

COMUNE DI CACCAMO
(Provincia di Palermo)

PIANO REGOLATORE GENERALE

RELAZIONE GENERALE

**RELAZIONE PRELIMINARE SULLE SCELTE URBANISTICHE
FONDAMENTALI E SUGLI INDIRIZZI ASSUNTI PER
L'ADEGUAMENTO DEL PIANO**

**RELAZIONE GENERALE ANALITICA DELLO STATO DI FATTO
RIFERITO AL PATRIMONIO EDILIZIO, ALLA POPOLAZIONE
RESIDENTE, AI SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE
GENERALE, ALL'AMBIENTE FISICO, ALLA STORIA,
ALL'ECONOMIA, TRAFFICO E COMUNICAZIONI**

**RELAZIONE SUI PRINCIPALI PROBLEMI CONSEQUENZIALI
ALL'ANALISI DELLO STATO DI FATTO, DETERMINAZIONE
DEI FABBISOGNI E SOLUZIONE DEI PROBLEMI RIFERITI AD
UN VENTENNIO**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE DEL PROGETTO DI
PIANO E DEI CRITERI ADOTTATI PER LE PIU' IMPORTANTI
SISTEMAZIONI**

PROGRAMMAZIONE URBANISTICA COMMERCIALE

PROGRAMMI E FASI DI ATTUAZIONE

INDICE

1. RELAZIONE PRELIMINARE SULLE SCELTE URBANISTICHE FONDAMENTALI E SUGLI INDIRIZZI ASSUNTI PER L'ADEGUAMENTO DEL PIANO	5
1.1 Considerazioni.....	12
1.2 Ipotesi progettuali e scelte adottate	14
2. RELAZIONE GENERALE ANALITICA DELLO STATO DI FATTO RIFERITO AL PATRIMONIO EDILIZIO, ALLA POPOLAZIONE RESIDENTE, AI SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE, ALL'AMBIENTE FISICO, ALLA STORIA, ALL'ECONOMIA, TRAFFICO E COMUNICAZIONI..	16
2.1 Caccamo	16
2.2 Inquadramento territoriale.....	17
2.3 Storia	17
2.3.1 Il Centro Storico	22
2.4 Sviluppo urbanistico.....	23
2.4.1 Gli antichi quartieri della città.....	24
2.5 Il territorio e l'ambiente fisico	27
2.5.1 Orografia	28
2.5.2 Idrografia.....	28
2.5.3 Vincoli territoriali.....	29
2.6. Edifici di interesse storico, architettonico, monumentale e ambientale	30
2.6.1 Nel centro abitato	30
2.6.2 Emergenze a carattere monumentale ed ambientale nel territorio.	37
2.7. Patrimonio edilizio	39
2.7.1 Stato di conservazione.....	40
2.7.2 Volumetrie.....	41
2.7.3 Tipologia abitativa	42
2.8 Economia.....	42

2.8.1 Agricoltura	43
2.8.2 Zootecnia.....	44
2.8.3 Artigianato.....	44
2.8.4 Commercio e turismo	45
2.9 Attrezzature e servizi.....	46
2.9.1 Edifici di interesse storico artistico e monumentale.....	46
2.9.2 Servizi	47
2.9.3 Attrezzature commerciali	48
2.9.4 Sport e verde pubblico	49
2.10 Viabilità.....	50
2.11 La popolazione	51

3. RELAZIONE SUI PRINCIPALI PROBLEMI CONSEGUENZIALI ALL'ANALISI DELLO STATO DI FATTO, DETERMINAZIONE DEI FABBISOGNI E SOLUZIONE DEI PROBLEMI RIFERITI AD UN VENTENNIO 56

3.1 Il fabbisogno abitativo.....	56
3.2 Il fabbisogno di attrezzature (Urbanizzazione secondaria)	59

4. RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE DEL PROGETTO DI PIANO E DEI CRITERI ADOTTATI PER LE PIU' IMPORTANTI SISTEMAZIONI..... 60

4.1 Generalità	60
4.2 Orientamenti progettuali	60
4.3 Analisi delle Zone omogenee.....	64
4.3.1 Zone A - edilizia del centro storico.....	64
4.3.2 Zone B – edilizia di completamento	66
4.3.3 Zone C – edilizia di espansione.....	67
4.3.3.1 Riepilogo delle previsioni relative alle zone di espansione dello Schema di Massima prodotto il 31.7.1997 ed approvato il 24.11.1998.	67
4.3.3.2 Nuove previsioni, in base a dati aggiornati, relative alle zone di espansione del Piano Regolatore Generale rielaborato.....	72
4.3.4 Zona D – Attività produttive	75

4.3.5 Zone E - Verde agricolo	75
4.3.6 Zone F - Attrezzature di interesse generale.....	76
4.3.7 Insediamenti agrituristici.....	77
4.3.8 Aree vincolate	77
4.3.9 Attrezzature e servizi.....	78
Verifica degli standards urbanistici residenziali e computo delle zone omogenee previste.....	80
5. PROGRAMMAZIONE URBANISTICA COMMERCIALE.....	81
5.1. Premessa.....	81
5.2. Caccamo.....	85
6. PROGRAMMI E FASI DI ATTUAZIONE.....	89

1. RELAZIONE PRELIMINARE SULLE SCELTE URBANISTICHE FONDAMENTALI E SUGLI INDIRIZZI ASSUNTI PER L'ADEGUAMENTO DEL PIANO

Gli architetti Vincenzo Anello, Claudio Mattarella e Napoleone Mirasole sono stati incaricati, con Delibera n.390 del 30.12.1993 (integrata dalla Delibera n.32 del 05.02.1994), dalla Commissione Straordinaria per la gestione del Comune di Caccamo, della redazione dell' "Adeguamento del Piano Regolatore Generale e del Regolamento Edilizio del Comune di Caccamo".

La suddetta Commissione Straordinaria e, successivamente, le Amministrazioni Comunali che si sono avvicendate (Commissioni Straordinarie con nuova o mutata composizione, Commissari nominati dalla Regione Siciliana, Organi rappresentativi eletti con voto popolare) hanno fornito ai Professionisti incaricati, i seguenti documenti propedeutici e necessari per la redazione del lavoro professionale richiesto:

- Relazione geologica generale, trasmessa in data febbraio 1995.
- Cartografia in scala 1:2.000, trasmessa il 10.09.1994
- Cartografia in scala 1:10.000, trasmessa il 26.07.1995.
- Direttive, ai sensi della L. n.15 del 30.04.1991, trasmesse il 10.04.1996.
- Studio agricolo-forestale, trasmesso in data 22.05.1997.

Lo Schema di Massima è stato redatto dai Professionisti incaricati e consegnato all'Amministrazione Comunale in data 31 luglio 1997; è stato poi approvato, il 24 novembre 1998 con Delibera Commissariale n.86/1998, dal Commissario ad acta – un funzionario dell'Assessorato Regionale al Territorio – incaricato in via sostitutiva al Consiglio Comunale, con D.A. n.413/DRU del 04.09.1998, dall'Assessore Regionale al Territorio ed all'Ambiente.

In sede di approvazione dello Schema di Massima, come previsto per legge, venivano individuate ed assegnate le aree da sottoporre a prescrizioni esecutive: venivano, in particolare, confermate le aree proposte dai progettisti a seguito di quanto concertato e convenuto con tecnici e funzionari amministrativi dell'Assessorato Regionale al Territorio ed all'Ambiente nel corso di alcuni incontri avvenuti presso la sede dell'Assessorato stesso.

Poiché, come già detto, lo Schema di Massima è stato prodotto il 31.7.1997 e successivamente sono state intanto emanate nuove disposizioni di legge (L.R.n.13 del 19.8.1999) in materia forestale e di tutela della vegetazione, si rendeva necessaria una revisione dello studio agricolo-forestale perché quanto da esso discendente potesse essere opportunamente inserito nello strumento

urbanistico in fieri.

In data 08.05.2000 si insediava alla guida del Comune di Caccamo la Commissione Straordinaria formata dai signori rag.Rigoli, dott.Costa, dott.Ingoglia.

In data 19.06.2000 la Commissione inviava ai progettisti del nuovo strumento urbanistico, perché potessero opportunamente avvalersene nel normale prosieguo del loro lavoro professionale (in direzione della progettazione esecutiva), gli studi geologici relativi alle prescrizioni esecutive.

In data 14.12.2000 l'Amministrazione di Caccamo trasmetteva ai progettisti del piano urbanistico, l'aggiornamento dello studio agricolo-forestale ai sensi della L.R. n.13/1999.

Per quanto concerne, poi, quanto normato dalla L.R. n.6 del 03.05.2001 in materia forestale e di tutela della vegetazione, la Commissione Straordinaria ha trasmesso ai progettisti del PRG la nota (prot. n.13852 del 4/10/2001) con la quale il professionista che ha redatto lo Studio agricolo-forestale (dott.Giuseppe Piro) dichiara che *l'assunto del comma 8 dell'art.89 della L.R. n.6 del 3/5/2001 non apporta modifiche sostanziali allo studio agricolo-forestale revisionato.*

La Commissione Straordinaria in carica ha rilevato la necessità di adeguare lo Schema di Massima già presentato alla normativa vigente in materia di urbanistica commerciale. Ha richiesto, pertanto, la redazione di quanto necessario per l'opportuno adempimento dell'esigenza rappresentata.

La Commissione Straordinaria in carica ha rilevato la necessità che fosse rielaborato lo Schema di Massima già presentato in data 1997, in modo che potessero essere aggiornati i dati demografici sino all'ultima data utile (ad oggi quella del 2000) e conseguentemente quelli relativi al fabbisogno abitativo. Ha richiesto, pertanto, lo sviluppo di quanto necessario per l'opportuno adempimento dell'esigenza rappresentata.

In data 8.8.2001 la Commissione Straordinaria trasmetteva ai progettisti del PRG, “per il prosieguo dell'iter di formazione del nuovo strumento urbanistico

generale”, la cartografia collaudata (in scala 1:2.000) del centro abitato di Caccamo e della frazione San Giovanni Li Greci, nonché copia della Delibera Comunale n.13 del 07.08.2001.

Documenti forniti ai progettisti della Revisione Generale del PRG, per la rielaborazione del Piano Regolatore Generale:

- Aggiornamento dello Studio agricolo-forestale, ai sensi della L.R. n.13/1999, trasmesso in data 14.12.2000.

- Studio geologico generale del territorio di Caccamo, trasmesso in data 24.04.2001

- Cartografia in scala 1:2.000 del centro abitato di Caccamo e della frazione San Giovanni Li Greci, trasmessa in data 08.08.2001.

- Dati anagrafici aggiornati; dati relativi alle proprietà comunali; indicazioni, dati e stralci relativi al Piano Triennale e alle OO.PP. in corso di realizzazione o di prossima realizzazione; indicazioni e dati relativi alle concessioni edilizie rilasciate; indicazioni e dati relativi ai piani di lottizzazione approvati e

convenzionati; nota relativa a “Norme per la tutela degli animali da affezione e prevenzione del randagismo”. Tutti trasmessi in data 10.09.2001.

- Dati aggiornati relativi alla programmazione urbanistica riferita al settore commerciale, trasmessi in data 14.09.2001.

- Comunicazione in ordine alla L.R.n.6/2001, riguardante nuove disposizioni in materia forestale e di tutela della vegetazione, trasmessa in data 4/10/2001, prot.13890.

La redazione dello Schema di Massima prodotto il 31.07.1997 ed approvato il 24.11.1998, come anche quella del successivo Schema di Massima rielaborato secondo quanto richiesto dalla Commissione Straordinaria per la gestione del Comune di Caccamo, e da questa approvato con delibera commissariale n.26 del 8.10.2001, hanno tratto origine dall’analisi del PRG vigente.

Il nuovo Piano Regolatore Generale ha accolto l’emendamento relativo alla localizzazione del P.I.P. (Piano degli insediamenti produttivi), contenuto nella predetta delibera di approvazione del nuovo Schema di Massima n.26 dell’8.10.2001.

Le scelte operate dai progettisti della revisione del PRG, tanto nello Schema di Massima prodotto il 31.7.1997, quanto nello Schema rielaborato e nella stesura definitiva del Piano Regolatore Generale, sono frutto di ponderate riflessioni sullo strumento urbanistico in uso, oltre che, naturalmente di indagini effettuate sul territorio, di ricerche, di dati aggiornati, di quanto discendente da studi geologici ed agricolo-forestali, di elaborazioni, etc.

Le proposte di modifica al PRG vigente ed alle relative indicazioni zonali, sono state effettuate sia in considerazione di dati e di studi via via aggiornati, sia in considerazione di motivate scelte progettuali, talvolta divergenti rispetto a taluni indirizzi seguiti nel vecchio strumento urbanistico e ritenuti non condivisibili.

Sono sinteticamente descritte, di seguito, le linee guida che hanno informato i due Schemi di Massima, nonché gli spunti relativi alle analisi condotte sul vecchio PRG.

1.1 Considerazioni

Rispetto a quanto caratterizzava l'approccio al territorio all'inizio degli anni '50, chi affronta oggi il compito di pianificare in Sicilia, particolarmente nella redazione di Piani regolatori generali, sa di doversi confrontare con diverse problematiche rilevanti per il contesto ambientale poco o molto antropizzato.

Tali problematiche possono in prima istanza dipendere dai seguenti fattori:

- A le caratteristiche squisitamente "indigene" dell'ambiente rapportato all'orografia, all'ubicazione in rapporto alle grandi vie di comunicazione, alle coste, a notevoli componenti ambientali e storiche fortemente caratterizzanti;
- B lo stato d'uso del contesto dopo secoli di antropizzazione, di naturale sedimentazione umana con il suo bagaglio di segni più o meno incisivi per l'ambiente stesso, ma, in ogni caso legittimati dall'essere presenti, comprendenti soprattutto i segni forti e, talvolta devastanti, degli ultimi quarant'anni di gestione, dovremmo dire "normata" del territorio.
- C l'insieme delle norme, leggi regolamenti e circolari che riguardano la pianificazione urbanistica con particolare riguardo a quanto attiene l'applicazione dei vincoli (paesaggistici, agronomici, geologici).

L'approccio progettuale urbanistico é mutato rispetto a quanto avveniva sino a pochi anni fa e, fra le varie argomentazioni, possono enuclearsi le seguenti:

- A alla scarsa tutela, anzi alla minimizzazione della parte storica dei centri antichi degli insediamenti in studio, si é sostituito un attento esame del sedimento storico, del tessuto connettivo, delle emergenze e, quindi, una

finalmente doverosa presa d'atto di tutto quanto deve essere salvato ed, anzi, costituire il nucleo propulsore di qualunque ipotesi di sviluppo centrifugo dell'abitato.

Una più attenta applicazione della Legge 1089/39 nonché il più intenso rapporto operativo con le Soprintendenze sta portando al lento, ma speriamo, inarrestabile impedimento alle dissennate demolizioni di edifici d'epoca soprattutto nei piccoli centri.

- B La stasi o, in tanti casi, il decremento della popolazione e, quindi, il suo riflesso riducente sulle previsioni per il ventennio, portano a ridurre drasticamente, se non ad annullare, le aree di espansione, talvolta piuttosto generose, previste nei piani decaduti e quindi da ristudiare.

Si aggiunga che l'ampliamento delle zone A in base all'analisi critica per quanto detto sopra e grazie alla progressiva cultura del recupero, portano l'ovvia conseguenza di un ritrovare, all'interno delle parti prima più neglette del tessuto costruito, una quantità di alloggi non previsti e quindi talora colmanti una parte dell'eventuale modesto gap fra l'esistente e la previsione del ventennio.

