



# CITTÀ DI CASTELVETRANO

Libero Consorzio Comunale di Trapani



## Deliberazione del Consiglio Comunale n. 33

**OGGETTO:** “Approvazione eliminazione del comma 22.3.4 dell’art. 22 delle N.T.A. del P.R.G.“  
*nei lotti liberi, l’intervento edilizio diretto si attua applicando i seguenti indici.....”.*

L'anno **duemilaventidue (2022)** il giorno **ventisette (27)** del mese di **aprile** dalle ore 18,10 in poi, in Castelvetrano e nella **Sala delle adunanze consiliari di Palazzo Pignatelli**, si è riunito, su invito del Presidente del Consiglio Comunale del 21/04/2022 n. 16470, notificato a norma di legge, il Consiglio Comunale.

Presiede l'adunanza il Presidente, Avv. Patrick CIRRINCIONE.

Partecipa il Segretario Generale, Dott. Salvatore PIGNATELLO.

Presenziano ai lavori, ai sensi dell’art. 20, comma 3, L.R. 7/92, il Sindaco, Dott. Enzo Alfano, l’Assessore Siculiana, l’Assessore Mistretta, l’Assessore Licari e l’Assessore D’Agostino.

Fatto l'appello nominale, risultano presenti n. 21 Consiglieri su n. 24 assegnati e su n. 24 in carica.

n.	CONSIGLIERI	pres.	Ass.	n.	CONSIGLIERI	pres.	ass.
1	MARTIRE Calogero	X		13	ABRIGNANI Angelina	X	
2	VIOLA Vincenza	X		14	CRAPAROTTA Marcello	X	
3	STUPPIA Salvatore	X		15	DITTA Rossana	X	
4	CURIALE Giuseppe		X	16	MANUZZA Antonino	X	
5	MANDINA Angela	X		17	VIRZI' Biagio	X	
6	CIRRINCIONE Patrick	X		18	GIANCANA Antonio	X	
7	FOSCARI Filippo	X		19	CALDARERA Gaetano	X	
8	DI BELLA Monica		X	20	COPPOLA Giuseppa	X	
9	MALTESE Ignazio	X		21	LIVRERI Anna Maria	X	
10	CAMPAGNA Marco	X		22	CORLETO Anna	X	
11	MILAZZO Rosalia	X		23	VENTO Francesco	X	
12	CASABLANCA Francesco		X	24	TRIPOLI Aldo Francesco	X	

La seduta è pubblica ed in prima convocazione.

Il Presidente, ritenuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta e pone in trattazione il seguente punto avente per oggetto: come sopra.

## IL PRESIDENTE

Introduce il quarto punto posto all'O.d.G. "Approvazione eliminazione del comma 22.3.4 dell'art. 22 delle N.T.A. del P.R.G. *"nei lotti liberi, l'intervento edilizio diretto si attua applicando i seguenti indici....."*, dà lettura della proposta di deliberazione munita dei pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica ed alla correttezza dell'azione amministrativa (All. A), dà atto del parere favorevole della I.C.C.P. (All. B – depositato agli atti d'ufficio) ed invita il Consigliere Caldarera, in qualità di Presidente della I.C.C.P., ad illustrare i lavori della Commissione.

Esce Maltese, **presenti n. 20.**

Esce Coppola, **presenti n. 19.**

Esce Ditta, **presenti n. 18.**

CALDARERA: conferma il parere favorevole della Commissione. Coglie l'occasione per dare il benvenuto al nuovo assessore e per ribadire che durante i lavori della commissione è stata coinvolta sia la parte tecnica sia la parte politica e che, in merito, dubbi erano sorti prevalentemente sulla possibilità che l'annullamento potesse avere effetti su situazioni giuridiche pregresse e già definite in passato. Proprio su tale aspetto la rassicurazione degli uffici ha comportato una trattazione serena del punto per cui conferma il voto favorevole della Commissione;

Esce il Presidente, **presenti n. 17.**

Assume la Presidenza la Consigliera Viola.

