AGENZIA DEL DEMANIO

INFORMATION MEMORANDUM

SETTEMBRE 2016

FARO DI GORO, località Gorino in Comune di GORO (FE)

VALORE PAESE
FARI

Indice

Premessa *pag 4*

1. Indicazioni progettuali

1.1 Principi generali pag 7

1.2 Nuove funzioni pag 9

1.3 Modalità di intervento pag 10

1.4 Valorizzazione del Faro di Goro pag 13

2. Inquadramento territoriale

2.1 Ambito geografico di riferimento pag 15

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico pag 16

2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali pag 22

2.4 Offerta turistica pag 24

Indice

3. Immobile

3.1 Localizzazione pag 26

3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo pag 27

3.3 Caratteristiche fisiche pag 28

3.4 Qualità architettonica e paesaggistica pag 29

3.5 Rilevanza storico-artistica e paesaggistica pag 31

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica pag 33

3.7 Disciplina urbanistica e attuativa (approfondimento) pag 38

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 La trasformazione pag 42

4.2 La concessione di valorizzazione (art. 3-bis D. L. n. 351/2001 conv. dalla L. n. 410/2001 e s.m.i.) pag 43

4.3 Percorso amministrativo pag 44

Premessa

Nell'ambito del progetto "FARI,TORRI ED EDIDIFICI COSTIERI", inserito nella più ampia iniziativa "Valore Paese – DIMORE", il presente Information Memorandum fornisce un quadro informativo sul ***FARO DI GORO*** *di Gorino Ferrarese, in Comune di Goro, nonché una panoramica generale del contesto territoriale e normativo di riferimento, utili all'elaborazione della proposta da presentare per la partecipazione alla gara, secondo le linee guida di seguito descritte, con particolare riferimento alle nuove funzioni e alle modalità di intervento ammesse, nel rispetto degli strumenti di tutela storico-artistica e ambientale e di pianificazione urbana e territoriale.*

L'avviso pubblicato dall'Agenzia del Demanio dedicato all'affidamento in concessione di valorizzazione di FARI, TORRI O EDIFICI COSTIERI, ai sensi dell'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001 conv. dalla L. n. 410/2001 e ss.mm.ii., punta alla selezione dell'offerta economicamente più vantaggiosa, definita in base ai criteri meglio dettagliati nel bando.

"Valore Paese – DIMORE" *è un progetto volto al rafforzamento dell'offerta culturale e della competitività del Paese attraverso la leva del turismo sostenibile, secondo una strategia di valorizzazione del patrimonio storico italiano mirata al rafforzamento dell'integrazione tra i settori del turismo, dell'arte e della cultura, dello sviluppo economico e della coesione territoriale.*

Il progetto, in linea con la programmazione comunitaria 2014-2020, è promosso da Agenzia del Demanio, Invitalia e ANCI-FPC con la partecipazione di MiBACT, MiSE, Ministero della Difesa, Conferenza delle Regioni e delle Province autonome, CDP, Istituto per il Credito Sportivo, Confindustria, AICA, ANCE, Assoimmobiliare e altri soggetti pubblici e privati interessati.

Sul modello dei "Paradores" in Spagna e delle "Pousadas" in Portogallo, "DIMORE" vuole essere una rete di strutture ricettivo-culturali diffuse a scala nazionale, da realizzare in edifici di grande valore storico-artistico e in siti di pregio ambientale e paesistico, allo scopo di potenziare lo sviluppo dei territori e promuovere l'eccellenza italiana: paesaggio, arte, storia, musica, moda, design, sport, industria creativa, innovazione, enogastronomia.

L'interazione tra arte, cultura, sviluppo turistico ed economico permette di rafforzare la capacità di proporre le tradizioni delle diverse realtà locali, promuovendo, così, anche borghi e paesaggi fino ad oggi poco noti. In tal senso il recupero del patrimonio pubblico di pregio, in una logica di partenariato pubblico-privato, ha la possibilità di essere letto non più solo in termini di costo (mantenimento oneroso di immobili pubblici), ma anche come significativa leva di sviluppo per nuove economie di scala (crescita locale e potenziamento dei sistemi turistico-culturali).

"FARI,TORRI ED EDIFICI COSTIERI" *si inserisce nell'ambito di "Valore Paese – DIMORE" ed è promosso* ***dall'Agenzia del Demanio e dal Ministero della Difesa, attraverso Difesa Servizi SpA, in collaborazione con CONI, Federazione Italiana Vela, WWF Italia, Touring Club Italia, Cittadinanzattiva, Agenzia Nazionale Giovani e insieme ai partner DIMORE – come ad esempio AICA, ANCE e ANCE giovani****.*

Il progetto interessa una rete di immobili da valorizzare secondo un modello, rispettoso del paesaggio e dell'ambiente, che nei contesti costieri prescelti emergono per assoluta bellezza e massima fragilità.

In coerenza con i principi dell'iniziativa, i fari potranno accogliere attività turistiche, ricettive, ristorative, ricreative, didattiche, promozionali, insieme ad iniziative ed eventi di tipo culturale, sociale, sportivo e per la scoperta del territorio.

Questa è l'occasione di dare il via anche in Italia – come già succede in Croazia, Spagna, Francia e in altri paesi – ad un circuito che consenta di sviluppare una forma di turismo sostenibile insolita, legata alla cultura dell'ambiente e del mare, anche in ottica di cooperazione tra i paesi del Mediterraneo.

In tal senso, il recupero del patrimonio di pregio, di proprietà dello Stato e di altri enti pubblici, attraverso lo strumento della concessione di lunga durata e in una logica di partenariato pubblico-privato, ha la possibilità di essere letto come significativa leva di sviluppo e rilancio dei territori e rappresenta un'importante opportunità per promuovere l'avvio di processi di innovazione sociale e culturale e nuovi modelli di gestione di spazi innovativi da dedicare ad iniziative che coinvolgano attivamente i cittadini, le imprese e le istituzioni, trovando nuove soluzioni e nuove aree di investimento anche secondo un sistema a rete.

Si propone, dunque, un modello di recupero che punti alla tutela, alla conservazione e alla valorizzazione del patrimonio pubblico e al rafforzamento della competitività e attrattività del contesto in cui si colloca, secondo principi progettuali declinabili a seconda delle specificità di ogni territorio.

Tutti i percorsi di valorizzazione sono stati realizzati in collaborazione con gli Enti Locali e le Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana e di tutela.

***Open Days**, ovvero giornate di apertura al pubblico dei Fari/Torri ed edifici costieri, tra cui anche il faro di Goro, sono state organizzate nei mesi di settembre-ottobre 2016, con il sostegno del WWF Italia e del Touring Club Italia, riscuotendo un interesse notevole e una grande partecipazione.*

Le giornate di apertura hanno contribuito a consolidare il processo partecipativo alla base del progetto Valore Paese – FARI,TORRI ED EDIFICI COSTIERI, a completamento della lunga e complessa attività di concertazione istituzionale con le diverse amministrazioni interessate (Comuni, Regioni, SR MiBACT e Soprintendenze) per definire congiuntamente le possibili forme di valorizzazione.

1. Indicazioni progettuali

1.1 Principi generali

Il progetto “Valore Paese – FARI,TORRI ED EDIFICI COSTIERI” riprende molti dei tratti distintivi della più ampia iniziativa “DIMORE”, consistenti in una specifica forma di ospitalità che intende affiancare ai tradizionali servizi alberghieri, extra-alberghieri e ricettivi, un’ampia offerta di veri e propri servizi socio-culturali, ricreativi e di scoperta del territorio, delle risorse e prodotti locali.

