



# **Studio e classificazione delle tipologie edilizie del Centro storico ai sensi della L.r. 13/2015**

## **RELAZIONE**

**Progettista: Ing. Pier Benedetto Mezzapelle**

Supporto Scientifico Dipartimento di Architettura dell'Università degli Studi di Palermo  
Prof. Ignazio Vinci (Responsabile)  
Prof. Giuseppe Abbate  
Prof. Giuseppe Trombino  
Arch. Antonio Calderaio

## **Indice**

Premessa Metodologica	3
Preambolo	5
1. Ambito di riferimento dello studio	
1.1 Previsioni urbanistiche vigenti	6
1.2 Il quadro vincolistico	9
2. Criteri metodologici seguiti nello studio	12
2.1 L'acquisizione delle conoscenze	13
2.2 L'organizzazione della conoscenza	16
3. Evoluzione storica del contesto urbanistico	
3.1 Lettura e interpretazione dei tessuti urbani delle città storiche: il caso Marsala	17
3.2 Brevi note sulle origini ed evoluzione dell'impianto urbano di Marsala	24
4. Relazione esplicativa delle scelte	45
5. Quadro sinottico degli interventi ammissibili	56
6. Linee guida per gli interventi di recupero e trasformazione	
6.1. Destinazioni d'uso	73
6.2. Interventi conservativi (lett. a), b), c), d) e), h) dell'art. 4 della L.R. 13/2015)	74
6.3. Interventi trasformativi (lett. a), b), f), g) dell'art. 4 della L.R. 13/2015)	79
6.4. Disposizioni per il risparmio energetico e per il consolidamento sismico	80
6.5. Norme di salvaguardia	82

## **STUDIO E CLASSIFICAZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE DEL CENTRO STORICO**

### Premessa metodologica

Il presente studio si prefigge di perseguire tre macro obiettivi: la tutela e la salvaguardia del centro storico, lo snellimento delle attività tecnico-amministrativa, l'innovazione e la qualità architettonica.

Lo studio nasce dalla classificazione delle tipologie edilizie del centro storico fornendo una valutazione qualitativa dell'edificato al fine della **tutela e la salvaguardia** del costruito nonché della sua valorizzazione tramite una serie di azioni coordinate che sono evidenziate in relazione. Per Marco Romano, *"il senso della costruzione della città non è mai cambiato e consiste nel garantire a tutti i cittadini il riconoscimento della propria identità, con all'orizzonte l'idea di realizzare una bella città"*.

La città bella, secondo Ludovico Quaroni, una vera e propria *"opera d'arte collettiva"*, è quella in cui convivono, in assoluto equilibrio, la città fisica e la città sociale, ovvero l'*urbs* e la *civitas*, città materiale e città immateriale.

Affinché l'*immagine* del centro storico sia riconoscibile occorre un processo di valorizzazione della scena urbana che si possa elaborare in base alla identità che la stratificazione del centro storico evidenzia.

Per analogia al concetto di biplanarità linguistica di De Saussure, il centro storico è il significante che esprime il contenuto della nostra cittadinanza e dell'espressione della tradizione.

Lo studio inoltre permette di attivare un processo di **snellimento delle attività** tecnico amministrative sia da parte degli istanti che degli uffici pubblici: ciò poiché ogni edificio del centro storico (ben 1570) è stato identificato, valutato e classificato. Per ogni edificio vengono quindi normate in maniera univoca gli interventi ammissibili: ciò consente ai cittadini di avere un quadro esaustivo delle azioni che possono intraprendere e agli uffici di aver normalizzato la procedura che certamente diviene più fluida.

La classificazione dell'edificato è stata inoltre elaborata su un sistema cartografico georeferenziato che viene messo a disposizione tramite pubblicazione sul sito internet istituzionale (geoportale) al fine di rendere più veloce la consultazione.

Infine lo studio promuove l'**innovazione e la qualità architettonica** tramite procedure concorsuali che permettono di esprimere interventi sul centro storico che ne amplifichino la attrattiva anche attraverso temi di rinnovamento secondo principi di adeguatezza.



## STUDIO E CLASSIFICAZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE DEL CENTRO STORICO

Gli interventi di trasformazione riguardanti gli edifici classificati può avvenire “*in deroga*” alle norme statuite quando l’intervento proposto è oggetto di concorso di progettazione o concorso di idee (in base all’entità dell’intervento) dal quale si possa valutare, in uno spirito di visione contemporanea della città storica e delle sue stratificazioni, il corretto inserimento nel contesto, seppur distonico.

Ciò al fine di promuovere il valore e di partecipare alla tutela del centro storico e del paesaggio urbano, esito di una millenaria stratificazione di modificazioni; e di riconoscere tutte le modificazioni, grandi e piccole, del centro storico come frammenti di un insieme: ogni mutamento si deposita nella morfologia urbana, la significa, partecipa al bene comune. In quanto frammenti dell’insieme, le modificazioni sono giudicate osservando la coerenza interna dei progetti e relazione col contesto.

Tale azione promuove la ricchezza del centro storico e del paesaggio urbano, fatto di strutture, giaciture, allineamenti, stratificazioni storiche, molteplicità di linguaggi, architetture reciprocamente dialoganti e riconosce la migliore architettura contemporanea quale unica possibile chiave per continuare questa ricchezza: “Per un corretto utilizzo dell’edificio, il completamento di parti ... con rilevanza spaziale o funzionale dovrà essere realizzato con un linguaggio conforme all’architettura contemporanea.” (Carta di Cracovia)

*Pier Benedetto Mezzapelle*

### **Preambolo**

Nelle pagine che seguono è illustrato lo studio del centro storico di Marsala, redatto in attuazione delle disposizioni contenute nell'art. 3 della L.R. 10 luglio 2015, n. 13, recante "Norme per favorire il recupero del patrimonio edilizio di base dei centri storici".

Per effetto della disposizione sopra richiamata è posto l'obbligo ai Comuni di redigere uno "Studio con effetti costitutivi" riguardante il centro storico, composto da:

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

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

È altresì prescritto, nell'art. 4, che vengano delimitate aree di tutela e valorizzazione all'interno dei centri storici ovvero in aree adiacenti al centro storico (purché non prevalenti in termini di superficie), ricomprendenti uno o più isolati che presentano caratteri di degrado edilizio, urbanistico, ambientale, economico e sociale.

Lo Studio, formato dagli elaborati sopra riportati, dovrà essere definitivamente approvato dal Consiglio Comunale, previa approvazione da parte dell'Ufficio del Genio civile e della Soprintendenza ai Beni culturali, da rendere tassativamente in conferenza di servizi.

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

Per tutte le problematiche connesse alla sistemazione degli spazi non costruiti, all'attribuzione delle destinazioni d'uso, alla determinazione delle modalità di intervento negli edifici allo stato di rudere, nonché per la regolamentazione urbanistica ed edilizia degli interventi pubblici e privati, occorre dunque rinviare alla definizione di un piano di dettaglio che l'Amministrazione comunale di Marsala ha in programma di inserire all'interno del processo, già avviato, di definizione del nuovo Piano Urbanistico Generale.

### **1. Ambito di riferimento dello studio**

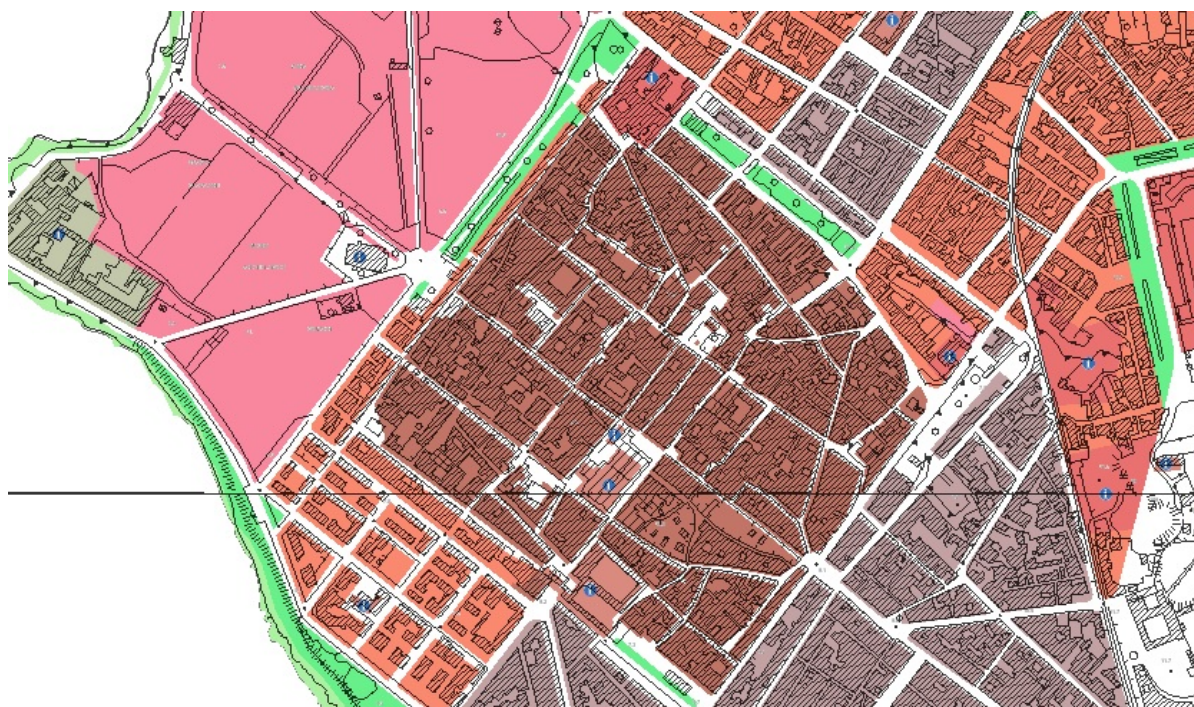
#### **1. 1 Previsioni urbanistiche vigenti**

L'art. 1 della L.R. 13/2015 prescrive che lo Studio specificato in premessa debba riferirsi al "centro storico" di ogni Comune.

Tale definizione, come è noto, non è priva di ambiguità, dal momento che la Regione Siciliana non ha mai completato il progetto di catalogazione e di censimento dei centri storici siciliani, prescritto dall'art. 1 della L. R. 7 maggio 1976 n. 70, che recita: "Il Governo della Regione, entro sei mesi dalla pubblicazione della presente legge, è tenuto a determinare con decreto l'elenco dei comuni siciliani i cui centri storici rappresentino beni culturali di particolare pregio, ai fini della salvaguardia, della conservazione e del recupero mediante interventi di risanamento conservativo..."

In assenza di specifiche indicazioni, nel presente studio, ci si è riferiti alla perimetrazione contenuta nel vigente strumento urbanistico, costituito dal Piano Urbanistico Comprensoriale n. 1 approvato con decreto del Presidente della Regione Siciliana n. 133/A in data 29 novembre 1977.

L'attività all'interno di tale zona è regolamentata dalle Norme Tecniche di Attuazione del PUC, (art. 30) delle quali si riporta lo stralcio, riguardante la zona A: "Sono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani con caratteristiche artistiche o di particolare interesse ambientali con le aree circostanti secondo le definizioni dell'Art.2 del D.M.2 Aprile 1968 n.1444.



Stralcio del PUC vigente. Il Centro storico è indicato con la campitura rosso scura.

Fino alla approvazione del Piano Particolareggiato, nel quale possono essere previste prescrizioni di diverso carattere (quali: aumenti di volume per costruzioni su strade tendenti ad avvalorare l'ambiente edilizio esistente; demolizioni e costruzioni, parziali o totali di fabbricati di non elevato pregio architettonico, per la realizzazione di un ambiente urbanistico migliore, armonizzato con le costruzioni vicine; modifiche ai prospetti per l'adeguamento degli stessi all'ambiente circostanti; specie se questo è di particolare pregio architettonico; altre opere tendenti a migliorare e ad avvalorare il centro storico) valgono le seguenti norme:

- Tutte le opere edilizie anche di manutenzione ordinaria nonché di risanamento conservativo debbano essere preventivamente autorizzate dal Sindaco a norma del Regolamento Edilizio; quando tali opere comportino modifiche architettoniche degli edifici di interesse storico o di particolare pregio architettonico, è richiesto il parere della Soprintendenza ai monumenti che sorveglia anche l'esecuzione dei lavori.

Per gli edifici esistenti non è consentito alcuno aumento di volume; quando accertare esigenze statiche o igieniche o di interesse pubblico consigliano la demolizione di edifici esistenti, che deve comunque essere autorizzata dalla Soprintendenza ai Monumenti, la nuova costruzione avviene

entro il limite massimo della sagoma dell'edificio demolito; la sagoma sopradetta tiene conto della sovrastrutture, sopraelevazioni ed altre opere seguite da epoche recenti; possono essere altresì prescritte altre limitazioni nel volume, nelle dimensioni esterne, nel colore e nell'aspetto architettonico in relazione all'esigenza di armonizzare la nuova costruzione all'ambiente in cui essa deve sorgere.

Le sopradette prescrizioni non si applicano per gli edifici pubblici o aventi carattere culturale per i quali però occorre sempre il parere della Soprintendenza ai Monumenti. Le nuove costruzioni sono consentite con le seguenti limitazioni.

1. La densità fondiaria massima sulle aree non edificate non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona circostante; s'intendono facenti parte della zona circostante tutti gli isolati separati da uno spazio pubblico da quello in cui è la costruzione da eseguire.
2. In nessun caso la densità fondiaria può superare mc/mq. 5,00 (cinque).
3. L'altezza massima dei nuovi edifici deve essere adeguata alla media ponderata delle altezze degli edifici esistenti, sui due fronti, per almeno cento metri da ciascun lato, con l'avvertenza di uniformarla, per quanto possibile, all'altezza degli edifici contigui, tenendo adeguato conto delle altezze dei piani, degli sporti e delle caratteristiche architettoniche dell'agglomerato.
4. I distacchi devono essere non uniformi a quelli accertati e che abbiano caratteristiche di costanza nelle zone in cui al paragrafo 1.
5. Possono altresì in sede di autorizzazione essere imposte altre limitazioni e in tutti i casi dubbi deve essere richiesto il parere della Soprintendenza ai Monumenti.
6. Le norme relative alle nuove costruzioni riportati ai n.1-2-3-4-5- non si applicano alla costruzione di edifici danneggiati o demoliti da o per calamità naturali o eventi bellici; nel qual caso le costruzioni vanno considerate come ricostruzioni e regolamentate dal 3° comma del presente Art. 30".

Le disposizioni sin qui riportate sono comunque superate dalle disposizioni della L.R. 13/2015.

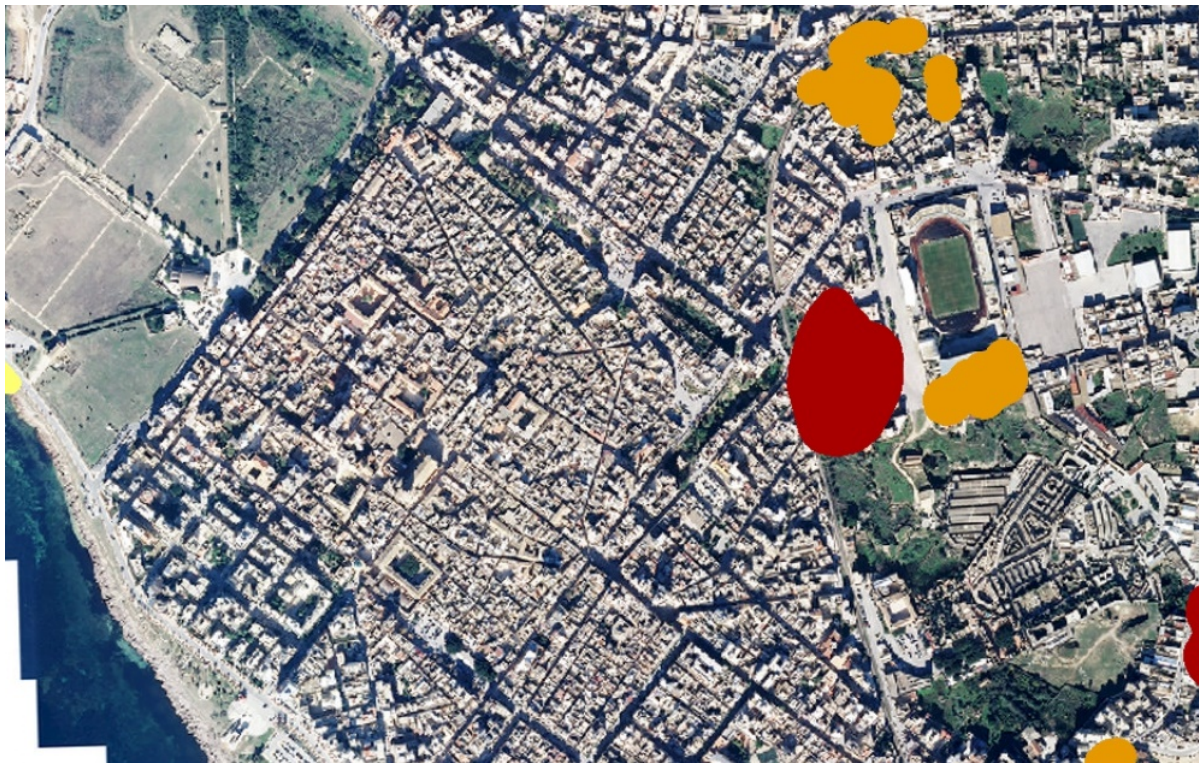


## **1.2 Il quadro vincolistico**

Il sistema dei vincoli territoriali ai quali è sottoposto il centro storico di Marsala è definito da alcuni strumenti di pianificazione e da disposizioni legislative di seguito descritti.

### *1.2.1 Piano regionale di Assetto Idrogeologico*

Il piano localizza nell'intorno urbano del centro storico di Marsala alcune aree di pericolosità e rischio geomorfologico, che vengono assoggettate a particolari limitazioni. Il centro storico tuttavia non è direttamente interessato da nessuna di tali aree.



Stralcio del Piano per l'Assetto Idrogeologico vigente. In rosso ed arancio le aree classificate con i livelli di pericolosità geomorfologica rispettivamente molto elevata ed elevata.

### *1.2.2 Piano paesaggistico*

Il Piano, adottato con D.A. n. 6683 del 29.12.2016 e D.A. n. 2694 del 15/06/2017, ma non ancora approvato ed operante in regime di salvaguardia, prevede all'interno del territorio comunale, alcune aree costituenti beni paesaggistici da sottoporre a regimi di tutela differenziati.

Il Centro storico di Marsala è interamente sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.134, lett. c, del D.lgs. 42/04, con la classificazione, per quanto attiene ai regimi normativi, di livello 1. In forza di tale regime normativo all'interno dell'area sono consentiti tutti gli interventi previsti dagli strumenti di pianificazione vigenti, ma subordinatamente alla acquisizione dello specifico nulla osta rilasciato dalla competente Soprintendenza.