MARTIRE: chiede chiarimenti su stesura e motivazione dell'atto;

ASSESSORE SICULIANA: dichiara che si è definito subito molto interessato dalla nota e dai rilievi formulati dall'Associazione sulla questione oggetto di trattazione;

Entra il Presidente e riassume la Presidenza, **presenti n. 18.**

CALDARERA: preso atto di questa nota, dichiara di aver subito interessato gli uffici per la verifica della fondatezza delle tesi dell'Associazione e che alla fine la valutazione è stata positiva, in quanto si è optato per la necessaria coerenza delle norme di attuazione sulla tematica del qua;

GEOMETRA CATANZARO: ribadisce l'esigenza di eliminare le contraddizioni tra gli articoli delle medesime norme di attuazione, così come già descritte in proposta;

MARTIRE: ribadisce l'esigenza di accelerare le procedure per il varo del nuovo strumento urbanistico, in merito al quale sollecita gli uffici affinché procedano celermente;

Non essendoci ulteriori richieste d'interventi, il Presidente mette in votazione la proposta di deliberazione avente ad oggetto "Approvazione eliminazione del comma 22.3.4 dell'art. 22 delle N.T.A. del P.R.G. *" nei lotti liberi, l'intervento edilizio diretto si attua applicando i seguenti indici....."* per appello nominale, chiesto dallo Stesso.

Quindi

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**AD UNANIMITA' DEI VOTI** resi, per appello nominale, da n. 18 Consiglieri presenti e votanti (All. C);

### **APPROVA**

La proposta di deliberazione avente ad oggetto “Approvazione eliminazione del comma 22.3.4 dell’art. 22 delle N.T.A. del P.R.G. “ *nei lotti liberi, l’intervento edilizio diretto si attua applicando i seguenti indici.....*”.

**Alle ore 20:25 la seduta è sospesa** ed il Presidente dichiara che riprenderà il giorno successivo per la trattazione della relazione annuale del Sindaco.

Del che il presente processo verbale che viene come segue firmato, salvo lettura e approvazione da parte del Consiglio Comunale.

**Il Presidente**

*F.to* *Avv. Patrick CIRRINCIONE*

**Il Consigliere Anziano**

*F.to* *Vincenza VIOLA*

**Il Segretario Generale**

*F.to* *Dott. Salvatore PIGNATELLO*

<p><b>DICHIARATA IMMEDIATAMENTE ESECUTIVA</b></p> <p>ai sensi dell'art. 12 comma 2° della L.R. 44/91</p> <p>Castelvetrano, li _____</p>	<p><b>CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE</b></p> <p>Il sottoscritto Segretario certifica, su conforme attestazione del messo comunale, che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal _____ al _____</p> <p>Castelvetrano, li _____</p> <p>IL MESSO COMUNALE</p> <p>_____</p> <p>IL SEGRETARIO GENERALE</p> <p>_____</p>
---	--

<p><b>CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'</b></p> <p>Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____ dopo il 10° giorno dalla relativa pubblicazione, ai sensi dell'art. 12, comma 1°, della L.R. 44/91.</p> <p>IL SEGRETARIO GENERALE</p> <p>_____</p>
--



**CITTÀ DI CASTELVETRANO**  
LIBERO CONSORZIO COMUNALE DI TRAPANI

**VII Direzione**  
**"Urbanistica, Edilizia Privata e**  
**Innovazione"**

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**OGGETTO: Approvazione eliminazione del comma 22.3.4 dell'art. 22 delle N.T.A. del P.R.G. " nei lotti liberi, l'intervento edilizio diretto si attua applicando i seguenti indici....."**

Esaminata ed approvata dalla Giunta Municipale il 25.02.2022

con deliberazione n. 35

Dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'art.12 co. 2° della L.R. 44/91:

- SI

Li 22/03/2022

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

F.to Geom. Matteo Catanzaro

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERESSATO

Per quanto concerne la regolarità tecnica e la correttezza dell'azione amministrative esprime parere: Favorevole

