

Marsala, il nuovo Piano Urbanistico: Studio del Centro Storico



pier benedetto mezzapelle

Piano Urbanistico Generale Comunale

Il Piano urbanistico generale comunale (PUG) è lo strumento generale di governo del territorio comunale con il quale i comuni programmano e disciplinano, conformemente alle disposizioni del PTR e del PTC nonché dei vigenti piani di settore con finalità di tutela dell'ambiente, del paesaggio e delle risorse naturali, le attività di tutela, valorizzazione e trasformazione urbanistico - edilizia dell'intero territorio comunale, mediante disposizioni che incidono direttamente sul regime giuridico dei suoli.

L'adozione del PUG è obbligatoria per tutti i comuni della Regione.

Le sue previsioni hanno efficacia a tempo indeterminato, fatta eccezione per i vincoli preordinati all'espropriazione, la cui efficacia è di cinque anni.

Il PUG, in particolare:

- specifica gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale e gli indirizzi per l'attuazione degli stessi, in coerenza con quelli della pianificazione sovraordinata
- definisce gli elementi del territorio urbano ed extraurbano raccordando la previsione di interventi di trasformazione con le esigenze di salvaguardia delle risorse naturali, paesaggistico - ambientali, agro - silvo - pastorali e storico-culturali disponibili, nonché i criteri per la valutazione degli effetti ambientali degli interventi stessi
- determina i fabbisogni insediativi e le priorità relative alle opere di urbanizzazione
- stabilisce la suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee, individuando le aree non suscettibili di trasformazione e quelle in cui è possibile la trasformazione attraverso la programmazione degli interventi pubblici e privati

Piano Urbanistico Generale Comunale

Il PUG, in particolare:

- indica le trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili nei singoli ambiti, garantendo la tutela e la valorizzazione dei centri storici nonché lo sviluppo sostenibile del territorio comunale
- promuove l'architettura contemporanea e la qualità dell'edilizia pubblica e privata, prevalentemente attraverso la previsione del ricorso a concorsi di progettazione per particolari interventi di opere pubbliche di particolare valenza architettonica e favorendo il concorso di progettazione per gli interventi privati attraverso incentivi e premialità
- disciplina i sistemi di mobilità di beni e persone, dando priorità ai sistemi del trasporto pubblico e alla mobilità dolce e sostenibile, pedonale e ciclabile
- assicura la piena compatibilità delle previsioni in esso contenute rispetto all'assetto idro-geologico e geomorfologico del territorio comunale, come risultanti da apposite indagini di settore preliminari alla redazione del piano, introducendo nelle norme di attuazione le misure individuate nello studio di compatibilità idraulica
- precisa il perimetro, le destinazioni d'uso e le regole per la trasformazione o conservazione delle aree urbanizzate e da rigenerare
- precisa le modalità di intervento sui tessuti urbani storici, sulla base di specifiche elaborazioni riferite alla conservazione e valorizzazione del contesto fisico-spaziale e socio-economico che consentano interventi edilizi diretti

Piano Urbanistico Generale Comunale

Il PUG, in particolare:

- stabilisce i parametri quantitativi, qualitativi e funzionali da rispettare negli interventi edilizi in relazione ai diversi ambiti insediativi, nel rispetto delle caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche, sismiche e paesaggistiche dei luoghi, valorizzandone il rapporto con gli ambienti urbani preesistenti, e fissando standard di qualità ecologica, ambientale e architettonica
- identifica le aree che per particolare complessità, consistenza e rilevanza devono essere disciplinate da piani urbanistici attuativi;
- disciplina gli interventi produttivi nel verde agricolo alla luce dei principi di contenimento del consumo di suolo, in conformità con la programmazione dello sviluppo rurale
- individua le aree e gli edifici a rischio, precisando le diverse modalità di prevenzione e protezione
- stabilisce le modalità di localizzazione nel territorio comunale delle attività produttive con particolare riguardo a quelle di tipo commerciale in coerenza con le previsioni dei piani sovracomunali
- localizza le attrezzature ed i servizi relativi ai diversi ambiti di intervento e specifica le reti delle infrastrutture riferite anche alla pianificazione sovraordinata.

