

CITTA' DI TERMINI IMERESE

C.S. '05



VARIANTE GENERALE PER IL CENTRO STORICO

ELABORATO

RELAZIONE GENERALE

PROGETTAZIONE A CURA DELL'UFFICIO DI PIANO DEL COMUNE -2° SETTORE

arch. Rosario Nicchitta – progettista / capo gruppo
ing. Salvatore Rizzo – progettista
arch. Vincenzo Bonadonna – collaboratore
geom. Antonino Malatia – collaboratore
geom. Roberto Tedesco - collaboratore

PER IL GRUPPO DI PROGETTAZIONE

IL SINDACO

INDICE

GLI ELABORATI DI PIANO	pag.3
PREMESSA	pag.4
1.IL PRG E IL SISTEMA DEI VINCOLI ESISTENTE	
1.1. Obiettivi del PRG	pag.6
1.2. Norme di Attuazione del PRG	pag.6
1.3. Nuovi strumenti di pianificazione per il centro storico	pag.8
2. DEFINIZIONE DELL'AMBITO GEOGRAFICO	
2.1. Il sistema geo-morfologico e l'ambiente urbano	pag.9
2.2. L'area del Centro storico nel contesto del paesaggio urbano	pag.9
3. FASI DELLO SVILUPPO STORICO DELL'INSEDIAMENTO	
3.1. Il nucleo originario e la città romana	pag.11
3.2. Dalla città medievale alla città fortificata del XVI secolo	pag.13
3.3. Lo sviluppo entro le mura fino al XIX secolo	pag.15
3.4. Dalla città ottocentesca a quella di oggi	pag.16
4. CARATTERI DELLA STRUTTURA URBANA	
4.1. Gli ambiti del centro storico	pag.18
4.2. La città murata	pag.18
4.3. I quartieri fuori le mura	pag.19
4.4. La fascia costiera e l'arenile	pag.20
5. DATI SULLA POPOLAZIONE	
5.1. Popolazione residente nel comune	Pag.21
5.2. Popolazione residente nel Centro Storico	Pag.23
5.3. Caratteristiche demografiche del centro storico	Pag.25
6. PATRIMONIO EDILIZIO	
6.1. Caratteristiche del patrimonio edilizio comunale	Pag.28
6.2. Dati qualitativi e quantitativi del patrimonio edilizio del C.S.	Pag.29

6.3. Analisi tipologica del patrimonio edilizio del centro storico	Pag.32
6.4. Tipologie edilizie e distribuzione territoriale	Pag.41
6.5. Consistenza e stato di conservazione del patrimonio edilizio classificato	Pag.44
7. ATTREZZATURE E SERVIZI	
7.1. Attrezzature e standard	Pag.45
7.2. Reti infrastrutturali	Pag.45
8. PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE	
8.1. Il Programma triennale delle opere pubbliche	Pag.46
8.2. Il sistema della fascia costiera	Pag.46
8.3. I contratti di quartiere	Pag.47
8.4. Le zone da consolidare	Pag.48
9. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO E FABBISOGNI	
9.1. La popolazione, dimensionamento e fabbisogno residenziale	Pag.49
9.2. Il fabbisogno di aree per le attività	Pag.50
10. IL PROGETTO DI PIANO IN RIFERIMENTO AI SISTEMI FUNZIONALI	
10.1. I criteri guida	Pag.51
10.2. Gli elementi del Piano	Pag.52
10.3. Il sistema residenziale	Pag.53
10.4. Il sistema delle attività produttive artigianali e commerciali	Pag.54
10.5. Il sistema delle attrezzature e dei servizi	Pag.55
10.6. Il sistema dell'accessibilità, della mobilità e dei parcheggi	Pag.55
10.7. Il sistema del verde pubblico	Pag.56
10.8. Il sistema delle aree tangenti al centro storico	Pag.57
11. RIFERIMENTI ALLE INDICAZIONI DELLO STUDIO GEOLOGICO	
11.1 . Gli ambiti di "pericolosità geologica"	Pag.58
11.2 . Gli ambiti di "pericolosità sismica"	Pag.59
11.3. Riduzione del rischio geologico e sismico.	Pag.59

GLI ELABORATI DI PIANO

La variante generale per il Centro Storico di Termini Imerese si compone di elaborati testuali e grafici la cui articolazione tiene conto dell'elenco compreso nella circolare A.R.T.A. n.3-DRU, punto 3.7., del 11.07.2000. Si riporta di seguito la sequenza degli elaborati :

ELABORATI TESTUALI :

- Relazione illustrativa;
- Norme di attuazione;
- Regolamento edilizio;

ELABORATI GRAFICI :

1. Tavole di PRG

- Tav.1.1. - Stralcio del Piano Regolatore generale 1:10.000;
- Tav.1.2. - Stralcio del Piano Regolatore generale 1:2.000;

2. Tavole relative alle fasi dello sviluppo storico

- Tav.2.1. - Nucleo originario e città romana 1:2.000;
- Tav.2.2. - Dalla città medievale alla città murata del XVI sec 1:2.000;
- Tav.2.3. - Sviluppo entro le mura fino al 1836 1:2.000;
- Tav.2.4. - Dalla città ottocentesca a quella di oggi 1:2.000;

3. Tavole di analisi

- Tav.3.1. – Sezioni censuarie 1:2.000;
- Tav.3.2.a.b. – Sistema del patrimonio edilizio per tipologie 1:1.000;
- Tav.3.2.t. – Abaco delle tipologie edilizie 1:200;
- Tav.3.3.a.b. – Sistema della rete viaria e degli spazi pubblici 1:1.000;
- Tav.3.4.a.b. – Ridisegno della planimetria catastale 1:1.000;
- Tav.3.5.a.b. – Attrezzature e servizi 1:1.000;
- Tav.3.6. – Programmazione e progettazione in atto 1:2.000;

4. Tavole di progetto

- Tav.4.1.a.b. – Planimetria generale di progetto 1:1.000;

PREMESSA

Con Il Decreto dell'Assessore regionale Territorio e Ambiente n.76/DRU del 23.02.2001 e con la successiva deliberazione di consiglio Comunale n.57 del 23.04.01, relativa alla presa d'atto delle modifiche e delle prescrizioni assessoriali, è stato concluso il complesso iter di formazione del nuovo strumento urbanistico generale.

E' utile fissare le fasi fondamentali del percorso intrapreso perché queste possano costituire un importante riferimento per il nuovo percorso che si incomincia con la formazione della "Variante generale per il Centro Storico":

- **13.09.94** - Con deliberazione n. 741/c l'Ufficio tecnico è stato incaricato di redigere il nuovo Piano Regolatore Generale.
- **16.01.95** – La Consulta, appositamente istituita, ha prodotto un documento finalizzato alla formulazione delle direttive generali.
- **24.01.95** – Con Deliberazione n. 2/c sono state approvate le direttive generali. Queste, in sintesi, indicano 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 in un quadro di pianificazione territoriale finalizzata alla riqualificazione insediativa e al riequilibrio ambientale"*.
- **30.10.95** – E' stato ultimato e trasmesso al Consiglio Comunale per le determinazioni di competenza lo Schema di massima redatto in conformità alle direttive generali.
- **13.03.96** – Con deliberazione n. 24 sono state adottate le determinazioni del Consiglio Comunale sullo schema di massima.
- **28.02.97** - E' stata ultimata la stesura definitiva del Piano e sono stati trasmessi tutti gli elaborati ai vari organi per l'acquisizione dei pareri di rito.
- **05.10.98** – Il Piano è stato adottato con deliberazione n. 67/c del Commissario ad acta, poiché, nel frattempo, il Consiglio Comunale si era dichiarato incompatibile.
- **31.08.99** – Il Piano è divenuto efficace per decorrenza dei termini previsti dall'art. 19 della L.R. n. 71/78 e dall'art. 1 della L.R. n. 9/93.
- **11.05.00** – Il Consiglio Regionale dell'Urbanistica con voto n. 264, pur ritenendo il Piano meritevole di approvazione, ha formulato ipotesi di stralci, di modifiche e di prescrizioni. In sintesi i rilievi principali hanno riguardato: 1) tutte le aree di espansione ad est della città fino al torrente Balate, ritenute in aree geologicamente instabili; 2) tutte le zone di edilizia estensiva C6, già denominate C3 nel vecchio piano, ritenute eccessive; 3) la zona artigianale D3, considerata contigua alla zona di esondazione della diga Rosamarina; 4) La zona A del centro storico, di cui propone l'estensione verso l'area portuale e la ridefinizione delle modalità d'intervento nella cosiddetta "ristrutturazione edilizia".
- **22.06.00** – Il Consiglio Comunale con deliberazione n. 66 ha formulato le proprie controdeduzioni al voto n. 264/00, riaffermando perlopiù le scelte del Piano.

- **11.10.00** – Il C.R.U. con voto n. 319 accoglie in gran parte le controdeduzioni del Comune e propone l'approvazione definitiva del P.R.G. con alcune modifiche e prescrizioni.
- **23.02.01** – L'Assessore regionale Territorio e Ambiente con decreto n.76/DRU, pubblicato sulla GURS n.18 del 20.04.01, ha approvato con modifiche e prescrizioni il PRG.
- **23.40.01** – Il Consiglio Comunale, con deliberazione n.57, ha preso atto delle modifiche e delle prescrizioni.

Con quest'ultimo provvedimento il nuovo strumento urbanistico è divenuto definitivamente efficace.

Ad oltre due anni da quella data, è maturata la necessità di definire una disciplina maggiormente incisiva nella gestione dell'attività edificatoria all'interno della zona A del Centro Storico. Tale necessità, prospettata da forze politiche e sociali, in ragione di nuovi programmi di sviluppo, valorizzazione e salvaguardia del patrimonio edilizio esistente, è stata condivisa dall'Amministrazione comunale che ha incaricato gli uffici comunali preposti (2° Settore – Territorio e ambiente) per la redazione del nuovo strumento urbanistico di "Variante generale per il Centro Storico".

1. IL PRG E IL SISTEMA DEI VINCOLI ESISTENTE

1.1. Obiettivi del PRG

Nella relazione generale allegata al PRG, per ciò che riguarda la città antica e le zone residenziali storiche è riportato quanto segue: *“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...”

1.2. Norme di Attuazione del PRG

Coerentemente alle enunciazioni degli obiettivi è stato definito il complesso delle Norme di attuazione, che con gli articoli 30, 31, 32, 33, 34, notevolmente modificati dal CRU, ha disciplinato le attività nell'ambito delle zone residenziali storiche. Per facilità di lettura si riportano di seguito i citati articoli, evidenziando in grassetto le modifiche ed le integrazioni operate dal CRU:

Art. 30 - Definizione ed ambiti

1. La zona territoriale omogenea A comprende il centro storico della città di Termini Imerese e il nucleo storico di Villaurea, come rispettivamente individuati dalle Tavole in scala 1:2.000 e in scala 1:10.000.

2. Tutto il patrimonio edilizio, urbanistico, ambientale compreso nella zona omogenea A costituisce, ai sensi dell'art. 1 della Legge Regionale 7 maggio 1976, n.70, bene culturale, sociale ed economico da salvaguardare, conservare e recuperare.

3. Ogni intervento, sia immediatamente eseguibile, sia attuabile mediante la redazione di piani esecutivi deve perseguire i seguenti obiettivi:

- a) la conservazione, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio storico, monumentale ed ambientale;
- b) il recupero edilizio ai fini sociali ed economici;
- c) la permanenza degli attuali abitanti, compatibilmente con le densità esistenti.

4. La disciplina di tale zona è diversificata secondo le seguenti articolazioni normative:

A - ambito generale della zona omogenea;

A1 - parti della zona A soggetta a Prescrizione esecutiva (Piano di Recupero);

A2 - parti della zona A soggetta a progetto di riqualificazione;

A3 - parti della zona A da consolidare;
 E5 - verde agricolo e orti urbani di interesse ambientale;
 F - parti della zona A destinate a funzioni pubbliche.

Art. 31 - Zona omogenea di tipo A

1. Tutte le zone A, sia in ambito urbano che extraurbano, coincidono con le zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n.457.
2. L'amministrazione comunale può individuare, nell'ambito di tali zone gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui all'art. 28 della stessa legge.
3. Gli edifici e le aree compresi in ambiti territoriali di tipo A, in assenza dei piani di recupero o fino all'approvazione degli stessi, sono soggetti solo ad interventi di recupero edilizio. Sono pertanto escluse le demolizioni di edifici esistenti e le nuove edificazioni in sostituzione o meno di volumetrie preesistenti.
4. Nella generalità dei casi sono ammessi gli interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria), di restauro e risanamento conservativo come specificati negli artt.13 - 14 - 15 delle presenti norme di attuazione.
5. **Gli interventi di ristrutturazione edilizia non sono ammissibili se non nell'ambito di un piano particolareggiato. Tuttavia eventuali interventi di ristrutturazione edilizia potranno riguardare, eccezionalmente, solo le parti interne di singole unità edilizie, laddove, sono indispensabili ai fini del rinnovamento funzionale delle suddette unità e solo nell'ottica del recupero di elementi tipologici e formali alterati che deve, comunque, rispettare le tipologie caratteristiche del c.s. previo parere della Soprintendenza, con esclusione della demolizione e sostituzione edilizia.** Gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art.16, sono **comunque esclusi nei casi** dei complessi edilizi e degli immobili individuati nelle tavv. n. 2.1 e n. 2.2. quali emergenze architettoniche o degli edifici che prospettano su spazi perimetrati sempre nelle tavv. n. 2.1 e 2.2, quali emergenze ambientali, dove sono ammessi solo interventi di restauro e risanamento conservativo. **Per tali emergenze, ai sensi del D. legs. 490/99 qualsiasi intervento dovrà acquisire il parere della Soprintendenza.**
6. Gli interventi di cui ai commi 4 e 5 del presente articolo si attuano direttamente mediante autorizzazione edilizia ovvero concessione edilizia.
7. **La ristrutturazione urbanistica, invece, non è ammessa in alcun caso se non nell'ambito di un piano esecutivo e solo per quelle parti che da una approfondita analisi storico – urbanistica dovessero risultare avulse, per trasformazioni recenti e non storicizzare, dal contesto del centro storico.**
8. Nelle zone omogenee di tipo A sono ammesse le seguenti destinazioni:
 - residenza;
 - uffici pubblici e privati, studi professionali;
 - istituzioni pubbliche e associazioni;
 - servizi sociali di interesse pubblico;
 - negozi, botteghe, locali per pubblici esercizi, con esclusione di supermercati;
 - attrezzature a carattere religioso;
 - istituti di credito, cambio e assicurazione;
 - teatri e cinematografi;
 - alberghi, pensioni, ristoranti e trattorie;
 - autorimesse;
 - laboratori artigianali con esclusione di quelli che attuano lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose, generatrici di interferenze di traffico e comunque incompatibili con la residenza;
9. Al fine di incentivare il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio del centro storico, con particolare riferimento alle risorse termali, sono ammesse nella zona A destinazioni d'uso connesse alla ricettività del tipo paese-albergo.

Art. 32 - Zona A1 soggetta a Piano di recupero

1. Tale zona, perimetrata nelle Tavole di PRG in scala 1:2.000, è interessata dal Piano di Recupero (P.R.). E' disciplinata dalle specifiche norme di attuazione approvate contestualmente al piano.
2. Per quanto non esplicitamente previsto dal Piano di recupero si applicano le disposizioni di cui alle presenti norme di attuazione.
3. Nel caso in cui l'approvazione del P.R. intervenga successivamente al PRG, nella zona A1 si applica la stessa normativa della zona A di ambito generale.

Art. 33 - Zona A2 soggetta a progetto di riqualificazione

1. L'area da riqualificare nell'ambito del centro storico è individuata graficamente nelle Tavole 1:2.000.
2. L'area dovrà essere oggetto di piano esecutivo rivolto alla salvaguardia e valorizzazione dell'edificato esistente.
3. Nel caso in cui l'approvazione del P.E. intervenga successivamente al PRG, nella zona A2 si applica la stessa normativa della zona A di ambito generale.

Art. 34 - Zone A3 da consolidare

1. Le zone A3, perimetrate nella Tavole di PRG a scala 1:2000, in atto sono soggetti al Regio Decreto del 21.07.1931, n. 1054.
2. Fino alla definizione di una nuova disciplina che definisca un nuovo assetto delle aree in termini di recupero, consolidamento e fruibilità, è interdetta ogni edificazione.

1.3. Nuovi strumenti di pianificazione per il centro storico

Il CRU, modificando il 5° comma dell'art. 31, rimanda alla formazione di un nuovo strumento attuativo al fine di diversificare le categorie di intervento nella zona A. Al riguardo l'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, con la circolare n. 3 del 11 luglio 2000, ha definito nuovi contenuti per gli strumenti urbanistici generali e attuativi per il recupero dei centri storici. Viene riconosciuta, infatti, la necessità di aggiornare tecnicamente e culturalmente i vecchi piani particolareggiati per i centri storici. Citando la circolare, "*...In linea generale si può dire che la pianificazione attuativa all'interno dei centri storici è stata poco praticata...inoltre non ha contribuito minimamente ad affrettare la soluzione di uno dei problemi più importanti ai fini dell'attuazione del recupero, e cioè la mobilitazione dei soggetti attuatori pubblici e privati. Tale obiettivo può essere messo a fuoco adeguatamente anche nell'ambito della pianificazione generale. In conclusione, i piani particolareggiati di recupero, anche se hanno fatto crescere la conoscenza e l'esperienza nel merito, non sono da considerare strumenti irrinunciabili e gli obiettivi del recupero si possono raggiungere anche con le tecniche più rapide e più efficaci, come dimostrano le esperienze nazionali in atto*".

