

CITTA' DI TERMINI IMERESE

# PRG '96

REVISIONE DECENNALE DEL PIANO REGOLATORE  
GENERALE

---

ELABORATO

---

**RELAZIONE GENERALE**

---

DATA \_\_\_\_\_

PER IL GRUPPO DI PROGETTAZIONE

IL SINDACO

## INDICE

	pagina
<b>IL GRUPPO DI LAVORO</b>	1
<b>CRONOLOGIA E ATTI FONDAMENTALI</b>	1
<b>PREMESSA</b>	10
<b>A. DEFINIZIONE DELL'AMBITO TERRITORIALE</b>	
1. L'area nel contesto geografico regionale	15
2. Il sistema dei rapporti territoriali	16
<b>B. ANALISI DEI VALORI NATURALI</b>	
1. Il sistema geomorfologico e l'ambiente	18
2. Le caratteristiche della copertura vegetale	20
<b>C. ANALISI DEI VALORI CULTURALI</b>	
1. Le trasformazioni dell'assetto del territorio	23
2. L'evoluzione del paesaggio agrario	25
3. Le forme storiche dell'insediamento urbano	26
<b>D. ASSETTO ATTUALE DEL TERRITORIO</b>	
1. I caratteri ambientali	28
2. Le strutture degli insediamenti	30
3. Il sistema delle infrastrutture territoriali	33
<b>E. ASSETTO ISTITUZIONALE E DISCIPLINA DEL TERRITORIO</b>	
1. Gli strumenti urbanistici generali	37
2. Gli strumenti urbanistici attuativi	41
3. I vincoli territoriali	42

pagina

## **F. ASSETTO URBANO**

1. Il patrimonio edilizio residenziale	44
2. Il sistema dei servizi	47
3. Le attività produttive e commerciali	52
4. L'attività turistica e la ricettività	58

## **G. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO E FABBISOGNI**

1. La popolazione e il dimensionamento	60
2. Il fabbisogno residenziale	66
3. Il fabbisogno di aree per le attività	67
4. Il proporzionamento dei servizi urbani e territoriali	69

## **H. IL PROGETTO DI PIANO E LO SCHEMA DI MASSIMA**

Premessa	73
1. I criteri guida	75
2. Gli elementi del piano	76
2.1. L'ambito territoriale	77
2.1.1. Le zone residenziali esterne	77
2.1.2. Le zone a destinazione produttiva	79
2.1.3. Le zone a prevalente destinazione agricola	80
2.2. L'ambito urbano	81
2.2.1. La città antica e le zone residenziali storiche	81
2.2.2. Le zone residenziali edificate e di completamento	82
2.2.3. Le zone per nuove forme insediative residenziali	83
2.2.4. Le zone a prevalente destinazione produttiva, secondaria e terziarie	84
2.2.5. Il sistema della mobilità	85
2.2.6. Il sistema delle attrezzature e dei servizi	87
3. Prescrizioni esecutive	92
3.1. Prescrizioni esecutive per l'edilizia residenziale pubblica	92
3.2. Prescrizioni esecutive per l'edilizia residenziale privata	93
3.3. Prescrizioni esecutive per le attività produttive e terziarie	94

## IL GRUPPO DI LAVORO

Il progetto del nuovo piano regolatore di Termini Imerese è stato studiato e formulato da un gruppo di tecnici presso l'**Ufficio del piano**, istituito all'interno dell'Ufficio Tecnico Comunale.

L'arch. **Rosario Nicchitta** dell'UTC ha diretto il gruppo di progettazione.

Il geom. **Salvatore Rizzo** ha costituito l'unità interna di supporto.

L'arch. **Rosalia Marchese** è stata consulente per gli studi socio-economici ed infrastrutturali.

L'arch. **Antonio Callari** è stato consulente per le indagini storico-ambientali.

L'arch. **Oreste Marrone** è stato consulente per le indagini sulla vincolistica e sulla gestione cartografica.

L'ing. **Fiorella Scalia** è stata consulente per le indagini finalizzate alla progettazione di impianti e infrastrutture a rete.

Il prof. **Cesare Ajroldi** ha avuto la responsabilità del coordinamento tecnico-scientifico degli studi e della direzione del gruppo.

Il dott. **Donaldo Di Cristofalo**, collaborato dal Sig. **Benedetto Coco**, ha curato la relazione e le relative indagini geologiche.

L'arch. **Vincenzo Bonadonna** e il geom. **Antonino Malatia**, nell'ambito di un progetto di lavoro socialmente utile, L.R. 85/95 e 24/96, hanno curato i rilievi e la cartografia dei piani esecutivi.

## CRONOLOGIA E ATTI FONDAMENTALI

- 13.09.1994** Con deliberazione Commissariale n. 741/G viene istituito l'Ufficio del Piano.
- SETT.1994** Viene ultimato lo studio agro-forestale.
- 18.10.1994** L'Ufficio di Piano redige una prima relazione relativa alle indagini conoscitive.
- 18.10.1994** Si sono tenute delle conferenze cittadine sul tema del Nuovo Piano regolatore generale.
- 28.10.1994**
- NOV. 1994** E' stata istituito un organismo consultivo con la partecipazione delle associazioni culturali e delle organizzazioni politiche, imprenditoriali e professionali presenti nel territorio.
- 16.01.1995** La Consulta ha prodotto un documento finalizzato alla formulazione delle direttive generali.
- 24.01.1995** Con Deliberazione n. 2/C sono state approvate le seguenti direttive generali.

**Premessa:**

L'ampio dibattito promosso negli ultimi mesi sui temi della pianificazione territoriale e urbanistica, le conseguenti consultazioni con la collettività e le forze sociali, politiche, economiche e culturali, hanno consentito di mettere a fuoco gli obiettivi generali nonché i criteri d'impostazione, del nuovo Piano Regolatore Generale.

La formulazione delle "direttive generali" così come definite dalla Legge regionale n°15/91, costituisce pertanto un importante strumento di partecipazione sulle scelte generali del Comune e sul futuro assetto del territorio.

La realtà territoriale di Termini Imerese può a ragione essere considerata come paradigma di molte realtà urbano meridionali dove uno sviluppo economico forzato sta dando luogo a nuovi modelli urbani e territoriali dalle forme ancora indefinite.

In questo contesto la formazione del P.R.G. può offrire l'occasione per definire nuovi strumenti di assetto e sviluppo dell'intero territorio non solo negli aspetti propri della pianificazione urbanistica ma anche in quelli della pianificazione economica, culturale e sociale.

E' evidente che un percorso così complesso non può prescindere da un corretto inquadramento territoriale che tenga conto di tutte le dinamiche che riguardano ambiti territoriali più ampi. Pertanto dovranno essere valutate tutte le direttive degli strumenti di pianificazione vigenti, a scala sovracomunale (Piano Regolatore della Zona Industriale, Piano Regolatore del Porto, Piani di sviluppo settoriali, strumenti urbanistici dei comuni limitrofi) e definire un mosaico tendente ad evidenziare eventuali carenze, incongruenze, contraddizioni.

La valorizzazione e la salvaguardia delle risorse territoriali dovrà costituire il presupposto fondamentale della nuova politica di piano. In tale contesto il rilevamento delle risorse naturali, storiche, ambientali e umane, rappresenta lo strumento teso a definire la vocazione del territorio.

Dalle indagini conoscitive sull'assetto territoriale condotte dall'Ufficio Tecnico Comunale e dal dibattito in corso sulle tematiche ambientali, emerge con chiarezza la necessità di promuovere una politica complessiva di riqualificazione del territorio, inteso come ambito fisico, economico e sociale.

In tale quadro di riferimento l'azione pubblica sul territorio dovrà attivare iniziative istituzionali immediatamente capaci di coniugare idonee misure di salvaguardia a progetti di opere compatibili. In accordo con tali obiettivi le "direttive generali" che seguono si articolano in vari ambiti e sviluppano per ciascuno di essi il tema, comune della riqualificazione.

**1. La riqualificazione ambientale**

Tra gli obiettivi del piano dovrà assumere particolare rilievo il problema ambientale. Il riequilibrio tra sistemi insediativi (la città, l'area industriale, le case sparse) e ambiente naturale costituisce un requisito essenziale per la ricostituzione dell'identità culturale della città. Non si tratta infatti di confermare o negare il primato dell'industria su altri settori, né tantomeno affermare ipotesi di possibile riconversione dei fattori di sviluppo. Dovrà essere, piuttosto, perseguita una strategia di riqualificazione ambientale in un'ottica di superamento della contrapposizione tra industria e ambiente, innescando processi innovativi che tendano a recuperare livelli di vivibilità in ogni parte del territorio.

Secondo tale strategia, si dovrà definire un assetto territoriale complessivamente diverso che richiede come premessa essenziale la salvaguardia e la valorizzazione di un patrimonio di aree irrinunciabili.

Ai fini dell'azione di tutela possono distinguersi i seguenti ambiti territoriali dalle spiccate caratterizzazioni paesaggistiche: la fascia costiera, le piane agricole, i rilievi collinari dell'uliveto., il monte S. Calogero.

La fascia costiera si sviluppa per quindici chilometri circa e percorre longitudinalmente tutto il territorio comunale. Ad est per circa 7 chilometri,

interessa la zona industriale, per il resto la città e le sue espansioni. Con una definizione di tipo ambientale tale zona corrisponde allo specchio d'acqua racchiuso dai comuni costieri nel quale assumono priorità le tematiche del disinquinamento e della valorizzazione del bene mare.

In tal senso dovranno essere proposte delle iniziative progettuali finalizzate alla determinazione di un nuovo rapporto tra la città e il mare, un rapporto fortemente richiesto dalla realizzazione sia della linea ferrata e dalla autostrada, nonché dalla recente realizzazione delle banchine portuali e dalla strada litoranea per la zona Industriale.

Le piane agricole, una a ridosso della zona industriale l'altra nel fondo vallone del S. Leonardo, hanno rappresentato fino a qualche anno fa i territori agricoli più qualificati e redditizi. Oggi nel generale processo di depauperamento del settore occorre assolutamente evitare il rischio che queste aree vengano fagocitate dalle pressioni insediative della città e dell'area industriale. Per esse deve arrestarsi il processo di spreco del suolo, deve essere realizzata una opportuna infrastrutturazione, dovranno essere proposte iniziative progettuali che tengano nel dovuto conto la presenza delle costruzioni abusive ormai legittimate. Per la completa valorizzazione delle piane occorre operare con progetti di fattibilità, riferiti al settore agricolo, per il ribaltamento delle attuali condizioni e per riassegnare all'area un valore produttivo ed economico competitivo e, quindi, determinare le condizioni vantaggiose e pertanto concrete per conseguire l'obiettivo della conservazione o della riappropriazione della vocazione agricola dei suoli.

I rilievi collinari dell'uliveto contengono episodi di notevole rilevanza territoriale, ambientale e paesaggistica, compongono, in un'alternanza di valloni e rilievi, le pendici settentrionali del monte S. Calogero.

Dal punto di vista della tutela è il territorio che pone maggiori problemi per la sua estensione e per la facilità di insediamento che presenta. Infatti, è il luogo prescelto dall'abusivismo edilizio della seconda casa.

Ciononostante il territorio risulta ancora fortemente caratterizzato dalla presenza dell'ulivo anche se incolto e fortemente degradato.

Per questo vasto territorio dovrà essere attivata una efficace azione di tutela e conservazione al fine di definire delle "aree cuscinetto" indispensabili per evitare la completa saldatura dell'abitato con l'agglomerato industriale.

Il monte S. Calogero costituisce l'edificio naturale che per dimensione, forma e posizione, caratterizza l'intero paesaggio termitano. E' inserito nel sistema regionale delle riserve naturali e pertanto risulta vincolato dalla normativa specifica dei parchi e delle riserve. Per esso si dovranno porre i temi della valorizzazione e della fruibilità, nonché ipotesi di forme gestionali che travalicando i confini amministrativi, coinvolgano i comuni limitrofi di Caccamo e Sciarra.

Se gli ambiti territoriali sopradescritti presentano caratteri comuni di tipo prevalentemente ambientale e paesaggistico, altre aree mostrano specificità diverse che può essere opportuno inquadrare e descrivere.

L'area di Himera e il suo entroterra costituisce, per la qualità dei reperti archeologici e per la ricchezza degli scavi e delle emergenze monumentali, la realtà storico-archeologica più compatta del comprensorio. Pur essendo inserita nei tradizionali circuiti turistici, mostra segni di marginalità e disattenzione.

La fruizione turistica è infatti ricondotta alla semplice forma escursionistica non stanziale.

Per la completa valorizzazione del sito occorre operare con progetto di fattibilità, riferito al settore turistico, per mettere in relazione l'area archeologica con l'entroterra agricolo di Villaurea. Si offriranno, così, occasioni per legare il turismo di storia al turismo di natura.

## **2. La riqualificazione insediativa**

Uno dei dati più rilevanti delle analisi conoscitive sin qui condotte è indubbiamente quello che riguarda il dimensionamento del Piano Regolatore vigente. Il piano è stato commisurato ad una ipotesi di espansione demografica, al 2000 stimata in 35.000 abitanti. Oggi risultano fin troppo evidenti i fattori di sovradimensionamento che hanno determinato il notevole aumento del parco abitativo. Il processo di riqualificazione dovrà realizzarsi a bilancio tendenzialmente chiuso dell'edificazione

nel senso che le quote aggiuntive in aree esterne dovranno essere commisurate a un fabbisogno abitativo reale nonché a nuove forme e modelli insediativi con basso indice di fabbricabilità e basso numero di piani (massimo 3).

Pur salvaguardando le concessioni edilizie già rilasciate e le lottizzazioni già convenzionate, nell'ambito delle attuali aree di espansione edilizia si dovrà operare in regime di bassa densità.

Nel contesto della riqualificazione abitativa assume un ruolo di primo piano il recupero del centro storico. Gli interventi da attivare dovranno puntare soprattutto a una riqualificazione che ne faccia il luogo privilegiato delle funzioni culturali e rappresentative dell'intera città.

Al tempo stesso dovranno essere preservati i rapporti tra il tessuto sociale e le funzioni connesse alle tipologie insediative storiche.

Nel centro storico l'attività edilizia dovrà esclusivamente essere finalizzata alla conservazione del patrimonio esistente e, dove necessario, a modificare gli accrescimenti tipologicamente impropri. L'organizzazione degli strumenti di piano dovrà a tal fine essere articolata in comparti da sottoporre a piani attuativi e aree di recupero, organizzando pienamente sia l'intervento pubblico che quello diretto dei proprietari.

Il recupero delle aree periferiche di recente formazione dovrà costituire l'indispensabile contrappunto rispetto a quello del centro storico.

Queste parti di città presentano, infatti, rilevanti carenze di spazi pubblici attrezzati e, in alcuni casi, anche di parcheggi. Mostrano, inoltre, una pessima qualità formale degli insediamenti. Per queste zone, nel rispetto delle differenziazioni tipologiche, dovranno essere adottati efficaci programmi di riqualificazione, tutti tendenti a riequilibrare gli standard urbanistici e a introdurre elementi di 'qualità' nel campo degli interventi pubblici, ad esempio dell'arredo urbano, del verde, delle attrezzature.

Una indagine specifica dovrà essere condotta nelle aree che confinano con gli abitati di Trabia e Cerda. Nelle fasi di espansione urbana di questi centri, infatti, sono stati interessati ambiti territoriali del Comune di Termini Imerese. Per esse nella conferma delle attuali presenze residenziali, dovranno essere localizzate opportune aree per attrezzature e servizi.

### **3. La riqualificazione dei servizi**

Il quadro complessivo delle attrezzature pubbliche, così come già evidenziato, non si caratterizza solo per la inadeguatezza quantitativa, ma anche per il mancato raggiungimento di standard di idoneità e qualità.

L'ottica della riqualificazione urbana può conferire alle attrezzature pubbliche un ruolo di rappresentatività e di confronto con l'iniziativa privata. In questa direzione sono state rivolte le ultime iniziative dell'Amministrazione comunale che hanno privilegiato il recupero di alcuni edifici nel centro storico per destinarli ad usi collettivi: (il Complesso di S. F.sco di Paola, la chiesa di S. Maria della Misericordia, il Complesso di S. Antonio, i resti del Castello); soluzione episodiche, certo, ma esempi importanti per l'avvio di una politica di sensibilizzazione dell'opinione pubblica al tema del recupero.

In questo contesto, forme di utilizzazione compatibile e corretta fruizione non solo delle emergenze architettoniche ma anche di quelle archeologiche, storiche, naturalistiche possono costituire garanzia di salvaguardia e valorizzazione. E' infatti evidente che dall'assenza di intervento consegue spesso l'abbandono e la rovina, come degli ambienti naturali, così dei manufatti e delle opere umane.

Pertanto un programma di riqualificazione dei servizi deve necessariamente basarsi sulla conoscenza approfondita dell'attuale dotazione di attrezzature nonché, su una attenta ricognizione delle risorse presenti nel territorio che potranno essere attivate per incrementare, diversificare, qualificare l'esistente.

E' evidente che in quest'ottica l'applicazione degli standard dei servizi previsto dal D.M. 1444/68 non può avvenire in maniera astratta e numerica, cioè localizzando le aree nella misura minima di 18 mq. per abitante. Piuttosto occorrerà dimensionare gli interventi in rapporto alle effettive necessità-emergenze del territorio.

### **4. La riqualificazione delle aree produttive**

Nell'ambito delle aree produttive l'Agglomerato Industriale costituisce una variabile indipendente. Quest'area infatti, unitamente a quella portuale, è sottratta alla pianificazione comunale e rientra nelle competenze del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale. In questa fase possono essere individuate le principali tematiche quali elementi di confronto per la specifica pianificazione di settore.

Una particolare indagine dovrà essere condotta nel settore produttivo artigianale al fine di dimensionare idonee aree P.I.P.. Le attività nocive e moleste dovranno trovare localizzazione all'esterno del perimetro urbano, mentre dovranno essere opportunamente normate quelle che potranno permanere all'interno dell'abitato.

Le attività 'storiche' (commercio, pesca, trasformazione prodotti alimentari) dovranno essere oggetto di approfondite indagini e specifiche localizzazioni.

### **5. La riqualificazione della mobilità**

Il miglioramento della mobilità urbana è una delle condizioni essenziali della riqualificazione insediativa oltre che di quella ambientale in senso lato.

Il relativo piano di settore, però, non dovrà essere inteso come semplice sviluppo della rete viaria; dovrà piuttosto basarsi sul miglioramento e la valorizzazione delle infrastrutture esistenti.

Un aspetto importante della viabilità riguarda la ricerca di soluzioni valide per l'integrazione di tessuti insediativi sviluppati nel totale isolamento. Ciò costituirebbe una significativa inversione di tendenza rispetto alla rete viaria esistente che, concepita in senso radiale, presenta in maniera diffusa fenomeni di restringimento (e strozzature) in prossimità dell'abitato.

Non si tratta, però, di proporre ambiziose e sovradimensionate circonvallazioni; piuttosto di prevedere infrastrutture viarie a scala urbana che assolvano al tempo stesso funzioni di attraversamento e di disimpegno.

Nell'ambito della mobilità, particolare attenzione dovrà essere prestata al problema dei parcheggi. Questi non dovranno essere intesi solo come infrastrutture a servizio di attrezzature o residenze, ma anche come aree di interscambio tra forme diverse di trasporto.

### **Conclusioni**

In conclusione, la logica conseguenza delle osservazioni sin qui formulate è che l'azione pubblica sul territorio deve assumere 'la riqualificazione' come strategia e il 'piano' come strumento; tutti gli interventi di trasformazione devono essere ricondotti cioè in un quadro di pianificazione territoriale finalizzata alla riqualificazione insediativa e al riequilibrio ambientale.

E' opportuno rilevare, a questo proposito, che queste tematiche non confliggono con le politiche di sviluppo, ma costituiscono, anzi, un efficace vettore di crescita economica. E' noto infatti che gli interventi di riqualificazione sono ad alta intensità di lavoro e promuovono l'attività delle piccole imprese, ciò di cui c'è bisogno in un'area che necessita di un rilancio produttivo.

Si evidenzia, infine, che lo sviluppo della città dipende anche dalla capacità di ospitare e gestire alcune funzioni di rilievo strategico. A tale proposito questo documento si limita a rilevare la possibilità di rilanciare il carattere di Termini Imerese come città 'nodo di scambio' con l'ampio retroterra e la conseguente necessità di rinnovare e potenziare le infrastrutture di servizio al territorio (porto, viabilità, attrezzature generali).

- MAR. 1995** E' stato ultimato il collaudo della nuova cartografia a scala 1:2.000 e 1:500.
- MAR. 1995** E' stata consegnata dall'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana la nuova cartografia a scala 1:10.000.
- APR. 1995** E' stata ultimata una prima indagine geologica.



**30.10.1995** E' stato ultimato e trasmesso al Consiglio Comunale lo Schema di massima per le determinazioni di competenza.

**13.03.1996** Con deliberazione del Consiglio comunale n.24, è stato approvato lo schema di massima con i seguenti emendamenti:

**Emendamento n°2: ZONE "C" DI RESIDENZA STAGIONALE**

In riferimento alle zone "C" di residenza stagionale individuate dai progettisti in tre zone C.da Bragone, C.da Chiarera-Calcasacco, C.da Impalastro-Pileri, quest'ultima evidenziata in colore rosa sulla planimetria generale, al fine di uniformare l'attività edificatoria nelle tre zone ed al fine di inserire uno strumento di controllo sull'evidente fenomeno dell'abusivismo, si propone l'indice di edificabilità dello 0,20 mc/mq per tutte le tre zone "C" proposte. E' auspicabile, inoltre, nelle fase successiva di stesura del P.R.G. la formulazione di una metodologia di pianificazione delle zone da urbanizzare che indirizzi il privato ad un corretto uso del territorio (piani Norma).

**Emendamento n°5: PARCO FLUVIALE E MUSEO DELLE COMUNICAZIONI**

"Dovrà essere salvaguardata la fertile valle del San Leonardo, ove si produce la migliore qualità di colture specializzate (ortaggi stagionali), unica area agricola di pregio restante nel territorio dopo l'occupazione delle piane agricole poste ad Est dell'abitato (Agglomerato Industriale). In tal senso il disposto del 5° comma dell'art.2 della L.R. n°71/78 così recita: "Nella formazione degli strumenti urbanistici generali non possono essere destinati ad usi extra agricoli i suoli utilizzati per colture specializzate, irrigue o dotati di infrastrutture ed impianti a supporto dell'attività agricola, se non in via eccezionale, quando manchino ragionevoli possibilità di locazioni alternative, le eventuali eccezioni devono essere congruamente motivate.

In atto tali terreni costituiscono imprescindibile fonte di reddito per innumerevoli nuclei familiari che se colpiti dal provvedimento ablativo finirebbero in assoluto stato di indigenza.

Va disatteso di conseguenza il progetto "Parco Fluviale" che potrebbe trovare un'ottima collocazione nel letto del fiume Himera, infatti tale zona, oltre ad offrire gli spazi adeguati, è inserita in un favorevole contesto ricettivo turistico-alberghiero.

Per gli stessi motivi e per ragioni di sicurezza dettate dalla posizione a monte della diga "Rosamarina" va anche disattesa la realizzazione del "Museo delle Comunicazioni" che può trovare posto in quelli già attivi con notevole risparmio economico. Si propone semmai un intervento di bonifica dell'alveo e degli argini attualmente degradati ed in stato di abbandono e della discarica. Il nuovo tracciato della strada di collegamento tra la S.S. 113 ed il quartiere Rocca Rossa insiste su una porzione di terreno agricolo ad alta intensità produttiva. Pertanto, si propone uno studio di fattibilità per una ricerca di una soluzione alternativa.

**Emendamento n°7: PARCHEGGI**

Nelle previsioni dello schema di massima non viene affrontato adeguatamente il problema parcheggi. Si propone uno studio di approfondimento al fine di redigere un piano parcheggi adeguato, dimensionato al fabbisogno, alla reale situazione topografica della città ed in funzione delle sue esigenze attuali e per il prossimo futuro. Detto piano dovrà individuare più zone da destinare a parcheggio distribuite il più possibile all'interno del territorio urbano.

**Emendamento n°9:** Recupero delle aree periferiche, attraverso progettazione di spazi pubblici attrezzati, compreso sistema di parcheggio integrato con il centro storico.

**Emendamento n°11:** Realizzazione dei piani del traffico, per qualificare la mobilità urbana, con la prospettiva di realizzare anche parcheggi in elevazione custoditi, (intesi come poli di interscambio con il sistema viario periferico) che garantiscono un ritorno all'Amministrazione dei costi di gestione e manutenzione.

**Emendamento n°16:** Proposta di sostituire l'idea della funicolare, con un sistema di Minibus elettrici gestiti dall'Amministrazione, che utilizzano l'asse viario della

Serpentina ad esclusivo uso di essi, a integrazione dei mini-bus, è auspicabile e quindi proposta di prevedere in tratti specifici della serpentina un sistema di scale mobili esterne di collegamento.

**Emendamento n°20:** Realizzare un piano di attività edificatoria delle zone C3 attraverso norme di attuazione chiare e univoche, al fine di creare un deterrente per l'attività abusiva che si è perpetrata in questi anni, grazie all'attuale strumento di P.R.G. a dir poco "Facinoroso". Si propone altresì di rivedere gli indici di edificabilità, con l'ottica di garantire una progettazione architettonica di qualità, ed un controllo reale della cosiddetta edilizia sparsa a salvaguardia del territorio che è patrimonio di tutta la collettività. In tal senso si è in disaccordo con la proposta del Piano di massima, in merito alla maggiorazione dei distacchi, alla riduzione del rapporto di copertura. Sono queste operazioni restrittive e penalizzanti, che spingono al fenomeno dell'abusivismo con tutte le conseguenze che si conoscono.