Per il centro storico di Marsala il Piano paesaggistico prescrive "la tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico attraverso misure orientate a:

- conservazione e/o riqualificazione dell'impianto urbanistico e del tessuto storico;
- recupero e restauro conservativo del patrimonio edilizio di pregio;
- mantenimento-recupero dei caratteri di qualità diffusa dell'edilizia in centro Storico, delle tipologie, degli elementi decorativi;
- salvaguardia della forma urbana mantenendo i margini della città, assicurando la fruizione delle vedute e del panorama;
- riqualificazione degli spazi pubblici (piazze, strade, giardini ecc.), mantenendone la rappresentatività storica;
- salvaguardia, valorizzazione e recupero dei rapporti con il contesto territoriale agricolo e naturale;
- preservazione dello *skyline* della città storica;
- tutela secondo quanto previsto dalle Norme per la componente "Centri e Nuclei Storici".

In particolare il Piano prescrive che la "disciplina urbanistica deve assicurare la conservazione e il recupero degli equilibri storicizzati, sia all'interno dei centri e nuclei che nel rapporto con l'ambiente circostante. La disciplina urbanistica dovrà in linea di principio consentire solo quelle trasformazioni che, mantenendo inalterati i rapporti spaziali, tipologici e planovolumetrici esistenti, interessino ambiti ed elementi privi di intrinseca rilevanza storico-artistica, ambientale o testimoniale e tendano alla salvaguardia ed al miglioramento della qualità della vita, favorendo la riappropriazione dei valori da parte della comunità locale.

In particolare per il fotovoltaico e il solare termico sarà consentita la realizzazione di pannelli i cui moduli, installati su coperture (piane o inclinate), non siano visibili dalle principali strade e piazze e da eventuali punti panoramici. Tali pannelli, quando installati su coperture inclinate, saranno posizionati in parallelo con la falda, dovranno impegnare parzialmente la falda stessa e dovranno essere realizzati dello stesso colore della copertura o con superfici scure non riflettenti, in modo

da determinare un impatto visivo assimilabile ai lucernari; i serbatoi di accumulo degli impianti solari termici dovranno essere posizionati in sottostanti locali coperti; nel caso di edifici con copertura piana, i pannelli solari termici o fotovoltaici e i loro componenti, potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, ad una altezza massima non superiore all'altezza del parapetto, privilegiando comunque l'installazione nella parte della copertura meno visibile dagli eventuali punti panoramici e non compromettendo l'immagine storicizzata e unitaria dei centri e nuclei storici. Per quanto riguarda le installazioni di impianti fotovoltaico e solare termico su edifici vincolati quali beni architettonici o artistici ai sensi degli artt.12, 13, 136 e 152 del Codice, queste potranno essere realizzate solo ed esclusivamente su terrazzi secondo le modalità sopra esposte e comunque da non compromettere l'integrità del manufatto”.



Stralcio del Piano Paesaggistico dell'ambito Trapani 2. Tavola dei Regimi normativi.  
In giallo le aree con livello di tutela 1.

Risultano inoltre vincolati per il loro particolare valore, oltre agli edifici pubblici vincolati *ope legis*, anche numerose aree, localizzate nella immagine sottostante, che rivestono un particolare valore archeologico, il cui elenco è reperibile al seguente link:

<http://vincolinrete.beniculturali.it/VincoliInRete/vir/vincolo/listavincoloByDati?newSearch=true>





## **2. Criteri metodologici seguiti nello studio**

La legge n. 13/2015 richiede che, attraverso uno “Studio con effetti costitutivi”, venga individuata la appartenenza delle singole unità edilizie che compongono il patrimonio edilizio esistente all’interno dei centri storici alle tipologie specificate nell’art. 2 della stessa legge.

Tale adempimento, apparentemente semplice e probabilmente così considerato dal legislatore, richiede in realtà una attività di rilevamento resa assai complessa da un lato dalla mancanza di adeguati strumenti di conoscenza cartografica e documentaria del patrimonio edilizio, dall’altro dalla incertezza interpretativa che le definizioni tipologiche contenute nell’art. 2 della legge in molti casi sollevano.

Per procedere alla redazione dello studio è stato dunque necessario porre in essere una preliminare ed assai laboriosa attività tecnica consistente nella predisposizione di adeguati supporti informativi e nella calibratura degli strumenti di valutazione delle tipologie.

## **2.1 L'acquisizione delle conoscenze**

In generale, i metodi e le tecniche relativi all'acquisizione, all'archiviazione dei dati e alla comunicazione delle informazioni raccolte, vanno sempre relazionate alle finalità operative e all'uso che dei dati si intende fare. Nel caso specifico i dati occorrenti per la compilazione dello studio riguardano in realtà solamente la classificazione tipologica delle unità edilizie definita nell'art. 2 della legge sopra citata.

Tale operazione tuttavia richiede, come già detto, una preliminare attività di predisposizione della base cartografica da utilizzare ed una successiva campagna di rilievi. Tali attività, comunque impegnative, suggeriscono di orientare il lavoro, piuttosto che alla redazione di una semplice planimetria tematica, come richiesto dalla legge, alla predisposizione di un più complesso Sistema Informativo Territoriale (SIT).

La strutturazione dei dati all'interno di un SIT consente infatti di attivare un processo di accumulazione delle conoscenze, suscettibile di successive implementazioni sia utilizzando data base già esistenti sia con ulteriori acquisizioni conoscitive, dando vita ad uno strumento dinamico, che consente il continuo aggiornamento delle informazioni in relazione alle trasformazioni del patrimonio edilizio storico nel tempo, consentendo in tal modo successive attività di monitoraggio e controllo dell'esito delle politiche urbanistiche.

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

La costruzione del SIT in concreto è stata avviata partendo dalla predisposizione di una base cartografica adeguata e quanto più possibile rispondente allo stato di fatto, frutto dell'integrazione di diverse informazioni contenute nei documenti cartografici disponibili.

Nel caso specifico è stata utilizzata, come base cartografica, la carta vettoriale in formato dxf estratta dalla Carta Tecnica Regionale in scala 1:2000 del 2007. In essa sono contenute numerose informazioni che si sono dimostrate assai utili per il lavoro di rilievo, anche se non sufficienti. In particolare la cartografia riporta, oltre alle denominazioni stradali ed alla numerazione dei civici, le linee di demarcazione delle coperture degli edifici e le relative quote alla gronda ed al colmo. In base a tali informazioni è stato possibile ricostruire, attraverso sopralluoghi ed ulteriori verifiche

cartografiche, come si dirà appresso, il perimetro in pianta di ciascuna unità edilizia, che costituisce una informazione indispensabile per la redazione dello Studio.

Di ausilio, in tale fondamentale operazione propedeutica, è stata la consultazione di altre fonti cartografiche, tra cui le mappe del Catasto urbano e le foto aeree disponibili.

Per utilizzare tali strumenti cartografici si è dovuto procedere al loro adattamento alla base cartografica per punti omologhi, attraverso laboriose procedure di georeferenziazione.

In particolare attraverso le foto aeree sono state verificati i perimetri delle unità edilizie e sono state acquisite informazioni di dettaglio riguardanti l'organizzazione degli spazi aperti e dei collegamenti verticali (scale e cordonate), presenti all'interno del complesso tessuto viario.

Ancora più preziose le informazioni fornite dalle mappe catastali, che, a parte le note problematiche connesse al fatto che tali carte utilizzano un sistema di coordinate e tecniche di proiezione differenti da quelle delle CTR, si rivelano insostituibili strumenti di analisi dei contesti urbani, dal momento che ci restituiscono informazioni di sintesi sulla situazione proprietaria non altrimenti acquisibili. Un limite nella utilizzazione di tali cartografie è rappresentato dalla loro scarsa aderenza alla attualità. In molti parti dell'abitato infatti il Catasto riporta informazioni addirittura precedenti agli sventramenti post bellici.

L'insieme di queste informazioni non avrebbe comunque consentito la costruzione di una base cartografica idonea agli obiettivi dello Studio se non fossero state effettuate accurate campagne di rilevamento. Solo queste ultime, realizzate nei primi mesi del 2018, hanno permesso di produrre una base cartografica aggiornata sulla consistenza planimetrica delle unità edilizie che compongono il centro storico e sullo stato delle sistemazioni esterne.

La campagna di rilevamento ha riguardato, in questa fase, la individuazione dei perimetri delle Unità edilizie, come già detto, ma il data base è stato predisposto per la acquisizione di una serie di altri dati, utili a descrivere la consistenza e le caratteristiche del patrimonio edilizio e l'organizzazione urbanistica del centro storico, che potranno essere utili per la progettazione del PUG.

Il lavoro più complesso è stato rappresentato dalla costruzione dei perimetri delle unità edilizie; tali unità infatti non sono esattamente individuate nelle cartografie aerofotogrammetriche, ne possono esserlo dal momento che tali cartografie sono realizzate attraverso riprese aeree e si limitano dunque a riportare le discontinuità esistenti nelle coperture degli edifici, che non sempre coincidono con le unità edilizie.

Il primo lavoro eseguito sul campo è stato pertanto quello di procedere al riconoscimento delle diverse unità edilizie che compongono il patrimonio edilizio del centro storico.

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

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

- unitarietà percettiva, data dalla configurazione unitaria del prospetto e del volume;
- unitarietà funzionale, determinata, nel caso di edilizia su più elevazioni, dalla presenza di un elemento distributivo verticale (scala).

### **2.2 L'organizzazione della conoscenza**

Il risultato di tale lavoro di acquisizione conoscitiva è stato successivamente organizzato, come già detto, all'interno di un Sistema Informativo Territoriale

Per la sua implementazione è stato utilizzato un software GIS open source, nello specifico Quantum GIS, versione 3.16.

Il primo passo nella costruzione della piattaforma GIS ha riguardato la ripermimetrazione delle unità edilizie, assegnando ad ognuna di esse un poligono (a seconda dei casi creandolo ex novo o semplicemente riadattando quelli esistenti nella cartografia di base). A ciascun poligono sono stati successivamente associati, come attributi del data base, i relativi dati acquisiti durante il rilevamento.

E' stato così organizzato un complesso sistema informativo geografico che assume come unità di riferimento le unità edilizie che compongono i tessuti edilizi del centro storico.

In dettaglio, per ogni poligono della cartografia, ovvero per ciascuna unità edilizia, sono state inserite nel SIT le seguenti informazioni, archiviate utilizzando un codice numerico o alfanumerico come di seguito specificato:

1. dati localizzativi (via e numero civico)
2. dati di identificazione catastale
3. caratteristiche tipologiche ex art. 2 L.R. 13/2015, così individuate:
  - a. Edilizia di base non qualificata

## **STUDIO E CLASSIFICAZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE DEL CENTRO STORICO**

- b. Edilizia di base parzialmente qualificata
- c. Edilizia di base qualificata
- d. Edilizia di base qualificata speciale (palazzetti)
- e. Edilizia monumentale residenziale (palazzi dell'edilizia storica)
- f. Edilizia monumentale specialistica: monumenti non residenziali
- g. edilizia residenziale moderna non qualificata
- h. edilizia specialistica moderna non qualificata
- i. altre o diverse tipologie, non riconducibili a quelle precedenti.

Una volta implementato il sistema informativo è stato possibile ottenere una serie di layout grafici, alla scala voluta, attraverso i quali può essere cartografato ciascuno dei temi sopraelencati, ovvero ottenere mappe costruite attraverso l'incrocio o la sovrapposizione di diversi tematismi. La cartografia alla scala 1:500 richiesta dalla L.R. 13/2015, che correda il presente Studio, è stata in particolare ottenuta visualizzando, attraverso opportune campiture grafiche, gli attributi del data base che si riferiscono alle caratteristiche tipologiche delle Unità edilizie (punto 3 del precedente elenco).

Una volta definito ed approvato lo Studio i dati acquisiti confluiranno nel Sistema Informativo Territoriale Comunale, integrandosi con quelli già presenti.

### **3. Evoluzione storica del contesto urbanistico**

#### **3.1 Lettura e interpretazione dei tessuti urbani delle città storiche: il caso Marsala**

Come è accaduto per altri centri siciliani di antica origine, è indubbio che anche la città di Marsala sia stata più indagata attraverso le fonti e gli scavi archeologici, rispetto alla città del periodo medievale e di quelli successivi, considerato peraltro che né l'amministrazione bizantina, né quella islamica hanno lasciato in Sicilia i loro archivi. Su Marsala, infatti, esiste una vastissima letteratura anche di rilevanza internazionale che approfondisce dal punto di vista archeologico gli antichi insediamenti di Mozia e Lilibeo; altri testi di illustri studiosi, prevalentemente locali, sono invece orientati a descrivere le architetture presenti a Marsala dal punto di vista storico, stilistico ed artistico o riguardano la storia nel suo complesso. Poco indagata e frammentata è invece la storia urbana a partire dall'età medievale, in grado di raccontare l'effettivo sviluppo dell'insediamento e le trasformazioni che hanno interessato il patrimonio edilizio e gli spazi aperti.

E' proprio agli inizi del secolo XI – come ricorda Edith Ennen (1978) – che si può far risalire quel risveglio del commercio, accompagnato da una ripresa demografica della popolazione che per l'Europa occidentale segnerà l'inizio di una nuova era. Una rinascita economica che si lega inescindibilmente all'urbanizzazione dei territori europei attraverso la proliferazione e successiva espansione di insediamenti anche molto diversi tra loro, che in alcuni casi si formano *ex novo*, in altri, come in quello di Marsala, si consolidano su impianti urbani preesistenti, ma sempre in rapporto alle vie del commercio, marittime e terrestri (Pirenne, 1971). Nel Medioevo inizia così a prendere forma quell'insieme di centri urbani su cui è costruita in larga misura la rete degli insediamenti in cui viviamo oggi (Benevolo, 1993).

Le realtà urbane consolidatesi nel medioevo, nonostante le trasformazioni successive, come sventramenti e sostituzioni, in molti casi costituiscono ancora oggi la parte più rappresentativa delle città contemporanee e contribuiscono a determinarne l'identità. Il tema dell'identità, sempre più presente negli studi sui centri storici, si presenta per certi versi come un tema complesso in cui confluiscono i concetti di permanenza e mutamento, e che ad ogni modo, ha bisogno di un approccio che possa spaziare in una dimensione multidisciplinare. L'identità di un luogo, si configura, infatti, come il risultato di una molteplicità di componenti di carattere naturale e antropico che si relazionano e condizionano reciprocamente (Abbate, 2009).

Nel caso dei centri urbani europei e in particolare di quelli dell'area mediterranea, il contesto in cui sono immersi è una sintesi straordinaria dell'incontro di diverse civiltà che nel corso dei secoli ha generato forme inclusive di organizzazione dei luoghi, ricche di influenze e contaminazioni intrecciate, in parte assorbite e in parte rielaborate localmente (Braudel, 2007).

In tale contesto, Marsala rientra tra quei centri urbani di antica origine, che si configura come un palinsesto pietrificato di quell'insieme di stratificazioni che hanno interessato il tessuto storico, esito delle regole politiche, economiche, sociali e culturali delle diverse civiltà che si sono succedute e che ne hanno regolato i processi di trasformazione.

Tra le componenti materiali che in genere hanno determinato le configurazioni attuali dei centri storici, un ruolo determinante è stato quello svolto dalle mura difensive, che per secoli hanno rappresentato una linea di demarcazione netta tra città e campagna (Ennen, 1978; Benevolo, 1993). Nel caso di Marsala, nell'arco di tempo compreso tra Medioevo e Settecento, l'invalidità delle mura ha comportato una progressiva saturazione degli spazi liberi, come orti urbani e giardini, più raramente vicoli e cortili. Esauriti gli spazi edificabili, la città entro le mura è iniziata a crescere su se stessa con un consistente e spesso disorganico aumento dell'altezza dei corpi di fabbrica. Queste dinamiche hanno contribuito a produrre modificazioni e stratificazioni nel patrimonio edilizio compromettendo in alcuni casi le condizioni statiche, quelle igienico-sanitarie e la percorribilità delle stesse strutture urbane e rendendo oggi di non facile lettura i processi di trasformazione che hanno interessato la città storica.

Secondo il metodo di lettura e di interpretazione delle città storiche sperimentato in Italia a partire dagli anni Cinquanta del secolo scorso da Saverio Muratori e messo a punto da Gianfranco Caniggia ed altri studiosi riconducibili alla scuola muratoriana, le configurazioni morfologiche derivanti dai sistemi di aggregazione dei tipi edilizi che oggi possiamo riscontrare nelle città storiche hanno carattere processuale, provengono cioè da trasformazioni che si sono succedute nel tempo. Tali mutazioni sono il riflesso sul costruito dell'alternarsi di periodi di sviluppo e di recessione economica delle società urbane che si sono avvicendate nel corso dei secoli, delle relative fasi di incremento e decremento demografico, nonché dell'incontro di diverse culture (Muratori, 1960, 1963). Ne consegue che i tipi edilizi, non sono da considerarsi "invarianti", ma per loro stessa natura "varianti", risultando dipendenti da molti fattori tra cui il tempo e il luogo. La permanenza dei tipi, semmai si esplica nel processo di trasformazione nel tempo, cioè nel fatto che se un tipo discende da un altro tipo antecedente ne mantiene certi caratteri (Caniggia, 1997).

Si consideri, a titolo di esempio, la trasformazione di alcuni anfiteatri e teatri romani in aggregazioni residenziali, come nel caso dell'anfiteatro di Lucca o del teatro di Marcello a Roma. Anche nelle configurazioni attuali degli edifici per il culto derivanti da lunghi processi di trasformazione è talvolta possibile rilevare tracce degli edifici antecedenti, come nei casi della cattedrale di Siracusa e della chiesa di S. Maria dei Greci di Agrigento che, dalle condizioni originarie di templi dell'antichità classica hanno assunto nel tempo la configurazione di chiese cristiane (Abbate, 2010).

Si può inoltre evidenziare che i tipi edilizi dei centri storici delle città meridionali, rispetto a quelli dell'Italia centrale e settentrionale, presentano caratteri di minore permanenza e di minore ripetitività essendo il prodotto di una società caratterizzata da forti contrasti e connotata da fasi economiche altalenanti. La minore stabilità economica ha marcato le caratteristiche del sistema residenziale, che presenta stratificazioni e modificazioni al limite della decifrabilità (Cannarozzo, 2010).

A Marsala il carattere processuale dei tipi edilizi è leggibile in entrambi i tessuti urbani presenti nella città storica: quello costituito da strade ortogonali tra loro che ritagliano isolati pressoché quadrangolari che ricalca il disegno dell'impianto di fondazione dell'antica Lilibeo, e quello di impianto medievale, che si trova sia nella parte nord-orientale, tra le vie Frisella/Pipitone e piazza Marconi, sia nella parte meridionale, tra la via Vivona e piazza del Popolo. In queste due porzioni del centro storico, invece, il tessuto urbano è costituito da isolati di forma irregolare, delimitati da una trama viaria ad andamento leggermente sinuoso. I tipi edilizi residenziali più frequenti, sono costituiti da case aggregate attorno a cortili stretti e profondi, simili a vicoli ciechi, caratterizzati dalla presenza di scale e ballatoi di accesso alle abitazioni.