La circolare riporta inoltre gli elenchi degli elaborati costitutivi dei nuovi strumenti e introduce processi certamente più snelli ed efficaci. Circoscrive, infine, i Piani particolareggiati ad aree campione o ad aree rappresentative che, nella realtà di Termini Imerese, possono essere ricondotte al nucleo originario della città antica.

2. DEFINIZIONE DELL'AMBITO GEOGRAFICO

2.1. Il sistema geo-morfologico e l'ambiente urbano

Il territorio di Termini Imerese è posto al confine di due regioni orografiche ben riconoscibili. Ad Est del Fiume Torto si sviluppa una fascia sub-appenninica 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 sviluppa il rilievo che, dirupando verso il mare, dà forma all'edificio naturale su cui è sorta e si è sviluppata la città.

Il rilievo, nella sua parte terminale, è costituito da una grande massa rocciosa che si protende sul mare mostrando alte e ripide pareti. Si tratta di una formazione prevalentemente carbonatica (calcari, dolomie) che emerge da terreni di diversa natura (argille, argilliti, marne). Questi ultimi mostrano forme morbide e livellate dai lenti processi di erosione.

Il sistema delle forme contrassegnato dalla piccola dorsale, che si distacca dal monte S. Calogero lungo un'asse longitudinale Sud/Ovest – Nord/Est, e la Rupe del Castello caratterizzano da sempre il paesaggio urbano di Termini.

2.2. L'area del Centro storico nel contesto del paesaggio urbano

L'area del Centro storico è delimitata, perlopiù, dalla cinta muraria spagnola del XVI secolo e copre una superficie di circa 120 Ettari. Qui il rilievo collinare si distende lungo una dorsale Sud/Ovest – Nord/Est che, dipartendosi dal pianoro su cui oggi sorge il complesso di S. Antonio, si sviluppa fino al sito del Castello, per allargarsi nella terrazza del "Belvedere".

Sul versante sud-orientale il pendio digrada sull'area portuale secondo una pendenza costante interrotta, in alcuni punti, da sub-rilievi collinari. Pochi e molto contenuti gli impluvi naturali, fatta eccezione per il Torrente Barratina che scorre sul versante meridionale lambendo la cinta muraria spagnola. Su tale versante ha trovato sviluppo il nucleo originario di epoca ellenistica; poi la grande espansione della città romana; successivamente il tessuto edilizio medievale con la intricata e tortuosa rete

viaria sovrapposta alla regolare tessitura dell'impianto romano; infine la città cinquecentesca cinta dalle mura spagnole.

Il lato settentrionale, quasi parallelo alla costa, è caratterizzato dall'alta e ripida parete rocciosa su cui si ergevano il castello ed i sistemi difensivi (mura, bastioni e torri) della città antica.

Il declivio occidentale presenta pendenze meno accentuate e scoscende verso la valle del Fiume S. Leonardo. In questa parte si è sviluppata la città "moderna" fuori le mura.

E' compresa nell'ambito del centro storico l'ampia area dell'arenile e del porto. Si tratta di terreni di recente formazione (primi del novecento) su cui si attestano, tra spazi inedificati ed aree verdi, le infrastrutture portuali con alcuni impianti industriali aventi rilievo storico - architettonico.

Per ogni altro aspetto che riguarda la natura geo-morfologica dei suoli si rimanda alla Relazione Geologica appositamente predisposta dal dott. D. Di Cristofalo per la "Variante generale per il centro storico" ed allo studio geologico, redatto dallo stesso geologo, che accompagna il vigente Piano Regolatore Generale.

3. FASI DELLO SVILUPPO STORICO DELL'INSEDIAMENTO (*) Parte dei testi e delle immagini di questo paragrafo sono tratti, per concessione dell'autore, da "Il Castello di Termini" di Rosario Nicchitta, Termini Imerese, 2000.

3.1. Il nucleo originario e la città romana

La distruzione della città di *Himera* 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 nella fascia costiera compresa tra il fiume Imera e il fiume Torto. Gli stessi Cartaginesi per mantenere i vantaggi territoriali conseguiti con la distruzione della colonia greca avviarono il processo di fondazione-trasformazione di *Thermai* nell'attuale promontorio di Termini, sito più idoneo a svolgere un ruolo difensivo e di controllo territoriale.

Il sito era costituito infatti da un promontorio allungato e proteso sul mare, culminante con uno sperone roccioso che si ergeva ulteriormente fino a raggiungere la quota di 107 metri sul livello del mare. Ai fondatori si offrivano pertanto molteplici vantaggi: da un lato la difesa naturale, almeno dello sperone più emergente, dall'altro la idoneità insediativa sui due versanti del promontorio.

Il paesaggio naturale, alle origini dell'insediamento umano, doveva essere caratterizzato da una fitta e rigogliosa copertura vegetale. La foresta che copriva le pendici del monte S.Calogero doveva, infatti, protendersi fino al promontorio roccioso, da qui la macchia mediterranea doveva scoscendere lungo i pendii fin quasi la spiaggia.

La città che si formò alla fine del V secolo a.c. si sovrappose con certezza a precedenti insediamenti umani. Questi, comunque, non ebbero mai forme strutturate tali da lasciare segni oggi leggibili. L'ambito della città antica doveva riguardare la sommità del promontorio e parte del versante orientale. Tale ipotesi, accettata da molti studiosi, vede lo sviluppo della cinta muraria lungo il collegamento di tre torri, poste presumibilmente negli attuali siti dell'Annunziata, di S.Orsola e di S.Francesco.

Sul versante nord-orientale, il percorso delle mura doveva proseguire lungo l'attuale asse di via Roma, via Salvo e quindi collegarsi allo sperone roccioso attraversando il piano di S.Giovanni.

All'interno della struttura difensiva, il complesso urbano 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 e la *stoà*; le aree edificabili private attestate lungo l'asse del promontorio.

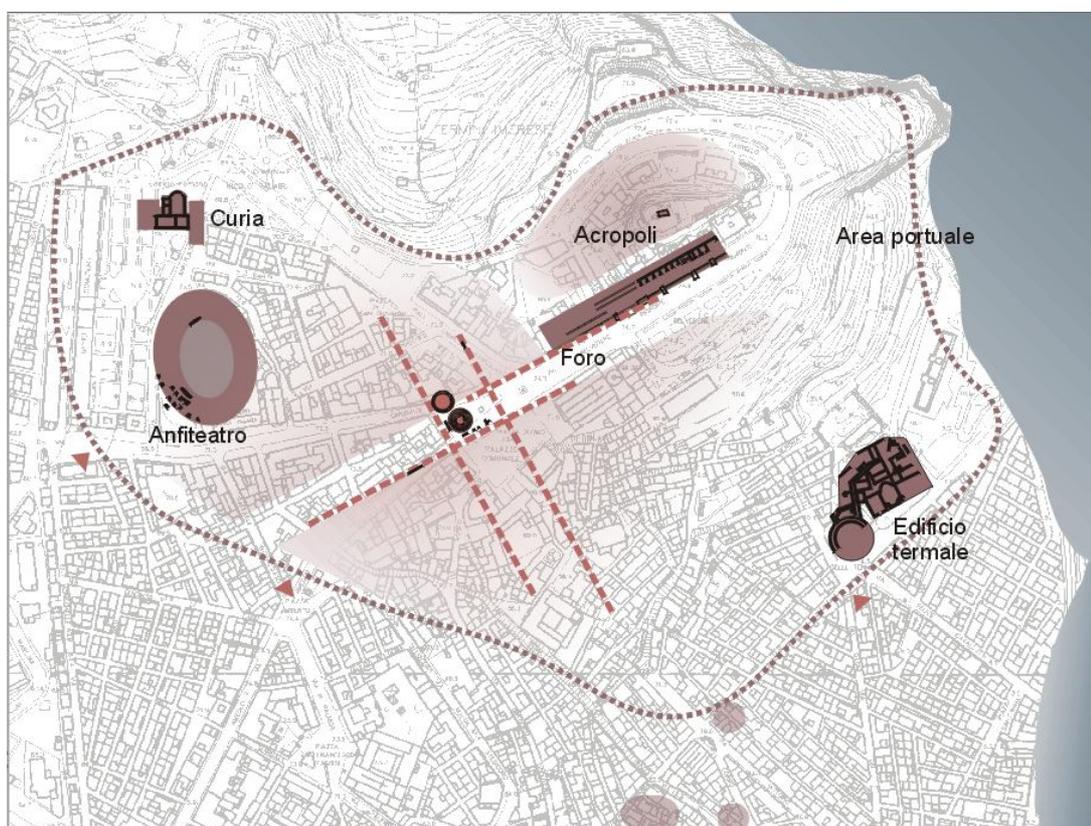
In epoca romana la città subì una radicale trasformazione per meglio rispondere ai modelli insediativi dei dominatori. Nuovi edifici monumentali e rappresentativi costituirono gli elementi caratterizzanti del nuovo assetto urbano.

Intorno a questi monumenti la città è cresciuta rispettando un preciso disegno urbanistico la cui identificazione e ricostruzione costituisce ancora oggi motivo di studio e di ricerca.

L'assetto fondamentale, a parere di molti studiosi, trae origine dalla città ellenistica ed in particolare dall'asse di allineamento della *stoà*, cui si è sovrapposto il portico del foro in epoca romana. Sempre sullo stesso allineamento, in direzione nord-est / sud-ovest, si sviluppava l'asse stradale principale che attraversava il crinale del promontorio. Le strade secondarie si attestavano perpendicolarmente all'asse principale, come il tessuto abitativo (*insulae*), definito secondo un modulo che presumibilmente misurava 150 piedi, ossia circa 45 metri.

Gli scavi archeologici condotti negli ultimi anni non hanno ancora conseguito risultati tali da potere definire con certezza l'assetto di *Thermae*. Se da un lato hanno confermato, almeno in parte, le ipotesi prima accennate, dall'altro hanno reso evidenti le alterazioni susseguitesesi nel tempo.

La carta che segue illustra il possibile assetto urbanistico della città romana, ricostruito sulla base degli elementi certi riportati con il colore marrone. Con le linee tratteggiate in rosso è invece rappresentata l'ipotetica configurazione e allineamento della rete viaria. Con i triangoli rossi si sono localizzati i punti di accesso alla città, mentre i cerchi indicano i luoghi degli edifici esterni. Il verde sfumato, infine, delimita l'antica battigia.



3.2. Dalla città medievale alla città fortificata del XVI secolo

E' difficile ricostruire l'assetto della città durante i secoli della decadenza dell'impero romano, fino, ed oltre, la dominazione araba. Sono pervenute poche informazioni, poche tracce materiali di manufatti o di elementi costitutivi della struttura urbana. Solo qualche notizia storica e molte analogie con altri centri dell'isola inducono a pensare che la città, fin dai primi decenni del V secolo d.C., avesse perso slancio subendo un processo di trasformazione, o in alcuni casi di distruzione, degli edifici e degli spazi monumentali romani.

Per far fronte alle nuove necessità difensive, conseguenti agli attacchi dei vandali, nel V secolo ebbe inizio la costruzione di una fortezza sull'altura dell'acropoli e, contemporaneamente, fu ripristinato l'antico perimetro murario. Gli interventi, data la instabilità del tempo, furono effettuati con tecniche sommarie e, in molti casi, vennero utilizzati materiali provenienti dalle demolizioni di edifici monumentali romani.

L'impianto della città subì una contrazione e il tessuto abitativo rimase confinato nella parte più arroccata del promontorio. Anche la rete viaria incominciò a trasformarsi con il tracciamento di strade sinuose, non ortogonali, ridisegnate secondo nuovi assi di attrazione quali le porte principali e i nuclei ecclesiali delle basiliche paleocristiane.

La dominazione araba permise una intensa attività edificatoria smentendo uno dei luoghi comuni che caratterizza quel periodo come caratterizzato da presunte distruzioni e crisi economiche. A Termini il ritrovamento della epigrafe araba, murata in una porta del castello, testimonia gli interventi sulla struttura difensiva e conferma la descrizione che *Idrisi*, geografo del XII secolo, fa della città, descrivendola con una cinta muraria e con la sua "*fortezza nuova*":

La città, trasformata dagli arabi doveva, comunque, rispondere ai principi dei nuovi dominatori e pertanto aveva perso la complessità ed il rigoroso disegno dell'epoca ellenistica e romana. Scomparvero il Foro, la basilica, l'anfiteatro, la tholus. Forse rimasero soltanto le abitazioni -case e palazzi- e due tipi di edifici pubblici: i bagni e le moschee.

L'arrivo dei Normanni trovò la città in una fase critica: in seguito al processo di trasformazione avviato dagli arabi, il luogo del potere era stato spostato nuovamente dalla città bassa alla parte sommitale del promontorio dove avrebbe preso forma e consistenza la struttura del castello.

La città si svuotò della componente musulmana, relegata in un borgo fuori le mura, e si conformò attorno ai nuovi poli di attrazione: il castello, ovviamente, e le chiese. Tra i secoli XI e XIV la cinta muraria fu ristrutturata secondo l'antico tracciato della città ellenistica e fu ultimata la costruzione del castello. Sempre nello stesso periodo vennero fondate le chiese di S. Maria la Nuova, S. Nicolò, S. Paolo e Antonio

Abate, S. Giacomo, S. Francesco d'Assisi e molte altre. Venne edificato, inoltre, un ospedale la cui struttura, con facciata in pietra calcarea a vista ritmata da monofore e bifore, costituisce attualmente il nucleo più antico del Museo Civico.

Oggi, poco resta della forma e dell'assetto originario della città medievale: quasi tutte le costruzioni sono state trasformate e riadattate se non distrutte. Già nel 1338, infatti, il conflitto tra Aragonesi e Angioini era terminato con la rovina, pressoché totale, della città. Ma come in molti altri momenti della storia, ad un evento così drammatico fece seguito una fase di ricostruzione e di espansione. Dagli ultimi decenni del XIV secolo ebbe, infatti, inizio con gli Spagnoli una nuova fase di crescita che avrebbe caratterizzato la città fino ai nostri giorni.

A metà del 1500 venne progettata e realizzata una nuova cinta muraria. In realtà, nella fase iniziale, si trattò di una semplice cortina con terrapieno. Il tracciato, che comunque rimase definitivo, si sviluppava per quasi 4 chilometri e racchiudeva un'area di circa 70 ettari. Al suo interno comprendeva il castello e il tessuto edilizio medievale, si estendeva, inoltre, sino ad i nuovi complessi conventuali ed alle aree coltivate che li circondavano.

La costruzione del nuovo sistema difensivo rientrava nel piano più generale di potenziamento delle città costiere operata dai viceré spagnoli, per fronteggiare i continui attacchi di pirati e musulmani. A Termini, inoltre, si susseguirono una serie di episodi fondamentali per l'assetto urbanistico della città. Gli ingegneri militari, contemporaneamente alla costruzione della cinta muraria, disegnarono le nuove strade della città bassa.

La nuova rete viaria aveva una stretta correlazione con il recinto fortificato, doveva infatti collegare in linea retta i vari punti della città con le porte e i bastioni, favorendo il rapido smistamento delle artiglierie e dei soldati. Tale impostazione rispondeva, inoltre, alle esigenze di controllo interno della città contro le rivolte cittadine, ma anche, in generale, contro l'occupazione da parte di truppe nemiche.



L'assetto della città a quel tempo è ben documentato dal disegno acquerellato di T. Spannocchi del 1578 (riportato sopra) che costituisce la più antica rappresentazione di Termini. Si rilevano con evidenza gli elementi fondamentali della città spagnola: la cinta muraria; i bastioni del Castello; i complessi religiosi sulle alture interne; i "caricatori", grossi fabbricati per lo stoccaggio dei prodotti commercializzati via mare; il fitto tessuto edilizio arroccato sulle pendici del rilievo.

3:3. Lo sviluppo entro le mura fino al XIX secolo

Dopo il 1500 iniziò il lento accrescimento del tessuto edilizio entro le mura. Attestandosi lungo nuovi tracciati viari, o attorno ad alcuni complessi conventuali, ebbero origine i nuovi quartieri residenziali e commerciali.

La direttrice di espansione che modificò radicalmente le gerarchie e le direzioni dell'impianto medievale fu costituita dal grande asse commerciale che univa porta Girgenti, quindi il porto e la città bassa, dedita alla pesca e al commercio, con la città alta e il suo entroterra agricolo. Attorno a quest'asse, dunque, si imperniò lo sviluppo dei nuovi quartieri, che presentavano una maglia viaria piuttosto regolare, nettamente in contrasto con i vecchi quartieri posti ai piedi del castello.

Nella prima metà del XVII secolo la città subì profonde trasformazioni. L'apertura di due direttrici stradali (l'asse via Roma/Caricatore e l'asse via S. Lorenzo/Stesicoro) diede slancio alla attività edificatoria nella zona sud-orientale della città. Un ruolo determinante fu svolto anche dalle chiese e dai complessi conventuali: oltre 40 già nel 1650. Le nuove fabbriche religiose, a carattere monumentale, produssero un sostanziale cambiamento del paesaggio urbano visto dal mare. Tra gli interventi più rilevanti che qualificarono gli spazi urbani in senso "barocco": la parrocchia della Consolazione, l'Annunziata, S. Orsola, ecc.

Anche nel secolo successivo proseguì l'attività edificatoria all'interno della cinta muraria, privilegiando, quali punti di attrazione, le porte della città bassa (Girgenti, Euraco, Felice, Caricatore), che accrebbero la loro funzione di accesso e di passaggio delle merci.

Agli inizi dell'ottocento l'impianto urbanistico della città era pressoché definito: il ruolo economico e sociale della città si era rafforzato e maturavano i tempi dei grandi eventi storici e politici che hanno preceduto l'unità d'Italia.