Data 22/03/2022

IL RESPONSABILE della VII Direzione  
F.to Geom. Matteo Catanzaro

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA

Per quanto concerne la regolarità contabile esprime parere: Favorevole

Data

IL RESPONSABILE  
Dott. Andrea Antonino Di Como

IMPUTAZIONE DELLA SPESA

SOMMA DA IMPEGNARE CON LA PRESENTE PROPOSTA

€. \_\_\_\_\_

ALCAP. \_\_\_\_\_ IPR N. \_\_\_\_\_

Data, \_\_\_\_\_

IL RESPONSABILE

## Il Responsabile VII Direzione Organizzativa

*Attestando l'insussistenza, in relazione all'oggetto del presente atto, di ipotesi di conflitto di interessi, nemmeno potenziale, ai fini della Legge n.190/2012, nonché del Piano Triennale di Prevenzione dei fenomeni corruttivi del Comune di Castelvetro, nonché di non trovarsi in situazioni che danno luogo ad obbligo di astensione, ai sensi del D.P.R. n. 62/2013 e ss. mm. ii., del vigente Codice di Comportamento dei dipendenti pubblici;*

### **Premesso:**

Che il Comune di Castelvetro è dotato di uno strumento urbanistico a suo tempo reso efficace con due distinte delibere:

- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 22.02.2000, con cui veniva preso atto dell'efficacia del predetto PRG per il formarsi del silenzio assenso (da parte degli organi competenti regionali) ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 della n. 71 del 12.1978;
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 26.05.2009 con cui veniva deliberata la presa d'atto dell'efficacia del PRG nella frazione di Triscina di Selinunte, sempre per il formarsi del silenzio assenso sopra richiamato.

Che si arrivò a tali stesure definitive, partendo da una prima delibera del Consiglio Comunale del 1994 (la n. 123), più volte in seguito emendata e modificata.

### **Precisato:**

Che i termini di validità di detti strumenti urbanistici sono abbondantemente scaduti ai sensi della L.R. 15/91.

Che la decadenza dei vincoli si rileva fondamentale, però, per quanto riguarda gli aspetti urbanistici espropriativi o che comunque privano la proprietà del suo valore economico, comportando ciò l'obbligo per il Comune di "reintegrare" la disciplina urbanistica dell'area interessata dal vincolo decaduto con una nuova pianificazione. Per ciò che riguarda invece le norme di attuazione, le stesse rimangono invariate sino alla redazione ed approvazione di un nuovo piano. Da ciò la necessità di operare in tempi relativamente brevi per la predisposizione del nuovo piano, ora definito, con contenuti diversi, PUG (Piano Urbanistico Generale).

Che nell'attesa di tale nuovo strumento, nessuno vieta però di intervenire sulle norme di attuazione ancora vigenti. In particolare uno degli emendamenti introdotti nello strumento urbanistico reso efficace, ha riguardato le norme di attuazione del piano con riferimento alle zone A2 e A3, rispettivamente del centro storico di Castelvetro e di Marinella di Selinunte. Così si esprimevano in origine:

### **-Art. 22 (Zona omogenea del centro antico "A2"):**

*"22.1. - Queste zone così come individuate nelle tavole di P.R.G. sono zone di Recupero del Patrimonio edilizio esistente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, comma 1 e 2, della legge n° 457/78.*

*22.2. - L'Amministrazione Comunale provvede con deliberazione del Consiglio Comunale, nell'ambito di tali zone, alla individuazione degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree per i quali il rilascio della concessione e/o dell'autorizzazione edilizia è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui all'art. 28 della legge n° 457/78, con modifiche ed integrazioni disposte dal legislatore siciliano nell'ambito Regionale. Sono ammessi piani di recupero di iniziativa privata.*

*22.3. - Per le aree e gli immobili non assoggettati ai piani di recupero e sino all'approvazione degli stessi, nonché per il periodo compreso tra l'approvazione del presente P.R.G. e la deliberazione di cui al precedente comma sono ammessi interventi edilizi diretti di cui alle lettere a, b, c, e d dell'art. 20 legge Regionale n° 71/78 applicando le seguenti norme:*

