

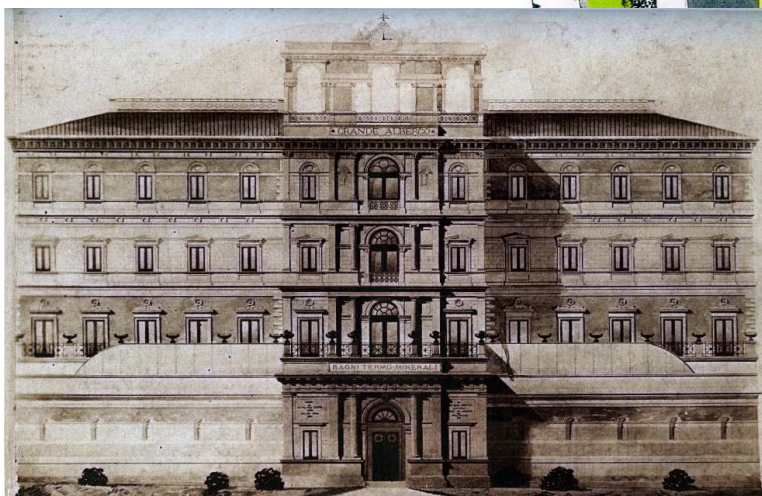
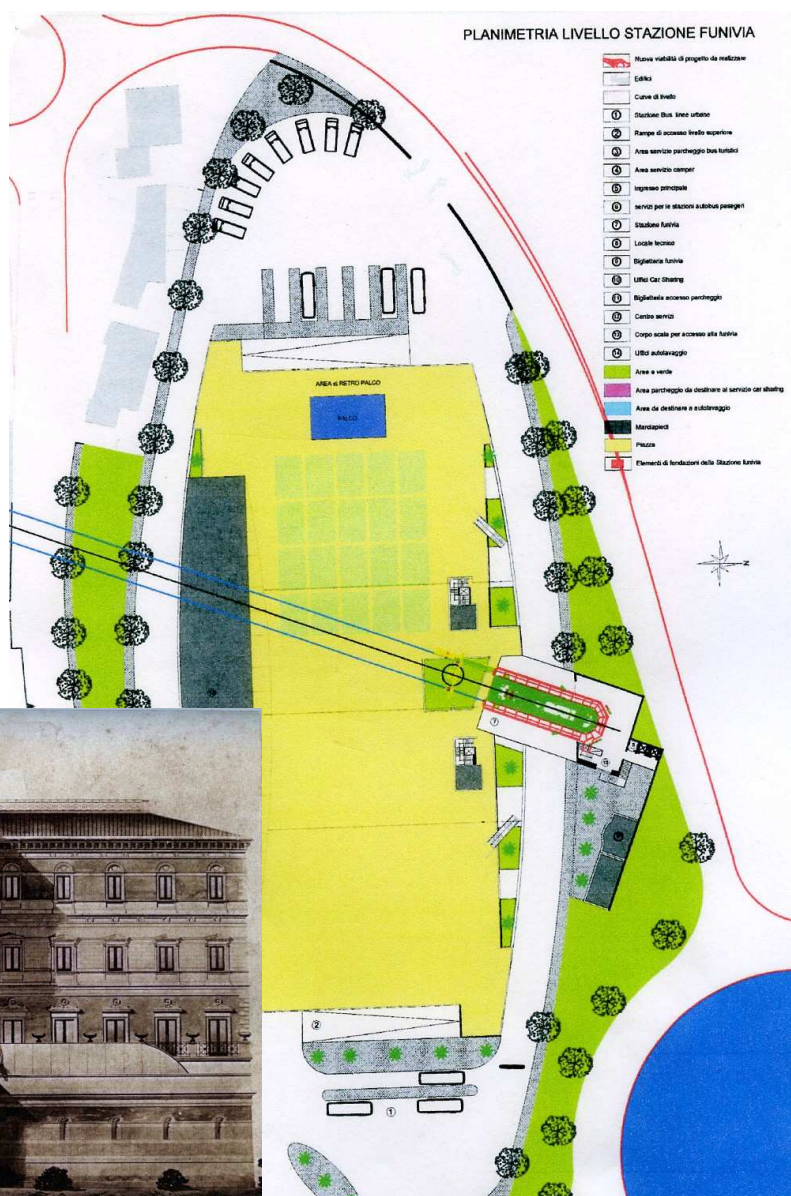