Nel disegno ad inchiostro di G. Castiglia del 1836, riportato di seguito, è raffigurato nei minimi particolari l'impianto urbano. Inoltre una dettagliata legenda fornisce informazioni sull'assetto dei quartieri, del paesaggio circostante e delle attività prevalenti.



3.4. Dalla città ottocentesca a quella di oggi

Tutta la fase centrale del XIX secolo è stata caratterizzata da sommovimenti sociali e da eventi bellici che, associati alle epidemie di colera, hanno segnato negativamente l'assetto della città. Con il 1860 ebbe inizio un'azione distruttiva, prima con la demolizione del castello poi con l'abbattimento di gran parte della cinta muraria, cui seguì la ricostruzione post-unitaria che diede forma alla città borghese.

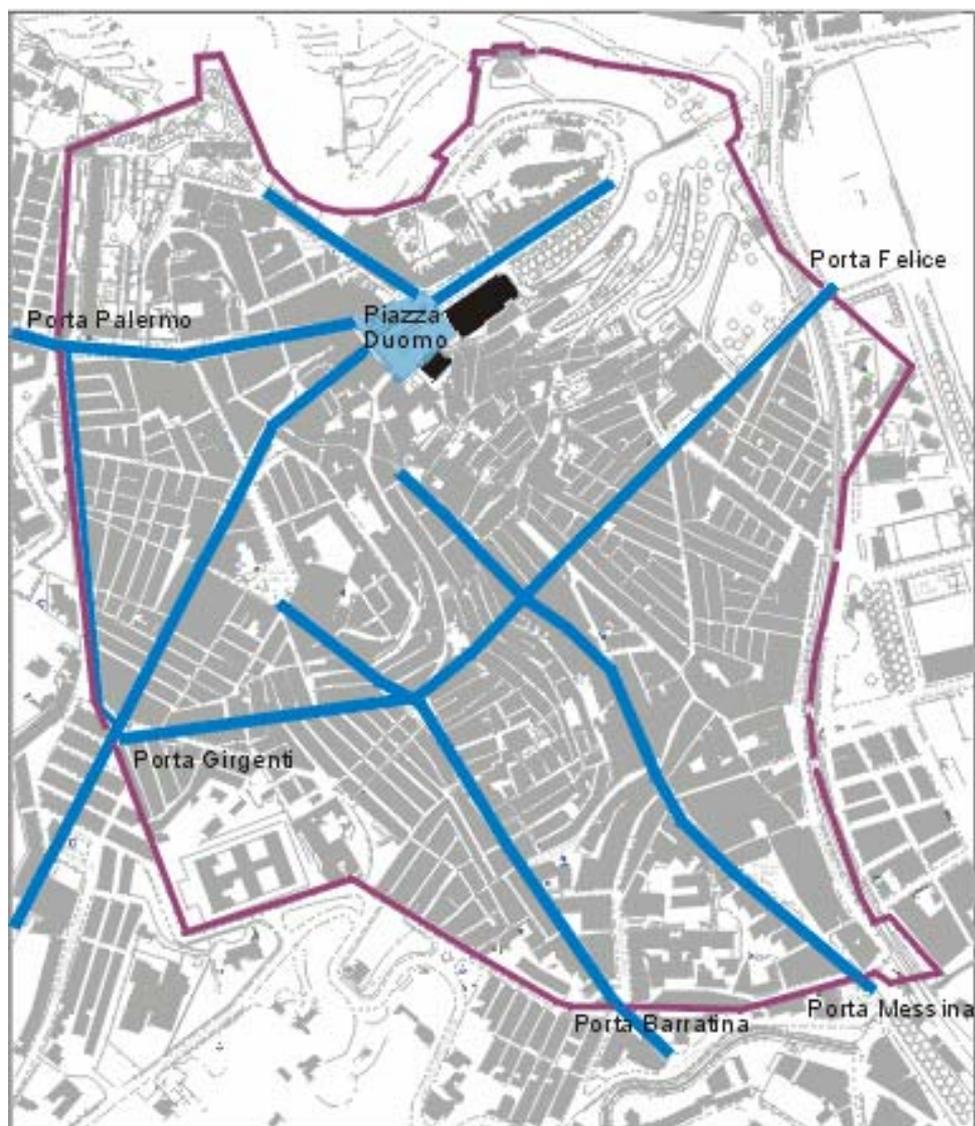
Si era nel frattempo formata una nuova classe media che in città, occupando le cariche amministrative, si era proposta come nuova classe dirigente. A questa si dovettero i mutamenti, gradualmente, nella ricostruzione della città: all'azione di risanamento e di bonifica igienica, si affiancò, infatti, una attività edilizia legata alla costruzione di palazzetti borghesi sulle principali vie cittadine.

Non meno rilevanti furono gli interventi sugli spazi pubblici e le vie principali: nuove pavimentazioni in pietra (basolato) e marciapiedi in acciottolato conferirono quel decoro urbano noto sino ad oggi.

Per tutto il secolo scorso e fino alla seconda metà del '900 lo sviluppo della città è stato contenuto all'interno della cinta muraria spagnola, proseguendo quel processo edificatorio che tenderà a saturare, senza soluzione di continuità, gli spazi verdi interposti tra i complessi conventuali e la cinta muraria stessa.

Oggi Termini Imerese condivide con altri centri medio-piccoli della Sicilia un recente, comune destino: un processo di forte degrado del centro storico, una crescita della periferia urbana e delle aree residenziali, consistente sul piano quantitativo ma insignificante sul piano qualitativo, un complessivo depauperamento delle condizioni ambientali dell'intero territorio.

Con un contesto simile ha dovuto confrontarsi il nuovo Piano regolatore generale della città la cui attuazione può costituire l'avvio di un nuovo processo di riqualificazione della città e del suo territorio.



4. CARATTERI DELLA STRUTTURA URBANA

4.1. Gli ambiti del centro storico

Per quanto la tradizione locale abbia da sempre suddiviso la città in due parti - "Termini alta" e "Termini bassa" -, semplificando così l'articolazione della struttura urbana solo in relazione alla diversa configurazione altimetrica, in effetti, l'impianto della città storica risulta ben più complesso e variamente strutturato.

In primo luogo si distingue l'impianto urbano interno alla cinta muraria di epoca spagnola (XVI secolo) con le parti di città storica che ne definiscono una struttura complessa.

Altri ambiti sono, poi, individuabili nei quartieri fuori le mura sorti tra fine dell'ottocento e i primi decenni del novecento. Questi sono stati impiantati a ridosso della "porte" che aprivano la città alla viabilità extraurbana: Porta Palermo, Porta Girgenti e Porta Barratina.

Completano, infine, la vasta area del "centro storico", come delimitata dal vigente Piano Regolatore Generale, gli spazi a nord, tra l'abitato e il mare, e ad est, tra il bastione ferroviario ed il porto.

4.2. La città murata

La città murata, come riportato precedentemente, racchiude una vasta area di circa 70 ettari all'interno della quale si sviluppa un tessuto edilizio molto compatto e pressoché continuo. Si tratta del risultato di secoli di stratificazioni e continui programmi costruttivi comprendenti sia gli edifici rappresentativi che i vari quartieri residenziali.

Nel sistema gerarchico della struttura urbana occupa indubbiamente un posto di primo piano la piazza della Matrice (*Chianu da Matrici*). Lo spazio urbano, dalla forma quasi regolare, è definito su due lati dalla chiesa Madre e dal Municipio (un tempo palazzo del Magistrato), mentre gli altri due lati sono delimitati da una cortina di edifici residenziali.

La piazza rappresenta il "luogo" in rapporto al quale si è sviluppato il nucleo più antico della città di cui oggi permane il tracciato viario di età medievale che si sviluppa sul declivio meridionale fino alla città bassa. Sul versante settentrionale della piazza gli interventi ottocenteschi di via Iannelli e del Belvedere, cancellando l'impianto del Castello distrutto durante le guerre risorgimentali, hanno determinato una cortina di case con un'ampia apertura visuale sull'area portuale e sulla città bassa. La centralità

della piazza è confermata dal disegno dell'asse viario principale – via Mazzini, via Vittorio Amedeo - che collega, lungo il crinale del promontorio, il centro con Porta Girgenti, ossia il cuore della città antica con l'entroterra agricolo.

Sempre dalla piazza della Matrice si diparte un altro importante asse viario – via Garibaldi - che raggiunge porta Palermo. Lungo i due assi principali si attestano i quartieri della città alta caratterizzati da una fitta ma regolare struttura viaria.

Altro elemento ordinatore della struttura urbana è l'asse di via Diaz – via Errante – via porta Erculea che mette in diretto collegamento la porta Palermo con la città bassa e l'area portuale. Anche qui i quartieri che si attestano mostrano una regolarità contrassegnata da una ordinata rete viaria.

Completano il sistema delle vie interne alla città murata due assi trasversali a quelli già descritti che collegano la città bassa con quella alta. Il primo è costituito dall'asse di corso Umberto e Margherita – via Roma che si sviluppa pianeggiante dalla porta Messina, quindi si inerpicca verso la città alta con la nota scalinata in basolato e acciottolato. Il secondo, rappresentato dalla via Stesicoro – via La Manna, sale con una pendenza costante fino all'incrocio di via Diaz, per rispondere alle esigenze del transito rotabile, poi prosegue, più in alto, con una ripida scalinata.

4.3. I quartieri fuori le mura

Come già accennato, si tratta di quartieri sorti tra fine dell'ottocento e i primi decenni del novecento in prossimità della "porte" che aprivano la città alla viabilità extraurbana in direzione di Palermo, Agrigento e Messina.

Il loro impianto risulta estremamente regolare con strade parallele che delimitano isolati rettangolari.

I quartieri di porta Palermo e porta Barratina sono costituiti da tessuti edilizi di modeste tipologie residenziali che denunciano l'estrazione contadina dei suoi abitanti. Qui le strade, pur regolari, presentano una sezione ridotta e gli isolati sono molto allungati per economizzare gli spazi.

Il quartiere di porta Girgenti mostra i segni di una espansione maggiormente "disegnata". L'asse centrale costituisce, infatti, il prolungamento della via Vittorio Amedeo e le vie secondarie, ortogonali al primo, sono più ampie e delimitano isolati più grandi.

4.4. La fascia costiera e l'arenile

Tra la cinta muraria posta a nord e la linea di costa si sviluppa un'area prevalentemente agricola senza costruzioni di rilievo fatta eccezione per la linea ferrata che cammina parallelamente alla battigia. Desta particolare interesse la configurazione ad emiciclo, quasi un teatro naturale, dell'area compresa tra la villa Palmeri e il bastione dei "magazzini" facente parte della struttura difensiva. Si tratta di una vasta conca, in parte terrazzata e coltivata a ortaggi, ulivi e frutteti, che caratterizza il panorama che si apre a nord della città antica.

Il fianco orientale dell'antica città murata è oggi costituito dal bastione della ferrovia. L'imponente infrastruttura, che si è interamente sovrapposta al tratto murario volto ad est, delimita nettamente la fitta trama di case e stradine del centro dall'ampia fascia dell'arenile.

Tra il bastione della ferrovia e il porto sono disposte varie costruzioni (perlopiù padiglioni di case popolari ed capannoni artigianali) all'interno di spazi indefiniti che non rispondono ancora ad alcun disegno urbanistico. Solo il lungo tratto stradale del lungomare Cristoforo Colombo costituisce l'elemento ordinatore a cui si attestano alcuni brevi tratti stradali. Oltre il lungomare si aprono, ancora più indefiniti, gli spazi e le banchine del porto.

5. DATI SULLA POPOLAZIONE

5.1. Popolazione residente nel comune

I dati sulla popolazione, contenuti nello studio del Piano Regolatore Generale e riferiti a tutta la città, coprono un arco temporale di 30 anni che dal 1966 arriva fino al 1995. A partire da quella data sono state indicate una serie di proiezioni, fino al 2015, che si ritiene utile, oggi, sottoporre a verifica.

Tab. n. 1 - POPOLAZIONE ANAGRAFICA PER ANNO E PER SESSO				
ANNO	M	F	MF	Proiezioni di PRG
*1981	12.788	12.880	25.668	
1982	12.716	13.108	25.824	
1983	**	**	26.389	
1984	**	**	26.428	
1985	13.016	13.430	26.446	
1986	13.032	13.408	26.440	
1987	13.128	13.635	26.763	
1988	13.191	13.631	26.822	
1989	13.270	13.763	27.033	
1990	13.309	13.841	27.150	
*1991	13.116	13.455	26.571	
1992	13.494	13.819	27.313	
1993	13.694	14.066	27.740	
1994	13.636	14.195	28.019	
1995	13.720	14.241	27.831	
1996	13.760	14.254	28.014	
1997	13.788	14.253	28.041	
1998	13.755	14.223	27.978	
1999	13.728	14.231	27.959	
2000	13.713	14.210	27.927	28.300
*2001	13.192	13.756	26.948	
2002	13.612	14.145	27.757	
2005				28.850
2010				29.400
2015				30.000

Fonte: Ufficio Anagrafe del Comune; * Dati censuali; ** Valori mancanti

La tabella n. 1, relativa alla popolazione totale, mostra come al lungo periodo di crescita costante che aveva portato, alla metà degli anni '90, la popolazione oltre la soglia di 28.000 abitanti, ha fatto seguito un periodo di stagnazione demografica. Al censimento del 2001 la popolazione raggiunge i 26.948 abitanti con una variazione del tutto inconsistente rispetto al dato demografico dei venti anni precedenti. Tale congiuntura ha fatto mancare la previsione del 2000 con uno scarto negativo di poco più di 300 unità, ma si ritiene un fenomeno congiunturale che non altererà il trend fino al 2015.

I dati censuali riportati in tabella, in particolare quelli relativi agli anni 1991 e 2001, mostrano valori incoerenti - più contenuti - rispetto ai dati forniti dall'Ufficio Anagrafe del Comune. Tale discrepanza è certamente da attribuire alle diverse modalità di rilevamento dei dati stessi. La discordanza risulta infatti superata con l'ultimo rilevamento, quello del 2002, che rimette in linea con gli anni precedenti il dato relativo alla popolazione residente.

Tab. n. 2 - BILANCIO DEMOGRAFICO 1971 - 2001							
ANNO	NATI	MORTI	SALDO NATURALE	ISCRITTI	CANCELLATI	SALDO MIGRATORIO	SALDO TOTALE
1971	459	195	264	818	892	-74	190
1981	382	227	156	730	731	-1	155
1991	307	227	80	505	443	92	172
*2002	242	261	-19	469	597	-128	-147

Fonte: ISTAT (dati censimenti '71, '81, '91); *Ufficio Anagrafe del Comune

Dal bilancio demografico relativo agli anni '71, '81, '91 si rileva un saldo totale sempre caratterizzato da valori positivi. I corrispondenti valori assoluti, costantemente superiori alle 150 unità, sono però il risultato della alterna combinazione dei due fattori costitutivi, ossia quello relativo al fattore naturale (nati-morti) e quello relativo al flusso migratorio (iscritti-cancellati).

Si evidenzia infatti un costante calo, anche se con valori positivi, del saldo naturale. Mentre il saldo migratorio cresce passando da un saldo negativo (-74) ad un saldo positivo (+92).

Gli ultimi dati rilevati, e riferiti al 2002, mostrano per la prima volta un saldo negativo sia nella componente naturale che in quella migratoria e determinano un fenomeno nuovo che merita una particolare attenzione nel futuro monitoraggio dei flussi migratori. La tabella che segue mostra in dettaglio il movimento della popolazione nell'anno 2002. E' da sottolineare come il flusso migratorio sia costituito principalmente dalle iscrizioni/cancellazioni "da" e "per" altri comuni, mentre i valori relativi agli spostamenti con l'estero risultano sostanzialmente modesti.

Tab. n. 3 - MOVIMENTO DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE – ANNO 2002										
	Popolaz inizio anno	NATI		MORTI		ISCRITTI		CANCELLATI		Popolaz fine anno
		Nel comun e	In altro comun e	Nel comun e	In altro comun e	Da altri comuni	Dall' estero	Per altri comuni	Per l'estero	
Maschi	13.683	75	52	103	18	237	16	291	40	13.611
Femmine	14.216	61	54	127	13	207	9	255	11	14.141
TOTALE	27.899	242		261		469		597		27.752
Famiglie	9.965									9.946

Fonte: Ufficio Anagrafe del Comune

5.2. Popolazione residente nel Centro Storico

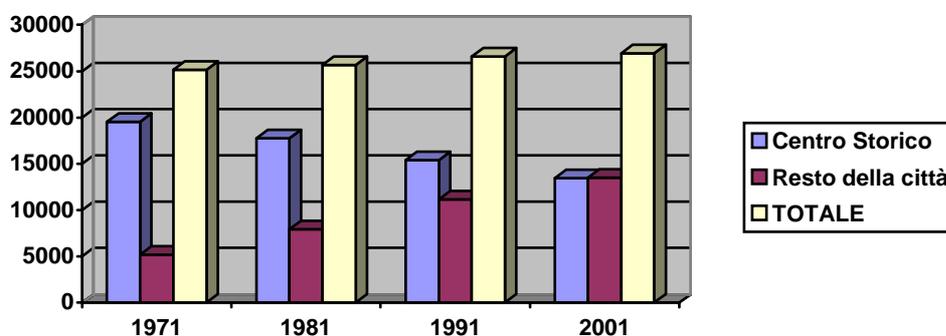
La delimitazione del centro storico, nei vari strumenti di pianificazione degli ultimi anni, non è stata sempre coincidente. Pertanto, al fine di uniformare i dati e renderli confrontabili, si è operata una elaborazione dei dati stessi riconducendoli tutti ad un'unica area di riferimento, ossia a quella delimitata dal vigente Piano Regolatore Generale.