*22.3.1.- edifici monumentali. I fabbricati vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939, n. 1089, individuati nella tavola di piano n. 3.1., sono soggetti a restauro conservativo, così come definito alla lettera c), dell'art. 20, nella legge reg. n. 71/1978, nel quadro delle indicazioni della legge 1 giugno 1939, n. 1089 sulla tutela delle cose di interesse storico ed artistico.*

*22.3.2.- edifici di interesse architettonico e ambientale. I fabbricati definiti di valore architettonico e ambientale, individuati nella tavola di piano n.3.1., sono soggetti a risanamento conservativo, così come definito alla lettera c), dell'art. 20, della legge reg. n. 71/1978, salvo che per le superfetazioni (parti aggiunte prive di valore storico architettonico-ambientale), per le quali in caso di intervento è prescritta la demolizione ed esclusa la ricostruzione.*

## ALL. A

**22.3.2.bis.-** Per gli edifici di cui alle osservazioni nn°97, 344 e 370 individuati nella tavola 9.1.b. si può effettuare la demolizione e ricostruzione, mantenendo la stessa superficie o parte, l'altezza originale con la prescrizione del mantenimento del prospetto originario.

**22.3.3.-** Per gli altri edifici diversi da quelli di cui ai precedenti commi 22.3.1. e 22.3.2., è possibile la demolizione e ricostruzione, nel rispetto della morfologia, superficie coperta, ed altezze preesistenti (calcolate escludendo torrino scala e corpi accessori in genere, oltre il, oltre il lastrico solare).

**22.3.4.- Nei lotti liberi, l'intervento edilizio diretto si attua applicando i seguenti indici:**

a)  $I_f$  = indice di fabbricabilità fondiaria: 5 mc./mq.;

b) Parcheggio inerenti alle costruzioni: 10mq./100 mc.; riducibile a 5 mq./mc. nei casi di demolizione e ricostruzione;

c)  $V_l$  = indice di visuale libera pari a 0,50, salvo la edificazione su preesistente allineamento stradale;

d)  $H$  = altezza massima pari alla media dell'altezza degli edifici circostanti e prospicienti rilevata da una fascia di ml. 100, ed in ogni caso non superiore all'altezza degli edifici contigui di carattere storico-artistico.

**22.4.-** Nei casi riguardanti zone con destinazione d'uso ad attrezzature urbane di interesse locale ed attrezzature ed impianti di interesse generale, nonché a verde pubblico di interesse locale e generale, di cui ai precedenti articoli 15., 18. e 19., ricadenti all'interno della zona omogenea "A2" e riportate nei grafici di piano, il piano si attua a mezzo di intervento edilizio diretto nel rispetto delle norme di cui al precedente comma 22.3.;

**22.5.-** Al fine di favorire la utilizzazione del patrimonio edilizio esistente della zona storica "A2" per destinazioni d'uso alternative stagionali e ad attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza, in tale zona sono, altresì, ammesse destinazioni d'uso degli immobili esistenti a "casa albergo", ristoranti, trattorie, luoghi di svago e di riunione, purché gli interventi siano eseguiti nel rispetto delle norme di cui ai precedenti commi delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dei manufatti esistenti e senza alterazione dei volumi. Il rilascio della concessione e/o della autorizzazione edilizia è subordinato alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni alla accessibilità carrabile dei siti, alla dotazione di aree riservate al parcheggio degli autoveicoli, nonché al rispetto delle vigenti norme di sicurezza e delle disposizioni del Regolamento Edilizio".

**- Art. 23 (Z.T.O. del centro storico di Marinella di Selinunte "A3"):** "In tale zona costituita dalla borgata antica di Marinella di Selinunte, il cui impianto morfologico urbano va preservato **si applicano le stesse disposizioni normative di cui al precedente art.22**, come la demolizione e la ricostruzione nel rispetto della morfologia preesistente [attestando l'altezza a ml.7,50], con la sola modifica dell' $I_f$  = indice di fabbricabilità fondiaria, che è stabilito in 4 mc. /mq. e dell'altezza massima di ml.10,00, nel caso di edilizia alberghiera l'altezza massima è di ml.12,50".