La presenza di elaborati sistemi di distribuzione verticale e orizzontale, esterni ai volumi edilizi, confermano l'origine processuale di tali organismi, in cui la progressiva crescita in altezza dei corpi di fabbrica ha comportato la necessità di risolvere dall'esterno l'accesso ai piani superiori, essendo quelli sottostanti già abitati. L'influenza della cultura abitativa islamica, oltre che nella presenza diffusa dei cortili, si rivela nella scarsa permeabilità delle facciate esterne dell'edilizia residenziale minore, con una conseguente prevalenza di affacci degli ambienti interni sui cortili; nel passaggio graduale dalla strada pubblica al cortile interno attraverso caratteristici passaggi voltati e, in alcuni casi, nell'uso di coperture piane praticabili. Il tessuto connettivo residenziale assimilabile, quindi, a quelli delle vicine città del Nord Africa, convive con numerose chiese, complessi conventuali



e palazzi nobiliari, presenti invece in maggior numero nella porzione centrale di antico impianto e che sono invece testimonianze architettoniche provenienti da modelli culturali di matrice cristiana ed europea.

Solitamente nelle città storiche di antica origine le trasformazioni che hanno interessato le configurazioni urbane sono state più lente rispetto a quelle che hanno interessato i tipi edilizi, nel senso che, in genere, si riscontra una maggiore permanenza dei tessuti urbani rispetto al mutare dei tipi edilizi presenti nel medesimo contesto di riferimento. Ciò consente, nel caso di Marsala, di potere ancora leggere parte della trama geometrica dell'antico impianto punico-romano che è stata anche la matrice dell'attuale forma *urbis*.

In molti casi anche manufatti edilizi come castelli, chiese e complessi conventuali hanno svolto il ruolo di elementi organizzatori della forma urbana per la loro capacità di funzionare come poli attrattori. In particolare i complessi conventuali degli ordini maschili e femminili costituiscono le prime attrezzature *ante litteram* in grado di fornire servizi spirituali e materiali alla comunità e attorno ai quali si sono consolidati i processi insediativi (Cannarozzo, 2010). Tra gli ordini religiosi c'erano quelli che privilegiavano una localizzazione extra-urbana, come i Cappuccini, e quelli degli ordini mendicanti e predicatori che invece prevedevano uno stretto rapporto con la collettività cittadina e quindi venivano realizzati ai margini degli aggregati residenziali favorendo processi di consolidamento e di espansione dei centri urbani. A Marsala, il complesso conventuale dei Cappuccini, anche se oggi risulta inglobato nella struttura urbana di recente formazione, sorgeva invece al di fuori dell'abitato perché si occupava del culto dei morti e gestiva piccole aree cimiteriali limitrofe. I complessi conventuali dei Carmelitani, dei Francescani e dei Domenicani ricadevano invece all'interno della città murata.

Gli esiti delle molteplici esperienze di recupero e di riqualificazione urbana delle città storiche, attuate ormai da diversi decenni in Italia e nel resto d'Europa, confermano che la conoscenza approfondita dei processi di crescita e di trasformazione delle strutture urbane consente di guidare in maniera maggiormente consapevole gli interventi progettuali sul patrimonio edilizio e sugli spazi pubblici inedificati. In quest'ottica, la ricostruzione delle trasformazioni urbane, comporta la raccolta, la lettura e l'interpretazione della documentazione proveniente da diverse fonti scritte, iconografiche e cartografiche, da integrare con le informazioni provenienti dal rilevamento delle strutture edilizie, o ancora da sondaggi finalizzati al ritrovamento di preesistenze archeologiche e da analisi stratigrafiche.

In genere sono i centri dell'Italia centrale e settentrionale, accomunati da lunghe tradizioni di autogoverno urbano, a disporre di una produzione iconografica e cartografica più ricca e articolata rispetto a quelli del sud. Nel meridione capita invece che tale produzione sia estremamente disomogenea tra i diversi centri urbani, sia in termini qualitativi che quantitativi, e risulta piuttosto modesta anche relativamente ad alcuni centri di medie dimensioni (Abbate, 2010). In particolare per quanto riguarda la città di Marsala, rispetto ad altri centri urbani dell'Isola, ci è stata tramandata una discreta produzione di carte storiche relative al suo territorio e al centro urbano, prodotte tra i secoli XVI e XIX, di cui alcune anonime, e poche altre a firma di autori noti, come quelle di Tiburzio Spannocchi (1596) e di Gabriele Merelli (1677).

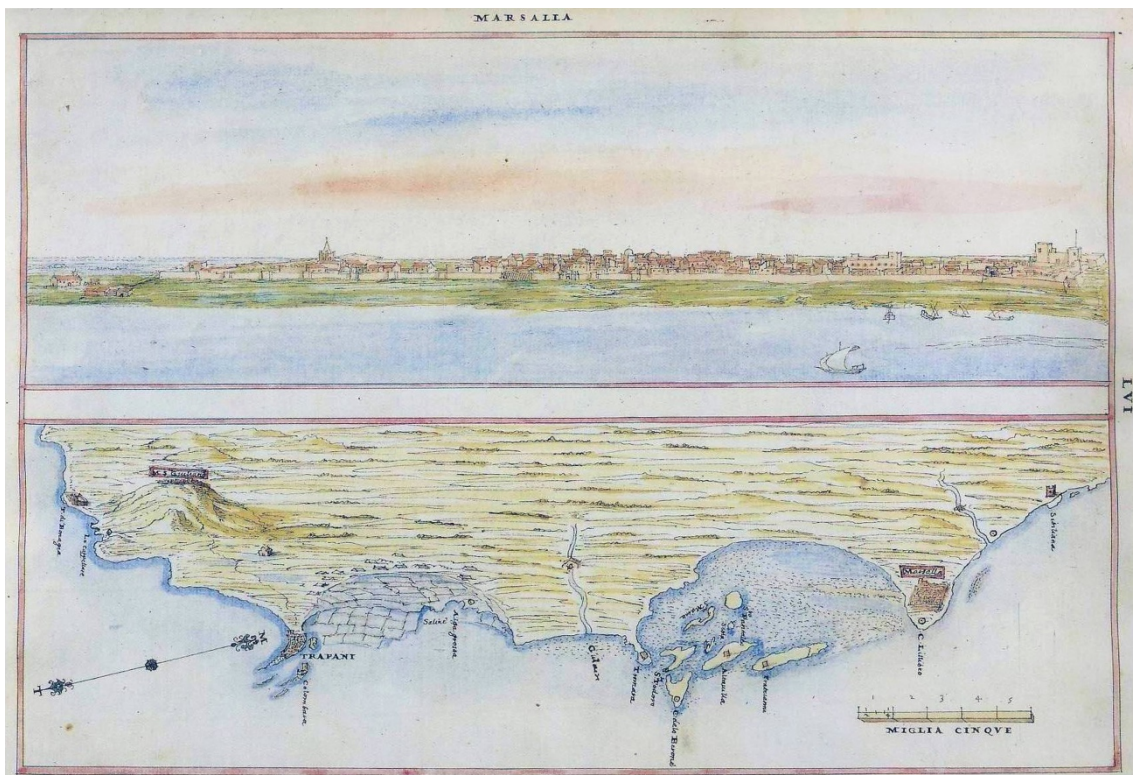


Fig. 1 - T. Spannocchi, Veduta della costa di Marsala, 1596

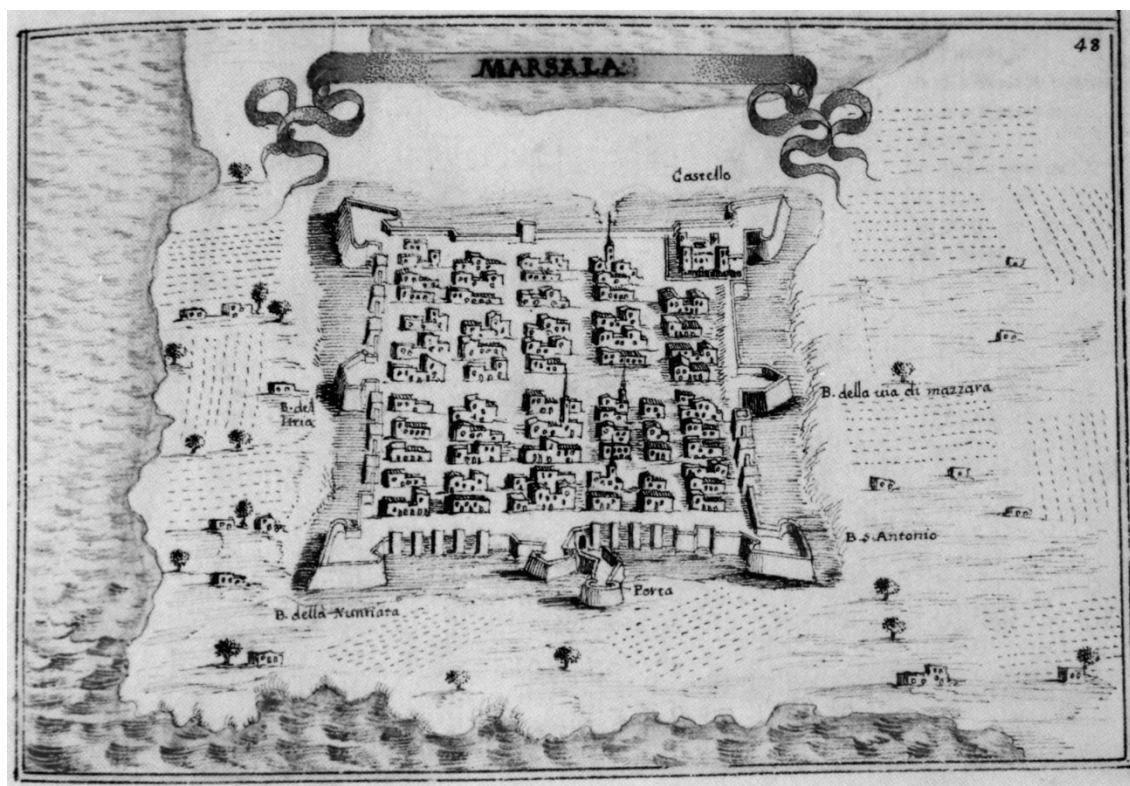


Fig. 2 – G. Merelli, Marsala, 1677

Relativamente invece alle carte catastali, il casuale ritrovamento avvenuto alla fine degli anni Ottanta del secolo scorso delle mappe catastali di epoca borbonica relative a quasi tutti i comuni dell'Isola, consente di aggiungere, anche nel caso di Marsala, alcune tessere mancanti a quel mosaico dell'iconografia storica tra la vedutistica e la documentazione cartografica pre-unitaria e le prime planimetrie catastali redatte dopo la costituzione dello stato unitario. Tali mappe, infatti, per la ricchezza delle informazioni che trasmettono, al di là delle loro originarie finalità censuarie, oggi possono svolgere un ruolo fondamentale nella predisposizione di strumenti urbanistici aventi carattere territoriale o urbano, fornendo un supporto conoscitivo inestimabile nella ricostruzione dei processi di trasformazione succedutisi nei secoli (Colletta, 2012)<sup>1</sup>. Le planimetrie catastali di epoca borbonica relative a Marsala, peraltro, sono tra le migliori dal punto di vista tecnico e grafico, nonché per la ricchezza dei dettagli dell'intera raccolta. In particolare, la mappa a scala territoriale fornisce informazioni sulla rete viaria storica, sul reticolo idrografico, sui sistemi naturalistici, sui fondi agricoli coltivati e sull'ubicazione delle saline, sui beni isolati sparsi nel territorio (chiese, bagli, torri, ponti, ecc.). Quella a scala urbana fornisce invece la



documentazione oggettiva della consistenza dell'insediamento nella prima metà del secolo XIX, indispensabile ai fini di una corretta perimetrazione del centro storico, il tracciato delle mura, l'ubicazione di alcuni importanti edifici specialistici (diverse chiese e il castello), la divisione in quartieri (S. Matteo, S. Francesco, Annunziata, S. Tommaso Becket).

Un ulteriore contributo di conoscenze offerto dai catasti pre e post-unitari è infine quello relativo alla vecchia toponomastica in essi riportata che, talvolta, costituisce l'unica testimonianza dell'identità e della cultura di un luogo, connessa agli aspetti fisici e spaziali o alle funzioni e alle attività artigianali e commerciali svolte da una determinata comunità. Nel caso di Marsala si pensi ad esempio ai toponimi di via Pannieri, di vicolo Cavazza o ancora di vicolo Macina che evocano antichi mestieri, luoghi in cui si svolgevano particolari attività e strumenti per la lavorazione dei prodotti agricoli.



Fig. 3 – Mappa catastale di epoca borbonica del territorio di Marsala, 1843

### 3.2 Brevi note sulle origini ed evoluzione dell'impianto urbano di Marsala

#### 3.2.1 Lilibeo punica e romana

La nascita del primo nucleo urbano nel territorio di Marsala è legata al fenomeno dell'espansione fenicia nel Mediterraneo e all'individuazione da parte degli antichi colonizzatori della laguna dello Stagnone come sito adatto allo stanziamento sia per le particolari condizioni topografiche che ne facevano un porto naturale abbastanza sicuro, sia per la posizione strategica rispetto alle principali rotte marittime dell'antichità. Come racconta Diodoro Siculo nella sua *Biblioteca Storica*, dopo la distruzione di Mozia ad opera di Dionisio II di Siracusa, i superstiti dell'Isola fondano nel 397 a.C. un nuovo insediamento sul vicino promontorio di Lilibeo che consentiva il controllo di un buon tratto di costa e offriva quindi i requisiti fondamentali per la difesa. Il disegno dell'impianto urbano è costituito da una maglia di strade impostata su cinque decumani disposti in direzione Nord-Ovest e Sud-Est che intersecano ortogonalmente ventuno cardines<sup>2</sup>. Lilibeo diviene presto il baluardo difensivo punico della Sicilia occidentale<sup>3</sup>. Per tale motivo, secondo Julius Schubring, l'insediamento sarebbe stato fornito di due porti difesi da moli ancorati alla terraferma: uno a nord della città, ricavato nell'area di punta d'Alga e dotato di un'ampia rada che si estendeva nelle acque dello Stagnone; uno a sud, in corrispondenza dell'attuale porto, di difficile accesso ma utile in relazione alle strategie di attacco nemiche o alle mutevoli condizioni del vento.

Nel 350 a.C. la città si dota di una possente cinta muraria a doppia cortina in opera isodoma di blocchi calcarenitici con riempimento di fango e pietrisco, dello spessore di circa 6 metri, munita di torri a difesa delle porte, a cui viene affiancato un profondo fossato sui lati Nord-Est e Sud-Est. In seguito alla conquista romana del 241 a.C., Lilibeo diventa sia come *municipium* in epoca augustea, sia come *colonia* sotto Settimo Severo, uno dei più importanti porti del Mediterraneo centrale e caposaldo nei collegamenti commerciali con l'Africa. I Romani mantengono l'impianto urbano precedente che si arricchisce di edifici pubblici e ville patrizie<sup>4</sup>.

Intorno alla metà del III secolo, Lilibeo è uno dei principali centri di irradiazione del cristianesimo come dimostra la presenza della vasta zona cimiteriale pagana e cristiana con catacombe (Vigna Sparla, latomia dei Niccolini, Conceria, latomia di Santa Maria della Grotta, corso Gramsci e ipogei minori) che si sviluppa ai margini della città, nell'area oggi compresa tra la linea ferroviaria Palermo-Trapani verso ovest, la via Trapani a nord, la circonvallazione ad est ed il cimitero moderno a sud.



Fig. 4 – La costa occidentale della Sicilia con l'indicazione della città di Lilibeo.  
Particolare della Tavola "La Sicilia e le isole minori" in  
*Teatro geografico antico e moderno del Regno di Sicilia*, 1686

### 3.2.2 Da Lilibeo a Marsala: il consolidamento della città medievale

L'antica città di Lilibeo fra tarda antichità ed alto medioevo subisce una notevole contrazione, secondo un fenomeno che interessa tutte le città coinvolte nella caduta dell'impero romano d'occidente (476 d.C.). La fase di declino per Marsala inizia anche prima, quando nel 440 d.C. viene



devastata da una incursione da parte dei Vandali di Genserico a cui si accompagna una violenta persecuzione contro i Cristiani<sup>5</sup>.

In età bizantina la città perde molte funzioni amministrative e, sebbene sia sede vescovile, registra una ulteriore fase di declino.

A partire dal IX secolo la città, conquistata dagli arabi (830 d.C.) prende il nome di Marsala<sup>6</sup>.

In Sicilia il dominio arabo-islamico ha una durata temporale di appena due secoli e mezzo, tuttavia ciò non impedì che, come avvenuto in Spagna, si realizzasse anche qui quella profonda e duratura compenetrazione di cultura, di storia, di tradizioni, al punto che gli storici distinguono un Islam di matrice andalusa e un Islam siciliano, pur essendosi il primo protratto per ben sette secoli. I conquistatori musulmani per rendere consoni alle loro concezioni e alle loro esigenze i territori occupati, li riorganizzano secondo modelli insediativi che soppiantano gli impianti romano-bizantini preesistenti sovrapponendosi a ciò che restava dei centri conquistati.

Anche nel caso di Marsala, sotto il dominio musulmano, viene riorganizzata l'intera struttura della città con integrazioni del tessuto edilizio, il cui disegno, distaccandosi dal precedente impianto di matrice romano-bizantina, riprende i tipici modelli insediativi islamici caratterizzati dall'andamento non rettilineo della viabilità che ritaglia isolati di forma irregolare e da una straordinaria varietà di vicoli ciechi e cortili. Ed è proprio il vicolo-cortile largamente diffuso nel tessuto urbano di Marsala che Enrico Guidoni individua come "il modulo e il sottomultiplo strutturale irriducibile di matrice islamica", ovvero quello spazio plurifamiliare ma allo stesso tempo privato, attorno a cui si aggregano più unità edilizie, capace di garantire rapporti fondati su vincoli interfamiliari e/o socio produttivi, e ciò, per una perfetta congruenza tra i caratteri formali della struttura abitativa e i particolari legami che caratterizzano la microstruttura sociale ivi insediata.

Al di là delle suddette considerazioni sulle trasformazioni della struttura urbana, gli storici in realtà evidenziano l'assenza di fonti tra VIII e XI secolo, cioè tra ultima età bizantina e la conquista normanna, non consentendo di delineare un quadro attendibile della storia urbana di Marsala relativamente a questo arco temporale. Come fa notare Ferdinando Maurici neanche l'uso retrospettivo delle fonti documentarie d'età normanna fornisce certezze. Idrisi in un passo de *Il libro di Ruggero* (1154) da un lato menziona Marsala come una delle città più antiche e nobili della Sicilia; dall'altro ricorda il suo stato di distruzione ed abbandono prima che il conte Ruggero la restaurasse e la cingesse di una nuova muraglia, non chiarendo però se la città si trovasse in tali

condizioni ormai da tempo o solo di recente e quindi probabilmente per i danni subiti durante la conquista normanna.

