



Comune di Castiglione di Sicilia

Città Metropolitana di Catania

PIANO URBANISTICO GENERALE

ATTO DI INDIRIZZO DELLA GIUNTA COMUNALE

(art. 26 L.R. n. 19/2020 – Norme per governo del territorio)

Sommario

1. Premessa e riferimenti normativi.....	1
2. Patrimonio culturale	1
3. Inquadramento territoriale e caratteri strutturali.....	2
4. Partecipazione nel processo di formazione del PUG.....	2
5. Obiettivi strategici del PUG	3
6. Assetto insediativo e dimensionamento	3
7. Rigenerazione urbana e centro storico.....	4
8. Sistema produttivo.....	5
9. Turismo.....	5
10. Sistema ambientale e rischi	6
11. Sistema delle frazioni	6
12. Viabilità e mobilità	6
13. Servizi e attrezzature	6
14. Sistema commerciale.....	7
15. Perequazione e attuazione	7
16. VAS e sostenibilità.....	8

ATTO DI INDIRIZZO
PER LA REDAZIONE DEL PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG)

Comune di Castiglione di Sicilia

1. Premessa e riferimenti normativi

Il presente Atto di Indirizzo è adottato dalla Giunta Comunale ai sensi della Legge Regionale Siciliana n. 19 del 13 agosto 2020, con particolare riferimento agli articoli 25 e 26, che disciplinano rispettivamente la natura, i contenuti e la struttura del Piano Urbanistico Generale (PUG), nonché le modalità della sua formazione e attuazione.

In tale contesto normativo, il PUG si configura quale strumento strategico e strutturale di governo del territorio, finalizzato alla definizione dell'assetto complessivo comunale nel medio-lungo periodo. Esso non si limita a una mera disciplina dell'uso del suolo, ma rappresenta un dispositivo complesso di indirizzo e coordinamento delle politiche territoriali, ambientali, economiche e sociali.

Con il presente atto, la Giunta Comunale intende fornire un quadro chiaro e vincolante di obiettivi e criteri, al quale i progettisti incaricati dovranno attenersi nella redazione del PUG. Tali indirizzi assumono valore strategico e orientano sia la costruzione del quadro conoscitivo, sia la definizione della visione di sviluppo del territorio, sia la successiva articolazione della disciplina operativa.

Il piano dovrà essere improntato ai principi di sostenibilità, contenimento del consumo di suolo, rigenerazione urbana, resilienza ai cambiamenti climatici e valorizzazione delle risorse locali, in coerenza con la normativa regionale e con gli strumenti di pianificazione sovraordinata.

2. Patrimonio culturale

L'antica *Castrum Leonis*, oggi identificabile con il Comune di Castiglione di Sicilia, si configura quale rilevante testimonianza del sistema insediativo e difensivo medievale della Sicilia orientale. Un tempo cinta da possenti mura — oggi quasi del tutto scomparse — e articolata attraverso un articolato sistema di porte urbane che regolavano l'accesso ai quartieri storici, la città si distingueva per una complessa organizzazione fortificata imperniata sul castello e su ulteriori presidi difensivi, costituenti un articolato dispositivo militare di controllo territoriale.

L'evoluzione storica del centro, le cui origini si fanno risalire all'età antica, trova un momento di significativa affermazione nel periodo altomedievale, per poi raggiungere il culmine della propria rilevanza durante la dominazione normanna. Le successive vicende storiche, segnate dal passaggio alla corona aragonese e dalla concessione feudale a Ruggero di Lauria, determinarono fasi alterne di sviluppo e declino. Di particolare rilievo risulta altresì la presenza di importanti ordini monastici — tra cui benedettini, agostiniani e carmelitani — i quali esercitarono un'influenza determinante sia nella configurazione architettonica del tessuto urbano sia nella vita socio-culturale della comunità.

