Ingegnere
VITO AGUECI
Corso Umberto I° nr. 81
Mazara del Vallo
vito.agueci@virgilio.it

AL FUNZIONARIO RESPONSABILE DEL
Servizio di Pianificazione Territoriale
di Comune di Mazara del Vallo
Architetto Michele Caldarera

Pec: protocollo@pec.comune.mazaradelvallo.tp.it
e.mail: michele.caldarera@comune.mazaradelvallo.tp.it

Oggetto: procedimento di "*ritipizzazione urbanistica*" di un'area in Mazara del Vallo distinta al foglio di mappa 195 particelle 506-1009-1010-964 – proposte ex art. 26, comma 3, della legge Regionale 19/2020

Con riferimento al procedimento in oggetto il sottoscritto Ingegnere VITO AGUECI, nato a Palermo il 6 marzo 1957 e residente in Mazara del Vallo, Corso Umberto I° nr. 81 (C.F. GCA VTI 57C06 G273W), ai sensi e per gli effetti dell'articolo 26, comma 3, della legge regionale 19/2020 rassegna le seguenti

OSSERVAZIONI E PROPOSTE

L'area oggetto del procedimento di *ritipizzazione urbanistica,* di proprietà dello scrivente, si trova nelle vicinanze del centro cittadino, immediatamente adiacente ad un'ampia area già lottizzata e provvista di ampi spazi a parcheggio realizzati dalla ditta lottizzante e ceduti al Comune.

Il Progettista del vigente piano regolatore, considerata una popolazione da insediare pari a 66.000 abitanti al 31.12.2013, ha sovradimensionato le "aree per attrezzature", affermando, a pagina 21 dell'elaborato R3, quanto segue: "..... *in relazione a quanto esposto, il Piano prevede che la città di Mazara sia dotata di una quantità di servizi ed attrezzature, superiore a quanto previsto dai decreti sugli standards e tale da soddisfare ampiamente i fabbisogni dei cittadini. Ciò vale tanto per i servizi e le attrezzature di quartiere, quanto per quelli generali concernenti l'intera comunità'; e più avanti "..... le aree sono più del doppio di quelle previste dagli standards....*

Tanto premesso, l'eventuale reiterazione della destinazione a parcheggio dell'area oggetto di *ritipizzazione urbanistica* **sarebbe oltremodo irragionevole,** non solo per il segnalato sovradimensionamento iniziale delle "aree per attrezzature" ma anche -e soprattutto- in considerazione del fatto che la popolazione di Mazara del Vallo, rilevata al 31 dicembre 2022 secondo la tabella ISTAT che si allega **sub doc. 1**, è di appena 50.039 abitanti, ben diverso dai 66.000 considerati in progetto ed, oltretutto, con un trend in diminuzione.

Va segnalato, altresì, che nelle immediate vicinanze (a solo poche centinaia di metri) dall'area oggetto di ritipizzazione urbanistica sono presenti quattro parcheggi, realizzati nell'ambito della lottizzazione "Agueci" (Tav.2 e Tav.3).

E' singolare notare che in quello più grande, posto in fregio alla via Empedocle Agrigentino, c'è oggi (sembra incredibile) un cancello carrabile al servizio di una proprietà privata (Tav.3).

****

A fine di evidenziare il notevole sovradimensionamento delle aree destinate a parcheggio si allega alla presente nota sub doc. 2 uno stralcio della destinazione urbanistica di piano, tratto dal webgis di Mazara del Vallo (Tav. 1), nel quale sono evidenziate, con un cerchio, le aree destinate a parcheggio poste nella zona adiacente il centro storico, fra l'attuale linea ferrata, via Castelvetrano (o immediatamente al di là) e la via G. Falcone.

Dall'esame di tale Tavola emerge con estrema evidenza che, nell'area presa in considerazione, è prevista la realizzazione di 33 parcheggi ma, di questi, **solamente due sono stati concretamente realizzati** da parte della Pubblica Amministrazione a partire dall'adozione dello strumento urbanistico, nel 2003: quello adiacente l'ospedale (individuato

con H nella Tav. 1) e quello a servizio del Comando dei Carabinieri (individuato con C nella Tav. 1).

