selinunte dove, grazie alla possibilità di intervento diretto dei privati nelle aree libere residuali della borgata, sono stati realizzati dei "fuori scala" che hanno alterato il tessuto edilizio e lo skyline. Si tratta di casi molto diversi l'uno dall'altro, che hanno in comune la caratteristica di avere un impatto stridente con l'ambiente circostante caratterizzato da un lato dal Parco archeologico di Selinunte e dall'altro dalla Riserva Naturale Orientata della foce del fiume Belìce e dune limitrofe.

Penso, in tal senso, che un nuovo strumento urbanistico debba ripartire proprio dai poli attrattori culturali ed ambientali del territorio e pianificare uno sviluppo economico sostenibile a partire da essi, anziché considerarli ancora "minacce" che limitano l'uso dei suoli. Particolarmente complessa, infine, è la situazione di Triscina. Tutte le Amministrazioni, negli anni, non solo hanno omesso di esercitare il potere di controllo che la legge attribuiva loro, ma sono anchestate incapaci di affrontare il problema dell'abusivismo edilizio a danno compiuto. Il P.R.G. del '94 ha di fatto cercato facili scorciatoie, lasciando irrisolto il problema. Il Piano non è maistato recepito dalla Regione ed è efficace solo per decorrenza dei termini.