**L'emendamento viene introdotto all'art. 22, con il comma 22.3.4, il quale recita:**

**"Nei lotti liberi, l'intervento edilizio diretto si attua applicando i seguenti indici:**

a)  $I_f$  = indice di fabbricabilità fondiaria: 5 mc./mq.;

b) Parcheggio inerenti alle costruzioni: 10mq./100 mc.; riducibile a 5 mq./mc. nei casi di demolizione e ricostruzione;

c)  $V_l$  = indice di visuale libera pari a 0,50, salvo la edificazione su preesistente allineamento stradale;

d)  $H$  = altezza massima pari alla media dell'altezza degli edifici circostanti e prospicienti rilevata da una fascia di ml. 100, ed in ogni caso non superiore all'altezza degli contigui di carattere storico-artistico".

Detto emendamento risulta poi esteso ovviamente all'art. 23.

Perviene ora al Comune la nota protocollo n. 37139 del 27/09/2021, a firma dell'Ing. Pietro Di Gregorio, con cui l'Associazione Italia Nostra, Presidio di Castelvetrano, **avanza una proposta di cancellazione del comma 3.4 dell'art. 22 delle "Norme tecniche di attuazione" del P.R.G. di Castelvetrano.**

Sull'argomento è stato interpellato il Consulente del Comune Ing. Giuseppe Taddeo, che con relazione del 02.10.2021, ha espresso il suo parere e che, con la seguente proposta, viene fatto proprio e condiviso dal sottoscritto Responsabile di Direzione.

La relazione così recita:

*"L'emendamento appare obiettivamente inspiegabile e non in linea con gli obiettivi e lo spirito che si proponevano detti articoli. Questa non è una mia osservazione, ma faccio propria una considerazione espressa dal TAR Sicilia (con la sentenza n. 6775/2017), proprio per un caso che riguarda Castelvetrano ed in particolare l'ecomostro della Desy Group e che viene richiamata da Italia Nostra. Così si esprime, infatti il TAR: "Ora, sebbene l'art. 22.3. delle NTA sembri escludere la possibilità di intervento edilizio diretto mediante il rilascio di concessione edilizia per l'edificazione di nuove costruzioni su aree libere nel Centro Storico di Marinella di Selinunte fino all'approvazione dei Piani di Recupero, limitando gli interventi diretti ammissibili alle sole*



## ALL. A

*ipotesi di cui alle lettere a, b, c, e d dell'art. 20 legge Regionale n. 71/78 - ossia manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, coerentemente con le dichiarata finalità di preservazione dell'impianto morfologico urbano (art. 23) da attuarsi mediante Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, ossia attraverso l'intervento edilizio preventivo - tuttavia, il successivo comma 3.4. , prevedendo che nei lotti liberi, l'intervento edilizio diretto si attua applicando i seguenti indici ( . . . ) sembra invece consentirlo”.*

*“Evidente contraddizione, mai evidenziata prima, ma che certamente avrebbe costituito motivo di intervento delle competenti autorità regionali, qualora il piano fosse stato passato al vaglio delle stesse; cosa non avvenuta, atteso che il piano è stato ritenuto valido ed efficace solo per il decorso dei tempi di esame previsto dalle norme”.*

Da ciò la proposta di cancellazione dell'emendamento introdotto.

Tutto ciò premesso e considerato che la modifica che s'intende introdurre appare opportuna per ripristinare gli obiettivi ed il vero senso delle norme, fissate per le zone del centro storico.