Il valore storico-architettonico del borgo è oggi riconosciuto anche attraverso l'inclusione nel circuito del Club dei Borghi più Belli d'Italia. Il centro abitato si presenta con una chiara impronta urbanistica medievale, caratterizzata da un impianto viario irregolare e da percorsi radiali che convergono verso la sommità dell'abitato, ove emergono emergenze monumentali, palazzi nobiliari e complessi religiosi di pregio.

Elemento dominante del paesaggio è il Castello di Lauria (XII secolo), che, in posizione eminente, costituisce un riferimento visivo e identitario dell'intera valle circostante; la struttura, di origine prevalentemente normanna con successive stratificazioni, è oggi oggetto di rifunzionalizzazione culturale. Completano il sistema difensivo ulteriori manufatti di rilevanza storica, quali il Castelluccio di Castiglione di Sicilia, edificato su preesistenze di epoca greca e destinato in età medievale a funzioni di avvistamento, e la torre cilindrica denominata U Cannizzu, posta al di fuori della cinta muraria.

Il patrimonio architettonico religioso si presenta particolarmente ricco e stratificato, comprendendo edifici di notevole interesse storico e artistico, tra cui la Basilica della Madonna della Catena (XVII secolo), la chiesa di Sant'Antonio Abate — oggi sede museale — e la chiesa dei Santi Pietro e Paolo, il cui campanile ingloba strutture difensive di epoca medievale. Di eccezionale valore è altresì la cosiddetta "Cuba bizantina" di Santa Domenica (VII-IX secolo), significativa testimonianza dell'architettura altomedievale di matrice orientale.

L'assetto urbano storico risulta ulteriormente qualificato dalla tradizionale suddivisione in quartieri, documentata in fonti storiche, che evidenziano una complessa articolazione socio-spaziale dell'antico abitato. Tale stratificazione, unitamente alla presenza di istituzioni culturali di rilievo quali la biblioteca Villadicanense, contribuisce a delineare un quadro di elevato valore identitario e patrimoniale.

A riconoscimento della propria rilevanza storica e culturale, con Decreto del Presidente della Repubblica del 13 marzo 2026, al Comune è stato ufficialmente conferito il titolo di "Città", suggellando il ruolo di Castiglione di Sicilia quale presidio di memoria storica e culturale nel contesto territoriale etneo.

3. Inquadramento territoriale e caratteri strutturali

Il Comune di Castiglione di Sicilia presenta caratteristiche territoriali peculiari che incidono profondamente sulle scelte pianificatorie. Si tratta di un territorio molto esteso, caratterizzato da una bassa densità abitativa e da una marcata articolazione morfologica, che comprende ambiti montani, collinari e vallivi.

La presenza del versante nord dell'Etna e della valle dell'Alcantara determina un sistema ambientale di elevato pregio, ulteriormente qualificato dall'inclusione di ampie porzioni del territorio comunale all'interno del Parco dell'Etna e del Parco Fluviale dell'Alcantara. Tali elementi rappresentano al contempo un valore e un vincolo, imponendo una pianificazione attenta e consapevole.

Il sistema insediativo si presenta frammentato e policentrico, articolato tra il centro storico principale, le frazioni e gli insediamenti sparsi. Questa configurazione comporta difficoltà nella gestione dei servizi, nella mobilità e nel mantenimento di adeguati livelli di qualità urbana.

Dal punto di vista demografico, il Comune è interessato da un progressivo calo della popolazione, accompagnato da un marcato invecchiamento. Il fenomeno dello spopolamento, particolarmente evidente nel centro storico e nelle frazioni più marginali, rappresenta una delle principali criticità da affrontare.

L'economia locale è fortemente radicata nel settore agricolo, con una specializzazione nella produzione vitivinicola, olivicola e di nocciole. La presenza di numerose cantine, spesso di rilevanza internazionale, costituisce un elemento distintivo del territorio. A tali attività si affiancano realtà artigianali e un settore turistico in crescita, che necessita tuttavia di un ulteriore consolidamento e strutturazione.

