



**CITTA' DI TERMINI IMERESE**

# **Programma Integrato Madonna della Catena**

---

ELABORATO

---

## **RELAZIONE SUI CONTENUTI E SULLE MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA**

---



---

A CURA DEL 2° SETTORE DEL COMUNE  
Territorio, Ambiente e Attività Produttive

settembre 2010

---

IL DIRIGENTE

IL SINDACO

INDICE:

## **1. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA**

### **2. DESCRIZIONE DEL CONTESTO**

1. Inquadramento Territoriale
2. Consistenza dell'ambito
3. Ambito di Intervento e destinazione urbanistica

### **3. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

1. Finalità e obiettivi
2. Consistenza Volumetrica e Destinazione d'uso del Programma Integrato
3. Quantificazione e modalità di reperimento degli standard urbanistici
4. Il progetto di 28 alloggi popolari
5. Il progetto di opere di urbanizzazione

### **4. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI**

1. Fabbisogni e approvvigionamenti
2. Effetti sull'aria
3. Effetti sul suolo e sulle acque
4. Produzione di rifiuti
5. Impatto acustico
6. Risultati attesi in rapporto agli obiettivi ed alle linee del Piano Strategico Territoriale

Allegati: Schema planivolumetrico – Piano degli interventi

## 1. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA

Il programma integrato Madonna della Catena è promosso e attuato dal Comune di Termini Imerese, in concorso con L'Istituto Autonomo Case Popolari di Palermo (IACP). Prevede inoltre il concorso di una impresa privata, per la gestione di impianti sportivi e ricreativi, che sarà selezionata in conformità alle disposizioni vigenti in materia di partenariato pubblico privato.

Il programma di intervento seppur formalizzato ai fini della partecipazione al bando pubblico "Programmi integrati per il recupero e la riqualificazione della città", persegue una precisa strategia di progettazione partecipata che da tempo ha visto il Comune di Termini Imerese e l'Istituto Autonomo case popolari di Palermo, realizzare numerosi programmi costruttivi di edilizia sovvenzionata.

Tali programmi, tuttavia, hanno palesato le criticità tipiche di molti interventi di edilizia residenziale pubblica mostrando fenomeni di marginalizzazione sociale. La causa è da ricondurre alla scarsa dotazione di luoghi di incontro, di infrastrutture e servizi sociali, di attrezzature sportive, ricreative, ecc..

Il Programma Integrato, pertanto, coerentemente alle finalità del bando, ha l'obiettivo di contribuire alla ricucitura urbanistica dell'area di Madonna della Catena mediante la realizzazione di opere di urbanizzazione, di spazi pubblici di incontro e di impianti sportivi e ricreativi.

Il programma si compone di due progetti che, in relazione alla partecipazione al bando, mostrano il livello di progettazione preliminare.

Il **primo progetto** prevede la realizzazione di 28 alloggi popolari da parte dell'IACP. Il fabbisogno di tali alloggi è riconducibile ad una ormai improrogabile necessità del Comune di trasferire 28 famiglie, già assegnatarie di alloggi popolari, da un edificio impropriamente adibito a edilizia popolare che oggi versa in condizioni di degrado e per il quale sono necessarie opere strutturali che comportano il completo svuotamento dello stesso.

Il **secondo progetto**, a cura del Comune, prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione del tipo: area attrezzata per attività sportive e ricreative; un centro sociale che recupera un edificio rurale esistente; dei percorsi pedonali e ciclabili; una piazza quale punto di incontro del quartiere a ridosso del centro sociale; sistemazioni di aree a verde e parco urbano.

## 2. DESCRIZIONE DEL CONTESTO

### 2.1 Inquadramento territoriale

La proposta del Programma di intervento integrato riguarda un vasta area, parzialmente edificata, estesa complessivamente circa 20.000 mq, sita nella zona sud orientale della città e delimitata: ad est dal torrente Tre Pietre, a sud dal tracciato autostradale Palermo-Messina-Catania, a nord dal sistema dei collegamenti stradali e ferroviari verso il versante orientale dell'isola.