Piano Urbanistico Generale Comunale

Il PUG inoltre:

- tiene conto delle risorse e delle potenzialità economiche dirette ed indirette e definisce un quadro di coerenza e priorità per la redazione del programma pluriennale delle opere pubbliche di cui costituisce premessa giuridica obbligatoria
- recepisce e coordina a livello comunale le disposizioni derivanti da piani di settore di qualsiasi livello aventi rilevanza territoriale
- prevede meccanismi di perequazione e compensazione urbanistica, con il duplice obiettivo di assicurare una maggiore equità e di agevolare la realizzazione dei servizi e delle infrastrutture
- prevede, a fronte di benefici pubblici aggiuntivi, una disciplina di incentivazione per interventi finalizzati alla riqualificazione urbanistico - ambientale ed alla rigenerazione urbana e territoriale, anche ai fini della promozione del risparmio energetico e della sicurezza sismica
- definisce il perimetro degli insediamenti esistenti in condizione di degrado o in assenza di qualità, al fine di realizzare la loro rigenerazione mediante un'adeguata urbanizzazione primaria e secondaria e rispettare gli interessi di carattere storico, artistico, archeologico, paesaggistico.

Il PUG si articola in una parte strutturale strategica ed una parte operativa.

Piano Urbanistico Generale Comunale

Il comune, tenendo conto dell'atto di indirizzo dell'amministrazione e dei contributi eventualmente pervenuti, elabora un documento preliminare del PUG che:

- esplicita le modalità da seguire per l'elaborazione di disposizioni sull'uso del suolo, tenuto conto delle indicazioni contenute nei piani e programmi sovraordinati
- definisce un quadro generale delle criticità territoriali connesse alle caratteristiche geologiche e sismiche ed all'uso agricolo del suolo
- descrive le principali problematiche urbanistiche ed insediative da risolvere nel breve e nel medio periodo, tenendo conto delle criticità territoriali, e stabilisce il quadro delle priorità
- individua, in linea generale, limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile del territorio comunale
- individua gli obiettivi da raggiungere nel medio e nel lungo periodo ed identifica le risorse economiche e finanziarie disponibili o attivabili
- descrive le risorse territoriali e naturali determinanti per le scelte di sviluppo
- descrive nelle linee generali gli interventi da prevedere nel PUG e individua le aree oggetto di piano particolareggiato attuativo
- contiene il rapporto preliminare della VAS sui possibili effetti ambientali del PUG
- perimetra le aree nelle quali possono essere rilasciati singoli titoli abilitativi, ovvero possono essere approvati piani attuativi prima della definitiva approvazione del PUG, ed in questo caso specifica gli indici ed i parametri da applicare di rigenerazione urbana

Piano Urbanistico Generale Comunale

Il comune, tenendo conto dell'atto di indirizzo dell'amministrazione e dei contributi eventualmente pervenuti, elabora un documento preliminare del PUG che:

- definisce la valutazione economica di massima per la realizzazione delle infrastrutture principali, nonché delle principali opere pubbliche previste nel PUG
- indica le aree ed i progetti urbani dove promuovere il concorso di progettazione o il concorso di idee nonché le trasformazioni urbane che devono essere sottoposte a processi di progettazione partecipata con particolare riferimento agli interventi di riuso e di rigenerazione urbana

Allo scopo di favorire la conoscibilità e il coordinamento delle prescrizioni conformative del territorio e dei vincoli morfologici, paesaggistici, ambientali, storico-culturali e infrastrutturali che gravano sul territorio e di semplificare la presentazione e il controllo dei titoli edilizi e ogni altra attività di verifica di conformità degli interventi di trasformazione, i comuni, in sede di formazione del PUG, si dotano di un apposito strumento conoscitivo, denominato “carta dei vincoli”.

In esso sono rappresentati tutti i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione della città e del territorio, derivanti, oltre che dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi, dai piani generali e loro varianti, dai piani particolareggiati e settoriali, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela. La “carta dei vincoli” è corredata da un elaborato, denominato “scheda dei vincoli”, che riporta per ciascun vincolo o prescrizione, l'indicazione sintetica del suo contenuto e dell'atto da cui deriva.

Piano Urbanistico Generale Comunale

MARSALA

**STUDI PRELIMINARI
PER IL NUOVO PIANO
URBANISTICO**

**Carta dei vincoli ai sensi dell'art. 28
della L.R. 19/2000**

Piano Urbanistico Generale Comunale

MARSALA

**STUDI PRELIMINARI
PER IL NUOVO PIANO
URBANISTICO**

**Analisi e perimetrazione delle aree
edificate sul territorio comunale**

Piano Urbanistico Generale Comunale

MARSALA

**STUDI PRELIMINARI
PER IL NUOVO PIANO
URBANISTICO**

**Studio demografico e socio-economico
ai sensi dell'art. 26 della L.R. 19/2000**

Studio del Centro Storico

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 nello studio.