4. Partecipazione nel processo di formazione del PUG

Il processo di formazione del Piano Urbanistico Generale (PUG), ai sensi della Legge Regionale Siciliana n. 19 del 13 agosto 2020, si fonda su principi di trasparenza, inclusione e partecipazione attiva, prevedendo il coinvolgimento strutturato e continuativo dei soggetti pubblici e privati interessati. A tal fine, l'Amministrazione promuove strumenti e modalità diversificate di consultazione, quali incontri pubblici, tavoli tecnici tematici, forum partecipativi, consultazioni online e raccolta di osservazioni e contributi, garantendo l'accessibilità alle informazioni e la più ampia diffusione degli elaborati di piano. Particolare attenzione è rivolta al coinvolgimento degli enti istituzionali competenti, delle organizzazioni economiche e sociali, degli ordini professionali, delle associazioni portatrici di interessi diffusi e della cittadinanza, al fine di acquisire contributi qualificati e condividere gli obiettivi strategici del PUG. Il percorso partecipativo accompagna tutte le fasi di elaborazione del piano, dalla definizione del quadro conoscitivo fino alla formulazione delle scelte pianificatorie, contribuendo a rafforzare la qualità, la legittimità e l'efficacia delle decisioni urbanistiche.

5. Obiettivi strategici del PUG

Alla luce delle caratteristiche territoriali del Comune e delle dinamiche demografiche, economiche e insediative in atto, il Piano Urbanistico Generale dovrà definire una strategia complessiva orientata al riequilibrio funzionale e territoriale, nonché alla piena valorizzazione delle risorse locali. In tale prospettiva, la pianificazione non potrà essere improntata a logiche espansive, bensì dovrà configurarsi come uno strumento capace di riorganizzare e qualificare l'esistente, promuovendo condizioni di sviluppo sostenibile e durevole.

Particolare rilievo dovrà essere attribuito al contrasto dei fenomeni di spopolamento che interessano il territorio comunale, soprattutto nelle aree più fragili e nel centro storico. A tal fine, il PUG dovrà individuare e favorire un insieme coordinato di politiche e interventi finalizzati a rendere il territorio maggiormente attrattivo, sia per i residenti attuali sia per nuovi potenziali abitanti, attraverso il miglioramento della qualità della vita, dell'accessibilità ai servizi, delle opportunità occupazionali e delle condizioni abitative. In tale ambito, dovranno essere esplorate anche forme innovative di abitare e lavorare, in grado di intercettare nuove domande insediative, anche legate a fenomeni quali il lavoro a distanza.

In coerenza con tali obiettivi, la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente dovrà costituire l'asse portante della strategia di piano. Il PUG dovrà pertanto orientare le trasformazioni verso il recupero, la rifunzionalizzazione e la riqualificazione degli immobili esistenti, limitando in maniera rigorosa il ricorso a nuove edificazioni e privilegiando il riuso delle risorse già disponibili. In questo quadro, il centro storico dovrà assumere un ruolo centrale e prioritario, non solo in quanto testimonianza identitaria di elevato valore storico e culturale, ma anche quale ambito privilegiato per l'attivazione di processi di rivitalizzazione urbana, economica e sociale. Il piano dovrà quindi promuovere interventi integrati che ne favoriscano il ripopolamento, il recupero del patrimonio edilizio e il rafforzamento delle funzioni urbane.

Un ulteriore obiettivo strategico riguarda il consolidamento e il rafforzamento del sistema economico locale, che dovrà essere sostenuto attraverso politiche territoriali in grado di valorizzare le vocazioni produttive esistenti. In particolare, il PUG dovrà promuovere lo sviluppo delle attività agricole di qualità, con specifico riferimento al comparto vitivinicolo, della produzione di olio e della produzione di nocciole, favorire il mantenimento e la crescita delle attività artigianali e incentivare un turismo sostenibile, capace di integrare le risorse ambientali, culturali ed enogastronomiche del territorio. In tale ottica, sarà fondamentale favorire forme di integrazione tra i diversi settori economici, superando logiche frammentarie e promuovendo sistemi locali organizzati e riconoscibili.