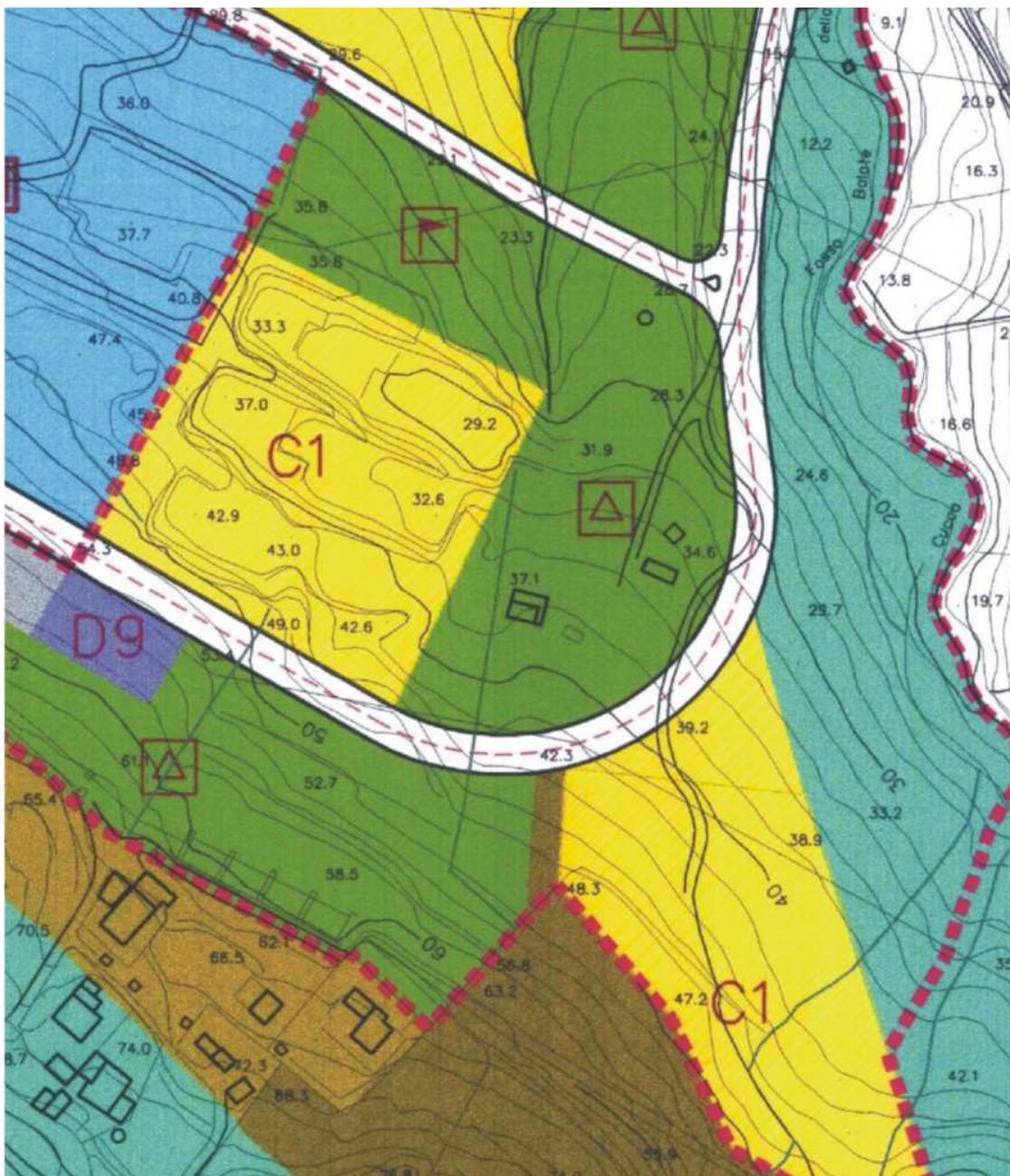
### 2.2 Consistenza dell'ambito

L'attuale ambito oggetto del programma è in parte occupato da complessi di edilizia popolare realizzata dal Comune (80 alloggi) e dall'Istituto Autonomo Case Popolari di Palermo (29 alloggi). E' attraversato da una strada che disimpegna i complessi e collega l'intero ambito con la strada statale posta a nord.

Per il resto i terreni sono ineditati e ancora interessati da piantagioni di ulivo. Le aree sono in gran parte di proprietà pubblica: del Comune nell'ambito degli 80 alloggi e dell'IACP nel complesso dei 29 alloggi. Per la rimanente parte, utile all'attuazione del programma, è in corso un procedimento del Comune volto ad acquisire i terreni residuali con la cessione bonaria da parte dei proprietari.