- C Per quanto riguarda l'espansione dei centri abitati, la frammentazione naturale dei nuclei familiari e la richiesta di edilizia a carattere economico e popolare, da sole, non possono comportare notevoli giustificazioni per l'individuazione di aree da destinare alla nuova edificazione anche perché, ancora una volta, è nel centro storico che almeno una parte di alloggi può essere reperita.

Premesso quanto detto sopra, si è affrontata la rielaborazione integrale del Piano

regolatore Comunale di Caccamo con una particolare attenzione alle peculiarità ambientali e al complesso tessuto storico antropizzato.

L'insieme di tali elementi fortemente caratterizzanti la realtà caccamese autorizza, infatti, l'ipotesi di uno specifico sviluppo delle attività socio economiche della comunità legate al sinora scarsamente valorizzato binomio storia-ambiente.

1.2 Ipotesi progettuali e scelte adottate

Alla luce della situazione generale del territorio comunale sono stati adottati i seguenti principi progettuali come guida per le scelte più appropriate sul territorio comunale di Caccamo:

- Individuazione della configurazione urbanistica più rispondente al naturale evolversi dell'agglomerato edificato della città di Caccamo in relazione al sedimento storico, ai suoi limiti orografici e alla migliore esposizione bioclimatica.
- Recupero delle valenze del centro urbano di interesse storico, attraverso l'individuazione del suo perimetro storicamente valutato.
- Restauro degli edifici monumentali.
- Valorizzazione delle potenzialità naturali e ambientali del territorio, con particolare riguardo alla forte presenza del lago e all'agriturismo.
- Potenziamento delle attrezzature ricettive.
- Miglioramento della viabilità pubblica del centro urbano e razionalizzazione del traffico.

- Individuazione di aree per parcheggi pubblici.
- Potenziamento delle attività produttive agricole ed artigianali, legate anche alle ipotesi di sviluppo turistico.
- Attenzione alle indicazioni dello Studio geologico ed in particolar modo alle eventuali situazioni di pericolo di frane, esondazioni, inondazioni, etc.

2. RELAZIONE GENERALE ANALITICA DELLO STATO DI FATTO RIFERITO AL PATRIMONIO EDILIZIO, ALLA POPOLAZIONE RESIDENTE, AI SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE, ALL'AMBIENTE FISICO, ALLA STORIA, ALL'ECONOMIA, TRAFFICO E COMUNICAZIONI

2.1 Caccamo

Centro agricolo in provincia di Palermo. Il territorio comunale ha un'estensione di ha. 18.780 ed il centro abitato é ubicato a 521 metri sul livello del mare.

Sin dal limite del territorio sulla strada statale 285 il territorio caccamese si apre al visitatore con un susseguirsi di immagini di particolare bellezza ed integrità ambientale che spaziano dal pianoro erboso, alla collina sino al digradare aspro dei terreni giù verso la stretta valle del fiume S. Leonardo e la diga Rosamarina.

Poi la serena distesa del lago che, pur nella sua recentissima storia, legata alla logica evoluzione del territorio e alle sue necessità evolutive, dispiega la sua splendida artificialità lungo un arco che fa da naturale sfondo alla rocca su cui si erge il Castello.

L'approccio al centro abitato, delimitato nelle sue dimensioni fisiche storicamente accertate, é stato alterato nel tempo con una forzata espansione verso nord, lungo la S.S. 285 che lo collega a Termini Imerese, che contrasta con la naturale espansione ad anfiteatro intorno alla valle del torrente Canalotto.

2.2 Inquadramento territoriale

Caccamo ricade nella provincia di Palermo e si raggiunge percorrendo l'autostrada A19 (PA-CT) ed uscendo allo svincolo di Termini Imerese.

Dista da Palermo e da Termini Imerese rispettivamente 50 Km. e 10 km.

La stazione ferroviaria di riferimento è quella di Termini Imerese.

Il centro abitato è sito nella Valle del Fiume San Leonardo, alle pendici del Monte San Calogero (Eurako), ad una altitudine di 521 mt. s.l.m., tra il fiume San Leonardo ed il fiume Torto.

Il territorio comunale ha una estensione di 187,8 kmq. e confina con i comuni di Trabia, Termini Imerese, Sciara, Aliminusa, Montemaggiore Belsito, Roccapalumba, Ciminna, Ventimiglia di Sicilia, Baucina, Altavilla Milicia,, Casteldaccia, Cerda, Sclafani Bagni ed Alia.

L'analisi dell'uso del suolo vede al primo posto i seminativi, poi oliveti, mandorleti, vigneti, agrumeti, frutteti, pascoli oltre alle aree non coltivate.

2.3 Storia

Le origini di Caccamo sono sicuramente assai remote ma di incerta datazione: pare, addirittura, che fosse abitata in età preistorica.

Alcuni studiosi hanno ritenuto di poterne ascrivere la fondazione al V secolo a.C., per opera di fuggiaschi siculo-punici che, scampati alla distruzione di Hymera (oggi Termini Imerese), nel 480 a.C. (la battaglia di Imera fu di grande importanza storica, infatti rappresentò la fine dell'espansione cartaginese in Sicilia), cercarono riparo nell'entroterra più prossimo.

Imprecise ed approssimative risultano le notizie relative al periodo bizantino: il nome dell'ex feudo, ed attuale frazione, di San Giovanni Li Greci, riporta, seppure in modo vago, a trascorsi di quell'epoca.

Inoltre, secondo quanto riferisce A. Cremona, sul monte Eurako - in un territorio conteso tra Caccamo e Termini - dovettero esservi la presenza del culto di San Calogero e di monaci "calogheri", i quali seguendo le consuetudini bizantine, vivevano in eremitaggio in zone deserte (lontane dai centri abitati) ed erano venerati dalle popolazioni locali.

L'esistenza del Monastero di San Nicola de Nemore, con la sua chiesa ormai in stato di totale abbandono, potrebbero costituire riscontro di quanto sopra.

Testimonianze evidenti risalenti al periodo arabo (827-1071) risultano da indizi diversi: una finestra di taglio particolare (scoperta alla fine del XIX° secolo) nella struttura interna del Castello; la toponomastica, con parole di chiara derivazione islamica come, per esempio "rabbato" (luogo forte che ha caratteristiche diverse dal "Kasr" , il Castello e da questo distaccato).

Le prime notizie storiche sicure su Caccamo si hanno nel periodo normanno.

Nel 1094 Goffredo De Sageyo viene proclamato Signore della città dal Conte Ruggero.

Durante il regno di Guglielmo "il Malo" (1154-1166), nel 1160, il Castello di Caccamo ebbe un'importanza particolare per avere ospitato i baroni normanni in rivolta contro il re. Matteo Bonello, allora signore di Caccamo (sin dal 1150), coinvolto nella sedizione, venne imprigionato ed ucciso.

Caccamo passò quindi al regio demanio.

Il nuovo signore della città, il francese Giovanni Lavardin, inviso al popolo, a seguito di una rivolta fu allontanato dal regno.

Caccamo tornò, quindi, ad essere città demaniale.

Trascorso il regno (1172-1189) di Guglielmo II "il Buono", non avendo il monarca eredi diretti, si ha il passaggio della corona di Sicilia dalla casata normanna a quella sveva: Costanza d'Altavilla, infatti, figlia di Ruggero II e zia di Guglielmo II, erede del regno, sposa nel 1186 Enrico VI di Svevia, figlio di Federico Barbarossa.

Durante la dominazione sveva la baronia di Caccamo fu assegnata, nel 1203, a Paolo Cicala, genero del conte di Modica, che si prodigò ad ingrandire il Castello e confermò alla Chiesa di S. Maria la Mensa gli antichi possedimenti con tutti i diritti già goduti.

Dopo la morte di Cicala, non essendovi eredi, nel 1215 la città passava alla dipendenza degli arcivescovi palermitani; nel 1233, durante il regno di Federico, veniva insignita del titolo di "urbs generosissima".

Dopo la breve parentesi angioina (1266-1282) ha inizio, in Sicilia, il regno aragonese.

Durante questo periodo è signore di Caccamo il conte Federico Prefoglio, cui succedette la figlia Marchisia moglie di Federico Chiaramonte. I loro discendenti, la famiglia Chiaramonte, tra alterne vicende, tennero la signoria di Caccamo per quasi tutto il XIV° secolo, dando luogo ad un periodo complessivamente utile ed esercitando un'importante funzione nella politica del regno.

A Manfredi I Chiaramonte, conte di Modica, Signore di Caccamo e Ragusa,

Siniscalco del Regno, si deve la realizzazione di importanti opere, come la torre della piazza, la fortificazione a difesa di un'antica fonte nei pressi di Santa Barbara, l'ampliamento del Castello, il ponte di Brancato sul fiume San Leonardo, la ristrutturazione della cinta muraria che racchiudeva l'antico borgo della "Terra vecchia".

Con il 1392 si ebbe il tracollo della potenza dei Chiaramonte: in quell'anno, infatti, Andrea Chiaramonte fu decapitato, i beni dell'illustre famiglia, compresa Caccamo, furono confiscati dal regio demanio e successivamente assegnati ad altri signori fedeli alla corona.

Nel 1398 la Città venne concessa a don Giacomo de Prades.

Inizialmente in viso al popolo, il nobile riuscì, gradualmente, a tessere buoni rapporti con i caccamesi. Preso possesso del Castello lo fece ampliare e nel 1402 lo dotò di nuove opere di fortificazione. A de Prades si deve la realizzazione, nel 1407, del convento dei Frati Conventuali di S. Francesco di Assisi.

Alla sua morte, avvenuta nel 1408, gli succedette la figlia Violante che sposò don Bernardo Giovanni Cabrera nel 1420. La contea, così, passò dai de Prades ai Cabrera: la città registrò un nuovo impulso e vide moltiplicarsi una serie di iniziative, come la costruzione di nuovi monasteri e l'attribuzione alla Chiesa Madre di pregevoli opere d'arte, per esempio il fonte battesimale del 1466.

Morto nel 1466 don Bernardo Giovanni Cabrera, il governo della città fu tenuto dalla moglie Violante. Morta anche la nobildonna, nel 1471, la contea passò al figlio Giovanni e poi al nipote Giovanni II. Morto quest'ultimo, senza eredi, la contea di Caccamo passò alla sorella Anna Cabrera che nel 1480 sposò Federico Henriquez.

Il controllo della città, così, passò dai Cabrera agli Henriquez, che la tennero fino al 1646: Caccamo ebbe un periodo complessivamente utile, prosperarono diverse attività produttive ed artigianali e fu sistemata ed ampliata la Chiesa Madre.

Nel 1641 don Giovanni Alfonso Henriquez Cabrera, signore di Caccamo e conte di Modica, fu nominato viceré di Sicilia; nel 1643 attribuì a Caccamo il rango di città, rinnovando il titolo di "urbs generosissima" già concesso dall'imperatore Federico II e poi caduto in oblio.

Nel 1646, per far fronte a grandi impegni finanziari, don Giovanni Alfonso Henriquez cedette Caccamo a Filippo Amato, principe di Galati, in cambio di 120 mila scudi.

Il primo periodo della nuova signoria non fu certamente felice per la città: Amato, infatti, risultò inviso alla popolazione per via della sua arroganza.

Nel 1666 Antonio Amato succede al padre, Filippo.

La nuova guida della città si rivelò senz'altro più accorta e più liberale della precedente; in questo periodo, tra l'altro, il nuovo signore contribuì, con una somma cospicua, alla costruzione dell'abside della Chiesa Madre e diede luogo a parecchie altre opere, come l'ampliamento ed il restauro del Castello ed il restauro del ponte chiaramontano sul fiume San Leonardo.

La lunga dinastia degli Amato, signori di Caccamo, doveva cessare nel 1813 con la morte dell'ultimo discendente, il principe Giuseppe Amato e Corvino, morto senza eredi.

I beni e i titoli dell'estinto rientravano così alla Corona.

In seguito don Giuseppe de Spuches e Amato, parente di settimo grado di

Giuseppe Amato, otteneva (1818) dal Re Ferdinando IV di Borbone "per transazione e rinnovazione" i titoli di Duca di Caccamo e di Principe di Galati.

Con la proclamazione dell'unità d'Italia (1861) ebbe fine la dominazione borbonica in Sicilia.

Nel 1867 un'epidemia di colera determinò, a Caccamo, un elevato numero di morti (277).

Nel 1906 la città fu messa in agitazione da una serie di scosse telluriche, che comunque fortunatamente non arrecarono lutti.

Alla fine della seconda guerra mondiale, con il ritorno alla democrazia, venne regolarmente eletto il primo sindaco di Caccamo il 13.10.1946.

2.3.1 Il Centro Storico

L'ambito del centro storico di Caccamo è sicuramente meritevole di grande attenzione: le antiche origini ed il lungo periodo storico di cui il tessuto urbano è espressione, nonché la presenza di particolari pregevoli emergenze monumentali, conferiscono particolare interesse al detto insediamento montano.

Il futuro socio-economico di un comune quale Caccamo, può e deve ricevere impulso risolutivo dalla corretta interpretazione dei valori contenuti nel suo grembo più prezioso, il centro storico, e da una politica di recupero e valorizzazione di detto patrimonio culturale ed immobiliare ad un tempo.

Quanto appena rappresentato, e cioè la possibilità di uno sviluppo culturale ed economico che prenda avvio dall'attenzione verso valori e pregi intrinseci (storici, ambientali, architettonici e paesistici), altrove abitualmente adottata e

vincente, è apparsa sopita, se non mortificata, nel PRG attualmente in vigore.

L'analisi storica dei luoghi, sedimenti diacronici che recano evidenti tracce di progressivo accrescimento e di espansione organica, come anche le campagne fotografiche ed i sopralluoghi effettuati, hanno confermato la pregevole qualità del sito.

L'individuazione e la delimitazione dell'ambito del centro storico, seppure suggerite in modo abbastanza chiaro dalla morfologia dei luoghi e dalla letteratura disponibile, sono risultate profondamente diverse – di gran lunga più estese – rispetto a quanto già individuato e perimetrato nel PRG vigente: Tanto ha determinato la modifica, in senso espansivo, della non condivisibile ed invero improponibile delimitazione già operata nello strumento urbanistico oggi in uso, nonché la “doverosa” rivalutazione della fascia perimetrale a sud dell'abitato, definita nel PRG vigente “zona della periferia” con densità fondiaria pari a 4 mc/mq.

E' apparso opportuno, inoltre, sempre sulla scorta di analisi, verifiche e studi, allargare la delimitazione del centro storico alle zone a monte del corso Umberto.

Si riporta, di seguito, ai fini di una maggiore comprensione della problematica in questione, una sintetica analisi storica del centro antico di Caccamo.

2.4 Sviluppo urbanistico

Lo sviluppo urbanistico di Caccamo trae origine, come per molti comuni

che si sono accresciuti in età medievale, da un "luogo forte", precisamente dal castello. L'imponente edificio, che si erge su un'altura, è di fondazione probabilmente assai remota ma deve l'aspetto attuale al periodo compreso tra il XII° ed il XV° secolo (basso medioevo) e costituisce testimonianza rara, infatti sono davvero poche le antiche fortezze siciliane che hanno superato complessivamente indenni le ingiurie del tempo e le manomissioni dell'uomo.

Il Castello di Caccamo, con la sua fisionomia emergente, di notevole impatto visivo e simbolico, fu per molto tempo punto di riferimento con valenza sia urbana che territoriale.

2.4.1 Gli antichi quartieri della città

Secondo quanto riferito da V. Amico ("Dizionario Topografico della Sicilia", Palermo 1855), in prossimità del Castello si svilupparono, progressivamente, quattro quartieri. Detti insediamenti avrebbero costituito, poi, il nucleo edilizio ed urbanistico più antico del Comune.

Il quartiere detto "Terra Vecchia"

Il toponimo "terra vecchia", presente in alcuni comuni siciliani, indica il sito corrispondente al primo impianto urbanistico-edilizio dell'abitato cittadino.

