

STUDIO PRELIMINARE DEL P.U.G. DELLA CITTA' DI MARSALA

L.R. Sicilia 13 agosto 2020, n. 19
“Norme per il governo del territorio”

**OSSERVAZIONI E CONTRIBUTI
DELL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI TRAPANI**

PREMESSA

Il presente Documento fa seguito alla Comunicazione del Comune di Marsala, inviata il 25 settembre 2025 agli Enti competenti in materia e deputati a fornire le opportune ed eventuali Osservazioni sullo Studio Preliminare del P.U.G..

Per onore di cronaca e solo per un evidente errore materiale di invio della comunicazione, la stessa non veniva inoltrata all'Ordine degli Architetti della Provincia di Trapani sebbene quest'ultimo fosse in indirizzo.

Nella Nota veniva chiesto ai predetti Enti di fornire un Contributo Tecnico entro il termine del 10 ottobre u.s. Questo Ordine però, essendo stato messo al corrente per le vie brevi della richiesta soltanto in data prossima alla scadenza del termine, effettuava una richiesta di proroga, tale da permettere la corretta stesura del proprio documento.

Resta inteso che un vero e proprio termine di scadenza per un importante documento di Osservazioni inerenti allo Studio Preliminare del redigendo P.U.G. di Marsala, non può intendersi perentorio data la portata dello Studio stesso.

Propedeuticamente alla stesura dello Studio Preliminare del P.U.G., l'Amministrazione ha effettuato un percorso di partecipazione con i Portatori di Interesse e questo Ordine ha già partecipato attivamente e proficuamente al percorso di formazione dello Studio, facendo parte del Tavolo di Coordinamento del Processo Partecipato e manifestando, in ognuno dei cinque incontri pubblici, la propria visione di sviluppo urbanistico.

I Rappresentati Territoriali di Categoria per il Consiglio dell'Ordine, architetti Massimiliano Fardella e Giuseppe Giammarinaro, hanno inoltre relazionato al primo forum “Marsala, città dell'identità, della tradizione, dei significanti urbani e dei servizi”, del 19 dicembre 2023 e al terzo forum sul “Sistema di mobilità e delle infrastrutture” del 18 luglio 2024.

OSSERVAZIONI

Il P.U.G. è un piano importante e necessario per una città che attende da mezzo secolo la sua pianificazione per il futuro della città e delle giovani generazioni ed è fondamentale condividerlo quanto più possibile e nel rispetto dell'art. 3 L.R. n. 19/2020 che evidenzia “... *il rispetto ... della partecipazione ... concertazione ...*” in sostegno a una nuova visione di città che ha come punto di approdo una trasformazione del territorio consapevole ed equilibrata, volta al miglioramento degli spazi urbani e verdi, dei servizi, della mobilità, in breve: **per il benessere di chi la vive.**

Le seguenti osservazioni, nello **spirito di un fattivo contributo**, derivano da una prima analisi del documento preliminare del P.U.G., in rapporto alla Normativa Regionale di riferimento Legge n. 19 del 13 agosto 2020 (testo coordinato L.R. n. 36/2020, n. 2/2021, N. 27/2024 e n. 1/2025).

01. Osservazione – La L.R. 19/2020, agli articoli 7, 8 e 24, stabilisce che il P.U.G. debba fondarsi su un quadro conoscitivo aggiornato, verificabile e basato su dati certi.

Nel caso del suddetto Studio Preliminare, non risultano disponibili cartografie aggiornate, rilievi aerofotogrammetri recenti o basi metriche digitali in grado di restituire l'effettiva consistenza dell'edificato.

Di conseguenza, il Documento Preliminare del P.U.G. non adottando una base cartografica aggiornata, non può supportare una contestuale correlazione delle categorie dello stato dei luoghi, in coerenza con l'effettiva consistenza del costruito, onde evitare interpretazioni soggettive. L'aggiornamento cartografico permetterà una maggiore definizione di obiettivi e prescrizioni nel testo della disciplina di Piano.

Altresì, l'assenza di basi aggiornate rischia di compromettere la coerenza dell'intero impianto pianificatorio.

02. Osservazione – **Come disposto dall'art. 26 comma 5 della L.R. 19/2020**, non si riscontra una reale previsione della perimetrazione nel documento preliminare, delle parti del territorio comunale nelle quali “... *per garantire il raggiungimento del Piano ...*, è sospeso il rilascio di singoli titoli abilitativi ...” e all'assunto, inoltre, il comma 4 lett. 1) art. 26 L.R. n. 19/2020, assegna al documento il compito di perimettrare.

Le suddette rappresentazioni devono essere riportate necessariamente secondo normativa, nell'elaborato cartografico denominato **“Carta della Trasformabilità”** che risulta mancante nel presente Studio, come previsto dalle linee guida (D.A. 116/2021 pag. 11).