I dati contenuti nella tabella n. 4, e visualizzati nel successivo grafico, mostrano chiaramente il fenomeno che ha caratterizzato, negli ultimi trenta anni, gli spostamenti della popolazione nell'ambito dell'area urbana. In particolare evidenziano il noto processo di "abbandono" del centro storico. Qui, infatti, pur in presenza di una crescita costante della popolazione totale, nella misura media di circa 600 unità per decennio, il numero di abitanti ha subito una notevole contrazione - oltre 6.000 - passando da 19.510 a 13.450.

Tab. n. 4 - POPOLAZIONE RESIDENTE NEL CENTRO STORICO E NEL RESTO DEL COMUNE TRA IL 1971 E IL 2001									
ANNO	Centro storico			Resto del comune			T O T A L E		
	M	F	MF	M	F	MF	M	F	MF
1971	9.428	10.082	19.510	2.750	2.913	5.663	12.178	12.995	25.173
1981	8.646	9.103	17.749	4.142	3.777	7.919	12.788	12.880	25.668
1991	7.608	7.804	15.412	5.508	5.651	11.159	13.116	13.455	26.571
2002	6.582	6.868	13.450	6.610	6.888	13.498	13.192	13.756	26.948

Fonte: Nostra elaborazione dati ISTAT per sezione censuaria (censimenti '71, '81, '91, '01)

DISTRIBUZIONE DELLA POPOLAZIONE NELL'AMBITO DELL'AREA URBANA



Il fenomeno sopra descritto, comune a molte realtà urbane del Meridione, a Termini ha acquistato una dimensione macroscopica a causa di molteplici fattori che saranno meglio analizzati in seguito e di cui si possono anticipare i più rilevanti.

Primo fra tutti l'elevato indice di densità territoriale di popolazione, ossia il rapporto in ab/ha fra il numero di abitanti e l'area del centro storico, che nel 1971 era di 227. Tale indice risulta ben più elevato, ben oltre 300 ab/ha, se si considera l'area intensamente edificata del centro storico, ossia quella compresa all'interno dell'antica cerchia muraria di epoca spagnola.

Un altro fattore determinante nel processo di allontanamento della popolazione dal Centro storico è stato costituito dalla riconversione della struttura produttiva termitana, da agricola in industriale, e dalla nascita di un nuovo ceto medio che ha sostenuto, negli anni settanta, la domanda di nuove abitazioni. A tale domanda ha corrisposto anche una richiesta di nuovi standard abitativi e nuovi contesti territoriali che hanno dato luogo a nuovi insediamenti nelle zone di espansione esterne al centro antico.

Come si evince chiaramente dal grafico, nel 2001 la distribuzione della popolazione nell'ambito dell'area urbana si configura con un rapporto alla pari (50% circa) fra la presenza nel centro storico e nel resto della città.

E' da sottolineare come il processo sopra descritto, anche se con fenomeni di svuotamento di alcuni comparti abitativi, abbia in qualche modo riequilibrato la densità territoriale portandola da 227 a 151 abitanti per ettaro, determinando, quindi, nuovi e più accettabili indici urbanistici.

5.3. Caratteristiche demografiche del centro storico

Il fenomeno prima descritto trova ulteriore riscontro nella riduzione del numero delle famiglie presenti nel centro storico rispetto al resto della città. Da 5.548 famiglie rilevate nel 1981 si passa a 4.874 famiglie nel 2003; nello stesso anno il numero delle famiglie nel resto della città aumenta notevolmente, passando da 2.276 a 5.136.

Una considerazione a parte va fatta sull'ampiezza media delle famiglie che nel 1981, per il centro storico, risulta definita da un numero medio dei componenti pari a 3,2, quando per il resto della città il numero dei componenti è di 3,5. Ciò significa che nella fase iniziale di espansione edilizia fuori dal centro storico, ad iniziare l'esodo sono proprio le famiglie "numerose" dei ceti meno abbienti a cui sono destinati i numerosi programmi di edilizia economica e popolare.

Il fenomeno ribadisce le stesse caratteristiche nel 2003 ma con un notevole abbassamento dell'ampiezza media delle famiglie. Ci si allinea, pertanto, alla tendenza del resto del territorio provinciale e regionale. Tale indice risulta, infatti, di 2,6 nel centro storico e 2,9 nel resto della città, a fronte di una ampiezza media totale di 2,7.

Tab. n.5 – DISTRIBUZIONE DELLE FAMIGLIE FRA CENTRO STORICO E RESTO DELLA CITTA' NEGLI ANNI 1981 E 2003						
	1981*			2003**		
	CENTRO STORICO	RESTO CITTA'	TOTALE	CENTRO STORICO	RESTO CITTA'	TOTALE
N. FAMIGLIE Residenti	5.548 17.749	2.227 7.919	7.824 25.668	4.874 (100%) 12.445	5.136 (100%) 15.163	10.010 (100%) 27.608
FAMIGLI PER COMPONENTI						
1	-	-	1.171	1.328 (27,2%)	928 (18,0%)	2.256 (22,5%)
2	-	-	1.698	1.222 (25,0%)	1.182 (23,0%)	2.404 (24,0%)
3	-	-	1.499	940 (19,3%)	1.143 (22,2%)	2.083 (20,8%)
4	-	-	1.855	998 (20,5%)	1.372 (26,7%)	2.370 (23,6%)
5	-	-	984	300 (6,1%)	374 (7,3%)	674 (6,7%)
6	-	-	390	64 (1,3%)	97 (1,9%)	161 (1,6%)
oltre 6	-	-	228	22 (0,6%)	40 (0,8%)	62 (0,6%)
AMPIEZZA MEDIA DELLE FAMIGLIE	3,2	3,5	3,3	2,6	2,9	2,7

Fonte: Nostra elaborazione dati ISTAT (*) e dati Ufficio Anagrafe del Comune (**)

Tab. n.6 – POPOLAZIONE RESIDENTE PER SESSO E CLASSE DI ETA', FRA CENTRO STORICO E RESTO DEL COMUNE, NEGLI ANNI 1981 E 2003												
CLASSI DI ETA' (anni)	1981*			2003**								
	INTERO COMUNE			CENTRO STORICO			RESTO CITTA'			INTERO COMUNE		
	M	F	MF	M	F	MF	M	F	MF	M	F	MF
Meno di 5	879	785	1.664	287	291	578	384	387	771	671	678	1.349
5-9	839	872	1.811	341	323	664	423	372	795	769	690	1.459
10-14	1.112	981	2.093	347	347	694	519	503	1.022	867	849	1.716
15-24	2.234	2.143	4.377	756	763	1.519	1.087	995	2.082	1.841	1.760	3.601
25-34	1.992	2.050	4.042	928	906	1.834	1.107	1.132	2.239	2.035	2.038	4.073
35-44	1.724	1.732	3.456	855	860	1.715	1.124	1.255	2.379	1.977	2.117	4.094
45-54	1.449	1.494	2.943	748	748	1.496	1.042	1.050	2.092	1.790	1.798	3.588
55-64	1.326	1.452	2.778	674	724	1.399	844	843	1.687	1.515	1.571	3.086
65-74	887	1.105	1.992	609	717	1.326	663	660	1.323	1.271	1.378	2.649
75 e più	574	841	1.415	457	753	1.220	319	454	773	784	1.209	1.993
TOTALE	13.116	13.455	26.571	6.002	6.443	12.445	7.528	7.655	15.163	13.520	14.088	27.608

Fonte: Nostra elaborazione dati ISTAT (*) e dati Ufficio Anagrafe del Comune (**)

Tab. n. 7 – INDICATORI DEMOGRAFICI NEGLI ANNI 1981 E 2003				
INDICI	1981*	2003**		
	INTERO COMUNE	CENTRO STORICO	RESTO CITTA'	INTERO COMUNE
INDICE DI INVECCHIAMENTO (pop 65 e più / tot pop) x 100	12,8	20,5	13,8	16,8
INDICE DI DIPENDENZA (pop 0-14 + pop 65 e più / pop 15-64) x 100	51,0	56,3	44,7	49,7
INDICE DI RICAMBIO (pop 0-14 / pop 65 e più) x 100	163,4	76,0	123,5	97,4

Fonte: Nostra elaborazione dati ISTAT (*) e dati Ufficio Anagrafe del Comune (**)

Relativamente alla distribuzione delle tipologie familiari, il centro storico registra una scarsa presenza di famiglie con 3 o più componenti, ossia di coppie con figli, che segnano una percentuale del 47,8%, contro il 59,0% nel resto della città e il 53,5% nell'intero comune.

E' da sottolineare, invece, una elevata incidenza di persone sole, in particolare di anziani, che nel centro storico costituiscono il 27,2% della popolazione. Mentre l'incidenza delle persone sole, rispetto alla popolazione del resto della città, è solo del 18,0%.

Elaborando i dati relativi alla popolazione residente per classi di età si determinano gli indicatori demografici utili ad approfondire il quadro demografico e le dinamiche oggi in atto.

Nel 1981 l'indice di invecchiamento dell'intero Comune, dato dal rapporto fra la popolazione di età superiore ai 65 anni e il totale dei residenti, risultava pari a 12,8%. Oggi lo stesso indice, raggiungendo 16,8%, denuncia un notevole incremento della popolazione anziana che aumenta la propria incidenza anche in relazione a saldo naturale molto contenuto che tende, negli ultimi anni, a valori negativi.

Lo stesso indice, riferito alla popolazione del centro storico, raggiunge un valore ancora più elevato pari a 20,5%. Tale valore dimostra chiaramente, in questa parte di città, la scarsa propensione all'insediamento da parte delle coppie giovani che, nella formazione dei nuovi nuclei familiari, privilegiano le aree esterne; qui, infatti, l'indice di vecchiaia è appena di 13,8%.

Anche l'indice di ricambio generazionale, che spiega le dinamiche della popolazione in riferimento alle classi di età terminali, conferma la presenza di un progressivo processo di invecchiamento della popolazione nel centro storico. Qui l'indice di ricambio semplice, che esprime il rapporto tra giovani e anziani declina decisamente a favore di questi ultimi passando, per l'intera città, dal 163,4% del 1981 a 97,4% del 2003, con un ulteriore ridimensionamento nel centro storico dove raggiunge il 76,0%.

In conclusione, l'analisi dei mutamenti strutturali della popolazione intervenuti negli ultimi due decenni ha messo chiaramente in luce come sia ormai avviato nel comune di Termini, ed in particolare nel suo centro storico, un processo di invecchiamento tendenziale della popolazione.

Gli indicatori demografici acquistano una dimensione più rilevante se posti a confronto con i dati a scala territoriale. L'indice di invecchiamento del centro storico (20,5%) risulta, infatti, superiore a quello provinciale, regionale e nazionale rispettivamente di 15,92%, 16,90% e 18,68%.

6. PATRIMONIO EDILIZIO

6.1. Caratteristiche del patrimonio edilizio comunale

Negli ultimi trenta anni a Termini, come nel resto dell'Italia, si è costruito molto. I dati riportati nella tabella che segue (tab. n.8) dimostrano chiaramente il notevole incremento del patrimonio edilizio censito nell'intero comune a partire dal 1971.

Tab. n. 8 – EVOLUZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO NELL'INTERO COMUNE				
	1971	1981	1991	2001
FAMIGLIE RESIDENTI	6.865 25.173	7.824 25.668	8.365 26.571	9.366 26.948
ABITAZIONI	7.122	9.980	11.221	12.151
- occupate	6.550	7.249	8.347	9.145
- non occupate	572	2.731	2.864	3.006
STANZE	22.483	35.968	45.078	50.000*
- occupate	20.698	27.221	34.558	39.000*
- non occupate	1.785	8.747	10.520	11.000*
% ABITAZ. OCCUP / TOTALE	91,9	72,6	74,5	75,3
FABBISOGNO ABITATIVO (1)	315	575	18	221
TENSIONE ABITATIVA (2)	1,04	1,08	1,002	1,02
STANZE / FAMIGLIE	2,9	3,4	4,1	4,2

Fonte: dati ISTAT (censimenti '71, '81, '91, '01); (*) Dati stimati sulla base di informazioni dell'U.T.C.

(1) Differenza tra nuclei familiari residenti e abitazioni occupate (il segno meno indica surplus di abitazioni).

(2) Rapporto tra nuclei familiari residenti e abitazioni occupate (valori inferiori all'unità indica assenza teorica di tensione).

Il numero delle abitazioni è cresciuto complessivamente di oltre il 70% con un incremento costante, nei decenni tra il 1971 e il 2001, sia delle abitazioni occupate che di quelle non occupate. Tale fenomeno conferma una tendenza tipica di molte realtà meridionali in cui la consistenza del patrimonio edilizio non risponde pienamente alla dinamica demografica.

A Termini, infatti, mentre la popolazione residente è passata, tra il 1971 e il 2001, da 25.173 a 26.948 con una variazione percentuale del 7%, le abitazioni occupate sono aumentate da 6.550 a 9.145 con una variazione percentuale quasi del 40%. Ma all'incremento assoluto e in percentuale del numero delle abitazioni non ha corrisposto una modifica sostanziale dell'indice che contraddistingue la *tensione*

abitativa, ossia il rapporto tra nuclei familiari residenti e abitazioni occupate. Nel trentennio la *tensione abitativa* risulta, infatti, sempre caratterizzata da valori positivi prossimi all'unità, segnalando quindi, anche nel 2001, un pur minimo fabbisogno di abitazioni. Il fenomeno si spiega con il notevole incremento del numero dei nuclei familiari, che da 6.865 del 1971 passa a 9.366 del 2001, nonché con la contestuale riduzione dell'ampiezza media delle famiglie stesse, passata da 3,6 a 2,8. Nello stesso periodo si registra anche una crescita costante del numero di stanze per famiglia nelle abitazioni occupate che dal 1991 si assesta oltre le 4 unità.

Mettendo in relazione i dati relativi alle abitazioni non occupate, che delle 572 unità del 1971 passano a 3.006 del 2001, risulta che parte del patrimonio edilizio realizzato recentemente non risulta pienamente utilizzato. Ma poiché quest'ultimo dato comprende anche le seconde case dichiarate (escluse, cioè, quelle abusive non legittimate o in corso di sanatoria), che si stimano in oltre 2.000 unità, si deve ritenere che le abitazioni "urbane" non abitate incidano in misura minore sul parco totale delle abitazioni rilevate.

Queste indicazioni di carattere generale, riguardanti le caratteristiche e la consistenza del patrimonio edilizio esistente, dovranno essere confrontate con la dinamica demografica al fine di prefigurare scenari futuri di evoluzione della domanda di abitazioni. Il progressivo invecchiamento della popolazione evidenzia, infatti, nuovi e diversificati fabbisogni abitativi. Si assiste ad un sostanziale spostamento della domanda verso segmenti qualitativamente e dimensionalmente più elevati - case più grandi e con standard di servizi più elevati - contemporaneamente al permanere di sacche di povertà abitativa derivanti dall'esistenza di alloggi fortemente degradati ancora occupati da ceti meno abbienti che non possono accedere, per motivi economici, al nuovo mercato delle abitazioni.

6.2. Dati qualitativi e quantitativi del patrimonio edilizio del centro storico

In relazione ai confini posti con la nuova delimitazione del centro storico ed alla difficoltà di confrontare i dati storici, anche per le indagini che riguardano il patrimonio edilizio vale quanto già enunciato per le analisi demografiche. Quindi, al fine di uniformare i dati e renderli confrontabili, si è operata una elaborazione dei dati stessi - acquisiti dall'ISTAT e dagli Uffici comunali - riconducendoli tutti ad un'unica area di riferimento.

La tabella n. 9 riporta i dati relativi al patrimonio edilizio, distribuito territorialmente tra centro storico e resto della città, negli anni 1981 e 2003. Ai valori

assoluti delle abitazioni/stanze, occupate e non, si affiancano alcuni indici significativi che descrivono le caratteristiche del patrimonio edilizio e la sua attuale consistenza ed utilizzazione.

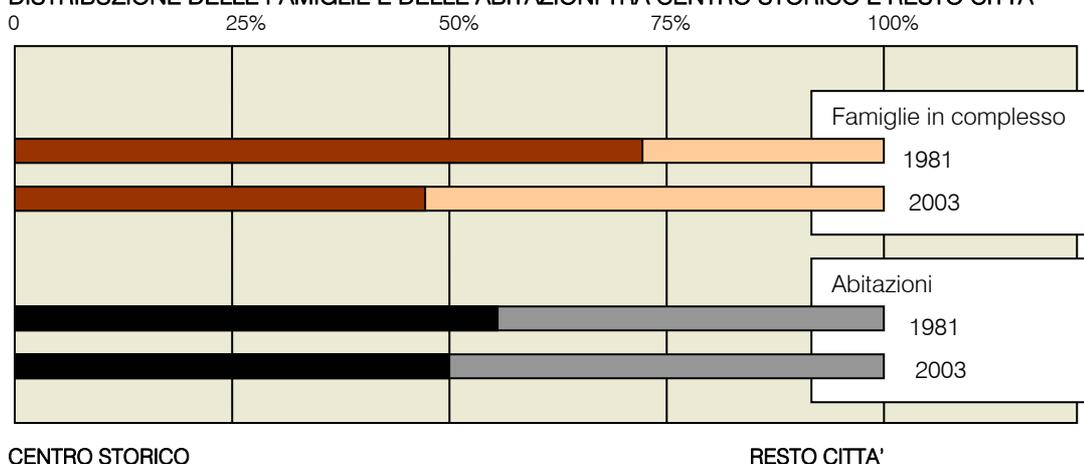
Tab. n. 9 – CARATTERISTICHE DEL PATRIMONIO EDILIZIO DEL CENTRO STORICO E DEL RESTO DELLA CITTA' (1981 – 2003)						
	1981*			2003**		
	CENTRO STORICO	RESTO CITTA'	INTERO COMUNE	CENTRO STORICO	RESTO CITTA'	INTERO COMUNE
FAMIGLIE RESIDENTI	5.548	2.227	7.824	4.874	5.136	10.010
	17.749	7.919	25.668	12.445	15.163	27.608
ABITAZIONI	6.275	3.705	9.980	6.422	6.128	12.550
- occupate	5.306	1.943	7.249	4.880	4.370	9.250
- non occupate	969	1.762	2.731	1.542	1.758	3.300
STANZE	21.038	14.930	35.968	21.662	30.838	52.500
- occupate	18.525	8.696	27.221	17.332	23.718	41.050
- non occupate	2.513	6.234	8.747	4.330	7.120	11.450
% ABITAZ. OCCUP / TOTALE	84,5	52,4	72,6	76,0	71,3	73,7
FABBISOGNO ABITATIVO (1)	242	333	575	- 6	766	760
TENSIONE ABITATIVA (2)	1,04	1,14	1,08	0,99	1,17	1,08
STANZE / FAMIGLIE	3,3	3,9	3,4	3,5	4,6	4,1
STANZE / ABITAZ.	3,3	4,0	3,6	3,3	5,0	4,2

Fonte: Nostra elaborazione dati ISTAT (*) e dati Ufficio Anagrafe e Ufficio Tecnico del Comune (**)

(1) Differenza tra nuclei familiari residenti e abitazioni occupate (il segno meno indica surplus di abitazioni).