### 2.3 Ambito di Intervento e destinazione urbanistica

Gli interventi previsti nel Programma Integrato sono conformi al vigente Piano Regolatore Generale. Si tratta di un'area che presenta una prevalente destinazione connotata dalle **Zone C1** "soggette a Prescrizioni esecutive (P.E.E.P.)" e dalle zone a **Verde pubblico attrezzato**. Ai sensi dell'art. 42 delle Norme di attuazione tali zone sono disciplinate dalle Prescrizioni esecutive per l'edilizia residenziale pubblica (P.E.E.P.) redatte in conformità all'art. 16 della L.R. n°71/78 ed alla L.R. n°86/ 81.



Stralcio del vigente PRG scala 1:2000 raffigurante l'ambito urbanistico interessato dal Programma Integrato

Nelle zone C1 si applicano, le norme di attuazione contenute nel piano attuativo che è stato approvato, congiuntamente al P.R.G. con D.A. n. 76/DRU del 23/02/2001.

Nell'area di interesse del Programma Integrato, le Norme di Attuazione prevedono l'articolazione in lotti denominati A e B. In tali lotti, a sua volta, è prevista la realizzazione di più unità edilizie residenziali, per un totale di 44.620 mc, e di verde attrezzato per lo sport e lo svago.

### **3. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

#### **1. Finalità e obiettivi**

Come si rileva dagli elaborati del PEEP, la localizzazione delle aree è stata principalmente determinata da precedenti programmi costruttivi approvati dall'Amministrazione Comunale, programmi che ancora oggi non hanno avuto la loro completa attuazione.

Le scelte fondamentali, sono state assunte in relazione a fenomeni in atto, avendo però come obiettivo l'inversione di alcune tendenze che incidono negativamente sulla residenza popolare (selezione funzionale del polo urbano, espulsione di ceti popolari dalla città storica, formazione di quartieri dormitorio), ed hanno avuto un riscontro nelle analisi svolte nell'ambito del P.R.G..

La traduzione nelle indicazioni progettuali di tali scelte va ricercata in coerenza con le scelte di fondo complessive del P.R.G..

Si è trattato, pertanto, di non isolare le previsioni residenziali dall'insieme degli altri interventi, avendo assunto, quale metodo qualificante del piano, il superamento della zonizzazione rigida.

I P.E.E.P. sono quindi tesi a ricomporre in un unico processo progettuale vari interventi slegati, frutto di localizzazioni "casuali".

Inoltre, le prescrizioni esecutive per l'edilizia residenziale pubblica confermano la scelta generale che punta sul processo di riqualificazione urbana, di riassetto del costruito e delle aree già parzialmente urbanizzate, contenendo la spinta all'ulteriore occupazione del suolo, liberando risorse ambientali, recuperando verde, spazio pubblico, in vista di un riequilibrio territoriale e di un miglioramento delle condizioni di vita.

#### **2. Consistenza Volumetrica e Destinazione d'uso del Programma Integrato**

In linea con gli obiettivi sopra descritti il Programma Integrato definisce il seguente quadro delle volumetrie e delle superfici per le attrezzature:

PEEP 3 - Tre Pietre				
Lotti	Volume edilizio in mc.			TOTALE
	Programmato dal PEEP	Realizzato	28 alloggi da realizzare con il Programma Integrato	
Lotto A	44.620	23.165		44.402 < 44.620
Lotto B		13.237	8.000	

Nel primo quadro si rileva che le volumetrie insediate, rispetto a quelle programmate, consentono il nuovo insediamento dei 28 alloggi relativi al Programma Integrato, permanendo una potenzialità edificatoria di oltre 200 mc.

### 3. Quantificazione e modalità di reperimento degli standard urbanistici

Dotazione di attrezzature lotti A e B del PEEP 3 - Tre Pietre					
	Abitanti da insediare 1/100 mc.	Indice di standard mq/ab.	Superficie minima mq.	Superficie esistente mq.	Superficie di progetto mq.
<b>URBANIZZAZIONE PRIMARIA</b>					
Spazi per la mobilità	444	---	---	3.000	1.500
Parcheggi	444	2,5	1.110	2.600	800
Verde attrezzato	444	4,5	1.998	1.500	500
<b>Totale urbanizzaz. primaria</b>	<b>444</b>	<b>7,0</b>	<b>3.108</b>	<b>7.100</b>	<b>2.800</b>
<b>URBANIZZAZIONE SECONDARIA</b>					
Verde attrezzato per lo sport	444	4,5	1.998	-	4.800
Parco di quartiere	444	2,0	888	-	8.000
<b>Totale urbanizzaz. secondaria</b>	<b>444</b>	<b>6,50</b>	<b>2.886</b>	<b>-</b>	<b>12.800</b>
<b>Totale opere di urbanizzazione</b>	<b>444</b>	<b>13,50</b>	<b>5.994</b>	<b>7.100</b>	<b>15.600</b>

Nel secondo quadro si evidenzia che le aree per attrezzature sono in quantità proporzionale al volume edificabile delle aree residenziali.