In particolare si può riassumere come segue la ripartizione dei 33 parcheggi:

- un parcheggio preesistente all'approvazione del PRG, limitrofo a via Potenza;

- altri quattro parcheggi preesistenti al PRG realizzati da privati cittadini nell'ambito della lottizzazione "Agueci" e ceduti gratuitamente al Comune, peraltro tutti nelle immediate vicinanze dell'area in parola (cfr. Tav.1 e Tav.2);

- due soli parcheggi, individuati con C ed H nella Tav.1, realizzati dalla Pubblica Amministrazione;

- ***Ventisei parcheggi sui trentatré previsti sulla carta, ad oggi, mai realizzati o anche solo progettati da parte dell'amministrazione comunale.***

Chi scrive non può escludere che il webgis non sia stato via via aggiornato e che qualche area indicata come parcheggio abbia oggi destinazione edificatoria.

****

Considerazioni sulla zona F3 adiacente

Adiacente alla area attualmente destinata a parcheggio di cui si sta discutendo, vi è un'altra area con destinazione urbanistica F3.

A tal proposito va evidenziato che, per evidenti errori di progettazione del PRG, detta area è interessata da una notevole cubatura esistente, circa 18.000 mc al suo interno, sicchè l'area si presenta già parzialmente edificata.

In ogni caso, in accordo con le norme di attuazione per queste zone, le aree a parcheggio a servizio di tali zone vanno previste al momento della progettazione esecutiva delle infrastrutture e devono essere poste all'interno della zona F3.

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto esposto, è evidente che l'area in questione insiste in un quartiere ormai del tutto edificato e ben dotato di aree a parcheggio.

A tal proposito l'ARTA, nella relazione istruttoria del PRG, si era espressa per una ricomprensione delle aree ampiamente edificate (addirittura anche abusivamente, seppure sanabili) fra le zone omogenee B o C (GURS 14/2003 parte I pag. 60).

Per le considerazioni schematicamente svolte in precedenza, in ordine alla *ritipizzazione urbanistica* dell'area in oggetto, la scelta più razionale appare quella di estendere la

suscettibilità edificatoria delle aree circostanti a quella in parola, e cioè ricomprenderla nella zona omogenea B/1.

Si allegano i seguenti documenti:

01. Bilancio demografico del Comune di Mazara del Vallo fonte Istat
02. stralcio della destinazione urbanistica di piano, tratto dal webgis di Mazara del Vallo (Tav. 1)
03. particolare della destinazione urbanistica della zona adiacente l'area in parola, tratto dal webgis di Mazara del Vallo (Tav. 2)
04. relazione fotografica inerente il parcheggio adiacente la via Empedocle Agrigentino (Tav. 3)