(2) Rapporto tra nuclei familiari residenti e abitazioni occupate (valori inferiori all'unità indica assenza teorica di tensione).

DISTRIBUZIONE DELLE FAMIGLIE E DELLE ABITAZIONI TRA CENTRO STORICO E RESTO CITTA'



CENTRO STORICO

RESTO CITTA'

Nel 1981 il centro storico, rispetto al resto della città, presentava un elevato tasso di utilizzazione del patrimonio edilizio. Il relativo dato numerico, espresso quale

rapporto percentuale tra le abitazioni occupate e il totale delle abitazioni, era 84,5% a fronte del quale, nel resto della città, si rilevava il 52,4%. L'utilizzazione intensiva del parco abitativo del centro storico era accentuata dalla ridotta disponibilità di nuovi alloggi per i ceti meno abbienti, ovvero dalla difficoltà di questi ad accedere al mercato delle abitazioni in relazione al reddito disponibile. A quella data, rispetto all'intero ambito urbano, due famiglie su tre abitavano nel centro storico e occupavano un numero di abitazioni pari a 5.306. In quel parco abitativo rivestivano una significativa incidenza gli alloggi in affitto che rappresentavano oltre il 50% del totale delle abitazioni occupate.

L'utilizzazione intensiva manifestava, in effetti, un notevole fabbisogno di alloggi, in modo particolare di alloggi aventi le caratteristiche di edilizia economica e popolare. Lo dimostrava anche il parametro relativo al *fabbisogno abitativo* che registrava complessivamente un valore di 575 unità, nonché l'indice della *tensione abitativa* che segnava un valore pari a 1,08. Inoltre gli stessi indicatori assumevano maggiore rilevanza se messi in rapporto alla dimensione media degli alloggi che indicava un valore assai contenuto, pari a 3,3 stanze per abitazione.

Oggi la situazione abitativa del centro storico ha subito una radicale trasformazione. Ad un incremento minimo delle abitazioni, che passano da 6275 a 6.422 (non poteva essere altrimenti considerata la saturazione storica di tutte le aree disponibili), corrisponde un considerevole mutamento del tasso di utilizzazione. Si abbassa il numero delle abitazioni occupate, da 5.306 a 4.880, e si contrappone un significativo incremento delle abitazioni non occupate, che da 969 passano a 1.542. Il fenomeno è abbastanza tipico e per essere dimostrato non necessita molti approfondimenti: si tratta del costante abbandono degli alloggi degradati e vetusti e della contestuale carenza di interventi di recupero. Il noto fenomeno è stato accentuato dal forte richiamo esercitato, nel corso degli ultimi decenni, dai nuovi standard abitativi che, inneggiando alle case nuove, più grandi, più luminose, ha fatto identificare il nuovo fabbisogno con crescente mercato dei "palazzoni" dei nascenti quartieri periferici.

Questo nuovo contesto ha registrato il netto divario degli indici che distinguono i rapporti stanze/famiglie e stanze/abitazioni. Il primo indice caratterizza la diversa condizione abitativa delle famiglie passando da 3,5 nel centro storico a 4,6 nel resto della città; il secondo evidenzia la notevole diversità tipologica delle abitazioni registrando, nel centro storico, una abitazione media di 3,3 vani, a fronte di 5,0 vani nel resto della città.

6.3. Analisi tipologica del patrimonio edilizio del centro storico

Tutto il patrimonio edilizio del centro storico di Termini Imerese è stato analizzato e classificato secondo il metodo dell'analisi tipologica, avendo riguardo, così, all'indicazione contenuta nella circolare ARTA n.3/2000. L'analisi tipologica, d'altronde, risulta il metodo largamente più usato per conoscere un intero contesto urbano o una parte di tessuto che lo compone. La tipologia edilizia viene letta nella sua ripetitività e con le sue varianti in quanto generatrice di una trama, ovvero elemento nodale della struttura urbana.

Nell'ambito degli edifici residenziali sono stati individuati dieci tipi edilizi di cui quattro costituenti tipi nodali e sei tipi seriali.

I tipi nodali si caratterizzano per molteplici fattori: in primo luogo per le caratteristiche formali e la qualità degli elementi architettonici; poi per il loro volume, spesso emergente dal tessuto seriale, infine per la loro localizzazione intimamente rapportata agli elementi fondamentali della struttura urbana quali: gli assi viari, le piazze, la cinta muraria, i giardini pubblici.

I tipi seriali contraddistinguono il tessuto urbano prettamente residenziale disponendosi secondo una trama regolare che si interrompe in prossimità di assi principali o di spazi pubblici.

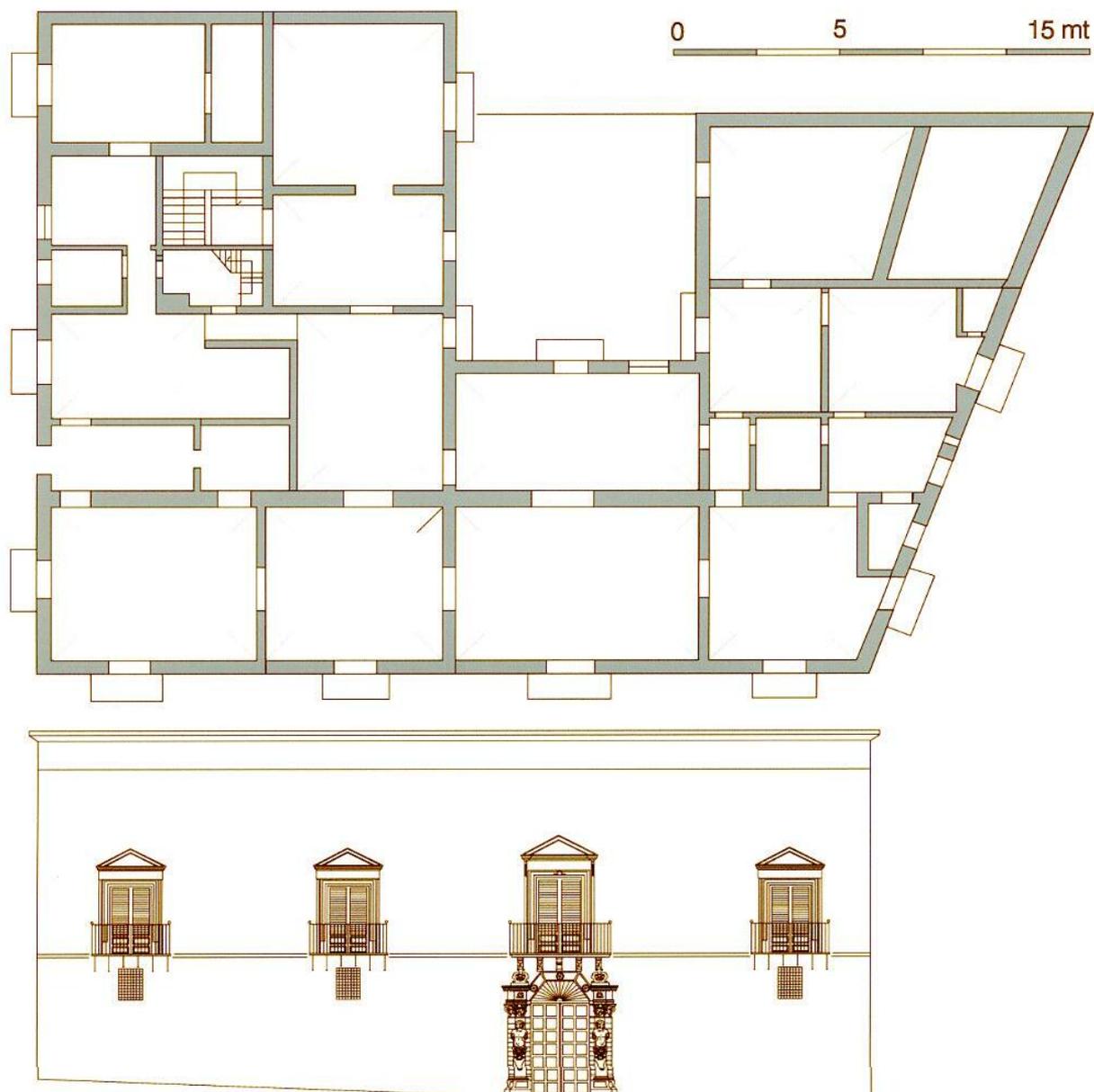
La classificazione dei tipi nodali prevede le seguenti categorie di edifici:

- Palazzi di interesse storico – architettonico;
- Case / Palazzotti di interesse storico;
- Palazzi Borghesi;
- Case / Palazzotti Borghesi.

Palazzo di interesse storico – architettonico. Nella classificazione del tipo edilizio sono stati inclusi tutti i palazzi risalenti ad un fase storica antecedente al XIX secolo, con particolare riferimento alla data del 1860 che ha segnato il passaggio alla fase unitaria. Si tratta perlopiù di palazzi nobiliari costruiti nel XVII e XVIII secolo secondo i modelli della classe baronale in ascesa.

Queste costruzioni rispondono a precise regole di rappresentatività e presentano sempre la facciata principale sulle piazze o sulle strade che, nel frattempo, vengono disegnate dalle riforme urbanistiche dei tempi. I loro volumi sono compatti e definiti da un involucro intonacato sulla cui superficie si aprono portali,

finestre e balconi, abbelliti, in alcuni casi, con eleganti decorazioni lapidee a motivi manieristici.



Esemplificazione del tipo edilizio (Palazzo De Michele in piazza Santa Caterina)

Il piano terra si compone di vari ambienti di servizio destinati a magazzini e, un tempo, a stalle. Tra gli elementi caratterizzanti il piano terra è l'androne d'ingresso, sempre carrozzabile, che disimpegna un cortile interno su cui si affacciano parte degli ambienti del palazzo e da cui si diparte la scala principale.

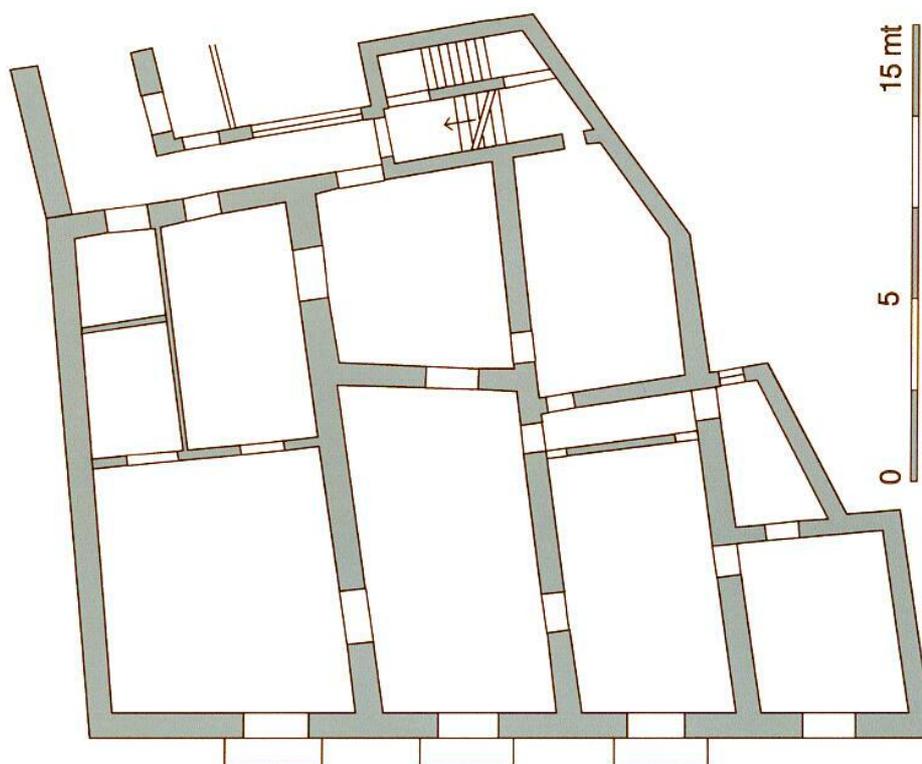
Nel piano nobile sono distribuiti gli ambienti residenziali con le stanze di rappresentanza allineate sul fronte principale, mentre quelle di servizio sono situate

nelle parti interne. Gli ambienti del piano nobile presentano spesso volte a padiglione e, in molti casi, sono abbelliti da sobrie decorazioni a gesso e/o da riquadri affrescati.

In alcuni casi il tipo edilizio presenta una seconda sopraelevazione destinata originariamente ad assolvere a più funzioni. Una era quella di integrare gli ambienti residenziali della famiglia nobiliare; un'altra rispondeva alla necessità di ricavare ambienti per il personale di servizio.

Le coperture sono sempre a padiglione con spioventi contenuti lungo le gronde incassate nella muratura perimetrale, mentre il manto esterno è sempre costituito dai tipici coppi siciliani. Tutto il sistema delle coperture è spesso nascosto da muretti d'attico che sovrastano il cornicione dell'ultimo piano

Casa / Palazzotto di interesse storico. La distinzione di questo tipo edilizio dal precedente è perlopiù dimensionale. Tale differenza, però, comporta una specifica classe tipologica per le determinate configurazioni spaziali e il conseguente rapporto con gli elementi della struttura urbana.





Esemplificazione del tipo edilizio (Palazzotto in piazza Duomo)

Gli edifici di questo tipo sono sempre prospicienti le strade principali, ma in nessun caso isolatamente, piuttosto risultano aggregati ad altri edifici a costituire una quinta stradale.

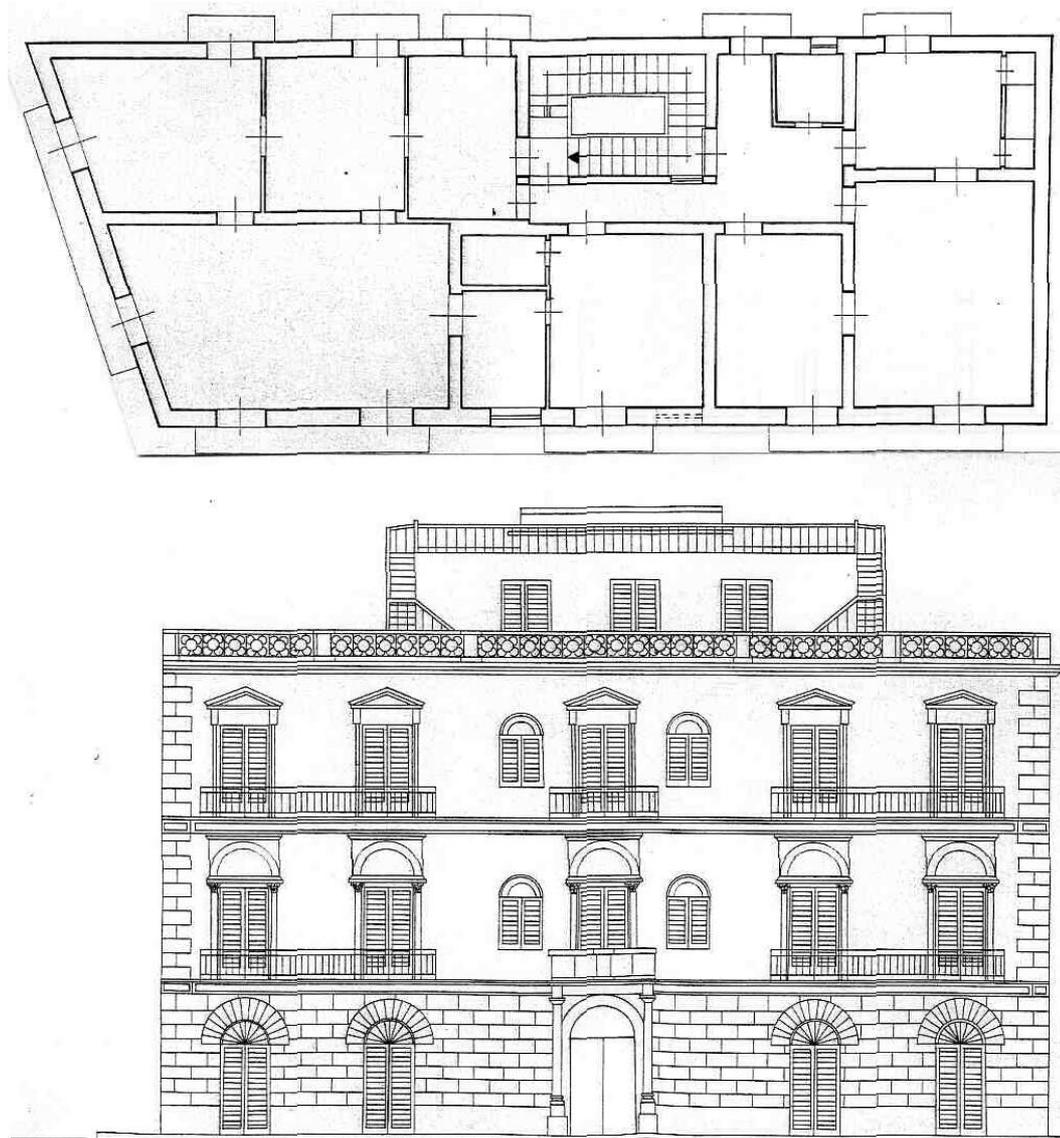
L'articolazione degli ambienti non prevede la dislocazione di un cortile come nel tipo dei palazzi, ma ad illuminare ed arieggiare gli ambienti più interni interviene una chiostrina o un pozzo-luce.