**Emendamento n°23:** Che nella zona del centro storico di Termini Bassa venga presa in considerazione la zona termale creando delle strutture d'indotto con le acque termali, a mezzo di piani particolareggiati e disporre tale zona a paese albergo.

**Emendamento n°29:** Si chiede di assumere in proprio le varianti del P.R.G. del porto.

**Emendamento n°35:** Valorizzazione del centro storico con il recupero degli indici di vivibilità, con la creazione di un articolato piano di servizi e di parcheggi e di ripristino della pavimentazione delle suddette vie del centro e quindi piano particolareggiato.

#### **Emendamento n°39: AREA DIREZIONALE-COMMERCIALE**

Non si condivide l'individuazione delle sole aree produttive artigianali di C/da Caracoli e Mulinelli; si ritiene necessaria la localizzazione di una terza area produttiva artigianale, direzionale, commerciale; tale area deve essere localizzata in modo tale che sia verificata una bassa soglia di intervento edilizio (assenza di sbancamenti, facilità di realizzazione delle opere di urbanizzazione, ecc..) e bassa soglia di movimentazione merci in entrata ed in uscita, altrimenti in caso contrario la zona in questione non potendo essere competitiva in termini di mercato e soprattutto di costi non può decollare se non a costi sociali e collettivi molto alti. In ogni caso nella localizzazione dell'area Direzionale, produttiva-artigianale, commerciale non può non tenersi conto l'azione delle sinergie indotte dagli insediamenti nell'area A.S.I. in ogni caso prima della definitiva localizzazione dovrà essere condotta una analisi dettagliata di settore che tenga prioritariamente conto delle esigenze dell'artigianato leggero.

#### **Emendamento n°40: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "A" - CENTRO STORICO.**

Non appare convincente nè la proposta perimetrazione della zona "A", nè la metodologia di intervento segnalata. Dovrà pertanto procedersi ad uno studio molto più esteso, approfondito dal punto di vista storico-morfologico e tipologico, prima di riproporre variazioni rispetto all'attuale strumento tuttora vigente.

A seguito di tali eventuali risultanze dovranno individuarsi i comparti omogenei, indicati nelle direttive, da destinare ad interventi di iniziativa pubblica e/o privata, dettagliandone le modalità attuative: restauro conservativo, ristrutturazione, ripristino, ecc...Di conseguenza particolare attenzione dovrà porsi agli interventi relativi agli assi viari, alle reti di servizio, alle pavimentazioni, all'arredo, ecc..Dovranno ridefinirsi le destinazioni d'uso compatibili e finalizzate alla valorizzazione e reale riqualificazione della zona "A" in questione, specie nel nucleo più antico, per esempio: botteghe artigiane, piccoli esercizi commerciali di dettaglio o meglio specializzati (oreficerie, complementi di arredo, mode, ecc) ricettività di classe superiore, servizi e viabilità assistita da aree di sosta, attività ricreative, espositive, formazione professionale e didattica, informatiche, ecc..

Dovrà pure individuarsi l'indice di affollamento specifico attuale e di sviluppo.

L'intervento nella zona "A" resta pertanto da attuarsi con piani esecutivi particolareggiati, previsti dalle norme e con convogliamento di risorse e pubbliche e private.

Nella precisa volontà di recupero e valorizzazione, indicata già nelle direttive, dovranno individuarsi ragionevoli soluzioni di superamento della barriera traumatica costituita dalla strada ferrata e riscoprire il rapporto col mare senza mediazioni (ciò anche se ormai il "trauma" è consolidato nella memoria collettiva).

Dovrà anche essere verificata la reale esigenza del percorso aereo con funicolare tra la zona alta e quella bassa del Centro Antico altrimenti tale collegamento rimane un'opera in programma solo per effetti panoramici (di forte emozione ma non strettamente utile). Dovrà anche essere verificata la reale consistenza dell'effetto "terme" nell'investimento di riqualificazione nel Centro antico e le possibili rifluenze in termini che investono il P.R.G. e cioè in termini di rete di distribuzione dell'acqua, di sfruttamento del calore, ecc.

**Emendamento n°41:** AREA ATTREZZATURE SPORTIVE - AREA "CITTADELLA DELLO SPORT", PAG. 74 DELLA RELAZIONE DI PROGETTO DI P.R.G.

Non si condivide la proposta localizzazione dell'area per attrezzature sportive chiamata "Cittadella dello Sport" nella relazione di piano alla pag. 74, essa, incuneata tra due forti bordi: la linea ferrata e la strada di traffico pesante verso il porto, risulta palesemente asfittica senza prospettive di sviluppo, pertanto si propone di sostituirla con attrezzature di tipo ricettivo e di servizio anche turistico alle attività del porto: alberghi, foresterie, depositi, ecc... assistite con aree di sosta di media e lunga permanenza, da realizzarsi con iniziative pubbliche o private.

**AREA ATTREZZATURE SPORTIVE:**

non appare convincente l'articolazione delle aree per attrezzature sportive, esse dovranno essere riarticolate per grandi attrezzature anche coperte: stadio di calcio e atletica, autodromo, piscina, ecc. assistite da aree di servizio: parcheggi autoveicoli e pullmans, collegamenti preferenziali con le vie di grande comunicazione, zona di ristoro eventuale foresteria, ecc..., tali aree devono essere reperite preferibilmente tra quelle degradate per provvedere di conseguenza alla riqualificazione (aree di risulta e degradate dalle industrie smantellate, ecc.) piccole attrezzature per attività all'aperto o al coperto: campi tennis, pallavolo, calcio a cinque ecc, assistite da zona di sosta per autoveicoli e cicloveicoli, linee di collegamento autobus, ecc..., tali aree dovranno essere individuate a scala di quartiere e dovranno consentire la realizzazione con risorse pubbliche o private, di modo che esse potranno essere un vero servizio di attività sportiva diffuso in tutto il centro abitato.

Il parco sul mare, così come descritto nella relazione allo schema di massima del P.R.G. non potendo accogliere altro che attività a servizio del mare, dovrà prevedere oltre tutte le attività già descritte nella relazione citata anche attività di diporto e balneari di iniziativa privata.

Infine il piano dovrà prevedere un grande investimento di tipo sportivo e agonistico come un autodromo posizionato vicino il mare in area di smantellamento industriale, e ciò nella convinzione che esso, più di altre attività, avrebbe la forza di concentrare risorse economiche e flussi turistici reali, oltre che di caratterizzare anche in senso ambientale un'area già in fase avanzata di degrado. Le sinergie, innescate dall'attività dell'autodromo (agonistiche, collaudo prototipi, scuole per piloti, ecc) e degli insediamenti artigianali e commerciali, significherebbe riconcentrare nell'area termitana gli interessi dell'interno e della Sicilia centro-settentrionale e specificatamente a causa dell'autodromo gli interessi più vasti del mediterraneo.

**Emendamento n°46:** tutte le zone di verde agricolo dovranno attenersi al comma 4 dell'art. 7 del decreto Ministeriale del 2.4.1968 e della Legge Regionale n°19 del 31.3.1972 ove è prescritto un indice di edificabilità dello 0,03.

**Emendamento n°50:** CONFERMA DELL'ATTUALE ZONA "D2" AD ATTREZZATURE BALNEARI POSTA AD EST E AD OVEST DELLE FOCE DEL SAN LEONARDO.

Appare opportuno con riferimento alla fascia costiera indirizzare e sviluppare le tematiche del disinquinamento e tutte quelle iniziative atte al recupero dell'ambiente ed il rapporto con la città.

La zona "D2" in esame rimane ad oggi l'unica atta alla balneazione per l'assenza nelle vicinanze d'industrie inquinanti, per la sua accessibilità, e non ultimo perchè trattasi di terreni poco fertili per l'influenza esercitata dal mare.

La conferma di tale zona è conciliante con le direttive generali per la redazione del nuovo piano espresse a pag. 3 al capitolo "la fascia costiera", ed in perfetta armonia con quanto disposto dall'art. 12 della L.R. n°37 del 10.8.1985 (tale articolo 12 così recita: " I comuni costieri sono obbligati, in sede di formazione degli strumenti urbanistici generali, a prevedere i necessari accessi al mare con eventuali aree di parcheggio pubblico").

**Emendamento n°58: RIQUALIFICAZIONE AREA "MARINA".**

Riqualificazione e ricuciture dell'area Marina al di là delle ferrovie lato mare con ulteriore estensione di area direzione/commerciale ad area direzionale/commerciale ed uffici pubblici.

## PREMESSA

Con la legge n°15 del 1991, la Regione Siciliana ha ridefinito l'iter di formazione e strumenti che costituiscono il P.R.G.. In questo contesto hanno assunto particolare rilievo tutte le fasi intermedie volute dal legislatore (analisi di settore, direttive generali, schema di massima) che hanno determinato incontri-confronti con l'Amministrazione e le forze politiche, in un processo di partecipazione che ha coinvolto anche associazioni culturali, organizzazioni sindacali, imprenditoriali e professionali.

Ciò ha significato, per l'amministrazione comunale, pianificare e stimolare la partecipazione all'interno del processo di formazione del piano. Una partecipazione da non intendersi, tuttavia, come la condizione per conseguire un facile "consenso", piuttosto come il segno di una possibile riconquistata appartenenza dei cittadini alla città nella consapevolezza di poter prendere parola ed intervenire nella prefigurazione del nuovo assetto urbano e delle scelte per l'oggi.

In questa direzione è stato concepito il progetto per il nuovo PRG della città, un incarico conferito all'Ufficio Tecnico Comunale e portato avanti, quindi con le forze e le intelligenze - umane ed artificiali - interne all'ufficio, sia pure potenziate da consulenti esterni. Ciò ha consentito di mettere a punto uno strumento la cui efficienza si fonda sulla conoscenza diretta della città, dei suoi problemi, delle sue potenzialità e risorse. Questa conoscenza ha fatto sì che la fase analitica - che non riteniamo propedeutica al progetto - fosse articolata ed indirizzata già in funzione del piano.

Fin dalla sua stesura, lo Schema di massima è stato pensato, infatti, come il luogo in cui sintetizzare scelte progettuali, decisioni localizzative, interpretazioni (o re-interpretazioni) di alcuni temi urbani. Pertanto è stato già sottoposto al Consiglio Comunale un sistema di criteri e di regole, un insieme di scelte trasparenti e di soluzioni puntuali, che nella stesura definitiva del piano hanno trovato chiarezza e legittimità.

I "contributi" del Consiglio Comunale, definiti "emendamenti" nel linguaggio burocratico, sono stati di varia natura e ampiezza. Hanno riguardato sia questioni di carattere generale sia aspetti specifici e puntuali.

Prima di affrontare nel dettaglio gli argomenti, conviene precisare che gli "emendamenti" del Consiglio, complessivamente diciotto, sono stati perlopiù recepiti nella stesura definitiva del piano. Conviene comunque specificare le modalità con cui sono stati accolti, considerato, appunto, la genericità e la indeterminatezza di alcune proposte.

Per facilità espositiva gli emendamenti sono stati raggruppati in relazione agli argomenti ed alle zone omogenee cui fanno riferimento.

Il primo gruppo di emendamenti (nn.23, 35, 40) riguardano il Centro Storico. Essi enunciano una serie di opzioni che in gran parte erano già contenute nello schema di massima (valorizzazione con recupero degli indici di vivibilità, individuazione delle modalità attuative: restauro conservativo, ristrutturazione, ripristino; ma non emergevano con evidenza date le caratteristiche di ovvia "incompletezza" dello strumento preliminare. Nella stesura definitiva, per mezzo degli elaborati grafici (planimetrie generali e di dettaglio) e degli elaborati scritti (norme di attuazione, regolamento edilizio, relazione) si sono sviluppati i temi ed ampliati i contenuti.

Altri emendamenti (nn.2, 20) interessano le zone C di residenza estensiva. Al riguardo il Consiglio ha proposto di aumentare ed uniformare l'indice di fabbricabilità fondiaria a 0,20 mc/mq.. Tale indicazione, anche se in qualche modo contrastante con le direttive generali, è stata recepita ma riconducendo la perimetrazione delle suddette zone ai limiti del vigente PRG e ciò a causa delle stesse direttive generali che inducono a contenere il carico insediativo nelle fasce a ridosso nell'abitato nonchè ad avviare "una efficace azione di tutela e conservazione".

Viene inoltre confermata, così come formulato negli emendamenti, la necessità di dotare queste aree di norme chiare in grado di controllare la qualità dell'insediamento.

L'emendamento relativo alla conferma delle zone "D2" ad attrezzature balneari (n.50) è stato recepito modificando opportunamente la cartografia e accompagnando tale destinazione con nuove norme di attuazione che regolano le modalità d'intervento e le forme insediative.

Per quanto attiene alle aree produttive, il Consiglio Comunale, con l'emendamento n°39, ipotizza nuove localizzazioni di aree, ma le subordina ad "una analisi dettagliata di settore che tenga prioritariamente conto delle esigenze dell'artigianato leggero". Al riguardo sono state sviluppate ulteriori indagini e avviati incontri con gli operatori del settore che hanno confermato il fabbisogno già stimato nello schema di massima. Analogo risultato è stato raggiunto da una delle maggiori confederazioni del settore, la CNA, che con nota del 18.01.96 ha formulato alcuni dati relativi al fabbisogno di aree artigianali da cui si rileva una sostanziale analogia con lo studio del PRG.

Con l'emendamento n.29 "si chiede di assumere in proprio le varianti del PRG del porto". Tale indicazione assume, ovviamente, carattere di indirizzo generale in quanto, come è noto il PRG del porto è uno strumento urbanistico proprio con specifiche normative di settore e necessita di determinate professionalità e particolari tecniche redazionali che non possono essere incluse in un PRG.

Con l'emendamento n.46, relativo alle zone di verde agricolo, il Consiglio Comunale ha stabilito di "attenersi al comma 4 dell'art. 7 del Decreto residenziale del 2.4.1988.." che si riporta: "Zone E, è prescritta per le abitazioni la massima densità fondiaria di mc. 0,03 per mq", tale prescrizione è stata recepita nel rispetto, comunque, della peculiarità delle singole zone territoriali e dei vincoli esistenti (vincolo idro-geologico, di zona irrigua, di area boscata).

L'emendamento n.5 prescrive la eliminazione del parco fluviale e del museo della comunicazione. Pur accogliendo la prescrizione è opportuno precisare che l'area di intervento avrebbe interessato solo l'alveo fluviale e pochi spazi adiacenti e non avrebbe in nessun modo intaccato l'attività agricola esistente. Piuttosto il parco avrebbe potuto costituire un ulteriore elemento di valorizzazione delle risorse naturali e un possibile veicolo per attività economiche integrative. Sempre con lo stesso emendamento si propone una verifica del tracciato della strada di collegamento tra S.S. 113 ed il quartiere Rocca Rossa per la ricerca di una eventuale soluzione alternativa. Al riguardo si fa presente che la strada proposta è tangente a complessi di edilizia economica e popolare già costruiti o di prossima realizzazione, nonchè tangente al promontorio su cui insiste l'ospedale civico. E' evidente che in tali circostanze il tracciato è obbligato dalle preesistenze e dalle condizioni morfologiche. Pertanto gli studi effettuati hanno determinato la impossibilità di adottare soluzioni alternative ed hanno ricondotto il tracciato a

quello dello schema di massima, che peraltro ripropone in gran parte la previsione del vigente PRG.

Gli emendamenti nn.7,9,11,16 danno utili indicazioni sul sistema della mobilità. Tali indicazioni sono state in parte sviluppate nella stesura definitiva del piano. Potranno, inoltre, essere oggetto di ulteriore approfondimento nei piani di settore previsti dalla normativa vigente.

Gli emendamenti nn.41 e 58 ipotizzano per la zona della Marina, la localizzazione di "alberghi, foresterie, depositi, aree di sosta di media e lunga permanenza, un'area direzionale/commerciale, uffici pubblici".

Nell'area in questione lo schema di massima proponeva la "cittadella dello sport", cioè una zona attrezzata realizzata in maniera tale da ricucire in un disegno unitario aree già utilizzate per attività sportive.

Ma poichè in quest'area insistono attrezzature pubbliche già esistenti (struttura geodetica, campi sportivi, mercato ittico, villetta pubblica), che contribuiscono a definire lo standard per attrezzature previsto nel complesso del PRG, le aree che comunque rimarrebbero disponibili coprirebbero una superficie di poche migliaia di metri quadrati, largamente insufficiente ad accogliere richieste avanzate. Si è pertanto proceduto, accettando nello spirito gli emendamenti, a razionalizzare e ridefinire urbanisticamente l'esistente.

Le ulteriori indicazioni contenute nell'emendamento n.41, riguardanti le attrezzature sportive, sono state recepite integralmente: infatti, impianti sportivi di piccola e media dimensione sono stati localizzati in ambito urbano e una grande area per impianti a scala territoriale, compresi in un parco-autodromo, ha trovato localizzazione in prossimità di Floriopoli.

Gli emendamenti nn.59 e 60 danno indicazioni eccessivamente di dettaglio sulla localizzazione di servizi alberghieri e ricettivi correndo il rischio di apparire finalizzate a particolari interessi privatistici e non già a migliori assetti urbanistici.

Di tali emendamenti vengono accolte le intenzioni di fondo e conseguentemente sono state date risposte in senso generale ammettendo per il patrimonio edilizio esistente, le trasformazioni ed il cambio di destinazione d'uso verso l'uso della ricettività.

In tal senso si consegue un duplice obiettivo:

- 1) recuperare immobili attualmente non utilizzati;
- 2) non aumentare ulteriormente il carico edilizio in zone ampiamente sature.



Fatte le brevi considerazioni sugli emendamenti-contributi del Consiglio Comunale si illustra di seguito la “struttura” del Piano, cioè l’insieme di elaborati, studi e ricerche di cui si compone.

La presente relazione descrive, in varie sezioni ( A, B, C, D, E e F ) tutte le indagini svolte e conclude nelle sezioni G e H con gli aspetti relativi al dimensionamento del piano, ai fabbisogni e le scelte progettuali.

Gli elaborati che compongono il Piano Regolatore Generale sono:

- Relazione generale;
- Regolamento edilizio;
- Tavole di inquadramento:
  - 0.1 Contesto regionale e provinciale a scala 1:800.000 e 1:25.000
- Tavole analitiche:
  - 1.1 a.b. Carta dell'uso del suolo a scala 1:10.000
  - 1.2. Carta del rilievo del suolo urbano a scala 1:2.000
  - 2.1.a.b. Carta dei vincoli e delle emergenze territoriali a scala 1:10.000
  - 2.2. Carta dei vincoli e delle emergenze urbane a scala 1:2.000
  - 3.1. Mosaico ed attuazione del precedente piano in ambito urbano a scala 1:2.000
- Tavole progettuali:
  - 4.1.a.b. Il progetto in ambito territoriale, scala 1:10.000
  - 4.2.a.b.c.d. Il progetto in ambito urbano, scala 1:2.000
  - 4.3. I piani norma per le zone residenziali estensive 1:5.000
- Norme tecniche di attuazione

Gli studi e le indagini che costituiscono i documenti del Piano sono:

- Studio geologico;
- Studio agricolo-forestale;
- Relazione sugli aspetti socio-economici ed infrastrutturali;
- Indagine storico-ambientale;
- Indagini sulla vincolistica;
- Relazione sulla gestione della cartografia con sistemi informatici;
- Indagine sugli impianti ed infrastrutture a rete.

## **A. DEFINIZIONE DELL'AMBITO TERRITORIALE**

### **1. L'area nel contesto geografico regionale**

Il territorio del Comune di Termini Imerese si estende lungo la fascia costiera settentrionale dell'isola per una superficie di 77,58 kmq. La popolazione (28.000 al rilevamento del 1994) è concentrata per lo più nel capoluogo posto al centro del sistema collinare che compone le pendici settentrionali del Monte S. Calogero.

Il confine amministrativo è costituito ad Est da un elemento geografico ben caratterizzato, il fiume Imera, il cui ampio alveo fluviale separa il Comune di Campofelice e di Collesano, a Sud i comuni limitrofi di Cerda, Sciara e Caccamo, sono separati secondo una linea territoriale che segue un percorso casuale tra groppe, fossi e spartiacque; a ponente, infine il confine si sviluppa quasi a perimetrare l'abitato di Trabia per attestarsi lungo il vallone Burgio.

La città e il suo territorio, per la particolare collocazione geografica, hanno svolto e svolgono una funzione di mediazione/scambio tra il bacino dell'area metropolitana di Palermo e il più ampio bacino del parco delle Madonie.

Lo conferma il sistema delle infrastrutture viarie che determina l'accessibilità e l'attraversamento dell'area. Le principali vie di collegamento, infatti, si sviluppano lungo la fascia costiera in direzione di Palermo. Mentre ad oriente si sdoppiano nelle due direzioni di Messina e Catania. Così è per l'asse autostradale che, nella località Buonfornello, nel territorio di Termini, si diparte verso Messina con la A20 e verso Catania con la A19.

E analogo sviluppo hanno la linea ferroviaria e la strada statale che, in prossimità del fiume Torto, si sdoppiano nelle due direttrici, quella costiera e quella interna.

Al sistema dei collegamenti viari terrestri si somma l'importante infrastruttura portuale che conferisce alla città ulteriori correlazioni interregionali.

## **2. Il sistema dei rapporti territoriali**

Il rapporto della città con il suo territorio è stato essenzialmente caratterizzato dalla distribuzione dei servizi e dalla evoluzione delle attività economiche. Per secoli la città ha assolto la funzione primaria di lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e minerari dell'entroterra.

Già in varie epoche storiche si ha notizia della presenza, nella parte bassa dell'abitato, di grandi strutture commerciali, i magazzini del "caricatore", che hanno dato forma e caratterizzato l'intera struttura urbana.

Con l'insediamento dell'area industriale, avvenuto negli anni sessanta e con il progressivo impoverimento dell'agricoltura, si è stravolto il tradizionale assetto territoriale.

La trasformazione dell'economia ha introdotto nuovi modelli urbani e ha determinato l'omologazione della realtà territoriale di Termini alle molte realtà urbane meridionali in cui la contraddizione città-campagna si manifesta con la classica contrapposizione tra sviluppo urbano e sottosviluppo territoriale.

In questa fase la città ha svolto la funzione di grande contenitore residenziale e l'attività edificatoria, soppiantando molte delle attività tradizionali, ha ricevuto un notevole incremento per soddisfare la crescente richiesta di alloggi proveniente dal ceto medio.

Oggi nuove scelte politico-amministrative calate dall'alto (Regione e Provincia) tendono a coinvolgere la città nella formazione della cosiddetta "Area Metropolitana".

La Regione Siciliana, infatti, nel dare attuazione alle direttive della L.R. n° 9 del 9 marzo 1980, ha avviato l'iter istitutivo delle A.M. cioè di quelle parti del territorio regionale che "presentano un elevato grado di integrazione in ordine ai servizi essenziali, al sistema dei trasporti e allo sviluppo economico e sociale".

La legge attribuisce alle Province Regionali la funzione di organismo di secondo livello sovrapposto al sistema dei poteri locali e con il compito di coordinare, attraverso un piano intercomunale, talune previsioni urbanistiche quali: la definizione delle principali vie di comunicazione e la localizzazione delle opere e degli impianti di interesse sovracomunale.

Gli ambiti dell'A.M. di Palermo sono già stati disegnati e riguardano 27 comuni della fascia costiera che vanno da Termini Imerese a Partinico.

Come è noto gli organi rappresentativi della città - prima la Commissione Straordinaria per la gestione del comune, ora l'Amministrazione e il Consiglio Comunale - si sono pronunciati negativamente in merito all'iniziativa e quasi tutte le forze politiche hanno "contestato" la forzata aggregazione di Termini alla A.M.

Le motivazioni, variamente articolate, traggono spunto dalla stessa normativa che definisce le caratteristiche delle A.M.: è infatti previsto che i centri urbani debbono avere una "sostanziale continuità di insediamenti e un elevato grado di integrazione in ordine ai servizi essenziali, al sistema dei trasporti e allo sviluppo economico e sociale".

Risulta evidente che nel caso di Termini questi parametri non sono rispettati, la città anzi presenta un buon grado di autonomia e per molti servizi (giudiziari, sanitari, scolastici, ecc.) svolge un ruolo baricentrico rispetto ad un territorio più ampio proteso verso l'entroterra madonita e non certamente in direzione di Palermo.

Nè risultano convincenti le motivazioni connesse alla presenza del porto e dell'area industriale. Tali presenze, pur costituendo importanti risorse da valorizzare, non potranno assorbire i fenomeni "negativi" del capoluogo, in sintesi: il decongestionamento della città di Palermo non può tradursi nella produzione di impatti territoriali esterni.

Un processo reale di crescita e sviluppo del territorio non può che fondersi, infatti, su modelli che traggono dalle dinamiche reali del territorio stesso, dai suoi stessi bisogni ed attori sociali il proprio fondamento. Sarà compito primario del nuovo strumento urbanistico delineare il nuovo assetto in armonia con le direttive generali.

## **B. ANALISI DEI VALORI NATURALI**

### **1. Il sistema geomorfologico e l'ambiente**

Il territorio di Termini Imerese è posto al confine di due regioni orografiche ben riconoscibili. Ad Est del Fiume Torto si sviluppa la fascia subappenninica del gruppo delle Madonie. Mentre ad ovest, con il monte S.Calogero nasce la regione orografica della Sicilia Occidentale. Qui manca ogni continuità e unità di catena, infatti i rilievi, più o meno distaccati l'uno dall'altro emergono direttamente dal mare oppure sono rappresentati da una confusa successione di basse groppe, di colline e di pianori.