"Terra Vecchia", a Caccamo, è la zona a valle del Castello, originariamente delimitata da una cinta muraria con quattro porte e comprendente, al suo interno, la Chiesa Madre dedicata a San Giorgio (fondata dai Normanni nel 1090).

Per quanto concerne il perimetro del quartiere, se ne può individuare il

tracciato, con buona approssimazione, seguendo i resti delle fondazioni delle antiche mura su cui sono stati costruiti, in epoca successiva, una teoria di edifici, perlopiù destinati ad abitazioni, che rispettano un preciso allineamento.

La torre campanaria della Chiesa Madre costituisce importante riferimento del percorso della vecchia cerchia muraria: infatti è stata edificata sul basamento di una delle torri del sistema di fortificazione già esistente.

La "Terra Vecchia", adagiata lungo il versante sud delle pendici della piccola rocca su cui si eleva il castello, risulta ancora oggi complessivamente individuabile e 'leggibile'.

Il quartiere detto "Rabbato"

Resti risalenti al periodo arabo sono testimoniati da una via denominata "Rabato". Come afferma Enrico Guidoni - "Gli Arabi in Italia", Milano 1979 - l'influenza della cultura urbanistica islamica sugli insediamenti italiani si riconosce essenzialmente nei tessuti urbani. Emblematica, per esempio, è "l'articolazione degli abitati in una parte urbana vera e propria, la 'medina' e in borghi differenziati e distinti, i 'rabati' della toponomastica siciliana".

Il quartiere "Rabbato" (Ribat), che originariamente dovette essere un sobborgo rispetto alla più centrale "Terra Vecchia", ubicato ad oriente di quest'ultima, comprendeva importanti edifici, come il Convento dei Frati Minori intitolato a Santa Margherita (fondato nel 1407), l'Ospedale di S. Spirito (fondato nel 1480), il Monte di Pietà (fondato nel 1648), la Chiesa della Compagnia dei Bianchi (fondata nel XVII° sec.), l'ex Monastero di S. Chiara (1470 ?) andato in rovina.

In base alle scarse notizie acquisite sembra di poter individuare il quartiere "Rabbato" delimitandolo, orientativamente, a nord un po' oltre il Corso Umberto I, a sud in corrispondenza dell'attuale via Stazzone, ad ovest con la zona denominata "Terra Vecchia" e ad est con la piazza S. Marco.

Il quartiere detto "Terranova" o "Brancica"

La zona detta "Terranova", terzo quartiere della città dopo "Terravecchia" e "Rabbato", era chiamata anche "Brancica".

Ubicata ad Est del "Rabbato", comprendeva la chiesa di S. Maria Annunziata (origini medievali, rifatta quasi totalmente nella prima metà del '600), il Monastero delle monache Benedettine titolato a S. Maria della Mensa (fondato nel XVII° secolo), la chiesa di S. Maria degli Angeli (o di S. Domenico) fondata del 1487.

In base alle poche notizie reperibili, sembra di poter individuare il quartiere "Terranova" delimitandolo, orientativamente, a nord con il Corso Umberto I, a sud con gli edifici prossimi al torrente Canalotto, ad ovest con la piazza S. Marco e il quartiere "Rabbato", ad est con l'attuale piazza Torina.

Il quartiere detto "Terranova superiore o Curcuraccio"

Il quartiere detto "Terranova superiore" o "Curcuraccio" è l'ultimo, in ordine di tempo, fra i quattro quartieri che costituiscono il nucleo più antico di Caccamo.

L'insediamento, attestato, con buona probabilità, nella zona a monte dell'attuale corso Umberto I, era ubicato nella parte più alta fra quelle già urbanizzate.

Fra le chiese comprese all'interno del quartiere, l'Amico ricorda quella di S. Michele e S. Biagio (fondata nel 1510).

Il perimetro della "Terranova superiore", in base alle notizie acquisite e all'analisi della morfologia urbana, potrebbe essere delimitato a Nord dall'attuale Via Curcuracio e a Sud da Corso Umberto I, ad Ovest dal quartiere "Rabbato", ad Est dalle ultime propaggini del quartiere "Terranova".

Zone di espansione otto-novecentesca

Al di sopra della "Terravecchia superiore" e ad est della "Terranova" si sono via via formate, nel corso dell'ottocento e del primo novecento, delle zone di espansione: detti tessuti minori, caratterizzati da una trama urbanistica differente rispetto a quella dei quartieri più antichi, sono tuttavia rimasti in linea con i criteri già in uso di attenzione nei confronti della situazione orografica.

2.5 Il territorio e l'ambiente fisico

Il territorio di Caccamo é adagiato sulle propaggini meridionali di un complesso montuoso che si sviluppa dai rilievi delle Trigne, a Nord, sino al massiccio del Monte S. Calogero a Sud.

Sulla costa, al centro di tale arco é posta la città di Termini Imerese.

Il territorio comunale, di notevole estensione, si estende dal Monte Rosamarina a Nord al Vallone Rogiura a Sud, in prossimità dell'abitato di Alia, dal Pizzo della Trigna e da Cozzo Acquapietra, a breve distanza da Ventimiglia ad Ovest, all'abitato di Montemaggiore Belsito ad Est.

2.5.1 Orografia

Il territorio presenta rilievi montuosi e collinari con incisioni vallive e limitate zone pianeggianti.

L'altimetria varia dalle aree di montagna con rilievi di altezza superiore a 1.000 metri s.l.m. quali Monte S. Calogero e Pizzo Trigna, alle zone di alta e bassa collina.

Le aree vallive si adagiano lungo i fiumi Torto e S. Leonardo.

2.5.2 Idrografia

Il territorio comunale di Caccamo é caratterizzato da due grandi bacini idrografici: relativi al Fiume Torto e al Fiume S. Leonardo con l'invaso artificiale Rosamarina.

Il primo si estende per più di 22 Km ed attraversa il territorio dalla stazione di Roccapalumba - Alia al vallone Ganci ad Est.

Il secondo si estende per 12 Km circa dai rilievi di Balzo Rosso e Monte Lista di S. Giorgio ad Ovest ai rilievi di Cozzo Ribaldo e Cozzo Famo a Nord.

Oltre a questi fiumi il territorio comprende i bacini idrografici del Vallone della Malafortuna, del Vallone Barallina e del Vallone della Pernice.

L'invaso Rosamarina si estende su una superficie di 400 ettari circa ed é stato realizzato quale invaso artificiale a servizio dell'agricoltura delle zone costiere comprese fra Cefalù e Palermo.

Allo stato attuale, stranamente, non é previsto l'utilizzo diretto delle acque dell'invaso da parte del territorio comunale di Caccamo.

2.5.3 Vincoli territoriali

La maggior parte del territorio comunale di Caccamo é sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923 n. 3267 e successive modificazioni.

Sono escluse dal vincolo le seguenti zone:

- Tutto il centro abitato di Caccamo.
- Area ad ovest del centro abitato, dalla contrada Torina a Sud al Cozzo Comune a Nord sul confine con Termini Imerese.
- Area ad ovest del centro abitato, al limite del confine con Ventimiglia e comprendente le contrade Affronte e Brancato.
- Area a Sud del centro abitato, a cavallo del Vallone della Favara e comprendenti le contrade Cecala, Saso, Gullo, Barreca, Lo Bui e l' area compresa fra Cozzo Bianco e Cozzo Borusa.
- Area ad Est del centro abitato, compresa fra il Vallone S. Nicola e comprendente le contrade Zolda, Capitano, Rinella e Mendolilla al confine con Sciara.
- Area a Sud del centro abitato, compresa fra il Passo della Madonna e la Galleria Volpe sulla linea ferrata. Tale area comprende la contrada Molinazzo di pertinenza del Comune di Roccapalumba.

Sono altresì operanti sul territorio comunale i seguenti vincoli:

- L.R. 98/81 e successiva L.R. 14/88 in attuazione del Piano Regionale per i parchi e le riserve naturali.
- L.R. 78/76.
- L.R. 15/91, L.R. 16/96, L.R. 13/99 e L.R. 6/2001: vincoli agro-forestali.

- Legge 431/85 (Legge Galasso), *art.1, lettera b*: territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia (Lago Rosamarina).
- Legge 431/85 (Legge Galasso), *art.1, lettera c*: fiumi, torrenti, corsi d'acqua e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di metri 150 ciascuna.
- Legge 431/85 (Legge Galasso), *art.1, lettera d*: montagne per la parte eccedente 1200 metri s.l.m.
- Legge 431/85 (Legge Galasso), *art.1, lettera g*: territori coperti da foreste, da boschi e quelli sottoposti a vincoli di rimboschimento.
- Legge 431/85 (Legge Galasso), *art.1, lettera m*: zone di interesse archeologico.

2.6. Edifici di interesse storico, architettonico, monumentale e ambientale

2.6.1 Nel centro abitato

Il territorio comunale di Caccamo, in rapporto al suo lungo sedimento storico, é ricco di emergenze architettoniche comprese fra l'edilizia modesta dei primi insediamenti agricoli a quella di grande pregio architettonico e monumentale del centro abitato.

Tutte meritano attenzione sia per il loro valore di sedimento storico, sia perché pianificare oggi é inscindibile dal recuperare il contesto ambientale con le sue testimonianze del passato.

Segue un elenco delle emergenze architettoniche esistenti con indicazioni della datazione e di alcune loro peculiarità:

- 1. Chiesa Madre (S.Giorgio), 1477, su precedente impianto chiesastico minore del 1090, ampliamenti del 1615 e 1666, facciata e paramenti interni del sec.XVIII su disegni dell'arch.V. La Barbera;
- 2. Oratorio della Compagnia del SS. Sacramento (Compagnia dei Bianchi), sec.XVII, paramenti di facciata incompleti;
- 3. Monte di Pietà, 1648, dismesso;
- 4. Chiesa delle Anime Sante del Purgatorio, sec.XVII;
- 5. Casa di abitazione, sec.XVIII, ristrutturazioni dei secoli successivi;
- 6. Palazzo signorile, sec.XVIII, ristrutturazioni e rimaneggiamenti del sec.XX;
- 7. Chiesa di S.Spirito (già S.Pietro e Paolo), 1571, rimaneggiamenti dei secoli successivi, già annessa all'Ospedale di S.Spirito, dismessa;
- 8. Ospedale di S.Spirito, 1594, ristrutturazioni dei secoli successivi, abbandonato;
- 9. Chiesa di S.Maria della Catena, sec.XVIII;
- 10. Chiesa di S.Pietro in Vincoli, sec.XVII, su precedente impianto, dal sec.XIX annessa al Ricovero di Mendicità;
- 11. Ricovero di Mendicità "S.Ferdinando" ("Albergo dei Poveri"), sec.XIX, ruderi;
- 12. Casa d'abitazione, sec.XVII;
- 13. Ex Chiesa di S.Orsola, sec.XVIII, resti di elementi costruttivi e decorativi, oggi case di abitazione;
- 14. Chiesa del Beato Giovannello (Beato Giovanni Liccio), 1618, (trasformazione della casa natale del Beato del sec.XV);
- 15. Resti di probabile plesso conventuale (Monastero delle Clarisse di

S.Chiara del 1470?);

- 16. Chiesa di S.Giovanni Battista, sec.XVII-XVIII, diruta;
- 17. Chiesa di S.Filippo e S.Giacomo, sec.XVII-XVIII, su precedente impianto;
- 18. Resti di probabile plesso conventuale, sec.XVII;
- 19. Cappella della Madonna del Passo, sec.XVIII-XIX;
- 20. Palazzo Celano, sec.XVIII;
- 21. Portale, sec.XIV, portale superstite del primo impianto della Chiesa di S.Marco;
- 22. Chiesa di S.Marco, 1679, dismessa, oggi cinematografo;
- 23. Chiesa di S.Maria SS. Annunziata, sec.XIV, facciata del sec.XVII, statue di P.Serpotta, rimaneggiamenti del sec.XVIII, campanili del 1571 e 1655;
- 24. Chiesa di S.Benedetto alla Badia, già di S.Maria la Mensa, 1614-1615, già annessa al Monastero delle Benedettine;
- 25. Ex monastero delle Benedettine di S.Maria della Mensa, sec.XVII;
- 26. Palazzo Zaffuto, sec.XVIII;
- 27. Casa d'abitazione, sec.XIX;
- 28. Chiesa delle Sette Vigilie, detta di Don Nicolò, sec.XIX, rimaneggiamenti recenti;
- 29. Casa Motta, sec.XIX;
- 30. Palazzo Motta, sec.XIX;
- 31. Palazzo Troina, sec.XIX;
- 32. Palazzo Cecala, sec.XVIII, trasformazioni e manomissioni dei secoli successivi;

- 33. Palazzo Grimaldi, sec.XVIII;
- 34. Palazzo Lo Faso, seconda metà del sec.XVI, rimaneggiamenti del sec.XVII;
- 35. Palazzo Troina, sec.XVIII;
- 36. Chiesa di S.Maria degli Angeli (S. Domenico), 1480-1492, navata laterale sinistra incompleta, dal 1586 annessa al Convento dei Padri Predicatori Domenicani, demolito nel sec.XX;
- 37. Sito probabile del Convento dei Padri Predicatori Domenicani del 1586;
- 38. Palazzo signorile, sec.XIX;
- 39. Chiesa di S.Isidoro (già S. Agostino), sec.XVII, manomissioni e ristrutturazioni del sec.XX, già annessa al Convento dei PP.Predicatori Agostiniani;
- 40. Convento dei Padri Predicatori Agostiniani di S.Maria dell'Aiuto, 1568, poi Carcere Mandamentale abbandonato per i danni a seguito del terremoto del 1968;
- 41. Palazzo signorile, sec.XIX;
- 42. Palazzo Panzeca, sec.XIX;
- 43. Casa d'abitazione, sec.XIX;
- 44. Casa d'abitazione, sec.XIX;
- 45. S.Michele e S.Biagio, 1510, fu sede dei Frati Minori Cappuccini prima del 1593, restauri del 1940;
- 46. Edicola sacra, 1729;
- 47. Casa Castelluzzo, sec.XIX;
- 48. Casa Barreca, sec.XIX;

- 49. Casa Parisi, sec.XIX;
- 50. Casa Damiano, sec.XIX;
- 51. Casa Panzeca, sec.XIX;
- 52. Ex Chiesa di S.Elia, demolita e sostituita di recente, oggi sede di ufficio postale;
- 53. Fonte ad una bocca, sec.XVIII;
- 54. Palazzo Di Bella, sec.XIX;
- 55. Palazzo Ponte, sec.XVIII;
- 56. Casa Panzeca, sec.XIX;
- 57. Fonte ad una bocca, 1788;
- 58. Palazzo signorile, sec.XVIII;
- 59. Palazzo Pusateri, sec.XIX, oggi Municipio, manomissioni e ristrutturazioni recenti;
- 60. Palazzo signorile, sec.XVIII, resti;
- 61. Chiesa di S.Francesco d'Assisi, sec.XVII-XVIII, sul precedente impianto chiesastico minore di S.Margherita del 1407 annesso al coevo Convento dei Frati Minori Conventuali;
- 62. Ex Convento dei Frati Minori Conventuali di S.Margherita, 1407, demolito e sostituito di recente da Istituto di istruzione e dalla "Biblioteca Comunale Popolare"; superstiti parte del colonnato del Chiostro e alcune strutture murarie;
- 63. Chiesa "Visita Poveri", sec.XVIII;
- 64. Edicola sacra, sec.XIX (icona di S.Giuseppe con cornice e paramenti marmorei policromi);