CITTA' DI TERMINI IMERESE
Provincia di Palermo

Ufficio Tecnico Comunale

Parco Termale Imerese

Relazione integrativa all'atto di indirizzo approvato
con deliberazione di Giunta Municipale n. 258 del 21.10.09



PREMESSA

Il documento relativo alla definizione di progetti di valorizzazione del Parco Termale Imerese, elaborato nel mese di ottobre 2009 dagli organi tecnici del Comune, assunto come atto di indirizzo dell'Amministrazione Comunale e approvato con deliberazione di Giunta Municipale n. 258 del 21.10.09, ha sviluppato una fase di confronto e dibattito tra gli organi di governo locale e vari attori del territorio; ha inoltre suscitato il pronunciamento (preliminare e informale) di organi preposti alla formulazione di pareri specifici tra cui la Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo.

Tale processo di *governace* ha fatto emergere la necessità di ridefinire l'articolazione dei progetti d'ambito per rispondere più coerentemente agli obiettivi del PO FESR 2007-2013, con riguardo all'obiettivo 6.2. ossia: "Creare nuove centralità e valorizzare le trasformazioni in atto, realizzando nuovi poli di sviluppo e servizio di rilevanza sovra-locale".

Secondo le Linee Guida per l'attuazione territoriale dell'Asse VI del PO FESR 2007-2013, approvate con Deliberazione di Giunta Regionale n. 431 del 29/10/2009, il suddetto obiettivo «... *si sostanzia in due obiettivi operativi:*

- *Obiettivo operativo 6.2.1: : Realizzare interventi di rinnovamento urbano per l'insediamento di poli di sviluppo e servizi*
- *Obiettivo operativo 6.2.2: Riquilificare e rigenerare aree in condizioni di criticità o sottoutilizzazione.*

La realizzazione di nuovi poli di sviluppo e di servizio può agire in termini di generale riequilibrio e maggiore coesione territoriale, anche costituendo lo spazio di conciliazione di dinamiche di divergenza e marginalizzazione a favore di deboli sistemi produttivi e/o distributivi locali. L'istituzione e/o il potenziamento di centri di servizio di rango sovra-locale nell'ambito di azioni di complessiva qualificazione o riqualificazione urbana, insieme all'iniziativa degli attori locali per la attivazione dei servizi e la creazione di nuove relazioni sociali, rappresentano i due fattori, necessariamente convergenti, per la nascita e l'assestamento delle polarità».

A sua volta gli obiettivi operativi si articolano in linee di intervento tra cui si riportano quelle pertinenti ai contenuti strategici del PIST imerese-madonita:

- 6.2.1.1 Riquilificazione urbana integrata per l'insediamento e/o la valorizzazione di centri di servizi di rango sovra – locale.
- 6.2.1.2 Riquilificazione e/o completamento delle strutture della formazione e dell'educazione pre-scolare.
- 6.2.2.1 Interventi sul patrimonio fisico ed ambientale anche per la prevenzione e la protezione di aree urbane a rischio naturale.
- 6.2.2.2 Valorizzazione comunità locali mediante riqualificazione e riorientamento di spazi immobili pubblici.
- 6.2.2.3 Promozione e sviluppo di reti integrate dei servizi.

Per determinare una maggiore evidente rispondenza alle sopracitate linee di intervento, la valorizzazione del parco termale si articola in vari **progetti d'ambito tra loro funzionalmente integrati** che definiscono vari gradi di fruizione del parco stesso e che, nell'insieme, costituiscono **un polo unitario di servizi di rilevanza sovra-locale**, capace di innescare nuovi processi di riqualificazione urbana e di sviluppo del centro storico della città.

In relazione al livello di connessione con gli impianti termali, i progetti d'ambito del parco sono strutturati in tre gruppi:

1. Progetti di riqualificazione e valorizzazione degli impianti termali
2. Progetti dei servizi complementari del parco termale e parcheggio
3. Progetti dei servizi e delle attrezzature del parco termale

1. Progetti di riqualificazione e valorizzazione degli impianti termali

Gli interventi previsti da tale azione si articolano nei seguenti progetti:

- Progetto di riqualificazione e valorizzazione del *Grande Albergo delle Terme* (di iniziativa del Comune, quale ente proprietario dell'immobile) costo definitivo € 2.800.000,00.
- Progetto per la realizzazione di nuovi impianti termali (di iniziativa privata con soggetto da definire) investimenti stimati € 3.000.000,00.
- Progetto di manutenzione del *Grande Albergo delle Terme* (di iniziativa privata: a totale carico della IGAR).

