



La presente relazione integrativa illustra lo studio demografico e socio economico del comune di Mussomeli al fine di supportare la necessità di prevedere il nuovo insediamento abitativo proposto in progetto.

I.1 Sviluppo demografico e dimensionamento del PRG di Mussomeli

L'andamento demografico del Comune di Mussomeli è sostanzialmente stabile con una leggera tendenza, almeno in questo periodo storico, al ribasso, e dai dati demografici avuti dall'Amministrazione Comunale in seguito (popolazione residente al 31.12.1995 = 11.623; al 31.12.1996 = 11.534, al 31.12.1997 = 11.512; al 31.12.1998 = 11.413; al 31.12.1999 = 11.365; al 31.12.2000 = 11.328; al 31.12.2001 = 11.309; al 31.12.2002 = 11.200; al 31.11.2003 = 11.386) è chiaro questo trend. Le considerazioni a cui si è giunti dall'analisi dei dati statistici elaborati nell'indagine analitica dello stato di fatto prevedono un andamento che si stabilizzerà intorno alle 12.600-12.500 unità; si pensa che tale condizione tenderà, in termini statistici, a perdurare e si attesterà intorno alle 12.500 unità, con un incremento totale nel ventennio 1996-2015 dell'8% circa sul dato del 31 dicembre 1994, pari a circa 1000 abitanti.

Non si intende disattendere le considerazioni più che corrette e puntuali presenti nel capitolo sul dimensionamento della relazione dello studio di massima: consultando infatti, la tabella 38. in tav. I.1. - Elaborazioni di base a supporto dello studio generale analitico dello stato di fatto, si evince che le potenzialità insediative residue degli strumenti urbanistici attuativi, esecutivi sono di mc. totali 320.000 circa pari a circa 3.200 abitanti teorici insediabili, sulla base del parametro restrittivo di 100mc./ab.

Allo stato attuale, e con buona approssimazione, si possono considerare i seguenti dati sulla capacità insediativa:

- P.E.E.P. e Programma Costruttivo per l'edilizia residenziale: la loro attuazione è ormai in via di ultimazione e gli abitanti insediabili possono valutarsi in 1170 abitanti.
- N° due Piani Regolatori Particolareggiati "C", sino ad oggi attuati solo in minima parte: viene confermato il P.R.P. 2 (cfr. tav. I.9.), *"A monte della via Annivina e Salita S. Giacomo"*; tuttora sostanzialmente non attuato, con una capacità insediativa futura di 290 abitanti.

- Si conferma, la proposta di rinormazione come enunciato nello studio di massima, per il P.R.P. I: *“Ad Ovest dell’abitato”* con Prescrizioni Esecutive, a mezzo delle quali si perverrà:
 - alla compatibilità delle destinazioni d’uso con il nuovo assetto territoriale;
 - ad una adeguata e razionale previsione di maglia viaria;
 - alla previsione di attrezzature adeguate;
 - alla adozione di tipologie edilizie adeguate;
 - alla individuazione di quelle parti di P.E. cui attribuire valore ed effetto di P.E.E.P., al fine di soddisfare unitamente alle previsioni in centro storico di cui al punto 9 delle modifiche richieste nella delibera di approvazione dello studio di massima, alla ulteriore identificazione, della riserva di aree di cui all’art. 17, legge reg. 27 dicembre 1978, n. 71 e sue successive modifiche e integrazioni. Si può prevedere una capacità insediativa di 500 abitanti.
- Si fa notare che dei due soli piani di lottizzazione previsti : uno dei due è stato realizzato, quindi la capacità insediativa sarà di 130 abitanti.
- La capacità insediativa bloccata dei P.P.R.U. delle zone abusive si può considerare, nella totalità della previsione in 562 abitanti
- Si è voluto accogliere ugualmente la richiesta pervenuta dal Consiglio Comunale di mantenere nella stesura definitiva del P.R.G. le aree di espansione Z.T.O. “C” (nello studio di massima erano state soppresse), previste nel precedente P.R.G., in quanto ormai residuali e marginali rispetto a quelle originarie e di non fondamentale peso nel bilancio delle potenzialità insediative. Infatti la potenzialità abitativa sarà di circa 170 abitanti.
- considerando le capacità insediative residue di completamento delle Z.T.O. “B”, a circa 400 abitanti Si perviene ad un totale di 3222 abitanti teorici insediabili.

Non sono previste nuove zone d’espansione ma solo il completamento di quelle ancora vigenti.