- 65. Chiesa dei SS.Cosma e Damiano, sec.XVIII, manomissioni recenti;
- 66. Chiesa dell'Immacolata Concezione, o di S.Giacomo Maggiore, sec.XII-XIII, rimaneggiamenti del sec.XVII e recenti, portale (arabo-normanno) e campanile del sec.XII-XIII, dal 1642 annessa al Collegio di Maria;
- 67. Collegio di Maria (Reclusorio delle Vergini), 1642, ristrutturazioni dei sec.successivi;
- 68. Fonte, 1635, tracce di elementi decorativi di spoglio di altro plesso;
- 69. Palazzo Barbera, sec.XVIII;
- 70. Case d'abitazione, sec.XVIII, elementi decorativi marmorei datati 1739 e 1758;
- 71. Chiesa della Raccomandata (o di S.Pietro), unica chiesa di Caccamo a croce greca, sec.XV-XVI, resti di elementi costruttivi;
- 72. Ex Monastero delle Benedettine, sec.XV-XVI, abbandonato nel sec.XVII, demolito e sostituito da edilizia abitativa;
- 73. Chiesa di S.Antonio Abate, 1700, a tre navate; rimaneggiamenti del sec.XIX;
- 74. Magazzini, sec.XIX;
- 75. Palazzo Azzarello, sec.XVIII;
- 76. Casa d'abitazione, sec.XIX;
- 77. Casa d'abitazione, sec.XVIII;
- 78. Orfanotrofio "G. Pusateri", 1909;
- 79. Chiesa dei Cappuccini, 1647-1674, su precedente impianto chiesastico minore del 1589-1593, manomissioni del sec.XX;
- 80. Convento dei Frati Minori Cappuccini, 1589-1593, oggi dei Frati Terziari

Regolari di S.Francesco, è sede di noviziato e studentato;

- 81. Chiesa di S.Croce, sec.XVIII;
- 82. Chiesa di S.Nicasio, sec.XVIII;
- 83. Cinta muraria, sec.XII-XIV, resti;
- 84. Torre campanaria della Chiesa Madre, sec.XV, edificata sul basamento di una delle Torri del sistema di fortificazioni precedente;
- 85. Castello di Matteo Bonello, sec.XII, su precedente impianto del sec.X-XI, ampliato da i Chiaramonte nel sec.XIV e dai Cabrera nel sec.XVI, rimaneggiamenti e manomissioni dei secoli successivi, annessa Cappella della Immacolata Concezione del sec.XII rimaneggiata nei secoli successivi.
- 86. Chiesa e monastero di S.Nicola del Bosco o dei Nemori), contrada S.Nicola (N. 52 della tavola dello stato di fatto in scala 1/10000);
- 87. Torre di S. Barbara (Torre Pizzarrone), la più antica costruzione di Caccamo, era un elemento fortificato posto a valle del castello, la cui costruzione è datata intorno al 1.089, su di un pizzo lungo una strada di campagna a mezza costa che portava al paese; costituiva probabilmente l'ultimo baluardo di difesa all'esterno della cinta muraria dell'abitato. Di epoca quasi sicuramente chiaramontana, su di essa non vi sono notizie certe, non essendo peraltro ancora inserita nel Catalogo dei Beni Culturali ed Ambientali della Regione Siciliana.
- 88. Chiesa di Santa Maria La Nuova, al Castello;
- 89. Chiesa del Carmine, ex Convento dei Carmelitani, restaurata nel XX sec.;
- 90. Chiesa di Maria SS. delle Grazie, fuori dell'abitato;
- 91. Cappella votiva nei pressi della Chiesa del Carmine

2.6.2 Emergenze a carattere monumentale ed ambientale nel territorio.

1 - Caccamo-Roccapalumba - Chiesa La Bammina

2 - Caccamo-Roccapalumba - Casa Cecala

3 - Contrada Sinagra - Casa Fusci

4 - Contrada Mascarella - Casali

5 - Contrada Mascarella - Casali

6 - Contrada Favara - Casa Amedeo

7 - Serra Sambuchi - Casa Scimeca

8 - Serra Sambuchi - Case Martino

9 - Serra Sambuchi - Case Zagone

10 - Quasarano - Casa Gullo

11 - Serra Sambuchi - Case Sambuchi

12 - Portella di Palma - Casa Spata

13 - Portella di Palma - Casa Cecala

14 - Località Pantano - Casa Gallegra

15 - Contrada Montone - Casa San Giacomo

16 - Cozzo Scavuzzo - Casa Reninella

17 - Cozzo Scorusa - Case Guzzo

18 - Portella di Palma - Casale San Giacomo

19 - Vallone Manchi - Casa Riotta

20 - Contrada Croci - Casa Croce

21 - Contrada San Pietro - Case San Pietro

- 22 - Contrada Croci - Case Giacometta
- 23 - Cozzo dell'Aquila - Casa Zoista
- 24 - Vallone Giacometta - Case Celso
- 25 - Contrada Mezzana - Casa Panzeca
- 26 - Contrada Mezzana - Casa Apollo
- 27 - Contrada Mezzana - Case Guzzo
- 28 - Cozzo Pittera - Casa Iannello
- 29 - Contrada Serpentana - Casa Mezzo Ratato
- 30 - Contrada Serpentana - Casa Vaccaro
- 31 - Contrada Zarbo - Masseria e Torre dello Zarbo
- 32 - Piano Santa Maria - Casa Santa Maria (baglio)
- 33 - Contrada Zarbo - Case Palma
- 34 - Contrada Zarbo - Fattoria Zarbo
- 35 - Contrada Rogiura - Casa La Macina
- 36 - Contrada Rogiura - Casa Rogiura (baglio)
- 37 - Contrada Signore - Casa Acquarance
- 38 - Contrada Signore - Casa Cecala (baglio)
- 39 - Contrada Signore - Case del Signore
- 40 - Contrada Acquagrande - Chiesa San Felice (diruta)
- 41 - Vallone della Pergola - Casa Meccia
- 42 - Contrada Acquagrande - Casa Ciria
- 43 - Contrada Mandra Nova - Casa Iannelli
- 44 - Contrada Mandra Nova - Casa Pusateri
- 45 - Fosso (torrente) San Leonardo - Ponte Normanno

- 46 - Cozzo Famo - Molino Brancato (diruto)
- 47 - Contrada San Leonardo - Chiesa di San Leonardo
- 48 - Contrada Rocca Grande - Chiesa Madonna delle Grazie
- 49 - Contrada San Leonardo - Casa Castelli
- 50 - Cozzo Corona - Casa Sole
- 51 - Contrada San Rocco (c/o Serbatoio Acquanova) - Chiesa di San Rocco
- 52 - Contrada San Nicola - Chiesa e Convento di S.Nicolò del Bosco o dei Nemori (monastero basiliano, affreschi alle pareti di notevole interesse)
- 53 - Strada statale 285 Caccamo-Roccapalumba km. 11,500 - Chiesa e Convento della Madonna del Carmine
- 54 - Contrada Mandra Nova - Chiesa di San Giuseppuzzo
- 55 - Contrada San Giovanni - Chiesa di San Giovanni dei Greci
- 56 - Contrada San Giovanni di Caccamo - Case rurali
- 57 - Contrada San Giovanni di Caccamo - Casa Gianlombardo
- 58 - Contrada San Giovanni di Caccamo - Casa Rinella
- 59 - Contrada Mendolilla - Casa Mendolilla
- 60 - Contrada Mendolilla - Casa Tardibuoni

2.7. Patrimonio edilizio

A seguito di sopralluoghi effettuati nel territorio e nel centro abitato si sono analizzate le caratteristiche e la consistenza del patrimonio edilizio.

Dai dati raccolti si sono estrapolati quelli relativi agli edifici ubicati all'interno del perimetro urbano direttamente interessati dall'intervento

pianificatore in studio.

Si precisa che, nel seguito, ai fini dell'analisi della consistenza e dell'utilizzazione abitativa, viene considerata "centro storico" un'area più vasta di quella definita quale zona A nello strumento urbanistico esistente.

Essa corrisponde all'insieme dell'area già definita zona A, dalla zona B (a monte del Corso Umberto I e delimitata ad Est da piazza S. Domenico e quindi dalle Vie Curcuraccio, Volta, Argentina e Solunto) e dalla zona B1 a valle della zona A e già definita " della periferia".

2.7.1 Stato di conservazione

Generalmente discreto tranne nell'area del centro storico dove ad alcuni fenomeni di degrado si sommano una sottoutilizzazione e l'aspetto ancor più devastante dell'alterazione e della sostituzione.

In un centro abitato fortemente caratterizzato dalla presenza di un contesto costruito d'epoca quale Caccamo non possono consentirsi interventi dequalificanti che in lenta progressione stravolgerebbero ogni peculiarità del centro storico stesso.

Per quanto riguarda la nuova edificazione, con caratteristiche di consistenza buone e discrete, l'edificazione é avvenuta con un segnato distacco in contrapposizione alle volumetrie del vecchio centro.

Per quanto riguarda l'edilizia ad uso abitativo esistente nel centro storico si ha la seguente consistenza:

- il 10% é in buone condizioni. Parte degli edifici ha però subito interventi

radicali con aggiunte di superfetazioni.

- il 55% é in discrete condizioni, pur abbisognando, in parte, di rifacimento di intonaci e coloriture.
- il 30% é in mediocri condizioni con necessità di rifacimento di intonaci, infissi, coperture ed impianti.
- il 10% é in pessime condizioni con necessità di interventi di consolidamento e di recupero.

Dai dati ISTAT si ricava che, nel complesso dell'edilizia esistente, i vani adibiti esclusivamente o promiscuamente ad abitazione al 1991 risultano essere 8.895 e le abitazioni occupate 2.850.

Di queste il 43 %, pari a 1.228 abitazioni, sono di costruzione anteriore al 1945.

2.7.2 Volumetrie

Dai sopralluoghi effettuati in tutto il centro abitato urbano si rileva una consistenza volumetrica così articolata:

- nel centro storico edifici generalmente a tre elevazioni e, in minore percentuale, a due elevazioni. Alcuni interventi più recenti a 4 elevazioni.
- nelle zone di nuova urbanizzazione l'altezza media degli edifici é di 3 e 4 elevazioni.

2.7.3 Tipologia abitativa

Nel centro storico, in rapporto alla particolare orografia, l'articolazione dell'edilizia lungo la viabilità, prevalentemente adagiata sulle curve di livello, individua piccoli isolati con gruppi di case unifamiliari.

La tipologia abitativa riflette la tipica impostazione abitativa diffusa in gran parte nei più antichi nuclei urbani siciliani con due o, più raramente, tre elevazioni fuori terra, un locale al piano terreno destinato generalmente a stalla e ricovero per gli attrezzi agricoli e alle attività diurne della famiglia. Il piano superiore era destinato a zona notte.

Nelle zone di espansione sono presenti edifici del tipo a condominio e palazzine isolate.

2.8 Economia

Le attività economiche del territorio caccamese sono legate prevalentemente all'agricoltura e, più limitatamente, alla zootecnia, all'artigianato, al terziario e al turismo.

La popolazione attiva nel 1991 era di 3.647 unità pari al 42,2% della popolazione residente.

Per quanto riguarda la forza lavoro, nello stesso anno, risultava così distribuita:

- il 38,5% di addetti all'agricoltura;
- il 24,4% di addetti al settore industriale;
- il 37% di addetti al commercio, ai servizi e al terziario avanzato.

Dai dati sopra evidenziati apparirebbe una terziarizzazione dell'economia di Caccamo.

In effetti tale caratterizzazione é solo apparente in quanto vi concorrono la notevole diminuzione degli addetti al settore agricolo (60,1% nel 1971) e all'industria, anche per la crisi del vicino polo industriale di Termini Imerese.

Gli addetti all'industria risultano peraltro in prevalenza gravitanti sull'attività edilizia.

2.8.1 Agricoltura

L'attività agricola é strutturata prevalentemente in piccole e medie aziende con produzione principale di cereali e frumento cui seguono foraggiere avvicendate e, in minore quantità, ortaggi, frutta, agrumi e olive.

L'utilizzazione del territorio agricolo risente anche qui di una metodologia colturale antiquata e della limitatezza di aree irrigue pur in una realtà ambientale caratterizzata dalla presenza di due fiumi e di un vaso artificiale.

La superficie agraria utilizzata é di 10.316 ha. su un totale di 18.780 dell'intero territorio comunale con un'incidenza quindi del 55%.

E' prevalente il seminativo con una superficie di 7.962 ha., pari al 42,39%. Di tale superficie 4500 ha. sono coltivati a frumento con avvicendamento di specie leguminose da foraggio.

Le coltivazioni arboree coprono una superficie complessiva di 2.297 ha. (12,35%) con prevalenza di oliveti (751 ha. / 32,69%).

Segue il mandorleto con una superficie coltivata di 172 ha. con un prodotto

di qualità che, però, non viene trasformato nel territorio.

L'agrumeto impegna 291 ha., i vigneti 115 ha. dei quali 35 su terreni irrigui con coltura a tendone della qualità Trebbiano.

Le altre coltivazioni fruttifere impegnano pochi ettari e consistono in specie diverse quali pesche, susine e fichidindia.

2.8.2 Zootecnia

Nel territorio di Caccamo sono presenti aziende medio piccole dedicate all'allevamento di bovini ed ovini e, in misura modesta, di caprini e suini.

Per i bovini la razza allevata prevalentemente é la siciliana indigena con una percentuale pari al 75% del totale.

2.8.3 Artigianato

Come nella maggior parte dei centri isolani l'artigianato affonda le sue radici nella tradizione contadina.

Dall'uso familiare a quello più rilevante per il baratto ed il commercio, nel corso dei secoli si é affinata, per poi decrescere rapidamente nell'impatto con il consumismo, la produzione di oggetti ed attrezzi di uso comune.

Notevole a Caccamo la tradizione artigianale legata alla lavorazione del giunco (fascette, panari e cartedde), del ferro lavorato, della terracotta, della pietra e del legno scolpiti, ma sono da ricordare anche i sellai, la cui attività era ovviamente legata al prevalente impiego di animali da soma per il trasporto ed i

lavori agricoli.

Di queste attività resta solo il ricordo o qualche traccia in poche testimonianze commercializzate ai turisti.

Una particolare attenzione merita l'attività di alcune caccamesi dedite al ricamo (uncinetto, tombolo, filet).

2.8.4 Commercio e turismo

Abbastanza interessante la produzione e commercializzazione di prodotti caseari, delle carni fresche ed insaccate.

E' presente anche la commercializzazione di mobili ed oggetti d'arredamento.

Il turismo a Caccamo è presente in particolare nella C.da S.Giovanni Li Greci, dove sorgono molte abitazioni ad uso sia fisso che stagionale.

Mancano, però, attrezzature alberghiere, ad eccezione di una piccola struttura a 25 posti-letto. Ciò è dovuto anche al fatto che i turisti che salgono con i pullman a Caccamo sostano soltanto per qualche ora per la visita al Castello.

Sarà, quindi, necessario prevedere nuove incentivazioni, quale ad esempio la rivalutazione del Centro storico e l'agriturismo, per un futuro più proficuo.

