

MARSALA

Si precisa che l'area di Salinella, individuata da questa Amministrazione per la riqualificazione, è stata oggetto di Variante Urbanistica a seguito dell'approvazione del Progetto per la realizzazione del Parco della Salinella, giusto Decreto Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Sicilia del 01/02/1988 pubblicato sulla G.U.R.S. n. 12 del 12/03/1988 che ha cambiato la destinazione d'uso della zona interessata da "C2" a "Parco Pubblico Turistico Attrezzato". Pertanto si rimanda alla visione dell'Allegato: Marsala_Documentazione_Variante_Urbanistica_Salinella.

D: Sono disponibili disegni tecnici (piante, prospetti, ecc.) del fabbricato che ricade nell'area del Parco della Salinella?

R: Nell'area da riqualificare insistono due fabbricati, uno la cosiddetta "casa del salinaro" è un edificio di civile abitazione e magazzini di proprietà privata e non sono disponibili disegni tecnici, l'altro è un modesto locale tecnico a pianta rettangolare con all'interno la stazione di sollevamento dei reflui.

D: Che tipi di vincoli sono presenti nell'area di punta d'alga?

R: L'Area è gravata da:

1) vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 13, legge n. 1497 del 29 giugno 1939, recepita nel D. Lgs. 42/2004, art. 142, lettera f);

2) vincolo urbanistico derivante dal disposto della L.R. n.78 del 12/06/1976 art.15 e 16 che di seguito si riportano:

ARTICOLO 15

Ai fini della formazione degli strumenti urbanistici generali comunali debbono osservarsi, in tutte le zone omogenee ad eccezione delle zone A e B, in aggiunta alle disposizioni vigenti, le seguenti prescrizioni:

a) le costruzioni debbono arretrarsi di metri 150 dalla battigia; entro detta fascia sono consentite opere ed impianti destinati alla diretta fruizione del mare, nonché la ristrutturazione degli edifici esistenti senza alterazione dei volumi già realizzati;

b) entro la profondità di metri 500 a partire dalla battigia l'indice di densità edilizia territoriale massima è determinato in 0,75 mc/mq;

c) nella fascia compresa fra i 500 ed i 1.000 metri dalla battigia l'indice di densità edilizia territoriale massima è determinato in 1,50 mc/mq;

d) le costruzioni, tranne quelle direttamente destinate alla regolazione del flusso delle acque, debbono arretrarsi di metri 100 dalla battigia dei laghi misurata nella configurazione di massimo invaso;

e) le costruzioni debbono arretrarsi di metri 200 dal limite dei boschi, delle fasce forestali e dai confini dei parchi archeologici.

Nell'ambito del territorio della Regione non è applicabile la disposizione contenuta nel terzo comma dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

ARTICOLO 16

Il consiglio comunale, con deliberazione adottata a maggioranza di due terzi dei componenti, può avanzare al Presidente della Regione motivata istanza di deroga relativamente agli indici di densità fissati dalle lettere

b e c del precedente art. 15.

Sull'istanza del consiglio comunale il Presidente della Regione, previo parere della competente Commissione legislativa dell'Assemblea regionale siciliana assunto con la maggioranza di quattro quinti dei suoi componenti,

di seguito agli opportuni accertamenti, provvede con proprio decreto sentita la Giunta regionale.

Nella fascia demaniale invece sono consentite tutte le attività preordinate alla fruizione del mare ai sensi della L.R. Siciliana 29 novembre 2005 n. 15, disciplina tutte le attività e le opere consentite sul demanio marittimo regionale, secondo le linee guida emanate con il D.A pubblicato nella GAZZETTA UFFICIALE DELLA REGIONE SICILIANA del 26-8-2016 PARTE I n. 37

Al contorno dell'area interessata il regime vincolistico è consultabile dalla Tavola "Marsala_Carta_Vincoli" allegata.

D: L'importo di massima di 1.500.000,00 Euro è da considerarsi per interventi di piccola entità? Sono comprese le spese per l'eventuale esproprio e riqualificazione dell'edificio ricadente nell'area?

R: L'importo di massima è da intendersi onnicomprensivo anche dell'eventuale esproprio e della riqualificazione dell'edificio ricadente nell'area, cosiddetto "casa del salinaro".

D: Si evince un'incongruenza tra il limite dell'area indicato sull'estratto catastale e sullo stralcio del PC rispetto all'ortofoto allegata. L'attuale strada prospiciente il mare denominata via Falco o lungomare Salinella non risulta essere la strada limite dell'area di progetto. Non è chiaro se prendere in considerazione l'attuale strada esistente, non riportata nelle planimetrie fornite, o progettare una strada ex novo. Si evince inoltre lungo la strada esistente un'area delimitata (non riportata nei grafici) con vocazione a parcheggio. Pertanto rimaniamo in attesa di chiarimenti al fine di poter sviluppare un'idea progettuale adeguata ai luoghi.