L’interazione tra arte, cultura, sviluppo turistico ed economico permette di rafforzare la capacità di proporre le tradizioni delle diverse realtà locali, promuovendo, così, anche borghi e paesaggi fino ad oggi poco noti. In tal senso il recupero del patrimonio pubblico di pregio, in una logica di partenariato pubblico-privato, ha la possibilità di essere letto non più solo in termini di costo (mantenimento oneroso di immobili pubblici), ma anche come significativa leva di sviluppo per nuove economie di scala (crescita locale e potenziamento dei sistemi turistico-culturali).

Si propone, dunque, un modello di recupero che punti alla tutela, alla conservazione e alla valorizzazione degli immobili pubblici dismessi e al rafforzamento della competitività e attrattività del contesto in cui si collocano, secondo principi progettuali declinabili per ciascuna "dimora", a seconda delle specificità di ogni territorio e della sostenibilità del loro recupero (materiale, fisico-spaziale, economica, sociale, etc.).

Coerenza con il pregio paesaggistico della zona dove è ubicato l’immobile

In relazione al valore ambientale e paesaggistico del contesto in cui è ubicato il bene, andranno sviluppate proposte progettuali esclusivamente sulla base di “buone pratiche” di tutela e conservazione.

Attenzione ai grandi attrattori turistico-culturali esistenti

Le proposte progettuali dovranno tener conto dei principali attrattori turistico-culturali presenti sul territorio, dei flussi turistici e culturali a livello nazionale e internazionale, e sviluppare un’idea di recupero e rivitalizzazione in grado di “fare sistema” con le opportunità del territorio e, al tempo stesso, di generare nuovo sviluppo in termini di occupazione, flussi e promozione.

Modello di lighthouse accommodation

Le proposte progettuali dovranno essere in linea con il progetto “FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI” e coerenti con il modello proposto, rispettoso del paesaggio e dell’ambiente, che nei contesti costieri prescelti emergono per assoluta bellezza e massima fragilità.
In linea con i principi dell’iniziativa, i fari potranno accogliere attività turistiche, ricettive, ristorative, ricreative, promozionali, insieme ad iniziative ed eventi di tipo culturale, sociale, sportivo e per la scoperta del territorio.
I programmi di valorizzazione potranno dunque spaziare dalle forme più tradizionali di ospitalità alberghiera a strutture di tipo extra-alberghiero, caratterizzate, ad esempio, da un’offerta diversificata di attività ristorative, bar tematici, piccole botteghe etc. Oltre all’offerta ricettiva potranno essere sviluppati servizi e attività di varia natura: sociali, culturali, legati all’arte, allo spettacolo, alla didattica, al tempo libero, al benessere, allo sport, all’escursionismo, alla conoscenza del mare e del contesto costiero etc.

1. Indicazioni progettuali

1.1 Principi generali

Trasformabilità ed economicità dell'iniziativa

Le proposte tecniche guarderanno al recupero degli immobili, attraverso interventi di recupero e rifunzionalizzazione altamente qualificati, in coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbana vigenti. Le offerte economiche terranno conto dei costi legati ad interventi di recupero di qualità, in relazione alle ricadute economico-finanziarie complessive dell'iniziativa

Fruibilità pubblica delle struttura

La proposta dovrà favorire la fruizione collettiva dell'immobile e delle aree esterne di pertinenza, indicando, eventualmente la possibilità di apertura (tempi e modalità) in determinati periodi o in occasione di eventi o attività culturali, ricreative, sportive, sociali e di scoperta del territorio che tengano conto del contesto e dei fabbisogni locali.

Contributo allo sviluppo locale sostenibile e alla destagionalizzazione della domanda turistica

La proposta dovrà, inoltre, contribuire ad un processo di sviluppo locale sostenibile, volto a migliorare nel tempo la visibilità del contesto in cui l'immobile è inserito e ad attivare iniziative che favoriscano la destagionalizzazione con il coinvolgimento del territorio (utilizzo di risorse e prodotti locali, eventuali ricadute occupazionali, etc.); ciò nell'ottica di sviluppare prodotti turistici con proprie specificità, in grado di attrarre nuovi segmenti di domanda, anche fuori stagione, e di valorizzare il capitale socio-economico e culturale delle comunità locali.

Attività di networking

Data la connotazione "a rete" del progetto "FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI", la proposta dovrà prevedere modalità di comunicazione, condivisione e promozione atte a favorire: la creazione di reti funzionali all'attività prevista, lo scambio di informazioni e di buone pratiche, la condivisione di attività tra i soggetti del network e/o del territorio, il mantenimento delle relazioni tra le imprese al fine di trasferire le conoscenze di ciascun gestore. Potranno essere coinvolti nello sviluppo dell'iniziativa anche altri beni (pubblici – Statali e di altri Enti – e privati) di valore storico-artistico, paesaggistico, eventualmente in aree territoriali diverse.

Valorizzazione della location

L'idea complessiva di recupero dovrà considerare le relazioni degli immobili con il sistema di riferimento e con il tessuto urbano e naturale, valorizzando ed esaltando le potenzialità della location, rispettandone, anche in relazione all'integrità materiale del bene, i caratteri di pregio ambientale e paesaggistico, gli elementi prospettici e di contesto, le distanze, i rapporti pieno-vuoto etc.

1. Indicazioni progettuali

1.2 Nuove funzioni

Il progetto punta alla definizione di un modello di ricettività, non necessariamente alberghiera, da interpretare per ciascun immobile costiero (faro, torre o altra tipologia di edificio costiero), che offra una vasta gamma di servizi socio-culturali, in grado di comprendere e valorizzare le eccellenze e le opportunità del territorio.

In coerenza con i principi dell'iniziativa, gli immobili potranno accogliere attività **turistiche, ricettive, ristorative, ricreative, didattiche, promozionali, insieme ad iniziative ed eventi di tipo culturale, sociale, sportivo e per la scoperta del territorio.**

Le proposte di valorizzazione dovranno garantire una **accessibilità e fruibilità pubblica dell' immobile e delle aree esterne di pertinenza** in modo permanente o temporaneo in occasione di eventi ed attività culturali e garantire un **contributo allo sviluppo locale sostenibile** ovvero assicurare un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto in cui è inserito.

All'interno del modello di valorizzazione sono contemplate **varie gamme turistico-ricettive, sia di tipo alberghiero che extra-alberghiero, indirizzate a diversi target, in un'ottica di turismo sostenibile che privilegi il contatto con l'ambiente naturale o il tessuto storico**.

Gli immobili, con le dovute differenze dettate dalle **specifiche prescrizioni di tutela e urbanistiche vigenti**, potranno diventare resort di lusso, piccoli alberghi o hotel di charm, ma anche ostelli, b&b, country house, campi soggiorno-studio-lavoro o strutture legate a particolari tematismi (benessere, slow and religious travel, ecoturismo, agriturismo, cicloturismo, etc.)