2.9 Attrezzature e servizi

2.9.1 Edifici di interesse storico artistico e monumentale

- 1. Castello di Matteo Bonello, sec.XII, su precedente impianto del sec.X-XI;
- 2. Chiesa Madre (S.Giorgio) del 1477, su precedente impianto chiesastico del 1090.
- 3. Oratorio della Compagnia del SS. Sacramento (Compagnia dei Bianchi), sec.XVII;
- 4. Monte di Pietà, 1648, dismesso, ora restaurato;
- 5. Chiesa di S.Spirito (già S.Pietro e Paolo) del 1571, già annessa all'Ospedale di S.Spirito, dismessa;
- 6. Ospedale di S.Spirito, 1594, ristrutturazioni dei secoli successivi, abbandonato;
- 7. Chiesa di S.Pietro in Vincoli, sec.XVII, su precedente impianto, dal sec.XIX annessa al Ricovero di Mendicità;
- 8. Chiesa di S.Benedetto alla Badia, già di S.Maria la Mensa, 1614-1615, già annessa al Monastero delle Benedettine;
- 9. Chiesa di S.Maria SS. Annunziata del sec.XIV,
- 10. Chiesa di S.Maria degli Angeli (S. Domenico), 1480-1492;

2.9.2 Servizi

- Istruzione

Allo stato attuale risultano in uso le seguenti attrezzature scolastiche:

- Scuola materna
- Scuola elementare
- Scuola media
- Liceo psico-pedagogico

Oltre a tali attrezzature pubbliche é da menzionare anche una piccola scuola di formazione professionale a gestione privata.

- Attrezzature di interesse comune

- Municipio
- Attrezzature religiose ed assistenziali
- Condotta medica notturna (aperta solo il sabato e la domenica)
- Caserma dei Carabinieri
- Caserma del Corpo Forestale
- Biblioteca comunale
- Due uffici bancari
- Mattatoio
- Ufficio postale nel centro abitato
- Ufficio postale in contrada S. Giovanni Li Greci
- Ufficio postale in contrada Sambuchi
- Alcuni uffici comunali (ufficio demografico, vigili urbani, ragioneria e

biblioteca comunale) sono ora ospitati nell'ex Convento dei Frati Minori Conventuali di S.Margherita, 1407, demolito e ricostruito alcuni anni or sono

- Cinematografo nell'ex Chiesa di S.Marco del 1679
- Teatro all'aperto
- Distributori di carburanti.

- Attrezzature ricettive

- Albergo "La spiga d'oro", capace di 25 posti letto.

- Servizi a rete:

- Rete di distribuzione di energia elettrica per illuminazione pubblica ed utenze private con cabine di trasformazione;
- Rete di distribuzione di acqua potabile;
- Rete fognante urbana facente capo a due depuratori.

2.9.3 Attrezzature commerciali

Nel centro abitato di Caccamo le attività commerciali vengono svolte in esercizi ubicati spontaneamente lungo la viabilità principale, in particolare lungo Corso Umberto.

Sono presenti le seguenti attività:

- Generi alimentari:

- Negozi per la vendita di prodotti alimentari, frutta e verdura

- Bar- pasticcerie
- Vendita di carni macellate fresche

- Generi non alimentari:

- Farmacie
- Sanitarie
- Abbigliamento
- Mercerie
- Tabacchi
- Giornali
- Lavanderie
- Barbiere
- Materiali edili
- Mobili
- Ferramenta e colori

2.9.4 Sport e verde pubblico

- Campo da football (Stadio comunale)
- Palestra polisportiva
- Campi da tennis e bocce
- Villa Comunale

2.10 Viabilità

Il vasto territorio comunale di Caccamo é attraversato dalla Strada Statale N. 285 e da alcune strade provinciali che lo collegano con i Comuni limitrofi.

Oltre alle suddette strade esiste una viabilità secondaria costituita da strade di penetrazione agricola e dagli antichi tracciati delle trazzere.

Il centro abitato, in gran parte arroccato sul colle e digradante ad Ovest verso il Castello e a Sud verso l'incisione del Torrente Canalotto.

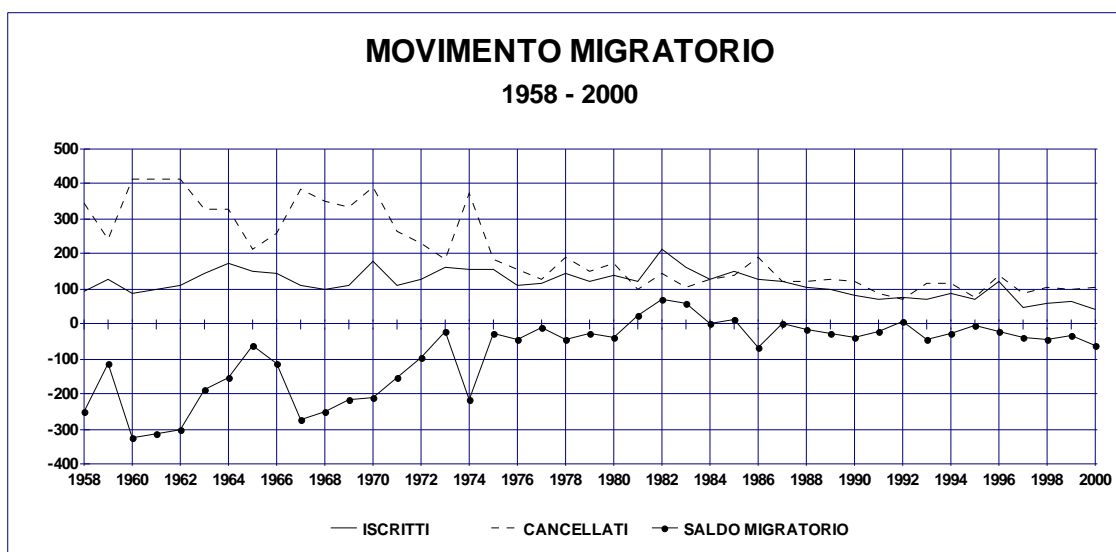
La viabilità urbana é in gran parte adagiata sulle curve di livello con collegamenti trasversali costituiti da scale o da brevi rampe a forte pendenza.

Allo stato attuale il traffico di attraversamento e penetrazione del centro é reso caotico per la grave carenza di parcheggi e della limitata sezione del Corso Umberto nel quale confluiscono, in doppio senso di marcia, autoveicoli privati e pubblici.

2.11 La popolazione

La popolazione di Caccamo ha vissuto, come nel resto della Sicilia, il dramma della disoccupazione e della conseguente emigrazione dall'immediato dopoguerra fino agli anni '70 con un saldo migratorio costantemente negativo.

Il fenomeno si è affievolito negli anni '80 con momenti alterni. Infatti, in quegli anni il numero degli iscritti, per trasferimento di residenza, risultava talvolta prevalente rispetto a quello dei cancellati, determinando un saldo migratorio con alternanza di anni positivi e negativi fino al 1995; dal 1996 il saldo è risultato sempre negativo e, purtroppo, anche se modesto, in costante decremento, come si può notare nel grafico seguente:



Negli anni '80, evidentemente, qualcosa cominciava a cambiare, anche se molto lentamente: probabilmente la nascita di strumenti legislativi, quali ad esempio la legge De Vito, le normative sull'agriturismo, le incentivazioni di vario tipo alle cooperative, per incoraggiare soprattutto i giovani ad intraprendere nuove

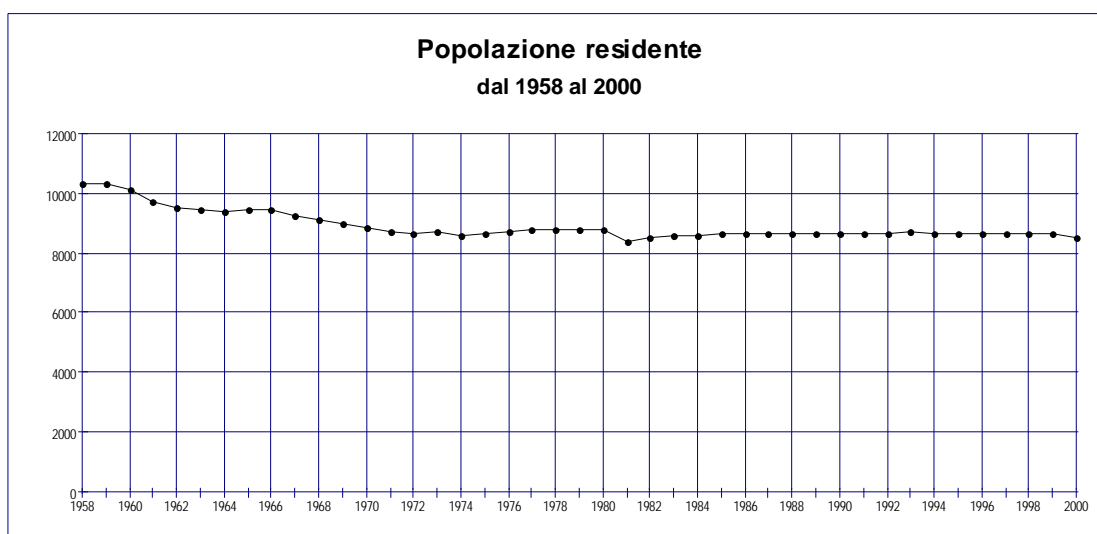
attività, sortivano, in qualche modo, effetti benefici.

Indubbiamente era un processo lento ma poteva costituire, forse, un avvio verso una nuova economia del Meridione e della Sicilia in particolare.

Il lento ma costante miglioramento economico avrebbe comportato negli anni successivi un incremento della popolazione residente, come si può evincere dai dati ISTAT, con particolare riguardo all'andamento dal 1981 (minimo assoluto degli ultimi 40 anni) al 1995.

Dal 1996 la popolazione residente è in lieve decremento, (vedi grafico seguente), tanto probabilmente è dovuto all'aggravarsi della disoccupazione (dai dati ISTAT relativi al 1991 risulta un incremento della popolazione attiva rispetto al 1981. Esso è causato, in particolar modo, dal notevole aumento della popolazione "in cerca di 1° occupazione" (pari a 672 ab. nel 1981 e a 1.048 ab. nel 1991 con un incremento nel decennio 1981-1991 del 56%).

Ci si riferisce, ovviamente, alla popolazione giovane che, avendo cercato un lavoro nei primi anni '90 senza riuscirvi, in seguito è emigrata da Caccamo.



In sede di redazione dello Schema di Massima precedentemente eseguito

(prodotto in data 31.7.1997) erano state formulate previsioni e proiezioni in considerazione dei dati allora disponibili.

La Commissione Straordinaria insediatasi alla guida del Comune di Caccamo in data 8.5.2000 ha richiesto ai progettisti del PRG, in data dicembre 2000, la rielaborazione dello Schema di Massima e, dopo l'approvazione di quest'ultimo, la stesura definitiva del Piano Regolatore Generale.

Lo sviluppo del detto nuovo lavoro professionale deve tener conto di dati anagrafici aggiornati, deve formulare previsioni in ordine alla popolazione nel decennio e nel ventennio prossimi venturi, deve prevedere l'eventuale fabbisogno di nuove case ovverosia la cubatura realizzabile, legata per legge, con rapporto di causa ed effetto, al numero degli abitanti previsti.

Acquisiti i nuovi dati ufficiali disponibili – quelli relativi agli ultimi anni - riguardanti la popolazione di Caccamo, i progettisti hanno proceduto, come da normativa, alla formulazione delle proiezioni demografiche valevoli per i prossimi anni.

La previsione è stata effettuata utilizzando lo stesso metodo e la stessa formula matematica (non arbitraria, ma mutuata da un noto manuale di urbanistica) già adoperati per la redazione dello studio urbanistico già presentato. Le uniche novità prese in considerazione riguardano i dati demografici aggiornati (fino al 2000) ed il periodo (relativo - come già nello SdM del 31.7.1997 – ad un lasso di tempo pari agli ultimi 15 anni utili disponibili) adoperato quale piattaforma di partenza per ipotesi future: detto intervallo, utilizzato nel precedente lavoro urbanistico relativamente agli anni 1981-95, è stato traslato in modo da comprendere i dati utili degli ultimi anni ed è, pertanto, relativo agli anni

1986-2000.

Le proiezioni demografiche relative al prossimo decennio ed al prossimo ventennio vedono un leggero calo della popolazione. I valori puntuali, i relativi calcoli ed i conteggi giustificativi discendono dalla applicazione della seguente formula:

Formula applicata:

$$P_n = P_a \times \left(1 + \frac{r}{100} \right)^n$$

dove:

P_n = popolazione futura;

P_a = popolazione attuale;

n = numero anni tra P_a e P_n;

$r\% = \frac{R}{P_p}$ = saggio variazione percentuale;

dove:

P_p = popolazione nell'anno in cui inizia l'indagine;

$R = \frac{P_a - P_p}{S}$ = aumento medio annuo;

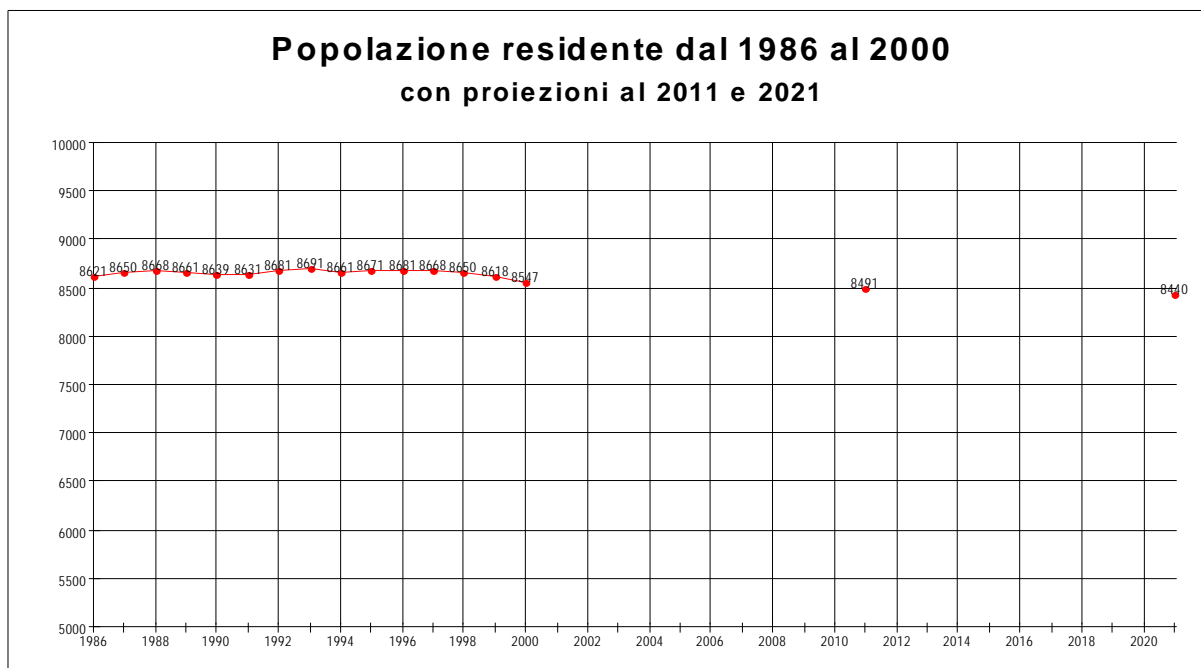
dove:

S = numero anni tra P_a e P_p;

Valori ottenuti in applicazione della formula di cui sopra:

popolazione prevista nell'anno **2011** (prossimo decennio) : **8.491** abitanti residenti;

popolazione prevista nell'anno **2021** (prossimo ventennio) : **8.440** abitanti residenti.



In considerazione di quanto sopra, le previsioni generali riguardanti il P.R.G. saranno dimensionate per un ventennio in ragione di 8.440 abitanti residenti e le prescrizioni esecutive saranno dimensionate per un decennio in ragione di 8.491 abitanti residenti.