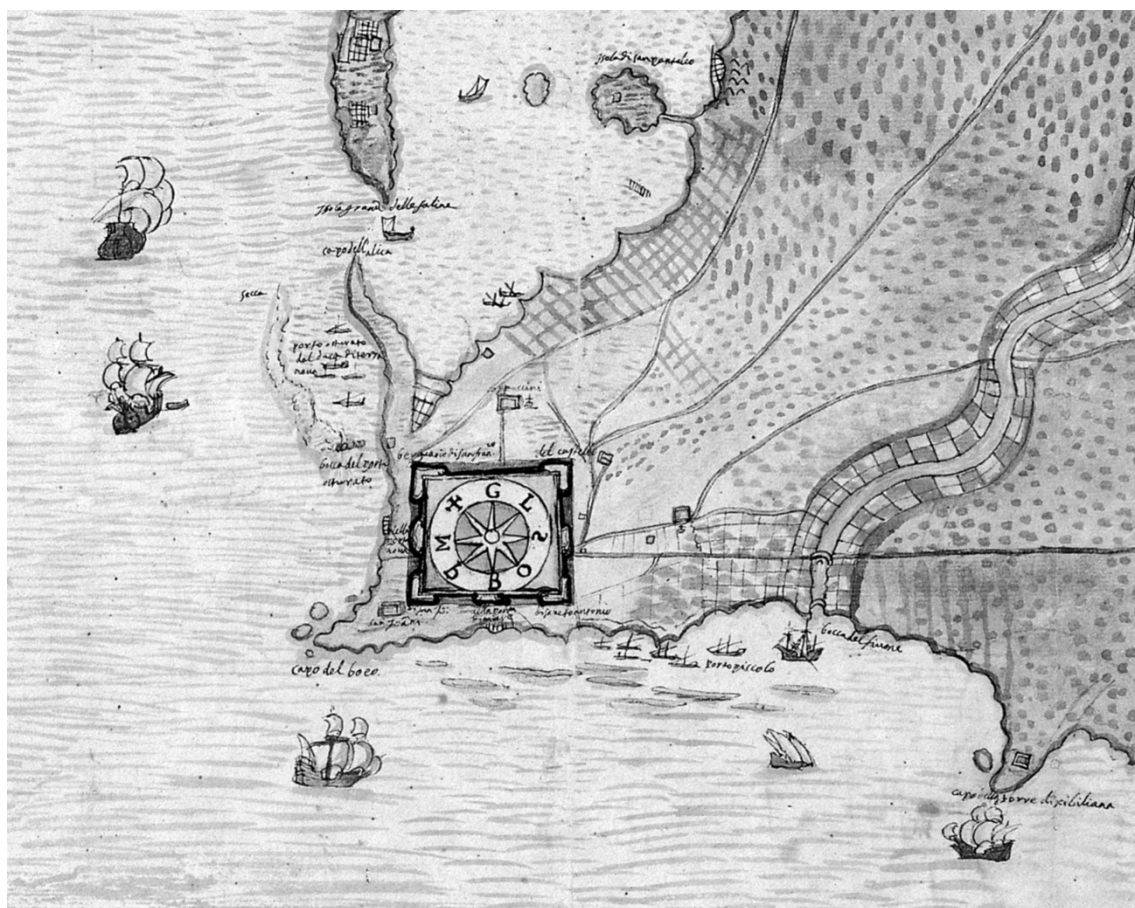


Fig. 5 – Anonimo, Pianta della città di Marsala e del territorio circostante, fine sec. XVI

E' comunque certo che tra la fine dell'XI e l'inizio del XII secolo, in seguito alla conquista normanna (1072), viene dato avvio a quel processo di consolidamento della "forma *urbis*" di Marsala che, nonostante le trasformazioni successive, è ancora oggi riconoscibile. Si procede con la costruzione di una nuova cinta muraria anche se molto più modesta, come perimetro, dimensioni e caratteristiche di quella antica; probabilmente viene anche riedificato il Castello ubicato nella parte orientale dell'abitato, a ridosso delle mura<sup>7</sup>; la Matrice viene trasferita dalla Chiesa di S. Matteo, prossima al Castello, al Duomo dedicato a S. Tommaso Becket (o di Canterbury), innalzato nel 1176 al centro dell'insediamento<sup>8</sup>.



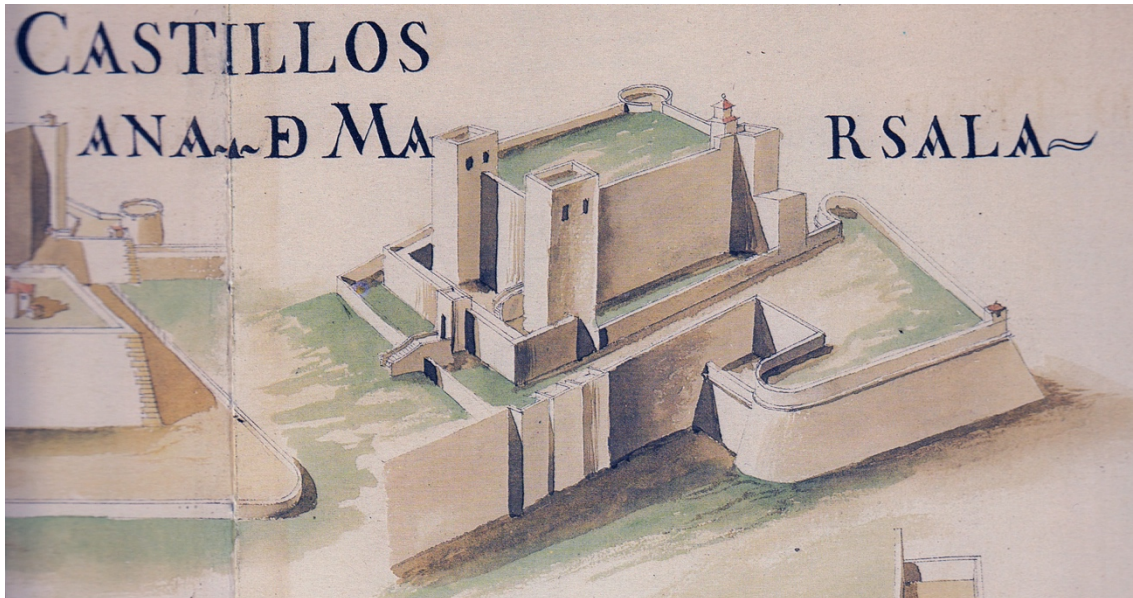


Fig. 6 – Veduta del Castello di Marsala. Particolare della Tavola “I Castelli di Trapani, Marsala, Mazara del Vallo e la Torre della Colombaia” in *Teatro geografico antico e moderno del Regno di Sicilia*, 1686

Nel 1154 l'ordine dei Carmelitani, si stabilisce all'interno della cinta muraria, nella parte occidentale della città dove realizza la chiesa del Carmine con annesso convento, mentre nel 1218 quello dei Francescani edifica la chiesa e il convento di S. Francesco a ridosso delle mura settentrionali<sup>9</sup>. I padri Domenicani invece nel 1418 si stabiliscono in via Frisella, riutilizzando un monastero che era stato delle Benedettine<sup>10</sup>.

Già nel medioevo la città risulta suddivisa in quattro quartieri che prendono la loro denominazione dalle chiese omonime: S. Tommaso, Annunziata, S. Matteo, e S. Francesco.

Henri Bresc stima che nel 1277 Marsala conta circa 1953 fuochi (cioè nuclei familiari tassabili) corrispondenti ad una popolazione compresa tra i 7.000 e gli 8.000 abitanti, per poi subire un drastico decremento in seguito alla peste nera del 1348. Nel 1376 vengono infatti censiti 663 fuochi, corrispondenti ad una popolazione compresa tra i 2.300 e i 2.700 abitanti. Per risalire a 1336 fuochi occorre attendere il 1548 e gli 8.000 abitanti vengono superati solo nel censimento del 1593 che conta 8.920 abitanti.

Come fa notare Maurici, anche per le fasi di maggiore pressione insediativa, si può immaginare un tessuto urbano a maglie piuttosto larghe e discontinue, intramezzate da aree ancora libere, orti e

giardini. Per il periodo 1350-1450 circa, è inoltre ipotizzabile una realtà urbana a tratti drammatica, con aree abbandonate e interi quartieri deserti.



Fig. 7 - Anonimo, Pianta della città di Marsala e del territorio circostante, 1584

### 3.2.3 La rifondazione urbana in età rinascimentale e barocca

Nei primi anni del Cinquecento l'Italia meridionale e la Sicilia entrano definitivamente nell'orbita dell'impero spagnolo. Il primo obiettivo del governo di Madrid è quello di attuare una politica di difesa e rifortificazione dei suoi domini finalizzata a contrastare l'espansionismo turco, le spedizioni dei corsari barbareschi, nonché le crescenti attenzioni delle potenze europee. Questo impegno coinvolge il vicereame e la Sicilia in particolare, quali postazioni avanzate nel controllo dell'intero Mediterraneo e con il preciso obiettivo di formare un unico baluardo dell'occidente cristiano contro gli infedeli. In Sicilia, oltre ad assicurare il controllo dei litorali attraverso un sistema di torri di avvistamento e di guardia, secondo un metodo razionale di triangolazione che legava le torri costiere a quelle dell'entroterra e ai castelli e ai presidi, le difese costiere si specializzano in importanti punti chiave, strategicamente selezionati che, relativamente al lato occidentale dell'Isola, includono le città di Palermo e Trapani.

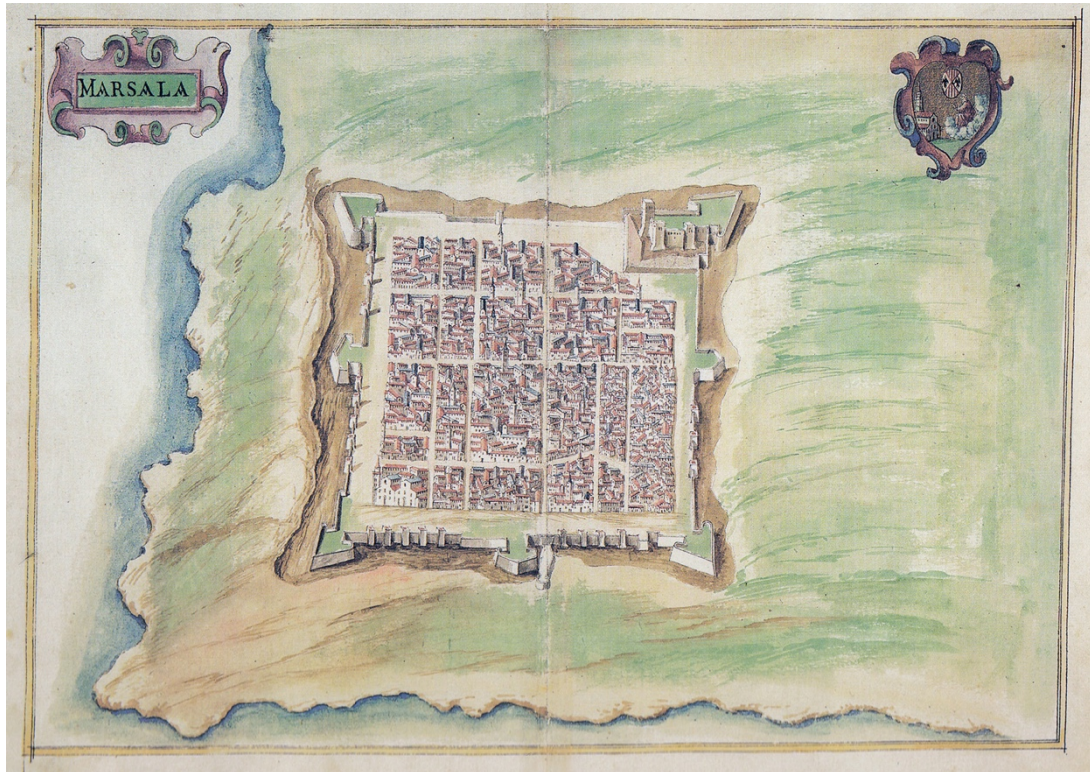


Fig. 8 – Anonimo, Veduta di Marsala in *Teatro geografico antico e moderno del Regno di Sicilia*, 1686



Nel caso di Marsala, in particolare, una difficoltà di non secondaria importanza per la sua difesa era costituita dalla pianta quadrata della città e dall'andamento rettilineo dei quattro lati del perimetro murario che rendeva difficilissimo il fiancheggiamento ed i tiri incrociati di artiglieria. Per tutto il XVI secolo, quindi, i lavori di fortificazione a Marsala procedono senza troppa convinzione e il potenziamento delle mura medievali con la costruzione di bastioni e baluardi non basta a trasformare la città in una piazzaforte militarmente affidabile. Nel 1573 il duca di Terranova, presidente del regno, comunicava a Filippo II lo stato incompiuto delle fortificazioni e la necessità di provvedere alla chiusura ed interrimento dell'antico porto di punta D'Alga, considerato un approdo poco difendibile da eventuali incursioni turco-barbaresche. Nel 1575 lo sbarramento viene ultimato, decretando di fatto per Marsala il suo declassamento dal punto di vista militare ma anche pesantissime conseguenze dal punto di vista commerciale.

La chiusura dell'antico porto, al di là delle ragioni di carattere militare, genera nel tempo un vero e proprio ribaltamento urbanistico dell'organizzazione funzionale della città, probabilmente senza alcun disegno prestabilito, in cui ha un peso non indifferente la successiva decisione di realizzare un nuovo scalo a sud del centro urbano (porto delle Tartane). E' infatti quest'ultima previsione a determinare un ripensamento degli accessi urbani e conseguentemente una diversa dislocazione degli edifici pubblici e privati di nuova realizzazione che, insieme alla rifondazione di alcuni edifici preesistenti (come nel caso del monastero di S. Pietro e della chiesa Madre), concorrono ad una vera e propria monumentalizzazione dei principali assi urbani della città. Rientra in quest'ottica la realizzazione nel 1685 della monumentale Porta di Mare, la più imponente tra le porte cittadine, che verrà ribattezzata Porta Garibaldi dopo lo sbarco dei Mille.

Tra le nuove fondazioni di chiese, conventi e monasteri si possono citare: il monastero di S. Girolamo (1578); la chiesa e il convento di S. Francesco d'Assisi (secc. XVI-XVII); la chiesa di S. Antonio Abate (secc. XVI-XVIII); la chiesa di S. Giuseppe (post 1582); la chiesa di S. Girolamo (1587); la chiesa dei Miracoli o S. Antonino (1570); la chiesa di S. Maria delle Grazie (1617); la chiesa di S. Michele (sec. XVI-XVII); la chiesa dell'Itriella (sec. XVI-XVIII); la chiesa di S. Maria della Catena (secc. XVI-XVIII); la chiesa del Bambino ed Istituto Boccone del Povero (secc. XVI-XVIII); la chiesa dei Santi Fabiano e Sebastiano o del Purgatorio (ante 1601); il Monte di Pietà (S. Giacomo Apostolo) poi ospedale di S. Biagio (1565); la chiesa di S. Giovanni di Rodi con annesso ospedale (secc. XVI-XVII); il complesso gesuitico comprendente la chiesa di Santo Stefano, il convento e il

**STUDIO E CLASSIFICAZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE DEL CENTRO STORICO**

collegio (sec. XVI-XVII); la chiesa di Santa Caterina (sec. XVIII); la chiesa della Madonna del Tuono (1691), denominata poi dell'Addolorata.

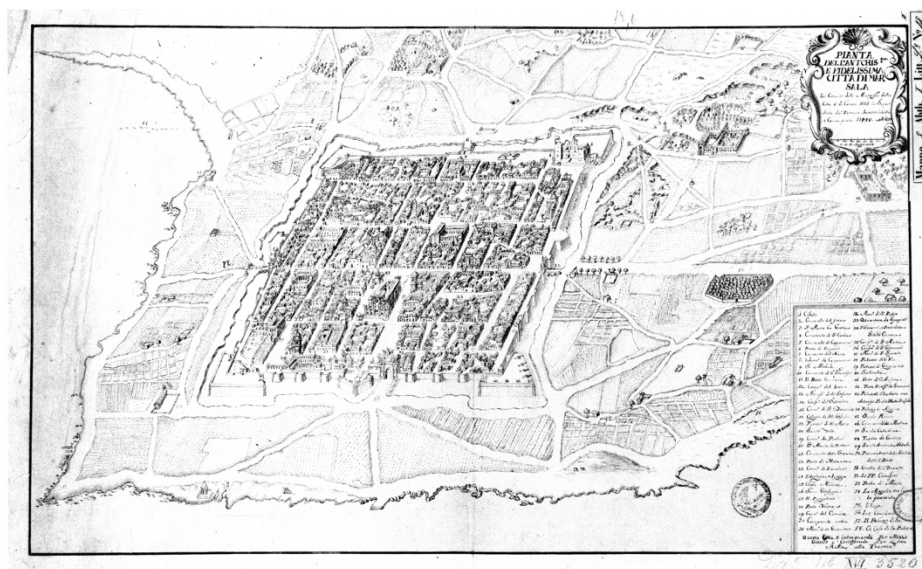


Fig. 9 – Anonimo, *Pianta dell'antichissima e fidelissima città di Marsala*, 1706

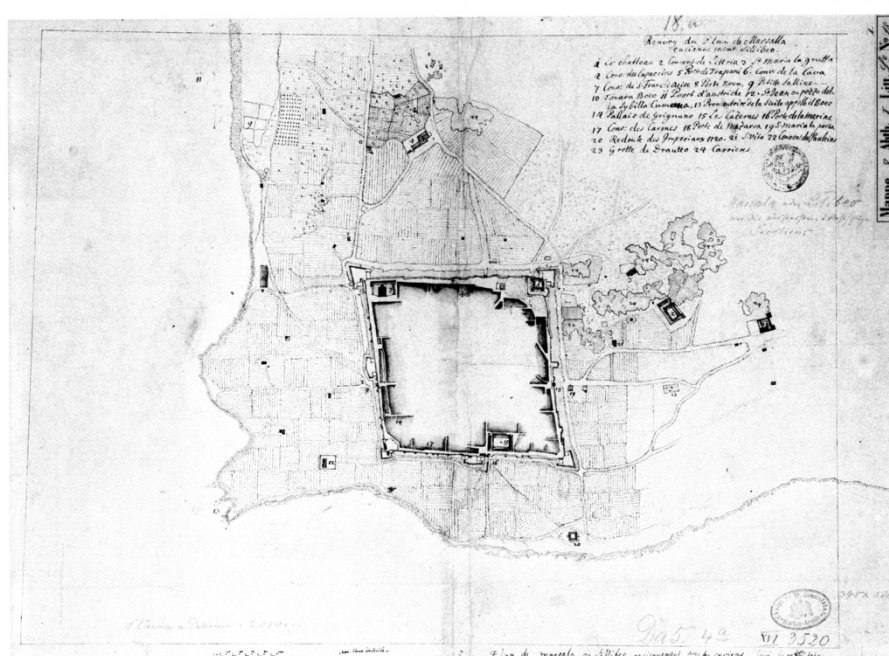


Fig. 10 – Anonimo, *Plan de Marsala ou Lilibeo anciennement avec les environs*, 1719

Per quanto riguarda i palazzi nobiliari, le testimonianze del Seicento sono poche, come ad esempio palazzo Buscaino Zerilli su piazza Marconi. La maggior parte dell'edilizia palaziale risale invece al Settecento ed è spesso caratterizzata dalla presenza delle corti interne arricchite da portici e loggiati che creano effetti scenografici di gusto tardo-barocco. Tra i palazzi più rappresentativi si possono citare: palazzo Fici, ubicato lungo la via XI Maggio; palazzo Genna-Spanò e palazzo Montalto su via Frisella; palazzo Sarzana su via Pipitone; palazzo Grignani su piazza Carmine; palazzo Sala Spanò su via Rapisardi; palazzo Curatolo-Martinez su via Damiani.