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 sia alla identità che alla stratificazione del centro storico evidenzia.

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

Studio del Centro Storico

Le tipologie edilizie del centro storico sono state suddivise in:

- a) edilizia di base non qualificata: unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, con scarsa valenza o prive di caratteri architettonici tipici;
- 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;
- c) edilizia di base qualificata: unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, e permanenza totale di caratteri architettonici tipici;
- d) edilizia di base qualificata speciale (palazzetti): unità edilizie di base aventi caratteri dimensionali e prospettici che le rendono simili ad un palazzo;
- 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;
- f) edilizia monumentale specialistica: monumenti non residenziali (religiosi, civili, militari, produttivi ed altri);
- g) edilizia residenziale moderna non qualificata: edifici residenziali sorti a partire dagli anni cinquanta del ventesimo secolo, ex novo ovvero su aree libere;
- h) edilizia specialistica moderna non qualificata: edifici a destinazione specialistica sorti a partire dagli anni cinquanta del ventesimo secolo o in sostituzione di edifici preesistenti o ex novo, aventi caratteri di edificato contemporaneo, in prevalenza in cemento armato;
- i) immobili, per lo più di antica origine, ancorché quasi sempre trasformati, costituiti da depositi, magazzini, garages e simili.

Studio del Centro Storico

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



pier benedetto mezzapelle

Studio del Centro Storico

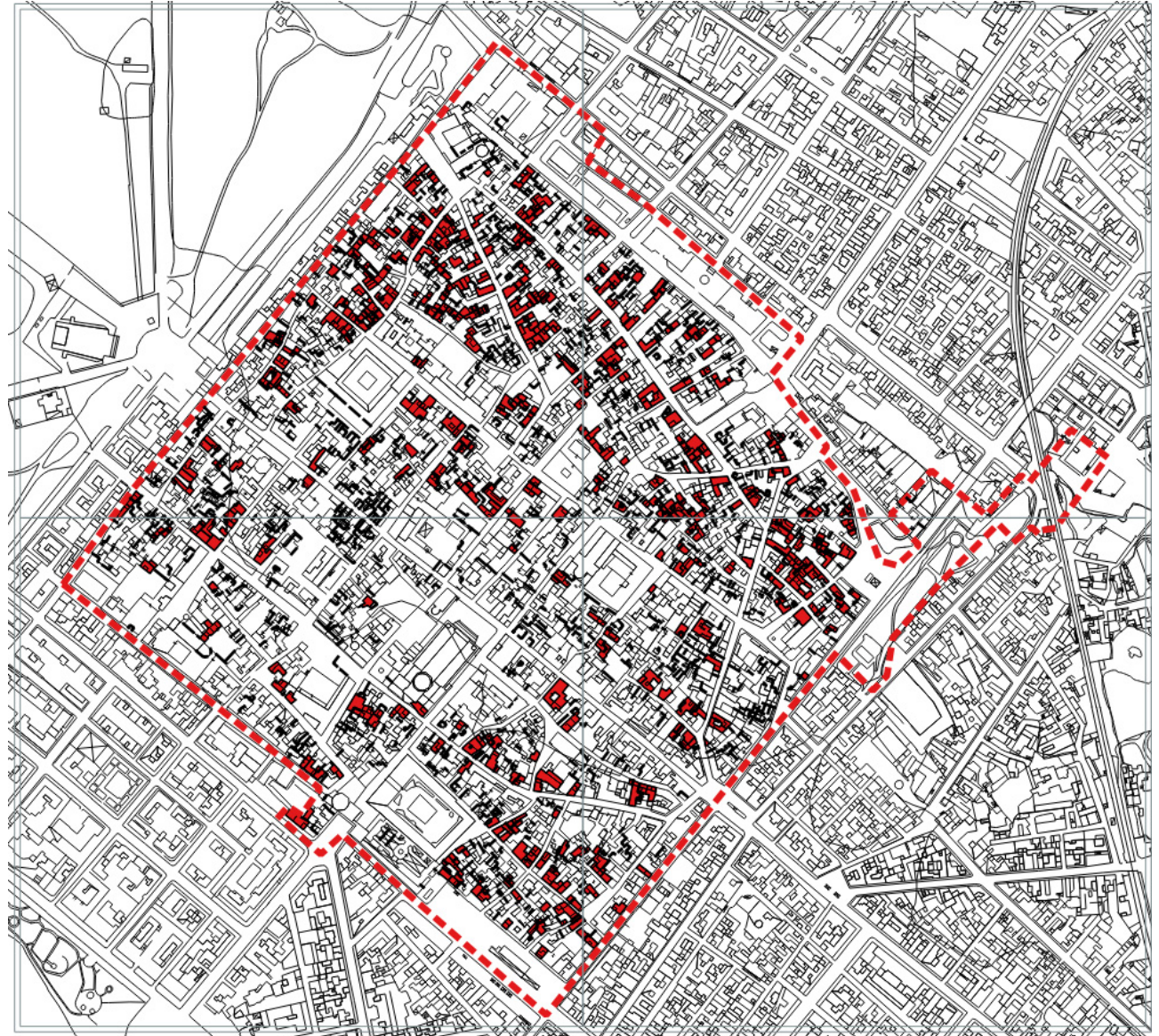
b) edilizia di base
parzialmente
qualificata: unità
edilizie con
caratteri
dimensionali
planimetrici,
originari o
modificati, e
permanenza di
caratteri
architettonici
tipici, che hanno
subito alterazioni
ovvero addizioni di
volumi