2. Progetti dei servizi complementari del parco termale e parcheggio

Tale azione prevede due importanti interventi a servizio del parco termale:

- Progetto di parcheggio di scambio e servizi (di iniziativa pubblica) costo definitivo € 11.500.000,00.
- Progetto di funivia (di iniziativa privata con soggetto da definire) investimenti stimati € 5.000.000,00.

3. Progetti dei servizi e delle attrezzature del parco termale

Gli interventi previsti da tale azione si articolano nei seguenti progetti:

- Progetto del Centro Servizi del Parco Termale (di iniziativa privata con soggetto da definire) investimenti stimati € 3.000.000,00.
- Progetto dei Giardini del Parco (di iniziativa pubblica) costo stimato € 4.000.000,00.
- Progetto delle Porte del Parco (di iniziativa pubblica) costo stimato € 2.500.000,00.
- Progetto del sistema di mobilità interna del Parco (di iniziativa pubblica) costo definitivo € 1.500.000,00.

I singoli progetti del Parco Termale sono descritti, di seguito, attraverso schede il cui grado di approfondimento è corrispondente al livello di progettazione raggiunto.

I costi complessivi, secondo i computi e le stime suddette, ammontano ad € 33.300.000,00: di cui € 22.300.000,00 con finanziamenti pubblici e € 11.000.000,00 attraverso investimenti privati.

PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL GRANDE ALBERGO DELLE TERME

L'edificio del *Grande Albergo delle Terme* è stato realizzato nell'ultimo decennio dell'ottocento su progetto dell'arch. Giuseppe Damiani Almeyda, uno dei maggiori protagonisti della stagione architettonica della fine del XIX sec. in Sicilia.

L'edificio, posto nella parte bassa del centro storico della città, con il suo rigoroso linguaggio dei prospetti e la sua notevole mole, rappresenta uno dei caratteri identitari del paesaggio urbano. Vanta una ricettività di circa 150 posti letto in 77 camere e 17 suites, con ristoranti, saloni di ricevimento e vari servizi connessi alle cure termali. La millenaria utilizzazione delle acque termali continua nelle nuove forme della fruizione turistica tipica delle stazioni termali, con bagni, idromassaggi, saune, fangoterapia, terapie del benessere in genere.

La struttura, di proprietà comunale, è gestita attualmente da una società privata, la I.G.A.R. *srl*, che detiene l'immobile dal 1989 con una concessione in affitto fino al 2024.

Il progetto è stato redatto dall'UTC e ultimato, al livello di progettazione definitiva, nel mese di aprile 2010. È stato individuato quale prioritario, non solo per la valorizzazione di uno degli edifici monumentali più rappresentativi della città, ma anche per la coerenza del progetto con gli obiettivi del PIST volti alla definizione della *Città a rete Madonie-Termini*, contribuendo a migliorare le capacità e la qualità dei servizi offerti nell'ambito del Sistema turistico-culturale e residenziale. Di tale azione, il progetto costituisce operazione "cardine", puntando al rafforzamento del segmento turistico del termalismo e del benessere.

Il progetto sviluppa inoltre puntuali risposte alle indicazioni ed alle prescrizioni introdotte dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali di Palermo nell'ambito dell'idea complessiva del parco termale.

Finalità e necessità funzionali dell'intervento:

A venti anni dagli ultimi interventi di restauro, l'edificio necessita oggi di interventi di recupero, di riqualificazione e di valorizzazione. Il progetto si propone di conseguire le seguenti finalità:

1. restauro, ripristino e conservazione degli elementi di valore storico - architettonico dei prospetti;
2. realizzazione di interventi finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio per l'acquisizione della certificazione energetica in una classe superiore all'attuale;
3. rinnovo degli elementi accessori e degli impianti, richiesti dalle esigenze normative e dell'uso attuale;
4. riqualificazione del *roof garden* e delle terrazze, volta ad estendere gli spazi di fruizione della struttura ricettiva ed adeguare l'offerta alberghiera agli standard ricettivi attuali del turismo di classe elevata.