Si è giunti a questa conclusione sviluppando alcune riflessioni, qui di seguito riportate:

- la qualità delle abitazioni. Lo standard abitativo dal dopoguerra ad oggi è notevolmente cambiato come è cambiato il modo di vivere e di fruire l’abitazione. Nessuno parla più di existenz-minimum, ma di livelli di confort più esigenti ed elevati, quindi di abitazioni con stanze più vaste e con un rapporto di mq/abitanti di fatto più elevato.
- la trasformazione delle famiglie. Altro fattore da considerare è il numero di persone costituenti il nucleo familiare che si va sempre più abbassando: ci sono nuove categorie nell’ambito delle famiglie, come i cosiddetti “singles”, oltre ai separati, divorziati, etc.

Inoltre, si vuole mettere in evidenza che il Piano Particolareggiato di Recupero del Centro Storico (PPRCS) non è di immediata attuazione, perché non è ancora definitiva la sua adozione e tantomeno la sua approvazione.

I problemi economici relativi alla sua attuazione possono comportare ulteriori ritardi, con tempi attuativi reali, paragonabili alla durata della validità del P.R.G., per cui non è ragionevole puntare esclusivamente sul recupero urbanistico-edilizio-abitativo del Centro Storico.

Dall'analisi delle risultanze dei dati scaturiti dall'esame delle tavole della "Consistenza" e della "Conservazione" del patrimonio edilizio esistente risulta una considerevole percentuale di edifici da ristrutturare e da adeguare agli standard di vivibilità attuale.

In una economia di limitate potenzialità, le opere di ristrutturazione e consolidamento del patrimonio edilizio esistente, possono risultare più dispendiose delle opere di nuova edificazione e richiedono operatori più specializzati di quelli adusi alle nuove edificazioni. L'utilizzo di tale tipo di mano d'opera in edilizia riveste anche un fondamentale aspetto economico di "lavoro" per gli operatori locali del settore, senza ricorrere a ditte specialistiche, talvolta esterne al tessuto sociale locale.

C'è ancora da tenere in considerazione altri fondamentali fattori, già prima identificati:

- La diminuzione del numero di componenti di una famiglia "attuale" evidenziato dai dati sulla popolazione residente in rapporto alle famiglie residenti nel quadriennio 31.12.1999 - 31.12.2002
(fonte: *Amministrazione Comunale*).

popolazione residente = 11.365 / famiglie residenti = 4194, al 31.12.1999;

popolazione residente = 11.328 / famiglie residenti = 4195, al 31.12.2000;

popolazione residente = 11.309 / famiglie residenti = 4197, al 31.12.2001;

popolazione residente = 11.200 / famiglie residenti = 4223, al 31.12.2002.

Se il primo dato tende a diminuire, il secondo (le famiglie residenti) tende ad aumentare con richiesta di un numero maggiore di alloggi autonomi, laddove più persone, prima, coabitavano in uno stesso alloggio;

- lo spostamento del parametro mc-abitazioni/abitante che tenendo conto che la maggior parte dei piani terra, oggi, sono destinati ad usi diversi dall'abitazione, sicuramente non è più rappresentato dagli usuali 100-120mc/ab, ma più verosimilmente da 150-180mc/ab.

In tal caso gli abitanti insediabili risulteranno circa 2130 e non 3200. Ripercorrendo i conteggi già effettuati e tenendo conto dei fattori sopra esposti si arriva alla innegabile necessità di prevedere una certa nuova cubatura edilizia, pur tenendo conto dei conteggi ufficiali, riportati avanti.

Tra l'altro, si fa notare come le previsioni di zone di completamento e/o di espansione siano molto contenute, senza tralasciare che in effetti, anche per i pregi anche artistici di Mussomeli, ci possa essere a breve un risveglio delle attività e dell'interesse a gravitare nel centro urbano in esame.

Ragionevolmente può valutarsi che la domanda di abitazioni aumenti del 30-40%.

Quindi in altre parole, se effettivamente il fabbisogno di abitazioni è ampiamente coperto dal punto di vista quantitativo, sicuramente non lo è dal punto di vista qualitativo;

Se da una parte è giusto e corretto che si vada verso una riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. Bisogna anche dire che lo stesso, dal punto di vista della qualità, non è certamente adeguato al termine, come attualmente non è adeguato ai fenomeni di trasformazione sociale cui si è accennato più sopra.

Un seppur minimo mercato edilizio delle abitazioni esiste, avvalorato dai dati sulle abitazioni nuove costruite forniti dall'Amministrazione Comunale dal dicembre 1994 al dicembre 2002:

31.12.1995, abitazioni = 289; 31.12.1996, abitazioni = 55; 31.12.1997, abitazioni = 44; 31.12.1998, abitazioni = 38; 31.12.1999, abitazioni = 51; 31.12.2000, abitazioni = 64; 31.12.2001, abitazioni = 48; 31.12.2002, abitazioni = 84.