Tali aree sono sufficientemente dimensionate in modo da consentire la realizzazione di insediamenti organici di unità minime funzionali.

Le opere comprese nelle aree di attrezzature sono quelle elencate nelle leggi n. 47/64 e 865/71 e, pur costituendo parte dello standard urbanistico di cui al D.L. n. 1444/68 e quindi previsioni urbanistiche di interesse più generale, rispondono alle indicazioni poste dalla Circolare Ministero dei Lavori Pubblici n. 425 del 20 gennaio 1967, che suggerisce di “ottenere un grado elevato di integrazione delle residenze con le attrezzature di carattere urbano, al fine di dotare di elementi caratterizzanti e qualificanti le diverse parti del tessuto residenziale, facendo salvi i requisiti specifici dell’ambiente residenziale stesso (assenza di rumore, percorsi pedonali, contatto col verde).”

Tale scelta inoltre rifiuta, coerentemente, il criterio del “quartiere residenziale autosufficiente”, cioè chiuso ed isolato nei confronti del tessuto urbano circostante, e tende inoltre a contrastare l’ulteriore involuzione di “quartiere dormitorio” che costituisce destino ormai comune di molti quartieri di edilizia economica e popolare.

#### 4. Il progetto di 28 alloggi popolari

Il progetto preliminare di **“28 alloggi popolari in c/da Madonna della Catena”** è stato curato dall’IACP di Palermo.

Ricade perlopiù in terreni di proprietà pubblica: del Comune (l’area su cui insistono gli 80 alloggi) e dell’IACP (l’area dei 29 alloggi). Per la rimanente parte, utile all’attuazione del programma, è in corso un procedimento del Comune volto ad acquisire i terreni residuali con la cessione bonaria da parte dei proprietari.

Si tratta di alloggi articolati in 3 blocchi edilizi di quattro piani. Ogni blocco comprende 9 alloggi di 90 mq., tutti disimpegnati autonomamente. Tale scelta, è resa possibile dalla configurazione in declivio del terreno, e comporta un notevole risparmio di scale e ascensori condominiali che si traduce anche in un risparmio futuro per le manutenzioni e le gestioni.

Completa il programma insediativo un alloggio per soggetti disabili localizzato su un piano.

Il complesso dei 28 alloggi è stato sistemato nell’ambito del lotto A, tra i due blocchi di alloggi esistenti, secondo le previsioni e gli allineamenti del piano attuativo PEEP. E’ disimpegnato da una serie di spazi carrabili che comprendono anche i necessari parcheggi di pertinenza.

Secondo il Quadro Tecnico Economico che segue, l'importo del progetto è fissato in € 3.931.200,00. Di tale importo l'IACP si impegna a cofinanziare il 15% pari ad € 589.680,00 attingendo alle risorse di cui all'art. 22 della L.R. 19/2005 e 560/93.

Gli assegnatari, secondo quanto concordato nel Protocollo d'Intesa tra Comune di Termini Imerese e Istituto Autonomo Case Popolari di Palermo, saranno i soggetti già assegnatari di case popolari in Largo Concerie, la cui graduatoria sarà definita dal Comune e assunta dall'IACP.