La carenza del suddetto elaborato crea l'impossibilità di prevedere la corretta pianificazione futura del P.U.G. stesso poiché determina la non definizione delle **“Aree Invarianti”**.

Inoltre, nel rendere immediatamente applicabili, ai sensi dell'art. 25, c. 3 lett. m) della L.R. 19/20, il Documento Preliminare **non stabilisce il dettaglio degli interventi**, negando la possibilità di consentire in tal modo il rilascio, là dove è possibile, di titoli abilitativi diretti e di avviare immediatamente la progettazione di piani di recupero per iniziativa sia pubblica che privata. Si raggiungerebbe in tal modo un risultato importante dal momento che il recupero e la riqualificazione dei contesti storici costituiscono linee strategiche prioritarie in materia di governo del territorio.

Si ritiene opportuno il completamento e l'aggiornamento dell'elaborato all'interno del presente Studio.

03. Osservazione – Negli elaborati non risulta la **“Carta dei vincoli”** come previsto dall'art. 28 c. 1 della L.R. n.19/2020: “... *elaborato costitutivo degli strumenti di pianificazione urbanistica e delle relative varianti.*” corredato della relativa **“Scheda dei vincoli”** “che riporta per ciascun vincolo o prescrizione, l'indicazione sintetica del suo contenuto e dell'atto da cui deriva”. Sebbene come riporta il progettista “... per la compilazione della Carta dei Vincoli ex art. 28 occorre quindi attendere che la Regione definisca il proprio S.I.T.R.”.

Riteniamo che i suddetti elaborati debbano essere prodotti nello Studio Preliminare.

Inoltre, nello Studio non si evince una sovrapposizione con il P.P. degli Ambiti 2 e 3. Si ritiene necessario uno focus più approfondito in tal senso.

In riferimento alle riserve naturali riteniamo necessario produrre azioni finalizzate al risanamento e alla trasformazione di tali aree contrassegnate da uno stato di semplice vincolismo. Sull'insieme del patrimonio naturale appare opportuno considerare le strette potenzialità derivanti dall'integrazione tra riserve e sistema di architettura della cultura rurale, qualità del paesaggio che attualmente sono sottoutilizzate rispetto alle potenzialità che esprimono.

04. Osservazione – La L.R. 19/2020 (artt. 38 – 42) definisce la Rigenerazione Urbana come un insieme coordinato di interventi su ambiti omogenei, che devono essere perimetinati e motivati da analisi socio – spaziali.

Le proposte puntiformi del **Catalogo di Rigenerazione Urbana** si concentrano, in massima parte, lungo la zona portuale (area caratterizzata da ex stabilimenti vinicoli e non) con sviluppo insediativo continuo lungo la costa sud del territorio (lungomare Vincenzo Florio).

Nello Studio Preliminare del P.U.G. di Marsala, gli “Ambiti di Rigenerazione”, non sono perimetrati come ambiti, ma come singoli lotti o ex aree industriali, anche di ridotte dimensioni, risultando concentrati in pochi siti ad alta pressione urbanistica, in particolare lungo il lungomare e in prossimità del porto e caratterizzati da “*demolizione*”, “*nuove edificazioni*” e “*la configurazione totale*”; processi dall’alto impatto urbano.

La maggior parte delle aree di rigenerazione insistono su zone strategiche e strettamente connesse al Piano Regolatore del Porto, approvato in coerenza con l’Accordo di Programma regionale (oggi però decaduto dopo la revoca della concessione al soggetto proponente).

La situazione attuale del porto – con attività diportistiche e della marineria allocate in aree non coerenti con le destinazioni vigenti – dimostra una criticità strutturale che lo Studio attuale non affronta e che rischia di aggravarsi.

Appare opportuno valutare che le suddette aree, individuate nella Rigenerazione Urbana (fascia portuale), siano dotate di uno **studio approfondito ed integrato con le previsioni del Piano Regolatore del Porto per una visione unitaria.**

Inoltre, nelle Previsioni Edificatorie degli ambiti di rigenerazione, il carico volumetrico risulta sovradimensionato e ciò comporta che dopo l’adozione del preliminare, nei primi cinque ambiti, sia prevista una capacità edificatoria pari a circa:

- 393.000 m³ complessivi,

di cui:

- 275.000 m³ (70%) residenziali, equivalenti a 91.000 m² residenziali, corrispondenti a 910 nuovi alloggi da 100 m².

Questa concentrazione di volumi in aree limitate:

- genera rischi di congestione urbanistica e mobilità critica,
- non è supportata da adeguati servizi o infrastrutture,
- produce potenziali distorsioni del mercato immobiliare,
- sottrae capacità edificatoria alle restanti parti del territorio, che rimangono prive di progettualità.