pier benedetto mezzapelle

Studio del Centro Storico

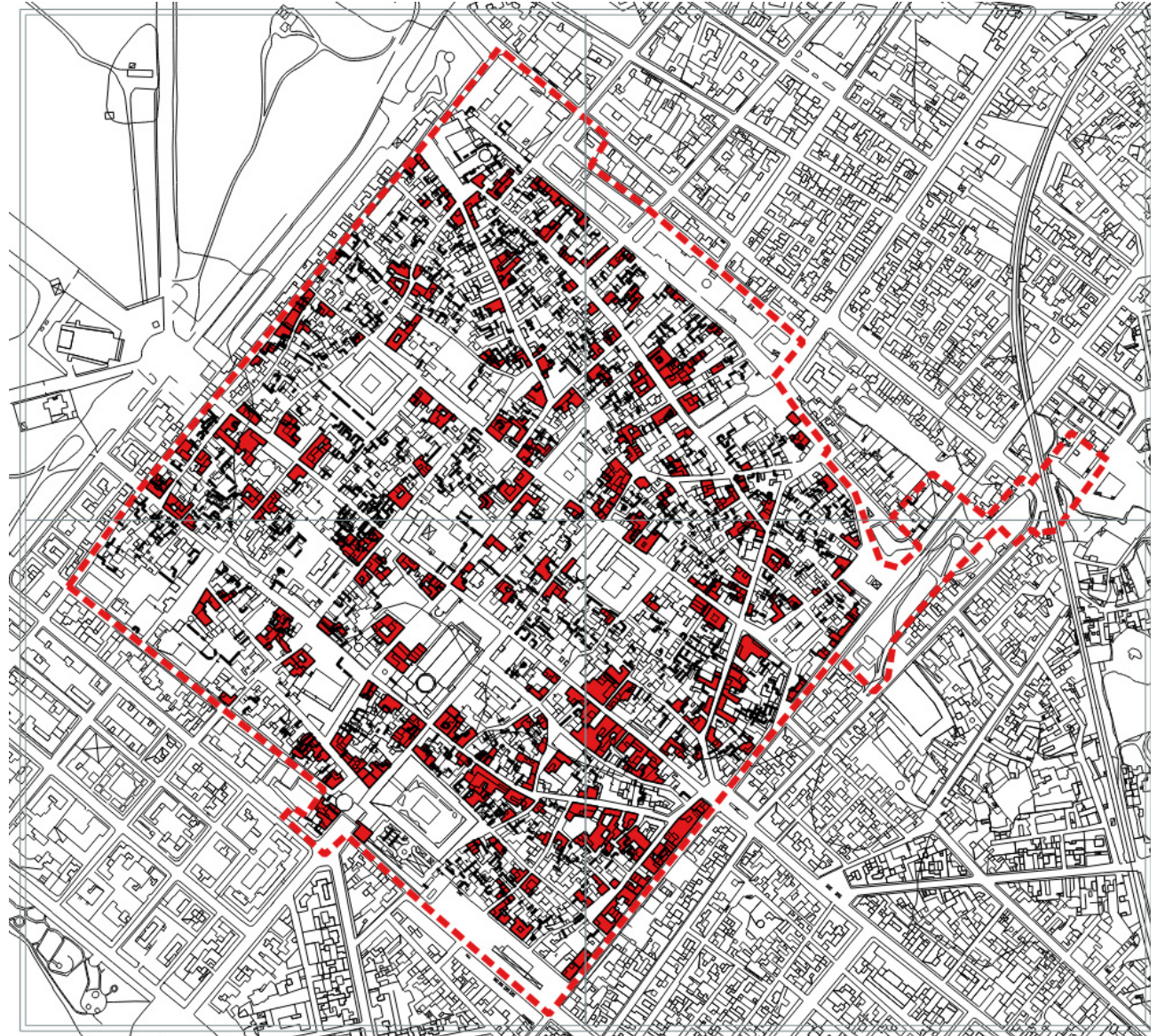
c) edilizia di base qualificata: unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, e permanenza totale di caratteri architettonici tipici