Il piano dovrà inoltre intervenire in maniera significativa sul miglioramento dell'accessibilità e della mobilità interna, con particolare riferimento ai collegamenti tra il centro e le frazioni, al fine di ridurre le condizioni di isolamento e garantire una maggiore coesione territoriale. Contestualmente, dovrà essere assicurata un'adeguata dotazione di servizi e attrezzature, calibrata sui reali fabbisogni della popolazione e distribuita in modo equilibrato sul territorio. Le frazioni dovranno essere oggetto di specifiche politiche di valorizzazione, finalizzate a rafforzarne l'identità e a migliorarne la qualità della vita. Infine, tutte le scelte di piano dovranno essere orientate alla tutela e alla valorizzazione del territorio sotto il profilo ambientale e paesaggistico, riconoscendo tali componenti non come vincoli limitativi, ma come elementi strutturanti e qualificanti dello sviluppo locale.

6. Assetto insediativo e dimensionamento

In coerenza con le dinamiche demografiche in atto, caratterizzate da una progressiva contrazione della popolazione residente e da un significativo patrimonio edilizio non utilizzato o sottoutilizzato, il Piano Urbanistico Generale dovrà assumere il principio del contenimento del consumo di suolo quale criterio importante nell'intera strategia pianificatoria. Tale principio dovrà tradursi nell'adozione di un modello insediativo improntato al riuso, alla rigenerazione e alla riqualificazione del tessuto urbano esistente, superando definitivamente logiche espansive che risultano non sostenibili né giustificate dai reali fabbisogni del territorio.

In questo quadro, le previsioni insediative dovranno essere attentamente dimensionate sulla base di un'analisi puntuale e aggiornata dei fabbisogni reali, tenendo conto non solo delle attuali tendenze demografiche negative, ma anche delle possibili evoluzioni future, che il piano stesso dovrà contribuire a orientare. In particolare, pur in presenza di un quadro demografico in diminuzione, sarà necessario individuare strategie capaci di invertire o almeno attenuare tale tendenza, attraverso politiche di attrazione di nuovi residenti, miglioramento della qualità abitativa e rafforzamento delle opportunità economiche e sociali. Il dimensionamento urbanistico dovrà pertanto essere prudenziale, flessibile e coerente con scenari realistici, evitando sovradimensionamenti e previsioni non attuabili.

In tale contesto, eventuali nuove edificazioni dovranno essere rigorosamente limitate a casi specifici, puntualmente motivati e giustificati da esigenze pubbliche o di interesse generale, quali interventi di edilizia residenziale pubblica o convenzionata, nonché operazioni strettamente connesse al completamento di tessuti urbani esistenti. Tali interventi dovranno comunque essere progettati in modo da garantire la massima integrazione con il contesto urbano e territoriale, nel rispetto dei caratteri paesaggistici e ambientali.

Il PUG dovrà pertanto individuare un insieme articolato di strumenti e modalità operative finalizzate a favorire il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente. In particolare, dovranno essere promossi interventi di ristrutturazione, rifunzionalizzazione e riuso degli immobili, anche attraverso l'introduzione di meccanismi incentivanti, premialità urbanistiche, semplificazioni procedurali. L'obiettivo dovrà essere quello di rendere il recupero dell'esistente non solo una scelta obbligata sotto il profilo della sostenibilità, ma anche un'opzione concretamente conveniente e attrattiva per i soggetti pubblici e privati coinvolti nei processi di trasformazione urbana.