Inoltre, la proposta progettuale di **riversare una cubatura residenziale consistente in questa fascia rischia di creare uno svantaggio per quelle aree urbane ed extraurbane dove si evincono altri vuoti urbani ed aree dismesse**, ciò desunto, in rapporto all’art. 2 comma b) della L.R. n. 19/2020. Altresì, la concentrazione di tale rigenerazione nel fronte mare creerebbe una barriera che rinnegherebbe il rapporto terra/mare con uno “**skyline di muro**”.

In base ai suddetti presupposti **si propone la revisione delle destinazioni d’uso, delle tipologie di trasformazione e delle categorie di intervento** (ricettiva, turistica, tempo libero, commerciale, diportistica, piazze ecc.).

Si coglie l’occasione, di non escludere nell’area interventi di archeologia industriale, e a memoria con risultati positivi, come: Le Cimiere di Catania, l’ex stabilimento Florio delle tonnare di Favignana, le antiche fornaci di Palermo, ecc...

Il totale dei volumi previsti nelle 16 aree di rigenerazione ammonta a circa 930.000 m³, un dato notevole in assenza di valutazioni sugli impatti sociali, ambientali e infrastrutturali, richieste dalla L.R. 19/2020 (art. 6: Valutazione integrata).

Pur condividendo molte delle linee proposte, si evince che lo Studio **risulta carente di progettualità di rigenerazione urbana in alcuni quartieri del territorio che ad oggi risultano essere declassati**, per i quali si propone di avviare delle previsioni al fine di contrastare le disuguaglianze territoriali. **Riteniamo prioritario**, inoltre inserire nel documento di **rigenerazione urbana le aree di cerniera tra il centro storico e l'area di connessione** (come previsto dalla L.R. n. 13/2015) al fine di rivalutare il tessuto urbano e garantire coerenza del disegno urbanistico, ciò in relazione a quanto disposto nelle linee guida per la redazione del P.U.G. “... **occorre privilegiare le pratiche di rigenerazione urbana sia all'interno del centro storico ma più generalmente nella città consolidata ...**”.

Inoltre, come disposto dall'art. 33 comma 6 L.R. n. 19/2020 a compensazione “nell'ambito del riuso e di rigenerazione urbana, (occorre) *una quota di alloggi di edilizia residenziale sociale ovvero opere pubbliche aventi finalità sociale*”.

05. Osservazione – Dallo Studio si desume l'indirizzo progettuale, la valutazione metodologica e la strategia, i quali, riteniamo non siano in linea con gli aspetti enunciati nella relazione generale e nelle sue previsioni programmatiche. Si coglie un indirizzo progettuale strutturale caratterizzato **da previsioni urbane a sviluppo lineare** in cui spicca una visione urbanistica per la città di Marsala non attinente.

Tale logica viene evidenziata in quanto lo “**sviluppo urbano**” lungo le direttive stradali, non risulta coerente ed efficiente in un territorio in cui lo stesso si determina in una forma di **città diffusa**. Il preliminare di P.U.G. non chiarisce gli scenari di sviluppo residenziale e di servizi per il vasto territorio extraurbano, che rappresenta la maggior parte della superficie comunale. Prospettiamo il potenziamento dei collegamenti decentrati con gli ambiti territoriali produttivi per un interscambio tra gomma – ferro – acqua, anche attraverso riferimenti indiretti e/o dei generici “**assi strategici**”, con collegamenti a “**pettine**”.

L'assenza di una progettualità complessiva sulle contrade – che costituiscono parte essenziale della storia e della società marsalese – rischia di produrre uno squilibrio tra centro urbano e territorio rurale, compromettendo la coerenza dello sviluppo futuro.

06. Osservazione – Come detto in precedenza, il territorio extraurbano della città di Marsala svela una “*struttura insediativa molto peculiare, caratterizzata da una urbanizzazione diffusa*” e di conseguenza il territorio si configura, nella sua unicità, come “**città diffusa**” contrassegnata da una complessità in cui viene impegnata una quota insediativa rilevante; tale affermazione dovrebbe caratterizzarsi come una ricerca attenta e dettagliata sulle presenze dei nuclei e dei singoli insediamenti extraurbani.

Si evince che il rilevamento degli insediamenti rurali sia dei nuclei che degli isolati storici (bagli, torri, edifici sacri e opifici), di cui il territorio è fortemente caratterizzato, non ha un dovuto riscontro cartografico.