pier benedetto mezzapelle

Studio del Centro Storico

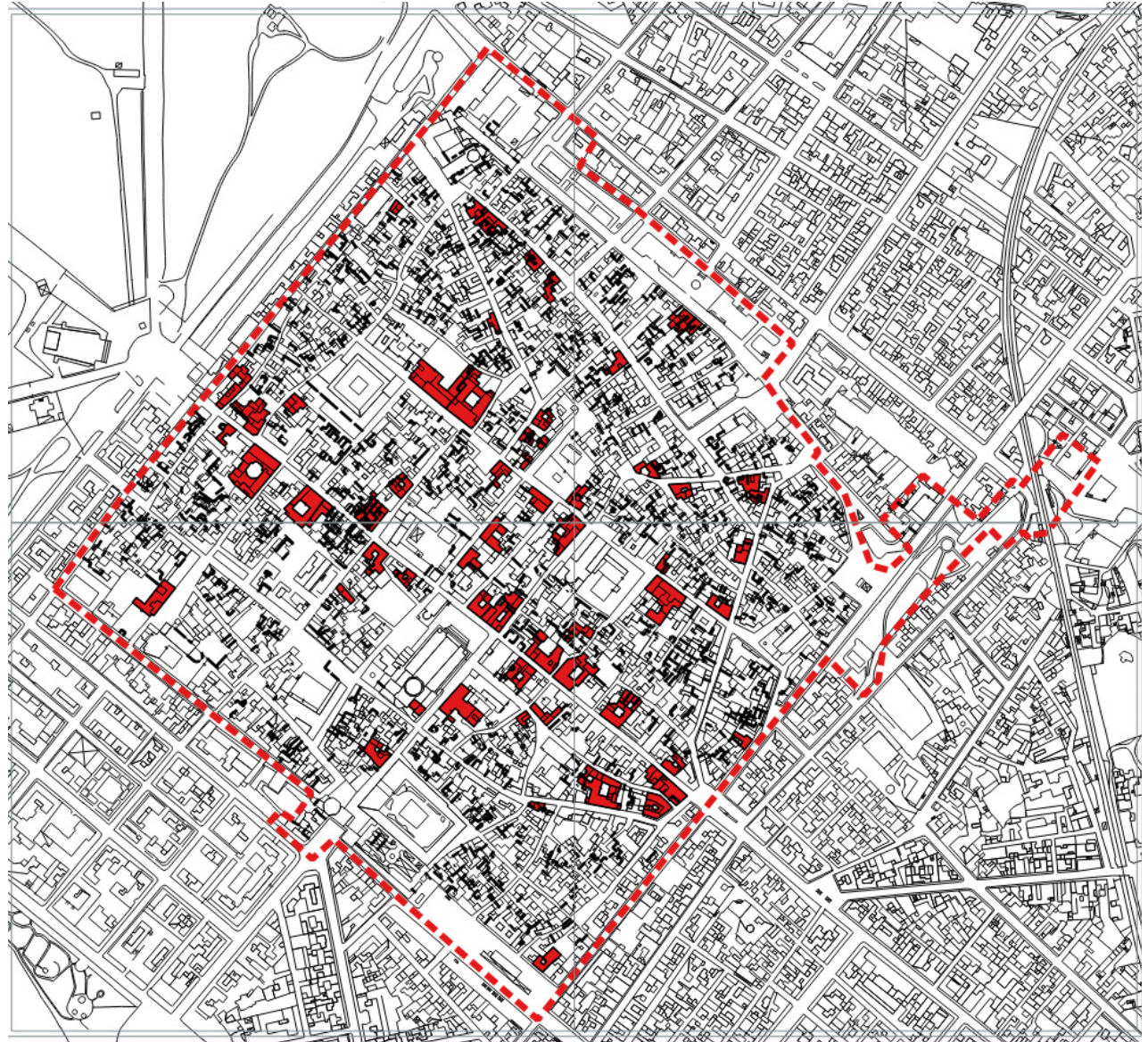
d) edilizia di base qualificata speciale (palazzetti): unità edilizie di base aventi caratteri dimensionali e prospettici che le rendono simili ad un palazzo