Sintesi degli interventi previsti:

Nell'ambito dei lavori di restauro e ripristino filologico sono previsti i seguenti interventi:

- la revisione ed il ripristino degli intonaci di prospetto;
- la revisione ed il restauro delle decorazioni plastiche in pietra calcarea dei prospetti;
- il rifacimento delle pavimentazioni delle terrazze con materiali lapidei idonei, quali marmi tipo "*Billiemi*";
- il ripristino filologico di tutte le balastrate e dei muretti d'attico, secondo il progetto originario;

I lavori di adeguamento degli impianti e di riqualificazione energetica consistono nei seguenti interventi:

- la sostituzione e/o l'adeguamento di tutti gli infissi esterni al fine di migliorare l'efficienza energetica dell'edificio;
- una adeguata coibentazione termica delle terrazze e delle coperture;
- la predisposizione di un impianto di illuminazione esterno con lampade a risparmio energetico e/o LED;
- l'adeguamento tecnologico dell'impianto di riscaldamento con la sostituzione delle caldaie attuali con analoghe a condensazione, per il miglioramento del rendimento energetico dell'impianto;

- l'adeguamento funzionale e normativo degli ascensori.

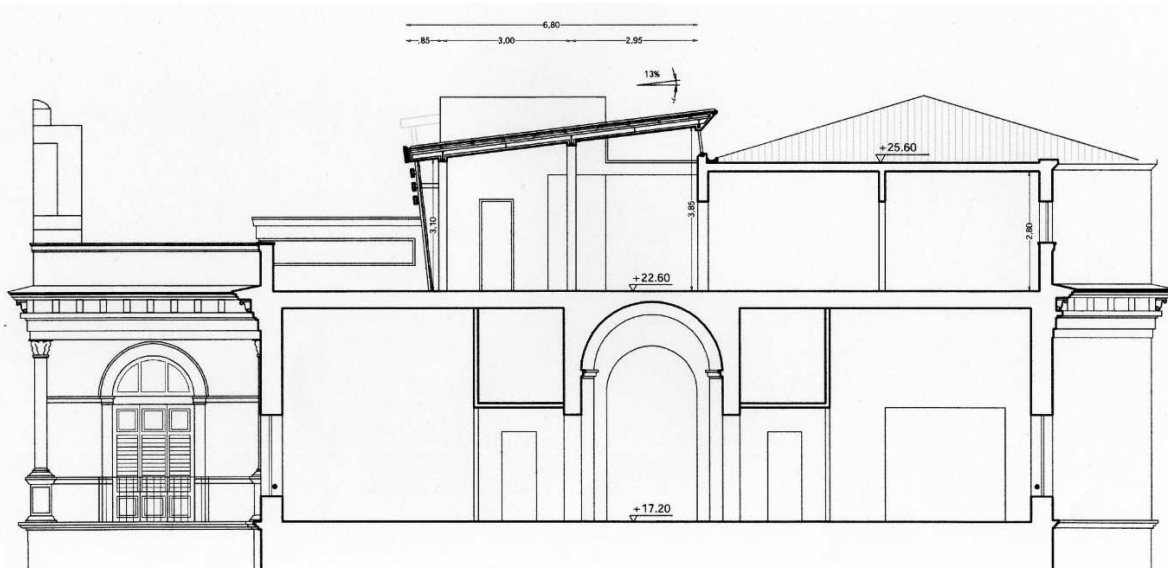
Nell'ambito delle opere di riconfigurazione formale, riqualificazione funzionale e valorizzazione rientrano:

- la riqualificazione e la valorizzazione degli spazi del " *roof garden*" sul terrazzo di copertura;
- una adeguata illuminazione per la valorizzazione delle terrazze e del prospetto principale.