7. Rigenerazione urbana e centro storico

Il centro storico di Castiglione di Sicilia costituisce un ambito di straordinario valore sotto il profilo storico, architettonico e paesaggistico, rappresentando uno degli elementi identitari più rilevanti dell'intero territorio comunale. La sua integrità urbanistica e la sostanziale assenza di alterazioni incongrue nel tessuto edilizio ne fanno una risorsa di primaria importanza, anche in relazione al riconoscimento tra i borghi di maggiore pregio a livello nazionale. Tuttavia, tale valore risulta oggi parzialmente compromesso dal progressivo fenomeno di spopolamento e dal conseguente abbandono di una quota significativa del patrimonio edilizio, che incide negativamente sulla vitalità sociale ed economica del centro.

Alla luce di tali criticità, il Piano Urbanistico Generale dovrà individuare e strutturare una strategia organica e integrata di rigenerazione urbana, che non si limiti alla mera tutela conservativa del patrimonio esistente, ma sia orientata a promuoverne un riuso attivo e sostenibile. L'obiettivo dovrà essere quello di restituire centralità e funzionalità al centro storico, favorendo il ritorno della residenza stabile, l'insediamento di attività economiche compatibili e la riattivazione dei processi sociali che ne garantiscono la vitalità.

In tale prospettiva, il PUG dovrà prevedere strumenti e indirizzi volti a incentivare il recupero del patrimonio edilizio, anche attraverso il sostegno a interventi di ristrutturazione e rifunzionalizzazione degli immobili, con particolare attenzione alle unità attualmente inutilizzate o in stato di degrado. Parallelamente, dovrà essere favorita la localizzazione di nuove attività, in particolare nei settori del commercio di prossimità, dell'artigianato di qualità e dell'ospitalità diffusa, in modo da rafforzare il ruolo del centro storico come luogo di residenza, lavoro e fruizione turistica.

Un ulteriore elemento strategico riguarda la riqualificazione dello spazio pubblico, che dovrà essere oggetto di interventi mirati al miglioramento della qualità urbana, dell'accessibilità e della fruibilità, anche in relazione alle esigenze di una popolazione residente e temporanea. La valorizzazione degli spazi aperti, delle piazze e dei percorsi dovrà contribuire a rafforzare l'identità del luogo e a incrementarne l'attrattività.

Particolare attenzione dovrà essere inoltre rivolta alla semplificazione dei procedimenti amministrativi e all'introduzione di meccanismi premiali, al fine di rendere gli interventi di recupero concretamente attuabili e sostenibili sotto il profilo economico. In tal senso, il PUG dovrà favorire condizioni normative e operative

che incentivino l'iniziativa privata, riducendo gli ostacoli burocratici e introducendo strumenti di supporto, anche in forma indiretta, capaci di attivare processi diffusi di rigenerazione.

8. Sistema produttivo

Il sistema produttivo locale rappresenta una componente strutturale fondamentale dell'economia del territorio comunale e, in quanto tale, dovrà essere oggetto di una specifica e articolata strategia di valorizzazione all'interno del Piano Urbanistico Generale. La pianificazione dovrà riconoscere e rafforzare le vocazioni produttive esistenti, promuovendo al contempo forme di innovazione e integrazione capaci di aumentare la competitività del sistema locale nel suo complesso.

In tale ambito, il comparto vitivinicolo riveste un ruolo di assoluto rilievo, configurandosi non solo come un'eccellenza produttiva riconosciuta a livello nazionale e internazionale, ma anche come un elemento identitario del territorio. Tuttavia, la presenza di un elevato numero di operatori, spesso caratterizzati da una gestione autonoma e non coordinata, evidenzia la necessità di promuovere forme di integrazione e cooperazione. Il PUG dovrà pertanto favorire la costruzione di un sistema a rete tra le cantine, incentivando la creazione di sinergie operative e promozionali, nonché lo sviluppo di un'offerta integrata capace di coniugare produzione, accoglienza e valorizzazione territoriale. In tale prospettiva, il settore vitivinicolo dovrà essere sempre più orientato anche verso forme strutturate di enoturismo, in grado di generare ricadute positive diffuse sull'intero territorio comunale.