Per il resto questo tipo edilizio propone gli stessi elementi e caratteristiche dei palazzi di interesse storico ed architettonico prima descritti.

Palazzo borghese. Nel tipo edilizio sono compresi tutti i palazzi realizzati in epoca post – unitaria, quindi a partire dalla seconda metà del XIX secolo fino ai primi decenni del secolo successivo.

I palazzi borghesi prospettano su strade o piazze importanti occupando lotti non edificati originariamente destinati a giardini. In altri casi si sono sostituiti ad edifici preesistenti di cui è stata effettuata la demolizione. Sono la dimostrazione concreta della fervente attività edificatoria che ha caratterizzato gli anni immediatamente successivi all'unità d'Italia, quando particolari eventi urbanistici (distruzione della cinta muraria e del castello) hanno determinato condizioni favorevoli ai programmi costruttivi della borghesia in ascesa.

Si tratta di manufatti di una certa consistenza architettonica, con fronti e altezze di cospicue dimensioni e volumi messi in rilievo da ridondanti decorazioni a stucco che disegnano sul prospetto principale, ma anche su quelli secondari, cornicioni, lesene, timpani, bugne, ecc.

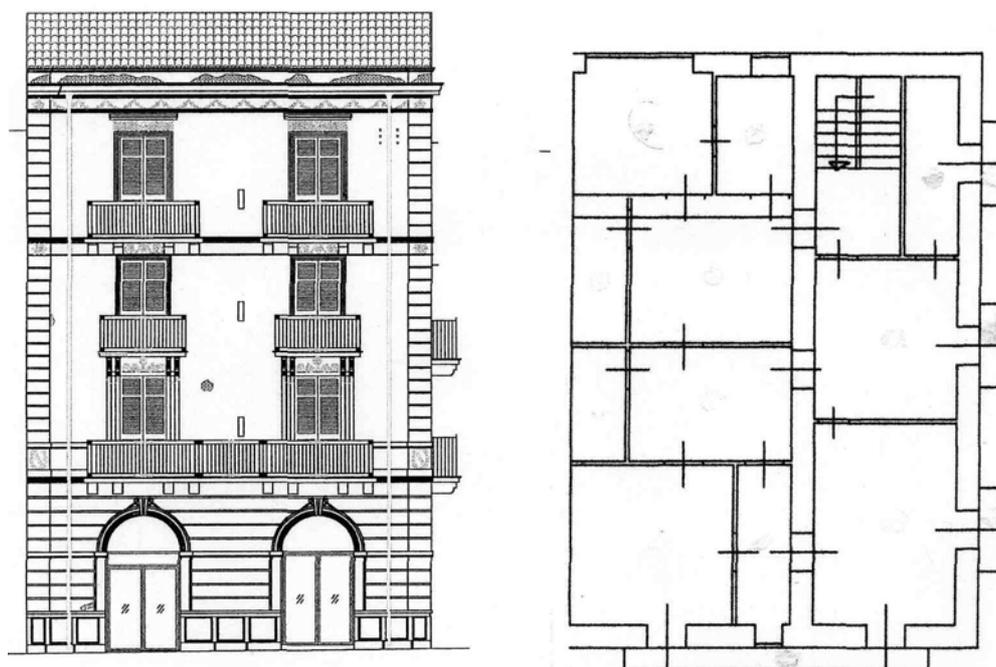


Esemplificazione del tipo edilizio (Palazzo Sansone Chiariano in via Palmeri)

I locali a piano terra hanno una destinazione legata alle attività professionali e/o commerciali. Il portone d'ingresso, spesso decorato con pseudo portale, conduce al vano scala attraverso un androne. Il palazzo comprende più appartamenti (uno o due per piano) e si eleva fuori terra con tre/quattro piani.

Gli ambienti interni sono caratterizzati da ampi vani, voltati a padiglione, che si sviluppano con notevoli altezze. Contraddistingue la distribuzione interna una rigorosa impostazione geometrica della struttura muraria portante secondo una maglia ortogonale.

Casa / Palazzotto borghese. Il tipo edilizio è molto diffuso e riveste particolare interesse perché caratterizza le quinte stradali del sistema viario sorto dopo l'unità d'Italia con la realizzazione di nuovi tracciati o con il ri-allineamento di strade preesistenti.



Esemplificazione del tipo edilizio (casa in via Principe di Piemonte, angolo via castellana)

Si inserisce, analogamente al tipo precedente, nel contesto della ricostruzione post-unitaria, rispondendo pienamente al fabbisogno abitativo del ceto medio legato alle attività commerciali e più in generale alle attività terziarie. Il tipo edilizio comprende grandi case o palazzotti a 3-4 piani fuori terra, con uno sviluppo orizzontale a piano sufficiente per dimensionare un appartamento.

Il fronte su strada è sempre contraddistinto da decorazioni a intonaco, spesso con strisce orizzontali a piano terra sulle pseudo lesene che segnano le estremità laterali dell'immobile. Il piano terra, destinato a magazzini e/o ad attività

commerciali, presenta ampie aperture ad arco. Le forature dei piani elevati sono costituite da alti balconi aventi stipiti ed architravi sobriamente decorati ad intonaco.

Per quanto riguarda i tipi seriali sono state classificate sei categorie di edifici e precisamente:

- la casa solarata multipla;
- la casa solarata semplice;
- la casa a schiera multipla;
- la casa a schiera semplice;
- gli edifici trasformati con alterazioni tipologiche;
- gli edifici di sostituzione o di nuova costruzione;

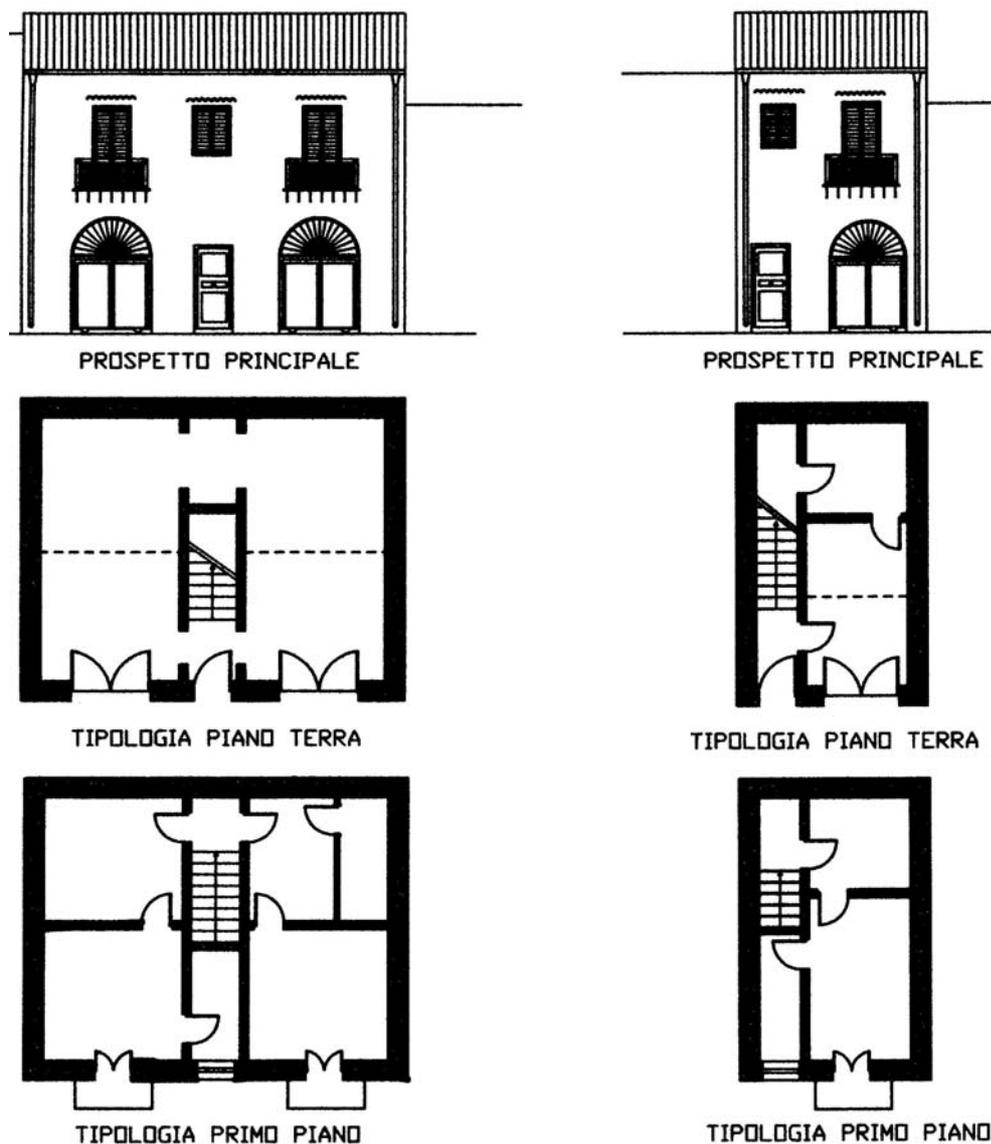
solo le prime quattro tipologie hanno una certa rilevanza formale ed ambientale, mentre le ultime due costruiscono gli elementi estranei che hanno seriamente alterato l'assetto del centro storico.

Casa solarata multipla. Il tipo, particolarmente presente nei quartieri a ridosso della cinta muraria, è riferibile ad un periodo storico successivo al 1860.

Queste costruzioni appartenevano ad un ceto sociale medio principalmente legato all'attività agricola. Il prospetto principale, al piano terra, è caratterizzato da ampie aperture ad arco per l'accesso dei mezzi da traino. Nei livelli superiori sono presenti balconi costituiti da lastre di marmo sorrette da mensole in ferro battuto. La copertura si presenta generalmente a due o a una falda rivestita da coppi siciliani.

Il piano terra è destinato al deposito dei mezzi di trasporto e degli animali da traino, un soppalco (*solaro*) in legno era infine utilizzato come deposito. Ai piani superiori si accede per mezzo di un corpo scala, generalmente ad unica rampa, che divide gli ambienti della cucina e della stanza da pranzo con quelli delle camere da letto.

Gli ambienti sono illuminati dalle aperture prospicienti a vie e larghi, essendo l'edificio posto a schiera alcuni ambienti sono privi di aperture.

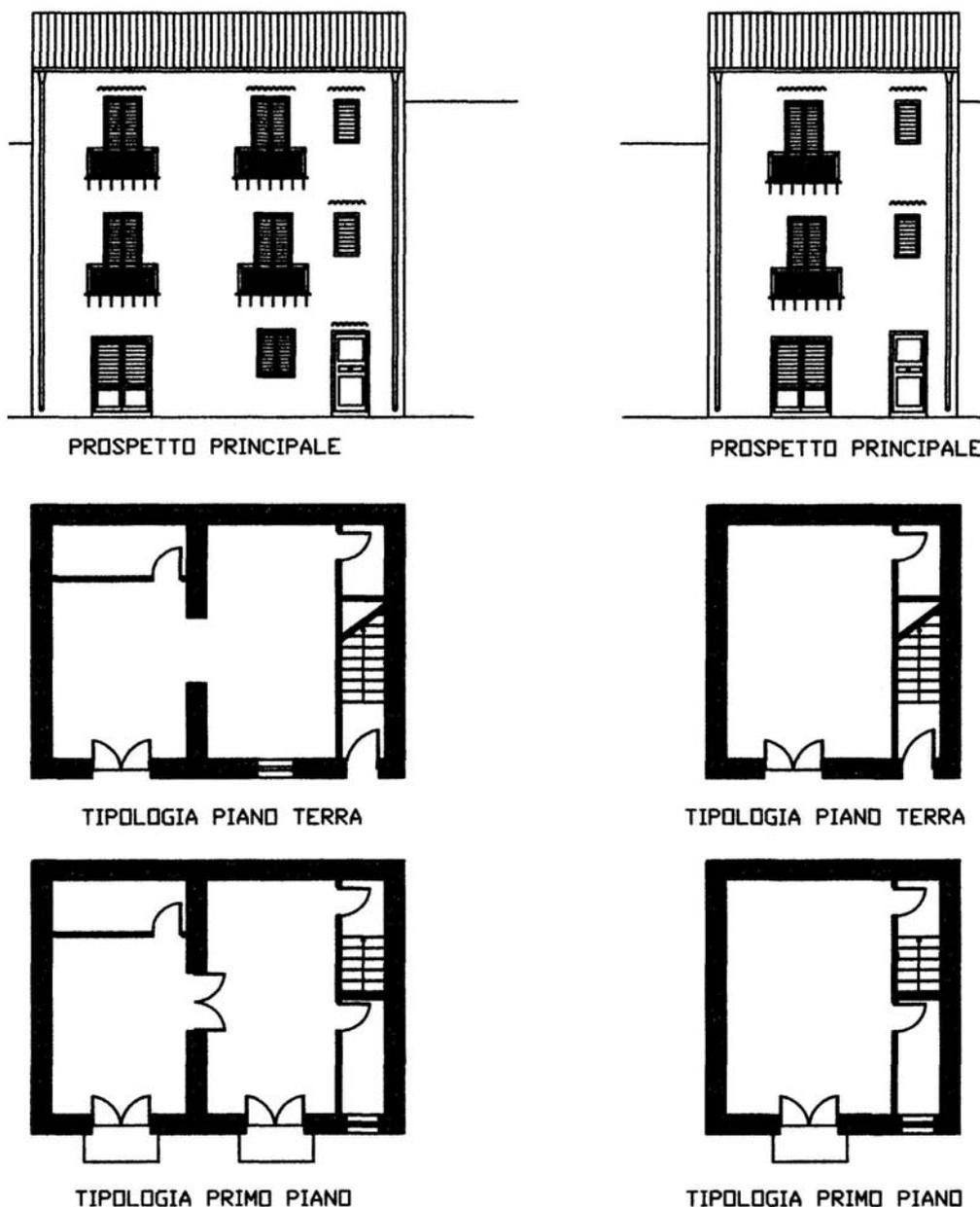


Esemplificazione del tipo edilizio – Casa solarata multipla e semplice

Casa solarata semplice. Ha le stesse caratteristiche del tipo precedente ma dimensioni più modeste. Generalmente il prospetto principale si presenta con un'ampia apertura per l'accesso del mezzo di trasporto, ai piani superiori si aprono finestre e balconi con lastre di marmo sorrette da mensole in ferro battuto. Tutti gli infissi esterni sono in legno. La copertura si presenta a due o a una falda rivestita dai tradizionali coppi siciliani.

Al piano terra, costituito da un unico ambiente o al massimo due, è facilmente individuabile il soppalco in legno per il deposito del fieno, mentre i livelli superiori sono caratterizzati da un grande ambiente e da uno di dimensioni modestissime, ricavato nel sottoscala, ed utilizzato come bagno o ripostiglio.

Casa a schiera multipla. Il tipo è generalmente localizzato nella città bassa e si differenzia dalla casa solarata per la maggiore altezza e per la destinazione d'uso del piano terra. Qui gli ambienti posti alla stessa quota della strada sono destinati a residenza.



Esemplificazione del tipo edilizio – Casa a schiera multipla e semplice

Il fronte denuncia facilmente l'uso dell'immobile: ad una semplice partizione delle aperture corrisponde una analoga sequenza di ambienti interni. A piano terra, in allineamento con i balconi, sono presenti aperture a persiana che con le tipiche

scalette assicurano una certa riservatezza agli ambienti antistanti. Il vano scala è generalmente posto lateralmente e si addossa al muro di confine. In alcuni casi il prospetto principale è impreziosito da elementi architettonici, quali architravi in pietra, modanature, cornicioni, ecc., pervenuti da edifici preesistenti.

Casa a schiera semplice. Il tipo è largamente diffuso nei quartieri bassi a ridosso della marina e si differenzia dal precedente per la dimensione più contenuta del fronte.

Il prospetto principale presenta due ingressi: uno permette l'accesso diretto all'ambiente abitato del piano terra (cucina e/o stanza da pranzo); l'altro, attraverso il corpo scala, disimpegna gli ambienti dei piani superiori, generalmente uno a piano.

Completano la classificazione delle tipologie gli **edifici trasformati con alterazioni tipologiche** e **gli edifici di sostituzione o di nuova costruzione**. Si tratta degli interventi "moderni" degli anni sessanta/settanta che con pratiche discutibili (auto-costruzioni, abusi, speculazioni) hanno devastato la configurazione storica del centro. Di tali tipi edilizi non si propongono le esemplificazioni poiché risultano estranei, negli aspetti formali e nell'uso dei materiali, alle tradizionali tipologie del centro storico.