R: L'attuale strada "lungomare Salinella" non è presente nel P.C. e sull'estratto catastale in quanto di recente costruzione e rappresenta il limite dell'area di progetto. A parere di questa Amministrazione non è consigliabile prevedere una strada ex novo.

D: Nel merito del recupero degli argini e invasi delle antiche saline non sono stati indicati in nessun elaborato l'esatta collocazione storica degli stessi, così come i resti dell'antico porto Fenicio - Romano fondamentali per inserire il loro recupero all'interno di un progetto organico.

R: Per la risposta al presente quesito si rimanda alla visione dell'allegato: "Marsala_Tavola_5B_PUDM".

D: Per quanto concerne la casa del Salinaro, è vincolante il recupero?

R: Il recupero, di tutta o parte, della casa del Salinaro non è vincolante ma sicuramente interessante nella misura in cui l'intervento complessivo proposto possa realizzarsi con l'importo massimo di € 1.500.000,00 previsto dal bando.

D: È possibile disporre di alcuni documenti indicati nella sezione B della "Scheda Marsala":

- il "Contratto di quartiere II"

R: vedi file allegato "Marsala_Planimetria_Parco_QuartiereII_Sappusi"

- la "Strategia di Sviluppo Urbano Sostenibile SUS"

R: La Strategia di Sviluppo Urbano Sostenibile è in corso di redazione e pertanto non disponibile.

D: Esistono elaborati planimetrici dell'area più recenti, recanti le indicazioni dell'avvenuto completamento della riqualificazione del parco a seguito dei lavori avvenuti nel 2011.

D: Vi sono delle discordanze tra il dwg fornito e l'estratto catastale sul perimetro del lotto; potreste indicare chiaramente sull'ortofoto i reali confini del lotto?

D: Poiché non vi è corrispondenza tra l'aerofotogrammetria dell'anno 2007, presente nel bando, e quella attuale estratta da google maps, si chiedono chiarimenti su quale utilizzare ai fini dell'elaborato progettuale.

D: Visti i documenti, sembra esserci un'incongruenza tra gli elaborati per quanto riguarda la perimetrazione dell'area. Si chiede una migliore specifica dell'area effettiva di intervento.

R: Purtroppo gli elaborati planimetrici e le cartografie in nostro possesso sono antecedenti alla realizzazione della strada Via Vito Falco, l'estratto catastale, non realizzato da questa Amm.ne Comunale, risulta errato nella rappresentazione grafica della strada suddetta. I confini dell'area da riqualificare sono quelli dell'Allegato MIBACT_Elaborato_grafico_Salinella_Tav_605140v.dwg. Per un maggior dettaglio dell'area interessata al concorso si può visionare il file allegato: "Marsala_Vista_area_Concorso_Salinella".

D: Il lotto confina con la strada di Via Vito Falco?

R: Sì

D: E' possibile costruire delle volumetrie nell'area di progetto?

R: Per la risposta si rimanda a quanto indicato nella premessa e in risposta al secondo quesito

D: E' possibile disporre di elaborati grafici relativi alla Casa del Salinaro.

R: No, trattasi attualmente di proprietà privata.

D: Cosa rappresenta il retino verticale presente nell'allegato chiamato "Stralcio P C n1" sulla zona di intervento? Perché è assente in legenda.

R: Il Retino verticale rappresenta la zona omogenea di espansione C2, ma tale destinazione nell'area in questione è superata dalla variante citata nella premessa.

D: L'area è classificata c2; è possibile realizzare una volumetria corrispondente a 3 mc/mq?

R: Per quanto sopra già evidenziato l'area non è più classificata C2 (zona omogenea di espansione) ma Parco pubblico attrezzato. Pertanto il progetto di riqualificazione potrà prevedere opere edilizie nel rispetto degli art. 15 e 16 della L.R. 76/78 sopra riportati.

D: E' possibile realizzare piani interrati?

R: Quesito superato dalle precedenti risposte.

D: Con riferimento all'elaborato "06_MIBACT_ALLEGATI ESTRATTO CATASTALE-A3", si chiede di integrare il suddetto documento con l'intera perimetrazione dell'area d'intervento o, diversamente, esplicitare le eventuali ragioni della difformità/incompletezza del documento in oggetto.