3. RELAZIONE SUI PRINCIPALI PROBLEMI CONSEQUENZIALI ALL'ANALISI DELLO STATO DI FATTO, DETERMINAZIONE DEI FABBISOGNI E SOLUZIONE DEI PROBLEMI RIFERITI AD UN VENTENNIO

3.1 Il fabbisogno abitativo

In base ai dati ISTAT, al 1991 i vani adibiti esclusivamente o promiscuamente ad abitazione risultano essere 8.895 e le abitazioni occupate 2.850. Fino all'anno 2021, essendo la popolazione prevista pari a 8.440 abitanti e considerando la media di 1 vano / ab., non vi sarà fabbisogno di nuovi vani in quanto risultano esservi 455 vani in più del necessario, infatti:

$$8.895 \text{ vani esistenti} - 8.440 \text{ vani/ab.} = 455 \text{ vani in esubero}$$

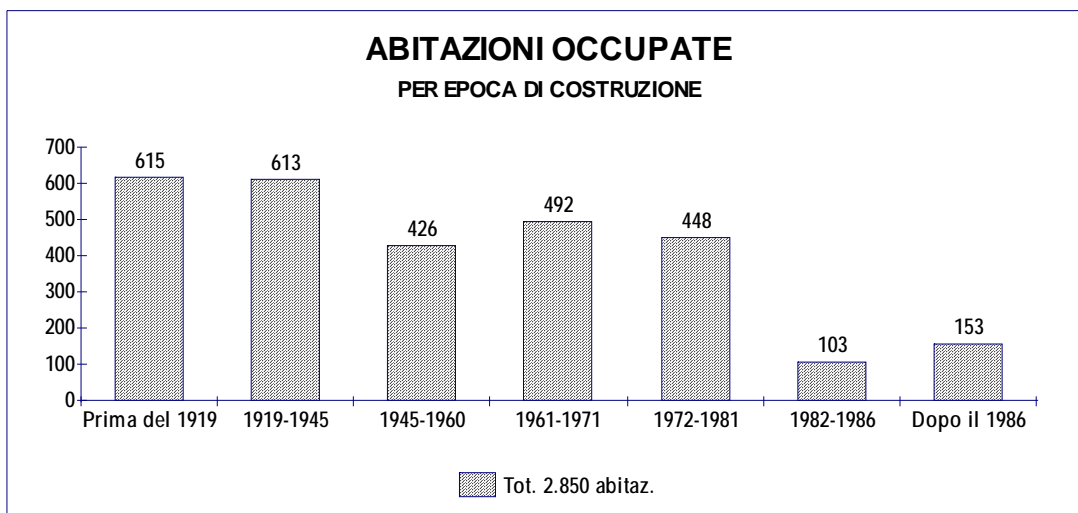
Essendo attualmente la media di vani per ogni abitazione (adibiti esclusivamente o promiscuamente ad abitazione) pari a:

$$8.895 / 2.850 = 3,12 \text{ vani/abitazione}$$

ed applicando questo rapporto ai vani esistenti eccedenti il fabbisogno abitativo, si ottiene per il prossimo ventennio:

$$455 \text{ vani} / 3,12 = 146 \text{ abitazioni esistenti} \\ \text{eccedenti rispetto al fabbisogno abitativo}$$

Come già detto, dai dati ISTAT relativi al 1991 risultano 2.850 abitazioni occupate. Di queste il 43 %, pari a 1.228 abitazioni, sono di costruzione anteriore al 1945, come si evince dal seguente grafico



Delle 2.850 abitazioni occupate, 2.524 sono collegate alla rete fognaria pubblica e 2.521 sono fornite di acqua potabile dall'acquedotto pubblico: si può ipotizzare, pertanto, che circa 330 abitazioni occupate non possiedano i requisiti di abitabilità.

Oltre alle 146 abitazioni esistenti eccedenti il fabbisogno abitativo, occorre considerare le suddette 330 abitazioni occupate sprovviste dei requisiti di abitabilità. Si ha, pertanto, la seguente previsione relativa al prossimo ventennio:

330 abitazioni occupate senza requisiti di abitabilità	–
146 abitazioni esistenti eccedenti	=
184 nuove abitazioni necessarie per i prossimi venti anni,	

pari a $184 \times 3,12 \text{ vani / abitaz.} = 574 \text{ nuovi vani.}$

Sempre dai dati ISTAT relativi al 1991 risulta che la superficie media delle abitazioni occupate è di mq. 85,4 che, incrementata del 10 % ca. per spazi di comunicazione verticale ed orizzontale, risulta essere pari a mq. 94

Si deduce che per le 184 nuove abitazioni previste sarà necessaria una

superficie complessiva di

$$\text{mq. } 94 \times 184 \text{ abitaz.} = \text{mq. } 17.296$$

e considerato un interpiano medio di ml.3,20, otteniamo la seguente volumetria:

$$\text{mq. } 17.296 \times \text{m. } 3,20 = \text{mc. } 55.347$$

e in c.t. mc. 55.350.

Inoltre, la possibile frammentazione dei nuclei familiari al di sotto della media attuale di 3 componenti per famiglia ed il conseguente incremento (dati ISTAT) potrebbe giustificare nel prossimo ventennio la necessità di nuove abitazioni, le quali comunque potranno essere reperite tra quelle esistenti nel centro abitato.

Si consideri che i Piani di lottizzazione approvati e convenzionati e le ultime Concessioni edilizie rilasciati dall'Amministrazione Comunale hanno una potenzialità di mc. 112.000 ca.

Quindi, sottraendo da quest'ultimi l'ipotetica previsione per il prossimo ventennio pari a mc.55.350:

$$\text{mc.}112.000 - \text{mc. } 55.350 = \text{mc. } 56.650$$

si ottiene una volumetria in eccedenza pari a mc.56.650, per cui si conclude che non sarà possibile edificare nuove abitazioni nei prossimi venti anni.

3.2 Il fabbisogno di attrezzature (Urbanizzazione secondaria)

In considerazione delle proiezioni relative all'evoluzione della popolazione, nel ventennio prossimo venturo, e più precisamente alla data del 2021, nel Comune di Caccamo sono previsti 8.440 abitanti residenti.

Il fabbisogno di attrezzature (urbanizzazione secondaria) relativo alla detta popolazione, in base agli standards urbanistici previsti dalla normativa vigente (D.I. n.1444 del 2-4-1968) deve essere almeno il seguente:

- Attrezz. per l'istruzione	(4,5 mq./ab.)	8.440 x 4,5	= mq.	37.980
- Attrezz. d'interesse. Comune	(2 mq./ab.)	8.440 x 2	= mq.	16.880
- Verde pubblico ed attrezzato	(9 mq./ab.)	8.440 x 9	= mq.	75.960
- Parcheggi	(2,5 mq./ab.)	8.440 x 2,5	= mq.	21.100
<hr/>				
Superficie minima totale	(18 mq./ab.)	8.440 x 18	= mq.	151.920

4. RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE DEL PROGETTO DI PIANO E DEI CRITERI ADOTTATI PER LE PIU' IMPORTANTI SISTEMAZIONI

Alla luce delle previsioni sopra sviluppate e sulla scorta delle visite condotte nel territorio e nel centro abitato si é proceduto alla formulazione di ipotesi di sviluppo compatibili con la realtà ambientale e con le risorse socio economiche esistenti , ma soprattutto, da potenziare.

4.1 Generalità

La redazione del Piano é stata condotta in base ai seguenti elementi di studio:

1. Direttive trasmesse dall'Amministrazione Comunale di Caccamo.
2. Studio geologico redatto dal Geologo Dott. Walter Pratelli
3. Studio agronomico redatto dagli Agronomi Dott. Giuseppe Piro e Dott.ssa Lara Saladino
4. Sintesi dei vincoli gravanti sul territorio.
5. Presa d'atto dei progetti di opere pubbliche approvati o in corso di approvazione e del Piano triennale delle OO.PP.

Alla luce di tali elementi di studio é stato redatto il Piano Regolatore Generale nelle scale 1/2.000 e 1/10.000.

4.2 Orientamenti progettuali

Dall'elaborazione delle osservazioni sullo stato attuale del territorio e del centro abitato di Caccamo si é pervenuti alle seguenti scelte progettuali per il Piano:

- Per quanto riguarda la zona compresa fra i Km. 9 e 10 della S.S. 285, sulla pendice immediatamente sottostante le alte pareti rocciose che limitano a NO il rilievo montuoso di Cozzo Guardiola, come già accennato, l'approccio al centro abitato storicamente delimitato é stato alterato nel tempo, con una forzata espansione verso nord lungo la strada statale, dalla realizzazione di alcuni edifici.

Nel Piano regolatore generale in studio si é tenuto conto di tale anomalia, con il conforto dello studio geologico che ne costituisce parte integrante e si é pervenuti alla conclusione che la consistenza edilizia vada contenuta entro i limiti esistenti, con esclusione di nuove edificazioni.

Dalla relazione geologica di supporto al P.R.G. si deduce, infatti, che i terreni interessati alla previa ipotesi di sviluppo edificatorio sono soggetti a processi di degradazione tipici dei suoli argillosi e cioè movimenti di solifluzione e fenomeni franosi.

La fascia alta della pendice é, inoltre, soggetta a rischio di caduta di prismi rocciosi dalle pareti sovrastanti.

Si é ritenuto, quindi, che ulteriori edificazioni, da un lato sarebbero in contrasto con le indagini geologiche, dall'altro altererebbero in modo innaturale lo sviluppo del centro abitato.

- Individuazione di zone soggette a rischio geologico (frane, fenomeni di esondazione e inondazione etc.) con evidenziazione cartografica.
- Recupero delle valenze del centro urbano di interesse storico, attraverso l'individuazione del suo perimetro storicamente valutato.
- Restauro degli edifici monumentali.

Travalicando il puro concetto di restauro, ove necessario, in base ad analisi storiche accurate, si auspica un recupero della maggior parte degli edifici pubblici d'epoca e della loro valorizzazione a fini culturali d'interesse collettivo, sia con interventi d'iniziativa pubblica che con il concorso di privati.

- Valorizzazione delle potenzialità naturali e ambientali del territorio, con particolare riguardo alla forte presenza del lago e all'agriturismo.

La forte presenza del lago nell'ambiente circostante autorizza ipotesi di utilizzazione previa verifica della compatibilità degli interventi con l'uso agricolo.

E', in ogni caso, da ipotizzare un utilizzo delle acque anche per alcune aree agricole caccamesi, attualmente non previsto e che comporterebbe una notevole qualificazione delle stesse quali irrigue.

In particolare potrebbero notevolmente migliorare le caratteristiche delle contrade Brancato, Affronte e La Cavera contigue alle contrade Gurgo, Bonadonna, Patanella ad Ovest del centro abitato.

Ad Est dello stesso potrebbe trarre notevole giovamento tutta la zona compresa fra il bivio di Sciara ed il confine comunale con Sciara.

Per quanto riguarda l'utilizzazione quale richiamo turistico dell'ambiente e del lago in particolare, le ipotesi di sviluppo si articolano in pochi interventi essenziali:

- Individuazione di un percorso che, toccando costruzioni isolate o complessi agricoli esistenti offra al visitatore un susseguirsi di immagini e di occasioni di sosta.

- Completamento della fascia di rimboschimento sul perimetro del lago.
- Eventuale individuazione di un piccolo insediamento ricettivo in prossimità del lago, in località con vista panoramica sulla rocca del castello ed il centro abitato.
- Conseguente potenziamento delle attrezzature ricettive nel centro abitato e nel territorio. Queste possono essere affiancate da iniziative individuali di ricettività (paese albergo).
- Nel Piano si prevedono zone C5 da destinare all'edificazione di edilizia a carattere turistico-ricettivo e residenze stagionali.

Tale previsione riguarda due zone: area in contrada S. Vito, a Sud-Est del centro abitato e area nella frazione S.Giovanni Li Greci.

- Miglioramento della viabilità pubblica del centro urbano e razionalizzazione del traffico.

Si propone, in particolare, di rendere a senso unico, in entrata da Nord, la viabilità di Corso Umberto I° in modo da consentire il transito su Via Roma, quindi lungo un tratto della attuale circonvallazione, ripiegando a sinistra e raggiungendo la viabilità in uscita dal centro dopo la Chiesa ed il Convento dei Cappuccini.

- Individuazione di aree per parcheggi pubblici.
- Potenziamento delle attività produttive agricole ed artigianali, legate anche alle ipotesi di sviluppo turistico.

Al fine di razionalizzare la presenza nel territorio di attrezzature ed impianti produttivi ed operare una necessaria cesura fra questi e l'ambiente del centro urbano, si é ritenuto opportuno prevederne l'insediamento in prossimità del

bivio di Sciara.

In particolare si prevedono:

- La zona P.I.P. per gli insediamenti produttivi;
- Il foro boario;
- I servizi ad essi connessi e i parcheggi relativi;
- Il mattatoio intercomunale.

4.3 Analisi delle Zone omogenee

Segue la descrizione delle caratteristiche delle zone omogenee

- **A:** del centro storico (sottozone A1 e A2)
- **B:** di completamento (sottozone B1 e B2)
- **C:** di espansione (sottozone C1 e C5)

Per quanto riguarda le zone di espansione, sono stati recepiti i piani di lottizzazione già convenzionati trasmessi dall'Amministrazione Comunale.

La loro ubicazione episodica in zone C del precedente strumento urbanistico ha comportato l'opportunità di creare un tessuto connettivo nel nuovo Piano.

In C.da S.Vito e nella frazione S. Giovanni Li Greci é previsto un insediamento di edilizia turistico-ricettiva (C5).

4.3.1 Zone A - edilizia del centro storico

Le zone A individuate nel Piano hanno una superficie totale territoriale di

ha. 20,1287.

Sono caratterizzate dalla presenza di agglomerati urbani con caratteristiche di sedimento storico.

Gli edifici che le compongono sono da considerarsi "edilizia storica" così come definita dall'art. 2 del D.I. 2 aprile 1968 n.1444 e, se di particolare valore artistico ed ambientale, ai sensi dell'art. 17 della Legge 6 agosto 1967 n. 765.

Le zone A comprendono:

- Edifici e complessi monumentali, chiese, monasteri, conventi, oratori ed il verde ad essi pertinenti o, comunque, ricadente nella stessa zona omogenea.

- Ville e giardini.

- Masserie, case agricole, casene, mulini e manufatti ad uso dell'agricoltura (muri, torri piezometriche, cisterne).

- L'edilizia di espansione ottocentesca.

Le zone A sono distinte in due sottozone:

- A1: hanno una superficie totale territoriale di ha. 15,8115.

Esse comprendono edifici e manufatti storici con le loro pertinenze ed il contesto ambientale che costituisce il nucleo originario del centro abitato.

- A2: hanno una superficie totale territoriale di ha. 4.3172.

Esse comprendono edifici e manufatti con le loro pertinenze ed il contesto originario già edificato al 1939.

Gli edifici ricadenti nelle zone A possono avere destinazione d'uso residenziale o a servizi compatibili con la residenza.

Nelle zone A sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro conservativo.

La ristrutturazione edilizia é consentita solo negli edifici realizzati dopo il 1939 sull'area d'impianto di edifici preesistenti.

4.3.2 Zone B – edilizia di completamento

Le zone **B** individuate nel Piano hanno una superficie totale di ha. 25,5766.

Vengono così definite le zone di completamento e comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, in cui l'indice di densità territoriale di ciascuna sottozona sia superiore a 1,5 mc/mq. e la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (1/8) della superficie fondiaria della zona.

Le zone **B** sono distinte in due sottozone:

- **B1**: hanno una superficie totale territoriale di ha. 4,5138.

Esse comprendono le aree contigue alla zona **A1** e costituiscono l'espansione d'inizio novecento dell'abitato di Caccamo.

-**B2**: hanno una superficie totale territoriale di ha. 21,0628.

Esse comprendono le parti di territorio caratterizzate da edilizia ad alta densità di costruzione abbastanza recente.

Gli edifici ricadenti nelle zone **B** possono avere destinazione d'uso residenziale o a servizi compatibili con la residenza.

Nelle zone **B** sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di nuova edificazione di completamento.