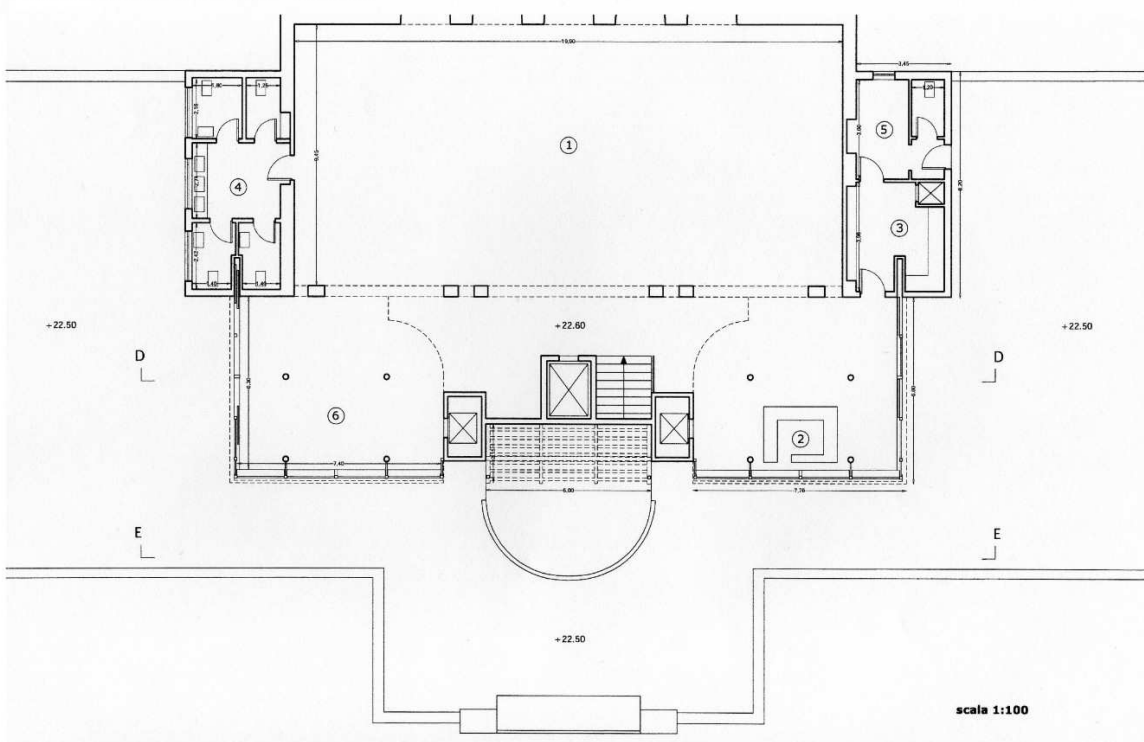
Gli interventi nel " *roof garden*" sono i più rilevanti sul piano dell'impegno progettuale. Si tratta di demolire e di riqualificare parte degli elementi introdotti impropriamente circa cinquant'anni fa in modo inadeguato rispetto all'architettura originaria e oggi non più funzionali per le esigenze della struttura ricettiva. Queste funzioni vengono ridefinite con nuovi elementi e con la riconfigurazione dei corpi accessori con volumi adeguati, secondo impostazioni più rigorose e coerenti con l'impianto geometrico del complesso architettonico originario:

- demolizione della parte sommitale del torrino degli ascensori;
- demolizione di gran parte della copertura orizzontale in c.a. e delle pensiline curvilinee sul terrazzo;
- realizzazione di due padiglioni vetrati ai lati del corpo ascensori, sostitutivi dei corpi da demolire, connessi al salone principale, con la realizzazione di un nuovo spazio ricettivo e per il bar;
- ristrutturazione ed adeguamento dei corpi laterali dei servizi igienici e dell'office;
- realizzazione di un nuovo impianto di climatizzazione e di illuminazione.





PIANTA E SEZIONE DEL ROOF GARDEN



PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVI IMPIANTI TERMALI

L'intervento consisterà nella realizzazione di alcune nuove e importanti strutture a servizio delle attività termali attualmente non disponibili all'interno dell'edificio termale storico. L'idea progettuale è ancora da sviluppare e si prevede di affidare l'attuazione e gestione delle opere a soggetti privati attraverso forme di convenzione o concessione a partire da un progetto preliminare condiviso da tutti i soggetti preposti al rilascio dei titoli abilitativi e dei N.O. (Comune, Soprintendenza, Vigili del Fuoco, Genio Civile, ecc).

L'area interessata da tali strutture sarà quella pianeggiante adiacente allo stabilimento termale nella parte più bassa della Serpentina. In tale area si prevede la realizzazione di tutte quelle strutture e servizi che concorrono a definire un «moderno» impianto termale. A tale riguardo si fa riferimento alle più attuali tendenze del turismo termale che ha visto allargare lo spettro delle prestazioni al comparto del benessere del corpo. Alla funzione terapeutico-curativa si associa quella connessa al benessere psico-fisico, alla cura del corpo, al wellness, al fitness, ecc. Per lo sviluppo delle nuove attività occorre prevedere aree per nuovi impianti quali, ad esempio, piscine, cascate, percorsi vitae, animazioni, ecc..



PROGETTO DI MANUTENZIONE DEL *GRANDE ALBERGO DELLE TERME*

L'intervento è a totale carico della società IGAR che, in forza del contratto di concessione in affitto, dovrà assicurare la manutenzione per tenere efficienti e funzionali tutte le strutture termali e i relativi immobili. Il progetto è in corso di redazione e prevede la condivisione da parte del Comune.

PROGETTO DI PARCHEGGIO DI SCAMBIO E SERVIZI

Anche questo progetto è stato redatto dall'UTC e ultimato, al livello di progettazione definitiva, nel mese di giugno 2010.