Nell'ambito di questa seconda regione orografica, che interessa gran parte del territorio comunale, si distinguono due sotto-sistemi: la dorsale del S.Calogero, nella zona centrale, e i rilievi dell'immediato entroterra di Trabia.

La dorsale del S.Calogero si sviluppa lungo un asse longitudinale NE-SW e raggiunge i 1326 m. nella sua estremità settentrionale. Qui la dorsale dirupa verso il mare e dà forma all'edificio naturale che per dimensione e posizione caratterizza l'intero paesaggio del golfo termitano.

Il secondo sistema, costituito da una serie più raccolta e meno elevata, assume una configurazione di piccolo massiccio, con la quota massima (m. 540) del M.te Rosamarina.

I due sotto-sistemi fanno parte della caratteristica formazione geologica carbonatica di età mesozoica, interessati da fenomeni di discontinuità tettoniche lungo allineamenti prevalenti N-S e E-W.

La gran parte di questi rilievi calcari sono circondati alla base da falde detritiche che regolarizzano le forme delle pendici e accentuano il carattere ripido e brullo delle emergenze rocciose.

Lungo la costa si evidenziano dei terreni il cui assetto morfologico è da ricondurre ai movimenti trasgressivi marini. Essi si presentano con la forma di

pianori terrazzati e sono coperti da depositi ghiaiosi. Completano il quadro del sistema geomorfologico le superfici ondulate (litotipi argillosi) delle zone immediatamente a ridosso dell'agglomerato urbano e quelle comprese tra i due corsi d'acqua del Torto e dell'Imera.

L'assetto idrografico superficiale è caratterizzato dalla presenza di tre corsi d'acqua principali: i fiumi S.Leonardo, Torto e Imera e da una serie di incisioni secondarie quali il Barratina, il Tre Pietre, il Burgio.

Il fiume S.Leonardo, interessato dalla realizzazione di una diga in prossimità del confine con il comune di Caccamo, ha un andamento meandriforme all'interno di una piana alluvionale che risulta abbastanza estesa nel tratto terminale.

Anche il fiume Torto, che si snoda immediatamente ad Est del Monte S.Calogero, presenta, nel tratto terminale, uno sviluppo meandriforme. Mentre l'intera vallata si presenta piuttosto aperta a causa della prevalenza dei terreni argillosi.

Il fiume Imera, che delimita l'estremità orientale del territorio comunale, sbuca nella piana costiera tra due terrazzi quaternari simmetrici e, unitamente al fiume Torto, ha la foce risagomata da opere di canalizzazione.

Tra le incisioni secondarie solo il Barratina assume dimensioni e caratteristiche di rilievo, infatti nel tratto terminale attraversa l'abitato entro imponenti e continue opere di canalizzazione.

Nell'entroterra, verso monte tutto il reticolo idrografico assume una forma dendritica ramificandosi entro terreni di tipo argilloso.

Nel complesso tutti i corsi d'acqua, sia a carattere fluviale che torrentizio, hanno portate modeste, strettamente legate alle precipitazioni meteoriche.

Definito l'assetto geomorfologico e il reticolo idrografico è possibile schematizzare la natura dei litotipi affioranti secondo i seguenti ambiti:

-- I rilievi montuosi sono dati da sequenze prevalentemente carbonatiche (calcari, dolomie); di queste, piccole estensioni emergono anche da terreni di diversa natura (argille), è il caso della rocca del castello.;

-- Nella fascia costiera sono presenti terreni piatti, a quote diverse, costituiti da "terrazzi" quaternari. Gli strati superficiali sono interessati da sedimenti granulari (sabbie e ghiaie) di vario spessore;

-- Le zone collinari infine, localizzate a ridosso dell'abitato e tra i fiumi Imera e Torto, coincidono con prevalenti terreni argillosi (argille, argilliti, marne).

Per completare l'indagine dell'ambiente fisico si dedicherà ora un cenno agli aspetti climatici considerata la idonea trattazione contenuta nello studio agricolo-forestale.

Dall'esame dei dati contenuti nello studio si rileva che il territorio di Termini rientra nella fascia dei climi temperati-caldi con prolungamento della stagione estiva.

## **2. Le caratteristiche della copertura vegetale.**

Le formazioni vegetali presenti sul territorio costituiscono indicatori fondamentali del grado di antropizzazione e della qualità dell'ambiente.

Come esplicitato nello studio agricolo-forestale “la vegetazione è un elemento di sintesi per la lettura del paesaggio, in quanto risultato dell'interazione tra i vari fattori quali clima, pedologia, morfologia e mutamenti storici del territorio”.

La "Carta della Vegetazione" è il documento che, nell'ambito dello studio agricolo-forestale, rileva le principali caratteristiche della copertura vegetale. In essa sono riportati i raggruppamenti vegetazionali rilevati nel territorio attraverso l'indagine fotointerpretativa e mediante l'analisi floristica diretta in campo.

Nel dettaglio si elencano i seguenti raggruppamenti:

- Il bosco;
- Le comunità erbacee;
- Le colture agrarie;
- Le comunità rupestri;
- Le comunità dei torrenti.

Le aree boscate presenti nel territorio sono solo tre, una nel Monte San Calogero, una a Cozzo Lignari e una in contrada Pianazzo.

Di queste solo la prima ha le caratteristiche dimensionali e qualitative di complesso boschivo. Nel monte San Calogero infatti si sviluppa una formazione boschiva per circa 95 ettari e si susseguono alle varie quote altimetriche le essenze tipiche della "macchia mediterranea" con l'aggiunta di rimboschimenti artificiali di conifere ed Eucaliptus. E' il leccio (*Quercus Ilex*) e la Roverella (*Quercus*

Rubescens) che dominano tra le piante legnose; mentre l'Ailanto, le Ginestre e l'Oleandro costituiscono le essenze arbustive.

Le comunità erbacee, nelle associazioni vegetali tipiche delle praterie steppiche e della gariga, interessano vaste aree del territorio collinare più acclive. In particolare i territori coperti originariamente da boschi e da essenze arbustive.

Tali aree, per lo più incolte o utilizzate a pascolo, sono colonizzate da comunità erbacee a dominanza di graminacee cespitose (nelle praterie steppiche) e di cespugli aromatici unitamente a piante annuali terofite (nella gariga).

I territori della gariga derivano dal processo di distruzione delle foreste e hanno assunto l'attuale configurazione a seguito dei tagli, degli incendi e del pascolo. Tali attività hanno trasformato le foreste sempreverdi, prima in macchia e poi in terreni erbosi sempre più denudati ed erosi.

Le colture agrarie, suddivise in legnose ed erbacee sono rappresentate in larga parte dall'uliveto, dai seminativi e dalle colture ortive.

L'uliveto, che a Termini caratterizza il paesaggio agrario già da tempi storici, copre la fascia collinare pedemontana e si sviluppa oltre il 26% dell'intero territorio comunale. In gran parte si tratta di coltura a basso reddito con scarso livello di specializzazione ma con una grande valenza paesaggistica.

Le colture erbacee costituiscono il paesaggio agrario ad est del territorio tra il fiume Torto e l'Imera. Comprendono il seminativo basato sull'ordinamento cerealicolo (grano) che nella rotazione agronomica si avvicenda con le colture ortive (carciofo).

Le comunità rupestri si insediano in habitat ancora integri dei costoni rocciosi del monte San Calogero, Pianazzo, Rosamarina, ecc.. Nelle nicchie con terreno vegetale, inaccessibili per le particolari conformazioni geomorfologiche, si sviluppano molte essenze vegetali arbustive quali il carrubo, il mandorlo, il fico d'Indica e il fico comune. Alle essenze arbustive si associano quelle erbacee tipiche dell'habitat rupestre (Garofano delle rupi, Cavolo rupestre, Bocca di Leone, ecc.).



Le comunità dei torrenti sono condizionate dalle caratteristiche di "naturalità" dei corsi d'acqua e dagli interventi antropici condotti negli alvei. Nei tratti incontaminati si è sviluppata una ricca fitocenosi erbacea, arbustiva ed arborea con forme di particolare bellezza; qui trova ancora riposo gran parte dell'avifauna stanziale e migratoria.

La vegetazione è caratterizzata dalla presenza di associazioni tipiche dell'habitat fluviale (oleandro, salice, pioppo, tamerice, ecc..)

## C. ANALISI DEI VALORI CULTURALI

### 1. Le trasformazioni dell'assetto del territorio

Posto al centro di un ampio golfo, il sito di Termini Imerese fin da epoche più remote si presentava naturalmente adatto a svolgere funzioni di passaggio e comunicazione tra i grandi centri abitati dell'isola. Qui infatti sono state rinvenute antiche testimonianze della presenza umana risalenti al Paleolitico superiore (Grotte Di Novo, Natale e soprattutto Riparo del Castello) e all'età del rame e del bronzo (Grotte Geraci e Marfisi).

Ma il ritrovamento che testimonia la prima forma insediativa strutturata è costituito dal complesso delle "Mura Pregne". Si tratta di uno sbarramento artificiale composto da grandi massi sovrapposti, sommariamente squadrati, che si sviluppa per circa venti metri di lunghezza, raggiungendo 7 metri di altezza e uno spessore di 3 metri.

La forma e le dimensioni della struttura denunciano chiaramente il carattere difensivo e strategico del sito e giustificano l'attribuzione del toponimo di "Monte Castellaccio".

L'insediamento della città di Himera, sul pianoro posto alla foce del fiume omonimo, costituì già nel 1° millennio Avanti Cristo un importante fenomeno di trasformazione territoriale.

Al grande sviluppo urbano della colonia greca ha corrisposto una notevole presenza antropica nei territori circostanti a causa dello sfruttamento agricolo del suolo e della localizzazione di attività produttive. Ovunque, infatti, rinvenimenti archeologici testimoniano la diffusa presenza umana e arricchiscono l'ingente patrimonio artistico già emerso dall'antico insediamento.

La distruzione della città greca per mano dei Cartaginesi nel 409 A.C. (cioè solo 200 anni dopo la sua fondazione), ha interrotto i processi di trasformazione e inibito le condizioni di abitabilità di quella parte di territorio.

Gli stessi Cartaginesi per mantenere i vantaggi territoriali conseguiti con la distruzione di Himera avviarono il processo di fondazione-trasformazione di

Thermae nell'attuale promontorio di Termini sito più idoneo a svolgere un ruolo difensivo e di controllo territoriale.

La città ellenistica conseguirà un notevole sviluppo urbano e un buon grado di sfruttamento delle campagne circostanti. Ma con il passaggio di Thermae sotto la giurisdizione romana si ebbe il maggior impulso nei processi di crescita urbana e nella costruzione di grandi opere e infrastrutture che segnarono fortemente (e segnano ancora oggi) il territorio. Tra queste ultime particolare rilievo assume l'acquedotto Cornelio. La grandiosa opera idraulica conduceva l'acqua dalla sorgente Brocato alla città lungo un percorso di oltre 8 chilometri.

Lunghi tratti interrati si alternano ad opere esterne quali cisterne, piani inclinati, ponti e definiscono nel complesso un sistema di elementi dal forte carattere monumentale e simbolico.

Di altri interventi infrastrutturali a scala territoriale si hanno scarse notizie. E' certo che il sistema viario si sviluppava in forma radiocentrica: dalla campagna, coltivata prevalentemente a grano, verso la città e da qui verso il caricatore del porto. I collegamenti con le altre città erano per lo più garantiti dalla via del mare.

I secoli che seguirono la caduta dell'impero romano segnarono la distruzione delle principali infrastrutture territoriali, il complessivo abbandono delle campagne e la nascita della forma più tipica dell'insediamento in età medioevale: il castello.

Per secoli il territorio esterno all'abitato ha mantenuto i caratteri della "selva" e del pascolo attraversato da trazzere percorribili solo a piedi o con i muli. Solo brevissimi tratti carrozzabili si sviluppavano in prossimità della città fortificata e per collegare luoghi difesi come, ad esempio, i caricatori.

Tale situazione rimase immutata sino a quando i Borboni, alla fine del Settecento, avviarono un programma inteso a dotare l'isola di infrastrutture ponendo particolare attenzione alla rete di strade carrozzabili. Nel 1789 risultava già ultimata la strada rotabile per Palermo e quindi il ponte che attraversa il fiume S.Leonardo.

Nei decenni successivi si completò il collegamento stradale con Messina e con Catania, e, con la facilitazione dei collegamenti stradali, si avviò un processo di ripopolamento delle campagne e la conseguente espansione dell'architettura rurale. Numerose masserie e qualche nucleo abitato sorsero, infatti, a popolare la campagna, creando una rete piuttosto diffusa e capillare nel territorio.

## 2. L'evoluzione del paesaggio agrario

Le prime forme del paesaggio agrario sono riconducibili al periodo immediatamente precedente la colonizzazione greca di Himera.

Anche se i limiti delle aree, sulle quali si esercitavano attività agricole, restarono relativamente ristretti, si può ragionevolmente pensare che il territorio pianeggiante in prossimità delle foci dei fiumi Imera e Torto fosse coltivato a "campi ed erba".

Si tratta di forme ancora primitive di paesaggio agrario, infatti i campi, coltivati per pochi cicli, venivano periodicamente abbandonati e riconquistati dalla vegetazione spontanea.

Con l'affermarsi della tecnica del maggese, in piena colonizzazione greca, cominciarono a delinearsi forme più precise del paesaggio agrario. Vasti campi di seminativi dovevano svilupparsi nei territori pianeggianti o leggermente acclivi intorno all'insediamento urbano. Le linee di confine, già costituite da siepi, muri, fossi, fiumi e strade, disegnavano forme geometriche regolari. Anche le colture arboree in età greca cominciano ad assumere un certo rilievo dando origine al noto paesaggio del "giardino mediterraneo".

Con la distruzione della colonia greca e lo sviluppo del nuovo insediamento di Thermae, probabilmente gli ambiti interessati da coltivazioni agricole si spostarono nel versante occidentale del territorio

Thermae, pur rientrando tra le città decumane, che conservavano la libera proprietà dietro pagamento della prima decima, non poté sottrarsi alla diffusa monocoltura imposta da Roma e pertanto anche il suo territorio contribuì alla costituzione del noto "granaio".

Nei secoli del Basso Impero si avviò il processo di degradazione del paesaggio agrario. Via via ambiti silvo-pastorali si sovrapposero alle coltivazioni di grano che, però rimasero ininterrottamente oltre la dominazione bizantina fino all'invasione araba.

Gli Arabi esercitarono una notevole svolta nell'attività agricola e contribuirono enormemente a ridisegnare forme più durature di paesaggio agrario. Ripopolarono le campagne rifondando antichi casali, bonificarono e ricolonizzarono molte terre

e diffusero nuove colture e nuove tecniche (specie per quanto riguarda l'erboricoltura e l'orticoltura).

Con il diffondersi degli agrumi, unitamente al mandorlo e all'ulivo già nel IX e X secolo si costituì un paesaggio agrario le cui caratteristiche rimasero fin quasi ai nostri giorni.

### **3. Le forme storiche dell'insediamento urbano**

La conformazione del sito ha certamente un ruolo fondamentale nell'assetto urbanistico della città. Già in epoca ellenistica l'insediamento si sviluppava lungo il promontorio proteso sul mare e in parte si adagiava sulle propaggini del pendio meridionale, per una estensione di circa 15 ha. Le strutture difensive dovevano svilupparsi lungo un tracciato che poi avrebbe costituito la cinta muraria della città medioevale e precisamente dalle torri dell'Annunziata, di S.Orsola e di S.Francesco, risaliva lungo l'attuale percorso di Via Roma e quindi chiudeva con il piano di S.Giovanni. Tale ipotesi già avanzata da molti studiosi del passato è stata accolta anche dal Prof. Belvedere nella sua recente pubblicazione sulla città. La struttura urbana rispondeva presumibilmente ad una suddivisione formale degli spazi secondo impianti che si ripetevano nelle colonie greche in Sicilia: l'acropoli nella parte sommitale, ai piedi gli spazi pubblici, l'agorà e le aree edificabili private attestate lungo l'asse longitudinale al promontorio.

In epoca romana la città subì una radicale trasformazione per meglio rispondere ai modelli insediativi dei dominatori. Nuovi edifici monumentali e rappresentativi costituirono elementi caratterizzanti il nuovo assetto urbano. Con il foro e gli edifici annessi (l'anfiteatro, la curia, la tholos, ecc..) si definì il sistema ad assi ortogonali che regolò le varie fasi di crescita della città.

Con la decadenza dell'impero romano si avviò il parallelo processo di ristrutturazione degli edifici monumentali e del relativo impianto viario. Come si è già detto, solo il tracciato delle antiche mura venne riconfermato, per il resto l'impianto urbano rispose a nuovi criteri insediativi: il castello con il fitto tessuto residenziale sottostante, le chiese come nuovi poli di attrazione.

Sotto il dominio Normanno, Termini fu annoverata tra le città demaniali e riconquistò un ruolo territoriale primario, grazie alla relativa vicinanza con la

capitale e alla presenza di un porto (meglio approdo) tra i più sicuri della costa occidentale e di un antico caricatoio di grano.

In seguito, trovandosi al centro delle vicende belliche tra Aragonesi ed Angioini, fu da questi ultimi interamente distrutta nel 1338.

Ritornata agli Aragonesi una nuova cinta di mura ampliò l'ambito urbano, e quasi contemporaneamente la città da demaniale divenne feudale. Allo stesso periodo risale la ricostruzione delle strutture del castello e di molti complessi conventuali.

Dopo il 1500 inizia il lento accrescimento del tessuto urbano. Raccogliendosi attorno ad alcuni complessi conventuali sorgono le prime case dei futuri quartieri cittadini.

La direttrice di espansione è costituita dal grande asse commerciale che univa Porta Felice con Porta Girgenti, e cioè il porto e la città bassa, dedita alla pesca e al commercio con l'entroterra agricolo, e la città alta. Attorno a quest'asse, dunque, si impenna lo sviluppo dei nuovi quartieri, i quali presentano una maglia varia piuttosto regolare, nettamente in contrasto con i vecchi quartieri.

Nella prima metà del secolo XVII l'apertura della Via Stesicoro determina una nuova direttrice di espansione urbana. Comincia in quest'epoca probabilmente un più rapido accrescimento della città. Alcuni quartieri si incuneano tra le vecchie maglie urbane dando inizio a quel processo edificatorio che tenderà a saturare senza soluzione di continuità gli spazi verdi interposti tra i nuclei residenziali e i grandi complessi conventuali.

Ancora nel 1748 la città è circondata da mura. Le porte come quelle di Girgenti, Eurako, Felice, Caricatore, accrescono la loro funzione sia di accesso alla città che di passaggio delle merci. Termini attraversa una fase di buoni rapporti commerciali con l'immediato entroterra e con città più lontane.

Contemporaneamente il processo di eversione del feudalesimo, che libera dai vincoli feudali la terra e ne permette il frazionamento, favorisce l'affermarsi di una nuova classe media di proprietari terrieri, che in città occupano le cariche amministrative e costruiscono nuovi edifici rappresentativi lungo le vie principali (palazzotti borghesi del XIX secolo).

Per tutto il secolo scorso e fino alla seconda metà del nostro secolo lo sviluppo edilizio è stato contenuto all'interno della cinta muraria, proseguendo quel processo di saturazione degli spazi liberi.

## D. ASSETTO ATTUALE DEL TERRITORIO

### 1. I caratteri ambientali

Negli ultimi decenni l'attività edificatoria unita al processo di industrializzazione della piana del fiume Torto, ha determinato un uso squilibrato del territorio. Forme insediative di ogni genere si sono accentrate lungo la fascia costiera del territorio comunale e nell'entroterra agricolo, relativamente meno urbanizzato sono sorti molteplici insediamenti puntiformi.

Queste modalità dell'urbanizzazione hanno influenzato ed influenzano la qualità insediativa e ambientale combinando vari fattori di degrado quali: l'elevato consumo del suolo, l'impatto negativo della rete infrastrutturale e un complessivo effetto inquinante esteso a tutti gli elementi fisici; l'aria, le acque, il suolo, il sottosuolo.

Le cause dell'inquinamento atmosferico sono principalmente rappresentate dai processi di combustione della centrale termoelettrica e degli scarichi dovuti al traffico veicolare. Se il primo fattore è strettamente "monitorato" dall'ENEL, che peraltro sta adottando idonei sistemi di controllo e filtraggio delle emissioni, il secondo, quello relativo al traffico veicolare, presenta caratteri peculiari strettamente connessi all'abitato.

Si consideri, infatti, la specifica struttura urbana della città, caratterizzata da un tessuto molto fitto anche nelle zone di espansione più recente, dall'altezza degli edifici non commisurata all'ampiezza delle sedi stradali, dalla limitata presenza di piazze e dalla quasi assoluta mancanza di aree a verde nella zona centrale; tali elementi rendono ancora più difficile lo smaltimento delle sostanze tossiche emesse dai motori e parallelamente contribuiscono ad aumentare il livello della rumorosità di fondo.

In merito ai problemi delle acque, pur in mancanza di rilevamenti diretti ma utilizzando dati dell'Assessorato Sanità circa i livelli di idoneità alla balneazione e dati del LIP sulle emissioni superficiali, si può affermare che i fenomeni di

inquinamento sono da attribuire principalmente agli scarichi fecali urbani e a quelli industriali. Per quanto riguarda gli scarichi urbani la causa deriva dal parziale funzionamento del sistema degli impianti di depurazione. Infatti dei previsti due impianti (previsione P.A.R.F.) solo uno è realizzato e funzionante, cioè quello afferente il bacino orientale della città sul torrente Barratina; mentre quello sul versante occidentale, in prossimità del Fiume S.Leonardo, è in corso di realizzazione, ma a "stralci" a causa della parziale copertura finanziaria.

Gli scarichi industriali costituiscono un gravissimo fattore di inquinamento delle acque; anche in questo caso la mancanza del depuratore centrale dell'A.S.I. e la insufficienza della rete di raccolta degli scarichi determinano un trend in ascesa dei livelli di inquinamento.

Non meno gravi risultano le condizioni dei corsi d'acqua e delle relative superfici permeabili. Gli alvei dei principali fiumi, dal S.Leonardo all'Imera Settentrionale, sono soggetti a fenomeni di degrado per gli indiscriminati interventi di cementificazione e per le incontrollate discariche di terra e di rifiuti.

Mancano poi dati significativi sulle condizioni delle acque sotterranee, tranne i controlli effettuati alla sorgente di Brocato, che peraltro costituisce la fonte principale di approvvigionamento idrico della città, per il resto le acque sotterranee, di cui il territorio comunale è molto ricco data la permeabilità elevata degli strati superficiali, sono oggetto di captazione incontrollata.

E' gravissimo, infine, il problema dell'inquinamento dovuto agli scarichi dei rifiuti solidi e degli sfrabbricidi nel territorio data l'insufficienza della discarica di 1° categoria (R.S.U.) e l'inesistenza di quella di 2° categoria (inerti e sfabbricidi). Si assiste al proliferare di discariche incontrollate su tutto il territorio comunale, nonostante l'azione di vigilanza e di repressione. La risoluzione del problema sembra ormai avvicinarsi, è infatti prossima la realizzazione di una discarica controllata in contrada Tammuso dopo anni di complesse procedure di localizzazione.

Nel contesto sopradescritto, l'ambiente naturale ha subito un processo accelerato di degrado. Le parti del territorio di maggior pregio ambientale, cioè quelle in prossimità della costa, sono state sottoposte ad un uso intensivo, e il resto dell'entroterra agricolo ha subito un'aggressione più recente sia per effetto della pressione insediativa diffusa che per le conseguenze della realizzazione di



particolari imponenti infrastrutture (elettrorodotti, acquedotti, torri telematiche, stazioni per impianti tecnologici, ecc.).

Questi fenomeni si sono tradotti in una progressiva erosione del patrimonio di aree agricole, rilevante non solo per l'entità ma anche per lo sconvolgimento dell'organizzazione del territorio.

## **2. Le strutture degli insediamenti**

Il sistema degli insediamenti nel territorio, pur essendo contraddistinto da disordine e congestione, consente di riconoscere alcune tipologie insediative prevalenti: il centro urbano, gli aggregati edilizi sparsi, l'agglomerato industriale.

La struttura attuale del centro urbano, il suo espandersi a macchia d'olio, è il risultato ultimo della progressiva attività edificatoria degli ultimi decenni.

L'impianto urbano si organizza a partire dal centro storico e qui il complesso del castello e della Chiesa Madre, posto sulla sommità del colle in posizione dominante, rappresenta il "luogo" in rapporto al quale si è costruito il brano di tessuto edilizio più antico. Per secoli la città "storica" ha contenuto la sua espansione nell'ambito della cinta muraria cinquecentesca. I pochi quartieri fuori le mura sorti dal secolo scorso e dai primi decenni del novocento si sono attestati a ridosso della "porte" che aprivano la città alla viabilità extraurbana: Porta Palermo, Porta Girgenti e Porta Barratina

Questi insediamenti sono stati "disegnati" con un impianto urbanistico regolare, rigidamente a scacchiera, forzando in qualche caso anche la morfologia del terreno (quartiere di Via Zara).

Le tipologie edilizie hanno mantenuto in questi quartieri i caratteri formali di quelle tradizionali già insediate nell'abitato entro le mura.

Ai modi di crescita della città antica si contrappone oggi lo sviluppo di un tessuto edilizio formalmente indefinito e non qualificato in alcun modo dalla presenza di elementi emergenti.

Sul versante occidentale della città, cioè quello che degrada sulla Valle del S.Leonardo, è appena leggibile il disegno di due assi viari che si dipartono dal centro antico. Uno costituisce il prolungamento di Via Vittorio Amedeo,

(l'odierna Via P.Mattarella) l'altro quello di Via Garibaldi (l'odierna Via E.Setti Carraro).