4.3.3 Zone C – edilizia di espansione

4.3.3.1 Riepilogo delle previsioni relative alle zone di espansione dello Schema di Massima prodotto il 31.7.1997 ed approvato il 24.11.1998.

Le Zone di Espansione (Zone “C”) previste nello Schema di Massima prodotto in data 31.07.1997, evidenziavano numerose divergenze rispetto alle previsioni del PRG vigente. Le discordanze traevano presupposto dalle seguenti motivazioni:

- Necessari adeguamenti in diminuzione, in base ai dati demografici disponibili alla data di redazione dello SdM, della cubatura complessiva di previsione (pari a mc. 156.416) rispetto a quella del PRG vigente (pari a mc. 517.464).
- Impossibilità o inopportunità di edificazione, dato quanto risultante dagli studi geologici ed agricolo-forestale, in alcune aree già indicate dal vigente PRG quali edificabili.
- Scelte progettuali mirate al recupero ambientale.

La rideterminazione delle Zone “C”, rispetto allo strumento urbanistico vigente, prevedeva l’individuazione di cinque sottozone:

- Sottozona C1: Piani di lottizzazione convenzionati.
- Sottozona C2: Piani per l’edilizia economica e popolare (PEEP).
- Sottozona C3: Espansione edilizia.
- Sottozona C4: Espansione edilizia a bassa densità.
- Sottozona C5: Edilizia ricettiva e stagionale.

L'assetto assegnato alle Zone "C" di espansione prendeva l'avvio – e non poteva essere altrimenti – dallo stato di fatto e dalle situazioni pregresse:

La Sottozona "C1" recepiva n.8 piani di lottizzazione trasmessi dall'Amministrazione Comunale, redatti in base al PRG in vigore, già approvati e convenzionati:

P.L.n.1	Contrada San Vito.	Approvato con Delibera C.C. n.214 del 29.11.1991
P.L.n.2	“ Costa del Carmine.	“ “ “ n.114 del 06.10.1992
P.L.n.3	“ San Vito.	“ “ “ n.111/1998
P.L.n.4	“ San Vito	“ “ “ n. 61 del 12.05.1989
P.L.n.5	“ San Vito	“ “ “ n. 77 del 26.05.1989
P.L.n.6	“ San Vito	“ “ “ n.141del 27.07.1988
P.L.n.7	“ San Vito	“ “ “ n. 26 del 20.02.1991
P.L.n.8	“ San Vito	“ “ “ n. 22 del 24.02.1989

La dislocazione sul territorio dei detti piani di iniziativa privata, in zone "C" del precedente strumento urbanistico, configurava, invero, una serie di "episodi" slegati e privi di omogeneità.

In sede di redazione dello Schema di Massima si avvertiva l'esigenza di amalgamare urbanisticamente – nei limiti del possibile - i piani di lottizzazione con l'intorno e con il contesto complessivo, secondo una ratio pianificatrice che restituisse all'abitato un disegno improntato a criteri di linguaggio e di relazione tra le parti.

Il ruolo di "tessuto" o "connettivo" in grado di "includere" nell'abitato i piani di lottizzazione, sin qui come già detto slegati dal contesto, si riteneva che

potesse essere adempiuto dalla Sottozona “C3” di Espansione (vedi quanto esposto al riguardo).

La Sottozona “C2” individuava le aree da destinare a PEEP, piani per l’edilizia economica e popolare.

La Sottozona “C3” individuava le aree da destinare all’espansione edilizia.

Come già detto (alla voce “Sottozona C1”), veniva assegnata alla Sottozona “C3”, la valenza di “tessuto” o “connettivo” in grado di “includere” o “cucire” nell’abitato i piani di lottizzazione trasmessi dall’Amministrazione Comunale, redatti in base al PRG in vigore, già approvati e convenzionati, sin qui episodici e slegati dal contesto.

In base alle previsioni, la Sottozona “C3” si caratterizzava in modo estensivo (con il contrappunto di un indice di densità territoriale basso) ed era ubicata nella parte est del Comune, nelle adiacenze del torrente Canalotto, contribuendo a delineare una conformazione dell’abitato “ad anfiteatro”.

La Sottozona “C4” individuava un’area da destinare all’espansione edilizia a bassa densità (con tipologie unifamiliari, a schiera, a villetta), ubicata nella zona nord-est dell’abitato.

La Sottozona “C5” individuava le aree da destinare all’edilizia, a bassa densità, con destinazione ricettiva e di residenza stagionale.

Venivano individuate quali zone “C5” un’area ubicata in contrada S. Rocco, ad est del centro abitato ed un’area ubicata nella frazione San Giovanni Li Greci.

Gli interventi all’interno della Sottozona “C5”, secondo quanto previsto, sarebbero stati possibili solo in base a piani urbanistici attuativi di iniziativa privata (piani di lottizzazione).

Nell'ambito di quanto modificato dallo Schema di Massima presentato il 31.7.1997, rispetto al PRG vigente, appare opportuno, in particolare, evidenziare la ravvisata opportunità, a seguito di attento studio del territorio, di operare l'eliminazione delle Zone "C3" ("espansione rada") e Zone "C4" ("a palazzine") del vigente PRG, ubicate all'ingresso del centro abitato, lungo la via Termitana.

La soppressione – restando salvo quanto già edificato – trovava e trova giustificazione nelle argomentazioni precedentemente richiamate al paragrafo 4.2-(*Orientamenti progettuali*) e riportate anche nella Relazione di accompagnamento allo Schema di Massima del 31.7.1997.

Per un più puntuale approfondimento di quanto previsto, relativamente alle zone d'espansione dello Schema di Massima del 1997 e di quanto, invece, precedentemente previsto nel vigente PRG e per un raffronto (relativo soprattutto ad indici, densità territoriali e volumetrie previste) tra i due lavori urbanistici, si rimanda alla tabella successiva:

RAFFRONTO TRA LE PREVISIONI DELLE ZONE "C" DI ESPANSIONE DEL PRG VIGENTE E DELLO S.d.M. DI REVISIONE DEL PRG PRESENTATO NEL 1997						
<i>D.T. calcolata in base al D.M. 1444/68 con attrezzature pari a 18 mq./ab.</i>						
		<i>a</i>	<i>b</i>	<i>a x b</i>		
	D.F. mc./mq.	D.T. mc./mq.	mq. previsti	mc. previsti		
PRG vigente redatto dall'ing. Corriere :						
Zona "C1" (PEEP) non computato, ai fini del raffronto, in quanto quasi saturo durante la redazione del PRG vigente		3.50	-	-	-	
Zona "C2" (espansione)		2.20	1.40	300 837	421 172	
Zona "C3" (espansione rada)		1.20	0.92	90 100	82 892	
Zona "C4" (a palazzine)		2.00	1.34	10 000	13 400	
			Totali :	400 937	517 464	
S.d.M. di Revisione 1997 del PRG :						
Zona "C1" (P.L. approvati e convenzionati)			1.40	44 667	62 534	
Zona "C2" (PEEP)			1.00	10 000	10 000	
Zona "C3" (espansione edilizia)			0.50	143 426	71 360	
Zona "C4" (espansione edilizia a bassa densità)			0.30	41 739	12 522	
			Totali :	239 832	156 416	
Dai dati esposti si evince che la cubatura prevista nello S.d.M. di Revisione del PRG (mc. 156 416) risulta essere pari al 30 % della cubatura prevista nel PRG vigente (mc. 517 464)						
N.B. : La previsione dello S.d.M. di Revisione del PRG include anche la nuova zona PEEP "C2"						
		<i>a</i>	<i>b</i>	<i>a x b</i>		
	D.F. mc./mq.	D.T. mc./mq.	mq. previsti	mc. previsti		
PRG vigente redatto dall'ing. Corriere :						
Zona "C5" (turistico-alberghiera)		tur. 2.00	1.34	19 660	26 344	max.
		vill. 0.70	0.60	19 660	11 796	min.
non essendo specificate le superfici da destinare rispettivamente ad edilizia turistica e ad edilizia a ville, dalle densità fondiarie indicate nel PRG, si deduce che si può ricavare una cubatura prevista da un minimo di mc. 11 796 ad un massimo di mc. 26 344						
S.d.M. di Revisione 1997 del PRG :						
Zona "C5" (ricettiva e stagionale)			0.20	79 295	15 859	

4.3.3.2 Nuove previsioni, in base a dati aggiornati, relative alle zone di espansione del Piano Regolatore Generale rielaborato.

La Commissione Straordinaria insediatasi alla guida del Comune di Caccamo in data 8.5.2000 ha richiesto ai Progettisti del PRG, nel dicembre 2000, la rielaborazione dello Schema di Massima già presentato .

Lo sviluppo del detto nuovo lavoro professionale, strettamente legato ai dati ISTAT aggiornati riguardanti gli abitanti residenti nel Comune, deve conseguentemente formulare nuove previsioni in ordine all'eventuale fabbisogno di nuove case ovvero alla volumetria realizzabile, legata per legge, con rapporto di causa ed effetto, al numero degli abitanti ed all'andamento diacronico della popolazione.

In base a quanto emerso dalle proiezioni e dai conteggi effettuati in ordine alla popolazione futura ed al fabbisogno edilizio del Comune di Caccamo (vedi capitolo 3 *“La popolazione ed il fabbisogno abitativo”*), considerati il volume edilizio esistente e quello nuovo già realizzato negli ultimi anni o in corso di realizzazione secondo quanto discendente dai dati trasmessi dall'Amministrazione Comunale relativamente a Concessioni Edilizie rilasciate e Piani di Lottizzazione approvati e convenzionati, risulta un esubero della cubatura esistente rispetto a quanto necessario per il prossimo futuro.

Tanto può evincersi chiaramente dai dati riportati nel capitolo 3 *“La popolazione ed il fabbisogno abitativo”*.

In considerazione di quanto rappresentato, la rielaborazione del Piano Regolatore Generale non può prevedere nuove Zone “C” di espansione, restando comunque salve:

- la **Sottozona “C1”** (Piani di lottizzazione già approvati e convenzionati);
 - la **Sottozona “C5”** (Aree per l’edificazione edilizia a destinazione ricettiva e residenza stagionale a bassa densità”).
-
- La Sottozona “**C1**”, con una estensione di ha.5,5812, dovrà necessariamente essere prevista, in quanto recepisce i Piani di lottizzazione trasmessi dall’Amministrazione Comunale, approvati e convenzionati.

 - La Sottozona “**C5**” può essere prevista, e viene prevista, in quanto la relativa attività edilizia realizzabile non è legata alle proiezioni riguardanti la popolazione. Obbedisce, invece, ad un’ottica che tiene conto dell’attività turistica e ricettiva e ad eventuali sviluppi futuri in materia.

Invero, non esistono dati specifici o studi approfonditi sul turismo e sui relativi flussi riguardanti segnatamente il Comune di Caccamo. E’ vero, però, che Caccamo è frequente meta di bus turistici che stazionano soltanto qualche ora nel piccolo centro per poi abbandonarlo. Con ogni buona probabilità, ove fossero presenti adeguate strutture ricettive e di ristoro, il turismo potrebbe avere maggiore respiro, contribuendo in modo determinante alla valorizzazione della città ed imprimendo un decisivo colpo di volano allo sviluppo economico ed all’occupazione.

La Sottozona “C5”, a bassa densità, con una estensione di ha.3,6181, è stata ubicata, diversamente dal precedente S.d.M., nella C.da S.Vito, in prossimità della Sottozona “C1”, in modo da costituire, per quanto possibile, tessuto connettivo in grado di “cucire” all’abitato i piani di lottizzazione trasmessi dall’Amministrazione Comunale, redatti in base al PRG in vigore, sin qui episodici e slegati dal contesto.

Inoltre, è stata prevista, con una estensione di ha.3,4062, nella Frazione S.Giovanni Li Greci, dove è in incremento il turismo stagionale.

Gli interventi in Zona “C5” potranno aver luogo soltanto con piani urbanistici attuativi esecutivi di iniziativa privata (piani di lottizzazione).

4.3.4 Zona D – Attività produttive

Ha. una superficie totale di ha.16,4526 ed individua l'area destinata alle attività produttive non agricole.

In essa é ammessa la destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale e servizi connessi.

La zona **D** é divisa in due sottozone:

- **D1**: ha una superficie complessiva di ha. 5,6776 ed individua le attività produttive industriali.
- **D2**: ha una superficie complessiva di ha. 12,1940 ed individua il P.I.P. (piano degli insediamenti produttivi), previsto dal Piano Regolatore Generale.

4.3.5 Zone E - Verde agricolo

Comprendono le parti di territorio destinate all'agricoltura.

In esse sono consentiti solo costruzioni a servizio dell'agricoltura e limitatamente alla conduzione dei fondi.

E' vietata la costruzione di edifici e manufatti di qualsiasi tipo nelle adiacenze, o comunque a distanza inferiore a 100 metri, degli edifici o complessi edificati, individuati nella tavola grafica in scala 1/10.000 e definite "Emergenze a carattere monumentale ed ambientale nel territorio di Caccamo".

Nelle restanti aree, nei limiti fissati dall'art. 22 della L.R. n.71/78, sono consentite:

1. - Residenze degli operatori agricoli

2. - Costruzioni a servizio delle attività agricole
3. - Impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli.

La densità edilizia fondiaria é di 0,03 mc/mq.

L'edificazione é ammessa previo rilascio di singola concessione.

4.3.6 Zone F - Attrezzature di interesse generale

Le zone F hanno una superficie complessiva di ha. 8,9656 e comprendono gli spazi e le attrezzature pubbliche di interesse generale da realizzarsi da parte dell'Amministrazione o da parte di soggetti istituzionalmente competenti.

Fanno parte delle suddette attrezzature:

- Mattatoio (esistente)
- Cimitero e relativa zona di ampliamento (esistente)
- Depuratore (esistente)
- Due serbatoi idrici (esistenti)
- Foro boario (da realizzare)
- Mattatoio intercomunale (da realizzare)
- Rifugi per cani e gatti (da realizzare) (L.R. n.15/2000 – art.20, comma 8);

In queste zone gli interventi potranno essere attuati solo in base a progetti esecutivi.

4.3.7 Insediamenti agrituristici

Sono costituiti prevalentemente da costruzioni isolate o complessi agricoli individuati quali "*Emergenze a carattere monumentale ed ambientale nel territorio*", elencate al paragrafo 2.6.2 della presente relazione.

In tali aree sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro conservativo.

4.3.8 Aree vincolate

Sono così definite le aree ricadenti all'interno delle zone vincolate a vario titolo dalle normative vigenti in campo nazionale e regionale:

- L.R. 98/81 e successiva L.R. 14/88 in attuazione del Piano Regionale per i parchi e le riserve naturali.
- L.R. 78/76.
- L.R. 15/91, L.R. 16/96, L.R. 13/99 e L.R. 6/2001: vincoli agro-forestali.
- Legge 431/85 (Legge Galasso), *art.1, lettera b*: territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia (Lago Rosamarina).
- Legge 431/85 (Legge Galasso), *art.1, lettera c*: fiumi, torrenti, corsi d'acqua e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di metri 150 ciascuna.
- Legge 431/85 (Legge Galasso), *art.1, lettera d*: montagne per la parte eccedente 1200 metri s.l.m.
- Legge 431/85 (Legge Galasso), *art.1, lettera g*: territori coperti da foreste, da boschi e quelli sottoposti a vincoli di rimboschimento.

- Legge 431/85 (Legge Galasso), *art.1, lettera m*: zone di interesse archeologico.

4.3.9 Attrezzature e servizi

Tali zone comprendono le aree individuate in base agli articoli 3 e 4 del D.I. 2 aprile 1968 n.1444 e destinate ad attività di pubblico interesse.