L'operazione riguarda la realizzazione di un progetto integrato di riqualificazione urbana di un'area sita in prossimità del porto, del parco termale, della programmata funivia che collegherà la parte alta della città alla parte bassa della città e connessa con la stazione ferroviaria. Il progetto complessivo comprende:

1) PARCHEGGIO coperto per almeno 250 posti auto, stazione car-sharing per 18 posti auto, area di sosta per 8 posti autobus, fermata autobus di linea e urbani. Il parcheggio è realizzato a piano terra dell'intero complesso.

2) PIAZZA/TERRAZZA SUL MARE per complessivi 5.500 mq organizzata per accogliere eventi e manifestazioni per circa 3.000 posti a sedere. La piazza è realizzata a primo livello, a copertura del parcheggio.

3) CENTRO SERVIZI alle imprese per una superficie coperta di 1.000 mq circa. Il Centro Servizi è realizzato a livello della Piazza.

Una delle finalità principali dell'intervento, così come concepito, è certamente quella di incrementare le possibilità di connessione tra i vari tipi di trasporti pubblici di linea presenti nell'area metropolitana/urbana presa in considerazione:

- a) trasporto su linea ferrata con la presenza della vicina Stazione Ferroviaria;
- b) trasporto persone su gommato (linee intercomunali di autobus e bus);
- c) imbarco e sbarco dai traghetti di linea (da e per Livorno e Genova) per l'immediata vicinanza con i moli di attracco del Porto.

L'obiettivo dichiarato è dunque "incrementare lo share del TPL nell'area metropolitana/urbana presa in considerazione". Per far ciò allora si prevede la realizzazione di un grande parcheggio polifunzionale ad un livello fuori terra ed aperto sui due lati lunghi, capace di ospitare al coperto 234 automobili (in altrettanti posti auto numerati e controllati oltre a 40 parcheggi auto con stalli a cielo aperto lungo le artene interne di disimpegno, per un totale di 274 automobili.

Nello stesso ambito si prevede una area destinata ad attività di CAR SHARING per n. 18 posti auto con locali office-gestione nonché un attigua area coperta per mq. 300 (anche se separata ed autonoma) destinata ad attività di autolavaggio con locale office - gestione.

Queste prerogative costituiscono, in uno alla presenza di una Piazza (a copertura del Parcheggio) attrezzata ad accogliere grandi eventi di massa e ad un Centro Servizi dotato di un area di ben mq 1.000 per attività polifunzionali, capacità di attivare finanziamenti privati.

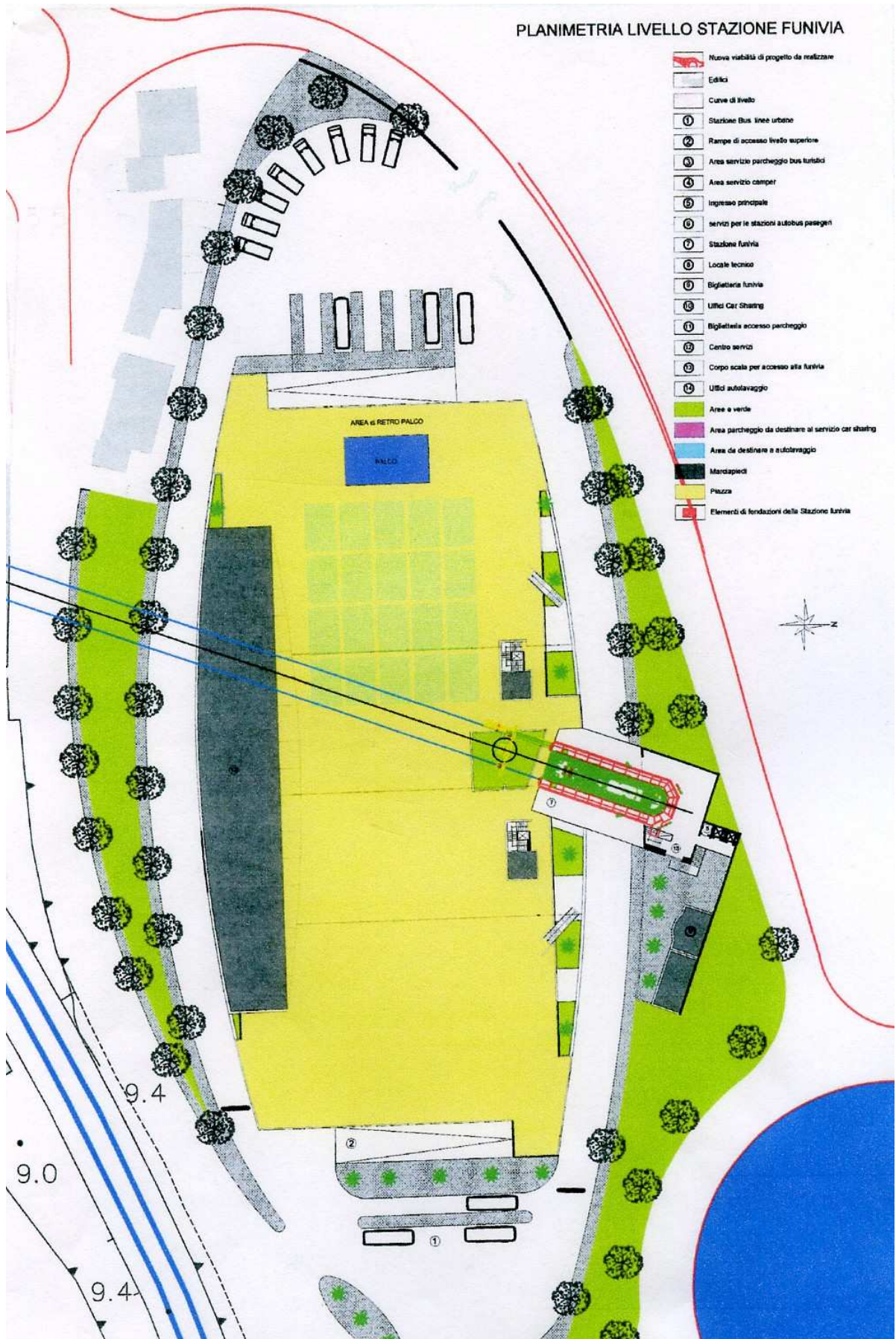
Inoltre, la predisposizione a parcheggio di scambio consente di attivare efficaci miglioramenti ai fini dell'accessibilità a servizi essenziali all'interno della Città.