<b>Q9</b>				<b>QUADRO ECONOMICO DELL'INTERVENTO</b>			
<b>OPERE</b>		<b>IMPORTO DI PROGETTO PRELIMINARE</b>					
1		2		%			
<b>COSTO BASE DI REALIZZAZIONE (C.B.N.)</b>		<b>€ 2.808.000,00</b>					
tipologia edilizia onerosa							
D.M. 14/09/2005							
Gradiente per prestazioni di qualità.							
<b>COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA (C.R.M.)</b>		<b>€ 2.808.000,00</b>					
<b>ONERI COMPLEMENTARI</b>	1) Competenze per spese tecniche e generali ≤19% (C.R.N.)	<b>€ 533.520,00</b>		<b>19,00%</b>			
	2) Relazione geologica e relative indagini geognostiche < 3,20%(C.R:N:)	<b>€ 89.856,00</b>		<b>3,20%</b>			
	3) Oneri di accesso in discarica e spese per la pubblicazione bando di gara (avvisi ed esiti) ≤0,80 % (C.R.N.)	<b>€ 22.464,00</b>		<b>0,80%</b>			
	4) Allacciamento ai pubblici servizi ≤2,00 % (C.R.N.)	<b>€ 56.160,00</b>		<b>2,00%</b>			
	5) Per oneri di urbanizzazione ≤2,00 % (C.R.N.)			<b>2,00%</b>			
	6) Per acquisizione area di impianto ≤12,00 % (C.R.N.)	<b>€ 0,00</b>		<b>0,00%</b>			
	7) Per Imprevisti ≤5,00 % (C.R.N.)	<b>€ 140.400,00</b>		<b>5,00%</b>			
<b>SOMMANO</b>		<b>€ 842.400,00</b>					
<b>IVA</b>		<b>€ 280.800,00</b>		<b>10,00%</b>			
		<b>€ 3.931.200,00</b>					
<b>Approvazioni</b>							
Parere del RUP				n. .... del .....			
Delibera				n. .... del .....			

## 5. Il progetto di opere di urbanizzazione

Il progetto preliminare “**Opere di urbanizzazione P.E. case popolari Madonna della Catena**” è a cura del Comune di Termini Imerese.

Si articola in tre ambiti:

1. L'impianto di verde attrezzato per lo sport e lo svago;
2. Il centro sociale con uno spazio pubblico per gli incontri;
3. Il parco urbano.

Il primo ambito prevede la realizzazione di un campo sportivo per il calcetto, un campo sportivo polivalente (basket/volley), una struttura per i servizi e il ristoro di circa 200 mq e una serie di spazi terrazzati per la sistemazione di intrattenimenti ludici. Per la gestione di tali impianti il comune ricorrerà al concorso di un'impresa privata selezionata con Avviso Pubblico in conformità alle disposizioni vigenti in materia di partenariato pubblico privato.

L'impianto di verde attrezzato sarà disimpegnato da una nuova bretella viaria, inserita nel Programma Integrato, da realizzare in conformità al PRG.

Il secondo ambito comprende la realizzazione di un centro sociale da localizzare all'interno di un edificio rurale preesistente, già di proprietà comunale. Uno spazio pubblico a forma circolare costituirà il luogo di aggregazione e di incontri di tutto l'insediamento e in esso confluiranno le reti di vialetti pedonali e ciclabili che si diramano all'interno del parco urbano.

Il terzo ambito è quello del parco urbano. Si tratta di un'area, in gran parte ad uliveto, in cui sarà confermato l'attuale impianto arboreo. Questo sarà integrato, ove mancate, con altre essenze tipiche dei giardini mediterranei (lecci, mandorli, ficus...). Il parco sarà fruibile con la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili che mettono in rete i complessi residenziali, gli spazi pubblici e il centro di aggregazione.

Anche il progetto di opere di urbanizzazione ricade perlopiù in terreni di proprietà del Comune (l'area su cui insistono gli 80 alloggi) e per la rimanente parte, utile all'attuazione del programma, è in corso un procedimento del Comune volto ad acquisire i terreni residuali con la cessione bonaria da parte dei proprietari.

Il progetto prevede un importo complessivo di € 2.100.000,00. Di tale importo il comune contribuirà alla sua copertura con una quota di cofinanziamento pari al 26% cioè di € 550.000,00 mentre ai privati, relativamente alla gestione dell'impianto di verde attrezzato per lo sport e lo svago, verrà richiesto un contributo finanziario di € 150.000,00 pari al 7% dell'investimento.

## 4. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI

### 4.1 Fabbisogni e approvvigionamenti

Le attività da insediare nell'area del Programma Integrato non sono tali da rendere necessarie opere particolari. I consumi di energia elettrica, di acqua e gas sono stimati nelle quantità compatibili con le reti attuali. Semmai saranno necessari n normali opere di estensioni di reti e di collegamento alle relative cabine.

### 4.2. Effetti sull'aria

E' ragionevole supporre che, in base a quanto previsto per gli impianti tecnologici, non vi saranno impatti rilevanti sulla componente atmosferica dell'area.