Il progetto FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI lascia spazio anche ad **attività complementari** all'ospitalità, come ad esempio attività di tipo: culturale (arte e spettacolo, didattica e formazione etc.); socio-ricreativo (tempo libero, attività ludiche, attività a favore di persone diversamente abili, etc.); sport e benessere (diving,,vela, pesca, ciclismo, trekking, yoga e meditazione etc.); eventi (incontri, moda, festival, concerti, matrimoni etc.); ricerca (centro-studi, osservazione della flora, della fauna e delle stelle etc.); ristorazione ed enogastronomia; agricoltura e botanica; scoperta del territorio (escursioni terrestri e marittime, visite guidate, coinvolgimento degli ospiti in attività e progetti di salvaguardia dell'habitat naturale e costiero etc.)*… semplicemente relax!*

1. Indicazioni progettuali

1.3 Modalità di intervento

Principi generali

Il principio della "conservazione attiva" ben rappresenta il percorso integrato tra il mantenimento delle peculiarità storico-stilistiche dell'organismo architettonico e la sua valorizzazione funzionale, intesa come leva di sviluppo locale.

L'idea di recupero che si intende sviluppare dovrà essere il più possibile compatibile con gli odierni orientamenti di sviluppo "sostenibile", legati alle tematiche dell'**eco-sostenibilità**, della **compatibilità** e dell'**efficienza energetica**, così da lasciare all'edilizia tipica, con specifici accorgimenti, la giusta competitività e la possibilità di accogliere i diversi aspetti dell'ospitalità, della ricettività e della cultura, nel rispetto del vissuto di cui è testimone.

Di seguito verranno illustrati alcuni spunti metodologici per l'analisi dei diversi aspetti tipologici, in relazione al valore identitario dei luoghi, alla tutela, all'unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi, nonché riguardo alle caratteristiche prestazionali degli organismi architettonici.

In particolare, circa le caratteristiche prestazionali degli edifici, si sottolinea come il recupero funzionale dei manufatti ed il loro adeguamento impiantistico debbano rispondere alle normative vigenti.

Da tali presupposti, quindi, potranno essere tratte le prime linee d'indirizzo, utili sia come riferimento per le fasi di diagnostica e di impostazione dell'idea progettuale di *lighthouse accommodation,* intesa come possibilità di comunicazione innovativa tra edificio e contesto paesaggistico, di contemperamento tra **permanenza della materia del costruito ed innovazione tecnologica**, di rispondenza tra caratteristiche architettonico distributive e **potenzialità funzionali**.

Andranno considerati i principi di compatibilità ed eco-sostenibilità, anche in vista dell'efficientamento, delle caratteristiche prestazionali e dell'adeguamento di accessibilità e visitabilità dell'edificio, secondo la normativa vigente.

Unitarietà e sostenibilità dell'intervento

L'idea di progetto punterà l'attenzione sull'unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi. Andranno considerati i principi di compatibilità ambientale sulla base di una progettazione attenta alle tematiche dell'ecosostenibilità e del risparmio energetico; così come la valutazione delle modalità di intervento sugli edifici in relazione alle potenzialità prestazionali degli involucri originari, secondo i principi di sicurezza e di efficienza energetica, di qualità e comfort (termico, acustico, luminoso, ecc.), privilegiando l'utilizzo delle tecniche costruttive tipiche della zona e che ben si adattino al contesto paesaggistico in cui il bene è inserito.

1. Indicazioni progettuali

1.3 Modalità di intervento

Mantenimento delle consistenze e riconoscibilità delle tipologie architettoniche

L'approccio progettuale mirerà a garantire la conservazione dell'impianto originario, in considerazione delle caratteristiche architettoniche-tipologiche dell'immobile, codificate nella storia e nell'arte quali caratteri identitari del contesto naturale in cui si inseriscono, prevedendo dunque interventi di minimo impatto, con la possibilità di valutare, dove possibile, l'introduzione in aggiunta all'esistente di sole strutture leggere, removibili in materiali compatibili.

Recupero e rifunzionalizzazione degli immobili

Il recupero e la rifunzionalizzazione degli immobili proposti saranno volti principalmente alla salvaguardia degli edifici, alla conservazione delle loro caratteristiche tipologiche, tenuto conto del contesto ambientale in cui gli stessi sono stati ubicati, e di eventuali elementi decorativi di pregio presenti.

Soluzioni che sappiano coniugare la salvaguardia e valorizzazione **dei beni con la loro rifunzionalizzazione e riuso, anche in relazione alla componente paesaggistico-ambientale, ossia alla possibilità di nuova integrazione dell'immobile con il suo intorno, in una logica di riqualificazione armonica ed integrata tra costruito e spazi aperti.**
Interventi, quindi, che nel loro complesso valorizzino l'identità del bene, guardando alle caratteristiche del tessuto urbano o extraurbano di appartenenza ed in generale dell'insediamento (componente naturale e paesaggistica).
Per la visitabilità e la fruibilità dell'intero complesso, scelte di percorsi e collegamenti che privilegino soluzioni in continuità con il disegno storico, che vedano la **riscoperta di percorsi esistenti nel rispetto del paesaggio e delle emergenze ambientali, nonché di eventuali preesistenze archeologiche.**

1. Indicazioni progettuali

1.3 Modalità di intervento

Tecniche costruttive ed uso dei materiali

Nella scelta delle **tecniche d'intervento - tradizionali e innovative - andrà comunque privilegiata quella maggiormente compatibile con il contesto paesaggistico, tenendo conto dei requisiti di sicurezza, durabilità e compatibilità;**

Sarà di rilevante attenzione la valutazione delle caratteristiche dei materiali utilizzabili nel recupero (ed in particolare i nuovi materiali), nonché la compatibilità con i materiali e le tecniche esecutive già in opera, anche in relazione ai loro comportamenti nel tempo.
Potrà realizzarsi una migliore valutazione delle azioni di recupero e dei benefici connessi, anche tenendo conto di eventuali effetti collaterali verificabili nel tempo, attraverso opportune considerazioni, per quanto possibile preventive, sulla reversibilità ed il livello d'impatto degli interventi proposti.

Gli interventi, quindi, rispetteranno la **concezione e le tecniche originarie della struttura**, nonché azioni significative stratificatesi nel corso del tempo, garantendone la conservazione. Gli interventi saranno il risultato di un progetto generale ed integrato, che dia il giusto peso ai diversi aspetti: architettonici, strutturali, tecnologico-costruttivi, impiantistici, funzionali, ma anche agli aspetti-simbolici.

Gli interventi dovranno essere orientati al **recupero degli elementi tipici (eventualmente presenti)** ciò al fine di garantire il minor impatto rispetto al contesto di alto valore paesaggistico e naturalistico in cui è ubicato il compendio.

Interventi sulle superfici e sulle strutture

Al fine di garantire l'opportuno standard qualitativo, l'ipotesi progettuale dovrà tener conto dei necessari approfondimenti diagnostici, oltre che della letteratura tecnica, verificando la congruenza con eventuali interventi già condotti su superfici architettoniche analoghe, nell'ottica di individuare specifici trattamenti di pulitura, consolidamento, protezione e incollaggio da esplicitare nelle fasi di progetto obbligatorie per l'avvio dei lavori (livello definitivo ed esecutivo).

Sarà opportuno che gli interventi sulle strutture (fondazioni, orizzontamenti e strutture verticali) considerino le peculiarità dell'edificio (caratteristiche fisiche, costruttive, comportamento strutturale, stato fessurativo, deformativo e di conservazione). Nell'ambito delle possibilità d'intervento, l'eventuale rimozione di corpi incongrui rispetto all'assetto originario della struttura, richiederà un'attenta valutazione, non solo dei caratteri edilizi ed architettonici degli elementi di volta in volta analizzati, ma anche del loro grado di "storicizzazione" nel contesto della "fabbrica" in cui sono stati inseriti.