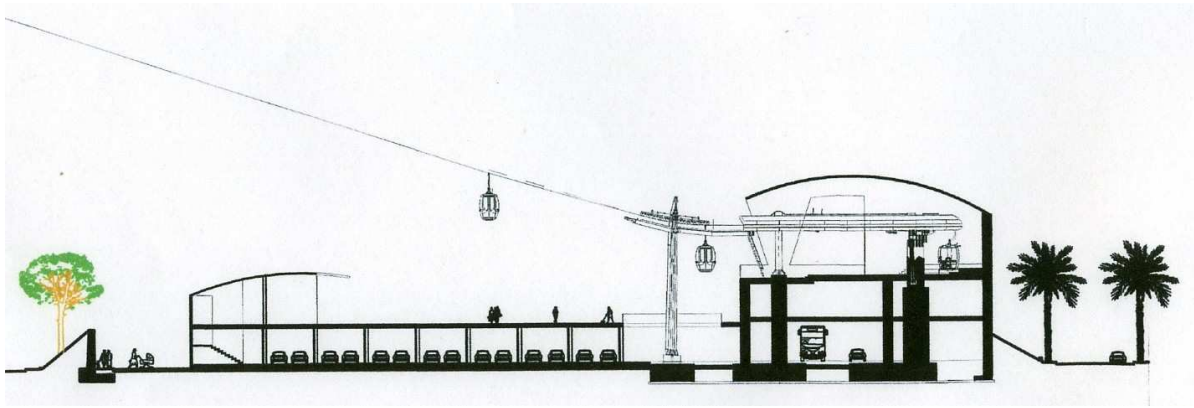
PROGETTO DI FUNIVIA

Il progetto è in corso di redazione a cura dell'UTC. Troverà attuazione con le procedure di affidamento in concessione di costruzione e gestione con il concorso finanziario privato secondo le modalità e le entità definite nel progetto preliminare.

La funivia permetterà di collegare rapidamente, con un impianto a cabinovia, su cavo unico sospeso, il punto più basso del parco (in prossimità di porta Erculea) con quello più alto (le terrazze del Belvedere). L'impianto dovrà costituire un elemento di forte attrazione e di interesse panoramico, compatibilmente con l'ambito paesaggistico che attraversa. Esso inoltre, connesso alla realizzazione del parcheggio di interscambio, costituirà una infrastruttura essenziale per la gestione sostenibile della mobilità in ambito urbano.