Lontano dal rappresentare elementi urbanistici ordinatori, questi due assi costituiscono piuttosto delle "direttrici" di espansione, in parte determinate dalle conformazioni dei siti e in parte dal ruolo di "testa di ponte" svolto da insediamenti di edilizia economico e popolare.

La città sviluppata a sud-est dell'antico abitato mostra ancora più accentuati caratteri di infirmità e disordine. Qui alla casualità degli interventi si è sommata una tormentata conformazione dei luoghi che ha reso complessa l'individuazione di un pur minimo elemento ordinatore.

In tutte le nuove espansioni la tipologia edilizia ricorrente è il "condominio". In questa scelta insediativa si esprime, fisicamente, la volontà di modificare l'antico ruolo dell'abitare basato sulla tipologia "unifamiliare" a due-tre piani. I recenti processi economico-sociali hanno determinato nuovi "bisogni" e quindi domande di nuovi alloggi.

Con il pretesto di un miglioramento delle condizioni igienico ambientali si è sostituito il tradizionale e "scomodo" alloggio verticale con l'appartamento a sviluppo orizzontale del moderno condominio.

Al di là del giudizio di qualità che si può dare su questa tipologia, essa esprime l'insorgere di nuove esigenze e un mutato rapporto residenza-lavoro.

La crisi della forma insediativa tradizionale ha determinato inoltre l'abbandono di molte unità abitative del centro storico, anche a causa dell'accresciuta domanda di servizi. Questi, infatti, sempre più spesso sono stati localizzati nelle zone "nuove" a scapito della dotazione del centro antico.

Gli aggregati edilizi sparsi sul territorio sono per lo più di recente formazione e costituiscono il fenomeno diffuso della seconda abitazione, anche se negli ultimi anni cominciano a determinarsi casi di prima residenza nella zone più vicine alla città.

Queste forme di insediamento, essendosi sviluppate in gran parte abusivamente, e anche se poi "legittimate" in sanatoria, denunciano in modo palese un limite comune nella mancanza assoluta di principi ordinatori a scala territoriale.

Non meno casuale e informe risulta l'aggregato edilizio che, pur sviluppato nel territorio di Termini, costituisce espansione dell'abitato di Trabia. Qui un'attività

edilizia legale e illegale ha prodotto un "quartiere" ad alta densità abitativa assolutamente privo di ogni forma di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'unico nucleo edilizio storico nel territorio termitano è costituito dal villaggio rurale di Villaurea detto anche "La Signora". Si tratta di un piccolo aggregato di case, di fondazione settecentesca, dalle spiccate caratteristiche di "ruralità". Rappresenta l'unico insediamento formalmente definito all'interno della vasta area agricola compresa tra il fiume Torto e l'Imera.

Delle poche decine di case, disposte attorno ad una "piazzetta" con chiesa, solo 5-6 unità sono abitate permanentemente, per il resto risultano abbandonate o utilizzate parzialmente.

Per quanto riguarda l'insediamento industriale, vanno rilevati i limiti e le insufficienze che lo caratterizzano. Le possibilità di recupero e una migliore fruibilità dell'area potranno però essere oggetto soltanto di una pianificazione di settore.

L'insediamento industriale occupa una lunga striscia di territorio nella piana del fiume Torto compresa tra l'asse autostradale e il litorale.

Il sistema viario principale è costituito da un'ampia arteria che, sviluppandosi per tutta la sua lunghezza, collega l'area ad est con il raccordo autostradale e ad ovest con l'infrastruttura portuale e quindi con la città. La destinazione funzionale delle aree è rappresentata da una irregolare lottizzazione che si attesta nell'arteria stradale. Il centro servizi, di recente costruzione ed attualmente destinato ad usi impropri, è situato in posizione baricentrica prossima alla foce del fiume Torto. Per il resto nell'area si alternano "capannoni" di varie forme e dimensioni in cui le attività produttive che si susseguono non rispondono ad alcun criterio di localizzazione. Si rileva infatti la totale saturazione delle aree dell'estremità occidentale (prevalentemente occupate dalla centrale termo-elettrica e dalla FIAT), una notevole concentrazione di "attività varie" nella fascia centrale, e infine un notevole diradamento verso l'estremità orientale causato dalla infausta localizzazione della Chimica del Mediterraneo.

### 3. Il sistema delle infrastrutture territoriali.

#### Le infrastrutture viarie

Il sistema delle infrastrutture si sviluppa in relazione alle diverse realtà territoriali. Le principali arterie di comunicazione - l'autostrada, le strade statali, la ferrovia - si svolgono quasi interamente lungo la fascia costiera, mentre una viabilità minore, per qualità e quantità, interessa le zone interne collinari e montuose.

La particolare localizzazione geografica pone il territorio termitano nell'asse regionale di attraversamento Est-Ovest, ma anche come nodo principale di collegamento con i sistemi di comunicazione delle aree interne dell'isola. Parallelamente alla costa si trovano allineate: l'Autostrada A19 (Palermo-Catania), con due svincoli (Termini e Agglomerato Industriale); la Strada Statale 113, che si sviluppa con un percorso tortuoso; la linea ferroviaria Palermo-Messina-Catania (che proprio nel territorio termitano si divide nelle due direttrici).

Il sistema della rete stradale si completa con le bretelle che, dipartendosi dalla costa, penetrano verso l'interno. Si elencano da est: la S.S. n°120 (dell'Etna e delle Madonie); la S.P. per Sciara; la S.P. per Cangemi-Caccamo; la S.S. n°285 per Caccamo; la S.P. per Ventimiglia e Ciminna.

Una funzione specifica di ambito locale svolge la strada di collegamento tra l'area industriale e il porto.

Nel complesso lo sviluppo delle strade principali assomma a Km. 90,00 secondo la seguente articolazione:

Autostrada	Km. 18,00
Strada ASI	Km. 14,00
S.S. 113	Km. 20,00
S.S. 120	Km. 7,00
S.S. 285	Km. 7,00
S.P. Termini Caccamo	Km. 14,50
S.P. Ventimiglia	Km. 7,00
S.P. Sciara	Km. 2,50
<b>TOTALE</b>	<b>Km. 90,00</b>

Alla viabilità principale si somma una viabilità secondaria, comunale e di penetrazione rurale, dalle varie caratteristiche tipologiche. Per lo più si tratta di strade con sezioni ridotte e con scadente qualità del fondo. Di queste circa 80 Km. risultano asfaltate.

La viabilità complessiva pertanto si sviluppa per circa 170 Km. definendo una "densità stradale" (Km/Kmq) pari a 2,2, tre volte superiore al parametro regionale che è di 0,74.

Anche l'indice di viabilità (Km/ab), che è pari a 0,006, risulta superiore a quello regionale (0,004).

In sintesi si rileva che la rete stradale ha un buon sviluppo quantitativo, ma la sua distribuzione territoriale è ovviamente squilibrata e condizionata dalla particolare funzione che assolve cioè quella di rappresentare segmenti di viabilità regionale e provinciale.

Nel quadro delle infrastrutture lineari assume una certa rilevanza la linea ferroviaria, questa infatti attraversa longitudinalmente tutto il territorio comunale e nel tratto Termini-Fiume Torto si sviluppa su doppio binario. Da Fiume Torto si divide nelle due direzioni Messina e Catania con un solo binario.

La stazione di Termini, proprio per le funzioni di scambio tra i collegamenti nazionali (e internazionali) per il nord e quelli regionali (Agrigento - Catania), assume un importante ruolo strategico che però non risulta opportunamente valorizzato per l'assenza del collegamento ferroviario con il porto. Manca infatti l'"ovvia" bretella di collegamento tra la stazione e le banchine portuali, che consentirebbe un più efficace scambio tra i due sistemi infrastrutturali senza che questo venga mediato dal trasporto gommato.

### Gli elettrodotti

La rete elettrica è caratterizzata dalla forte e ingombrante presenza di molti elettrodotti a traliccio. Infatti dalla centrale termo-elettrica (zona industriale) si dipartono in tutte le direzioni, e in particolare nella fascia costiera, moltissime linee ad alta tensione (150 e 70 Kw). In gran parte queste sono di attraversamento cioè finalizzate alla erogazione esterna al territorio termitano.

La distribuzione interna è effettuata tramite la sottostazione ENEL di Caracoli e la sottostazione del S.Leonardo. Successivamente con cabine secondarie in

muratura o a palo, variamente distribuite, che trasformano la corrente da 20.000 a 400 volts.

#### Gli acquedotti e gli approvvigionamenti idrici

La situazione della rete idrica si descrive nei tre ambiti di approvvigionamento e precisamente quelle civile, industriale e rurale.

La città, per i suoi usi civili, è alimentata dall'acquedotto della Sorgente Brocato che dispone di circa 105 -110 l/s, di questi circa 15 l/s sono destinati all'approvvigionamento della zona industriale; per il resto l'acqua viene convogliata al serbatoio comunale tramite una condotta adduttrice del diametro di 400 mm., il cui tracciato si sviluppa per la lunghezza di circa 5 km.

Lungo il percorso di avvicinamento sono predisposti dei punti di consegna (n°11) che compiono servizio di erogazione a numerose utenze (circa 500).

Il serbatoio di arrivo, con funzioni di compenso e di riserva, è sito in C/da S.Girolamo a quota 80 m. s.l.m. ed ha una capacità di 6870 mc., alimenta direttamente la parte bassa della città (da quota 0 mt. a quota 60 mt.), e tramite un impianto di sollevamento, il serbatoio in C/da S.Arsenio. Da quest'ultimo si diparte la rete di distribuzione della città alta (da quota 60 m. a quota 110m.)

Ad integrare l'erogazione dell'acquedotto comunale interviene il sistema di Scillato attraverso consorzi privati. Tale sistema si avvale di una rete acquedottistica mista (quella a pelo libero di antica realizzazione e quella più recente a pressione). Complessivamente il volume d'acqua erogato dal canale di Scillato è di 1153 mc/g. che corrisponde ad una portata di 13 l/s.

L'approvvigionamento per uso industriale è assicurato da vari sistemi. Come già detto una quantità per uso potabile è erogata dalla sorgente Brocato. A questa si somma una piccola quantità (2,5 l/s) proveniente dalla sorgente di Fontana Fredda.

Per gli usi industriali veri e propri il Consorzio ASI si avvale dell'erogazione che l'AMAP garantisce con la sorgente presidiana nella misura di 30 l/s.

Altra quantità di acqua per complessivi 60 - 70 l/s provengono dal Pozzo S.Leonardo e dai pozzi freatici interni all'area industriale stessa.

L'approvvigionamento ad uso irriguo allo stato attuale è costituito unicamente dai pozzi sparsi per tutto il territorio comunale e soprattutto nelle piane agricole. Il fenomeno è difficilmente quantificabile in termini di portate emunte, infatti si ha

ragione di credere che i dati ufficiali forniti dal Genio Civile (62 l/s) siano largamente al di sotto degli effettivi prelievi di acqua nel sottosuolo.

In ambito agricolo particolare rilievo assume il sistema irriguo dell'invaso di Rosamarina, in corso di costruzione.

La galleria di derivazione dell'invaso, già realizzata, sbocca a poche centinaia di metri a valle dello sbarramento sul S.Leonardo e da questa si originano le opere di adduzione in via di realizzazione, le cui condotte principali, ad Est ed Ovest, attraversano longitudinalmente tutto il territorio comunale. Le opere sono a cura dell'E.S.A. e sono finalizzate a soddisfare una domanda irrigua di circa 3000 ettari.

#### Il sistema della rete fognante

Attualmente la città è dotata di una rete fognante di tipo misto che rimette i reflui in due recapiti finali:

- 1) il collettore Est presso il Lungomare C.Colombo che raccoglie circa il 70% degli scarichi urbani e che immette i reflui, previo trattamento depurativo nell'impianto principale, in una condotta sottomarina di due Km. di lunghezza;
- 2) il collettore Ovest preso il fiume S.Leonardo che raccoglie il rimanente 30% degli scarichi cittadini.

L'attuale assetto della rete risponde ai criteri e agli orientamenti definiti nel P.A.R.F. (Piano di Attuazione della Rete Fognante) regolarmente approvato con D.A. Territorio e Ambiente n°78/89. Si sviluppa secondo due distinte reti cui fanno capo i collettori finali sopramenzionati. Anche gli impianti depurativi sono due, il principale, già attivato, in prossimità della foce del Barratina, opera un trattamento del refluo definito di secondo livello (sedimentazione, disabbatura e disoleatura) e quindi l'espulsione in mare attraverso la condotta sottomarina. Il secondario, in fase di progettazione, è posto a valle del fiume S.Leonardo e opererà un trattamento di primo livello con conseguente scarico a mare in un'altra condotta sottomarina.

## E. ASSETTO ISTITUZIONALE E DISCIPLINA DEL TERRITORIO

### 1. Gli strumenti urbanistici generali

Nel complesso e vasto panorama degli strumenti di pianificazione generale tratteremo quelli che hanno effettiva rilevanza giuridica e che intervengono realmente nei processi di trasformazione del territorio (il Piano Regolatore vigente, il P.R. dell'A.S.I., il P.R. del porto) mentre ci limiteremo a citare quelli che non hanno alcun valore prescrittivo o che non incidono nell'attuale fase pianificatoria:

- il Piano territoriale di coordinamento;
- Il Piano zonale di sviluppo agricolo N°3. (ESA)

Il Piano Regolatore vigente è stato elaborato da professionisti esterni negli anni '70 e approvato, dopo molteplici vicissitudini il 31 dicembre 1985.

Pur astenendoci dal manifestare giudizi sulle metodologie e sull'impostazione del piano non si può sottacere il fatto che esso ha risposto principalmente alle esigenze della grande espansione e dell'uso indifferenziato del territorio ai fini edificatori. E' stata garantita la regola della quantità senza che ad essa corrispondesse alcuna indicazione, prescrizione o norma nella qualità delle forme insediative.

Il meccanismo che ha consentito l'attuazione dell'intensa attività edificatoria è quello della sovrastima dell'espansione demografica.

Tale meccanismo, abbastanza ricorrente in molti piani dell'epoca, ha giustificato la costruzione di una cubatura aggiuntiva pari a quella già esistente, raddoppiando il volume edificato in secoli di storia della città.

Si riporta di seguito il raffronto tra i dati del piano e quelli della situazione di fatto.



TAB. 1			
	Dato di partenza 1985	Situazione al 1995	Situazione al 2000
POPOLAZIONE STIMATA DAL PRG 1985	26.400	33.200 *	35.000
SITUAZIONE DI FATTO	26.400	28.000	?

(\*) dato ottenuto per interpolazione lineare

Dalla tabella risultano evidenti i fattori di sovradimensionamento che hanno determinato il notevole aumento del parco abitativo. Ma analizziamo più in dettaglio le previsioni del piano i suoi livelli di attuazione.

TAB. 2				
PREVISIONI DEI NUOVI INSEDIAMENTI IN AMBITO URBANO				
ZONE OMOGENEE	Superficie fondiaria prevista mq.	Indice fondiario mc/mq	Cubatura Prevista mc.	Cubatura realizzata o in corso di realizzazione mc.
A - B1- B2	20.000	5	100.000	90.000
C1	70.000	3,5	245.000	220.000
C2	100.000	2,5	250.000	200.000
zone C fasce 1000 mt. dalla battigia	330.000	0,94 -- 2,50	500.000	190.000
TOTALE A+B+C	520.000	-----	1.095.000	700.000

Fonte: NS elaborazioni su dati UTC

Da una immediata analisi dei dati sopra riportati, si evince che le zone omogenee con più elevato indice fondiario risultano per lo più sature, mentre quelle ricadenti nelle fasce costiere, normate dalla Legge Regionale, n°78/76 e quindi con limiti di densità edificatoria, sono in buona parte inedificate. Il fenomeno è facilmente leggibile anche nelle tavole 3.2. abc, dove tutta la fascia costiera orientale (contrada Madonna della Catena), pur avendo ampie zone a destinazione residenziale dimostra una scarsa presenza di insediamenti.

Il fenomeno, che nella prima fase di attuazione del piano era connesso solamente alla esigenza della rendita, oggi trova una ulteriore motivazione nel calo complessivo della domanda, avendone il mercato già coperto ampi settori.

Se in buona parte sono state attuate le previsioni del piano in fatto di insediamenti residenziali, non altrettanto si può dire per le previsioni dei servizi.

TAB. 3				
LIVELLO DI ATTUAZIONE DEI SERVIZI DI QUARTIERE				
SERVIZI	Situazione Precedente PRG Sup. mq.	Previsioni del PRG 85 Sup. mq.	Realizzazioni nel decennio Sup. mq.	Scarti Previsioni -- Realizzazioni Sup. mq.
ISTRUZIONE	33.350	108.000	201	107.799
INTERESSE COMUNE	35.155	32.800	7.845	24.955
VERDE / SPORT	58.250	192.900	5.000	187.900
PARCHEGGI	1.880	40.000	5.020	34.980
MOBILITA'	-----	180.000	60.000	120.000
<b>TOTALE</b>	<b>128.635</b>	<b>553.700</b>	<b>78.066</b>	<b>475.634</b>

Fonte: dati UTC

Nel corso del decennio è rimasto vincolato e non utilizzato un parco di aree per servizi corrispondente all'88% degli impegni presi con lo strumento urbanistico.

Lo scarso livello di attuazione ha riguardato tutte le tipologie dei servizi, ma particolare risalto assumono le mancate realizzazione delle attrezzature per lo sport e le aree verdi le quali già presentavano una situazione di grave deficit.

Queste mancate attuazioni anche se non immediatamente imputabili al piano, trovano pure una motivazione nelle previsioni progettuali. Le aree scelte, infatti,

risultano spesso marginali rispetto al tessuto insediativo; hanno caratteristiche geo-morfologiche complesse (forti pendenze, instabilità, ecc.); sono in alcuni casi già occupate da insediamenti più o meno legittimi.

Il Piano Regolatore dell'ASI, originariamente redatto negli anni sessanta, oggi si attua con una variante generale che è stata approvata nel 1985 dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente e si estende a tutta l'Area di Sviluppo Industriale composta dagli agglomerati di Termini Imerese, di Brancaccio e di Carini.

Per ciò che riguarda l'ambito di Termini esso pianifica una lunga fascia di territorio, nella piana del fiume Torto, compresa tra la Strada Statale 113 e il mare; nell'estremità orientale è delimitata dallo svincolo autostradale, mentre in quello orientale si conclude con i primi rilievi collinari di contrada Chianche.

L'asse autostradale, che attraversa longitudinalmente la fascia, divide l'area in due zone distinte. Nella zona costiera, già infrastrutturata, sono previsti insediamenti produttivi anche se non tutti in esercizio. Quella più interna ne è priva e totalmente assenti sono qui le infrastrutture.

Il piano, nella sua impostazione originaria, prevedeva l'attuazione secondo tre fasi temporali, cui corrispondevano tre zone: la prima e la seconda nella fascia costiera, la terza nella fascia interna. Come è noto però le vicende economico-giudiziarie della CHIMED, esterne ai processi pianificatori, hanno condizionato negativamente gran parte degli insediamenti. Infatti il mancato "polo chimico" ha occupato per anni gran parte delle aree della seconda fase con grandi ed inutilizzati "monumenti" di ferraglia ossidata, e solo oggi dopo più di vent'anni si sta procedendo alla demolizione delle strutture.

Il piano per ciò che riguarda le previsioni infrastrutturali, a meno della viabilità principale e di un incompleto centro servizi, risulta in gran parte inattuato. Manca infatti una rete fognaria funzionale allo smaltimento dei reflui industriali, manca il depuratore, sono totalmente inesistenti gli spazi verdi e le fasce di rispetto.

Ad oltre vent'anni dalla sua formazione si pone oggi in maniera ineluttabile la necessità di una revisione generale, ma, come è noto, l'iter è complesso e gli enti preposti mostrano segni di pesantezza burocratica.

## 2. Gli strumenti urbanistici attuativi.

Gli strumenti urbanistici attuativi, come è noto, interessano delimitate zone del territorio comunale e sono di iniziativa pubblica e privata.

Esamineremo quelli attuati, in corso di attuazione o vigenti nel territorio termitano nel seguente ordine: 1) Piani particolareggiati (P.P.), 2) Piani di lottizzazione (P.di L.), 3) Piani per insediamenti produttivi (P.I.P.).

I Piani particolareggiati (Prescrizioni Esecutive secondo la normativa regionale) contenuti nel vigente P.R.G. hanno avuto una scarsa rilevanza. Delle tre aree pianificate, infatti, (1. Mazziere Ovest, 2. San Leonardo Est, 3. Madonna della Catena) solo quella denominata San Leonardo Est ha trovato attuazione; le altre due invece sono rimaste inattuata a causa di un complesso iter avviato in sede di approvazione del P.R.G.. In quella sede furono stralciate in quanto ricadenti all'interno delle fasce costiere sottoposte ai limiti della L.R. n°78/76. Il Decreto assessoriale poneva l'obbligo al Comune di rielaborare i piani per adeguarli alla citata normativa. L'iter di rielaborazione e di esame degli organi regionali si è protratto per diversi anni con un susseguirsi di proposte del Comune e dinieghi da parte dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente.

Premesse queste vicende di carattere burocratico e procedurale esaminiamo i piani secondo i parametri della disciplina urbanistica.

Essi hanno previsto insediamenti assolutamente informi e casuali articolati secondo due elementi fondamentali: la strada e la linea di "Palazzine"; tutto il resto è spazio di risulta (aree verdi, parcheggi, corsie, ecc.).

E' da rilevare comunque che l'unica area attuata secondo le prescrizioni esecutive di iniziativa pubblica, (in contrada Bevuto Rocca-Rossa, mostra in maniera evidente il segno dell'intervento pianificatorio - contestuale realizzazione di strade, reti infrastrutturali ecc.), non altrettanto può dirsi quando gli interventi sono affidati all'iniziativa privata nei P.d L..

I piani di lottizzazione sono gli strumenti attuativi che hanno dominato le vicende urbanistiche della città degli ultimi dieci anni. Essi hanno riguardato sia l'ambito urbano che il territorio collinare.

Nel primo caso si è trattato di proposte pianificatorie che hanno mosaicato tutte le aree residenziali previste dal P.R.G. nel rigido esclusivo rispetto dell'assetto proprietario. Una scellerata norma del piano ha ammesso l'intervento pianificatorio parziale (rispetto ad una zona omogenea) ed ha determinato la polverizzazione delle proposte progettuali con la totale casualità insediativa.

In alcuni casi il P.di L. ha coinciso con il progetto di un solo edificio, solo in pochi casi l'estensione delle aree e la qualità degli interventi hanno avvicinato i P.di L. agli elementi ed ai parametri della disciplina urbanistica.

Per ciò che attiene agli aspetti quantitativi e dimensionali, si rimanda alla lettura della tav. 3.1.

I Piani di lottizzazione esterni all'abitato, visualizzati nella tav.4.3, hanno in qualche modo ricalcato le vicende dei piani in ambito urbano. Analoga è infatti la normativa di riferimento e analoghi sono i procedimenti attuativi. Ma ad attenuare gli effetti negativi sul territorio è l'indice di fabbricabilità relativamente più basso, si tratta infatti della cosiddetta edilizio "estensiva" per villeggiatura con 0,20 mc/mq.

Il Piano per gli insediamenti produttivi in vigore interessa un'area in contrada Caracoli estesa complessivamente 90.000 mq. circa. Il piano, approvato nel 1990 e non ancora attuato, prevede l'insediamento di 19 lotti artigianali disimpegnati da una strada ad andamento sinuoso e una zona per servizi ed infrastrutture nella fascia prossima alla Statale 113. Anche se molte sono le attese degli operatori, il piano non ha trovato attuazione per la mancanza di finanziamenti posti a totale carico della pubblica amministrazione.

### **3. I vincoli territoriali**

I numerosi vincoli e prescrizioni che interessano il territorio di Termini sono stati trattati in due carte (2.1.a.b e 2.2.) a scala diversa che restituiscono un quadro integrato dalla varie normative.

Seguono brevi cenni dei regimi vincolistici più rilevanti.

Il vincolo di tutela delle bellezze naturali e panoramiche (L. 1497/39 e L. 431/85), comunemente definito "vincolo paesaggistico", nel complesso è molto

esteso perché interessa ampie fasce del territorio costiero, i più importanti corsi d'acqua, la zona archeologica di Imera, il monte S.Calogero ed altre realtà territoriali di minore estensione. Il vincolo impone l'obbligo della conservazione dell'ambiente e delle costruzioni esistenti; non impedisce, in assoluto l'edificabilità. Ogni intervento di nuove costruzioni su edifici esistenti deve, però, conseguire il preventivo parere della competente Soprintendenza.

Il vincolo archeologico (L.1089/39) interessa prevalentemente tutto l'antico centro abitato ed i luoghi degli insediamenti storici e preistorici (Imera, Roccazzo, l'acquedotto Cornelio, ecc..) anche in questo caso ogni intervento è subordinato al preventivo parere della Soprintendenza.

Il vincolo di tutela dello stato idraulico e geologico del territorio (R.D. 3267/1923), è esteso alle aree del Torrente Barratina e del Fiume S.Leonardo. Il vincolo non impone usi particolari del suolo agricolo, ne impedisce modificazioni dell'assetto territoriale (compresa l'edificazione), qualsiasi intervento, però, è subordinato al parere ed alle eventuali indicazioni del competente Ispettorato Ripartimentale delle Foreste.

Il vincolo posto dalla L.R. 78/76, nei due ambiti di pertinenza (inedificabilità nella fascia 150 metri dalla battigia e limitazioni di densità nelle fasce retrostanti 150 - 500 e 500 - 1000 mt.) ha avuto grande rilevanza nel territorio di Termini. La costa, infatti, si sviluppa per oltre 20 Km., pertanto le aree vincolate risultano abbastanza estese.