Il secolo XVIII vede anche il rinnovamento del cinquecentesco palazzo VII Aprile, ex palazzo dei Giurati realizzato sul sito dove era ubicata la Loggia dei Pisani, oggi sede del Municipio, con l'inserimento del caratteristico prospetto a serliana (1726-1756).



Fig. 11 – B. Scauroth, Particolare del *Plan der umliegenden Gegend von Marsala*, 1823

Accanto alle dimore delle famiglie aristocratiche, nel secolo XVIII si sviluppa un'edilizia residenziale costituita da palazzetti monofamiliari, espressione della borghesia emergente, che riprendono in scala ridotta i caratteri tipologici dei palazzi nobiliari. Tra questi ultimi rientrano ad esempio i palazzetti Nuccio in via XI Maggio, Passalacqua in via Angileri e Sala in via Rapisardi. A parte la realizzazione *extra moenia* dei complessi conventuali dei Cappuccini, degli Agostiniani scalzi e di S. Francesco di Paola, avvenuta tra il XVI e il XVII secolo, la città resta cristallizzata nella sua forma quadrangolare fino agli anni '90 del XVIII secolo.

### *3.2.4 Le trasformazioni dentro e fuori le mura tra la fine del Settecento e la prima metà del Novecento*

Le migliori condizioni di vita del secondo Settecento fanno crescere la popolazione che dai 14.616 abitanti del 1713, passa ai 20.700 del 1802, tanto da non poter essere più contenuta entro le mura. Nel 1795 si procede all'abbattimento delle mura del lato ovest della città e alla realizzazione di un nuovo asse che prenderà il nome di via Armando Diaz. Per la costruzione degli edifici che iniziano a sorgere lungo il nuovo asse viario, viene riutilizzata la pietra dura ricavata dalla demolizione del tratto murario.

Nella parte opposta della città, come si evince anche dalla mappa catastale di epoca borbonica (1843) (Fig. 12) , si va delineando invece la nuova direttrice di espansione in direzione Sud-Est coincidente con il prolungamento dell'antico Cassaro (in seguito denominato via Roma), lungo la quale si formano i primi isolati oltre Porta Mazara.

Tra la fine del Settecento e gli inizi dell'Ottocento, la città inizia ad espandersi anche in prossimità del porto, lungo la costa sud, ad opera degli industriali del vino con la realizzazione di stabilimenti di grandi dimensioni. Il primo è quello dei Woodhouse nel 1794. A questo si aggiunge nel 1826 lo stabilimento degli Ingham e nel 1834, in mezzo agli stabilimenti di Woodhouse e Ingham, quello dei Florio, destinato a diventare l'impianto industriale più grande della città (Fig. 14).

La costa sud della città si caratterizzava così come una vera e propria zona industriale dove era situato il cosiddetto Porto delle Tartane, in realtà un piccolo scalo che ben presto si rivelerà inadeguato alla mole dei traffici marittimi in continua crescita. L'affermarsi dell'industria vinicola e la rapida espansione del mercato, ripropongono l'esigenza di uno scalo marittimo dotato delle infrastrutture necessarie ad accogliere navi e merci. Nel 1810 gli imprenditori inglesi sono costretti a proprie spese a provvedere alla chiusura della via dei venti, facendo costruire il primo tratto di un nuovo molo dal faro verso terra. Nel 1837 si dà inizio alle opere di ampliamento del





Il piccolo ed elegante teatro viene realizzato sull'area di sedime ottenuta dalla demolizione di alcune vecchie unità edilizie lungo la via Quartararo, poi via Teatro<sup>11</sup>. Nel 1820 viene data attuazione a una legge borbonica (dell'11 marzo 1817) che prescriveva la realizzazione in ogni comune, a spese della pubblica amministrazione, di un cimitero fuori dall'abitato. L'ubicazione del nuovo cimitero ricade a nord-ovest della città, in una zona ricca di antiche cave e di catacombe. Nel 1864, nello spazio compreso tra il quartiere dei soldati spagnoli e le mura, viene impiantato il mercato ittico. Infine, nel 1896 viene ultimato il mattatoio comunale.

Nel corso dell'Ottocento vengono inoltre realizzate nuove infrastrutture come la strada di collegamento con Trapani (1851); la linea ferrata che collegava Marsala con Palermo, denominata "Ferrovia Sicula Occidentale" (1876-1883)<sup>12</sup>; l'acquedotto cittadino (1888-1893); il primo tratto della fognatura lungo la via Garibaldi (1898)<sup>13</sup>; *gli impianti del Gasometro che trovano sede in un'area coincidente con il tratto sud-orientale dell'antico fossato, ormai ricolmato, nelle adiacenze del Castello.*

Negli anni compresi tra il 1875 e il 1900 viene completata la demolizione della cinta muraria iniziata già alla fine del XVIII secolo. Ad essere abbattuti per primi sono il tratto di mura in cui si apriva Porta Mazara e quello dietro il mercato; le successive demolizioni riguardano: il tratto di mura del Bottino (1881); il bastione della Grazia vecchia (1884), di cui rimane solo l'orecchione; il baluardo fuori Porta Nuova (1889) e Porta Trapani o Porticella (1892). Infine, nel 1894 si procede con la demolizione di una parte del bastione di S. Francesco, al fine di aprire una nuova via di collegamento tra piazza S. Francesco e la rotabile per Trapani<sup>14</sup>.

Come si evince dalla planimetria catastale del 1875-78 (Fig. 13), i quartieri suburbani che si sviluppano oltre il perimetro delle ex fortificazioni, nonostante presentino il medesimo tessuto costituito da isolati regolari ritagliati da strade pressoché ortogonali tra loro, tipico della cultura urbanistica dell'epoca, hanno caratteri e vocazioni diverse; in quello che si forma lungo il prolungamento dell'antico Cassaro, trovano sede le abitazioni del ceto medio-alto borghese; quello a Sud, oltre Porta Garibaldi, si configura come borgo marinaro ed artigianale; quello a Nord-Est, detto Porticella, si caratterizza come zona di edilizia popolare.

Tra la fine dell'Ottocento e i primi del Novecento, la città si dota di nuove aree verdi: nel 1899 viene realizzata la piccola Villa del Rosario sull'area di sedime dell'ex convento di S. Domenico, che era stato demolito per motivi di sicurezza; nel 1902 viene realizzata la Villa Cavallotti lungo il

margine nord-occidentale della città *nel tratto tra la Porta Nuova e il bastione di S. Francesco, sull'area ottenuta dall'abbattimento delle mura.*



Fig. 13 – Planimetria catastale del centro urbano di Marsala, 1875-78

In questo periodo si determina l'intendimento di destinare a parco e giardini l'area di Capo Boeo inscritta nel tridente di strade avente come fulcro la piazza antistante la Porta Nuova. Uno dei settori della zona (quello tra i viali Piave e Vittorio Veneto) sarà al centro delle attenzioni urbanistiche di molte delle amministrazioni che si succederanno all'inizio del secolo e che vi destineranno impianti sportivi e ricreativi quali l'ippodromo, il tiro a segno, il campo di calcio e ne organizzeranno l'accesso da Piazza della Vittoria con la progettazione del giardino denominato la Villetta.

È in quest'area che, in occasione dello scavo per la costruzione del nuovo stadio, vengono scoperti i resti di un'insula della fase imperiale romana fiancheggiata su due lati da strade lastricate in pietra<sup>15</sup>. L'importanza dei ritrovamenti induce la Soprintendenza a bloccare il progetto urbanistico, sottoponendo l'area al vincolo predisposto dalla quasi contemporanea legge n.1089 del 1939.

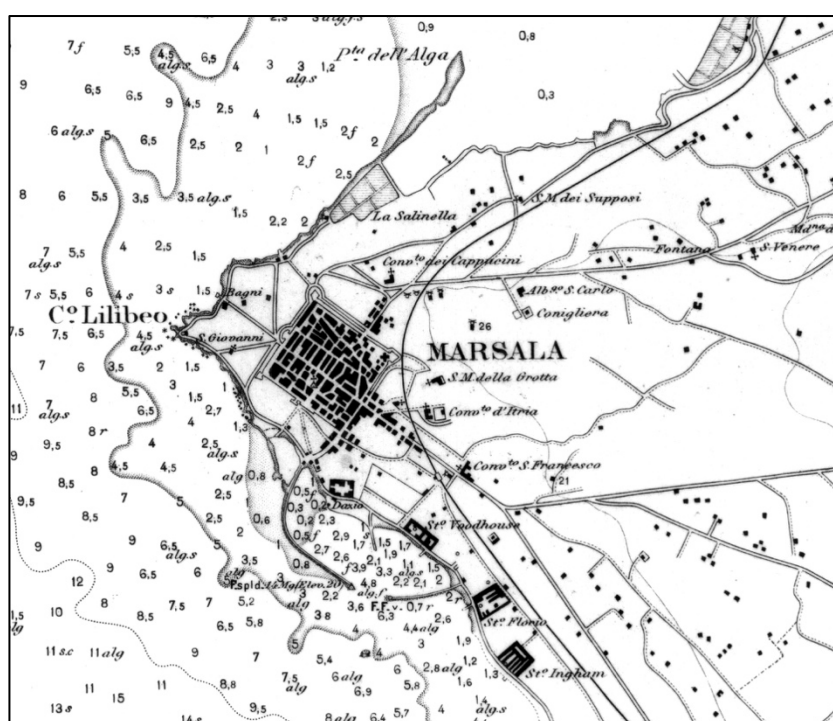


Fig. 14 – Rilievo a cura dell'Ufficio Idrografico. Ancoraggi di Trapani, Marsala e Favignana, 1887

Durante la seconda guerra mondiale, il bombardamento dell'11 maggio 1943, non era stato il primo per Marsala, ma sicuramente è stato il più distruttivo. Stormi di aerei anglo-americani sganciano sulla città 450 tonnellate di bombe che colpiscono come primi obiettivi la zona portuale e la ferrovia per poi spostarsi sulle zone periferiche e sul centro storico. I danni umani e materiali sono enormi. Il numero esatto delle vittime non è noto, ma si calcola che alla fine della guerra i morti fossero oltre un migliaio. Accanto al bilancio delle perdite umane bisogna aggiungere gli ingenti danni inferti al patrimonio storico ed artistico della città. Su un totale di 20.000 vani, 4.900 sono stati completamente distrutti e 12.000 danneggiati più o meno gravemente. Risultano interamente distrutte la secentesca chiesa di San Girolamo e la chiesa della Madonna della Cava, patrona della città. Danni consistenti subiscono anche la chiesa e l'antico ospedale di S. Biagio,

adibiti ad archivio e museo; la chiesa della Madonna delle Grazie; la chiesa del Collegio gesuitico e la chiesetta di S. Giovannello. Vengono rasi al suolo anche alcuni palazzi su via Garraffa e su via XI Maggio<sup>16</sup>.



Fig. 15 - Rilievo I.G.M., 1941

### *3.2.5 La città post-bellica*

Nel secondo dopoguerra, con l'alibi dell'emergenza, il governo italiano decide di accantonare la nuova legge urbanistica emanata solo qualche anno prima (L.1150 del 1942), e vara la legge sui piani di ricostruzione, disciplinati da norme speciali ed estesi solo a porzioni del territorio comunale che, di fatto, si configurano come strumenti urbanistici privi di basi analitiche i cui effetti negativi non si faranno attendere.

La notizia che la città di Marsala, per l'entità dei danni subiti, è stata inclusa dal governo nell'elenco dei comuni obbligati a dotarsi di un Piano di ricostruzione<sup>17</sup>, alimenta un acceso dibattito sulla pianificazione urbanistica della città, in cui si inquadra la decisione del Comune di affidare la redazione del Piano di ricostruzione a un gruppo di tecnici locali coordinati da Edoardo Caracciolo, professore di Urbanistica dell'Università di Palermo (1948).

Il Piano Caracciolo si pone due ordini di obiettivi: il primo è la ricostruzione e la riorganizzazione del centro storico danneggiato dalle distruzioni belliche; il secondo è la definizione di direttive e criteri ordinatori per l'espansione della città fuori le mura. Per raggiungere il primo obiettivo, la scelta è quella di tracciare una serie di ampliamenti di sedi stradali e piazze, e quindi di intervenire attraverso misurati sventramenti, per migliorare le condizioni di accesso veicolare, ma non prefigurando generalmente la ricostruzione con nuove volumetrie<sup>18</sup>.

Per raggiungere il secondo obiettivo, vengono invece prese decisioni destinate ad incidere pesantemente sul rapporto tra l'espansione urbana dei decenni a seguire e il tessuto archeologico della città antica. Il Piano di ricostruzione da un lato, ripropone ed estende il vincolo di inedificabilità sull'intera area tra Porta Nuova e Capo Boeo, escludendola definitivamente dalle possibilità di edificazione, dall'altro investe con una delle direttrici prioritarie della nuova espansione il settore nord-orientale della città, sull'area occupata dalle necropoli di epoca punico-romana e interessata da una contenuta espansione tardo ottocentesca.

Mentre i previsti interventi di sventramento in centro storico resteranno in gran parte inattuati; invece l'individuazione della direttrice di espansione verso Nord-Est, fondata sull'errata valutazione di Caracciolo, che la città antica fosse meno estesa, avrà i suoi effetti a partire dagli anni Settanta, quando a Marsala si avvia quel processo di espansione che interessa i terreni limitrofi alla città storicamente consolidata. La direzione dell'espansione di quegli anni, rivolta come detto verso le zone Nord-orientali indicate dal Piano di ricostruzione e tra il versante Sud-occidentale del centro storico e il mare, produce una lunga serie di ritrovamenti che chiarirà



definitivamente l'effettiva estensione delle preesistenze archeologiche in rapporto ai suoli urbanizzati.

Buona parte dei ritrovamenti degli anni Settanta sono riconducibili ad interventi della Soprintendenza chiamata ad assistere alle operazioni di scavo delle fondazioni di edifici in costruzione. È il caso di numerosi frammenti della cinta muraria del periodo punico, in particolare lungo il tratto Sud-Est, lungo le vie Amendola e del Popolo e tra il bastione spagnolo e la Piazza del Popolo, e di aree di inumazione molto estese appartenenti alla necropoli punico-romana rinvenute nelle aree di espansione a nord-est del centro storico. La Soprintendenza, in base all'entità dei ritrovamenti e dopo la rilevazione dei siti, o si è limitata ad imporre agli esecutori dei lavori edili l'adozione di accorgimenti per la salvaguardia fisica dei reperti o, per la loro particolare importanza, si è trovata costretta a fermare le attività edilizie e ad avviare le pratiche per l'acquisizione del sito al pubblico demanio. Tra i rinvenimenti che hanno condotto a soluzioni di questo tipo tra gli anni Settanta e Ottanta vi sono, in particolare, un'area monumentale della necropoli romana del II sec. a.C. lungo la via del Fante, un'area della necropoli punica del IV-III sec. a.C. lungo la via Struppa posta nelle adiacenze del Tribunale e l'*insula* romana rinvenuta nel 1984 in Via delle Ninfe.

Si dovrà attendere l'approvazione del Piano regolatore del 1996 per avere la prima individuazione di un sistema articolato di aree archeologiche da tutelare e valorizzare, localizzate nella città consolidata, riconducibili a due tipologie: le micro-aree emerse dal processo di espansione della città nel corso degli anni Settanta ed Ottanta, inglobate nel tessuto della città contemporanea; i sistemi più grandi, parzialmente esclusi da processi di compromissione, tra i quali il piano individua, oltre all'area di Capo Boeo, il sistema costituito dai due tratti dell'antico fossato lungo i margini Nord-orientali e Sud-orientali del centro storico e l'area della necropoli paleocristiana di S. Maria della Grotta, posta ad Est del Centro storico tra il convento dell'Itria, il cimitero e la ferrovia.

A partire dagli anni Sessanta, la città storica è interessata da alcuni interventi puntuali di sostituzione del patrimonio edilizio con l'inserimento di edifici residenziali multipiano che, anche se di una certa qualità progettuale, per le volumetrie proposte, appaiono oggi del tutto fuori contesto. Per realizzare tali interventi, in alcuni casi, sono stati demoliti edifici e strutture di pregio storico, come nel caso del convento della Madonna delle Grazie o del bastione del Castello.



Fig. 16 - Foto aerea di Marsala, 1987

Il centro storico, nonostante il lento processo di spopolamento (iniziato nell'immediato dopoguerra e accelerato dal terremoto del 1968) e il conseguente degrado del patrimonio edilizio lasciato in abbandono, è comunque rimasto una parte vitale della città, sia perché la perdita di residenti è stata più contenuta rispetto a quanto accaduto in altri centri dell'Isola, sia perché il centro storico ha mantenuto diverse funzioni urbane con bacini di utenza di livello comunale e sovracomunale. Alla rivitalizzazione della città storica ha contribuito in maniera significativa anche la sempre più consistente presenza di residenti migranti che, progressivamente, hanno occupato in forme non sempre legali edifici in abbandono. La presenza dei residenti stranieri ha comportato, sia pure in termini di provvisorietà, l'apertura di attività commerciali legate alla

vendita di prodotti alimentari e artigianali etnici, garantendo l'utilizzo di spazi altrimenti destinati a rimanere vuoti.

Infine, tra gli esiti delle politiche pubbliche con finalità culturali e turistiche, adottate a partire dagli anni Ottanta dalle amministrazioni che si sono succedute alla guida di Marsala, rientrano: l'apertura, nel 1984, del Museo degli arazzi fiamminghi; la realizzazione, nel 1986, del Museo archeologico regionale "Baglio Anselmi"; e ancora in anni più recenti, la riapertura del Teatro comunale; il restauro dell'ex complesso monacense di S. Pietro, che oggi ospita la Biblioteca Comunale, il Museo Civico (nelle sezioni risorgimentale-garibaldina, archeologica e in quella dedicata alle tradizioni popolari), il Centro internazionale di Studi Risorgimentali e quello di Studi Fenici, Punici e Romani; il restauro dell'ex complesso conventuale del Carmine, che dal 1996 ospita l'Ente Mostra Nazionale di Pittura contemporanea "Città di Marsala"; il restauro di palazzo Fici e di palazzo Grignani e la loro rifunzionalizzazione a fini culturali e ricreativi. L'insieme di tali iniziative ha reso fruibile e fatto conoscere un patrimonio storico ed artistico di grande valore, contribuendo a promuovere l'immagine di Marsala a livello internazionale.

### Note

<sup>1</sup> A partire dagli studi condotti negli anni Settanta del secolo scorso sotto la guida di André Chastel, la letteratura sul tema dei catasti come fonti attendibili di una condizione reale dei luoghi in un dato momento storico, presenta oggi una cospicua bibliografia.

<sup>2</sup> Il decumano massimo coincide con l'attuale Cassaro (via XI maggio), mentre il cardine massimo con l'asse oggi denominato, nel primo tratto, viale Isonzo e nel secondo tratto, viale Cesare Battisti.