**VISTA** la Delibera di Giunta Municipale n. 35 del 25.02.2022 con la quale è stato approvato **eliminazione del comma 22.3.4 dell'art. 22 delle N.T.A. del P.R.G. - “Nei lotti liberi, l'intervento edilizio diretto si attua applicando i seguenti indici:**

- a)  $I_f$  = indice di fabbricabilità fondiaria: 5 mc./mq.;*
- b) Parcheggi inerenti alle costruzioni: 10mq./100 mc.; riducibile a 5 mq./mc. nei casi di demolizione e ricostruzione;*
- c)  $V_l$  = indice di visuale libera pari a 0,50, salvo la edificazione su preesistente allineamento stradale;*
- d)  $H$  = altezza massima pari alla media dell'altezza degli edifici circostanti e prospicienti rilevata da una fascia di ml. 100, ed in ogni caso non superiore all'altezza degli contigui di carattere storico-artistico”, **poi esteso all'art. 23.***

## PROPONE

### Al Consiglio Comunale

per le motivazioni esposte in premessa che qui si intendono integralmente riportate e trascritte;

**DI APPROVARE** l'eliminazione dell'emendamento introdotto all'art. 22, con il comma 22.3.4 **“Nei lotti liberi, l'intervento edilizio diretto si attua applicando i seguenti indici:**

- a)  $I_f$  = indice di fabbricabilità fondiaria: 5 mc./mq.;*
- b) Parcheggi inerenti alle costruzioni: 10mq./100 mc.; riducibile a 5 mq./mc. nei casi di demolizione e ricostruzione;*
- c)  $V_l$  = indice di visuale libera pari a 0,50, salvo la edificazione su preesistente allineamento stradale;*
- d)  $H$  = altezza massima pari alla media dell'altezza degli edifici circostanti e prospicienti rilevata da una fascia di ml. 100, ed in ogni caso non superiore all'altezza degli contigui di carattere storico-artistico”, **poi esteso all'art. 23;***

**DI DARE ATTO**, che la modifica riguarda solamente detto comma e che pertanto, gli altri punti dello stesso articolo restano invariati;

**DI DARE ATTO** che l'adozione del presente provvedimento non comporta oneri e spese a carico dell'Ente.

### Il Responsabile della VII Direzione

F.to Geom. Matteo Catanzaro

## CITTA' DI CASTELVETRANO

## CONSIGLIO COMUNALE SEDUTA DEL 27/04/2022

## VOTAZIONE PER APPELLO NOMINALE

**OGGETTO:** “Approvazione eliminazione del comma 22.3.4 dell’art. 22 delle N.T.A. del P.R.G.  
 “ nei lotti liberi, l’intervento edilizio diretto si attua applicando i seguenti indici.....”

## VOTAZIONE PER APPELLO NOMINALE

N.	COGNOME E NOME	PREF.	SI	NO
1	MARTIRE Calogero	ART. 3, COMMA7, L.R. 17/2016	X	
2	Vincenza VIOLA	786	X	
3	Salvatore STUPPIA	578	X	
4	CURIALE Giuseppe	561		<b>ASSENTE</b>
5	Angela Mandina	471	X	
6	Patrick CIRRINCIONE	443	X	
7	Filippo FOSCARI	440	X	
8	Monica DI BELLA	393		<b>ASSENTE</b>
9	Ignazio MALTESE	365		<b>ASSENTE</b>
10	Marco CAMPAGNA	364	X	
11	Rosalia MILAZZO	357	X	
12	Francesco CASABLANCA	286		<b>ASSENTE</b>
13	Angelina ABRIGNANI	264	X	
14	Marcello Craparotta	248	X	
15	Rossana DITTA	243		<b>ASSENTE</b>
16	Antonio MANUZZA	225	X	
17	Biagio VIRZI'	179	X	
18	Antonio GIANCANA	159	X	
19	Gaetano CALDARERA	108	X	
20	Giuseppa COPPOLA	106		<b>ASSENTE</b>
21	Anna Maria LIVRERI	76	X	
22	Anna CORLETO	67	X	
23	Francesco VENTO	66	X	
24	Aldo Francesco TRIPOLI	64	X	
			<b>18 SI</b>	<b>6 ASSENTI</b>