Mazara del Vallo, 04 aprile 2023

Ingegnere Vito Agueci

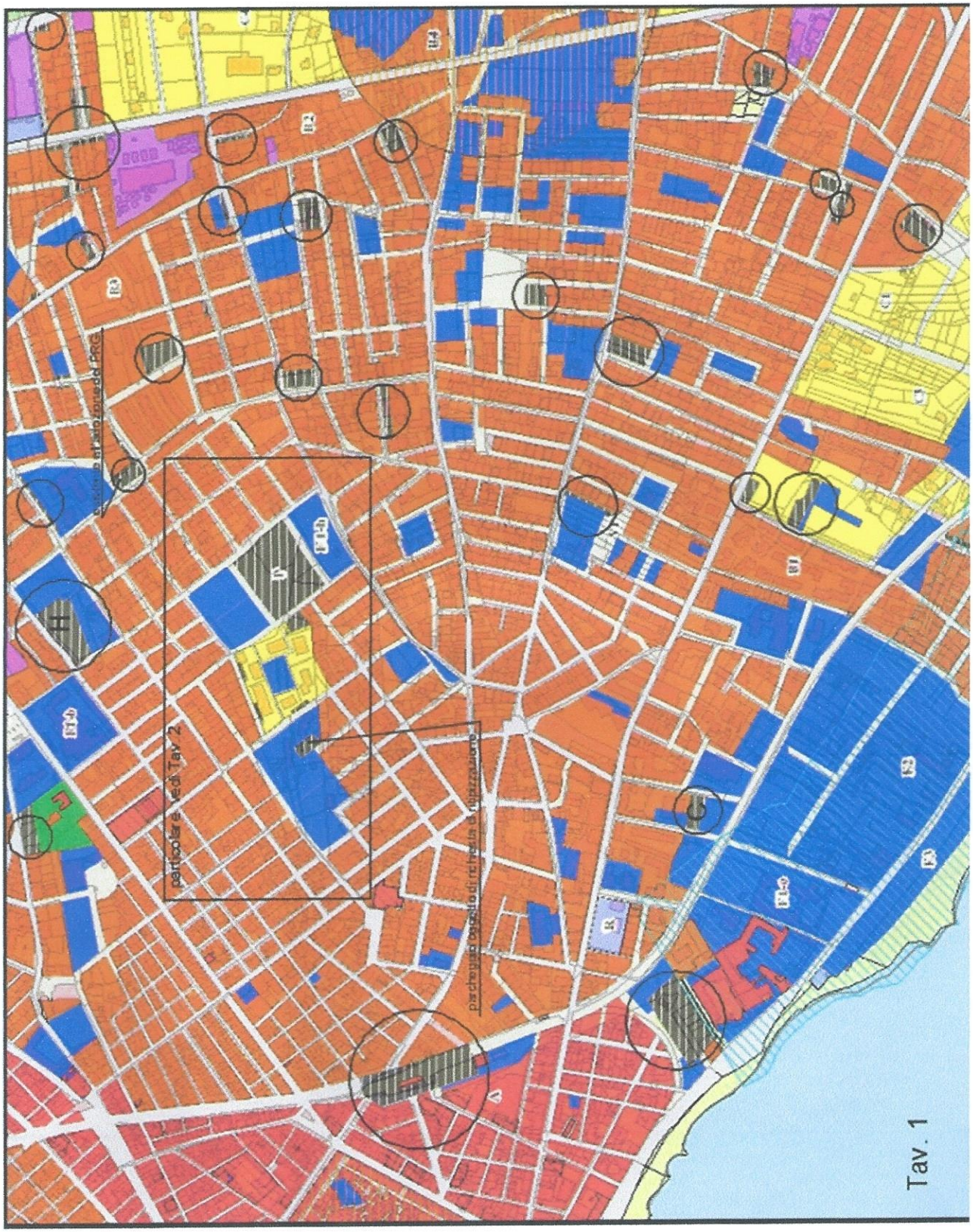
Bilancio demografico mensile

Bilancio demografico mensile anno 2022 (dati provvisori)
Comune: Mazara del Vallo