<sup>3</sup> Per l'etimologia di Lilibeo, le fonti letterarie hanno accreditato due ipotesi: secondo alcune sembra che il nome della città derivi dal suo rapporto con il promontorio su cui sorse che era rivolto verso la Libia; secondo altre, la città prese il nome dalla omonima fonte sita sul promontorio, oggi inglobata nella chiesa di S. Giovanni al Boeo e nota come Pozzo della Sibilla.

<sup>4</sup> Come testimoniano gli scavi archeologici condotti a capo Boeo.

<sup>5</sup> Delle aree di antica urbanizzazione vengono abbandonate in particolare le zone fuori il lato sud-occidentale di quella che sarà la nuova perimetrazione della cinta muraria medievale, verso il Porto delle Tartane, e le zone fuori il lato nord-occidentale, tra il baluardo di Porta Nuova e Capo Boeo.

<sup>6</sup> Il nome Marsala secondo alcuni studiosi deriverebbe da Marsa Alì (Porto di Alì), secondo altri da Marsa Allah (Porto di Allah).

<sup>7</sup> Anche se le prime notizie certe sul Castello risalgono all'epoca federiciana, diversi studiosi ipotizzano che sono i normanni a ricostruire il Castello in corrispondenza dei resti di un precedente punto fortificato di epoca bizantina.

<sup>8</sup> Nonostante l'impegno mostrato dai normanni nel voler ricostruire la città, non sono state ancora chiarite le motivazioni che indussero Ruggero a trasferire la sede vescovile da Marsala a Mazara.

<sup>9</sup> Tali complessi conventuali urbani, per la mole e la complessità delle strutture edilizie che li caratterizzano, svolgono il ruolo di veri e propri elementi organizzatori della città; su di essi si incardina infatti il disegno planimetrico e l'assetto spaziale delle aree urbane circostanti.

<sup>10</sup> Le Benedettine, successivamente, edificheranno l'imponente monastero di S. Pietro sul Cassaro (oggi via XI Maggio).

<sup>11</sup> Concessionario e finanziatore della nuova attrezzatura è Giovanni Nuccio, esponente di una ricca famiglia di estrazione borghese.

<sup>12</sup> La stazione ferroviaria di Marsala, si presenta come un edificio modesto, ben lontano da altri esempi di stazioni ottocentesche realizzate altrove. Più rilevante è invece la funzione economica assunta nel tempo dalla stazione che, ubicata a nord dei grandi stabilimenti vinicoli, diventa area di polarizzazione di ulteriori attività industriali collegate con l'enologia.

<sup>13</sup> In realtà tale opera era prevista solo per la raccolta delle acque piovane e non contemplava allacciamenti con eventuali scarichi privati ma si può considerare il primo tratto della nuova rete fognaria che negli anni a seguire sarà estesa a tutto il centro urbano.

<sup>14</sup> La sistemazione di piazza S. Francesco con l'inserimento della stele dell'Immacolata sopra un'alta colonna è precedente all'apertura della nuova arteria e risale agli anni 40 del XIX secolo.

<sup>15</sup> Gli scavi hanno rivelato la presenza di una grande abitazione risalente al periodo tardo imperiale dotata di atrio tetrastilo e di un peristilio. L'importanza della villa è attestata dalla presenza di numerosi ambienti pavimentati con mosaici policromi e di un impianto termale annesso all'abitazione.

<sup>16</sup> Ancora oggi permangono alcuni segni dovuti alle distruzioni del 1943.

<sup>17</sup> Si veda D.L.L. 1 marzo 1945, n. 154, "Norme per i piani di ricostruzione degli abitati danneggiati dalla guerra".

<sup>18</sup> Rifiutando per certi versi un modello largamente applicato in altri contesti che renderà altri piani di ricostruzione veri e propri strumenti di valorizzazione fondiaria.

#### **4. Relazione esplicativa delle scelte**

Le analisi ed i rilevamenti effettuati, sin qui descritti, hanno consentito di comporre un sistema di conoscenze sufficientemente articolato ed approfondito, in base al quale è stata definita la planimetria specificata nell'art. 3 della legge.

In essa, per ciascuna delle unità edilizie individuate, è indicata la tipologia di appartenenza facendo riferimento alla classificazione prevista nell'art. 2 della stessa legge.

Tale classificazione, pur risultando generalmente chiara e di immediata interpretazione nella sua articolazione generale (edilizia di base, palazzetti, palazzi, monumenti, edifici specialistici, edifici moderni, altro), determina però, come già rilevato, difficoltà interpretative nelle sotto-specificazioni di talune tipologie.

Le difficoltà riguardano in particolare l'edilizia di base (categoria alla quale appartiene la maggior parte delle unità edilizie del centro storico), che viene articolata in quattro diverse categorie, le prime tre delle quali sono definite in maniera ambigua e di non univoca interpretazione.

Vengono infatti tutte descritte come "Unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati" ma la sottoclassificazione nelle seguenti tre categorie: "non qualificata", identificata con la lettera a), "parzialmente qualificata", identificata con la lettera b), e "qualificata", identificata con la lettera c), non è affidata agli stessi parametri valutativi. Mentre infatti le tipologie b) e c) si differenziano per il livello delle trasformazioni subite e sono dunque individuabili attraverso una valutazione oggettiva del manufatto, la tipologia a) sembra invece prescindere essendo la sua definizione affidata, almeno parzialmente, ad un giudizio di valore ("scarsa valenza") che introduce una elevatissima soggettività nelle operazioni di rilevamento.

La questione non è certamente trascurabile per una duplice ragione, connessa da un lato alla predominanza di tali tipologie nel contesto urbano di qualsiasi centro storico, dall'altra nella sostanziale differenza tra gli interventi consentiti nella tipologia di cui alla lett. c) rispetto a quelli consentiti nelle altre due. Negli edifici appartenenti alla prima sono consentiti esclusivamente modesti interventi conservativi, mentre la gamma di interventi consentiti negli edifici appartenenti alle altre due categorie è assai ampia, potendo arrivare alla demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma e ciò senza alcuna limitazione significativa, a meno di non considerare significativa la condizione derivante dalla locuzione "coerente con la tipologia dell'intorno", utilizzata dal legislatore, in vero assai generica e di difficile e discrezionale valutazione.



## STUDIO E CLASSIFICAZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE DEL CENTRO STORICO

Per queste ragioni, prima di avviare il lavoro di rilevamento delle caratteristiche tipologiche delle diverse unità edilizie che compongono il centro storico, come prescritto dalla norma, è stata effettuata una preliminare analisi tipologica cercando di definire parametri e criteri di attribuzione se non oggettivi quanto meno condivisi e soprattutto verificabili.

Si precisa che sotto la lettera i) sono stati ricompresi gli immobili, per lo più di antica origine, ancorché quasi sempre trasformati, costituiti da depositi, magazzini, garages e simili.

Di seguito sono riportate, in differenti schede, immagini esemplificative di ciascuna delle unità edilizie individuate. Nella Tabella riportata di seguito sono invece sintetizzati i dati relativi al censimento delle categorie.

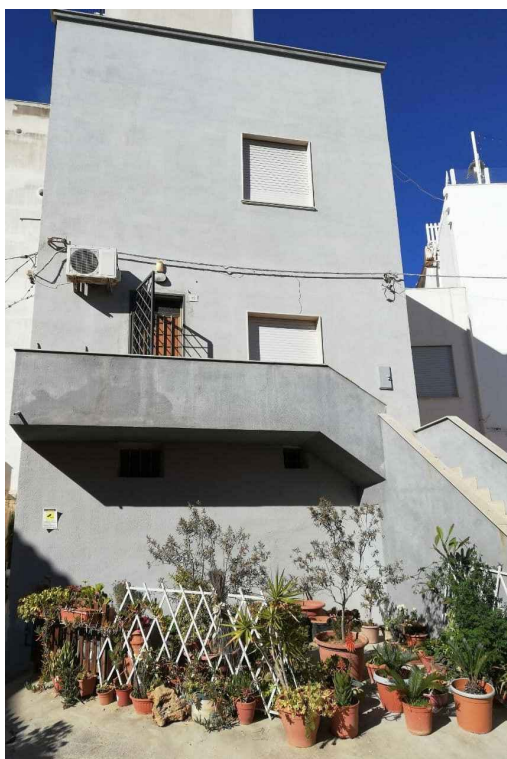
TIPOLOGIA	NUMERO	PERCENTUALE
a	360	22,9%
b	326	20,8%
c	316	20,1%
d	263	16,7%
e	63	4,0%
f	55	3,5%
g	64	4,1%
h	21	1,3%
i	79	5,0%
Ruderi	14	0,9%
Unità edilizie non classificate (NC)	10	0,6%
Totale	1.571	100%

La Tabella evidenzia una elevata percentuale di edifici trasformati e molto trasformati (40%) ed una significativa presenza di edifici di nuovo impianto (6%), che si giustificano considerando le pesanti trasformazioni che il centro storico ha subito a seguito dei bombardamenti e della successiva ricostruzione post bellica.

## STUDIO E CLASSIFICAZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE DEL CENTRO STORICO

### Tipologia a) EDILIZIA DI BASE NON QUALIFICATA

Unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, con scarsa valenza o prive di caratteri architettonici tipici



## STUDIO E CLASSIFICAZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE DEL CENTRO STORICO

### Tipologia b) EDILIZIA DI BASE PARZIALMENTE QUALIFICATA

Unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, e permanenza di caratteri architettonici tipici, che hanno subito alterazioni ovvero addizioni di volumi





## STUDIO E CLASSIFICAZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE DEL CENTRO STORICO

### Tipologia c) EDILIZIA DI BASE QUALIFICATA

Unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, e permanenza di caratteri architettonici tipici



## STUDIO E CLASSIFICAZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE DEL CENTRO STORICO

### Tipologia d) EDILIZIA DI BASE QUALIFICATA SPECIALE (PALAZZETTI)

Unità edilizie di base aventi caratteri dimensionali e prospettici che le rendono simili ad un palazzo seppure derivati dalla sommatoria di moduli dell'edilizia di base.





## STUDIO E CLASSIFICAZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE DEL CENTRO STORICO

### Tipologia e EDILIZIA MONUMENTALE RESIDENZIALE (PALAZZI DELL'EDILIZIA STORICA)

Edifici monumentali residenziali del centro storico, aventi i caratteri monumentali e di qualità architettonica tipici del periodo di esecuzione



## STUDIO E CLASSIFICAZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE DEL CENTRO STORICO

### Tipologia f) EDILIZIA MONUMENTALE SPECIALISTICA (RELIGIOSI, CIVILI, MILITARI, PRODUTTIVI ED ALTRI)





## STUDIO E CLASSIFICAZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE DEL CENTRO STORICO

### Tipologia g) EDILIZIA RESIDENZIALE MODERNA NON QUALIFICATA



## STUDIO E CLASSIFICAZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE DEL CENTRO STORICO

### Tipologia h) EDILIZIA SPECIALISTICA MODERNA NON QUALIFICATA Edifici a destinazione specialistica





## STUDIO E CLASSIFICAZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE DEL CENTRO STORICO

### Tipologia i) ALTRE O DIVERSE TIPOLOGIE





## **5. Quadro sinottico degli interventi ammissibili**

La Legge 13/2015, nell'art. 4, contiene una precisa indicazione degli interventi ammissibili per ciascuna delle tipologie individuate attraverso lo Studio precedentemente descritto.

Tali interventi con le relative modalità attuative sono riportate di seguito attraverso quadri sinottici riferiti a ciascuna delle tipologie descritte nell'art. 2 della legge. In essi sono specificati gli interventi ammissibili e le modalità di attuazione, specificando anche i casi nei quali è prescritta dalla L.R. 13/2015 la preventiva acquisizione della autorizzazione della competente Soprintendenza.

Riguardo a tali autorizzazioni va tuttavia precisato che la normativa statale riguardante la materia, derivante dal Codice dei Beni culturali e dalle sue successive modificazioni ed integrazioni, tra cui il Decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31 "Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata", applicabile nella Regione siciliana, deve considerarsi prevalente su quella regionale e pertanto devono intendersi applicabili le disposizioni nazionali e non quelle regionali in caso di contrasto.

Va ulteriormente precisato che la legge 13/15, oltre a consentire interventi edilizi in base a singolo titolo abilitativo, consente pure interventi più complessi di "Ristrutturazione urbanistica" a condizione però che essi si riferiscano a "contesti edilizi fatiscenti, totalmente o parzialmente disabitati", da individuare con apposita perimetrazione, ricomprendenti uno o più isolati che presentano caratteri di degrado edilizio, urbanistico, ambientale, economico e sociale (Art. 4, comma 2).

Nel caso specifico, considerate che le condizioni di degrado di cui al comma 2, art. 4 della L.R. 13/2015 convivono con unità edilizie caratterizzate da differenti livelli di conservazione e funzionalità, appartenenti a varie tipologie tra quelle elencate all'art. 2 della suddetta legge, si è convenuto di perimetrare ambiti estesi all'interno dei quali identificare le aree da sottoporre a piani di recupero, ovvero ad interventi di rigenerazione urbana in base a quanto previsto dal comma 11 art. 30 della legge regionale 19/2020 per aree inferiori ai 5000 mq.

All'interno di queste aree il titolare di un lotto ovvero il raggruppamento di titolari di lotti adiacenti possono promuovere interventi di rigenerazione e/o recupero attivando procedure di urbanistica negoziata che contempli anche interventi su aree pubbliche limitrofe.

Coerentemente con tale impostazione, e dunque a titolo indicativo, le aree del centro storico perimetrare ai sensi dell'art. 4 della legge sono le seguenti:

- Area 1, comprendente isolati e/o unità edilizie aventi come perimetro esterno Via Grazia Vecchia, Via E. Alagna, Piazza del Popolo, Vicolo Bonanno, Via A. Damiani;
- Area 2, comprendente isolati e/o unità edilizie aventi come perimetro esterno Via G. Garraffa, Piazza del Carmine, Via Malta, Via Bottino, Via A. Diaz;
- Area 3, comprendente isolati e/o unità edilizie aventi come perimetro esterno Via Caturca, Via G. Garraffa, Via A. Diaz, XI;
- Area 4, comprendente isolati e/o unità edilizie aventi come perimetro esterno Piazza Marconi, Via Pellegrino, Via XIX Luglio, Via F. Struppa;
- Area 5 comprendente isolati e/o unità edilizie aventi come perimetro esterno Via S. Michele, Via Frisella, Via B. Di Pietra, Via XIX Luglio.

Per quanto attiene i progetti riguardanti gli interventi da realizzare, l'art. 5 della legge prescrive che essi debbano essere corredati da una analisi grafica e fotografica delle unità edilizie interessate, attraverso la quale sia possibile valutare la tipologia di appartenenza, lo stato di consistenza delle unità edilizie interessate e del contesto di appartenenza, la presenza di elementi architettonici tipici, le componenti strutturali e l'epoca di costruzione presunta.

Prescrive inoltre che gli interventi possono essere finalizzati all'ottenimento del risparmio energetico ed alla realizzazione di misure di consolidamento sismico.

Infine per quanto concerne le destinazioni d'uso la legge ammette nuove destinazioni d'uso purché compatibili con la qualità architettonica e spaziale degli edifici e con la loro localizzazione nel contesto urbano.

In particolare è consentita:

- a) la destinazione ad edilizia residenziale pubblica anche mediante localizzazioni di programmi costruttivi;
- b) la destinazione ad edilizia privata;
- c) la destinazione ricettivo/turistica, commerciale e di pubblico esercizio;
- d) la destinazione a parcheggio interrato, possibilmente in aree tangenti il centro storico, fatto salvo il rispetto dei vincoli archeologici;
- e) la destinazione commerciale di quartiere, a medie strutture di vendita, ad attività artigianale e di terziario anche avanzato.

Nella elaborazione dei progetti riguardanti gli interventi da realizzare occorrerà inoltre tenere conto delle Linee guida riportate di seguito, che sono state predisposte al fine di esplicitare i criteri progettuali ai quali occorre attenersi.

Di seguito sono riportate in differenti quadri sinottici le disposizioni riguardanti i regimi normativi ai quali devono sottostare gli interventi per ciascuna delle tipologie identificate dal legislatore. Si sottolinea che le indicazioni che riguardano in particolare i titoli abilitativi ed i pareri preventivi della Soprintendenza sono quelle stabilite dal legislatore regionale nel 2015 ma tali indicazioni devono essere conformate alla disciplina edilizia intervenuta successivamente ed in particolare alla L.R. 16/2016 e alle successive modificazioni nazionali e regionali e, per quanto riguarda i pareri della Soprintendenza, alla disciplina nazionale vigente per le aree sottoposte a vincolo paesaggistico, come detto prima.