1. Indicazioni progettuali

1.4 Valorizzazione dell'immobile

Il percorso di valorizzazione del bene è l'esito di un processo di concertazione istituzionale intrapreso dall'Agenzia del Demanio, nell'ambito del progetto "Valore Paese – FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI", con gli Enti locali e le Amministrazioni competenti in materia di pianificazione urbana e territoriale e di tutela.

In tale contesto:

- è stato sottoscritto, in data 19/05/2016, un **Protocollo d'intesa tra Agenzia del Demanio e Comune di Goro** per la valorizzazione dell'immobile ricadente nel medesimo Comune è conosciuto come Faro Po di Goro in località Gorino Ferrarese;

In coerenza con il progetto "FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI", il modello di valorizzazione turistico-culturale proposto è principalmente legato ai temi del turismo sostenibile, alla scoperta del territorio ed alla salvaguardia del paesaggio, anche attraverso la coesistenza dell'uso pubblico, inteso come servizio di pubblica utilità visto il mantenimento della lanterna attiva in gestione al Ministero della Difesa.

Attraverso il "turismo verde" possono essere sviluppate diverse attività e azioni a sostegno della conoscenza dell'ambiente e della sua salvaguardia, anche in relazione all'uso di nuove tecnologie nel settore dell'efficientamento energetico. In aree di particolare interesse naturalistico come quelle comprese nel Parco del Delta del Po, l'organizzazione di attività legate alla scoperta del territorio e della natura, può essere associata alla ricerca, alla salvaguardia delle risorse naturali e del patrimonio. L'ambito, infatti, è riconosciuto quale SIC e ZPS "*Sacca di Goro, Po di Goro, Valle Dindona, Foce del Po di Volano* ", qui è possibile assaporare le meraviglie naturalistiche e le eccellenze gastronomiche attraverso diverse possibilità di integrare percorsi ciclopedonali a itinerari su acqua.

1. Indicazioni progettuali

1.4 Valorizzazione dell'immobile

La valorizzazione dell'immobile punterà, quindi, al raggiungimento di una condizione di equilibrio tra la salvaguardia dell'ambiente naturale e dei caratteri paesaggistico-ambientali e la conservazione del bene rappresentato dall'immobile Faro Po di Goro, nel rispetto del contesto territoriale, della morfologia e della tipologia architettonica originaria. Inoltre, l'intervento ipotizzato terrà in considerazione la qualità ambientale del territorio, che si estende all'interno del Parco del Delta del Po e pertanto compreso all'interno di una riserva naturalistica di indubbia bellezza.

La nuova struttura potrà essere un punto di riferimento per lo sviluppo di attività connesse all'importanza naturalistica e paesaggistica del sito in quanto lo stesso si trova ricompreso all'interno di percorsi turistici e ciclopedonali e viene frequentato anche da coloro interessati dalle attività di birdwatching. I nuovi usi, in ogni caso, dovranno essere compatibili con la destinazione d'uso attuale, nel rispetto della valenza paesaggistica del contesto in cui il bene è inserito.
Nella trasformazione

- <u>saranno previsti</u>

la rifunzionalizzazione e il recupero dei manufatti originari e il loro miglior inserimento nel paesaggio sia da un punto di vista ambientale che percettivo, il riferimento alle tipologia costruttiva tradizionale consolidata nel paesaggio locale, nonché l'utilizzo di materiali compatibili con l'ambiente e con l'architettura tipica. Verrà poi garantita la salvaguardia del rapporto percettivo e favorita la fruizione pubblico-collettiva tra l'entroterra e il mare.

- <u>non saranno previsti invece</u>

Non sono ammessi aumenti di carico insediativo.

Dovrà essere assicurata la conservazione del bene, mediante una coerente, coordinata e programmata attività di prevenzione, manutenzione e recupero; nonché garantita sempre la sua fruibilità pubblica, in orari compatibili e nel rispetto della futura destinazione d'uso.
Saranno tutelati i percorsi di particolare valore storico, paesaggistico o ambientale di accesso all'immobile, sia per quanto riguarda gli aspetti strutturali, sia per quanto attiene l'arredo e le pertinenze, prevedendone una riqualificazione mediante opere e materiali idonei ed ecocompatibili.
Sarà promossa, infine, la creazione di una rete che metta in relazione gli ambiti di maggiore interesse, anche attraverso l'individuazione di itinerari specifici che, garantendo la continuità ecologica, li colleghino tra loro e favoriscano una fruizione lenta del paesaggio, costituendo un'alternativa alle modalità tradizionali di accesso maggiormente rispettosa dell'ambiente naturale (percorsi ciclabili e/o pedonali, percorsi dedicati all'escursionismo a cavallo, etc.).

2. Inquadramento territoriale

2.1 Ambito geografico di riferimento

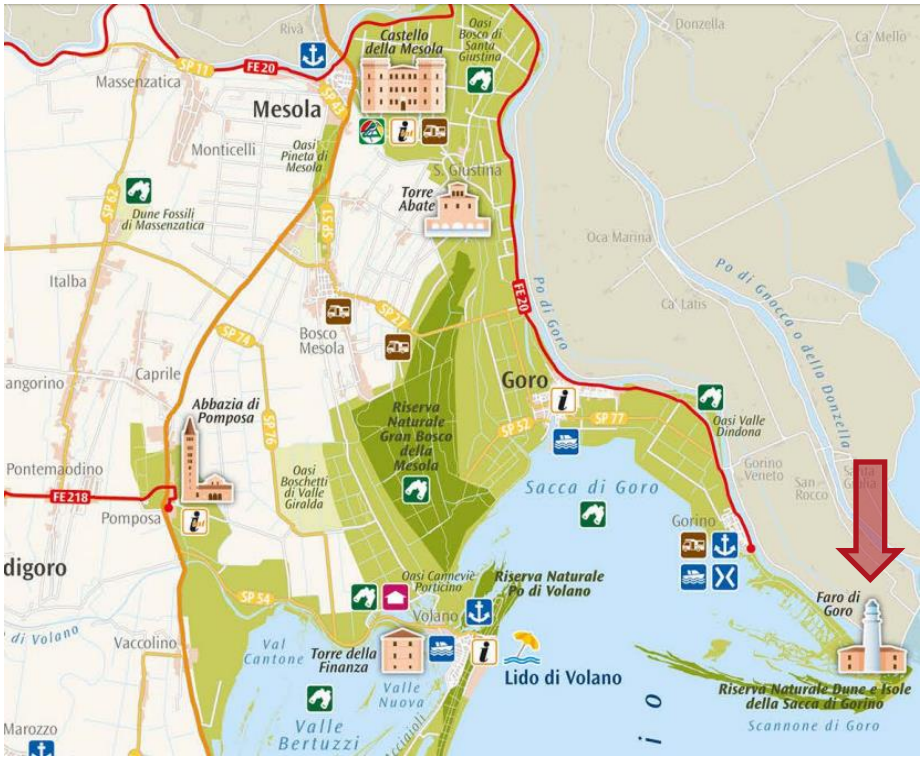
Emilia Romagna

Il faro sorge lungo la fascia costiera dell'Emilia Romagna a confine con il territorio veneto e a Nord del Lido di Volano ultima località dei 7 lidi Ferraresi. Tale area compresa tra le acque marine ed il delta del Po è denominata Gorino Ferrarese, piccola frazione del Comune di Goro in provincia di Ferrara.