Esse comprendono:

Istruzione

- Asilo nido
- Scuola materna
- Scuola elementare
- Scuola media inferiore
- Liceo psico-pedagogico

Attrezzature di interesse comune

- Municipio
- Attrezzature religiose ed assistenziali
- Condotta medica notturna
- Poliambulatorio
- Centro polivalente
- Caserma dei Carabinieri
- Caserma del Corpo Forestale

- Biblioteca comunale
- Musei
- Centro diurno per anziani
- Uffici amministrativi
- Farmacie
- Cinematografo
- Teatro all'aperto
- Distributori di carburanti

Attrezzature del Verde attrezzato e dello sport

Parcheggi pubblici

Centri commerciali

- n.2 centri commerciali locali urbani
- n.1 area destinata a mercati

**Verifica degli standards urbanistici residenziali e
computo delle zone omogenee previste**

**VERIFICA DEGLI STANDARDS URBANISTICI RESIDENZIALI
PER 8.440 ABITANTI INSEDIABILI**

(D.I. n.1444 DEL 2/4/1968)

SERVIZI	DOTAZIONE MINIMA DA PREVEDERE PER ABITANTE (MQ. / AB.) (D.I. n.1444/68)	DOTAZIONE MINIMA DA PREVEDERE PER 8.440 AB.	TOTALE MQ. PREVISTI ED ESISTENTI	TOTALE DOTAZIONE PREVISTA PER ABITANTE (MQ. / AB.)
Interesse comune	2.00	16 880	59 426	7.04
Istruzione	4.50	37 980	39 010	4.62
Sport e verde	9.00	75 960	191 797	22.72
Parcheggi	2.50	21 100	35 127	4.16

**COMPUTO DELLE
ZONE OMOGENEE PREVISTE**

ZONE OMOGENEE	MQ.
ZONA A1	158 115
ZONA A2	43 172
TOT. ZONE A	201 287
ZONA B1	46 057
ZONA B2	210 494
TOT. ZONE B	256 551
ZONA C1	58 121
ZONA C5	33 256
TOT. ZONE C	91 377
ZONA D1	65 637
ZONA D2	65 852
TOT. ZONE D	131 489

5. PROGRAMMAZIONE URBANISTICA COMMERCIALE

5.1. Premessa

La distribuzione commerciale nel nostro territorio regionale attraversa, da tempo, una crisi profonda, dovuta in parte a *fattori interni* al settore ed in parte a *fattori esterni*.

Fra i *fattori interni*, spicca senza dubbio l'elevata polverizzazione dell'apparato distributivo, cioè l'esistenza di un numero eccessivo di piccoli esercizi di vendita, caratterizzati da scarsa efficienza e da bassa produttività, costituendo delle aziende marginali che vivono in situazione di permanente difficoltà. La polverizzazione è, inoltre, causa ed effetto del ritardato ammodernamento del nostro commercio e della sua persistente riluttanza a darsi forme organizzative più moderne, ormai ampiamente sperimentate nella maggioranza dei Paesi occidentali.

I *fattori esterni* sono i rapporti tra l'apparato distributivo ed il territorio servito; essi contribuiscono ad accrescere questa situazione di crisi e sono almeno i seguenti:

- il difettoso proporzionamento delle strutture commerciali all'effettivo fabbisogno delle comunità;
- la loro fortuita localizzazione spaziale;
- il loro lento adeguamento dimensionale e localizzativo alle strutture urbane che crescono e si trasformano continuamente.

Sotto l'aspetto urbanistico, le carenze dell'apparato distributivo si identificano non soltanto in uno squilibrio dotazionale, più o meno marcato tra i differenti settori di uno stesso organismo urbano o tra i diversi organismi urbani di una stessa area territoriale, ma anche in una difettosa ubicazione rispetto ai flussi di traffico, alle possibilità di sosta, alle altre attrezzature urbane ed ai servizi collettivi; ed in un endemico stato inerziale che rende estremamente vischioso l'adeguamento della rete di vendita alle mutevoli necessità comunitarie.

La legislazione sul commercio si è proposta finalmente di avviare a soluzione queste problematiche, razionalizzando l'apparato distributivo nel suo interno e correlandolo, finalmente, alla pianificazione urbanistica.

Al conseguimento di tali obiettivi è finalizzata la ***Programmazione Urbanistica Commerciale***.

Tale Programmazione mira a promuovere una più razionale evoluzione dell'apparato distributivo, assicurando la migliore funzionalità e produttività del servizio da rendere alla comunità ed un maggiore equilibrio fra le installazioni commerciali fisse e la presumibile domanda della popolazione.

La Programmazione Urbanistica Commerciale non è da intendere come uno strumento necessario ed indispensabile per incrementare il numero degli esercizi commerciali, che generalmente sono già troppi; bensì nel senso di uno strumento di controllo e di adeguamento della rete commerciale.

Anche l'adeguamento deve intendersi come continuo “confronto” della rete commerciale con le mutevoli esigenze del mercato, che si evolve sia qualitativamente che quantitativamente. Sotto il profilo urbanistico “adeguamento” deve voler dire controllo continuo del giusto rapporto tra le

strutture commerciali e le strutture abitative, benché lo studio di questi piani non dovrebbe competere soltanto all'urbanista, ma anche ad esperti, almeno, di marketing e di economia del settore commerciale.

Infatti, sarebbe necessario nel territorio oggetto della pianificazione un approfondito studio del rapporto *domanda-offerta*. Tale studio implicherebbe, valutata la popolazione residente e fluttuante, l'approfondimento della capacità globale di domanda, la quale dipende dal numero degli abitanti, dal loro reddito e dalle loro abitudini di spesa.

Per queste ricerche ci si potrebbe avvalere di indagini per campione, le quali, tenendo conto delle caratteristiche socio-economiche della popolazione considerata, faciliterebbero la stima del reddito e la definizione delle abitudini di spesa, sia in senso qualitativo e quantitativo che in senso spaziale. Tali indagini analizzerebbero le motivazioni del comportamento del consumatore, rilevando i possibili condizionamenti che su di esso esercitano il modello sociale prevalente, la struttura urbanistica dell'abitato o del territorio ed, infine, le condizioni di mobilità consentite dalla rete viaria e dai mezzi di trasporto esistenti. Lo studio delle abitudini di spesa e della loro evoluzione nel tempo sarebbe certamente il problema più complesso di questa indagine.

Per determinare la capacità di offerta, occorrerebbe analizzare non solo le installazioni commerciali fisse, ma anche - laddove siano rilevanti - l'ambulante e le altre forme di distribuzione in uso (vendita per corrispondenza, vendita domiciliare ecc.).

Quindi, disponendo di dati attendibili circa la domanda e l'offerta potenziali, sarebbe possibile tracciare, tenuto conto delle variazioni di popolazione, di reddito

e di gusto, le linee di una valida politica di sviluppo.

Di fatto la problematica commerciale è molto complessa e di fatto le capacità di domanda e di offerta vengono influenzate da molte circostanze, a volte di difficile valutazione. Anzitutto, non sempre l'ambito comunale consente di valutare convenientemente certi fenomeni commerciali quali le grandi strutture di vendita; né è sempre facile valutare le interferenze di certe strutture di trasporto sulla definizione dei mercati di consumo. Inoltre sarebbe necessario considerare la complessità di alcuni fattori che mutano nel tempo, come le tecniche di distribuzione e la capacità di domanda col crescere del reddito.

5.2. Caccamo

Nel caso di piccoli comuni è impossibile prescindere dalla realtà sovracomunale (comprensoriale) in cui il Comune in questione s'inserisce.

Nella realtà di Caccamo, in particolare, la vicinanza con poli commerciali, quali Termini Imerese (dove sono presenti anche ipermercati), ed anche Bagheria e Palermo, non così distanti grazie alla rete autostradale, è stata tenuta in considerazione al fine di una valutazione della rete di vendita esistente.

Nello specifico sono stati censiti 152 esercizi commerciali, così suddivisi:

- n. 126 esercizi di vicinato (fino a mq.100)
- n. 21 medie strutture di vendita (da mq.101 a mq.600)
- n. 5 grandi strutture di vendita (oltre mq.600)

Si evince la prevalenza degli “**esercizi di vicinato**”, quasi totalmente ubicati nel centro urbano, ed in particolare nel centro storico, che sicuramente necessitano di essere “rivalutati” attraverso una “rivalutazione” del centro urbano stesso.

E' necessario, cioè, che si crei una complicità affinché l'uno sia al servizio dell'altro, con reciproci benefici. Ciò è possibile attraverso una politica di incentivazione degli esercizi di vicinato, (indispensabili e insostituibili in particolare nel centro storico) in simbiosi con altre attrezzature esistenti e previste di interesse generale, al fine di vitalizzare la loro presenza.

Nel centro storico, ad esempio, potrebbe opportunamente prescriversi la localizzazione di negozi specializzati e di esercizi caratteristici, capaci di integrarne ed esaltarne l'attrattiva commerciale.

Affinché ciò sia possibile è necessario che gli operatori commerciali abbiano le idee molto chiare sulle esigenze del territorio dove operano, su quel rapporto “domanda-offerta” di cui si è accennato precedentemente e mostrino particolare attenzione alla “qualità ambientale” delle aree commerciali e del loro intorno (arredo urbano e townscape).

Si ritiene che a tal proposito poco possano incidere le previsioni del P.R.G. rispetto alle esigenze commerciali che subiscono continue mutazioni a causa di fattori difficilmente prevedibili.

Quanto detto lo si ritiene valido anche per le “**medie strutture di vendita**”, anch’esse ubicate prevalentemente nel centro urbano.

Le “**grandi strutture di vendita**”, (cinque in tutto, quattro di queste destinate alla vendita di arredi e mobili ed una alla vendita di alimentari all’ingrosso), sono comprese tra mq.757 e mq.1.610. Superfici, queste, apparentemente rilevanti, ma, di fatto, necessarie per l’esposizione degli articoli, trattandosi di arredi, che comportano ingombri non indifferenti e per il deposito delle derrate alimentari. Tali strutture, in particolare quelle dell’arredamento, agiscono commercialmente anche su un territorio sovracomunale, a livello provinciale e/o regionale.

Si evince che a Caccamo mancano centri commerciali organizzati ed è per questo che nel Piano Regolatore Generale sono stati previsti due “**centri commerciali locali urbani**”, uno di mq.6.280 a nord e l’altro di mq.7.624 a sud

dell'abitato, (zone dove negli ultimi anni vi sono state le maggiori espansioni edilizie), ubicati nei pressi di ampi parcheggi affinché non si creino congestionamenti del traffico veicolare.

Tali “centri commerciali locali urbani”, come precisato nel D.P.R. dell'11/7/2000 all'art.4 comma 5 b), devono essere costituiti da almeno sei esercizi di vendita e devono avere una superficie di vendita complessiva inferiore ai mq. 2.500; al loro interno è possibile localizzare anche attività di servizio.

Questi possono avere una rilevanza urbanistica notevole in rapporto all'abitato od al settore urbano servito. Le condizioni per una notevole rilevanza possono essere un valido assortimento dei negozi; una buona accessibilità; delle stimolanti qualità ambientali ed una valida politica gestionale.

Circa i criteri di dimensionamento e di proporzionamento dei “centri commerciali locali urbani”, deve essere rispettata la normativa urbanistica vigente incluso l'art. 5 del D.I. 2/4/1968, n.1444, il quale definisce il rapporto tra la superficie totale lorda di piano degli insediamenti commerciali e l'area pubblica complementare (a 100 mq. della prima devono infatti corrispondere 80 mq. della seconda e di questa almeno metà (cioè 40 mq.) deve essere destinata ai parcheggi, mentre la quota rimanente deve essere suddivisa tra aree verdi e spazi pedonali.

E' stata, inoltre, prevista un'area **destinata a mercati** settimanali o periodici con una superficie di mq.3.276, a sud dell'abitato, anche questa localizzata in modo da non congestionare il traffico veicolare.

Con queste attrezzature commerciali previste, individuate la localizzazione ed il livello gerarchico delle strutture commerciali esistenti, l'intento è quello di ridurre la congestione del centro urbano, pianificando il decentramento delle nuove unità di vendita previste dotando le zone di espansione esistenti, sottodotate di esercizi, di strutture commerciali che costituiscono un elemento di polarizzazione importante.

Si conclude affermando che sia il piccolo che il grande commercio sono necessari per un armonioso equilibrio della funzione commerciale e che le previsioni urbanistiche di aree commerciali devono essere sovradimensionate, per consentire possibili ripensamenti o necessari adeguamenti, nel periodo di validità del piano. Infatti, potrebbe essere addirittura rischioso che lo strumento urbanistico definisca con rigore eccessivo le dotazioni commerciali; queste dovrebbero essere soltanto "suggerite" a titolo di orientamento e di guida agli operatori interessati, sicché sia possibile riconsiderarle e ridiscuterle in ogni momento, senza dovere apportare delle varianti agli strumenti urbanistici, che sono sempre lunghe e defatiganti. In sostanza, c'è chi rivendica all'operatore commerciale il diritto di rischio, che è possibile garantire solo con un relativo sovradimensionamento.

6. PROGRAMMI E FASI DI ATTUAZIONE

In considerazione delle linee e degli indirizzi espressi nei precedenti paragrafi, conseguenti o direttamente discendenti dai dati acquisiti o disponibili, dalle analisi e dalle elaborazioni svolte, appare opportuna la formulazione di uno strumento programmatico, in base al quale l'Amministrazione Comunale, in coerenza con la programmazione generale del Comune e con le sue previsioni di bilancio, individui percorsi e priorità ai fini di un'effettiva attuazione del Piano Regolatore Generale.

Invero, data la particolare situazione demografica caccamese - come già evidenziato si registra un decremento della popolazione - e la conseguente assenza di previsione di nuovo fabbisogno abitativo, tenuto conto, altresì, delle prescrizioni esecutive assegnate ai progettisti del P.R.G. in sede di approvazione dello Schema di Massima, e precisamente:

- Zona "A" – residenze (area del centro storico a sud del castello)
- Zona "D2" - P.I.P (Piano per gli Insediamenti Produttivi)
- Zona "F" – servizi (verde attrezzato in zona Belvedere)

considerata, ancora, l'esigenza della bonifica – mediante interventi mirati di ingegneria e architettura ambientale - di qualche area comunale soggetta al rischio di esondazione,

si ritiene di dover elencare i seguenti interventi, secondo l'ordine proposto ed in considerazione delle argomentazioni riportate, individuati quali significativi supporti ai fini del rilancio e della riqualificazione culturale ed economica della cittadina montana:

- Bonifica e valorizzazione del centro storico:

detti interventi prenderanno l'avvio dai suggerimenti e dalle indicazioni delle Prescrizioni esecutive per la Zona "A"- residenze (area del centro storico a sud del castello).

- Interventi di tutela ambientale del territorio:

segnatamente le aree esposte a rischio di esondazioni.

- Realizzazione di un piano parcheggi di una certa ampiezza:

Prescrizioni esecutive per la Zona "F"- servizi (verde attrezzato in zona Belvedere) che dia serie possibilità alla attività ricettiva ed ospitalità ad un turismo, in linea con i tempi, sempre più esigente.

- Realizzazione del P.I.P (Piano per gli Insediamenti Produttivi):

necessario per un rilancio dell'economia cittadina e, soprattutto, per un rilancio della piccola imprenditorialità artigiana, bisognosa di sedi lavorative più moderne e funzionali e di mercati a scala più allargata.

Per quanto riguarda i tempi di realizzazione, si auspica la possibilità - la più immediata - di poter dar luogo agli interventi già rappresentati, individuati quali mezzi strategici per uno sviluppo possibile, con il concorso di quanti, amministrazioni ed enti, siano in grado di affiancare il Comune in imprese onerose non sempre sostenibili con le sole proprie forze economiche.