## F. ASSETTO URBANO

### 1. Il patrimonio edilizio residenziale

Nelle indagini di settore dei "Documenti del Piano" sono riportate tutte le informazioni riguardanti il patrimonio edilizio. Sono stati confrontati i dati degli ultimi tre censimenti e descritte le caratteristiche evolutive del parco abitativo.

L'analisi dei dati evidenzia il carattere di forte dinamicità del settore edilizio.

Nel ventennio '71-91, si è assistito ad un notevolissimo aumento del numero complessivo di abitazioni (63%) e all'aumento molto sostenuto del numero di stanze (quasi 14.000 pari al 68.%). Tale aumento è stato di quasi sette volte superiore all'analogo incremento registrato a livello di popolazione residente. Questo divario evidenzia come, accanto alla costruzione di nuove abitazioni, la città sia stata interessata da fenomeni di trasformazione del patrimonio edilizio preesistente che hanno dato luogo, unitamente alle nuove costruzioni, ad un sensibile miglioramento delle condizioni abitative in termini di aumento delle dimensioni medie delle abitazioni con conseguente riduzione degli indici di affollamento.

Infatti tra il '71 e il '91 si assiste ad un rilevante aumento delle dimensioni degli alloggi, che passano da 3,2 a 4,08 vani; in misura corrispondente l'indice di affollamento si riduce da 1,12 a 0,76 ab/vano.

Secondo questi indicatori statistici, Termini si pone in posizione differente rispetto alla media provinciale. Così è per l'indice di affollamento che nel '91 è 0,76, cioè 1,3 vani per ogni abitante, quando il valore medio provinciale è pari a 0,90 (1,1 vani/ab.)

Così è anche per l'indice sulla dimensione media degli alloggi, soprattutto se confrontato con quello della dimensione media delle famiglie: a Termini è di 4,08 stanze per alloggio (4,31 media provinciale) quando la famiglia media è di 3,1 componenti (3,07 quella media provinciale).

TAB. 4 FABBISOGNO ABITATIVO, TENSIONE ABITATIVA E INDICE DI AFFOLLAMENTO				
	Termini Imerese			Provincia di Palermo
	1971	1981	1991	1991
ABITAZIONI OCCUPATE	6.650	7.249	8.458	391.864
ABITAZIONI NON OCCUPATE	472	2.731	2.823	148.012
ABITAZIONI TOTALI	7122	9.980	11.281	539.876
% OCCUPATE IN TOTALE	93,37	72,6	75	72,5
FABBISOGNO ABITATIVO *	215	431	11	3.946
TENSIONE ABITATIVA **	1,032	1,059	1,001	1,010
INDICE DI AFFOLLAMENTO ***	1,12	0,94	0,76	0,90

Fonte: elaborazione dell'UTC su dati ISTAT

\* Differenza tra nuclei familiari residenti e abitazioni occupate (valori negativi indica surplus di abitazioni)

\*\* Rapporto tra nuclei familiari residenti e abitazioni occupate (valori inferiori all'unita' indicano assenza teorica di tensione).

\*\*\* Rapporto tra abitanti residenti e numero stanze.

Da una immediata lettura dei dati emerge un apparente paradosso per cui la continuata produzione di nuovi alloggi, nel corso dell'ultimo decennio, non sembra alleviare un disagio abitativo che produce una costante domanda di case.

Ma considerando le caratteristiche della domanda, principalmente costituita da alloggi popolari o di edilizia convenzionata, il paradosso si ridimensiona e denuncia una utilizzazione squilibrata del patrimonio edilizio.

Il disagio per le condizioni di uso del patrimonio si desume, infatti, solo se si analizzano i dati relativi alle abitazioni occupate per numero di stanze. Risulta evidente una forte polarizzazione delle condizioni di sovrautilizzo e sottoutilizzo del patrimonio edilizio: in circa 17.000 vani (50% del totale) vivono circa 17.000



presenze (65% del totale), quindi con un indice di affollamento di 1 ab/vano, mentre nei rimanenti 17.000 vani vivono circa 10.000 unità (cioè il 38% del totale).

Il fenomeno risulta ancora più evidente analizzando i dati più in dettaglio: 1.200 famiglie con 3.000 componenti vivono in alloggi composti da 1 o 2 vani, quindi in una palese condizione di sovraffollamento.

L'esame di un altro indicatore derivante dal censimento '91 è utile per completare la descrizione della condizione abitativa. Prendendo in considerazione l'epoca di costruzione degli alloggi, una buona parte del patrimonio edilizio risulta vetusto. Infatti, il peso rappresentato dalle abitazioni costruite in epoca antecedente al 1945 (37,5%) è sensibilmente maggiore alla media provinciale (24,5%). Per di più si tratta di alloggi piccoli (1-2 vani) diffusamente privi di interventi manutentivi e prevalentemente localizzati nel centro antico. Si ha inoltre motivo di ritenere che questi siano, nella maggior parte dei casi, alloggi in affitto ed è noto che, generalmente, il patrimonio in affitto è quello in peggiori condizioni di manutenzione. Anche il dato sugli interventi di recupero giunge a conferma delle condizioni di degrado. Pressoché contenuta è stata, infatti, l'attività di risanamento degli edifici più antichi: negli ultimi 10 anni sono state richieste e rilasciate 253 concessioni per opere di ristrutturazione corrispondenti solo al 7,9% dei fabbricati esistenti al 1945, cioè quelli suscettibili di interventi di recupero.

Tornando ai dati relativi all'attività edificatoria, va segnalato che, nonostante la crescita già evidenziata abbia contribuito ad attenuare le condizioni del "disagio abitativo", passato da 1,032 del '71 a 1,001 del '91, perdura una certa tensione abitativa connessa al bisogno di case di certi strati della popolazione; ne danno prova:

- 1) l'alto numero di domande per l'edilizia economica e popolare (oltre 1.000);
- 2) il fatto che molte case a 1 o 2 stanze e con basso livello di standard risultino occupate;
- 3) la scarsa consistenza del mercato degli affitti;
- 4) il diffuso fenomeno della coabitazione.

Tutto ciò porta ad una ovvia constatazione: l'attività edilizia di questi anni non è stata in grado di offrire una risposta qualitativamente adeguata alla domanda abitativa per la sua specifica parzialità di interessi.

## 2. Il sistema dei servizi

La valutazione dello stato dei servizi, sia pure in una elaborazione di carattere generale, costituisce un quadro nuovo e inedito, in quanto somma e compendia tutti i programmi settoriali sviluppatisi negli anni.

Anche se le realizzazioni degli ultimi decenni sono state per lo più dirette a soddisfare fabbisogni "storici", dall'indagine di settore nei "Documenti del piano", si ha la conferma e la misura della grave inadeguatezza di attrezzature e di servizi urbani e territoriali.

Il primo dato che si ricava è che l'attuale dotazione di attrezzature in ambito urbano è pari a 5,12 mq/ab contro i 18 mq di dotazione minima previsti dalla legge (D.M. 1444/68) mentre per le attrezzature di interesse generale si ha un indice di 2,48 mq/ab contro il minimo inderogabile di 17,50 mq/ab.

Articolando il dato e considerando le tipologie di attrezzature, il quadro ad oggi si configura come segue:

Analizzando più in dettaglio i dati, con riferimento alla destinazione d'uso delle aree adibite ad attrezzature pubbliche, si comprende come la carenza di servizi sia uniformemente diffusa per ciascun ambito di servizio, tranne qualche rara eccezione. Il fabbisogno arretrato complessivo (mq. 782.100) rappresenta il 77% circa del fabbisogno da standard (mq. 994.000), e in particolare: per il settore dell'istruzione il 72%; per le attrezzature di interesse comune (culturali, amministrative, etc..) il 28%; per gli spazi pubblici attrezzati (verde, sport) il 75%; per i parcheggi il 96%; ed infine per le attrezzature di interesse generale (scuole superiori, ospedali e parchi urbani) l'86%.

I dati fin qui riportati riguardano il soddisfacimento dei fabbisogni valutati in termini di aree e con preciso riferimento agli standard definiti dal DM 1444/68: il quadro che ne deriva è, come si è visto, estremamente significativo.

Al dato quantitativo vanno però associati altri parametri di lettura quali ad esempio: la qualità e il grado di efficienza delle singole attrezzature. Di seguito si approfondiranno questi aspetti.

<p style="text-align: center;">TAB. 5 VERIFICA DEGLI STANDARD ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE LOCALE</p> <p style="text-align: center;"><u>ISTRUZIONE</u></p>						
TIPO SCUOLA	Superficie esistente mq.	Numero abitanti attuali	Indice attuale mq./ab	Indice min. Inderogabile mq. / ab.	Superficie Standard mq.	Fabbisogno pregresso mq.
ASILO NIDO	5.300	28.000	0,18	0,20	5.600	300
SCUOLA MATERNA	6.600	28.000	0,23	0,60	16.800	10.200
SCUOLA ELEMENTARE	13.000	28.000	0,47	2,50	70.000	57.000
SCUOLA MEDIA	8.650	28.000	0,30	1,20	33.600	24.950
<b>TOTALE</b>	<b>33.550</b>	<b>28.000</b>	<b>1,18</b>	<b>4,50</b>	<b>126.000</b>	<b>90.450</b>

<p style="text-align: center;">TAB. 6 VERIFICA DEGLI STANDARD ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE LOCALE</p> <p style="text-align: center;"><u>SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI / PARCHEGGI</u></p>						
	Superficie esistente mq.	Numero Abitanti attuali	Indice attuale mq./ab	Indice min. Inderogabile mq. / ab.	Superficie Standard mq.	Fabbisogno pregresso mq.
PARCO DI QUARTIERE		28.000		2,00	56.000	
AREA PER IL GIOCO	30.600	28.000	1,09	2,00	56.000	81.4000
AREA PER LO SPORT	32.650	28.000	1,16	5,00	140.000	107.350
<b>TOTALE</b>	<b>63.250</b>	<b>28.000</b>	<b>2,25</b>	<b>9,00</b>	<b>252.000</b>	<b>188.750</b>
<b>PARCHEGGI</b>	<b>8.000</b>	<b>28.000</b>	<b>0,28</b>	<b>2,50</b>	<b>70.000</b>	<b>62.000</b>

TAB. 7						
VERIFICA DEGLI STANDARD ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE LOCALE						
<u>INTERESSE COMUNE</u>						
Tipo	Superficie esistente mq.	Numero Abitanti attuali	Indice attuale mq./ab	Indice min. Inderogabile mq. / ab.	Superficie Standard mq.	Fabbisogno pregresso mq.
RELIGIOSE	22.100	28.000	0,78	0,70	19.600	-----
CULTURALI	2.950	28.000	0,10	0,25	7.000	4.050
SOCIALI ASSISTENZIALI	9.150	28.000	0,32	0,75	21.000	11.850
SANITARIE AMMINISTRATI	8.800	28.000	0,32	0,30	8.400	-----
<b>TOTALE</b>	<b>43.000</b>	<b>28.000</b>	<b>1,52</b>	<b>2,00</b>	<b>56.000</b>	<b>15.900</b>

TABELLA 8						
ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE LOCALE						
Tipo	Attrezz. Esistente mq.	Numero Abitanti Attuali	Indice Attuale mq./ab.	Indice min. inderogabile mq./ab.	Superficie standard mq.	Fabbisogno arretrato mq.
ISTRUZIONE	33.550	28.000	1,18	4,50	126.000	90.450
INTERESSE COMUNE	43.000	28.000	1,52	2,00	56.000	15.900
VERDE/SPORT	63.250	28.000	2,25	9,00	252.000	188.750
PARCCEGGI	8.000	28.000	0,28	2,50	70.000	62.000
<b>TOTALE</b>	<b>147.800</b>	<b>28.000</b>	<b>5,23</b>	<b>18,00</b>	<b>504.000</b>	<b>357.100</b>

TABELLA 9 ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE						
Tipo	Attrezz. Esistenti mq.	Numero abitanti attuali	Indice Attuale mq./ab.	Indice min. inderogabile mq./ab.	Superficie standard mq.	Fabbisogno arretrato mq.
ISTRUZIONE SUPERIORI	22.000	28.000	0,78	1,50	42.000	20.000
ATTREZZATURE OSPEDALIERE	28.000	28.000	1,00	1,00	28.000	-----
PARCO URBANO E TERRITORIALE	20.000	28.000	0,70	15,00	420.000	400.000
<b>TOTALE</b>	<b>70.000</b>	<b>28.000</b>	<b>2,48</b>	<b>17.50</b>	<b>490.000</b>	<b>420.000</b>

#### Le attrezzature scolastiche

Le attrezzature scolastiche costituiscono un esempio significativo del divario esistente tra il dato numerico (standard) e il grado di efficienza e la qualità dei servizi esistenti.

Se, infatti, sembra non sussistere fabbisogno arretrato di asili nido, con un indice attuale di 0,18 a fronte dello 0,20 (minimo inderogabile), analizzando i parametri relativi alle dimensioni di ogni complesso ed ai suoi raggi d'influenza cioè ai parametri che ne definiscono la qualità e il grado di efficienza, si rileva la necessità di localizzare nuovi plessi.

Il fenomeno si spiega con il fatto che le strutture esistenti sono state sovradimensionate in rapporto al numero di abitanti da servire nel quartiere e inoltre, nella loro localizzazione, non si è assolutamente tenuto conto del raggio d'influenza (due strutture sono addirittura accostate).

Le scuole materne sono quasi totalmente assenti come strutture autonome; quelle attivate trovano posto all'interno delle scuole elementari. Il fabbisogno arretrato risulta ben più elevato di quanto rappresentato nelle tabelle d'indagine urbanistica.

Per quanto riguarda le scuole elementari e medie, il fabbisogno sembra ridursi quando si confronta il parametro urbanistico con quello edilizio (rapporto posto-alunno / sup. interna utile). Il fenomeno si attribuisce alla carenza di condizioni di lotto e quindi di disponibilità di spazi esterni soddisfacenti.

Nelle scuole per l'istruzione superiore c'è una concordanza tra il parametro urbanistico e quello edilizio, risulta infatti necessario localizzare tre nuovi impianti e un corrispondente fabbisogno arretrato di oltre 20.000 mq. di aree.

#### Le attrezzature di interesse comune

Nell'ambito delle attrezzature di interesse comune, quelle religiose non presentano fabbisogno arretrato a causa della diffusa presenza di edifici religiosi (chiese e strutture conventuali) nel centro storico. E' evidente che occorre verificare il dato urbanistico con una idonea distribuzione nel territorio e con i livelli di utilizzabilità degli edifici.

Anche per le attrezzature sanitarie e amministrative non emerge un fabbisogno arretrato e ciò si spiega con la recente realizzazione degli uffici comunali nella ex Caserma La Masa e la trasformazione in poliambulatori delle strutture dell'ex ospedale SS.Trinità.

Sono ampiamente deficitarie, invece, le attrezzature culturali e sociali-assistenziali. A fronte dei 28.000 mq. di superficie di standard risultano esistenti circa 12.000 mq. di aree destinate a tali usi.

#### Spazi pubblici attrezzati e parcheggi

La carenza storica di spazi pubblici attrezzati (parco di quartiere, aree per il gioco e per lo sport) e ancor più di parcheggi, risulta fin troppo evidente già da una superficiale analisi delle condizioni di vivibilità della città. I dati delle indagini condotte quantificano in oltre 250.000 mq. il fabbisogno arretrato di questi spazi.

Anche se sono in corso iniziative in questo settore, resta molto da far per colmare il deficit esistente. Le localizzazioni risultano inoltre estremamente complesse in quanto ben poche sono le aree inedificate nell'ambito urbano.

Se a queste aree, inoltre, si sommano 400.000 mq. di aree da reperire per parchi urbani e territoriali (solo per colmare il fabbisogno arretrato), si ha la misura complessiva dello squilibrio che esiste tra edificato e spazi pubblici attrezzati.

### 3. Le attività produttive e commerciali

#### L'Industria

Per le indagini sulle attività produttive ci si avvale dello studio condotto dalla "ECOTER e PROGETTO 10", già citato in precedenza, nonché dei dati ISTAT di cui alle indagini di settore nei "Documenti del Piano".

La struttura produttiva termitana, è fortemente condizionata dalla presenza dell'agglomerato industriale. All'interno sono localizzati infatti impianti di varie dimensioni e attività che spesso non hanno alcun rapporto con il sistema economico e occupazionale della città. Fatta eccezione per tre impianti di grandi dimensioni (La FIAT, la Centrale Elettrica e la EMMEGI), che assorbono gran parte degli addetti (3650 su 4.200), per il resto si tratta di piccole industrie con struttura produttiva frammentata ed impegnate in attività mature.

Dall'esame comparato dei dati ISTAT sugli addetti e le unità locali con dati settoriali di fonte CERVED, si possono avanzare le seguenti osservazioni:

-- le unità locali "minori" di classe dimensionale fino a 5 addetti sono prevalentemente "comunali" cioè con sede a Termini Imerese, esse infatti rappresentano il 72,7% del totale;

-- nell'ambito delle unità locali "comunali" quelle al di sotto dei 5 addetti costituiscono l'85% circa del totale;

-- gli unici due settori manifatturieri con una presenza consistente di addetti sono la "lavorazione e trasformazione dei metalli" (36,1%) e la trasformazione dei minerali non energetici" (13,3%)

-- nell'industria, quella metalmeccanica occupa il 36,1% degli addetti, mentre quella delle costruzioni il 28,8%;

-- il 68% circa della unità locali "comunali" svolgono attività di carattere artigianale (percentuale che sale al 72,7% se si considera soltanto l'industria di trasformazione).

La presenza della grande industria condiziona e ridimensiona i dati relativi al territorio e ciò è in contro tendenza rispetto ai dati provinciali.

Nel territorio termitano, infatti, gli addetti all'industria sono il 36,76% (censimento '91) contro il 23,6 della Provincia.

Nell'ambito delle attività terziarie più tradizionali, il commercio e la Pubblica Amministrazione, sono settori in crescita, ma con i livelli raggiunti si eguagliano appena le percentuali provinciali

### L'Artigianato

Per quanto riguarda le attività produttive di tipo artigianale è assai difficile avere un quadro corretto del settore a causa della assoluta inattendibilità dei dati forniti dalla C.C.I.A.A..

Negli elenchi risultano infatti centinaia di iscritti ma molti di questi non hanno mai iniziato l'attività. Da rilievi diretti e con l'ausilio di dati forniti dall'Ufficio Annona, si è riprodotta la seguente tabella che, pur con informazioni parziali e frammentarie, consente di fare alcune considerazioni.

Le attività connesse all'edilizia, unitamente ai settori affini (lavorazione metalli, legno, marmi, ecc.), sembrano nettamente prevalere sulle altre (123 unità su 358) costituendo quasi il 35%. Le stesse imprese sono quelle che occupano la maggiore superficie per svolgere l'attività.

TAB. 10 UNITA' LOCALI NELL'INDUSTRIA PER CLASSI DI ADDETTI						
Classi di addetti	UNITA' LOCALI			ADDETTI		
	Extra comunali	Comunali	Totali	Extra comunali	Comunali	Totale
NESSUN ADDETTO	64	137	201	-----	-----	-----
DA 1 A 5	39	104	143	86	196	282
DA 6 A 10	10	19	29	69	147	216
DA 11 A 50	5	24	29	73	442	515
OLTRE 50	3	1	4	3.298	79	3.377
<b>TOTALE</b>	<b>121</b>	<b>285</b>	<b>406</b>	-----	-----	-----
<b>TOT. CON ADDETTI</b>	<b>57</b>	<b>148</b>	<b>205</b>	<b>3.526</b>	<b>864</b>	<b>4.390</b>

Fonte : Banca dati CERVED



TAB. 11		
Settori artigianali in attività	Numero attività	* Superficie media impegnata per l'attività in mq.
LAVORAZIONE METALLI	19	150
LAVORAZIONE LEGNO	22	150
LAVORI SU AUTOVETTURE E MOTOVEICOLI	87	80
COSTRUZIONI ED IMPIANTI PER L'EDILIZIA	68	50
LAVORAZIONI ALIMENTARI	46	60
LAVANDERIE, LAVORAZIONI TESSILI E PELLAMI	20	50
LAVORAZIONE PREZIOSI	4	30
BARBIERI E SIMILI	40	30
LAVORI SU ELETTRODOMESTICI E SIMILI	15	40
LAVORI TIPOGRAFICI E TIPOGRAFIE	10	30
LAVORAZIONE DI OTTICA E PROTESI	8	30
LAVORAZIONE VETRI E SPECCHI	5	150
CED	2	**
FRANTOI	1	**
RECAPITO EFFETTI E TRASPORTI	1	**
PULIZIE	6	
LAVORAZIONI PIETRE E MARMI	3	100 + 200 esterni
CARTAPESTA	1	**
<b>TOTALE</b>	<b>358</b>	

\* Stima sulla base di rilievi a campione.

\*\* Superfici non rilevate

Notevole rilevanza assumono le attività di riparazione e lavorazione su autovetture e motoveicoli. Le imprese artigiane attive in questo settore sono infatti 68 e rappresentano quasi il 20% del totale. E' questo un chiaro indice dell'elevato tasso di "motorizzazione" della popolazione, fenomeno comune peraltro a molti centri della fascia costiera palermitana.

Per il resto, i dati relativi alle altre tipologie d'impresе, relazionate ai dati delle rispettive superfici medie impegnate, denunciano il carattere marginale e tradizionale delle attività.

### L'Agricoltura

Il comparto agricolo ha subito negli ultimi trenta anni un progressivo ed inesorabile processo di depauperamento e di abbandono che ha fortemente limitato, se non annullato del tutto, la capacità produttiva del territorio.

I dati relativi agli addetti nel settore denunciano in modo inequivocabile le caratteristiche del fenomeno: da 2.569 attivi nel 1961 si è passati a 912 nel 1981 e a 449 nel '91.

Oltre al dato numerico, che non sempre è indicatore di fenomeni di crisi, si evidenzia la caratteristica delle strutture aziendali, per lo più a conduzione diretta con elevata età del conduttore e con la mancanza di rinnovamento generazionale.

TAB. 12

ATTIVI IN AGRICOLTURA PER SESSO , CLASSI DI ETA'  
E CONDIZIONE PROFESSIONALE ( DATI ISTAT 1991 )

Classi di età	Attivi in agricoltura	Maschi	Totale popolazione residente attiva
14 - 19 Anni	16	12	165
20 - 29 Anni	99	75	1.379
30 - 54 Anni	226	185	4.610
oltre 55 Anni	108	104	856
<b>TOTALE</b>	<b>449</b>	<b>376</b>	<b>7.010</b>

CONDIZIONI PROFESSIONALI	ATTIVI IN AGRICOLTUR A	MASCHI	TOT. POPOLAZIONE RESIDENTE ATTIVA
Imprenditori e liberi professionisti	8	7	476
Lavoratori in proprio	192	177	1.218
Soci cooperative	6	6	29
Coadiuvanti	5	3	60
Dirigenti	4	4	121
Direttori, quadri, impiegati	17	13	2.189
Altri lavoratori dipendenti	217	166	2.917
<b>TOTALE</b>	<b>449</b>	<b>376</b>	<b>7.010</b>

Fonte: dati Istat

A questi fenomeni di carattere generale se ne sono sommati altri più peculiari, e cioè: una carenza organizzativa dell'apparato produttivo, la mancanza di un sistema di informazioni tecnico-economiche, la scarsa diffusione della cultura associazionistica e imprenditoriale nonché un estremo frazionamento della proprietà.

A definire il quadro negativo del settore è il mancato sviluppo, finora, di un apparato industriale a valle della produzione agricola (per esempio l'industria alimentare) proprio uno dei settori che vanta antiche tradizioni. Si pensi che le industrie molitorie e della pasta hanno registrato negli ultimi anni la scomparsa quasi totale di produzioni attivate sin dal secolo scorso.

I segni fisici della crisi dell'agricoltura sono ben visibili: a fronte di un territorio comunale di 7.758 ettari, poco più di un migliaio costituiscono la superficie agricola utilizzata. E il dato assume maggiore rilevanza se si considera che questa superficie agricola è localizzata soprattutto tra il fiume Torto e il Fiume Imera, lasciando quasi tutto il resto del territorio alle attività marginali (uliveto) e all'incolto

### Il Commercio

Le attività commerciali, per quanto negli ultimi anni abbiano registrato segni di sviluppo, stentano ad allinearsi alle nuove strategie di vendita più legate alla grande distribuzione (supermercati, ipermercati) e alle forme organizzate delle "catene".

Dal piano commerciale in vigore non emergono particolari "vocazioni" nel settore, ne tantomeno specifici ambiti di specializzazioni. La tabella che segue, costruita con i dati forniti dall'Ufficio Annona del Comune, descrive in maniera analitica i caratteri del settore.

Per ciò che attiene la localizzazione, le attività commerciali confermano una storica preferenza della città bassa. Sono infatti gli antichi assi del commercio (Corso Umberto e Margherita, Via V.Emanuele e Via Bagni) a mantenere la più alta densità di esercizi. Alle ragioni storiche di tale preferenza (presenza del porto, della stazione ferroviaria, delle banche) si aggiunge una nuova tendenza che, privilegiando la città alta solo a fini ricreativi e di svago (passeggiata lungo il corso), rende paradossalmente incompatibile tale funzione con quella commerciale.

I caratteri del fenomeno sono solo accennati e necessitano di riscontri e indagini più approfonditi che rimandiamo in sede di piano settoriale.

TAB. 13	
SPECIALIZZAZIONI MERCEOLOGICHE	NUM. AUTORIZZ.