Goro è un comune italiano di circa 3.800 abitanti il cui abitato ha origini nella prima metà del XVIII secolo sull'argine destro del Po in una lingua di terra emersa dal mare in conseguenza dell'avanzamento del fiume. Allora erano molto sviluppate le attività mercantili che nel tempo, in seguito al rapido avanzamento della costa, si sono spostate verso sud – est all'interno della nota «Sacca di Goro». Ancora oggi la pesca, ed in particolare la pesca delle vongole, sono alla base dell'economia di questo piccolo abitato, Goro è dotato di un porto moderno che può contare su una flotta di ben 2.500 imbarcazioni.

La storia di questo territorio è segnata dall'eterna lotta tra l'uomo e le acque, le opere di regimazione idraulica del fiume Po e del mare si fondono con il paesaggio, oasi naturalistica habitat ideale di una grande varietà di specie faunistiche ed essenze arboree. Il faro ancora oggi è un importante punto di riferimento sia per tutti coloro che trovano nella pesca fonte di sostentamento sia per gli amanti della natura che intendono intraprendere attività all'aria aperta.

La struttura è posizionata sulla parte più esterna dello scannone, lingua di terra di circa 8 km emersa dalle acque, in un deposito sabbioso chiamato «Scanno del Faro» e noto anche come «Isola dell'Amore».



2. Inquadramento territoriale

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Collegamenti autostradali

La Regione Emilia Romagna è facilmente raggiungibile.
L'Autostrada A1 Milano - Napoli collega la regione con importanti nodi autostradali:
a Parma con la A15 proveniente da La Spezia, a Modena con la A22 proveniente dal Brennero, a Bologna con la A13 proveniente da Padova - Venezia e la A14 Bologna - Bari.
Facili i collegamenti anche con la S.S. 309 Venezia - Mestre e la Superstrada E 45 Roma - Ravenna.

Collegamenti ferroviari

Il comune di Goro non ha una propria stazione ferroviaria, la stazione più vicina è quella di Codigoro (distante 22 km circa) servita dalla linea FER Ferrara - Codigoro.
In alternativa si può raggiungere la stazione di Ferrara (distante 64 km circa).

2. Inquadramento territoriale

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Collegamenti marittimi

• *Porto Garibaldi di Ferrara* (lato sud) - Loc. Lido degli Estensi - Via Cagliari;

• *Porto turistico fluviale di Ferrara* - Darsena di S.Paolo - Via Darsena (100 m dal centro storico);

Non molto distanti dalla provincia di Ferrara sono i porti di **Ravenna**.

I principali porti (poco distanti dal centro della città di Ravenna) sono:

• *Porto turistico internazionale Marinara* (a 64 km circa da Goro)

• *Porto Marina di Ravenna - Ravenna* (a 56 km circa da Goro)

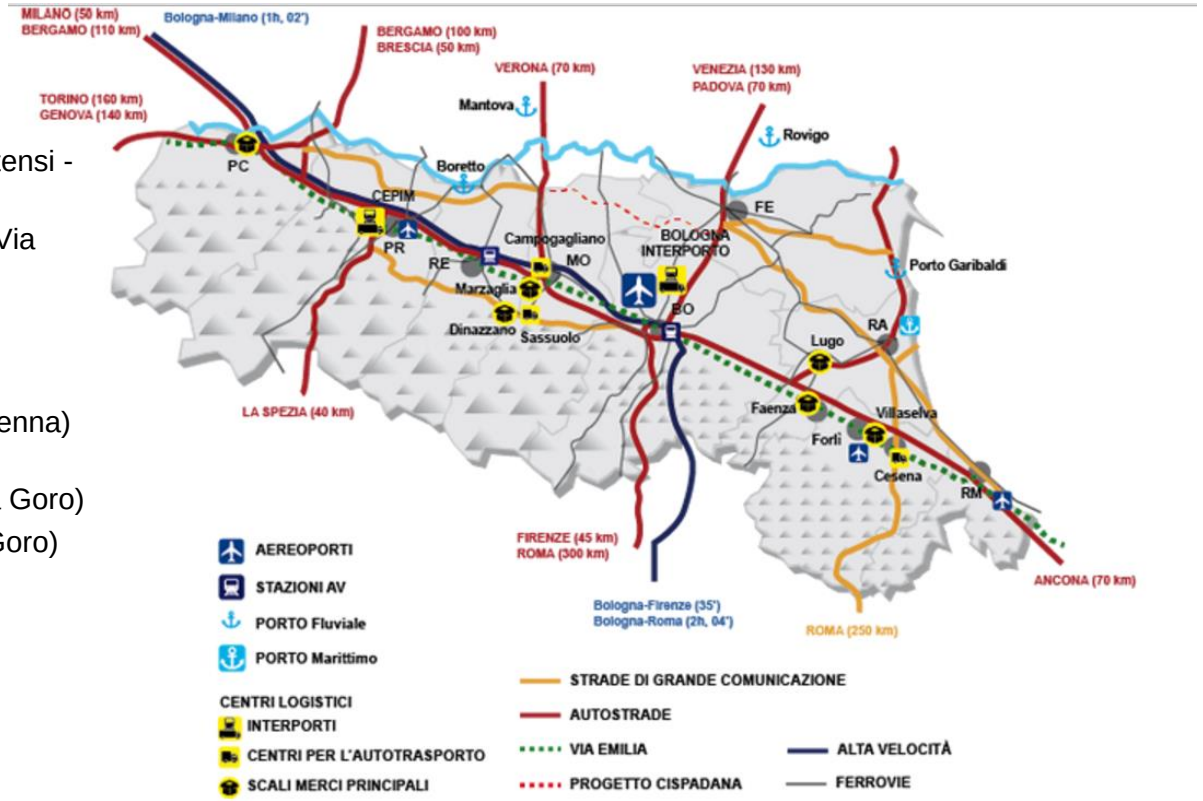
Collegamenti aerei

• Aeroporto di Bologna (a 121 km circa)

• Aeroporto di Forlì (a 103 km circa)

• Aeroporto di Venezia (a 108 km circa)

• Aeroporto di Rimini (a 128 km circa)



Come muoversi

I collegamenti delle infrastrutture autostradali permettono di raggiungere Ferrara Sud attraverso l'autostrada A13 se si proviene da Padova o Bologna, attraverso l'autostrada del Sole A1 se si proviene da Modena.

Successivamente si percorre il raccordo autostradale RA8 in direzione di Porto Garibaldi, si esce in direzione Romea/Venezia e si prosegue per strade Statali e Provinciali.