**STUDIO E CLASSIFICAZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE DEL CENTRO STORICO**

DESCRIZIONE (art. 2)	INTERVENTI AMMESSI (art. 4)	MODALITA' DI ATTUAZIONE (art. 4)
<p><b>a) Edilizia di base non qualificata</b></p> <p>Unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, con scarsa valenza o prive di caratteri architettonici tipici</p> <p><b>b) Edilizia di base parzialmente qualificata</b></p> <p>Unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, e permanenza di caratteri architettonici tipici, che hanno subito alterazioni ovvero addizioni di volumi</p>	<p align="center">Manutenzione ordinaria</p>	<p>Edilizia libera se gli interventi rientrano tra quelli elencati nell'art. 3 della LR 16/2016 e smi</p> <p>Comunicazione d'inizio attività, accompagnata da relazione tecnica asseverata corredata da documentazione fotografica a firma di un tecnico abilitato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del D.L. 22/01/2004, n.42;</p> <p align="center">CILA, CIL</p> <p>Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio, solo per interventi non compresi nell'allegato A del D.P.R. n. 31/2017 e smi</p>
	<p align="center">Manutenzione straordinaria</p>	<p>Edilizia libera se gli interventi rientrano tra quelli elencati nell'art. 3 della LR 16/2016 e smi</p> <p align="center">CILA, CIL, SCIA</p> <p>Comunicazione d'inizio attività, accompagnata da relazione tecnica asseverata corredata da documentazione fotografica a firma di un tecnico abilitato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del D.L. 22/01/2004, n.42;</p> <p>Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio, solo per interventi non compresi nell'allegato A del D.P.R. n. 31/2017 e smi</p>
	<p align="center">Restauro e risanamento conservativo per le sole tipologie b)</p>	<p align="center">SCIA</p> <p>Comunicazione d'inizio attività, accompagnata da progetto redatto da un tecnico qualificato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del D.L. 22/01/2004, n.42;</p>

**STUDIO E CLASSIFICAZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE DEL CENTRO STORICO**

		Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio, solo per interventi non compresi nell'allegato A del D.P.R. n. 31/2017 e smi
	Ristrutturazione edilizia	Permesso di costruire, SCIA, DIA  Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio, solo per interventi non compresi nell'allegato A del D.P.R. n. 31/2017 e smi
	Ristrutturazione edilizia parziale riguardante i prospetti ovvero le coperture degli edifici:	Permesso di costruire, SCIA, DIA  Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio, solo per interventi non compresi nell'allegato A del D.P.R. n. 31/2017 e smi
	Ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione	Permesso di costruire, SCIA; DIA  Gli edifici ricostruiti hanno qualità architettonica e dimensioni, caratteri cromatici, compositivi e tipologici coerenti con il contesto.  Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.
	Ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma coerente con la tipologia dell'intorno	Permesso di costruire, SCIA; DIA  Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.
	Accorpamento di più unità edilizie ovvero di unità immobiliari	Permesso di costruire, CILA, CIL  Comunicazione di inizio attività accompagnata da una relazione tecnica asseverata a firma di tecnico abilitato  Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio, solo per interventi non compresi nell'allegato A del D.P.R. n. 31/2017 e smi

**STUDIO E CLASSIFICAZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE DEL CENTRO STORICO**

DESCRIZIONE (art. 2)	INTERVENTI AMMESSI (art. 4)	MODALITA' DI ATTUAZIONE (art. 4)
<p><b>c) Edilizia di base qualificata</b></p> <p>Unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, e permanenza di caratteri architettonici tipici</p>	<p align="center">Manutenzione ordinaria</p>	<p>Edilizia libera se gli interventi rientrano tra quelli elencati nell'art. 3 della LR 16/2016 e smi</p> <p>Comunicazione d'inizio attività, accompagnata da relazione tecnica asseverata corredata da documentazione fotografica a firma di un tecnico abilitato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del D.L. 22/01/2004, n.42;</p> <p align="center">CILA, CIL</p> <p>Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio, solo per interventi non compresi nell'allegato A del D.P.R. n. 31/2017 e smi</p>
	<p align="center">Manutenzione straordinaria</p>	<p>Edilizia libera se gli interventi rientrano tra quelli elencati nell'art. 3 della LR 16/2016 e smi</p> <p align="center">CILA, CIL, SCIA</p> <p>Comunicazione d'inizio attività, accompagnata da relazione tecnica asseverata corredata da documentazione fotografica a firma di un tecnico abilitato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del D.L. 22/01/2004, n.42;</p> <p>Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio, solo per interventi non compresi nell'allegato A del D.P.R. n. 31/2017 e smi</p>
	<p align="center">Restauro e risanamento conservativo</p>	<p align="center">SCIA</p> <p>Comunicazione d'inizio attività, accompagnata da progetto redatto da un tecnico qualificato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del D.L. 22/01/2004, n.42;</p>



**STUDIO E CLASSIFICAZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE DEL CENTRO STORICO**

		Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio, solo per interventi non compresi nell'allegato A del D.P.R. n. 31/2017 e smi
	Ristrutturazione edilizia (interna)	Permesso di costruire, SCIA, DIA  Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio, solo per interventi non compresi nell'allegato A del D.P.R. n. 31/2017 e smi
	Accorpamento di più unità edilizie ovvero di unità immobiliari	Permesso di costruire, CILA, CIL  Comunicazione di inizio attività accompagnata da una relazione tecnica asseverata a firma di tecnico abilitato  Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio, solo per interventi non compresi nell'allegato A del D.P.R. n. 31/2017 e smi

**STUDIO E CLASSIFICAZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE DEL CENTRO STORICO**

DESCRIZIONE (art. 2)	INTERVENTI AMMESSI (art. 4)	MODALITA' DI ATTUAZIONE (art. 4)
<p><b>d) Edilizia di base qualificata speciale (palazzetti)</b></p> <p>Unità edilizie di base aventi caratteri dimensionali e prospettici che le rendono simili ad un palazzo seppure derivati dalla sommatoria di moduli dell'edilizia di base</p>	<p align="center">Manutenzione ordinaria</p>	<p>Edilizia libera se gli interventi rientrano tra quelli elencati nell'art. 3 della LR 16/2016 e smi</p> <p>Comunicazione d'inizio attività, accompagnata da relazione tecnica asseverata corredata da documentazione fotografica a firma di un tecnico abilitato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del D.L. 22/01/2004, n.42;</p> <p align="center">CILA, CIL</p> <p>Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio, solo per interventi non compresi nell'allegato A del D.P.R. n. 31/2017 e smi</p>
	<p align="center">Manutenzione straordinaria</p>	<p>Edilizia libera se gli interventi rientrano tra quelli elencati nell'art. 3 della LR 16/2016 e smi</p> <p align="center">CILA, CIL, SCIA</p> <p>Comunicazione d'inizio attività, accompagnata da relazione tecnica asseverata corredata da documentazione fotografica a firma di un tecnico abilitato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del D.L. 22/01/2004, n.42;</p> <p>Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio, solo per interventi non compresi nell'allegato A del D.P.R. n. 31/2017 e smi</p>
	<p align="center">Restauro e risanamento conservativo</p>	<p align="center">SCIA</p> <p>Comunicazione d'inizio attività, accompagnata da progetto redatto da un tecnico qualificato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del D.L. 22/01/2004, n.42;</p>

**STUDIO E CLASSIFICAZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE DEL CENTRO STORICO**

		Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio, solo per interventi non compresi nell'allegato A del D.P.R. n. 31/2017 e smi
	Accorpamento di più unità edilizie ovvero di unità immobiliari	Permesso di costruire, CILA, CIL  Comunicazione di inizio attività accompagnata da una relazione tecnica asseverata a firma di tecnico abilitato  Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio, solo per interventi non compresi nell'allegato A del D.P.R. n. 31/2017 e smi

**STUDIO E CLASSIFICAZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE DEL CENTRO STORICO**

DESCRIZIONE (art. 2)	INTERVENTI AMMESSI (art. 4)	MODALITA' DI ATTUAZIONE (art. 4)
<p><b>e) Edilizia monumentale residenziale (Palazzi dell'edilizia storica)</b></p> <p>Edifici monumentali residenziali del centro storico, anche derivanti da operazioni di demolizione di preesistenti tessuti della città storica, aventi i caratteri monumentali e di qualità architettonica tipici del periodo di esecuzione</p>	<p align="center">Manutenzione ordinaria</p>	<p>Edilizia libera se gli interventi rientrano tra quelli elencati nell'art. 3 della LR 16/2016 e smi</p> <p>Comunicazione d'inizio attività, accompagnata da relazione tecnica asseverata corredata da documentazione fotografica a firma di un tecnico abilitato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del D.L. 22/01/2004, n.42;</p> <p align="center">CILA, CIL</p> <p>Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio, solo per interventi non compresi nell'allegato A del D.P.R. n. 31/2017 e smi</p>
	<p align="center">Manutenzione straordinaria</p>	<p>Edilizia libera se gli interventi rientrano tra quelli elencati nell'art. 3 della LR 16/2016 e smi</p> <p align="center">CILA, CIL, SCIA</p> <p>Comunicazione d'inizio attività, accompagnata da relazione tecnica asseverata corredata da documentazione fotografica a firma di un tecnico abilitato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del D.L. 22/01/2004, n.42;</p> <p>Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio, solo per interventi non compresi nell'allegato A del D.P.R. n. 31/2017 e smi</p>

## STUDIO E CLASSIFICAZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE DEL CENTRO STORICO

	Restauro e risanamento conservativo	<p>SCIA Comunicazione d'inizio attività, accompagnata da progetto redatto da un tecnico qualificato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del D.L. 22/01/2004, n.42;</p> <p>Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio, solo per interventi non compresi nell'allegato A del D.P.R. n. 31/2017 e smi</p>
--	-------------------------------------	---

**STUDIO E CLASSIFICAZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE DEL CENTRO STORICO**

DESCRIZIONE (art. 2)	INTERVENTI AMMESSI (art. 4)	MODALITA' DI ATTUAZIONE (art. 4)
<p><b>f) Edilizia monumentale specialistica (religiosi, civili, militari, produttivi ed altri)</b></p>	<p align="center">Manutenzione ordinaria</p>	<p>Edilizia libera se gli interventi rientrano tra quelli elencati nell'art. 3 della LR 16/2016 e smi</p> <p>Comunicazione d'inizio attività, accompagnata da relazione tecnica asseverata corredata da documentazione fotografica a firma di un tecnico abilitato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del D.L. 22/01/2004, n.42;</p> <p align="center">CILA, CIL</p> <p>Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio, solo per interventi non compresi nell'allegato A del D.P.R. n. 31/2017 e smi</p>
	<p align="center">Manutenzione straordinaria</p>	<p>Edilizia libera se gli interventi rientrano tra quelli elencati nell'art. 3 della LR 16/2016 e smi</p> <p align="center">CILA, CIL, SCIA</p> <p>Comunicazione d'inizio attività, accompagnata da relazione tecnica asseverata corredata da documentazione fotografica a firma di un tecnico abilitato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del D.L. 22/01/2004, n.42;</p> <p>Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio, solo per interventi non compresi nell'allegato A del D.P.R. n. 31/2017 e smi</p>



**STUDIO E CLASSIFICAZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE DEL CENTRO STORICO**

	Restauro e risanamento conservativo	<p>SCIA Comunicazione d'inizio attività, accompagnata da progetto redatto da un tecnico qualificato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del D.L. 22/01/2004, n.42;</p> <p>Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio, solo per interventi non compresi nell'allegato A del D.P.R. n. 31/2017 e smi</p>
--	-------------------------------------	---

**STUDIO E CLASSIFICAZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE DEL CENTRO STORICO**

DESCRIZIONE (art. 2)	INTERVENTI AMMESSI (art. 4)	MODALITA' DI ATTUAZIONE (art. 4)
<p><b>g) Edilizia residenziale moderna non qualificata</b> Edifici residenziali sorti a partire dagli anni cinquanta del ventesimo secolo, ex novo ovvero su aree libere, anche attraverso la demolizione di preesistente edilizia;</p> <p><b>h) Edilizia specialistica moderna non qualificata</b> Edifici a destinazione specialistica</p> <p><b>i) Altre tipologie</b></p>	<p align="center">Manutenzione ordinaria</p>	<p>Edilizia libera se gli interventi rientrano tra quelli elencati nell'art. 3 della LR 16/2016 e smi</p> <p>Comunicazione d'inizio attività, accompagnata da relazione tecnica asseverata corredata da documentazione fotografica a firma di un tecnico abilitato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del D.L. 22/01/2004, n.42;</p> <p align="center">CILA, CIL</p> <p>Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio, solo per interventi non compresi nell'allegato A del D.P.R. n. 31/2017 e smi</p>
	<p align="center">Manutenzione straordinaria</p>	<p>Edilizia libera se gli interventi rientrano tra quelli elencati nell'art. 3 della LR 16/2016 e smi</p> <p align="center">CILA, CIL, SCIA</p> <p>Comunicazione d'inizio attività, accompagnata da relazione tecnica asseverata corredata da documentazione fotografica a firma di un tecnico abilitato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del D.L. 22/01/2004, n.42;</p> <p>Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio, solo per interventi non compresi nell'allegato A del D.P.R. n. 31/2017 e smi</p>
	<p align="center">Ristrutturazione edilizia</p>	<p>Permesso di costruire, SCIA, DIA</p> <p>Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio, solo per interventi</p>

**STUDIO E CLASSIFICAZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE DEL CENTRO STORICO**

		non compresi nell'allegato A del D.P.R. n. 31/2017 e smi
	Ristrutturazione edilizia parziale riguardante i prospetti ovvero le coperture degli edifici:	<p>Permesso di costruire, SCIA, DIA</p> <p>Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio, solo per interventi non compresi nell'allegato A del D.P.R. n. 31/2017 e smi</p>
	Ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione	<p>Permesso di costruire, SCIA; DIA</p> <p>Gli edifici ricostruiti hanno qualità architettonica e dimensioni, caratteri cromatici, compositivi e tipologici coerenti con il contesto.</p> <p>Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.</p>
	Ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma coerente con la tipologia dell'intorno	<p>Permesso di costruire, SCIA; DIA</p> <p>Gli edifici ricostruiti hanno qualità architettonica e dimensioni, caratteri cromatici, compositivi e tipologici coerenti con il contesto.</p> <p>Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.</p>

**STUDIO E CLASSIFICAZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE DEL CENTRO STORICO**

DESCRIZIONE (art. 2)	INTERVENTI AMMESSI (art. 4)	MODALITA' DI ATTUAZIONE (art. 4)
<p><b>Contesti edilizi fatiscenti, totalmente o parzialmente disabitati</b></p> <p>delimitati come aree di tutela e valorizzazione all'interno dei centri storici ricomprendenti uno o più isolati che presentano caratteri di degrado edilizio, urbanistico, ambientale, economico e sociale.</p> <p>La suddetta delimitazione può interessare anche aree aventi i medesimi caratteri di degrado adiacenti al centro storico, purché non prevalenti in termini di superficie</p>	<p align="center">Manutenzione ordinaria</p>	<p>Edilizia libera se gli interventi rientrano tra quelli elencati nell'art. 3 della LR 16/2016 e smi</p> <p>Comunicazione d'inizio attività, accompagnata da relazione tecnica asseverata corredata da documentazione fotografica a firma di un tecnico abilitato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del D.L. 22/01/2004, n.42;</p> <p align="center">CILA, CIL</p> <p>Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio, solo per interventi non compresi nell'allegato A del D.P.R. n. 31/2017 e smi</p>
	<p align="center">Manutenzione straordinaria</p>	<p>Edilizia libera se gli interventi rientrano tra quelli elencati nell'art. 3 della LR 16/2016 e smi</p> <p align="center">CILA, CIL, SCIA</p> <p>Comunicazione d'inizio attività, accompagnata da relazione tecnica asseverata corredata da documentazione fotografica a firma di un tecnico abilitato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del D.L. 22/01/2004, n.42;</p> <p>Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio, solo per interventi non compresi nell'allegato A del D.P.R. n. 31/2017 e smi</p>
	<p align="center">Restauro e risanamento conservativo</p>	<p align="center">SCIA</p> <p>Comunicazione d'inizio attività, accompagnata da progetto redatto da un tecnico qualificato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del D.L. 22/01/2004, n.42;</p>

**STUDIO E CLASSIFICAZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE DEL CENTRO STORICO**

		Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio, solo per interventi non compresi nell'allegato A del D.P.R. n. 31/2017 e smi
	Ristrutturazione edilizia	Permesso di costruire, SCIA, DIA  Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio, solo per interventi non compresi nell'allegato A del D.P.R. n. 31/2017 e smi
	Ristrutturazione edilizia parziale riguardante i prospetti ovvero le coperture degli edifici:	Permesso di costruire, SCIA, DIA  Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio, solo per interventi non compresi nell'allegato A del D.P.R. n. 31/2017 e smi
	Ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione	Permesso di costruire, SCIA; DIA  Gli edifici ricostruiti hanno qualità architettonica e dimensioni, caratteri cromatici, compositivi e tipologici coerenti con il contesto.  Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.
	Ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma coerente con la tipologia dell'intorno	Permesso di costruire, SCIA; DIA  Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.
	Accorpamento di più unità edilizie ovvero di unità immobiliari	Permesso di costruire, CILA, CIL  Comunicazione di inizio attività accompagnata da una relazione tecnica asseverata a firma di tecnico abilitato  Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio, solo per interventi non compresi nell'allegato A del D.P.R. n. 31/2017 e smi



## **6. Linee guida per gli interventi di recupero e trasformazione**

I progetti per l'intervento sul patrimonio edilizio del centro storico, in attuazione del presente Studio, dovranno essere preceduti da opportune indagini storiche, anche attraverso eventuali documentazioni iconografiche, bibliografiche ed archivistiche e dovranno contenere informazioni tecnico-costruttive sulle parti dell'edificio interessate al progetto, in maniera da rendere più ampio il panorama conoscitivo generale e di dettaglio.

I progetti dovranno comunque essere corredati da una analisi grafica e fotografica delle unità edilizie interessate, attraverso la quale sia possibile valutare la tipologia di appartenenza, lo stato di consistenza delle unità edilizie interessate e del contesto di appartenenza, la presenza di elementi architettonici tipici, le componenti strutturali e l'epoca di costruzione presunta.

### **6.1. Destinazioni d'uso**

A titolo esemplificativo e non esaustivo, nelle unità edilizie sono consentite, oltre alla residenza:

- alloggi di housing sociale e a rotazione;
- magazzini e depositi limitatamente ai piani terreni e/o scantinati di edifici residenziali, ovvero in corpi di fabbrica indipendenti dagli edifici residenziali ma costituenti pertinenze accessorie di questi; sono esclusi in ogni caso i depositi all'aperto o sotto tettoie e le strutture precarie in qualsiasi modo realizzate;
- autorimesse;
- laboratori a carattere artigianale, purchè vi si eserciti attività non nociva, nè molesta, nè rumorosa;
- case-albergo, alberghi, motel, residences e pensioni e simili;
- sedi bancarie, assicurative e simili;
- studi professionali e commerciali, uffici privati;
- uffici pubblici e locali destinati a servizi pubblici;
- luoghi di culto, di riunione, di divertimento e di svago con i relativi impianti, palestre e circoli sportivi, ricreativi e culturali, ristoranti, bar, locali di spettacolo, edicole, farmacie;
- centri culturali, sedi di associazioni, musei, locali per esposizioni, biblioteche, scuole;
- ostelli della gioventù, case-protette e comunità alloggio per anziani;
- impianti tecnici urbani.

Sono consentiti inoltre esercizi commerciali di vicinato e di media distribuzione relativi a qualsiasi settore merceologico, alimentare e non alimentare.

Nell'ambito delle destinazioni d'uso sopraelencate sono consentiti cambi di destinazione con le procedure previste dalla L.R. 16/2016 e smi. Per quanto concerne gli immobili realizzati in data anteriore all'entrata in vigore della L. 765/1967 la destinazione d'uso originaria, ai fini del rilascio della autorizzazione per nuove destinazioni d'uso, deve essere asseverata dal proprietario attraverso specifica dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, da rendere in forma giurata. Per gli immobili realizzati successivamente le destinazioni d'uso sono quelle risultanti dal progetto approvato ovvero, in mancanza, quelle risultanti dagli atti catastali. Le destinazioni d'uso per ciascun edificio dovranno essere assentite anche in funzione della rete viaria urbana esistente e dei flussi di traffico conseguenti alla destinazione richiesta. Per la riutilizzazione di edifici esistenti per attività economiche quali negozi, botteghe artigiane, pubblici esercizi, alberghi, case vacanza, all'interno del centro storico è prevista la monetizzazione dei non deve essere previsto il vincolo di destinazione a parcheggi pertinenziali o per la clientela.

## **6.2. Interventi conservativi (lett. a), b), c), d) e), h) dell'art. 4 della L.R. 13/2015)**

Fermo restando l'obbligo per i proprietari di provvedere al mantenimento del decoro, della sicurezza e dell'igiene, ogni intervento dovrà contemplare il mantenimento, la manutenzione, il restauro degli elementi tecnici e/o decorativi interni ed esterni che contribuiscono ad attribuire al manufatto edilizio un valore ambientale, architettonico, storico o tipologico. A semplice titolo di esempi, non esaustivi, si elencano:

- manufatti in pietra o altro materiale quali portali, cornicioni, mostre di aperture esterne ed interne, colonne, lesene e paraste, marcapiani, fasce, lapidi, stemmi, etc.;
- elementi decorativi esterni ed interni in terracotta, stucco, pietra, graffiti, tempere, affreschi, ...;
- edicole votive;
- ferrate di valore artistico o semplicemente tipologico;
- infissi esterni di particolare qualità;
- finiture ad intonaco di particolare interesse e valore;
- volte reali, realine e in legno e canne;
- soffitti a cassettoni o comunque caratterizzati da specifiche qualità storiche o artistiche;

- elementi tecnici e portanti, quali ad esempio solai, tetti, travi, capriate, qualora se ne riconosca un particolare valore storico, artistico o semplicemente tipologico;
- pavimentazioni di pregio di cortili, androni, scale e locali interni.