Mese	Sesso	Popolazione ad inizio periodo	Nati vivi	Morti	Saldo naturale anagrafico	Iscritti in anagrafe da altro comune	Cancellati dall'anagrafe per altro comune	Saldo migratorio anagrafico interno	Iscritti in anagrafe dall'estero	Cancellati dall'anagrafe per l'estero	Saldo migratorio anagrafico estero	Iscritti in anagrafe per altri motivi	Cancellati dall'anagrafe per altri motivi	Saldo anagrafico per altri motivi	Iscritti in anagrafe in totale	Cancellati dall'anagrafe in totale	Saldo migratorio anagrafico e per altri motivi	Unità in più/meno dovute a variazioni territoriali	Popolazione fine periodo
Gennaio	Maschi	24.906	12	23	-11	24	35	-11	14	3	11	0	0	0	38	38	0	0	24.895
Gennaio	Femmine	25.406	14	22	-8	19	32	-13	4	4	0	0	0	0	23	36	-13	0	25.385
Gennaio	Totale	50.312	26	45	-19	43	67	-24	18	7	11	0	0	0	61	74	-13	0	50.280
Febbraio	Maschi	24.895	17	21	-4	21	25	-4	16	3	13	0	6	-6	37	34	3	0	24.894
Febbraio	Femmine	25.385	21	21	0	24	20	4	6	3	3	0	4	-4	30	27	3	0	25.388
Febbraio	Totale	50.280	38	42	-4	45	45	0	22	6	16	0	10	-10	67	61	6	0	50.282
Marzo	Maschi	24.894	16	26	-10	22	29	-7	14	5	9	1	2	-1	37	36	1	0	24.885
Marzo	Femmine	25.388	13	32	-19	19	18	1	4	5	-1	0	1	-1	23	24	-1	0	25.368
Marzo	Totale	50.282	29	58	-29	41	47	-6	18	10	8	1	3	-2	60	60	0	0	50.253
Aprile	Maschi	24.885	21	27	-6	28	24	4	12	5	7	0	4	-4	40	33	7	0	24.886
Aprile	Femmine	25.368	16	20	-4	19	17	2	4	4	0	0	6	-6	23	27	-4	0	25.360
Aprile	Totale	50.253	37	47	-10	47	41	6	16	9	7	0	10	-10	63	60	3	0	50.246
Maggio	Maschi	24.886	21	32	-11	21	25	-4	10	6	4	0	9	-9	31	40	-9	0	24.866
Maggio	Femmine	25.360	13	16	-3	25	18	7	3	5	-2	0	6	-6	28	29	-1	0	25.356
Maggio	Totale	50.246	34	48	-14	46	43	3	13	11	2	0	15	-15	59	69	-10	0	50.222
Giugno	Maschi	24.866	23	23	0	24	26	-2	19	4	15	1	12	-11	44	42	2	0	24.868
Giugno	Femmine	25.356	12	24	-12	25	27	-2	7	1	6	0	4	-4	32	32	0	0	25.344
Giugno	Totale	50.222	35	47	-12	49	53	-4	26	5	21	1	16	-15	76	74	2	0	50.212
Luglio	Maschi	24.868	19	20	-1	35	20	15	7	4	3	0	4	-4	42	28	14	0	24.881
Luglio	Femmine	25.344	14	30	-16	31	25	6	3	2	1	0	0	0	34	27	7	0	25.335
Luglio	Totale	50.212	33	50	-17	66	45	21	10	6	4	0	4	-4	76	55	21	0	50.216
Agosto	Maschi	24.881	19	32	-13	24	25	-1	19	3	16	0	1	-1	43	29	14	0	24.882
Agosto	Femmine	25.335	17	34	-17	24	27	-3	10	6	4	0	0	0	34	33	1	0	25.319
Agosto	Totale	50.216	36	66	-30	48	52	-4	29	9	20	0	1	-1	77	62	15	0	50.201
Settembre	Maschi	24.882	21	20	1	34	46	-12	12	4	8	0	9	-9	46	59	-13	0	24.870
Settembre	Femmine	25.319	25	27	-2	25	51	-26	7	7	0	0	2	-2	32	60	-28	0	25.289
Settembre	Totale	50.201	46	47	-1	59	97	-38	19	11	8	0	11	-11	78	119	-41	0	50.159
Ottobre	Maschi	24.870	28	12	16	23	30	-7	10	1	9	0	9	-9	33	40	-7	0	24.879
Ottobre	Femmine	25.289	16	19	-3	11	39	-28	5	3	2	0	0	0	16	42	-26	0	25.260
Ottobre	Totale	50.159	44	31	13	34	69	-35	15	4	11	0	9	-9	49	82	-33	0	50.139
Novembre	Maschi	24.879	20	20	0	14	44	-30	10	14	-4	0	14	-14	24	72	-48	0	24.831
Novembre	Femmine	25.260	16	14	2	19	27	-8	6	5	1	0	9	-9	25	41	-16	0	25.246
Novembre	Totale	50.139	36	34	2	33	71	-38	16	19	-3	0	23	-23	49	113	-64	0	50.077
Dicembre	Maschi	24.831	21	28	-7	16	24	-8	11	1	10	0	14	-14	27	39	-12	0	24.812
Dicembre	Femmine	25.246	15	28	-13	16	20	-4	8	0	8	0	10	-10	24	30	-6	0	25.227
Dicembre	Totale	50.077	36	56	-20	32	44	-12	19	1	18	0	24	-24	51	69	-18	0	50.039

(p) = dato provvisorio

Doc. 01



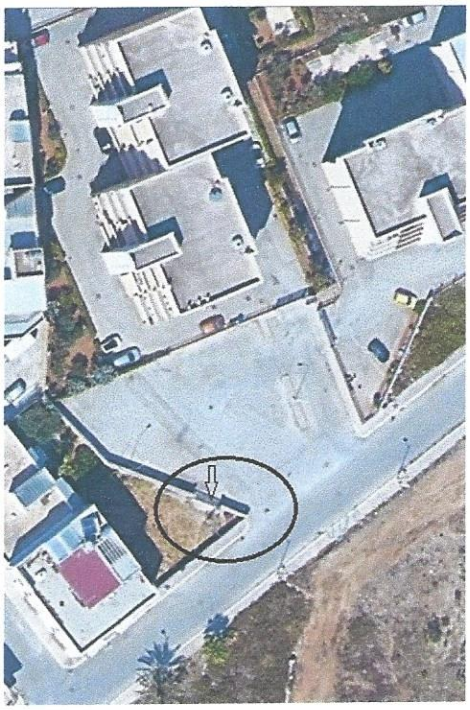
Doc. 02

parcheggio di PRG mai realizzato
parcheggi della lottizzazione "Agued" e ceduti al Comune
parcheggio oggetto di richiesta di tipizzazione
Tav. 2

Doc. 03



LOTTIZZAZIONE "AGUECI"



cancello per automezzi sul parcheggio



cancello per automezzi sul parcheggio

Tav. 3

Doc. 04