2. Inquadramento territoriale

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Sistema portuale

Elenco e localizzazione dei porti principali

- *Marina di Brondolo* – Chioggia (VE)
- *Marina di Chioggia* – Chioggia (VE)
- *Marina di Albarella* – Rosolina (RO)
- *Porto Barricata* – Porto Tolle (RO)
- *Porto di Goro* – Goro (FE)
- *Porto di Gorino* - Gorino (FE)
- *Porto Marina degli Estensi* - Loc. Lido degli Estensi (FE);
- *Porto turistico internazionale Marinara* – Marina di Ravenna (RA)
- *Porto Marina di Cervia* – Cervia (RA)
- *Onda Marina* – Cesenatico (FC)
- *Marina di Rimini* – Rimini (RN)

2. Inquadramento territoriale

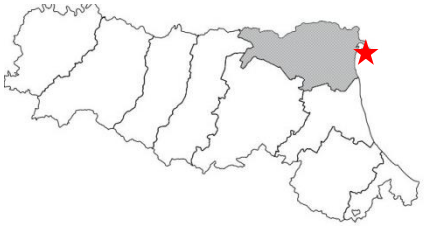
2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Focus porti turistici

Fonte: Parte delle informazioni sono state desunte dal sito http://www.ferraraterraeacqua.it/

Porti turistici	Posti Barca	Lunghezza max barche	Pescaggio barche	Servizi nautici offerti	Distanza dal faro
Marina di Brondolo – Chioggia	200	17 m	4,0 m	VHF, Combustibile, Acqua, Travelift, Elettricità, Gru, Docce, Parcheggio, Internet.	69 km
Marina di Chioggia – Chioggia	247	16 m	2,5 m	VHF, Acqua, Elettricità, Gru, Docce, Parcheggio.	70 km
Marina di Albarella – Rosolina	453	25 m	4,5 m	. VHF, Combustibile, Acqua, Travelift, Elettricità, Gru, Docce, Parcheggio, Internet.	45 km
Porto Barricata – Porto Tolle	300	16 m	3,0 m	VHF, Combustibile, Acqua, Elettricità, Gru, Docce Parcheggio.	8 km

2. Inquadramento territoriale



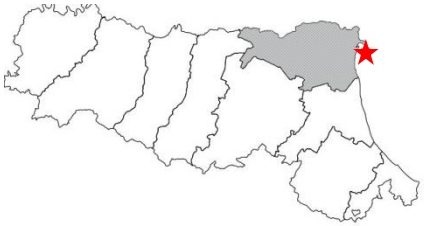
2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Focus porti turistici

Fonte: Parte delle informazioni sono state desunte dal sito http://www.ferraraterraeacqua.it/

Porti turistici	Posti Barca	Lunghezza max barche	Pescaggio barche	Servizi nautici offerti	Distanza dal faro
Porto di Goro – Marina di Goro	450	13 m	1,6 m	Vhf, acqua, luce, servizio meteo, servizi igienici, Carburante, Scivolo, Scalo di alaggio, Rimessaggio all'aperto, Riparazioni, Ritiro rifiuti, Parcheggio auto. Vigilanza 24/24.	11 km
Porto di Gorino – Loc. Gorino Ferrarese	ND	ND	ND	Vhf, Servizi igienici, Carburante, Scivolo, Scalo di alaggio, Riparazioni, Parcheggio auto/camper, Noleggio bici.	5 km
Porto Garibaldi – Comacchio	180	20 m	4,0 m	. VHF, Combustibile, Acqua, Elettricità, Gru, Docce Parcheggio.	17 km
Marina degli Estensi – Ravenna	300	24 m	4 m	VHF, Combustibile, Acqua, Elettricità, Travelift, Docce, Parcheggio	18 km

2. Inquadramento territoriale



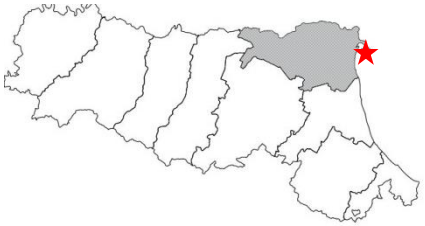
2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Focus porti turistici

Fonte: Parte delle informazioni sono state desunte dal sito http://www.ferraraterraeacqua.it/

Porti turistici	Posti Barca	Lunghezza max barche	Pescaggio barche	Servizi nautici offerti	Distanza dal faro
Porto di Ravenna - Marinara	750	40 m	6 m	VHF, Combustibile, Acqua, Elettricità, Travelift, Gru, Docce, Parcheggio	33 km
Marina di Cervia – Cervia	280	22 m	2,5 m	VHF, Combustibile, Acqua, Elettricità, Travelift, Gru, Docce, Parcheggio.	38 km
Porto Cesenatico – Onda Marina	300	23 m	3 m	VHF, Combustibile, Acqua, Elettricità, Travelift, Gru, Docce, Parcheggio	65 km
Marina di Rimini – Rimini	630	43 m	5 m	VHF, Combustibile, Acqua, Elettricità, Travelift, Gru, Docce, Parcheggio	81 km

2. Inquadramento territoriale



2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali

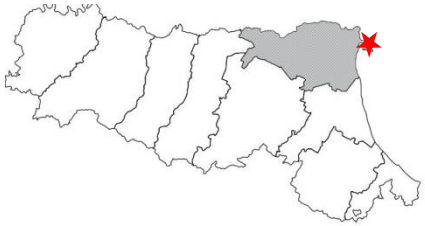
Patrimonio storico-culturale in Provincia di Ferrara

Gorino sorse come posto di dogana all'estremo limite della foce del Po, dove ancora a metà del '700 la terra non era emersa dal mare. In origine era costituito da un unico complesso che fungeva insieme da dogana, abitazione degli impiegati e oratorio, e divenne un centro abitato solo verso il 1870 quando alcuni pescatori, che prima frequentavano la zona solo saltuariamente, vi si stabilirono con le famiglie. Il pittoresco e colorato paese ha una forma assiale con case costruite ai lati della strada principale e termina con una piazza, dietro la quale si trova il porticciolo. In questa località del Comune di Goro non esistono siti dal particolare pregio storico artistico al contrario sono presenti vaste aree di interesse naturalistico. Nonostante ciò vi sono luoghi non molto distanti da visitare.

Sicuramente **Ferrara**, una delle più belle città del nord-Italia, è ricca di storia, arte e cultura. La sua storia prende le mosse nell'Alto Medioevo, per raggiungere il culmine del suo splendore durante il Rinascimento, quando divenne il centro di una importantissima civiltà artistica e letteraria legata al mecenatismo della signoria Estense. Ancora oggi si possono visitare le antiche dimore degli Estensi, fra cui il Castello, il Palazzo Schifanoia, il Palazzo dei Diamanti o la Palazzina di Marfisa, con gli splendidi affreschi ed i giardini annessi, ma si può dire che l'intera città sia un gioiello rinascimentale, della quale si scoprono le bellezze semplicemente passeggiando per le strade e fra le piazze. La cinta muraria, che circonda pressoché completamente il nucleo storico della città, racchiude ancora ai giorni nostri, come in uno scrigno, un tessuto urbano ben conservato e perfettamente leggibile, sia nella zona medioevale, sia nella parte rinascimentale (la cosiddetta Addizione Erculea, primo progetto urbanistico d'Europa).

Allo stesso modo, la provincia Ferrarese presenta una ricca offerta di luoghi di grande interesse, come la splendida Abbazia di Pomposa o le suggestive cittadine di Comacchio e Cento. Numerose sono inoltre le dimore di campagna degli Estensi, le famose Delizie, fra cui è possibile visitare il Belriguardo, il Verginese o Mesola.