R: Purtroppo gli elaborati planimetrici e le cartografie in nostro possesso sono antecedenti alla realizzazione della strada Via Vito Falco, l'estratto catastale, non realizzato da questa Amm.ne Comunale, risulta errato nella rappresentazione grafica della strada suddetta. I confini dell'area da riqualificare sono quelli dell'Allegato MIBACT_Elaborato_grafico_Salinella_Tav_605140v.dwg. Per un maggior dettaglio

dell'area interessata al concorso si può visionare il file allegato: "Marsala_Vista_area_Concorso_Salinella".

D: La porzione dell'area d'intervento campita con retino "puntinato" è da ascriversi a "VERDE PER PARCHI PUBBLICI" o a "SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI"

R: L'area campita con il retino puntinato nella tavola del Piano Comprensoriale è considerata "Zona di Rispetto" che permane nella sua integrità successivamente all'approvazione della variante sopra richiamata

D: gli articoli delle NTA e tutti i parametri di trasformazione urbanistico-edilizia (destinazioni d'uso ammesse, indici fondiari, superficie coperta, piantumazione, dotazione parcheggi, etc.) ed eventuali prescrizioni vincolistiche (fasce di rispetto, etc.) previste per la zona in cui ricade la porzione in oggetto, al lume del chiarimento di cui al punto precedente

R: La zona di rispetto non ha parametri e standard urbanistici, tra l'altro nella parte interessante il Demanio Marittimo, come rilevabile dalla tavola "Marsala_Tavola_2B_Demanio_Marittimo" allegata, si possono attuare tutti gli interventi previsti dalla L.R. Siciliana 29 novembre 2005 n. 15.

D: Con riferimento all'elaborato "08_MIBACT_ALLEGATI_NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE" si chiede di esplicitare quanto segue:

- a) la superficie fondiaria complessiva in mq dell'area d'intervento
- b) la superficie fondiaria complessiva in mq ricadente in zona C2
- c) se l'indice di fabbricabilità fondiaria vigente per la zona C2 è 3,0 mc/mq o 3,5 mc/mq
- d) le destinazioni d'uso previste per i nuovi complessi insediativi ivi contemplati o, diversamente, se vi sono destinazioni prevalenti e/o privilegiate e/o precluse.

D: l'eventuale prescrizione relativa all'altezza massima di muri e/o recinzioni su confine su vie e spazi pubblici ovvero se sussiste prescrizione preordinata e restrittiva rispetto all'altezza di mt. 3.00 come da art. 878 c.c.

R: I quesiti sopra riportati risultano superati dalle risposte ai precedenti quesiti.

D: Con riferimento all'elaborato "10_MIBACT_ELABORATO GRAFICO SALINELLA_TAV. 60510V-2" e previo confronto del medesimo con l'ortofoto e con gli elaborati "03_MIBACT_ALLEGATI_PLANIMETRIA_A0_500" e

"05_MIBACT_ALLEGATI_AEROFOTOGRAMMETRIA_A0_2000" si chiede quanto segue:

- 8.a) integrare la base cartografica dwg con i percorsi e tracciati esistenti all'interno dell'area d'intervento, le esistenti viabilità al contorno (segnatamente al margine sud dell'area d'intervento), le eventuali vie di accesso e penetrazione e tutte le relative quote planoaltimetriche rappresentative dello stato attuale (ovvero rispetto ai percorsi e viabilità interne ed esterne esistenti e visibili da ortofoto)
- 8.b) fornire una planimetria dell'area d'intervento congruente con la scala di dettaglio non inferiore al 500, atteso che l'elaborato "03_MIBACT_ALLEGATI_PLANIMETRIA_A0_500" risulta da zoom ingrandito della corrispettiva planimetria "05_MIBACT_ALLEGATI_AEROFOTOGRAMMETRIA_A0_2000" non costituendo pertanto ulteriore dettaglio di quest'ultima.

R: Quanto richiesto al momento non è nella disponibilità di questa Amministrazione.

D: Con riferimento al documento "SCHEDA MARSALA", segnatamente per la "Sezione A" si chiede quanto segue:

- 9.a) riportare l'indicazione planimetrica dell'area afferente al "porto fenicio-romano" e/o l'eventuale ambito d'interesse/uso archeologico anche sottomarino (e.g. reperti, escursioni subacquee, etc.) riconducibile al suddetto menzionato porto

R: Vedasi l'allegato "Marsala_Tavola_5B_PUDM".

- 9.b) esplicitare e/o rendere accessibili telematicamente sul sito del Comune od alia i contenuti del c.d. "contratto di quartiere II" laddove afferenti l'area di progetto

R: Vedasi l'allegato "Marsala_Planimetria_Quartierell_Sappusi".