**COMMERCIO ALL'INGROSSO**

ALIMENTARI	37
NON ALIMENTARI	22
<b>TOTALE COMMERCIO ALL'INGROSSO</b>	<b>59</b>

**COMMERCIO FISSO AL MINUTO ALIMENTARE**

CARNI FRESCHE, CONGELATE, POLLAMI, SALUMI, UOVA	38
CARNI EQUINE FRESCHE E COMUNQUE CONSERVATE	---
PRODOTTI ITTICI FRESCHI E CONSERVATI	8
ALIMENTARI MISTI (pane, pasta, drogherie, salumi, latterie)	73
ORTOFRUTTICOLO FRESCHI E CONSERVATI	5
VINI E OLII (escluso miscele)	4
PASTICCERIA FRESCA E CONSERVATA, GELATI, DOLCIUMI	52
SUPERMERCATI (con oltre mq. 400 di sup. di vendita)	3
<i>TOTALE ALIMENTARE</i>	<i>183</i>

**COMMERCIO FISSO AL MINUTO TESSUTI E ABBIGLIAMENTO**

ARTICOLI TESSILI PER ABBIGLIAMENTO E ARREDAMENTO	23
CONFEZIONI E ARTICOLI DI ABBIGLIAMENTO	25
ABBIGLIAMENTO ARTIGIANALE, ALTA MODA, PELLICCE	4
ACCESSORI ABBIGLIAMENTO, MERCERIE, FILATI	16
CALZATURE, ARTICOLI IN PELLE E CUIO	32
<i>TOTALE TESSUTI E ABBIGLIAMENTO</i>	<i>100</i>

**COMMERCIO FISSO MOBILI, MATERIALE PER LA CASA**

MOBILI (anche di vimini, canne, giunchi)	23
CASALINGHI	20
FERRAMENTA, VERNICI, COLORI, CARTE DA PARATI	15
ELETTRODOMESTICI, TELE-RADIO, MATERIALE ELETTRICO	18
<i>TOTALE MOBILI, MATERIALE PER LA CASA</i>	<i>76</i>

**COMMERCIO FISSI AL MINUTO PRODOTTI E ARTICOLO VARI**

AUTOMOTOCICLI, MOTONAUTICA, (con accessori e ricambi)	25
MACCHINE (per l'agricoltura, l'industria, l'artigianato, commercio)	4
PROFUMERIE, BIGIOTTERIE, ARTICOLI PER FUMATORI	18
MACCHINE, ATTREZZATURE E MOBILI PER UFFICI	3
LIBRERIE	9
RIVENDITA E CHIOSCHI GIORNALI E RIVISTE	12
OTTICA E FOTOGRAFIA	9
GIOIELLERIE, OREFICERIE, ARGENTERIE, OROLOGERIE	9
FIORI, PIANTE E SEMENTI DA GIARDINO	8
ALTRI PRODOTTI E ARTICOLI VARI	36
GRANDI MAGAZZINI	-----
<i>TOTALE PRODOTTI E ARTICOLI VARI</i>	<i>133</i>

<b>TOTALE COMMERCIO FISSO</b>	<b>492</b>
-------------------------------	------------

DISTRIBUTORI DI CARBURANTI	19
----------------------------	----

**COMMERCIO AMBULANTE**

ALIMENTARI (Produttori diretti agricoli)	126
NON ALIMENTARI	64
<b>TOTALE COMMERCIO AMBULANTE</b>	<b>190</b>

Fonte: dati ISTAT

TAB. 14						
ADDETTI E UNITA' LOCALI NELL' INDUSTRIA E NEL TERZIARIO RILEVATI DAI CENSIMENTI ISTAT 1981 - 1991						
Attività	Unità locali			Addetti		
	1981	1991	Var.%	1981 % ab. resid.	1991 % ab. resid.	Var.%
INDUSTRIA	206	94	-54,37	5.163 20,11	4.351 16,53	- 15,73
COMMERCIO	691	733	6,08	1.382	1.429	- 3,40
ALTRE ATTIVITA'	338	358	5,92	1.869	2.393	28,04

Fonte: dati ISTAT

#### 4. L'attività turistica e la ricettività

L'attività turistica, allo stato attuale, riveste caratteri estremamente marginali. Si rileva con facilità l'inesistenza di movimento turistico legato in un doppio rapporto di causa/effetto, alla carenza di strutture ricettive.

Da una indagine condotta presso l'Azienda Autonoma Provinciale per l'incremento turistico di Palermo sono stati rilevati i dati relativi alla consistenza della ricettività e al movimento turistico registrato negli ultimi anni.

TAB. 15				
STRUTTURE RICETTIVE NEL COMUNE				
Denominazione	Numero stelle	Camere	Posti letto	Posti campeggi
ALBERGO GRAND HOTEL DELLE TERME	quattro	69	138	-----
ALBERGO POLIS HIMERA *	quattro	55	95	-----
ALBERGO IL GABBIANO	due una	20 12	40 24	-----
CAMPEGGIO HIMERA	due	-----	-----	300
AFFITTACAMERE MERCURIO P.A.	I° categoria	1	2	----
<b>TOTALE</b>		<b>157</b>	<b>299</b>	<b>300</b>

\* Licenza rilasciata a maggio 1995

TAB. 1				
MOVIMENTO TURISTICO REGISTRATO			ARRIVI -----	PRESENZE
MESI	1992	1993	1994	1995
GENNAIO	361 ----- 1.024	382 ----- 2.293	369 ----- 2.504	357 ----- 2.058
FEBBRAIO	455 ----- 1.013	538 ----- 2.812	177 ----- 1.216	214 ----- 862
MARZO	580 ----- 1.619	526 ----- 2.936	247 ----- 1.278	449 ----- 2.401
APRILE	836 ----- 2.542	571 ----- 2.539	707 ----- 2.959	
MAGGIO	415 ----- 1.037	451 ----- 2.385	484 ----- 2.646	
GIUGNO	575 ----- 1.340	771 ----- 3.398	660 ----- 3.398	
LUGLIO	494 ----- 2.033	156 ----- 1.177	502 ----- 2.042	
AGOSTO	460 ----- 1.978	1318 ----- 1.617	769 -----	
SETTEMBRE	475 ----- 1.517	608 ----- 2.472	655 ----- 1.970	
OTTOBRE	417 ----- 1.439	599 ----- 2.659	571 ----- 2.250	
NOVEMBRE	457 ----- 2.124	521 ----- 2.333	541 ----- 2.549	
DICEMBRE	418 ----- 2.212	526 ----- 2.540	557 ----- 2.046	

## G. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO E FABBISOGNI

### 1. La popolazione e il dimensionamento

Il dimensionamento del piano è determinato, prima che da fattori di quantità e grandezza, da una attenta valutazione del rapporto attuale e in prospettiva tra popolazione e assetti socio-economici e territoriali.

Come abbiamo evidenziato nel paragrafo F. punto 3 gli aspetti demografico-economici sono stati approfonditi non solo con il sostegno dei dati censuali ma anche sulla base delle elaborazioni condotte dalla società "Ecoter - Progetto 10" nell'ambito dello studio di impatto territoriale commissionato dall'ENEL nel giugno 1994.

La ricerca, nel definire le dinamiche demografico-sociali, opera costanti confronti con i fattori economico-produttivi, pertanto avanza le ipotesi di sviluppo della popolazione in riferimento agli indicatori strutturali.

Dall'esame dell'ultimo censimento demografico la popolazione residente nel comune è pari a 26.571 e rispetto al 1981, anno in cui risultava pari a 25.668, presenta un incremento del 3,52%. Sempre nello stesso arco di tempo appare più consistente l'aumento del numero delle famiglie che è passato infatti da 7.285 a 8.469.

L'incremento del 16,25%, anche se notevolmente maggiore a quello della popolazione residente, mostra la tendenza generale, peraltro verificata anche a livello regionale e nazionale, alla polverizzazione in più famiglie degli abitanti residenti. Tale fenomeno è da attribuire principalmente al ridimensionamento del numero dei componenti il nucleo familiare.

L'incremento della popolazione nel decennio intercensuale, '81-'91, non rappresenta la continuità di un trend lineare e crescente del ventennio precedente, costituisce piuttosto un segmento (fase congiunturale) di una linea diagrammatica caratterizzata da una certa variabilità dell'andamento.

La dinamica demografica di Termini, infatti, è sempre stata condizionata da fattori congiunturali di carattere generale e da fenomeni riconducibili all'ambito comprensoriale. A questo proposito l'analisi congiunta dei flussi migratori e del

saldo naturale può fornire elementi interpretativi sulle tendenze evolutive della dinamica demografica.

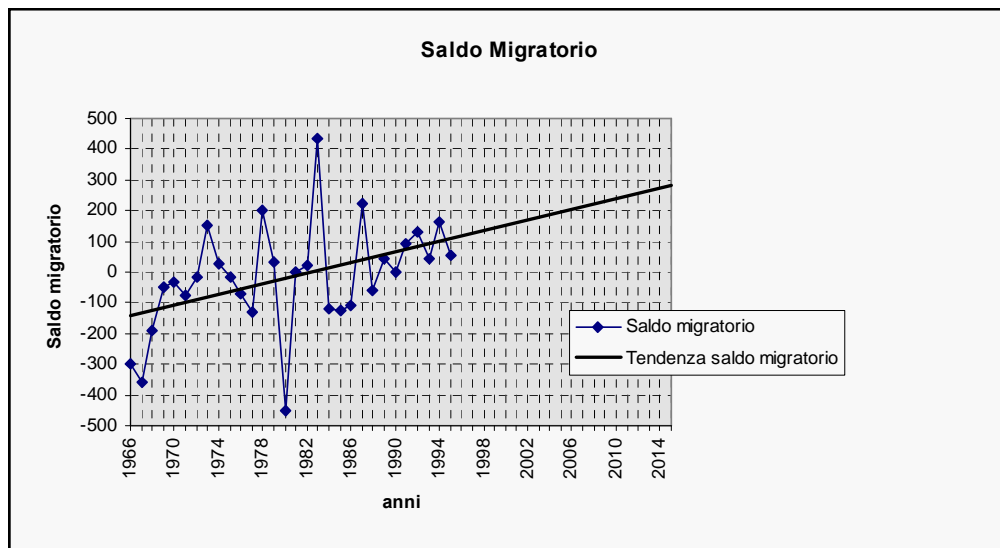
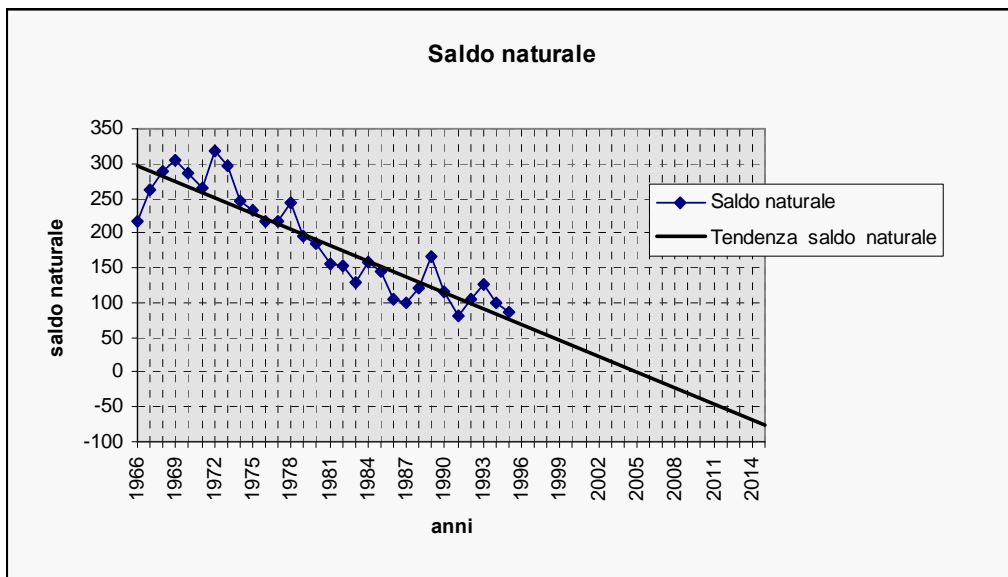
TAB. 17				
Saldo naturale				
<i>Anno</i>	<i>Nati</i>	<i>Morti</i>	<i>Saldo naturale</i>	<i>Tasso naturale %</i>
1966	489	272	217	0.88
1967	482	220	262	1.07
1968	470	181	289	1.18
1969	499	194	305	1.23
1970	522	236	286	1.14
1971	459	195	264	1.05
1972	512	193	319	1.23
1973	517	221	296	1.17
1974	468	223	245	0.95
1975	467	235	232	0.91
1976	428	210	218	0.84
1977	460	244	216	0.83
1978	454	211	243	0.91
1979	450	254	196	0.73
1980	391	207	184	0.69
1981	383	227	156	0.61
1982	364	211	153	0.59
1983	368	239	129	0.49
1984	370	212	158	0.59
1985	364	220	144	0.54
1986	318	214	104	0.39
1987	343	244	99	0.33
1988	348	227	121	0.45
1989	393	227	166	0.61
1990	340	225	115	0.42
1991	307	227	80	0.29
1992	335	229	106	0.39
1993	349	222	127	0.46
1994	330	230	100	0,36
1995	317	231	86	0,31

Fonte: Anagrafe



TAB. 18						
Flusso migratorio						
Anno	Iscritti da altro comune	Iscritti dall'estero	Cancellati per altro comune	Cancellati per altro comune	Saldo migratorio	Tasso migratorio
1966	562	45	830	78	-301	-1,22
1967	630	45	973	61	-359	-1,47
1968	688	30	856	53	-191	-0,78
1969	700	48	742	54	-48	-0,19
1970	928	56	971	43	-30	-0,12
1971	767	51	826	66	-74	-0,29
1972	964	56	986	53	-19	-0,08
1973	818	49	653	60	154	0,61
1974	700	74	730	16	28	0,11
1975	734	49	764	64	-15	-0,18
1976	648	28	630	116	-70	-0,27
1977	591	40	615	147	-131	-0,50
1978	764	54	604	15	199	0,75
1979	708	52	701	28	31	0,12
1980	693	32	858	319	-452	-1,70
1981	684	46	670	61	-1	-0,07
1982	600	62	631	9	22	0,09
1983	1.296	70	903	27	436	1,65
1984	577	68	732	32	-119	-0,45
1985	533	35	594	100	-126	-0,48
1986	435	51	544	52	-110	-0,42
1987	731	38	534	11	224	0,84
1988	444	30	505	31	-62	-0,23
1989	558	25	504	34	42	0,17
1990	529	24	519	32	2	0,01
1991	455	50	421	22	92	0,34
1992	561	40	453	18	130	0,47
1993	562	28	508	37	45	0,16
1994	570	22	408	20	164	0,58
1995	503	9	444	16	52	0,19

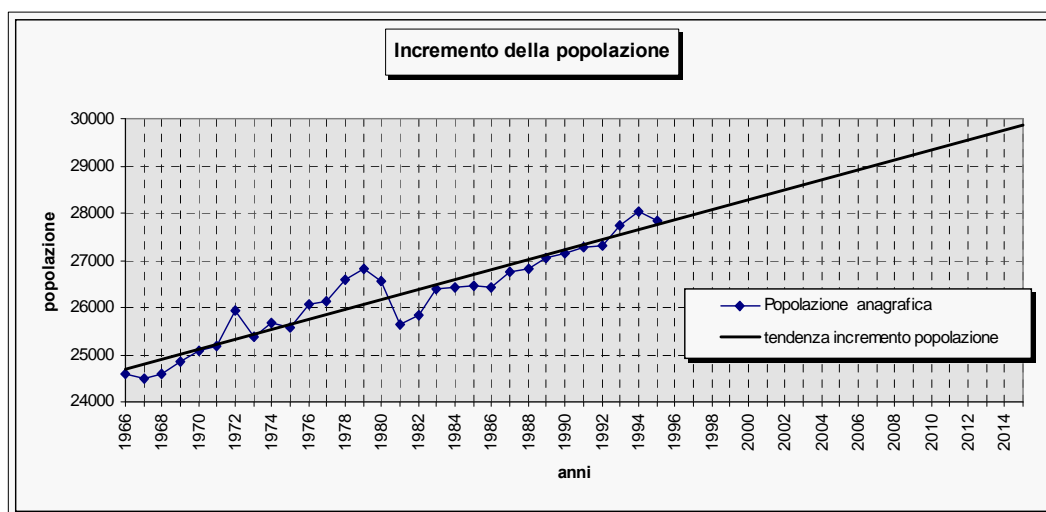
Fonte: Anagrafe



TAB. 19

Anno	Popolazione anagrafica
1966	24.583
1967	24.486
1968	24.586
1969	24.838
1970	25.094
1971	25.173
1972	25.941
1973	25.391
1974	25.664
1975	25.587
1976	26.061
1977	26.146
1978	26.588
1979	26.815
1980	26.547
1981	25.649
1982	25.824
1983	26.389
1984	26.428
1985	26.446
1986	26.440
1987	26.763
1988	26.822
1989	27.033
1990	27.150
1991	27.292
1992	27.313
1993	27.740
1994	28.019
1995	27.831

Fonte: Anagrafe



Dalla lettura dei dati richiamati nelle tabelle e nelle figure precedenti si desume che sostanzialmente nel corso degli ultimi 30 anni, il saldo migratorio è sempre stato caratterizzato da una certa variabilità del segno e che negli ultimi dieci anni si è assestato su valori positivi ma di limitate dimensioni. E' proprio questo dato che, producendo un trend in lenta crescita, induce a giudicare il peso che il movimento migratorio assumerà nel futuro, almeno nei prossimi venti anni, nell'ambito della dinamica della popolazione comunale.

L'altro dato che riguarda l'andamento demografico cioè il saldo naturale, fornisce un trend abbastanza lineare e in leggera discesa.

A partire dalle analisi della situazione attuale sin qui sviluppate, si può procedere nella proiezione delle due linee di trend verso il 2005 e il 2015 desumendo i seguenti dati

<u>Anno</u>	<u>Saldo migratorio</u>	<u>Saldo naturale</u>
1995	118	71
2000	163	31
2005	208	-9
2010	254	-50
2015	299	-90

Sulla base dei dati di proiezione del trend dell'incremento della popolazione raffrontato alle proiezioni del saldo migratorio e naturale è possibile ipotizzare un incremento della popolazione al 2015 pari a 2.000 unità circa, pertanto la soglia massima stimabile, assumendo l'ultimo rilevamento al 1995 di 27.831 abitanti, dovrebbe essere di 30.000.

<u>Anno</u>	<u>Popolazione</u>
2000	28.300
2005	28.850
2010	29.400
2015	30.000

La suddetta stima trova un elemento di confronto e verifica nelle previsioni di sviluppo avanzate nella ricerca "Ecoter- Studio 10". Pur sviluppando un

procedimento diverso, legato ai tassi di fecondità, viene ipotizzato un incremento medio al 2002 di circa 600 abitanti. Tale cifra si colloca coerentemente nello scenario da noi configurato.

## **2. Il fabbisogno residenziale**

I calcoli sul fabbisogno totale di edilizia residenziale, ipotizzabile per il ventennio 1995 - 2015, vengono fatti sulla base delle indagini sin qui svolte ed essi sono definiti da diversi fattori.

Si sottolinea il fatto che le valutazioni quantitative che ne emergono possono essere solo in alcuni casi considerate fabbisogno di nuova edilizia. Alcune componenti del fabbisogno potranno e dovranno essere affrontate in termini di recupero del patrimonio edilizio esistente. Ma i fattori che concorrono nel processo di recupero sono numerosi e complessi e pertanto la quantità stimata dal fabbisogno non costituirà l'unico presupposto di dimensionamento del piano ma un elemento di verifica su cui eventualmente operare più avanti adeguamenti e/o correzioni.

Le componenti del fabbisogno oggetto di specifica valutazione sono le seguenti: fabbisogno sostitutivo, fabbisogno insorgente.

Il fabbisogno sostitutivo esprime la necessità di recuperare un patrimonio esistente ma degradato, in termini sia di adeguamento igienico e tecnologico, sia di redistribuzione degli alloggi operando accorpamenti e adeguamenti agli standard abitativi.

Per definire questa componente ci basiamo sui dati ISTAT '91 che censiscono circa 3.000 appartamenti "piccoli", con 1, 2 o 3 vani e con un numero complessivo di 7.000 stanze.

Riteniamo che almeno un terzo di questi appartamenti saranno "assorbiti" nel processo di ristrutturazione e recupero determinando un fabbisogno sostitutivo di circa 2.000 vani.

Il fabbisogno insorgente discende dall'incremento della popolazione nel ventennio e la quantità è stata fissata in 2.000 abitanti. Applicando al numero di abitanti l'attuale indice di utilizzazione (rapporto ab/vani), che è pari a 1,3, si ottiene un fabbisogno insorgente di circa 3.000 vani.

A queste valutazioni fondamentali del fabbisogno sarebbe necessario aggiungere altre, quali ad esempio il fabbisogno espresso da categorie particolari di abitanti (anziani, fuori sede, ecc.) o il fabbisogno derivante dal caro affitti. Ma questi settori di domanda casa, oltre ad essere difficilmente quantificabili, in parte si sovrappongono in parte sono aggiuntivi rispetto ai valori già ipotizzati. Pertanto limitandoci soltanto alla prima valutazione quantitativa si ha una cifra complessiva del fabbisogno di 5.000 vani.

### **3. Il fabbisogno di aree per le attività**

Con analoga sequenza dei settori produttivi riportati in F. 3.4 si svilupperà il tema del fabbisogno di aree per le attività corrispondenti.

In prima istanza intervengono gli insediamenti produttivi e tra questi è necessario distinguere i grandi insediamenti dell'industria e quelli di media e piccola dimensione a carattere artigianale. Nel primo caso la localizzazione è demandata al Consorzio A.S.I. ed al relativo strumento urbanistico di settore e riguarda comunque l'area Industriale compresa tra il Torto e l'Imera.

Nel caso degli insediamenti medio-piccoli bisogna tener conto di alcuni fattori:

- l'esistenza di un P.I.P. vigente che localizza in contrada Caracoli circa 90.000 mq. di terreno con infrastrutture e servizi relativi a 19 lotti (insediamenti);
- la necessità di localizzare nuove aree per attività artigianali già insediate nel centro urbano e che sono suscettibili di trasferimento a causa dei loro fattori d'inquinamento;
- le potenzialità di sviluppo delle attività artigianali nei suoi settori più tradizionali;
- la necessità-opportunità di effettuare una maggiore e più razionale integrazione al tessuto urbano.

Sulla base delle indagini condotte, integrate da colloqui-interviste con operatori del settore, emerge un fabbisogno, riferito al prossimo ventennio, differenziato secondo varie tipologie insediative:

A) - Nuovi insediamenti per attività medio-piccole da localizzarsi lontano dall'abitato a causa dei possibili fattori di inquinamento acustico e atmosferico. Tali attività comprendono le produzioni di manufatti per l'edilizia (manufatti in

cemento, manufatti metallici, lavorazione marmi e pietre) e si stimano in 30 insediamenti con una superficie di lotto compresa tra 1000 e 2000 mq.

B) - Nuovi insediamenti per piccole attività da localizzarsi all'esterno dell'abitato ma in adiacenza ad esso. Le attività interessate sono quelle con contenuti fattori di inquinamento e prevalentemente legate a "secondo" lavorazioni (assemblaggi profilati, lavorazione legno, lavorazione tessuti, cuoio, pellami e simili). Il fabbisogno di questo tipo d'insediamenti si stima in 20 unità con relativi lotti di 500 - 1000 mq.

C) - Insediamenti minori entro strutture edilizie esistenti al fine di favorire una razionale integrazione di alcune attività con le reti di urbanizzazione esistenti, nella considerazione che una rete integrata di attività produttive nel tessuto urbano costituisca la condizione più favorevole allo sviluppo. Il fabbisogno relativo è strettamente connesso al miglioramento del parco insediativo attuale, caratterizzato dalla presenza di "locali" piccoli e non idonei a svolgere attività lavorative. Si stima in oltre 50 le unità insediative da localizzare in questo ambito e le superfici dei locali comprese tra 100 e 300 mq.

Per quanto riguarda gli insediamenti commerciali il fabbisogno espresso in termini di superfici è di difficile definizione, manca infatti qualsiasi elemento di valutazione e le richieste formulate dall'Associazione di categoria variano secondo le esigenze diversificate degli esercenti. Il piccolo negozio di quartiere pone problemi connessi al miglioramento dei locali, mentre l'esercizio medio-grande (supermercato, negozio specializzato), oltre al problema degli spazi coperti, pone anche quello dei parcheggi e delle aree di servizio.

Si può affermare comunque che la localizzazione di spazi/locali dovrà avvenire all'interno del tessuto residenziale. La normativa per conto suo comprenderà, compatibilmente con le caratteristiche delle varie zone, il cambiamento di destinazione d'uso di immobili esistenti e prescriverà, per gli insediamenti di nuova formazione, superfici minime da destinare ad attività commerciali.

Alla rete commerciale a scala urbana potrà affiancarsi un centro commerciale esterno all'abitato che si indirizzi verso un bacino di utenza sovracomunale.

Tale fabbisogno è stato "suggerito" dall'Associazione di categoria in sede di formazione delle direttive generali.

#### 4. Il proporzionamento dei servizi urbani e territoriali

Il quadro complessivo delle attrezzature pubbliche nella città e nel territorio, come documentato in F.2, mostra una storica inadeguatezza e il mancato raggiungimento di standards accettabili di idoneità e qualità.