Per questi motivi si pensa che sia comunque necessario non bloccare le eventuali ulteriori potenzialità residenziali (completamento Z.T.O. "B", completamento Z.T.O. "C", P.E.).

Fonte PRG di Mussomeli

1.2. Studio demografico e socio economico del Comune di Mussomeli

Il Piano regolatore di Mussomeli è stato approvato in maniera definitiva ai sensi dell'art. 1 del Decreto dell'Assessorato del Territorio e dell'ambiente, 6 aprile 2010, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della Legge regionale n. 71 del 27 Dicembre 1978, in conformità ai pareri reso dal consiglio Regionale per l'Urbanistica con i voti n 186 del 19 ottobre 2009 e n. 218 del 3 Marzo 2010.

Lo studio demografico a supporto del Piano regolatore, sopra citato, prendeva in esame il periodo storico compreso fra il 1995 e 2003 e delineava una previsione fino al 2015. Risulta chiaro il distacco temporale fra che la data di approvazione del piano e quelle di studio dello stesso.

In tali previsioni si sottolineava con largo anticipo la cosiddetta "*trasformazione delle famiglie*" che individuava in maniera corretta la diversificazione delle stesse e il bisogno di abitazioni con standard qualitativi elevati che ne sarebbe derivato. Infatti è noto come a fronte di una stabilizzazione del

numero dei residenti sia aumentato esponenzialmente il numero di nuclei familiari composti da single, famiglie mononucleari, divorziati e coppie di giovani non necessariamente sposati. Tale trend, in crescita costante nell'ultimo decennio, si è affiancata una politica di attrazione del comune di Mussomeli verso nuovi residenti stranieri. E' da circa 8 anni ormai, che la politica delle Case ad I€ attrae nuovi residenti stranieri che oltre ad occupare le case del nucleo storico iniziano a stabilirsi anche in parte nelle zone di più recente espansione. Infatti si è vista già la saturazione delle case vendute ad I€ e il mercato immobiliare sta vedendo una fase con forte dinamismo: risultano alla data odierna circa 1000 contratti di compravendita di casa a fronte di un centinaio di case ad un euro che erano state pubblicizzate all'inizio dell'operazione. Gli acquirenti stranieri che acquistano case a Mussomeli sono individuati in una classe sociale con buone possibilità economiche, non ultimo l'arrivo di medici argentini specializzati che hanno preso servizio nell'Ospedale di Mussomeli.

A tale importante fattore non certo prevedibile nello studio del PRG si aggiunge anche il ritorno di molti cittadini italiani residenti all'estero spinti dalle condizioni sempre più difficili in paesi quali la Gran Bretagna in particolare modo dopo la cosiddetta Brexit.

Ulteriore fattore significativo dello sviluppo economico di Mussomeli nel recente periodo è il vasto programma di riqualificazione urbana che si sta portando a termine. La riqualificazione di numerose aree urbane come le piazze storiche, l'area antistante il piazzale del castello chiaramontano, così come la riqualificazione di importanti edifici (palazzo municipale, stallone al chiostro dei Monti, chiostro di San Domenico) stanno contribuendo positivamente allo sviluppo generale dell'intera comunità favorendo la nascita di nuove realtà imprenditoriali e creando le condizioni generali affinché tale trend sia in costante aumento.

La combinazione di tali fattori spinge il mercato immobiliare interno e la richiesta di nuove aree per la costruzioni si fa sempre più pressante. Sono infatti di recente approvazione due piani di lottizzazione di cui uno già in fase di realizzazione che hanno completato la disponibilità di nuove aree edificabili. Alla data odierna le aree di espansione, così come illustrato in ulteriore elaborato progettuale, risultano quindi, impegnate.

Il programma costruttivo di cui si richiede in questa sede l'approvazione risponde quindi a tutte le esigenze in premessa:

- Impegna un'area di immediata urbanizzazione confinante con aree che già edificate ed urbanizzate;
- Si propone di attuare una riqualificazione delle stesse aree con un'azione di "cucitura urbana" realizzando contemporaneamente le opere di urbanizzazione sia primarie che secondarie;

- Risponde a quanto previsto nel PRG in relazione alla realizzazione di nuovi insediamenti urbani di qualità con un basso indice edificatorio a fronte di vaste aree di verde privato;

Gli alloggi previsti, dimensionati secondo la normativa vigente, avranno un alto tasso qualitativo, secondo quanto previsto dalla ormai cogente normativa vigente (ridotto impatto ambientale, ridotti consumi energetici, basso consumo del suolo).

IL RUP
(Ing. Carmelo ALBA)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Carmelo Alba', written in a cursive style.