- 9.c) fornire una più dettagliata documentazione cartografica della c.d. "Casa del Salinaro" comprensiva di piante, prospetti e sezioni utili alla ricostruzione grafica della medesima

R: Quanto richiesto non è in possesso di questa Amministrazione in quanto trattasi di proprietà privata.

D: Con riferimento al documento "SCHEDA MARSALA", segnatamente per la "Sezione B" si chiede quanto segue :

- esplicitare e/o rendere accessibili telematicamente sul sito del Comune od alia i contenuti del Programma Triennale delle OO.PP. e del P.U.M. di Marsala laddove afferenti l'area di progetto, rendendo fruibili gli eventuali documenti sia analitico/descrittivi che cartografici

R: Vedasi l'allegato "Marsala_Stralcio_PUM_Scheda_Salinella".

D: esplicitare e/o rendere accessibili telematicamente sul sito del Comune od alia i contenuti della ivi citata S.U.S. laddove afferenti l'area di progetto, rendendo fruibili gli eventuali documenti sia analitico/descrittivi che cartografici

D: esplicitare e/o rendere accessibili telematicamente sul sito del Comune od alia le planimetrie dei sottoservizi, della viabilità esistente e di progetto, l'eventuale piano del colore e tutti gli altri eventuali elaborati grafici tematici previsti dalla strumentazione urbanistica vigente comunale e/o sovraordinata, laddove afferenti l'area di progetto.

R: Vedasi Documentazione allegata

11) Con riferimento all'elaborato "10_MIBACT_ELABORATO GRAFICO SALINELLA_TAV. 60510V-2" ed atteso che nelle tavole del Piano Strategico richiamate dall'Allegato A del bando, il parco della Salinella viene retinato con campitura verde escludendo la porzione di Punta Alga ed includendo l'area a sud, a confine con la viabilità ordinaria mentre nel dwg a base di gara, il perimetro d'intervento si prolunga fino a Punta d'Alga ma lascia fuori la porzione di area al confine con la viabilità esistente ed allo stato caratterizzata da una disegno "a raggiera" di percorsi pedonali si chiede quanto segue:

- 11.a) di indicare con precisione sull'elaborato dwg e coerentemente su tutti gli altri elaborati a base gara, l'esatta perimetrazione dell'area d'intervento chiarendo se possono essere considerati margini di deroga/estensione al di fuori dell'area in oggetto qualora ve ne fossero precipue ragioni di carattere progettuale.

R: La delimitazione dell'area di intervento, qualora ve ne fossero precipue ragioni di carattere progettuale, potrà subire variazioni in ampliamento ed in diminuzione, fermo restando l'importo complessivo dell'intervento di riqualificazione da realizzare fissato in € 1.500.000,00.

D: Si richiede una delimitazione precisa dell'area da riqualificare, dato che non vi è corrispondenza tra il file in pdf del Piano comprensoriale n. 1 (area colorata in violetto) e il file autocad "elaborato grafico salinella Tav. 605140V" (area delimitata da una linea blu).

In quest'ultima infatti la linea blu esclude parte di area, in prossimità della strada e di fronte le cantine Pellegrino.

D: Il fabbricato esistente "La casa del Salinaro" è oggetto di intervento?

Se la risposta è positiva, si richiede una descrizione del manufatto e la tipologia degli interventi consentiti. Si richiede inoltre la pianta del fabbricato.

R: I quesiti vengono superati dalle risposte date ai precedenti quesiti. Si specifica ulteriormente che la "casa del salinaro" può essere oggetto dell'intervento nella misura in cui l'intera riqualificazione proposta sarà realizzabile con l'importo massimo di € 1.500.000,00. Attualmente l'edificio è destinato ad abitazione ed a magazzino privato.

D: Come evidente dal piano comprensoriale fornito, la zona da riqualificare ricade in zona C2 (Zona di Espansione); l'area è segnata con delle linee oblique e dei pallini:

- I pallini indicano "la zona di rispetto";

R: SI

- le linee parallele oblique cosa indicano?

R: Indicano una zona di espansione "C2" però superata dalla variante urbanistica approvata Decreto Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Sicilia del 01/02/1988 pubblicato sulla G.U.R.S. n. 12 del 12/03/1988 che ha variato la ex zona "C2" con la nuova destinazione urbanistica "Parco Pubblico turistico attrezzato"

D: Essendo questo un sito di interesse storico, sussiste su tale area un'azione di tutela dal punto di vista archeologico?