Gli interventi sulle fronti esterne degli edifici devono in generale tendere ad assicurare:

- il rispetto dell'originario schema compositivo (allineamento e dimensioni delle aperture rispetto alla superficie muraria);
- il mantenimento degli elementi di partitura architettonica (basamenti, cantonali, lesene, paraste, fasce, cornici e cornicioni, portali), delle opere di finitura (cornici delle porte delle finestre, balconi, infissi e ringhiere, fregi, iscrizioni, stemmi e mostre in pietra), e degli elementi funzionali esterni (scale e ballatoi esterni, marciapiedi rialzati o incassati);
- l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e sostituzione di elementi fatiscenti;
- l'esclusione di elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche tradizionali degli edifici del centro storico;
- la eliminazione dei volumi chiusi aggettanti che alterano il prospetto (latrine su balconi e simili).

Nel caso di interventi riguardanti più unità edilizie adiacenti ovvero di accorpamento di più unità edilizie è necessario evidenziare e conservare le caratteristiche di ciascuna unità anche nelle tinteggiatura, dovendo ogni immobile mantenere le proprie caratteristiche architettoniche e cromatiche. Al contrario, qualora un'unica unità formale venisse (o fosse stata già) frazionata, si dovranno uniformare il più possibile la cromia ed ogni altro elemento ricorrente. L'intervento su parti esterne dell'edificio deve essere comunque esteso alla intera fronte architettonica dell'unità edilizia: il progetto unitario, sottoscritto da tutti i proprietari, può essere attuato in fasi diverse, ma comunque entro un termine congruo dal rilascio della concessione/autorizzazione.

Ai piani terreni sarà possibile creare nuovi vani per accessi carrabili, ovvero ampliare i vani esistenti, alle seguenti condizioni:

- a) che vengano verificati gli aspetti statici a seguito della realizzazione delle opere,
- b) che il vano esistente non sia decorato con portali in pietra,
- c) il nuovo vano e l'eventuale allargamento dell'esistente non creino pregiudizio grave all'impaginato della facciata, così da distorcere la percezione del partito architettonico,
- d) il progetto preveda ogni possibile integrazione del nuovo vano nel disegno generale,

e) il serramento sia in legno, nei toni cromatici del portone e degli altri infissi.

Alle stesse condizioni possono essere aperti nuovi vani di finestra o nuove bucatore e possono essere ampliati quelli esistenti. In particolare sono consentite modifiche delle bucatore delle facciate e l'apertura di nuovi vani, purché non stravolgano i criteri compositivi originari e migliorino l'abitabilità complessiva dell'edificio; in ogni caso le nuove bucatore, ad eccezione dei portoni di accesso ai garage, devono essere inscrittibili in un rettangolo avente altezza maggiore della larghezza.

I progetti di riqualificazione dovranno prevedere la riconfigurazione dei vani esterni di finestra, di balcone e di piano terra secondo le conformazioni originarie desunte da documentazioni o, in mancanza di queste, da considerazioni di natura storica, tipologica, funzionale, statica e formale. Compatibilmente con esigenze di tipo igienico e funzionale dovranno eliminarsi le aperture chiaramente incongrue, ovvero riconfigurarle in maniera da minimizzarne l'impatto visivo, specie se poste lungo le facciate principali o osservabili da punti di vista privilegiati. La conformazione dei vani riconfigurati dovrà adeguarsi ai caratteri dell'architettura dell'unità, eventualmente anche con l'apposizione di elementi decorativi semplici o semplificati (cornici, mostre, davanzali, mensole). Dovranno altresì eliminarsi eventuali rivestimenti in lastre di marmo collocati lungo stipiti e succioli dei vani esterni. Queste prescrizioni dovranno applicarsi anche a quelle porzioni di edificio non storicizzate e già oggetto di concessione o autorizzazione in sanatoria.

Dovranno mantenersi, o eventualmente ricrearsi se in origine presenti, le zoccolature basamentali decorative o di protezione dell'intonaco dagli agenti atmosferici.

Vanno mantenimento, o ripristinati se alterati, i balconi esistenti in pietra, ovvero con mensole in ferro con soprastante lastra di marmo bianco. Dovranno essere dimessi i balconi realizzati con soletta a sbalzo in cemento armato e sostituiti con balconi con mensole in ferro con soprastante lastra di marmo bianco, sporgenti non più di cm. 70 e larghi al massimo quanto le aperture più cm.70 per lato. Quando si tratti di nuove costruzioni e comunque non in presenza di un tessuto edilizio circostante con caratteristiche omogenee di edilizia tradizionale, l'eventuale struttura in c.a. esistente potrà essere mantenuta ma dovrà essere riportata ad un spessore massimo di cm. 10 all'estremità, nel rispetto delle misure sopra specificate. Le balconate uniche di recente costruzione andranno riconfigurate in più unità secondo le indicazioni sopra dette. Le ringhiere devono essere realizzate in ferro, in ghisa o acciaio di disegno lineare, secondo i modelli in uso nella tradizione locale e tinteggiate nei colori tradizionali.

Gli intonaci presenti sulle superfici esterne dell'edilizia storica della città debbono essere mantenuti, consolidati, restaurati e non dimessi, solamente qualora riconosciuti come storicizzati. Diversamente vanno eliminati, riportando a vista le murature in pietra regolare o loro porzioni significative. Le eventuali integrazioni di lacune o di parti non più recuperabili si realizzeranno con spessori, materiali, tecniche, granulometrie e cromie prossimi e/o compatibili a quelli originari, di cui saranno preliminarmente conosciuti i caratteri materici attraverso opportune prove ed indagini. Nel ripristino degli intonaci esistenti dovrà prevedersi una velatura finale di protezione ed uniformazione tra le parti originarie e quelle aggiunte. Le facciate con pietra concia a faccia vista non dovranno essere intonacate nel caso in cui la lavorazione superficiale della pietra sia "a pelle liscia" con spigoli vivi. Potranno essere rivestite da intonaco solamente le superfici esterne in pietra a faccia vista che presentino lavorazione superficiale grezza, irregolarità nei giunti, piani in sottosquadro nelle fasce a risalto. In tale caso le eventuali cornici, mostre, lesene, fasce, cantonali, ... in pietra intagliata dovranno comunque mantenersi a vista o eventualmente ricostituite con lo stesso materiale e lo stesso colore.

Le cromie degli intonaci esterni, ovvero le tinteggiature degli stessi, vanno definite in base ad una attenta analisi dello stato di fatto, delle parti residue, delle eventuali stratificazioni o per analogia con casi prossimi e/o simili. Nel caso in cui non si riscontrassero tracce o informazioni certe sulle cromie originarie, da considerare sempre come motivo prevalente di scelta, sarà il contesto urbano storicizzato a suggerire le soluzioni più opportune, nell'ottica dell'omogeneità e dell'armonia di un ambiente unitario. Con adeguata campionatura, dovranno privilegiarsi prodotti in grado di produrre effetti di non uniformità, come ad esempio le tinte a calce, con buona porosità e solo parzialmente coprenti.

Le coperture a tetto non possono essere modificate nelle linee di gronda e di colmo, nella pendenza e nei materiali di finitura in laterizio (coppi siciliani), ovvero vanno ripristinate con coppi siciliani se alterate. Per esigenze impiantistiche, igieniche o funzionali è possibile sostituire una porzione delle falde con copertura a terrazza piana per una quantità non superiore al 25% dell'estensione delle falde, a condizione che tale modificazione non sia visibile da spazi e luoghi pubblici, anche tenendo conto dell'orografia del sito, e non incida in alcun modo con i valori architettonici ed ambientali.



Vanno mantenuti, o realizzati in caso di demolizione, gli elementi di coronamento in coppi aggettanti, con sporgenza massima di cm 30 ed eventuale alloggiamento per la grondaia, secondo i modelli tradizionali.

I sistemi di smaltimento delle acque meteoriche, qualora storicizzati, devono essere mantenuti nelle condizioni esistenti. Vanno rimossi invece quelli incompatibili con il partito architettonico del fronte. Qualora non sia presente un canale di gronda, non è consentito realizzarlo ex-novo lungo la facciata. Un nuovo canale di gronda in laterizio, rame o lamiera zincata, dello stesso colore del prospetto, se tinteggiato, potrà al più incassarsi nella parte terminale della falda, non visibile dalla strada, con discendenti a sezione circolare in una posizione defilata che comunque non crei conflitto col partito architettonico. L'eventuale presenza di doccioni dovrà prevedere il mantenimento e/o il recupero degli stessi e della loro funzionalità.

Vanno sempre eliminati, incassandoli o riportandoli all'interno, gli scarichi delle acque nere posti sulle fronti esterne.

I serramenti esterni contribuiscono alla percezione dell'architettura storica e devono essere oggetto di manutenzione, consolidamento e restauro. Nel caso di rifacimento dovranno uniformarsi gli infissi al disopra del piano terreno dell'intera unità, sia tra loro, sia ai caratteri tipici della città nella conformazione, nella lavorazione, nel materiale (legno), nei ferramenti e nelle cromie opache. Sono da escludersi avvolgibili e dovranno dismettersi serramenti in materiale diverso dal legno, sostituendoli con infissi realizzati secondo la tradizione locale, con persiane e/o scuri interni di legno verniciato a smalto di colore scuro tendente al verde o al marrone, a meno di differenti prescrizioni contenute nel regolamento edilizio o nel piano del colore, se presente. I portoni d'accesso e le vetrine, se di legno pregiato ovvero di disegno tradizionale, devono essere mantenuti e lucidati con la vena a vista. Gli infissi al piano terreno dovranno comunque essere realizzati in legno ovvero, nel caso di vani di accesso ai garage, anche in ferro, verniciati di colore marrone o nero.

Le vetrine al piano terreno e le insegne degli esercizi commerciali saranno contenute all'interno del vano riconfigurato secondo l'impaginato originario, ovvero tipologicamente determinato in mancanza di documentazione insufficiente; gli infissi saranno in legno o ferro a colorazione non lucida; le ante simmetriche e le specchiature intere (non suddivise all'inglese) a vetro non colorato e non specchiato.

Il progetto dovrà prevedere la dismissione dei terminali impiantistici, dei macchinari, dei cavi e delle tubazioni presenti sulle facciate, sia di adduzione che di scarico. Tali elementi tecnici dovranno trovare alloggiamento all'interno della sagoma dell'edificio o, quando possibile, al disotto delle corti interne o del piano stradale. Non è consentito utilizzare le facce esterne, specie se visibili da spazi pubblici, per l'apposizione di caldaie a parete, di canne fumarie, di elementi esterni per condizionatori, di antenne televisive, di tubazioni e cavi di qualunque sezione e per qualunque funzione. Secondo lo stesso criterio di decoro urbano i serbatoi di accumulo d'acqua, i pannelli per solare termico o fotovoltaici dovranno eventualmente essere collocati in siti dell'edificio non visibili da spazi pubblici, anche tenendo conto dell'orografia della città.

### **6.3. Interventi trasformativi (lett. a), b), f), g) dell'art. 4 della L.R. 13/2015)**

Gli interventi di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione dovranno configurare edifici aventi qualità architettonica, dimensioni, caratteri cromatici, compositivi e tipologici coerenti con il contesto. A tal fine i progetti dovranno essere redatti nel rispetto delle indicazioni e dei criteri definiti nel precedente punto 2, laddove applicabili. Devono comunque essere mantenute le giaciture su strade e spazi pubblici degli edifici esistenti da ricostruire. Le altezze non potranno eccedere quelle preesistenti, a meno di una limitata escursione (per non più di 50 cm) rispetto alla preesistente linea di gronda, che può essere consentita nel caso in cui sia necessaria per garantire funzionalità agli alloggi ricostruiti.

Gli interventi di trasformazione riguardanti gli edifici classificati con le lettere a), b), f), g) dell'art. 4 della L.R. 13/2015 potranno avvenire anche in difformità a quanto disposto al precedente capitolo 6.2. quando l'intervento proposto sia oggetto di concorso di progettazione o concorso di idee (in base all'entità dell'intervento), i cui esiti saranno valutati da una Commissione appositamente costituita per verificare l'armonico inserimento delle nuove architetture nel contesto storico in cui andranno a collocarsi.

La Commissione di valutazione dei progetti oggetto di concorso di idee o di progettazione sarà presieduta dal Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio o suo delegato e sarà composta, di norma, da un membro nominato dalla Soprintendenza Beni Culturali e Ambientali di Trapani, da un rappresentante dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggistici e Conservatori della Provincia di Trapani e da un rappresentante dell'Università degli Studi di Palermo.

La Commissione promuove il valore e partecipa alla tutela del centro storico e del paesaggio urbano, esito di una plurimillennaria stratificazione di modificazioni, in linea con gli orientamenti consolidati a livello internazionale ed i principi affermati negli anni da documenti quali le Carte del Restauro. In quanto frammenti dell'insieme, le modificazioni sono giudicate osservando coerenza interna dei progetti e relazione col contesto. La Commissione promuove la ricchezza del centro storico e del paesaggio urbano, fatto di strutture, giaciture, allineamenti, stratificazioni storiche, molteplicità di linguaggi, architetture reciprocamente dialoganti.

La Commissione, inoltre, presta massima attenzione alle modificazioni di edifici pubblici, giardini, piazze e strade e delle facciate che le disegnano, in quanto lo spazio pubblico è il luogo privilegiato della vita urbana e della sua rappresentazione. A tal fine, la Commissione riconosce l'importanza ambientale e simbolica del patrimonio arboreo urbano quale parte integrante dell'ambiente storico, promuovendo la scelta di alberi autoctoni, pur riconoscendo il significato storico della presenza episodica di piante alloctone nei giardini della città.

#### **6.4. Disposizioni per il risparmio energetico e per il consolidamento sismico**

Sono in particolare consentiti tutti gli interventi atti a migliorare le prestazioni energetiche e sismiche degli edifici esistenti, nel rispetto degli indirizzi e della normativa vigente in materia di edilizia e tutela dei beni culturali ed ambientali.

Riguardo agli interventi volti al miglioramento delle performance energetiche degli edifici in centro storico il legislatore non ha inteso fornire specifiche norme speciali o modificative del TU dell'edilizia. Tuttavia, al fine di assicurare una più ampia condivisione degli approcci alla materia sul territorio nazionale, il Ministero della Cultura ha recentemente emanato una circolare (4 marzo 2021, n. 4) contenente "Linee di indirizzo per interventi di coibentazione volti a migliorare l'efficienza energetica da effettuarsi su edifici sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", che integra la precedente circolare del 21 luglio 2017, n. 42, del medesimo Ministero.

In termini generali, la circolare sottolinea come gli interventi di "efficientamento" energetico nei centri storici presentano un limite di applicabilità molto significativo costituito dal prerequisito della lieve o lievissima entità degli interventi. In particolare, con specifico riferimento al corretto inquadramento degli interventi comportanti la realizzazione di rivestimento "a cappotto" sul fronte esterno degli edifici, la circolare esplicita come i presupposti per la "liberalizzazione" sono

costituiti, in primis, dalla natura del vincolo paesaggistico vigente, ossia dal fatto che gli immobili interessati dagli interventi non ricadano in aree sottoposte a vincolo “ai sensi del Codice dei BBCCAA, articolo 136, lettere a), b) e c)”.

Per gli interventi su edifici che non ricadono entro tali tipologie di beni, la circolare precisa che, sulla base della verifica di eventuali “piani del colore vigenti nel comune e delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti”, gli interventi di coibentazione a mezzo di cappotto termico sono ammissibili per gli immobili ascrivibili all'edilizia contemporanea, realizzati dopo il 1945, purché tali interventi non alterino l'aspetto esteriore anche in termini di finiture. Per gli edifici anteriori a tale data, comportando il cappotto termico aumenti di spessore anche significativi delle pareti esterne, con potenziale alterazione dell'aspetto estetico-morfologico dell'edificio, gli interventi vanno sottoposti ad autorizzazione paesaggistica.

Per ciò che attiene al consolidamento sismico delle unità edilizie, la L.R. 13/2015 non esclude l'ammissibilità di tali interventi, facendo particolare riferimento alle “aree di tutela e valorizzazione”, caratterizzate da particolare degrado edilizio, urbanistico e ambientale, di cui all'art. 4 comma 3 della citata norma. Le condizioni di ammissibilità degli interventi vanno fatte risalire alla normativa nazionale e più precisamente alle Norme Tecniche delle Costruzioni emanate con Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 17 gennaio 2018, nonché ai successivi chiarimenti intervenuti nel quadro dell'ammissibilità degli interventi di Sismabonus nei centri storici.

In particolare, ci si riferisce alle precisazioni offerte dalla Commissione di monitoraggio del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, la quale con parere n. 4 del 14 luglio 2021, ha indicato che:

- in riferimento alle NTC 2018, gli interventi di consolidamento sismico vanno riferite al concetto di “unità strutturale”, avente questa carattere di “continuità da cielo a terra, per quanto riguarda il flusso dei carichi verticali e, di norma, essere delimitata o da spazi aperti o da giunti strutturali o da edifici contigui strutturalmente, ma almeno tipologicamente diversi”;
- che i progetti possano essere limitati alla “singola unità strutturale, una volta individuata, e non necessariamente all'intero aggregato edilizio che tipicamente caratterizza i centri storici”.

Tra gli interventi ammissibili, accertate le condizioni di ammissibilità indicate nei precedenti punti, vi sono:

- interventi sulle coperture, consistenti in riduzione di pesi o eliminazione di spinte applicate alle strutture verticali;
- interventi di riparazione o ripristino della resistenza originaria di elementi strutturali in muratura, ammalorati per forme di degrado provenienti da vari fattori quali esposizione, umidità, disgregazione dei componenti, etc.;
- interventi volti a ridurre la possibilità di innesco di meccanismi locali, quali, ad esempio, l'inserimento di catene e tiranti contro il ribaltamento delle pareti negli edifici in muratura, nonché la cerchiatura di travi e colonne.

Considerata l'importanza paesaggistica del centro storico di Marsala, con la continua presenza di elementi architettonici (cornicioni, modanature, balconi in pietra, ecc...), al fine di evitare discontinuità nei paramenti murari dei fronti strade, qualsiasi lavoro di coibentazione a "cappotto" degli edifici, dovrà essere valutato caso per caso dalla Soprintendenza per i Beni Culturali.

### **6.5. Norme di salvaguardia**

Sono fatte salve le norme sovraordinate di livello nazionale e regionale.

Sono fatti salvi tutti i titoli abilitativi che seppur in contrasto con il vigente studio sono divenuti efficaci prima della approvazione definitiva del presente studio.

Non vige alcuna norma di salvaguardia nel periodo antecedente l'approvazione definitiva dello studio di cui al comma 5 dell'art.3 della legge regionale n. 13 del 2015.

Il Dirigente del Settore predispone circolari applicative ed esplicative in caso di necessità di chiarimento riguardo al contenuto e le disposizioni del presente studio.