Analogamente, la produzione olivicola e quella di prodotti caseari rappresentano ulteriori elementi qualificanti del sistema produttivo locale, che dovrà essere adeguatamente valorizzato e integrato all'interno delle strategie di sviluppo territoriale. Il PUG dovrà promuovere il rafforzamento delle filiere locali e favorire il collegamento tra produzione agricola e offerta turistica, contribuendo alla costruzione di un sistema enogastronomico unitario e riconoscibile.

Per quanto riguarda il comparto artigianale, il piano dovrà orientarsi verso il consolidamento e la razionalizzazione delle aree già destinate a tali funzioni, evitando fenomeni di dispersione insediativa che comporterebbero un ulteriore consumo di suolo e una maggiore difficoltà nella gestione delle infrastrutture. In particolare, dovrà essere privilegiato il completamento e la riqualificazione della zona artigianale di Solicchiata, favorendone l'efficientamento, il miglioramento delle dotazioni infrastrutturali e la piena funzionalità.

9. Turismo

Il turismo rappresenta una delle principali leve strategiche per lo sviluppo economico e sociale del Comune di Castiglione di Sicilia. Il Piano Urbanistico Generale dovrà pertanto configurare un sistema turistico integrato, capace di valorizzare in maniera coordinata e sinergica le molteplici risorse presenti sul territorio, che spaziano dall'ambiente naturale al patrimonio storico-culturale, fino alle eccellenze enogastronomiche.

In tale prospettiva, la pianificazione dovrà favorire l'integrazione tra le diverse componenti dell'offerta turistica, superando approcci frammentari e promuovendo una visione unitaria del territorio. Sarà pertanto necessario rafforzare il collegamento tra le attività produttive locali, in particolare quelle agricole, il patrimonio storico e le risorse ambientali, al fine di costruire un sistema turistico riconoscibile e competitivo.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla valorizzazione della rete dei percorsi escursionistici e delle infrastrutture leggere per la fruizione del territorio, nonché alla promozione di forme di collaborazione con gli enti gestori del Parco dell'Etna e del Parco Fluviale dell'Alcantara, al fine di sviluppare un'offerta turistica integrata e sostenibile.

Il PUG dovrà inoltre incentivare il potenziamento dell'offerta ricettiva, privilegiando il recupero e la rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, in coerenza con i principi di sostenibilità e contenimento del consumo di suolo.

10. Sistema ambientale e rischi

Il territorio comunale è caratterizzato dalla presenza di un articolato sistema di vincoli ambientali, paesaggistici e idrogeologici, che derivano sia dalla normativa sovraordinata sia dalle specifiche caratteristiche morfologiche e naturali del contesto. Il Piano Urbanistico Generale dovrà recepire integralmente tali vincoli, integrandoli all'interno della propria struttura strategica e operativa.

In tale quadro, i vincoli non dovranno essere interpretati come meri elementi limitativi delle trasformazioni, bensì come fattori strutturanti della pianificazione, in grado di orientare le scelte verso modelli di sviluppo sostenibile e compatibile con le caratteristiche del territorio. Il PUG dovrà pertanto garantire la tutela e la valorizzazione delle risorse naturali, promuovendo al contempo interventi capaci di migliorare la qualità ambientale complessiva.

Particolare attenzione dovrà essere dedicata alla prevenzione e alla gestione dei rischi, con specifico riferimento al rischio idrogeologico. Il piano dovrà inoltre prevedere misure per la tutela e la gestione sostenibile delle risorse idriche, nonché strategie di adattamento ai cambiamenti climatici.

11. Sistema delle frazioni

Le frazioni rappresentano una componente essenziale del sistema territoriale comunale e contribuiscono in maniera significativa alla sua identità complessiva. Esse presentano tuttavia condizioni differenziate in termini di accessibilità, dotazione di servizi e dinamiche demografiche, richiedendo pertanto un approccio pianificatorio mirato e differenziato.