Per quanto riguarda le emissioni generate dal traffico indotto dalla zona ad uso residenziale, si stima che il loro effetto possa essere considerato poco rilevante, soprattutto se confrontato con lo scenario di traffico attuale lungo la via Libertà che scorre a valle dell'insediamento.

Il progetto, peraltro, prevedendo la riqualificazione dell'uliveto esistente e l'estensione di nuove essenze arboree, migliorerà le condizioni ambientali e mitigerà l'eventuale impatto generato dal nuovo insediamento di alloggi popolari.

### 4.3 Effetti sul suolo e sulle acque

Al termine del programma costruttivo, l'esercizio delle funzioni previste non comporta effetti ed impatti sul territorio. Piuttosto, l'attuazione del Programma contribuirà alla riqualificazione dell'area con nuovi e più sostenibili assetti urbanistici e con nuovi spazi e servizi pubblici.

Non sono previsti effetti ed interazioni con l'ambiente idrico, né dal punto di vista qualitativo né dal punto di vista quantitativo, considerata l'assenza di corpi idrici superficiali.

Per quanto riguarda la falda non si prevedono interazioni dirette e indirette tra le realizzazioni e l'ambiente idrico sotterraneo.

### 4.4 Produzione rifiuti

Considerando la ripartizione funzionale e gli indici di produzione di RSU, consolidati nel territorio di Termini Imerese e, in particolare nella contrada Madonna della Catena, si stima una produzione di rifiuti tale da non influire sull'attuale produzione comunale e sui sistemi di raccolta e smaltimento.

I rifiuti saranno gestiti dalla Società d'ambito "Ecologia e Ambiente" che si occupa della raccolta e smaltimento nella città di Termini Imerese.

#### 4.5 Impatto acustico

Il Programma Integrato genera nuove funzioni residenziali che sono localizzate a distanza tale dalle sorgenti produttive, attualmente presenti (es. stazione ferroviaria e porto) da rendere la loro posizione compatibile con il clima acustico attuale. Le nuove costruzioni ad uso residenziale avranno requisiti acustici tali da garantire un clima acustico compatibile con gli insediamenti previsti, in tutto in conformità con la normativa vigente di settore.

#### 4.6 Risultati attesi in rapporto agli obiettivi ed alle linee del Piano Strategico Territoriale

Il Piano Strategico Territoriale (PST) è stato approvato nel 2007, nell'ambito dell'*Avviso per la promozione di proposte di riqualificazione urbana e miglioramento della qualità della vita*. E' stato elaborato attraverso un percorso partecipato, con il coinvolgimento della comunità e degli attori locali in tavoli tematici di discussione e focus groups. Dal processo partecipativo è emersa con forza la necessità di una svolta nelle politiche di sviluppo della città, da rifondare sulle risorse del proprio patrimonio storico, culturale e ambientale.

La proposta di Programma Integrato risulta perfettamente coerente con la strategia di riqualificazione urbana proposta dal Piano Strategico, che fonda la rinascita della città sulla riqualificazione del contesto ambientale e dei servizi. A tale riguardo si intrecciano due linee strategiche:

- Promuovere la Città che ama l'ambiente e l'energia pulita
- Sviluppare la Città dei servizi

La prima sottende la Vision secondo cui "Termini Imerese deve essere una città vivibile ed accogliente, che offra un elevato standard di qualità della vita: una città moderna e competitiva, capace di soddisfare le esigenze dei suoi cittadini, ma anche di attrarre risorse, materiali ed umane. Una città più vivibile ed accogliente è una città che recupera e rende vitale e fruibile il proprio patrimonio culturale, che si riappropria degli spazi perduti, che promuove i rapporti e l'inclusione sociale, che migliora l'efficienza dei propri servizi, avvicinandosi ai cittadini".

La seconda specifica che "...la Città dei servizi è una città che recupera le periferie, intervenendo sulle condizioni di degrado, colmando il rilevante gap infrastrutturale e di servizi secondo le linee guida già fissate dal PRG e favorendo l'inclusione sociale.

La Città dei servizi è anche la città sociale. È necessario intervenire sulle emergenze sociali presenti oggi a Termini Imerese, dalle famiglie indigenti, al disagio minorile, alla dispersione scolastica, all'uso di droga e alcol. Favorire un maggiore coordinamento tra gli enti competenti, Comune, ASL ed altri soggetti...".