E' stato detto, inoltre, che nella nostra realtà non ha dato concreta risposta la localizzazione di aree e servizi intesa come semplice "vincolo" di P.R.G., atteso che in molti casi non è bastato un decennio per costruire le

attrezzature previste dal piano. Pertanto a Termini gli obiettivi quantitativi non sembrano del tutto perseguibili, almeno quelli che tendono a definire una dotazione di standards molto al di là di 18 mq/ab.

L'alternativa praticabile è, quindi, fornire agli utenti servizi "possibili", ovviamente nelle quantità minime previste dalla normativa.

Con questa filosofia si intende, anche per le attrezzature, operare la stessa inversione di tendenza prospettata per le abitazioni, cioè quella che sviluppa il tema del recupero urbano e dei "contenitori".

Si tratta, in pratica, di allontanarsi da schemi quantitativi rigidi e di riadattare gli standards al territorio, assumendo di quest'ultimo valori ambientali, storici e culturali.

Le tabelle che seguono proporzionano i servizi nei due distinti livelli: quelli di interesse locale (utenza cittadina) e quelli di interesse generale (al servizio di bacini più ampi).

Tale differenziazione discende dal noto decreto n°1444/1968 e consiste nel fissare una quantità minima per i primi di 18 mq/ab e per i secondi di 17,50 mq/ab.

Nel definire la quantità si è ovviamente tenuto conto delle attrezzature già attivate e solo in pochi casi queste sono state computate in misura doppia, così come prevede per le zone A e B lo stesso decreto 1444/68. Si è inoltre aderito a quanto formulato nelle direttive generali: "...l'applicazione degli standards dei servizi non può avvenire in maniera astratta e numerica, cioè localizzando le aree in misura minima di 18 mq per abitante. Piuttosto occorrerà dimensionare gli interventi in rapporto alle effettive necessità-emergenze del territorio".



<p>TAB. 20</p> <p>ANALISI DELLA QUALITÀ E GRADO DI EFFICIENZA DELLE ATTREZZATURE SCOLASTICHE</p>					
	<b>Asili Nido</b>	<b>Scuola Materna</b>	<b>Scuola Elemen.</b>	<b>Scuola Media</b>	<b>Istituti Superiori</b>

**SITUAZIONE ATTUALE**

NUM. COMPLESSI INSEDIATI	3	10	9	4	5
SEDE PROPRIA	3	1	9	4	2
SEDE IMPROPRIA	-----	9	5	1	3
SEDE CON SPAZI ESTERNI	3	3	3	3	3
RISPONDENTI AI CRITERI DEI RAGGI DI INFLUENZA	2	4	4	2	-----

**SITUAZIONE DA PREFIGURARE**

NUM. COMPLESSI CONFORMI ALLE NORME	2	4	4	3	2
NUM. COMPLESSI DA TRASFERIRE	1	6	5	1	3
NUM. ABITANTI DA SERVIRE	4.000	da 4.000 a 6.000	da 4.000 a 6.000	da 7.500 a 10.000	-----
RAGGIO DI INFLUENZA IN MT.	250	300	500	1.000	-----
NUM. COMPLESSI DA ATTIVARE	4	3	4	1	3
TOTALE NUM. COMPLESSI	6	6	8	4	5

TAB. 21 ANALISI DELLA QUALITÀ' E GRADO DI EFFICIENZA DELLE ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E/O GENERALE											
	Attrezzatura RELIGIOSA		Attrezzatura CULTURALE			Attrezzatura SOCIO / ASSISTENZIALE			Attrezzatura SANITARIA AMMINISTRATIVA		
	Chiesa per il culto	Centro religioso	Centro culturale e museo	Bibbliot.	Sale per Cultura	Anziani	Portat. di Handicap	Assist. infanz. e altri	Ambulat.	Osped..	Uffici pubblici comunali

**SITUAZIONE ATTUALE**

NUM. COMPLESSI ESISTENTI	25	2	1	1	----	1	1	3	1	1	2
SEDE PROPRIA	25	2	1	1	----	1	1	3	1	1	2
SEDE IMPROPRIA	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----
SEDE CON SPAZI ESTERNI	----	----	1	1	----	1	1	---	1	1	1
RISPONDENTI AI CRITERI DEI RAGGI DI INFLUENZA	----	----	1	1	----	1	1	---	1	1	----

**SITUAZIONE DA PREFIGURARE**

NUM. COMPLESSI CONFORMI ALLE NORME	25	2	1	1	----	1	1	----	1	1	----
NUM. COMPLESSI DA TRASFERIRE	----	---	----	----	----	----	----	----	----	---	----
NUM. ABITANTI DA SERVIRE	----	----	10.000	15.000 20.000	----	15.000 20.000	15.000 20.000	----	15.000	30.000	-----
RAGGIO INFLUENZA in MT.	----	---	----	----	----	----	----	----	----	----	-----
NUM. COMPLESSI DA ATTIVARE	2	----	2	----	2	----	----	----	1	----	----
TOTALE NUM. COMPLESSI	27	2	3	1	2	1	1	3	2	1	2

TAB. 22						
CONSISTENZA E PROPORZIONAMENTO DELLE ATTREZZATURE COLLETTIVE NON NORMATE						
Tipo attrezzature	STATO ATTUALE		PROPORZIONAMENTO OTTIMALE			
	Numero impianti esistenti	Superficie impegnata mq.	Num. abitanti che impone l'impianto	Raggio di influenza mq.	Area ad abitante mq./ab.	Numero impianti necessari
Impianto di depurazione	1	3.750	10.000 15.000	----	0,50	2
Discarica Pubblica	1*	70.000**	----	----	----	1
Cimitero	1	41.100	----	----	100	1
Mattatoio	1	2.200	10.000 15.000	---	0,50	1
Caserma e simili	2	6.000	----	----	----	2
Carcere	1	14.000	----	----	----	1
Tribunale	1	12.000	----	----	----	1
Stazione Autolinee	----	----	20.000 30.000	----	----	1
Imp. elettrico di trasformaz.	2	105.000	----	----	----	2
Centro commerciale	----	----	5.000	1.000	0,40	1
Cinema --- Teatro	3***	----	10.000 20.000	----	0,30	3
Attr. sportiva da spettacolo	----	----	20.000 30.000	----	0,05	1
Distributori Carburanti	8****	6.000	----	----	----	10
Parcheggio Mezzi Pesanti	----	----	----	----	----	1

\* da trasferire

\*\* superficie riferita alla nuova discarica

\*\*\* solo uno in esercizio

\*\*\*\* sono stati presi in considerazione solo gli impianti conformi alla normativa

## **H. IL PROGETTO DI PIANO**

### **Premessa**

Il nuovo piano regolatore di Termini Imerese deve confrontarsi con una situazione che accomuna la gran parte dei centri siciliani, grandi e piccoli, costituita da un centro storico assai ricco di monumenti e con un tessuto abbastanza conservato (ma fortemente degradato) in una condizione orografica di notevole interesse, un territorio di grande bellezza anche se notevolmente modificato da interventi, abusivi o meno, che ne hanno in parte intaccato la riconoscibilità, un consistente sviluppo urbano negli ultimi 50 anni che ha all'incirca raddoppiato la superficie dell'edificato modificando radicalmente i dati dimensionali delle abitazioni e determinando la nascita di una periferia senza forma, con pochi servizi e con nessuna attenzione al formarsi di uno spazio pubblico lasciato alla meccanica differenza tra edificato e non. Questa situazione deve naturalmente rapportarsi alla consistente dimensione del centro urbano, che conferma nello sviluppo attuale il ruolo consolidato nella storia di Termini come centro di un vasto ed importante territorio.

Questo ruolo è stato ulteriormente approfondito grazie alle recenti ricerche storico-archeologiche che hanno messo in luce in particolare la forma degli insediamenti più antichi (vedi la interessante ricostruzione del cardo-decumano).

A queste condizioni di carattere generale, che richiedono la formulazione di un Piano che abbia al centro dell'interesse, così come è d'altra parte richiamato nelle Direttive Generali, i processi di riqualificazione (ambientale, insediativa, produttiva, dei servizi e della mobilità), si accompagnano alcune caratteristiche specifiche che hanno fatto da necessaria premessa alle operazioni di progettazione.

Alcune di esse non sono altro che l'accentuazione dei caratteri generali prima indicati: la qualità del centro storico e la sua particolare posizione orografica nel declivio che si estende dal Castello sino al mare, la qualità del territorio sia dal punto di vista agricolo, con le estese coltivazioni di ulivi in particolare, sia dal punto di vista del paesaggio, con la presenza del mare e del Monte San Calogero, l'estensione della periferia con la formazione di quartieri di forte consistenza caratterizzati dal loro inserirsi alquanto casuale in una situazione complessa dal

punto di vista orografico. Bisogna inoltre aver presente che la dimensione e il ruolo urbano di Termini Imerese, prima ricordati, si legano alla presenza di alcuni servizi di primaria importanza a scala territoriale, come in particolare l'Ospedale e gli istituti superiori.

Altre questioni sono invece assai particolari e costituiscono un carattere specifico della condizione termitana, e sono in primo luogo quelle legate al ruolo territoriale interpretato soprattutto negli ultimi anni, attraverso la creazione dell'Area industriale e il progetto del porto, che costituiscono enclaves territoriali sottoposte al controllo di enti diversi dal Comune, e quindi esempi di sovranità limitata.

Infine, una considerazione inserita in questa premessa non può non riguardare il riferimento alle scelte ed allo stato di realizzazione dello strumento urbanistico vigente, elaborato in una condizione culturale di carattere generale nei riguardi dell'urbanistica di cui solo negli anni più recenti sembra di intravedere finalmente il tramonto, e che ha coinciso con la fase della grande espansione e dell'uso indifferenziato del territorio ai fini edificatori. In questo quadro vanno lette le previsioni, sia demografiche che di utilizzazione del territorio, contenute in quello strumento, che hanno costituito per il lavoro del nuovo Piano da un lato l'indicazione di una strada non più percorribile, dall'altro un "patrimonio" di aree commisurate ad uno sviluppo che non c'è stato, e quindi disponibili ad una utilizzazione per il nuovo strumento urbanistico.

E' questa una ulteriore conferma della scelta di porre al centro del nuovo Piano la riqualificazione. Scelta che in particolare deve interessare il progetto di recupero del centro storico: in un quadro di profondo rinnovamento che ha finora modificato i costumi dell'Amministrazione regionale in favore del diverso atteggiamento che prima si citava, ma ancora non comporta la pratica di un processo di progettazione che coinvolga le operazioni di recupero alla stessa stregua del progetto del nuovo. Il Piano vuole porre l'attenzione contemporaneamente al ridisegno delle periferie ed al recupero di parti del centro antico. In questo senso, sono fondamentali le Prescrizioni esecutive contenute nella legislazione urbanistica regionale in uno stretto rapporto con la scala del P.R.G.: esse costituiscono la possibilità di mettere in opera una relazione tra la scala urbanistica generale e le scelte di progetto più specifiche che, specie in un Piano che ponga al centro l'esigenza di riqualificazione e di ridisegno, diventano elemento indispensabile di approfondimento.

A partire da queste premesse, e in continuità logica con la loro formulazione, va esplicitato che il Piano ha posto al centro del suo processo di elaborazione l'ipotesi di una sostanziale revisione di una pianificazione di tipo deduttivo, che procede cioè in modo schematico dal generale al particolare attraverso processi quantitativi che hanno a loro cardine le nozioni di densità e di standard, e come conseguenza una zonizzazione che applichi i dati di quantità predetti.

Il Piano ha assunto un procedimento di tipo induttivo, capace di partire dal particolare, dall'esame delle qualità specifiche delle varie parti che compongono il territorio e dal loro inserimento in un progetto che abbia appunto a fondamento il riconoscimento delle specificità dei luoghi.

### **1. I Criteri guida**

Il Piano regolatore generale è il luogo in cui scelte progettuali, decisioni localizzative, interpretazioni (o re-interpretazioni) di alcuni "temi" urbani trovano una sintesi razionale e coerente. Una sintesi che muove dalla volontà di operare in sintonia con l'organismo urbano, di ripensare i luoghi a partire dal riconoscimento di "cosa vuole" il territorio stesso, dal potenziamento dei suoi caratteri e delle sue peculiarità, dalla restituzione di senso a quelle parti della struttura urbana e territoriale che i recenti processi di trasformazione hanno alterato senza qualificarle.

Per questo il ricco corredo analitico su cui poggiano le scelte di piano è già progetto: le analisi, cioè, sono state concepite già in funzione del piano. E si incrociano con alcune significative idee-guida che hanno informato il progetto:

- 1** - la considerazione che un piano non comporta solo la stima numerica e la parallela individuazione cartografica di "fabbisogni", ma implica il ridisegno della forma urbana, la definizione di un assetto possibile per una migliore configurazione della città a partire da individuazione di principi, regole, sistemi, temi progettuali;
- 2** - la conseguente scelta di criteri di intervento centrati sulla ricerca/proposizione delle qualità architettoniche della città e del territorio in un'ottica di riqualificazione ambientale;

- 3 - la constatazione che alcuni principi in base ai quali si è strutturato l'organismo urbano si leggono tuttora in segni fondamentali dell'insediamento capaci di costituire fattori di rilancio e di risignificazione della realtà territoriale;
- 4 - la consapevolezza che la crescita non coincide con la espansione fisica dell'organismo urbano e che la qualità dello sviluppo si gioca, oggi, sulla capacità di fare interagire sviluppo economico e qualità dell'ambiente e della vita;
- 5 - la considerazione che il territorio extraurbano non è area di riserva della futura espansione urbana e presenta, invece, qualità, caratteristiche, forme autonome da valorizzare e salvaguardare.

## **2. Gli elementi del piano**

Il piano punta al recupero della forma urbana e alla riqualificazione ambientale attraverso un processo di modificazione e riprogettazione che trae dalla struttura stessa i criteri informativi e secondo un disegno generale che tende:

1. a definire con attenzione i limiti della città nel suo insieme e i confini fra le parti;
2. ad integrare nel paesaggio urbano elementi del paesaggio "naturale" come fattori di arricchimento e qualificazione ambientale;
3. ad individuare nell'attuale assetto del territorio quei luoghi che necessitano di interventi di recupero, di saldatura, di risignificazione nell'ottica della riconoscibilità e funzionalità di una struttura unitaria ma articolata in parti distinte e compiute.

In questa direzione è evidente che il piano si pone come l'orizzonte nel quale si individuano non solo destinazioni e funzioni ma soprattutto si definiscono i criteri, le regole, i principi in base ai quali si elaboreranno i progetti che daranno concretezza fisica alle aree; nella considerazione che è il progetto di architettura lo strumento attraverso cui prende forma e si costruisce la realtà urbana e territoriale.

A tale proposito il livello delle norme è stato articolato variamente fino alla formulazione di progetti/norme per alcuni luoghi della città e di piani/norme per alcune aree esterne. Si tratta di vere e proprie norme disegnate che prescrivono gli elementi e i principi insediativi, le articolazioni spaziali necessarie per dare senso e specificità a quei luoghi.

## 2.1 L'ambito territoriale

La valorizzazione e la salvaguardia del territorio inteso come risorsa è "presupposto fondamentale della nuova politica di piano" come affermato nelle direttive generali.

Ribaltare processi negativi in atto che hanno portato al degrado, al depauperamento o alla marginalizzazione di parti di territorio di rilevante valenza ambientale (la fascia costiera, i rilievi collinari, le piani agricole), nonché promuovere processi di valorizzazione che consentono insieme tutela e gestione delle risorse naturali e culturali sono gli obiettivi del piano.

Siamo consapevoli, tuttavia, che un piano urbanistico per quanto correttamente orientato, non è sufficiente da solo ad invertire e/o attivare processi complessi per il cui governo sono necessari anche interventi di politica economica e culturale.

In un territorio che nel passato recente è stato fortemente segnato da una espansione residenziale aggressiva, appare necessità prioritaria bloccare il processo di uso sconsiderato della risorsa suolo.

### 2.1.1. Le zone residenziali esterne

L'unico nucleo edilizio esterno è costituito dal villaggio rurale di Villaurea.

Trattandosi di un piccolo aggregato storico, è stato incluso nell'ambito delle zone omogenee A. Inoltre, tale ambito coincide con la perimetrazione delle zone di recupero previste dall'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Un discorso a parte va fatto per le zone residenziali a ridosso degli abitati di Trabia e Cerda.

Le particolari condizioni che hanno determinato l'espansione urbana di questi comuni nel territorio di Termini Imerese hanno "dettato" la scelta di confermare il carattere residenziale (B4, B5), bloccando tuttavia ogni ulteriore ampliamento e prescrivendo, con la normativa d'attuazione di riferimento, nuovi più ordinati assetti

Per quanto riguarda le zone residenziali esterne, sono state confermate le aree che nel precedente P.R.G. avevano destinazioni d'uso residenziale di "villeggiatura", localizzate ad Est (Caracoli) ad Ovest (Bragone) e a sud (Calcasacco-Impalastro) dell'abitato.



Qui, la conferma voluta dal Consiglio comunale in sede di approvazione dello schema di massima, ha comportato il mantenimento dell'attuale indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,20 mc/mq.

Queste zone sono state denominate C5, relativamente alle aree già soggette a Piani di lottizzazione a bassa densità e C6 per i nuovi insediamenti.

Inoltre, al loro interno, le forme insediative, i comparti minimi e le infrastrutture principali (viabilità, parcheggi, verde attrezzato) sono state definite da piani/norma.

In questo modo il piano, pur dando risposta alla crescente domanda di "casa nel verde" (anche come prima abitazione) definirà nel contempo un sistema di norme (nuove tipologie edilizie, distacchi, rapporto di copertura, mantenimento delle piantumazioni, ecc.) che salvaguardino maggiormente il paesaggio agrario prossimo all'abitato di cui l'uliveto è protagonista.

TAB.23 CARATTERISTICHE PROGETTUALI DELLE ZONE RESIDENZIALI ESTERNE						
Zone omogee	Aree Impegnate (Superficie territoriale) Ha	Aree da reperire nei piani attuativi per opere di urbanizzazione mq/ab	Volume abitabile mc		Numero Unità abitative	
			Esistenti	Di previsione	Numero Stanze	
					Esistenti	Di previsione
<b>A</b> Villaurea	2,2	$\geq 18$ *	21.000	—	50 200	— —
<b>B4</b> Trabia	8,5	$\geq 18$ *	80.000	—	160 800	— —
<b>B5</b> Cerda	1,2	$\geq 18$	9.000	—	18 90	— —
<b>C5</b>	40,00 **	***	90.000	—	225 1.000	— —
<b>C6</b>	380,00	$\geq 18$	—	710.000 ****	—	1.775 8.000

\*Le aree potranno essere computate in misura doppia (art. 4 D.M. 1444/68).

\*\*La superficie riguarda i piani di lottizzazione già approvati con deliberazione consiliare.

\*\*\*Le aree sono già state reperite nei rispettivi piani di lottizzazione.  
\*\*\*Comprende i volumi esistenti non inseriti in piani di lottizzazione

### 2.1.2. Le zone a destinazione produttiva

Per quanto riguarda le aree produttive esterne all'abitato va ricordato che la zona industriale (D1) e la zona artigianale di Caracoli (D3) sono già soggette a specifica pianificazione di settore.

Nel piano viene invece individuata una nuova zona D2, sempre in contrada Caracoli, ma più vicina alla zona industriale, per localizzare delle attività complementari alla produzione (centro commerciale e direzionale).

Tale zona, estesa complessivamente 10 ettari, è baricentrica rispetto al territorio extra-urbano e intende soddisfare un bacino di utenza esteso ai comuni dell'entroterra e del versante est dell'Imera.

Con la denominazione D4 sono state classificate le zone per la fruizione del mare. Si tratta di due lembi territoriali prossimi alla foce del fiume San Leonardo e compresi tra la ferrovia e la battigia. In tali zone, conformemente alla normativa vigente (art. 15 L.R. 78/76), sono state previste opere ed impianti destinati alla balneazione.

Per quanto riguarda le attrezzature ricettive alberghiere D5, in ambito extra-urbano, è stata riproposta la stessa zona del vigente PRG. Tale scelta è risultata quasi obbligatoria, si tratta, infatti, dell'unico tratto di costa "disponibile", cioè non interessato dal Piano regolatore dell'ASI e del Porto. Inoltre, nell'area sono stati realizzati e risultano in corso di realizzazione vari programmi costruttivi con analoga destinazione.

Una seconda zona alberghiera D5 è stata localizzata tra il complesso di Floriopoli e il parco-autodromo posto sui rilievi adiacenti. Si tratta di un'area in cui gli insediamenti alberghieri sono integrativi e complementari alla proposta del parco-autodromo. In tale iniziativa si propone il recupero del complesso di strutture (tribune, box-magazzini) di Floriopoli.

Sul versante orientale del fiume Torto, tra Floriopoli e Villaurea, il piano prevede una zona D6 per insediamenti agrituristici e per attrezzature complementari.

Tale zona costituisce parte di un sistema turistico-ricreativo tendente a rivitalizzare un territorio oggi sostanzialmente marginale rispetto ai flussi turistici regionali.

La presenza di valori naturali e culturali giustifica un maggiore interesse turistico anche di tipo residenziale. Il sistema si sviluppa lungo un asse viario che collega i due poli (Villaurea e Floriopoli appunto) su cui si attestano aree per campeggi, strutture complementari per il turismo, impianti sportivi, ristorazione, vendita prodotti, ecc. Il piano punta anche sulla valorizzazione e il recupero, come residenza agrituristica, del borgo storico di Villaurea. Questo, infatti, si presta, per le caratteristiche tipologiche dell'insediamento, a rispondere alla richiesta di un turismo verde potenzialmente attivabile.

### 2.1.3. Le zone a prevalente destinazione agricola

Per il territorio agricolo il problema fondamentale è invertire la tendenza al depauperamento di aree che fino a poco tempo fa costituivano territori di pregio sia in termini di paesaggio agrario, sia in termini produttivi. Si sono proposti adeguati interventi di difesa attiva in grado di migliorare e riqualificare le aree agricole ortive nel piano individuate come verde agricolo irriguo (E3), nelle quali la potenzialità edificatoria è disciplinata dall'art. 2 della L.R. 71/78.

Limitazioni nelle forme degli insediamenti e nelle attività di trasformazione territoriale sono previste per le aree agricole soggette a fenomeni di dissesto idrogeologico (E2); in dette zone è fatto divieto di alterare il deflusso naturale delle acque piovane o dei corsi d'acqua superficiali, di alterare comunque il coefficiente di assorbimento idrico del terreno naturale.

Nelle aree agricole (E1) a prevalente coltura mista (uliveto e seminativo) i nuovi insediamenti edificatori di tipo produttivo e abitativo sono consentiti soltanto se al servizio dell'attività agricola e pertanto le norme di attuazione differenziano i parametri d'intervento in relazione al tipo di azienda e al tipo di fondo.

La sottozona E4 interessa le aree boscate del territorio comunale così come censite dall'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste e come rilevate dallo studio agro-forestale. In esse, ovviamente, non è consentito alcun intervento a carattere edificatorio. Saranno solo ammesse opere di recupero del patrimonio edilizio esistente ed eventualmente impianti e servizi necessari alla silvicoltura.

Sotto la voce "Aree di riassetto territoriale" sono state infine rubricate categorie d'intervento che salvaguardano aree soggette a vincoli di inedificabilità o in quanto assoggettati a normative specifiche (Monte San Calogero, riserva naturale

ex L.R. 98/91 - zona archeologica ex L. n°1089/39) e in quanto aree di rispetto (stradale, fluviale, ecc.)

Tali aree, perlopiù inedificabile, hanno funzione di tutela a salvaguardia dei vari elementi naturali (coste, fiumi, monti, ecc) o artificiali (strade, cimiteri, ferrovie, elettrodotti, ecc).

## 2.2 L'ambito urbano

L'assetto che il piano prefigura è caratterizzato dalla riorganizzazione e dal ribaltamento dell'immagine attuale della città che si presenta, nel complesso, come un insieme logicamente e fisicamente discontinuo, con numerose aree residenziali indefinite. Grande rilevanza è stata data, pertanto, alla ridefinizione delle diverse parti di città, alla funzione degli spazi aperti e di quelli pubblici al fine di conseguire un rapporto più equilibrato ed armonico fra "pieni" e "vuoti" fra spazi pubblici e tessuto abitativo. In questa direzione ha assunto la funzione di "legante" dell'intera struttura un sistema articolato di spazi verdi che costituisce, fra l'altro, elemento fondamentale per la valorizzazione e la fruizione di risorse culturali (area castello, acquedotto Cornelio, ecc.) e naturali (il mare e i corsi d'acqua).

### 2.2.1 La città antica e le zone residenziali storiche

L'obiettivo fondamentale del piano in relazione al centro antico è il recupero delle sue qualità architettoniche e urbanistiche e della sua funzione culturale.

Gli interventi dovranno essere finalizzati alla sola conservazione del patrimonio esistente e all'eventuale ripristino delle condizioni originarie là dove sono state impropriamente alterate le caratteristiche tipologiche.

Il perimetro della città antica (zona omogenea A) è stato esteso oltre i limiti tradizionali della cerchia muraria spagnola, comprendendo aree non edificate.

Ciò consentirà di ridefinire la perimetrazione "informe" del centro antico dando regolarità ai confini e di mantenere all'interno del tessuto urbano dei "vuoti" di particolare pregio ambientale che sono appunto gli orti ancora esistenti all'interno della città costruita.

Sono state inserite anche alcune aree a Sud del centro antico, a ridosso della Via Zara e del torrente Barratina, che si presentano prive di "forme" definite e mostrano caratteri di degrado e marginalità.

Queste aree saranno oggetto, successivamente, di interventi specifici da attuare attraverso lo strumento delle prescrizioni esecutive.