In particolare **Comacchio**, detta anche “Piccola Venezia”, è attraversata da canali e sormontata da ponti. Un tempo questi ponti facevano da tramite ai tredici isolotti che costituivano il paese. Essi rappresentano dei veri e propri monumenti: il Ponte di San Pietro, il Ponte dei Sisti, il Ponte degli Sbirri, il Ponte del Carmine, il Ponte del Teatro. Comacchio vide il suo massimo splendore nel periodo rinascimentale. Tra le testimonianze più significative ricordiamo il Palazzo vescovile, il Vecchio Ospedale San Camillo, la Cattedrale di San Cassiano, la Torre Campanaria.



2. Inquadramento territoriale

2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali

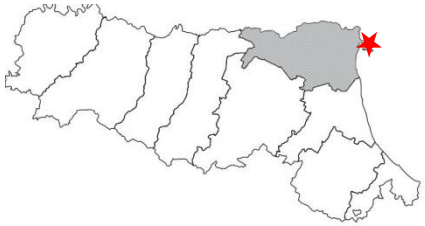
Patrimonio naturalistico

La provincia di Ferrara presenta vastissime aree di interesse naturalistico, in particolare nel Parco del Delta del Po e nelle Valli di Comacchio, zone umide che hanno preservato l'antico ecosistema, attuale rifugio per numerosissime specie di uccelli.

• Il Comune di Goro si affaccia sull'area della Sacca di Goro, la bellissima laguna situata nella parte meridionale del Delta del Po, all'interno della stazione del Parco del Delta del Po denominata Volano-Mesola-Goro, che si estende fino alla foce del Volano, zona Madonnina, Torre della Finanza e Passo Pomposa – una straordinaria porzione del sito UNESCO "Ferrara e il suo Delta del Po".

• Il Delta del Po è stato di recente (dicembre 2015) insignito del titolo M.A.B. (Man at Biosphere) dall' Unesco. Il Programma "L'Uomo e la Biosfera" (**MAB – Man and the Biosphere)** è un iniziativa intergovernativa del settore scienze dell'UNESCO che ha per obiettivo principale quello di promuovere, sin dal 1971, l'idea che sviluppo socioeconomico e conservazione degli ecosistemi. (http://mabunesco.parcodeltapo.org/)

Qui è possibile assaporare le meraviglie naturalistiche e le eccellenze gastronomiche attraverso diverse nuove possibilità di integrare percorsi ciclopedonali a itinerari su acqua, come la zona a ridosso del Po di Goro, di grande pregio naturalistico per la laguna che comprende l'area tra il porticciolo di Gorino ed il Faro, passando per il sito della Lanterna Vecchia e per la Valle di Gorino. Oppure la cosiddetta località Madonnina situata a Volano fra i due omonimi Scanni: un'area di straordinaria bellezza e qualità naturalistica. Risalendo il corso del Volano, si trova il bellissimo complesso di Valle Cannevié-Porticino: oasi chiamata così dal nome degli ex casoni da pesca presenti al suo interno, collegati tra loro da un percorso naturalistico che attraversa la valle e permette l'osservazione delle tante specie di uccelli.



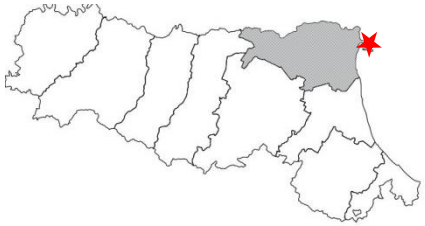
2. Inquadramento territoriale

2.4 Offerta turistica

Sport e divertimento

Gorino è punto di partenza per il turismo in bicicletta e fluvo-marittimo nonché un'interessante area per il *birdwatching*.
Infatti dai porti di Porto Garibaldi, Gorino e Porto Tolle, accoglienti motonavi accompagnano i turisti lungo i corsi principali del fiume, arrivando dal delta sino al mare e risalendo la costa sino all'Isola dell'Amore.
Dai porti di Goro, Gorino e Volano partono piccole imbarcazioni adeguate a navigare proprio dove il fiume si riveste di un labirinto di canneti, prima di diventare mare. La Sacca di Goro con i suoi Scannoni e la Riserva Naturale alla Foce del Po di Volano costituiscono ambienti unici e particolarissimi, imperdibili per chi vuole sperimentare il contatto con la natura cangiante del fiume e con i numerosi uccelli acquatici che lo popolano.

Il territorio del Delta è, infatti ,riconosciuto a livello internazionale quale punto strategico nel flusso delle migrazioni di moltissime specie di uccelli europei e quale sito ideale per la riproduzione di molte altre. Ogni anno ospita oltre 55.000 uccelli svernanti o oltre 35.000 nidificanti.
Il percorso ciclopedonale che unisce Stellata a Gorino è una delle piste ciclabili importanti d'Italia, lungo il fiume nazionale, il Po, e verso un altro elemento di forte richiamo, il mare. Pianeggiante e solo per pochi chilometri a traffico misto, è un viaggio alla portata di tutti. Inserito nel progetto Eurovelo, l'itinerario Destra Po è il tratto centrale del percorso numero 8 (chiamato "The Mediterranean Route") che collega Cadice con Atene.



2. Inquadramento territoriale

2.4 Offerta turistica

Enogastronomia

L'area del ferrarese vanta una straordinaria quantità di piatti tipici e questo è sintomo di come l'arte culinaria abbia sempre avuto un ruolo di primo piano per questi luoghi. Nei piatti tipici ferraresi i primi piatti rappresentano il cuore delle pietanze tipiche. Quasi tutti i primi piatti ferraresi hanno una caratteristica comune: la presenza della pasta sfoglia. Questa pasta è la base dei primi tra i piatti tipici ferraresi quali: *i cappelletti ferraresi, le tagliatelle, le lasagne pasticciate, il pasticcio di maccheroni*.

Oltre ai primi piatti, la cucina ferrarese offre una grande scelta di secondi: *la salama o salamina da sugo, il Cotechino, il Salame all'aglio, la Salama da tai, il Salame Zia Ferrarese, l'Acquadelle marinate, l'Anguilla* delle valle del Comacchio*, le Vongole di Goro*, quest'ultimo tra i piatti tipici ferraresi più conosciuti. Nelle sacche di Goro infatti avviene la pesca delle vongole a cui viene dedicata nel secondo e terzo fine settimana di luglio la «Sagra della Vongola Verace». Nel periodo maggio – giugno è possibile gustare i numerosi piatti del luogo alla "sagra del pesce" che si tiene proprio nella località di Gorino. Inoltre va citata la coppia ferrarese, tipico prodotto di panetteria del luogo dalla forma a nastro, originata da due pezzi di pasta legati assieme nel corpo centrale, ciascuno con le estremità ritorte in modo da formare un ventaglio di quattro corna, le cui estremità sono dette "crostini".

Tra i dolci più noti sicuramente troviamo quelli delle ricorrenze: *il Pampepato o Pampapato ferrarese*, tipico del periodo natalizio, e la *Ciambella*, tipica del periodo pasquale, i quali appartengono alla cerchia di dolci denominati "ricchi", cioè quei pani che venivano arricchiti e resi più golosi per una ricorrenza specifica. Sono altresì tipici i *Mandorlini del Ponte, il Topino ferrarese, Torta tenerina (Tacolenta), la Persicata, e le Raviole ferraresi*.