6.4. Tipologie edilizie e distribuzione territoriale

La classificazione tipologica è stata sviluppata operando su due fronti. Il primo si è basato sugli approfondimenti bibliografici e su rilievi architettonici portati avanti su una campionatura di edifici, il secondo si è approntato mediante il censimento dell'intero patrimonio edilizio. Questo ultimo lavoro ha previsto dei sopralluoghi finalizzati all'attribuzione, per ogni singola unità edilizia, della tipologia corrispondente. Tale metodologia ha consentito di perfezionare progressivamente la classificazione delle stesse tipologie edilizie.

Le tavole 3.2.a.b.t. rappresentano il risultato delle analisi condotte per la classificazione tipologica. Al riguardo sono state censite complessivamente n.3.743 unità edilizie con carattere prevalentemente residenziale. E' stato, dunque, possibile ricavare i valori quantitativi e percentuali di ogni tipologia e, in seguito, stimare il numero di abitazioni per ogni classe tipologica. La tabella che segue riporta i dati relativi.

DISTRIBUZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE RESIDENZIALI NEL CENTRO STORICO				
TIPOLOGIE EDILIZIE	UNITA' EDILIZIE		ABITAZIONI	
	N.	%	N.	%
Palazzo di interesse storico-architettonico	9	-	10	-
Casa/Palazzotto di interesse storico	12	-	30*	-
Palazzo borghese	7	-	30*	-
Casa/Palazzotto borghese	143	3,82%	400*	6,22%
Casa solarata multipla	51	1,36%	100*	1,55%
Casa solarata semplice	77	2,05%	77	1,19%
Casa a schiera multipla	460	12,28%	600*	9,34%
Casa a schiera semplice	1.651	44,10%	1.651	25,70%
Edifici trasformati con alterazione tipologica	1.170	31,25%	1.800*	28,02%
Edifici di sostituzione o di nuova costruzione	163	4,35%	1.724*	26,84%
TOTALE	3.743	100	6.422**	100

* Valore stimato

** Dato riportato nella tab.9 del paragrafo 6.2. della presente relazione

I dati evidenziano con estrema chiarezza che le tipologie definite “seriali” costituiscono, sia in valore assoluto che in rapporto percentuale (oltre il 95%), la maggior parte del patrimonio edilizio del centro storico. Anche le abitazioni corrispondenti alle suddette tipologie rappresentano la quantità più rilevante rispetto all'intero parco abitativo: si tratta, infatti, di poco meno di 500 abitazioni su un totale di 6.422.

Nell'ambito delle tipologie seriali sono le case a schiera – semplici e multiple - a costituire il tipo prevalente (oltre il 56%). Sono distribuite, in modo pressoché uniforme, su tutto il tessuto residenziale del centro storico, fatta eccezione per il piano del Duomo e per gli assi viari principali.

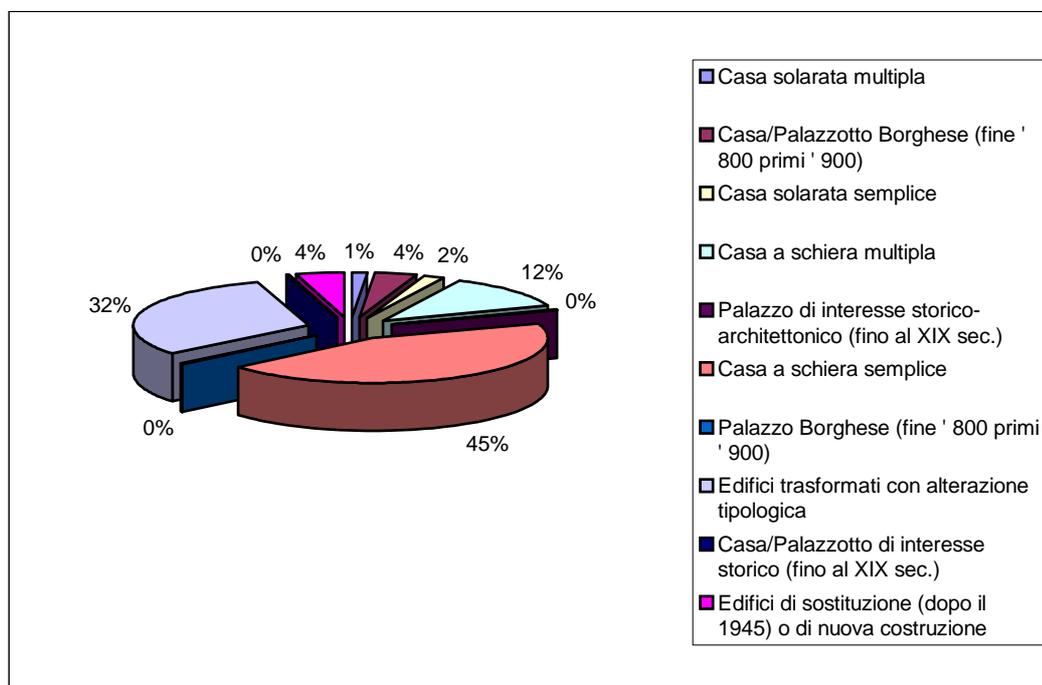
Le case solarate sono in quantità ridotta rispetto alle case a schiera, ma sono significativamente addensate nei quartieri “contadini” della città alta (Porta Palermo, Ciba, Cappuccini). Si tratta di tipologie residuali poiché nei quartieri in questione sono presenti i più consistenti addensamenti di “*edifici trasformati con alterazione tipologica*”. Dalle indagini è risultato che la tipologia solarata è stata storicamente quella oggetto di maggiori trasformazioni. Le ragioni sono molteplici e, come accennato nei paragrafi precedenti, sono riconducibili alla crisi dell'agricoltura – ed

alla conseguente riduzione della popolazione agricola - nonché alle mutale esigenze abitative intervenute negli ultimi decenni.

La tipologia degli “edifici di sostituzione o di nuova costruzione” realizzati dopo il 1945, oltre a costituire la presenza edilizia di maggiore impatto nel centro storico, rappresenta quella con una maggiore densità di abitazioni. Si tratta, infatti, dei “palazzoni” a struttura condominiale con una media di oltre 10 appartamenti ad unità edilizia. I dati relativi alla tipologia descrivono che a fronte di una percentuale bassa (4,35%) rispetto al totale delle unità edilizie, il corrispondente valore percentuale delle abitazioni risulta di 26,84%. Come dire che, nel centro storico, una abitazione su quattro è sistemata in un condominio di recente costruzione.

Completano il quadro delle tipologie residenziali gli “edifici nodali”, non molto rilevanti nelle quantità e nei valori percentuali, ma sicuramente rilevanti in termini volumetrici e riguardo i valori architettonici e monumentali. Sono sempre localizzati lungo gli assi stradali principali o a fronte di piazze o slarghi.

Il diagramma che segue mette a confronto i valori le quantità delle unità edilizie per tipologia.



6.5. Consistenza e stato di conservazione del patrimonio edilizio classificato

Le tavole 3.2.a.b. riportano con apposita simbologia gli edifici "*abbandonati o sottoutilizzati*". Il rilievo è stato effettuato nel corso del 2004 e costituisce, pertanto, un riferimento mutevole nel tempo ma significativo per descrivere la consistenza e stato di conservazione del patrimonio edilizio classificato.

Si tratta di circa 300 unità edilizie che interessano proporzionalmente tutte le tipologie classificate. La percentuale rispetto al totale delle unità edilizie è circa dell'8% e indica un fenomeno di abbandono abbastanza tipico dei centri storici minori della Sicilia. Occorre precisare che il suddetto valore non coincide con il valore della abitazioni non occupate che risulta ben più elevato (vedi al riguardo la tabella 9 del paragrafo 6.2.). Si tratta prevalentemente di abitazioni abbandonate già da parecchi anni e su cui si è avviato un processo di decadimento tangibile.

La percentuale di abbandono si innalza notevolmente per gli *edifici di interesse storico ed architettonico* che raggiunge circa il 50%. Si riferisce prevalentemente ai grandi palazzi nobiliari il cui recupero e manutenzione sono venuti meno nel corso degli ultimi anni.

7. ATTREZZATURE E SERVIZI

7.1. Attrezzature e standard

La tavola n. 3.5., in scala 1:2000, riporta tutte le attrezzature esistenti e di progetto di cui al D.I. n.1444 del 2 aprile 1968. Si tratta del sistema già individuato nell'ambito del PRG dove è stato ampiamente analizzato il rapporto tra le attrezzature esistenti e da realizzare e la popolazione.

Come si rileva dalla relazione generale del PRG (vedi sezione F, par. 2) il complesso rapporto che definisce gli standard urbanistici è stato affrontato e risolto nell'ambito di zone omogenee più ampie. La struttura urbana e il forte condizionamento delle preesistenze, infatti, hanno reso necessario localizzare alcune tipologie di attrezzature, anche se afferenti alla zona A di centro storico, nelle zone contigue di completamento (zone omogenee B). Di contro, altre attrezzature, già esistenti nel centro storico, hanno assunto bacini di utenza più estesi rispetto alla stessa zona A.

Per la suddetta ragione e l'ulteriore considerazione che allo stato delle analisi non risulta necessario stravolgere l'attuale sistema delle attrezzature e dei servizi, il presente piano conferma, per tale sistema, tutte le destinazioni del vigente PRG. Propone, semmai, qualche modifica nell'ambito delle attrezzature scolastiche senza, però, incidere sugli standard. Tende, poi, ad estendere alcune infrastrutture per migliorare alcuni standard storicamente deficitari. Ci si riferisce, in particolare, alle aree per i parcheggi pubblici e per gli spazi di socialità.

Di seguito saranno illustrate in dettaglio tutte le nuove proposte.

7.2. Reti infrastrutturali

Anche per le reti infrastrutturali (idrica, fognaria, elettrica, della pubblica illuminazione, del gas, ecc.) valgono le stesse considerazioni effettuate per il sistema delle attrezzature e dei servizi.

Per gli sviluppi e gli approfondimenti si rimanda alla Sezione D della relazione generale del PRG.

8. PROGRAMMAZIONE A ATTUAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE

8.1. Il Programma triennale delle opere pubbliche

La programmazione in atto delle opere pubbliche ricadenti nel centro storico e nelle aree adiacenti è stata riportata nella tavola n. 3.6. in scala 1:2000.

Si tratta della localizzazione di tutte le attrezzature e servizi che sono già stati previsti nell'ambito nel centro storico dal Piano Regolatore Generale e per la cui attuazione sono state predisposte varie graduatorie per priorità di settore e per priorità generale.

Nella tavola sono state evidenziate tutte le opere la cui realizzazione risulta avviata e quelle che, allo stato, sono già finanziate e quindi occupano un posto di rilievo nell'ordine di priorità nel Programma triennale delle opere pubbliche.

L'attuazione di molte opere del programma è strettamente connessa alla utilizzazione dei fondi strutturali europei ed all'inserimento della città nel contesto metropolitano ad ovest del capoluogo.

In tal senso è orientata la programmazione delle opere pubbliche del triennio 2005/2007, che prevede interventi in diversi settori che riguardano sia la risoluzione di problemi che hanno carattere di emergenza, quali quelli dello sviluppo economico e del risanamento igienico - ambientale, sia il campo delle attività culturali che la problematica connessa allo sviluppo turistico.

8.2. Il sistema della fascia costiera

La fascia costiera in prossimità del centro storico presenta due ambiti nettamente caratterizzati: a nord la lingua di terra compresa tra il mare e la rupe su cui si sviluppa l'area del castello, ad est l'arenile che comprende l'area portuale.

Per il primo ambito, già interessato dall'attraversamento dalla linea ferrata, si prevede, quasi in parallelo alla stessa linea ferrata, la realizzazione dell'arteria viaria che completa il sistema di collegamento a nord tra l'area portuale ed il versante occidentale dell'abitato. Tale arteria, come già emerso in sede di PRG, riveste una fondamentale importanza ai fini della risoluzione dei problemi di attraversamento del centro storico e si configura, quindi, come una infrastruttura tesa a rimuovere i fenomeni di congestione ed inquinamento del centro storico.

Tra la strada ed il mare sono individuate, inoltre, delle zone D3 e D5, rispettivamente per la fruizione del mare e la ricettività turistica. Si tratta della fascia a valle della ferrovia, fino alla battigia, e di un opificio dismesso. Il PRG, con tali scelte,

tende a recuperare e valorizzare risorse naturali e edilizie oggi non utilizzate. In coerenza con le suddette previsioni, l'Amministrazione comunale ha predisposto un progetto di salvaguardia e ripascimento della costa con la realizzazione di barriere soffolte a ridottissimo impatto ambientale. La realizzazione delle suddette barriere, predisposta in accordo con il Dipartimento della Protezione civile e le Ferrovie dello Stato, costituisce un intervento indispensabile per frenare il processo di erosione della costa che oggi sta raggiungendo livelli di estremo pericolo per la stessa linea ferrata Palermo – Messina.

Per quanto riguarda l'ambito portuale è da rilevare che con recente Decreto Dirigenziale dell'A.R.T.A., n.367 del 5 aprile 2004, è stato approvato il Piano Regolatore del Porto (P.R.P.). Tale evento riveste una certa importanza poiché l'area portuale è immediatamente adiacente alla fascia costiera a nord dell'abitato e con questa si raccorda tramite la rete viaria ed alcune zone omogenee D5 (destinate alla ricettività turistico - alberghiera).

Il PRP, come si evince dalla tavola n. 3.6., recepisce il sistema della viabilità dello strumento di pianificazione generale e, con alcuni nodi di connessione, rende funzionali gli accessi alle nuove destinazioni dell'area portuale.

Obiettivo fondamentale del PRP è quello di ridefinire un nuovo rapporto con la città basato sul recupero ed sull'apertura di spazi di fruizione. Il disegno del nuovo porto tende a restituire alla città l'attuale fronte settentrionale mentre relega al fronte meridionale, più lontano dal centro storico, gli ambiti del porto commerciale che hanno maggiore impatto.

Dalla relazione si rileva che *“tutta l'area a nord sarà utilizzabile dal pubblico e sfruttabile per le attività di tipo turistico, commerciale, ricettivo, sociale, culturale, ludico, sportivo, eccetera, che si integreranno nella realtà urbana e che dovranno trasformare un pezzo di periferia in un polo fortemente attrattivo di interscambio fra città e mare”*

8.3. I contratti di quartiere

Nell'ambito delle iniziative volte a riqualificare alcune aree dell'abitato, l'Amministrazione comunale nel 2003 ha predisposto una progettazione volta alla partecipazione del Comune ai programmi innovativi di cui ai “Contratti di quartiere II” definiti ai sensi del Decreto 7 agosto 2003.

Il contesto individuato nella tav. 3.6., si sviluppa dall'area portuale della “Marina”, a partire dagli opifici dimessi o da dimettere e ri-funionalizzare.

Comprende poi il blocco degli edifici dei pescatori di antica formazione e in evidente stato di degrado; si sviluppa, quindi, per tutto l'arenile fino alla stazione ferroviaria ed al Torrente Barratina.

Il progetto prevede interventi diretti sugli spazi ed attrezzature pubbliche nonché forme di partecipazione di altri soggetti privati interessati al processo di riqualificazione e rifunzionalizzazione di alcune aree.

8.4. Le zone da consolidare

Le zone da consolidare interessano un'area del centro storico tra la via Stesicoro e la via Zara. Si tratta dei quartieri Serio e Porta Euracea su cui grava un vincolo di sgombero risalente al Regio Decreto 21 luglio 1931 n.1504. Di fatto, nel corso dei decenni, la popolazione residente nei quartieri ha mantenuto gli alloggi e, semmai, è intervenuta con opere di recupero.

L'Amministrazione Comunale da qualche anno ha avviato uno studio geotecnico di verifica delle condizioni di stabilità dei quartieri al fine di avviare una procedura atta ad abrogare, ove possibile, il vincolo "storico".

Dallo studio è risultata la necessità di interventi con opere di drenaggio e con rinforzi al piede del pendio, questi ultimi sono da verificare con ulteriori dati piezometrici.

Le iniziative sono in fase di attuazione anche con l'interessamento del Dipartimento della Protezione civile.

9. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO E FABBISOGNI

9.1. Popolazione, dimensionamento e fabbisogno residenziale

Anche in un contesto scarsamente dinamico come quello in esame, come peraltro si è visto nel paragrafo 5, le famiglie continuano ad assumere un peso determinante nella formazione della domanda di abitazioni in relazione alle proprie condizioni di insoddisfazione o vero e proprio disagio abitativo. D'altro canto, oggi, appare evidente come il problema della determinazione dei fabbisogni non può essere limitato alla mera valutazione del raggiungimento di standard abitativi elementari.

La suddetta considerazione, già avanzata in sede di formazione del PRG, ha avuto un peso determinante nella stima del fabbisogno abitativo generale. Nella relazione è riportato quanto segue:

"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."

Inoltre, per quanto riguarda la quantificazione della popolazione in rapporto alla zona omogenea A, il PRG definiva il quadro che segue.

CARATTERISTICHE DELLE ZONA A CON SITUAZIONE DA PREFIGURARE					
Zone omogenee	Situazione al 1995			Situazione da prefigurare per il 2015	
	Aree in Ha impegnate (Superficie territoriale)	Numero abitanti insediati	Densità Ab/Ha	Numero abitanti da insediare	Densità Ab/Ha
A	86	13.000	151	11.000	128

Alla luce dei dati riportati nel paragrafo 5.3. oggi la popolazione residente del centro storico risulta di 12.445. Tale valore conferma pienamente le previsioni del PRG e induce a ribadire per il centro storico, anche in questa sede, il dato relativo alla popolazione da prefigurare al 2.015 nella misura di 11.000 abitanti.