All'interno del centro antico è stato individuato un comparto (A1) da sottoporre a Piano di recupero la cui redazione avviata contestualmente al piano, sarà ultimata successivamente.

Sempre nell'ambito della zona A, alcune sottozone (A2) interessano particolari aree, degradate e marginali, che necessitano di notevoli interventi di riqualificazione.

Per tale ragione sono state assoggettate a progetti/norma, che come detto in precedenza, costituiscono vere e proprie norme disegnate, con le prescrizioni degli elementi e dei principi insediativi, con le articolazioni spaziali necessarie per dare senso e specificità a quei luoghi.

Le sottozone A3 perimetrano le aree che in atto sono soggette al Regio Decreto n. 1054, del 21.07.1931. Per tali aree è stato avviato un procedimento tecnico-amministrativo finalizzato alla rimozione del vincolo. Pertanto fino alla definizione di una nuova disciplina che determini un nuovo assetto in termini di recupero, consolidamento e fruibilità, è interdetta ogni edificazione.

#### 2.2.2. Le zone residenziali edificate e di completamento

Tali zone, quelle che necessitano di maggiori interventi di riqualificazione per recuperare "senso" a quelle parti di città cresciute in assenza delle elementari regole conformative oltreché di qualsiasi qualità formale.

A questo disordine abitativo si è aggiunta anche la carenza di spazi collettivi e di servizi.

La riqualificazione di queste aree si gioca quindi primariamente sul riequilibrio qualitativo oltre che quantitativo del rapporto tessuto residenziale-servizi pubblici-spazi aperti.

Per quanto riguarda l'edilizia residenziale, le zone periferiche edificate negli ultimi decenni sono risultate "sature" nelle quali le caratteristiche morfologiche, l'elevato rapporto di copertura, l'elevata densità fondiaria, non consentono ulteriori espansioni volumetriche. Vi saranno ammessi solo interventi di riqualificazione. In particolare nelle zone B1 non sarà consentita la demolizione, mentre nelle zone B2 e B3 eventuali interventi di sostituzione saranno possibili

solo entro i limiti delle volumetrie preesistenti e comunque entro contenuti indici fondiari e limitati parametri edilizi.

TAB. 24 CARATTERISTICHE DELLE ZONE A e B CON SITUAZIONE DA PREFIGURARE					
Zone omogenee	Situazione attuale			Situazione da prefigurare	
	Aree in Ha impegnate (Superficie territoriale)	Numero abitanti insediati	Densità Ab/Ha	Numero abitanti da insediare	Densità Ab/Ha
<b>A</b>	86	13.000	151	11.000	128
<b>B</b>	60	12.000	200	12.000	200

### 2.2.3. Le zone per nuove forme insediative residenziali

Per quanto riguarda i nuovi insediamenti residenziali, nella parte di città che si sviluppa ad Ovest del torrente Barratina non è prevista nuova espansione (con l'eccezione di quelle aree per le quali sono già approvati P.di L.) in quanto tutte le aree attualmente non edificate sono appena sufficienti a soddisfare lo standard minimo per le attrezzature.

Il nuovo fabbisogno edilizio troverà pertanto localizzazione nella parte di città che si sviluppa a Sud-Est, attualmente poco edificata ma su cui insistono sia diversi piani di lottizzazione già approvati, sia vari programmi di edilizia economica e popolare anch'essi approvati.

La nuova edilizia residenziale, nell'ambito delle zone omogenee C, sarà caratterizzata da modelli insediativi con medio-basso indice di fabbricabilità e altezza massima di 3 piani conformemente alle indicazioni delle direttive generali.

La disciplina in tali zone è diversificata in rapporto alle diverse strategie da adottare ed ai veri soggetti (pubblici e privati) che concorrono alla formulazione dei programmi costruttivi e dei relativi strumenti attuativi. Pertanto, in ambito urbano, sono state individuate le seguenti sottozone:

- C1 - zone soggette a prescrizioni esecutive per residenza pubblica (PEEP);
- C2 - zone soggette a progetti/norma per edilizia residenziale di iniziativa privata;
- C3 - zone soggette a piani di organizzazione morfologica e funzionale;

C4 - zone già soggette a piani di lottizzazione ad alta densità.

Per ogni sottozona sono specificati gli indici urbanistici e i parametri edilizi nelle norme di attuazione del relativo strumento attuativo, se vigente ovvero nelle norme generali del PRG, nella duplice forma: quella "scritta" e quella "disegnata".

TAB. 25 CARATTERISTICHE PROGETTUALI DELLE ZONE RESIDENZIALI - C-							
Sottozona	Aree in Ha Impegnate (Superficie Territoriale)	Aree da reperire nei piani attuativi per opere di urbanizzazione mq/ab.	Volume abitabile mq.	Numero abitanti da insediare	Numero unità abitative	Numero stanze	Densità Territoriale ab./Ha
<b>C1</b>	10,2	≥7 *	17.800 **	1.700	532	1.800	166
<b>C2</b>	4,5	≥7 *	46.200	462	120	600	102
<b>C3</b>	7,5	≥7 *	78.000	780	200	1.000	105
<b>C4</b>	7,4	----- ***	140.000	1.400	320	1.600	141
<b>Tot. zone C</b>	30,8		442.200	4.342	1.172	5.000	141

\* Lo standard è riferito alle urbanizzazioni primarie in quanto quelle secondarie sono individuate in sede propria nell'ambito del PRG

\*\* Il volume non comprende gli alloggi esistenti all'interno del PEEP

\*\*\* Le aree sono già state reperite nei rispettivi Piani di Lottizzazione

#### 2.2.4 Le zone a prevalente destinazione produttiva secondaria e terziaria

Le aree già destinate o da destinare alle attività produttive (D2) sono concepite come aree urbane a tutti gli effetti e come tali necessitano di progetto, di servizi, di sicurezza, di "cura". Per questo la riconferma, anzi l'estensione come zona artigianale, commerciale e direzionale dell'area compresa tra il porto e la ferrovia.

Qui se ne è sottolineata la dimensione urbana definendo semplici regole di allineamenti, di riordino urbanistico e distribuzione degli elementi. L'area è stata inoltre concepita in relazione ad un elemento di progetto della tradizione urbanistica: il "boulevard" che costituisce il viale d'accesso al porto presso la porta del caricatore e che rappresenta l'elemento ordinatore dell'antico arenile.

A completare il fabbisogno di aree produttive è stata localizzata in C/da Molinelli una zona D3 soggetta a P.I.P.. Si tratta di un'area organizzata secondo un semplice disegno della viabilità interna funzionale al disimpegno dei lotti. Qui si ospiteranno ovviamente attività produttive non nocive, moleste e rumorose, e che possono convivere con un tessuto residenziale.

Nelle sottozone D2 e D3 trovano totale soddisfacimento i fabbisogni già individuati nella sez. h, punto 3.

### 2.2.5 Le aree di riassetto funzionale del tessuto edilizio

Nell'ambito delle aree di riassetto funzionale del tessuto residenziale assume particolare rilievo il sistema della mobilità. Pertanto nel piano lo sviluppo/riqualificazione della rete viaria è stato indirizzato alla razionalizzazione e alla puntualizzazione di un coerente sistema, appunto, che consente di:

- 1) integrare parti marginali del territorio urbano;
- 2) migliorare la circolazione;
- 3) favorire l'attraversamento del centro;
- 4) favorire il disimpegno;

mantenendo in tutto i caratteri della viabilità a scala urbana.

Il Piano prevede la realizzazione, ad ovest dell'abitato, di una "circonvallazione" con le caratteristiche di strada urbana, rispettosa quindi, e nello sviluppo e nelle dimensioni, delle peculiarità del territorio che attraversa. A questa strada si attestano tronchi viari fino ad oggi interrotti e che assicurano, così "ricuciti", il carattere di viabilità di servizio e penetrazione nel centro urbano.

Ad est dell'abitato la viabilità è costituita dalla statale e da due tronchi viari. Questi vengono collegati a delineare un'asse stradale che disimpegna ed organizza le residenze e le attrezzature della zona di nuova espansione ad est e che circoscrive l'area PEEP.

Questa strada, inoltre, costituisce insieme ad altre segmenti viari (esistenti e di progetto) il completamento della circonvallazione di Via Zara, utile per smistare il traffico dall'autostrada alla statale, senza passare per il centro. E proprio alla sua estremità, in prossimità del torrente Tre Pietre, un sottopasso la collega direttamente con la veloce per l'area industriale.



A sud, un nuovo sistema viario collega la contrada di S.Arsenio con S.Girolamo. Si tratta di una strada che, con andamento semicircolare, attraversa e disimpegna le zone residenziali con le aree per le attrezzature pubbliche.

A nord infine, è previsto un collegamento viario fra il porto e la statale 113. Un primo tratto parallelo alle panchine rappresenta il completamento della strada esistente che conduce all'area industriale. Su questo si attestano i due principali accessi all'area del porto disegnati in relazione a due assi viari di penetrazione/collegamento con la città antica.

Il secondo tratto che aggira, alla base, la rupe del castello e si congiunge alla 113 avrà sezione ridotta per consentirne la percorribilità ai soli mezzi leggeri. Ciò sarà garantito dalla costruzione di "sagome" per autovetture.

Nel sistema della mobilità acquistano particolare rilievo le aree a parcheggio. Al riguardo il Piano localizza in sede propria le aree per la sosta nella quantità prevista dal noto D.M. 1444/68, ossia nella misura di 2,5 mq/ab. Purtroppo la loro localizzazione è stata fortemente condizionata dalle "preesistenze". Nel centro antico, infatti, là dove necessitano maggiormente gli spazi per la sosta, le aree libere sono pressoché inesistenti e un fitto e continuo tessuto edilizio satura la città murata e in qualche caso anche le aree esterne. Il piano, escludendo ipotesi di parcheggi sotterranei già denegati dalla Soprintendenza archeologica, localizza un sistema di parcheggi nell'ambito delle zone "A2", immediatamente a ridosso del centro storico.

Qui i progetti/norma prevedono interventi di riqualificazione principalmente centrati nel recupero di aree marginali (torrente Barratina, Cavallacci) e nuove destinazioni d'uso pubblico (parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, verde attrezzato).

Completano il quadro delle aree di "riassetto funzionale" le zone di "verde di rispetto" e "orti urbani di interesse ambientale".

Le prime, pur discendendo da specifiche norme (sui distacchi stradali, fluviali, ferroviari, ecc), sono state concepite come tessuto connettivo del paesaggio urbano. Pertanto il piano individua un ambito territoriale entro cui sviluppare interventi volti alla ricostituzione di un ambiente naturale caratterizzato dall'uso agricolo.

Le seconde zone individuano delle aree caratterizzate dalla presenza diffusa di elementi del parcheggio agrario meritevole di particolare tutela. Si tratta infatti di

alcune aree residenziali del “giardino mediterraneo”, il cui mantenimento è ritenuto indispensabile per equilibrare i diffusi interventi edificatori storici e non.

#### 2.2.6 Il sistema delle attrezzature e dei servizi.

Il quadro complessivo delle attrezzature pubbliche nella città, così come documentato nelle sezioni F e G, non si caratterizza solo per la storica inadeguatezza. Si è visto che la carenza di servizi ha caratteri complessivi e in particolare si sono evidenziati: 1) bassi standard quantitativi; 2) inidonea localizzazione; 3) insufficienza di spazi di pertinenza.

In relazione a ciò la nuova localizzazione e quantificazione dei servizi e delle aree verdi ha costituito l'elemento principale per un ridisegno dello spazio urbano capace di riattribuire identità e centralità a molte aree caratterizzate da disordine, indefinitezza formale e, a volte, anche degrado.

Questo tema, già posto nelle “direttive generali” e che ha trovato nello “schema di massima” la proposizione dei “quattro sistemi verdi”, è stato reinterpretato nella stesura definitiva del piano, modificando la proposta in relazione alle “indicazioni” pervenute dal Consiglio Comunale.

Le tabelle che seguono (N°26, 27, 28) definiscono le previsioni per le attrezzature secondo i due distinti livelli: quelli di interesse locale e quelli generali con differenti bacini di utenza.

Per quanto riguarda i servizi scolastici, pur rispettando gli standard minimi del D.M. 1444/68, che prevedono per tali servizi 4,5 mq per abitante, si è tenuto conto dell'effettivo fabbisogno di aree per ogni singola fascia scolastica (asilo nido, materna, elementare, media) in relazione all'attuale dotazione di strutture e, soprattutto, in relazione ai raggi di utenza (parametro assolutamente disatteso in passato).

L'istruzione superiore, per quanto collocata dal D.M. 1444/68 tra le attrezzature di interesse generale, è stata inserita nella stessa tabella delle scuole dell'obbligo. I motivi sono da ricondurre alle necessarie comparazioni tra servizi dello stesso genere, nonché all'elevata percentuale relativa alle iscrizioni alla scuola superiore e tale da configurare ormai un reale servizio a larga diffusione.

Passando alle cosiddette attrezzature di interesse comune, in cui la norma include i servizi culturali, religiosi, amministrativi e sanitari (esclusi quelli ospedalieri), occorre precisare che le zone omogenee residenziali a cui si

riferiscono sono state in alcuni casi accorpate data la coincidenza dei raggi di influenza.

Il terzo ordine di attrezzature previste dalla normativa è quello del verde e dello sport. Il Piano, accogliendo le indicazioni del Consiglio Comunale, ha previsto un sistema diffuso sul territorio di impianti di piccola e media dimensione impegnando lo standard globale di 9 mq/ab. Si tiene a precisare che in questa categoria non sono stati compresi gli impianti sportivi al coperto, cioè quelli in cui è necessario un certo impegno volumetrico. Quest'ultimi sono stati classificati nell'ambito delle attrezzature di interesse comune. Restano inoltre indipendenti le aree di parco urbano e territoriale, per le quali la norma assume lo standard ulteriore di 15 mq/ab. La dotazione per abitante comporta la localizzazione di aree per almeno 450.000 mq. Di tale quantità hanno trovato capienza in ambito urbano solo 300.000 mq. articolati nei seguenti parchi:

1. Il parco del Castello che riunifica e ridisegna in un sistema integrato l'area del Castello, del Belvedere e del pendio della Serpentina.

2. Il parco del mare realizzato con il riempimento artigianale degli specchi d'acqua fra i frangiflutti della costa orientale (fra il porto ed il torrente Tre Pietre). Sulla lingua di terra che si ricava potranno susseguirsi spazi per attività ricreative, sportive, per le passeggiate a piedi e in bicicletta, per approdi.

3. Il parco sul torrente Barratina che interessa il pendio compreso tra la Via Consolare e la fascia di rispetto fluviale e che costituisce l'unico ampio polmone verde che si incunea a Sud dell'abitato.

Completa il quadro delle aree verdi a carattere superiore il parco autodromo di Floriopoli. Si tratta di un'area estesa complessivamente 32 ettari, di cui il 50% è destinata ad accogliere impianti ed attrezzature connesse agli sport che vengono praticati con mezzi a motore (autovetture, moto, kart). La rimanente superficie (16 ettari) è destinata a verde.

TAB. 26

## PREVISIONI ATTREZZATURE SCOLASTICHE

Ambito	Scuole dell'obbligo															
	Scuola materna				Scuola Elementare				Scuola Media				Scuola Media Superiore			
	Numero Complessi		Superficie mq.		Numero Complessi		Superficie mq.		Numero Complessi		Superficie mq.		Numero Complessi		Superficie mq.	
Tot.	Già attivati	Tot.	Già attivati	Tot.	Già. attivati	Tot	Già attivati	Tot.	Già attivati	Tot	Già attivati	Tot.	Già attivati	Tot.	Già attivati	
<b>Zona A e B</b>	4	2	15.000 *	6.000	5	4	40.000*	20.000*	3	2	35.000 *	7.000	3	2	31.000*	13.000*
<b>Zona C</b>	2	---	10.000	---	2	---	25.000	---	1	1	10.000	4.000	2	---	35.000	---
<b>Totale</b>	6	2	25.000	6.000	7	4	65.000	20.000	4	3	45.000	11.000	5	2	66.000	13.000

\* le superfici sono computate in misura doppia (art. 4, D.M. 1444/68)

TAB 27

## PREVISIONI ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

PREVISIONI ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE									
	Popolazione presunta	Tipo di Attrezzature							
Ambito	nell'orizzonte	Religiose		Culturali		Sociali - Assistenz.		Sanitarie/Amministr.	
	fissato	totale	già attivate	totale	già attivate	totale	già attivate	totale	già attivate
<b>A</b>	11.000	23.000	22.100	7.000	2.000	6500	6500	10.000	10.000
<b>B</b>	9.000			3.500	---	8.000	5.000		
<b>B* -- C</b>	10.000	5.000	-----	4.000	-----	8.000	8.000	----	-----
<b>TOTALE</b>	<b>30.000</b>	<b>28.000</b>	<b>22.100</b>	<b>14.500</b>	<b>2.000</b>	<b>22.500</b>	<b>19.500</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>

(\*) Sono le aree già edificate che, per collocazione e raggi di influenza, sono accorpate alle zone C.

TAB. 28  
PREVISIONI ATTREZZATURE

TAB. 28 PREVISIONI ATTREZZATURE											
		1) Attrezzature di interesse locale mq/indice					2) Attrezzature di interesse generale mq/indice				
Ambito	Popolazione presunta nell'orizzonte fissato	Istruzione	Interesse comune	Verde Sport	Parcheggi	Totale	Istruzione superiore	Attrezzature ospedaliere	Parco urbano e/o territoriale	Totale	TOTALE 1) + 2)
<b>Zona A</b>	11.000	<u>90.000</u> 4,50	<u>50.000</u> 2,50	<u>180.000</u> 9,00	<u>50.000</u> 2,50	<u>370.000</u> 18,50	<u>31.000</u> 1,55	<u>33.000</u> 1,65	<u>300.000</u> 15,00	<u>364000</u> 18,20	
<b>Zona B</b>	9.000										
<b>Zona B* -- C</b>	10.000	<u>45.000</u> 4,50	<u>25.000</u> 2,50	<u>100.000</u> 10,00	<u>25.000</u> 2,50	<u>195.000</u> 19,50	<u>35.000</u> 3,50	---	<u>160.000**</u> 16,00	<u>195.000</u> 19,50	
<b>Totale proposta</b>	30.000	<u>135.000</u> 4,50	<u>75.000***</u> 2,50	<u>280.000</u> 9,33	<u>75.000</u> 2,50	<u>565.000</u> 18,83	<u>66.000</u> 2,20	<u>33.000</u> 1,10	<u>460.000</u> 15,33	<u>559.000</u> 18,63	<u>1.124.000</u> 37,46
<b>Totale quantità minime inderogabili</b>	30.000	<u>135.000</u> 4,50	<u>60.000</u> 2,00	<u>270.000</u> 9,00	<u>75.000</u> 2,50	<u>540.000</u> 18,00	<u>45.000</u> 1,50	<u>30.000</u> 1,00	<u>450.000</u> 15,00	<u>525.000</u> 17,50	<u>1.065.000</u> 35,50

\* Sono le aree già edificate che per la localizzazione e raggi di influenza sono accorpate alle zone C

\*\* Interamente localizzate in ambito extra-urbano

\*\*\* A tale quantità si aggiungeranno i parcheggi pubblici all'interno dei vari piani attuativi, nella misura di mq. 2,5 /abitante

### **3. Le Prescrizioni Esecutive**

Con l'art. 2 della L.R. 71/78 è stato introdotto, per i comuni che stanno dotandosi di piano regolatore generale o che procedono alla revisione di quello esistente, l'obbligo di attuare il piano con "Prescrizioni esecutive concernenti i fabbisogni residenziali pubblici, privati, turistici, produttivi e dei servizi connessi, rapportati ad un periodo di dieci anni". Tali strumenti urbanistici costituiscono a tutti gli effetti piani particolareggiati di attuazione e conseguentemente ne devono rispettare sia i contenuti che le procedure formative.

L'obiettivo del legislatore è quello di saldare la pianificazione generale con quella attuativa, fornendo alle Amministrazioni locali strumenti rapidi ed efficaci per la gestione del territorio.

Risulta evidente che essi verranno approvati dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente contestualmente al Piano regolatore generale.

Il PRG di Termini Imerese si attua con le seguenti Prescrizioni Esecutive le cui scelte discendono dallo Schema di massima e dalla conseguente approvazione da parte del Consiglio Comunale

Lo schema di massima "suggerisce" le aree da assoggettare ai piani attuativi.

Esse sono variamente localizzate in rapporto alla loro destinazione funzionale.

#### 3.1 Le Prescrizioni esecutive per l'edilizia residenziale pubblica

Le aree individuate nello schema di massima si riferiscono quasi interamente a programmi costruttivi già approvati dall'Amministrazione comunale ma in gran parte non realizzati. La proposta tende a ricomporre in un unico processo progettuale vari interventi slegati, frutto di localizzazioni "casuali".

I piani saranno redatti in conformità alle disposizioni dell'art. 16 della L.R. 27.12.1978, n°71 e costituiranno a tutti gli effetti piani di zona ex legge n°167/62 (P.E.E.P.).

Il loro dimensionamento si inserisce coerentemente nel fabbisogno complessivo di edilizia residenziale stimato nella sezione G, punto 2. Se tale fabbisogno ventennale è stato fissato in 5.000 vani per quasi 1.200 abitazioni, è ragionevole individuare il fabbisogno dei primi dieci anni nella quantità di 3000 vani per 700 - 800 abitazioni.

Nell'ambito del fabbisogno complessivo di edilizia abitativa bisogna comprendere l'edilizia residenziale pubblica secondo le percentuali fissate dallo stesso art. 16 della L.R. 71/78 e precisamente non inferiore al 40 per cento e non superiore al 70 per cento.

I P.E.E.P. che si sono formati prevedono l'insediamento di 532 alloggi per circa 1.800 vani e rappresentano pertanto il 60% del fabbisogno complessivo di edilizia abitativa.

Si estendono in tre diverse zone della città e saranno denominati nel modo seguente:

P.E.E.P. 1 - Mazziere

P.E.E.P. 2 - S.Girolamo

P.E.E.P. 3 - Tre Pietre

- Il P.E.E.P. 1 - Mazziere si estende per una superficie territoriale di 68.800 mq e comprende 146 alloggi già realizzati e 140 da realizzare; inoltre saranno previsti spazi per servizi di quartiere ed aree per il verde attrezzato.

La peculiarità del piano consiste nell'inglobamento dell'attuale arteria di collegamento tra la Via Setti Carraro e la SS.113. Di questa arteria si prevede lo smantellamento e la conseguente progettazione degli spazi di risulta per restituirle all'uso collettivo in forme nuove e qualificate.

- Il P.E.E.P. 2 - S.Girolamo darà attuazione ad un programma costruttivo di modeste dimensioni: 110 alloggi per una superficie territoriale di 26.330 mq. Gli interventi edificatori, in gran parte già programmati, costituiranno l'unico comparto di edilizia residenziale pubblica nelle aree immediatamente a sud del centro storico.

- Il P.E.E.P. 3 - Tre Pietre delimiterà la massima espansione orientale dell'agglomerato urbano. Sarà esteso per 120.000 mq. circa e comprenderà vari programmi costruttivi, anche questi in gran parte già approvati, per complessivi 282 alloggi. Al suo interno sono ricomprese aree per attrezzature e per il verde.

### 3.2 Le Prescrizioni esecutive per l'edilizia residenziale privata

Come in precedenza determinato, il fabbisogno di edilizia residenziale privata per il prossimo decennio è di 1200 vani. Questo dovrebbe essere il dato utile a dimensionare le prescrizioni esecutive. Ma analizzando i dati relativi ai piani di lottizzazione "in itinere", cioè quelli già approvati e/o convenzionati e non ancora realizzati, si rileva una grossa concentrazione di "vani" da realizzare, 1.600 circa. Tale quantità è evidentemente superiore al fabbisogno stimato. Il fenomeno, apparentemente incomprensibile, già analizzato nei paragrafi precedenti, trova una risposta nella "schizofrenia" del mercato edilizio, che avulso spesso dalla domanda reale, propone alloggi rivolti al mercato della "sostituzione" fino a gonfiare a dismisura il parco abitativo.

Da queste considerazioni emerge con chiarezza che la risposta del piano al fabbisogno residenziale non può essere che in termini di recupero del patrimonio edilizio esistente e di riqualificazione della condizione abitativa del centro storico.

Del resto, la composizione stessa del fabbisogno che abbiamo precedentemente analizzato porta ad assumere scelte in questa direzione.

Pertanto è stata localizzata un'area del centro storico da sottoporre a Prescrizioni Esecutive (Piano di Recupero). Si tratta di un'area estesa complessivamente circa mq. 66.000, significativa nell'evoluzione del tessuto del centro storico in quanto comprende il nucleo più antico e una vasta gamma di tipologie edilizie storiche.

L'elaborazione dello strumento attuativo, avviata contestualmente al PRG, è stata differita per la necessaria opportunità di ultimare prima il Piano generale.

### 3.3 Prescrizioni esecutive per le attività produttive e terziarie



I fabbisogni stimati in G.3 suggeriscono la localizzazione di insediamenti medio-piccoli integrati con un sistema di relazioni all'agglomerato urbano. Ciò col fine di fruire facilmente dei servizi e delle infrastrutture già esistenti e contestualmente stabilisce nuove relazioni possibili tra tessuto produttivo e tessuto residenziale. Si è sottoposta pertanto a Prescrizioni esecutive la zona D3 di contrada Molinelli. Si tratta di un'area estesa complessivamente 33.370 mq. che conterrà 32 lotti (600 - 1000 mq. ciascuno) con relativa viabilità e aree a parcheggi. Come già detto in precedenza qui si "ospiteranno" attività non nocive, moleste e rumorose, che possono convivere con i quartieri residenziali.