PLANIMETRIA LIVELLO STAZIONE FUNIVIA





PROGETTO DEL CENTRO SERVIZI DEL PARCO TERMALE

Il progetto è in corso di redazione a cura dell'UTC. Troverà attuazione con le procedure di affidamento in concessione di costruzione e gestione con il concorso finanziario privato secondo le modalità e le entità definite nel progetto preliminare.

Il Centro Servizi del Parco Termale sorgerà in sostituzione di un edificio in rovina, di proprietà comunale, già destinato ad asilo nido e da decenni abbandonato ed in pessime condizioni statiche. In sua sostituzione verrà realizzato un complesso edilizio terrazzato su più livelli, sfruttando le pendenze del terreno, per la localizzazione di servizi del parco e di animazione culturale delle numerose emergenze culturali adiacenti, alcune già esistenti (i resti del Castello, il teatro all'aperto del Belvedere), altre da riconvertire ad usi culturali (quali l'Annunziata ed il suo giardino). Nel centro si prevedono anche funzioni rivolte al limitrofo quartiere residenziale del centro storico. Svolgerà una funzione di polo di servizi e di raccordo funzionale tra le attività del parco termale e la cittadinanza, con una evidente funzione di riqualificazione urbana del contesto. Al suo interno sarà prevista inoltre la possibilità di localizzare attività ricreative, di ristorazione e di intrattenimento a servizio del parco termale che siano remunerative dell'investimento privato.

IL PROGETTO DEI GIARDINI DEL PARCO

Il Progetto è in corso di redazione a cura dell'UTC. Prevede la riqualificazione degli spazi verdi storicamente attribuiti al «belvedere». Il progetto comprende: l'individuazione di nuovi spazi di fruizione, la realizzazione di nuove pavimentazioni; l'inserimento di illuminazione artistica; la caratterizzazione degli spazi pedonali con nuovo arredo urbano e con elementi qualificanti quali sculture, fontane, ecc.; la sistemazione dell'area circostante la stazione di arrivo della funivia.

IL PROGETTO DELLE PORTE DEL PARCO

Il Progetto delle Porte del Parco interessa i luoghi di accesso ma anche di presentazione e visibilità del parco. Sono individuate in due ambiti urbani in prossimità del parco: Piazza Duomo e Porta Erculea. Tali ambiti sono tra i più rappresentativi del centro storico della città e saranno interessati da interventi di riqualificazione ambientale e di arredo per la dotazione di punti di informazione, di sosta, di ristoro, si servizi al visitatore. Per quanto riguarda la Porta Erculea, in prossimità di Piazza delle Terme, l'intervento permetterà di completare l'azione di riqualificazione già intrapresa con la precedente programmazione, nell'abito degli interventi finanziati con il PIOS 25. Piazza Duomo verrà riqualificata, resa pedonale e ripavimentata con materiali lapidei che nobilitano il nucleo originario della città. E' previsto inoltre il ripristino di una fontana e la rimessa in luce e valorizzazione dell'area archeologica al di sotto dell'attuale piazza, che verrà resa fruibile e inserita nel circuito archeologico urbano.

IL PROGETTO DEL SISTEMA DI MOBILITÀ INTERNA DEL PARCO

Il progetto è stato redatto dall'UTC e ultimato, al livello di progettazione definitiva, nel mese di maggio 2010.

Il parco è attraversato dalla storica «Serpentina». Si prevede la riqualificazione della strada per una fruizione pedonale e di attraversamento con mezzi eco-compatibili del tipo mini-metrò elettrici o similari, nonché la sistemazione dell'attuale punto panoramico nei pressi dell'insediamento rupestre della grotta e dei marciapiedi. Sarà prevista inoltre, la realizzazione di diversi itinerari pedonali di risalita dall'area degli stabilimenti termali al belvedere della città alta.

Per la strada storica della "*Serpentina*", l'intervento prevede il rifacimento della pavimentazione, con l'utilizzo nelle parti carrabili di uno strato di binder di tipo aperto, alternato nelle zone dei cinque tornanti da pavimentazione realizzata in pietra da spacco disposta ad opera incerta all'interno di settori delimitati da basole tipo Billiemi collocate a raggiera.

Per la via Gisira si prevede il rifacimento della pavimentazione con tappetino d'usura ripristinata mantenendo le caratteristiche dell'attuale pavimentazione.

Nuovi elementi di arredo caratterizzeranno gli spazi di fruizione pedonale e inoltre un nuovo sistema di illuminazione pubblica, con elementi innovativi a basso consumo, qualificherà, in notturna, gli ambienti naturali.

Termini Imerese, giugno 2010

F.to Filippone/Nicchitta