Con tale andamento si dovrebbe conseguire un duplice risultato: da un lato riequilibrare il divario tra l'abitazione media del centro storico, pari a 3,3 vani, e la dimensione media nel resto della città, pari 5,0 vani; dall'altro, fissare il parametro della densità abitanti/ettaro su un valore più accettabile: 128 abitanti/ettaro a fronte dell'attuale parametro di 151 abitanti/ettaro.

9.2. Il fabbisogno di aree per le attività

Anche per il fabbisogno di aree per le attività si fa riferimento allo studio allegato al PRG. In quella sede per il centro storico è stata prevista una tipologia di 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.

10. IL PROGETTO DI PIANO IN RIFERIMENTO AI SISTEMI FUNZIONALI

10.1. I criteri guida

Il progetto di variante generale del centro storico di Termini Imerese delinea le strade per rispondere ai problemi prima enunciati: esso rappresenta infatti lo strumento fondamentale che individua le linee strategiche per il *recupero* e la *rivitalizzazione* del nucleo storico della città e ne rimanda l'approfondimento a successivi progetti operativi quali piani particolareggiati, progetti settoriali, contratti di quartiere, ecc.

Il piano si configura, così come richiesto dalla Circolare A.R.T.A. n. 3-DRU del 11.07.2000, come strumento per il recupero dei centri storici. Viene riconosciuta, infatti, la necessità di aggiornare tecnicamente e culturalmente i vecchi piani particolareggiati per i centri storici. Citando la circolare, *"...si è affermata la scelta di disciplinare il recupero dei centri storici attraverso l'intervento diretto, previsto in sede di pianificazione generale, demandando alla redazione di piani particolareggiati la progettazione relativa ad aree campione o ad aree rappresentative di problematiche particolari"*.

Il piano, dunque, è stato concepito in piena coerenza con lo strumento di pianificazione vigente il cui assunto fondamentale, per ciò che riguarda la città antica e le zone residenziali storiche, è così sintetizzato: *"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..."*.

Gli obiettivi che si è posto il piano sono stati pertanto quelli di:

- pensare al centro storico come ad un "bene culturale-economico da difendere e su cui investire il futuro turistico-economico della città.

- Pensare al centro storico come ad un sistema costituito da più ambiti: l'abitato entro la cinta muraria spagnola; i quartieri fuori porta; la fascia costiera; l'arenile e il porto.
- Definire un sistema di interventi sul patrimonio edilizio esistente fondato sulla sua conoscenza e sulla sua classificazione secondo il metodo dell'analisi tipologica.
- Individuare gli ambiti da sottoporre a specifici interventi di recupero.
- Confermare le previsioni fondamentali del PRG e delinearne di nuovi sulle infrastrutture, sugli spazi pubblici, sui vuoti urbani indispensabili al miglioramento di qualità, vivibilità ed accessibilità del centro storico nel suo complesso.
- Ri-progettare le "connessioni" con il sistema delle infrastrutture e delle aree tangenti: infrastruttura portuale, area a ridosso della stazione, alveo del torrente Barratina, ambito di Porta Palermo e Porta Girgenti.

10.2. Gli elementi del Piano

Assunti i criteri guida, il piano ha quindi sviluppato, quali elementi costitutivi del "progetto", i seguenti elaborati: le "norme di attuazione"; il "regolamento edilizio"; le "tavole di progetto".

Le norme di attuazione sono state elaborate con l'intenzione di sostituire integralmente, per le aree ricadenti nel centro storico, quelle vigenti. Individuano, in ragione della configurazione del tessuto edilizio e dei singoli edifici, le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro conservativo;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione;
- demolizione senza ricostruzione;
- ripristino filologico;

Ogni categoria di intervento prescrive, in conformità al disposto dell'art. 20 della Legge Regionale n. 71/78, le attività compatibili per ogni tipologia edilizia

individuata nelle tavole di analisi e riportata, con le necessarie aggregazioni, nella tavola di progetto.

Gli articoli 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 dettagliano ed esemplificano le opere compatibili per ogni categoria di intervento.

Le norme di attuazione, poi, definiscono la “disciplina dell'uso” in rapporto ai vari sistemi funzionali.

Con l'art. 23 è stata introdotta una specifica disciplina per le sottozone A1N, ossia per le aree soggette a progetti di riqualificazione urbana. Si tratta di aree, degradate e marginali, che necessitano di notevoli interventi di riqualificazione urbana volti ad introdurre nuovi valori architettonici ed urbanistici. Tali aree sono state assoggettate a progetti/norma che, come sperimentato in sede di PRG, costituiscono vere e proprie norme disegnate, con le prescrizioni degli elementi e dei principi insediativi, con le articolazioni spaziali necessarie, con le nuove funzioni e destinazioni d'uso, per dare senso e specificità a quei luoghi.

Il regolamento edilizio è stato concepito quale integrazione di quello vigente allegato al PRG, con specifici approfondimenti riguardanti l'ambito del centro storico con particolare riferimento alle discipline che riguardano la realizzazione delle opere assentite e il decoro e arredo urbano.

il progetto di piano è stato poi articolato in riferimento ai sistemi funzionali assunti per sviluppare le analisi e conformemente alla già citata Circolare A.R.T.A. n. 3-DRU del 11.07.2000. I sistemi fondamentali sono:

- Il sistema residenziale
- Il sistema delle attività produttive artigianali e commerciali
- Il sistema delle attrezzature e dei servizi
- Il sistema dell'accessibilità, della mobilità e dei parcheggi
- Il sistema del verde pubblico
- Il sistema delle aree tangenti al centro storico

Si enunceranno di seguito gli elementi costitutivi di ogni singolo sistema.

10.3. Il sistema residenziale

Per quanto attiene agli interventi sugli edifici residenziali esistenti sono stati definiti in dettaglio gli interventi edificio per edificio, avendo come supporto conoscitivo

la classificazione a tappeto del patrimonio edilizio esistente. Gli interventi sono stati graduati in rapporto al valore storico – architettonico -ambientale con le specifiche categorie desunte, con opportune integrazioni, dalla legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71.

Con riferimento alla classificazione tipologica, per i **Palazzi di interesse storico – architettonico** sono stati previsti, oltre che le opere manutentive, solo interventi di restauro conservativo con la finalità unica di conservare integralmente gli organismi edilizi assicurando funzionalità e destinazioni d'uso compatibili con il decoro degli stessi e del contesto urbano in cui ricadono.

Per quanto riguarda le **Case o Palazzotti di interesse storico**, i **Palazzi Borghesi** e le **Case o Palazzotti Borghesi** con gli interventi di restauro conservativo sono stati graduati anche interventi di risanamento conservativo, ossia opere tendenti a conservazione o, semmai, a ripristinare elementi essenziali della tipologia di riferimento. In tal senso è stata prevista la possibilità di qualche intervento aggiuntivo rispetto al restauro conservativo strettamente legato al miglioramento delle condizioni di abitabilità ma soprattutto alle esigenze di natura igienico – sanitaria. La specificazione dei tipi di intervento è riportata nelle Norme di attuazione del Piano.

Completano il quadro degli interventi di recupero quelli connessi alla ristrutturazione edilizia che di norma sono previsti per le **tipologie seriali**. Si tratta comunque di interventi tesi al recupero degli elementi formali delle tipologie di riferimento, confermandone la configurazione originaria e gli aspetti urbanistici ed ambientali dei vari quartieri di cui costituiscono il tessuto edilizio.

Il Piano gradua quindi, per il sistema della residenza, tutte le forme di intervento volte al recupero ed alla riqualificazione della città costruita.

10.4. Il sistema delle attività produttive artigianali e commerciali

Il sistema delle attività produttive artigianali e commerciali ripropone, in linea di massima, le scelte operate dal PRG. 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 si riconferma l'ambito di zone artigianale, commerciali e direzionali 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, già in sede di PRG, 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.

Per quanto riguarda le attività diffuse, assume particolare rilievo, la scelta di operare congiuntamente sulle attività residenziali e produttive mantenendone la compresenza e le rispettive interrelazioni, essenziali per la vitalità dell'ambiente urbano. Non può essere ipotizzato correttamente un consolidamento della residenza nel centro storico senza che contemporaneamente sia mantenuto rafforzato il tessuto socio-economico ed ambientale complessivo in cui vive la popolazione interessata: si tratta, in altri termini, di garantire le basi materiali (oltre che culturali) di permanenza dei ceti popolari nei vecchi quartieri in termini sia di residenza che di attività economiche.

10.5. Il sistema delle attrezzature e dei servizi

Le indagini condotte sullo stato delle attrezzature e dei servizi esistenti sono state riportate nelle tavole 3.5.a.b.. E' stato anche riportato, con simboli, un giudizio sulla compatibilità o incompatibilità delle attrezzature e dei servizi esistenti. I giudizi di incompatibilità, e quindi la previsione di variare le funzioni di alcuni edifici pubblici, hanno riguardato: i due complessi scolastici di S. Francesco d'Assisi e di via Roma, l'asilo nido Baldassare Romano, il complesso del Carmelo.

Per i complessi comunali, oggi adibiti a scuole, sono state indicate nuove funzioni di tipo culturale (centri di studio, di documentazione, attività espositive e di informazione, ecc).

Per il complesso del Carmelo è stata avanzata la proposta per l'insediamento di attività socio – assistenziali, coerenti con la destinazione originaria del complesso religioso.

10.6. Il sistema dell'accessibilità, della mobilità e dei parcheggi

Come si è già delineato, il sistema dell'accessibilità è fortemente accentrato su un insieme di interventi, riguardanti la rete viaria "tangente", che definisce una sorta di "circonvallazione" con le caratteristiche di strada urbana. Già in sede di PRG, prevedendo per tale viabilità sezioni contenute e caratteristiche tendenti a limitare l'impatto con l'ambiente, si è inteso rispettare le 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.

L'intenzione principale è quella di evitare gli attraversamenti del centro storico per ambiti di mobilità che riguardano le aree esterne. Di contro, per il centro storico, si prefigura un sistema radiale di servizio che facilita gli accessi e riduce i fenomeni di congestione del traffico.

Ad integrare questo sistema concorrono le aree di parcheggio e di scambio. In questa direzione svolge un ruolo importante l'area dell'arenile connotata con la destinazione D7. Per essa è previsto un uso polifunzionale (mercato settimanale, parcheggi, attrezzature connesse alla mobilità, attività circensi e simili) e per la sua localizzazione – tra l'area portuale, l'ambito commerciale e turistico della città bassa e il parco della serpentina – si presta "naturalmente" alla funzione di terminale di scambio per l'accesso al centro storico. Questo può avvenire direttamente per la città bassa e tramite "navette" o impianti di risalita per la città alta.

Per il resto la localizzazione di nuove aree per parcheggi è 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 adiacenti, come ad esempio si è visto per l'arenile, analogamente si ripropone sul versante orientale a ridosso di via Zara e, come si vedrà in seguito, lungo il Torrente Barratina.

Le norme di attuazione, in ogni modo, vincolano tutte le aree non edificate, anche di dimensione contenuta, al potenziamento del sistema della mobilità. Al riguardo, l'art. 32 – definizione, ambiti e disciplina delle aree per la mobilità – prescrive: *"...tutte le aree non edificate, anche se non esplicitamente rappresentate della planimetria di progetto, concorrono, ove riconosciuto dall'amministrazione comunale con la definizione di progetti di pubblica utilità, alla realizzazione di parcheggi"*.

10.7. Il sistema del verde pubblico

Il PRG, per ciò che riguarda il verde pubblico, ha previsto ha un sistema diffuso sul territorio di impianti di piccola e media dimensione impegnando lo standard globale di 9 mq/ab. A tale standard si aggiungono le aree di parco urbano e territoriale, per le quali la norma assume lo standard ulteriore di 15 mq/ab.

Le previsioni per il centro storico, oltre la conferma delle ville storiche o storicizzate (villa Palmeri e villa Marina), propone **Il parco del Castello** che riunifica e ridisegna in un sistema integrato l'area del Castello, del Belvedere e del pendio della Serpentina.

Si tratta di un'area estesa circa 60.000 metri/quadri che con un accurato progetto attuativo può assicurare la più ampia fruizione da parte della popolazione del centro storico ma anche di altri ambiti. Può inoltre costituire il territorio di attraversamento di un impianto di risalita tra la città bassa ed il "belvedere", del tipo funivia o cremagliera, da definire in sede di progetto attuativo.

10.8. Il sistema delle aree tangenti al centro storico

La già citata circolare ARTA n. 3-DRU del 11 luglio 2000, ha previsto, per quanto riguarda le varianti generali per il centro storico, l'estensione degli ambiti di intervento anche ai sistemi delle aree tangenti al centro storico stesso. Nel caso di Termini Imerese, in effetti, tali aree assumono un ruolo rilevante per integrare e completare alcune funzioni essenziali, nonché per dare concretezza alle linee guida del PRG riguardo le aree marginali da riqualificare.

Nel presente piano costituiscono il sistema delle aree tangenti i seguenti ambiti:

- l'ambito portuale;
- l'ambito della zona stralciata a ridosso della stazione ferroviaria;
- l'ambito del torrente Barratina;

Per **l'ambito portuale** il Piano ridisegna gli accessi e le rotatorie stradali in conformità al Piano Regolatore del Porto già approvato. Al riguardo, l'art. 14 della legge regionale n. 65/81, prescrive che le previsioni del P.R.P. prevalgono su quelle degli strumenti urbanistici comunali vigenti. Si è trattato, pertanto, dell'obbligo di revisionare lo strumento di pianificazione comunale introducendo le modifiche apportate dal P.R.P..

L'ambito della zona stralciata a ridosso della stazione ferroviaria promana dal Decreto ARTA n. 76/DRU del 23.2.2001 di approvazione del PRG. In quella sede viene stralciata dalle previsioni del PRG un'area a ridosso della stazione ferroviaria. La motivazione è connessa all'accoglimento delle osservazioni proposte dai proprietari

dell'area stessa. Tali osservazioni erano volte a localizzare un'area attrezzature ricettive.

Il Piano, per l'area in questione, propone la destinazione D5, in linea con quanto argomentato dalla parte ricorrente e dal C.R.U. con voto n. 351 del 7/12 2000.

Per quanto riguarda l'ambito del Torrente Barratina il piano propone la copertura del tratto compreso tra il ponte di S.Arsenio e la confluenza del Fosso Conceria. In atto si presenta quale canale di gronda interamente cementificato.

Il piano propone una destinazione a parcheggi e con piantumazioni ed interventi di arredo urbano volti a riqualificare l'intero ambito.

11. RIFERIMENTI ALLE INDICAZIONI DELLO STUDIO GEOLOGICO

11.1 . Gli ambiti di "pericolosità geologica"

La relazione geologica che accompagna il presente piano individua, nell'ambito del centro storico, tre situazioni di pericolosità geologica: quella relativa ai quartieri Serio e Porta Euracea, quella presente lungo la costa e quella della Rocca del Castello.

Per quanto riguarda i contesti dei **quartieri Serio e Porta Euracea** il piano recepisce le iniziative in atto avviate da altri settori del Comune (ben specificati nella suddetta relazione geologica) e, nell'ambito delle Norme di Attuazione – art. 25 -, ha previsto specifiche sottozone omogenee connotate come **Zone omogenee di tipo A3** . Per tali zone viene riportato l'assoggettamento al Regio Decreto del 21.07.1931, n. 1054 e l'interdizione ad ogni nuova edificazione fino alla definizione degli interventi di consolidamento e quindi fino alla revoca dei provvedimenti restrittivi.

Il **tratto di costa** compreso nell'ambito del centro storico, analogamente ai tratti contigui che dalla foce del S. Leonardo si sviluppano fino alla radice della diga foranea del porto, è interessato da evidenti fenomeni di erosione marina. I fenomeni descritti nella relazione geologica sono stati oggetto di attenzione e di intervento da parte del Comune, del Dipartimento della Protezione Civile e dell'Ente Ferrovie dello Stato. I suddetti Enti, infatti, hanno in corso di attuazione un progetto per la realizzazione di dighe soffolte e di ripascimento delle spiagge.

Riguardo, infine, il sito ai piedi della **Rocca del Castello** e la pericolosità geologica derivante dal distacco di elementi lapidei, si evidenzia che il fenomeno è

stato analizzato e risolto nel contesto del progetto della strada di collegamento tra il porto e la Strada Statale 113. Tale progetto, infatti, prevede idonei interventi di protezione passiva a mezzo di barriere paramassi.

11.2 . Gli ambiti di "pericolosità sismica"

La carta delle pericolosità, redatta in conformità alla circolare ARTA del 31.01.95, individua due situazioni di pericolosità potenziale sismica: la zona sommitale della Rocca del Castello e il rilievo di S. Francesco di Paola. Si tratta di emergenze geo-morfologiche i cui ambiti non sono interessati da alcun programma costruttivo, pertanto, eventuali interventi attuativi di riqualificazione urbana dovranno tenere conto di tale aspetto.

11.3. Riduzione del rischio geologico e sismico.

La Relazione geologica, nell'evidenziare i fenomeni connessi al rischio geologico e sismico, rileva la idoneità degli interventi già messi in campo e di cui si è fatto cenno.

Riguardo il rischio sismico, inoltre, vengono a rilievo, da parte dello studio geologico, alcune linee guida volte a mitigare il rischio medesimo. Si tratta di linee di intervento attuabili attraverso strumenti di pianificazione particolareggiata, ovvero attraverso la formazione di provvedimenti regolamentari specifici. E' evidente che, nella gerarchia della strumentazione urbanistica, i suddetti interventi si pongono a seguito della pianificazione generale di cui la presente variante ne costituisce una fase.