Il PUG dovrà valorizzare le specificità di ciascuna frazione, promuovendo interventi capaci di rafforzarne l'identità e migliorarne la qualità della vita. Al contempo, dovrà essere garantito un livello minimo di servizi e infrastrutture, al fine di evitare fenomeni di marginalizzazione e isolamento.

Particolare attenzione dovrà essere riservata alle frazioni più periferiche e meno accessibili, quali Gravà e Mitogio, per le quali sarà necessario prevedere interventi specifici volti a migliorare i collegamenti, potenziare i servizi essenziali e creare spazi per la socializzazione e la vita comunitaria.

12. Viabilità e mobilità

La viabilità costituisce una delle principali criticità del territorio comunale, in ragione della sua estensione e della dispersione degli insediamenti. Il Piano Urbanistico Generale dovrà pertanto definire una strategia complessiva per la mobilità, orientata al miglioramento dell'accessibilità e alla riduzione delle condizioni di isolamento.

In particolare, dovrà essere posta priorità agli interventi di manutenzione, riqualificazione e messa in sicurezza della rete viaria esistente, evitando la realizzazione di nuove infrastrutture non strettamente necessarie. Il piano dovrà inoltre individuare interventi finalizzati al miglioramento dei collegamenti tra il centro urbano e le frazioni, con particolare riferimento a quelle situate nelle aree più marginali.

13. Servizi e attrezzature

Il PUG dovrà procedere a una verifica puntuale della dotazione di servizi e attrezzature esistenti, valutandone l'adeguatezza rispetto ai fabbisogni attuali e futuri della popolazione. Tale verifica dovrà costituire la base per la definizione di eventuali interventi di adeguamento, potenziamento o riequilibrio territoriale.

Particolare rilievo dovrà essere attribuito alle attrezzature sportive, riconosciute come elementi fondamentali per la coesione sociale e il benessere della comunità. Il piano dovrà pertanto prevedere interventi di riqualificazione degli impianti esistenti (in particolare i campi sportivi di Castiglione e Passopisciaro) e la realizzazione di nuove strutture al coperto nella frazione di Solicchiata, al fine di garantire una distribuzione equilibrata delle opportunità di fruizione.

14. Sistema commerciale

Il sistema commerciale di prossimità rappresenta un elemento essenziale per la vitalità dei centri urbani e delle frazioni, contribuendo non solo all'economia locale, ma anche alla qualità della vita e alla coesione sociale. Il PUG dovrà pertanto prevedere misure finalizzate al mantenimento e al rafforzamento delle attività commerciali locali, contrastando i fenomeni di desertificazione commerciale.

In particolare, dovranno essere promossi interventi di recupero e valorizzazione delle botteghe storiche, nonché iniziative volte a integrare il commercio con le dinamiche turistiche, favorendo la creazione di un'offerta commerciale qualificata e coerente con l'identità del territorio. Sarà inoltre da valutare, in uno studio complessivo per l'attività commerciale, la possibilità di prevedere anche altre attività diverse da quelle per singole botteghe (come, ad esempio, un supermercato) in zone idonee, opportunamente verificate. Diventa dunque indispensabile una valutazione complessiva sull'attività commerciale insediabile, tenendo anche conto di possibili zone identificate per tale scopo, che rispettino l'equilibrio presente e futuro nell'ottica di un commercio improntato su principi di sostenibilità.

15. Perequazione e attuazione

Il Piano Urbanistico Generale dovrà prevedere, in coerenza con i principi introdotti dalla Legge Regionale Siciliana n. 19 del 13 agosto 2020, l'adozione sistematica di strumenti di perequazione urbanistica e compensazione, quali dispositivi fondamentali per l'attuazione delle scelte di piano e per la gestione equa e sostenibile delle trasformazioni territoriali. In particolare, tali strumenti dovranno essere finalizzati a garantire una distribuzione equa dei diritti edificatori e degli oneri tra i proprietari delle aree interessate, superando le disparità derivanti dalla localizzazione delle previsioni urbanistiche e assicurando condizioni di maggiore equilibrio tra interesse pubblico e interessi privati.