pier benedetto mezzapelle

Studio del Centro Storico

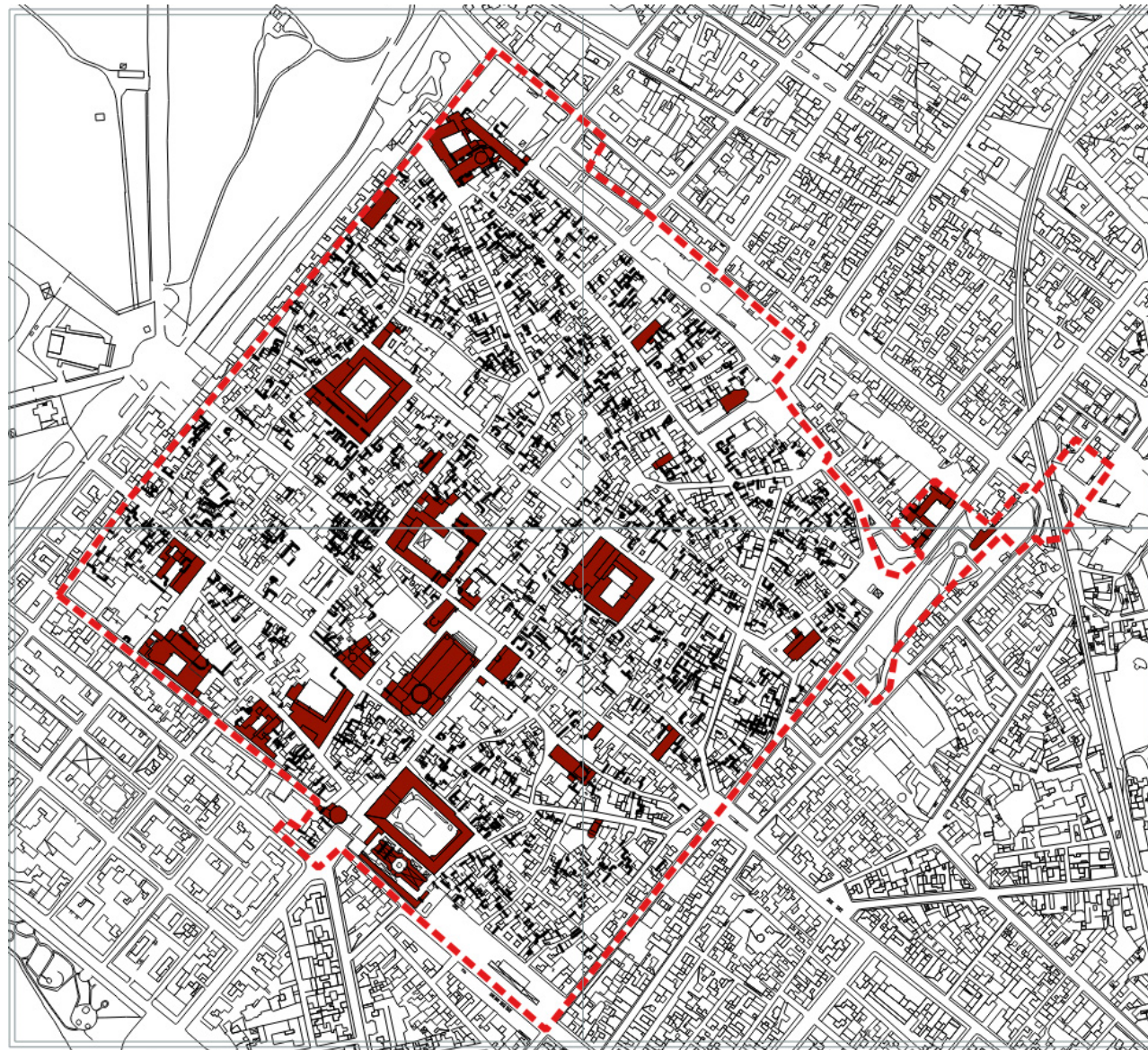
e) edilizia
monumentale
residenziale
(palazzi
dell'edilizia
storica): edifici
monumentali
residenziali del
centro storico
aventi i caratteri
monumentali e di
qualità
architettonica tipici
del periodo di
esecuzione