In accordo con le previsioni dello Studio Preliminare, si sostiene che il recupero di tali insediamenti valorizzerebbe le qualità attrattive specifiche del territorio marsalese, oltre a essere un elemento per contrastare il consumo di suolo e ridurre la cementificazione.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, si rilevano esempi di incompletezza nel censimento di edifici storici importanti (presenti nello studio archeologico) come l'area a ridosso della chiesa Santa della Madonna dell'Itria, la vasta area archeologica costituita da un complesso delle Latomie dei Niccolini, oltre alla chiesa di Santa Maria della Grotta, ricavata all'interno dell'antico complesso ipogeico.

07. Osservazione – Sussistono **perplessità riguardo alla stima del volume edificato** residuo effettuata tramite elaborazione con Sistema G.I.S., nel Capitolo 7.1 della Relazione Generale, in cui si restituiscono dati probabilmente sovra o sottostimati e della cui provenienza, non viene specificata la fonte.

Tale considerazione scaturisce dalla conoscenza della tipologia del sistema utilizzato che nella fattispecie produce una previsione non coerente con lo stato reale del costruito.

Riteniamo che sia necessario il ricalcolo del volume edificato mediante l'utilizzo di un sistema affidabile che possa garantire il bilancio volumetrico aderente al patrimonio edilizio esistente.

08. Osservazione – In continuità con i precedenti contributi, si conferma la piena disponibilità dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Trapani a un dialogo aperto, continuo e approfondito, suggerito dalla normativa con la creazione di **Urban Center** (art.43 comma 2, L.R. n. 19/2020).

Inoltre, si auspica che parte del presente documento possa essere di utile riferimento per la riflessione sulla definizione del P.U.G. e ci si propone come interlocutore nell'intento di contribuire alla definizione di un momento storico per la città.

Il P.U.G. ha il dovere di rettificare questo errore di scala e per cui si richiede una riclassificazione puntuale basata su rilievi agronomici reali, per liberare da vincoli impropri le aree che non ne hanno le caratteristiche.

Infine, in relazione agli interventi che prevedono una attuazione nel lungo periodo si propone di intervenire per stralci attuativi, al fine di poter dare concretezza a ipotesi di sviluppo, in questa fase solo descritte, nella consapevolezza che tale procedura risulti già nell'ambito degli Appalti Pubblici della relativa Programmazione Triennale delle Opere e della relativa contabilità pubblica.

Si ritiene inoltre necessario **incentivare la formula del Concorso di progettazione** presupposto di crescita culturale e sociale.

• CONCLUSIONI

Per una corretta interpretazione delle dinamiche territoriali e per uno sviluppo equilibrato sotto i profili sociale, economico e ambientale, l'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Trapani ritiene necessario che l'Amministrazione:

- **Rivaluti il quadro conoscitivo con cartografie e dati aggiornati e verificabili;**
- Produca la documentazione mancante ed essenziale allo Studio Preliminare per come previsto dalla legge (**Carta della Trasformabilità, Carta dei Vincoli e relativa Scheda**);
- **Riconsideri le scelte localizzative e volumetriche degli ambiti di rigenerazione**, in coerenza con gli artt. 38 – 42 della L.R. 19/2020;
- Riconsideri l'indirizzo progettuale, la metodologia e la strategia previsionale di intervento (**Città Diffusa in luogo di Città Lineare**);
- **Estenda la progettualità al territorio extraurbano**, tutelando identità, vocazioni e patrimonio sociale così come alla programmazione di alloggi residenziali e/o opere pubbliche nelle contrade esterne al centro urbano;
- Rivaluti la stima del volume edificato avvalendosi di sistemi di calcolo in grado di fornire risultati più corrispondenti alla realtà urbana;
- **Si avvalga di competenze esterne qualificate o collaborazioni universitarie**, come previsto dagli artt. 5 e 25 della legge regionale.

- **Istituisca formalmente l'Urban Center**, garantendo trasparenza, partecipazione e condivisione delle visioni di piano.

L'Ordine degli Architetti PPC della provincia di Trapani e il presente Gruppo di Lavoro, considerate le qualità dello Studio Preliminare del P.U.G., l'attenzione e l'importante impegno progettuale fin qui profusi, e la necessità che la città di Marsala consegua un piano concreto, sostenibile e orientato al futuro, auspicano vivamente che le tematiche qui affrontate vengano valutate attentamente, in un proficuo confronto sulle sorti e sulla "VISION" della Città e del Territorio e rinnova la disponibilità a collaborare nelle forme che l'amministrazione riterrà più opportune.

Il Gruppo di Lavoro Territoriale di Marsala, composto dai Consiglieri dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Trapani:

Architetti Giuseppe Giammarinaro e Massimiliano Fardella

e dagli Architetti:

Aldo Rodriquez, Gaspare Buffa, Giuseppe Indelicato, Benedetto Musillami, Gaspare Passalacqua, Francesco Parrinello, Gian Piero Lentini, Antonino Parrinello, Vito Zichittella.