In attuazione dei principi perequativi sanciti dalla normativa regionale, il PUG dovrà pertanto configurare un sistema nel quale i diritti edificatori non siano rigidamente connessi alla specifica destinazione urbanistica dei suoli, ma possano essere attribuiti e redistribuiti secondo criteri omogenei all'interno di ambiti territoriali definiti, favorendo forme di trasferimento e compensazione che rendano più flessibile ed efficace l'attuazione del piano. In tale contesto, la perequazione dovrà essere intesa non solo come strumento tecnico, ma come principio generale di equità urbanistica, capace di ridurre le disuguaglianze e di promuovere una gestione condivisa delle trasformazioni.

Gli strumenti perequativi e compensativi dovranno inoltre essere utilizzati per facilitare l'attuazione delle previsioni di piano, superando le rigidità dei modelli tradizionali basati sull'esproprio o sulla localizzazione puntuale degli standard, e consentendo una più efficace realizzazione delle opere pubbliche e delle dotazioni territoriali. In particolare, il PUG dovrà prevedere meccanismi attraverso i quali i soggetti attuatori possano concorrere alla realizzazione di infrastrutture, servizi e spazi pubblici, anche attraverso forme di cessione compensativa, convenzionamento o partecipazione diretta agli interventi.

Sotto il profilo economico, la perequazione urbanistica dovrà contribuire alla sostenibilità complessiva degli interventi, riducendo il ricorso alle risorse pubbliche e favorendo l'attivazione di capitali privati. Ciò consentirà di realizzare opere di interesse generale e interventi di riqualificazione urbana anche in contesti caratterizzati da limitata capacità di investimento pubblico, assicurando al contempo la trasparenza e la chiarezza dei meccanismi attuativi.

Il PUG dovrà infine definire in modo puntuale criteri, modalità e ambiti di applicazione degli strumenti perequativi e compensativi, garantendo certezza operativa, semplicità procedurale e coerenza con gli obiettivi strategici del piano, in modo da rendere tali strumenti effettivamente utilizzabili e capaci di incidere concretamente nei processi di trasformazione del territorio.

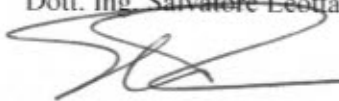
16. VAS e sostenibilità

Il Piano Urbanistico Generale dovrà essere accompagnato dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), che dovrà costituire parte integrante e sostanziale dell'intero processo di pianificazione. La VAS non dovrà essere intesa come un mero adempimento formale o come una fase successiva di verifica delle scelte già compiute, ma come uno strumento attivo e dinamico, capace di orientare le decisioni fin dalle fasi iniziali della formazione del piano. Attraverso la VAS dovranno essere individuati e valutati gli impatti ambientali delle diverse opzioni di piano, nonché definite le misure di mitigazione e compensazione necessarie a garantire la sostenibilità complessiva delle trasformazioni previste. In tale prospettiva, lo studio dei vincoli e delle componenti ambientali dovrà essere assunto come elemento generatore della pianificazione stessa, contribuendo a definire scelte coerenti con le caratteristiche e le fragilità del territorio.

Il processo di pianificazione e quello di valutazione dovranno pertanto procedere in maniera integrata e coordinata, alimentandosi reciprocamente e contribuendo alla costruzione di un piano realmente sostenibile, sotto il profilo ambientale, sociale ed economico.

Castiglione di Sicilia, 24.04.2026

**Il Responsabile del Settore Tecnico e
Responsabile del Procedimento**
Dott. Ing. Salvatore Leotta



Il Sindaco
Concetto Stagnitti