pier benedetto mezzapelle

Studio del Centro Storico

f) edilizia
monumentale
specialistica:
monumenti non
residenziali
(religiosi, civili,
militari, produttivi
ed altri)



pier benedetto mezzapelle

Studio del Centro Storico

g) edilizia
residenziale
moderna non
qualificata: edifici
residenziali sorti a
partire dagli anni
cinquanta del
ventesimo secolo,
ex novo ovvero su
aree libere



pier benedetto mezzapelle

Studio del Centro Storico

h) edilizia specialistica moderna non qualificata: edifici a destinazione specialistica sorti a partire dagli anni cinquanta del ventesimo secolo o in sostituzione di edifici preesistenti o ex novo, aventi caratteri di edificato contemporaneo, in prevalenza in cemento armato



pier benedetto mezzapelle

Studio del Centro Storico

i) immobili, per lo più di antica origine, ancorché quasi sempre trasformati, costituiti da depositi, magazzini, garages e simili



pier benedetto mezzapelle

Studio del Centro Storico

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 1571) 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 verrà messo a disposizione tramite pubblicazione sul sito internet istituzionale (geoportale) al fine di rendere più veloce la consultazione.

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%

Studio del Centro Storico

DESCRIZIONE (art. 2)	INTERVENTI AMMESSI (art. 4)	MODALITA' DI ATTUAZIONE (art. 4)	DESCRIZIONE (art. 2)	INTERVENTI AMMESSI (art. 4)	MODALITA' DI ATTUAZIONE (art. 4)
<p>a) Edilizia di base non qualificata</p> <p>Unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, con scarsa valenza o prive di caratteri architettonici tipici</p> <p>b) Edilizia di base parzialmente qualificata</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>	Manutenzione ordinaria	<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>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>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>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> <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>
	Manutenzione straordinaria	<p>Edilizia libera se gli interventi rientrano tra quelli elencati nell'art. 3 della LR 16/2016 e smi</p> <p>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>Ristrutturazione edilizia</p> <p>Ristrutturazione edilizia parziale riguardante i prospetti ovvero le coperture degli edifici:</p> <p>Ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione</p> <p>Ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma coerente con la tipologia dell'intorno</p>		<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> <p>Permesso di costruire, SCIA, DIA</p> <p>Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio.</p> <p>Permesso di costruire, CILA, CIL</p>
	Restauro e risanamento conservativo per le sole tipologie b)	<p>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>	<p>Accorpamento di più unità edilizie ovvero di unità immobiliari</p>		<p>Comunicazione di inizio attività accompagnata da una relazione tecnica asseverata a firma di tecnico abilitato</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 del Centro Storico

DESCRIZIONE (art. 2)	INTERVENTI AMMESSI (art. 4)	MODALITA' DI ATTUAZIONE (art. 4)
c) Edilizia di base qualificata Unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, e permanenza di caratteri architettonici tipici	Manutenzione ordinaria	Edilizia libera se gli interventi rientrano tra quelli elencati nell'art. 3 della LR 16/2016 e smi 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; CILA, CIL Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio, solo per interventi non compresi nell'allegato A del D.P.R. n. 31/2017 e smi
	Manutenzione straordinaria	Edilizia libera se gli interventi rientrano tra quelli elencati nell'art. 3 della LR 16/2016 e smi CILA, CIL, SCIA 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; Autorizzazione della soprintendenza competente per il territorio, solo per interventi non compresi nell'allegato A del D.P.R. n. 31/2017 e smi
	Restauro e risanamento conservativo	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;

DESCRIZIONE (art. 2)	INTERVENTI AMMESSI (art. 4)	MODALITA' DI ATTUAZIONE (art. 4)
		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 del Centro Storico

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.

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)