R: SI

D: Riguardo i programmi di cui si tratta nella scheda di presentazione dell'area:

- Progr. Trien. Delle OO.PP e nel P.U.M. di Marsala redatto nel 2005 (det. 1376/15);

- "contratto di quartiere II";

- Piani e programmi di adattamento ai cambiamenti climatici nelle politiche urbane e nelle strategie urbanistiche;

- Piani per la mobilità comunale;

- Processi di rigenerazione urbana;

- PROGRAMMI DI SVILUPPO STRATEGICO URBANO;

Si richiedono maggiori informazioni, sintesi o i testi e le tavole grafiche, se presenti.

R: Per maggiore chiarezza si rimanda alla visione di tutti gli elaborati allegati al presente documento.

D: Visti i fabbricati all'interno dell'area di progetto, che tipologia di intervento è possibile attuare? (restauro, demolizione e ricostruzione, ...)

R: Restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria.

D: E' possibile eliminare e/o spostare il locale tecnico presente nell'area?

R: Il locale tecnico presente nell'area è la stazione di sollevamento dei reflui e pertanto non può essere eliminato e/o spostato. La sua posizione è vincolata alla morfologia del suolo e alle pendenze delle condotte condizionate dal livello del mare.

D: In merito al fabbricato esistente definito "casa del salinaro" si chiedono:

- informazioni relative al suo attuale utilizzo;

- informazioni storiche;

- destinazione d'uso ed eventuale variazione.

R: Il fabbricato esistente cosiddetto "casa del salinaro" è attualmente adibito ad abitazione e magazzini privati. L'immobile non ha alcuna valenza storica.

D: In merito ai fabbricati presenti nell'area di intervento, e in particolare per la così detta casa del salinaro, si chiede se esistono particolari vincoli di conservazione e se la proprietà degli stessi è pubblica o privata.

R: L'immobile cosiddetto "la casa del salinaro" allo stato non ha alcuna valenza storica, è di proprietà privata, trovandosi nella fascia dei 150 mt dalla battigia ogni intervento necessita del preventivo parere della Soprintendenza BB.CC.AA.-

D: E' possibile edificare nuovi fabbricati? Se sì con quale indice di fabbricabilità?

R: Vedasi risposte ai quesiti precedenti.

D: Per quanto riguarda i limiti dell'area di progetto ci sono delle differenze sui confini negli elaborati da voi forniti. Per semplificare possiamo considerare i confini dell' allegato MIBACT_Elaborato_grafico_Salinella_Tav_605140v.dwg, ovvero la tavola più dettagliata?

D: Nel merito dei confini, inoltre, pare che l'area di progetto non raggiunga ovunque la strada principale, si possono indicare delle soluzioni progettuali che includano anche tali aree?

Infine, è possibile inserire delle proposte progettuali che riguardano la riva del mare anche oltre all'area proposta, ovvero fino ai piccoli moli leggermente spostati dai confini indicati?

R: i confini dell'area da riqualificare sono quelli dell'Allegato MIBACT_Elaborato_grafico_Salinella_Tav_605140v.dwg. Si specifica comunque che la riqualificazione dell'intera area individuata da questa Amministrazione per il Concorso in oggetto (comprendente Punta d'alga, Parco della Salinella, Quartiere II e Casa del Salinaro) non è vincolante ma l'intervento proposto dovrà realizzarsi con l'importo massimo di € 1.500.000,00.

D: Nell'allegato MIBACT_Elaborato_grafico_Salinella_Tav_605140v.dwg, è indicata una campitura, sulla lingua di terra di Punta Alga. Poiché non è inclusa una legenda sarebbe utile conoscere le caratteristiche di un eventuale vincolo dato lo spiccato valore archeologico del sito.

R: La campitura, uguale a quella del P.C., indica "ZONE DI RISPETTO". Punta d'Alga rientra nel contesto dell'interesse archeologico.

D: L'area marina protetta delle saline di Marsala, potrà essere allargata fino a Punta Alga? E i piccoli moli adiacenti all'area di progetto saranno eliminati una volta realizzato il nuovo porto di Marsala?

R: Non esiste un'area denominata "area marina protetta delle saline di Marsala". La delimitazione delle Riserve non è competenza del Comune.

I moli non fanno parte dell'area di intervento.

D: Nel sito di progetto sono presenti due edifici, uno quasi sulla riva, non ha nessuna descrizione. Sarebbe possibile ricevere maggiori dettagli? E' possibile demolire tali strutture?

R: I due edifici presenti nell'area da riqualificare sono la "casa del salinaro" quello più grande e la stazione di sollevamento dei reflui quello più piccolo. Pertanto, mentre nulla è indicato per la casa del salinaro, si ritiene indispensabile mantenere, ed eventualmente ristrutturare, il locale tecnico della stazione di sollevamento dei reflui.