Inoltre la fascia costiera adriatica che si estende tra le bocche del Po a Goro e la foce del Reno, lungo la direttrice della strada Romea, è l'unica zona della provincia di Ferrara a vantare anche una tradizione vinicola molto particolare. La viticoltura ferrarese si è identificata per secoli col vitigno *Fortana* e *Uva D'Oro*: le sue origini pare risalgano addirittura all'epoca in cui il territorio di Comacchio era fiorente la civiltà di Spina. La coltivazione della vite appare già notevolmente sviluppata nel corso del X e del XI secolo, quando i lavori di bonifica promossi dai monaci benedettini dell'Abbazia di Pomposa favorirono una intensa attività agropastorale in questi lembi di terra strappati alla palude. Un'altra tradizione ne fa risalire invece l'origine al 1528, quando Ercole II Duca d'Este, sposò Renata di Francia, la quale, figlia di Luigi XII, avrebbe portato in dote dalla Côte d'Or della Borgogna anche un vitigno, l'uva d'oro, appunto, che trovò ambiente adattissimo per svilupparsi sulle dune sabbiose del delta del Po, in particolare attorno all'Abbazia di Pomposa e giù, nei dossi del Bosco Eliceo di Comacchio e dintorni.

3. Immobile

3.1 Localizzazione

LEGENDA

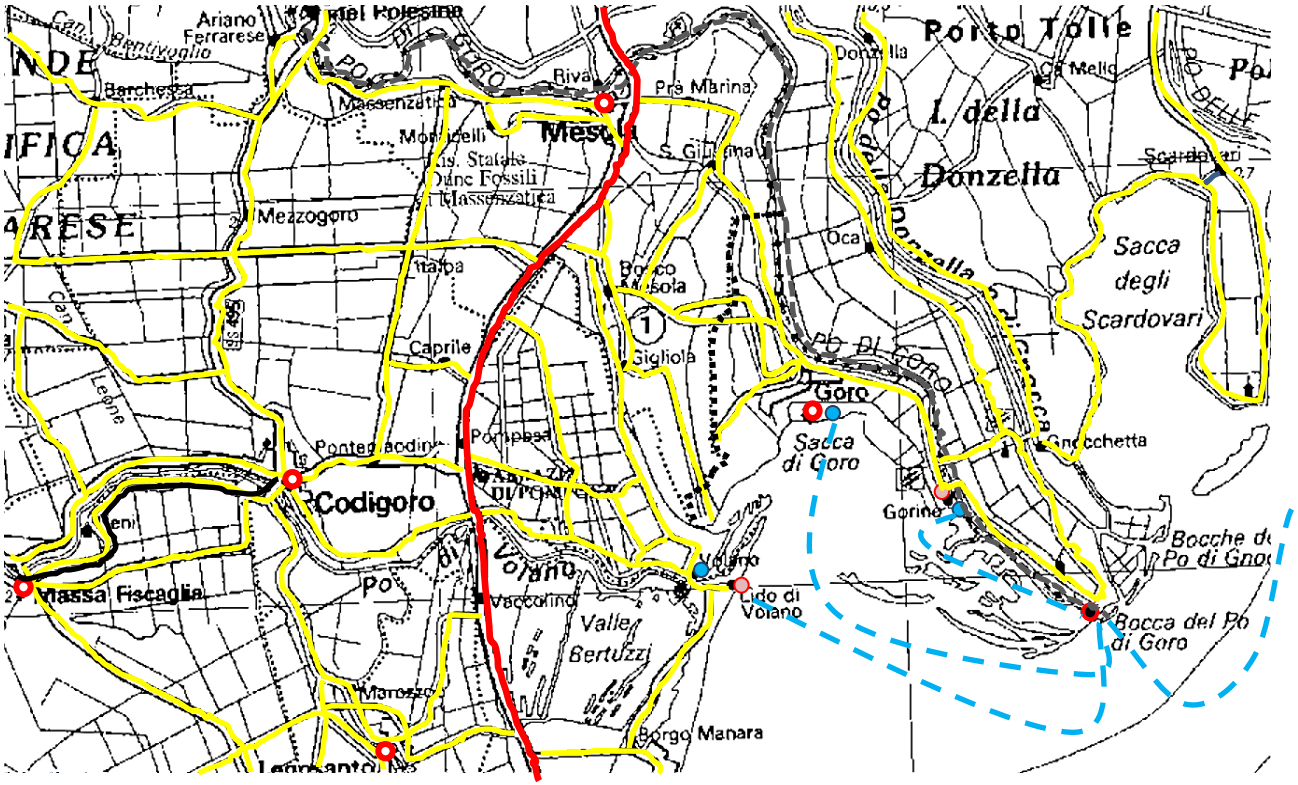
Il territorio e i collegamenti

- Viabilità principale (Autostrada)
- Viabilità principale (SS)
- Viabilità secondaria (SP)
- Viabilità ferroviaria
- Collegamenti via mare
- Porti principali
- Porti turistici
- Aeroporti principali
- Comuni principali
- Altri comuni o frazioni
- Centro urbano di riferimento del bene
- Localizzazione del bene
- Confini provinciali

La località

Il Bene: la località

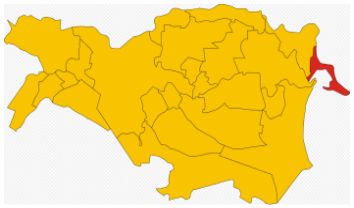
Località Gorino Ferrarese del Comune di Goro



Goro e il territorio comunale e provinciale

Comune di Goro
- 3.828 abitanti

Provincia di Ferrara
- 24 Comuni
- 351.891 abitanti



3. Immobile

3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

Scheda di sintesi

BENE DELLO STATO

Il Faro di Goro è sito a circa tre km dal centro abitato della località Gorino Ferrarese in prossimità della foce del Po di Goro e del mare. Il bene appartiene al patrimonio dello Stato seppur inserito all'interno della fascia costiera di demanio marittimo. La proprietà statale consta in tre fabbricati costruiti in muratura, uno principale e due adibiti a servizi, con annessa area cortiliva e annessa cavana (mappale 9). Il fabbricato principale, attualmente in disuso, era utilizzato a ristorante, e presenta finiture economiche quali pavimentazioni in gress, infissi in legno con vetrocamera e porte in legno. Il fabbricato si compone di due piani: al piano terra sono presenti due ampi saloni, tre camere, due locali adibiti a servizi igienici ed un locale tecnico; il piano superiore, accessibile attraverso due ampi scaloni, è composto da un ampio salone, due vani adibiti ad uffici, un vano adibito a cucina, due servizi igienici e una terrazza vista mare. Lo stato conservativo e manutentivo è scarso, impianti e finiture sono da rivisitare. I fabbricati secondari si compongono di un unico piano. Il minore risulta essere adibito a magazzino mentre quello di maggiori dimensioni risulta adibito a locali spogliatoio e servizi igienici. Il compendio necessita di ristrutturazione completa.

DATI CATASTALI

Comune di Goro
Catasto Fabbricati:
Foglio 23, p.lle 6, 7, 8, 9.

Perimetro proprietà

COMUNE: Goro (FE)

LOCALITA': Gorino Ferrarese

INDIRIZZO: N.D. - Isola dell'Amore

COORDINATE GEORIFERITE:
lat. 44°47'28'' lon. 12°23'47''

DEMANIO MARITTIMO > no

DEMANIO STORICO-ARTISTICO > no

STATO CONSERVATIVO: sufficiente/mediocre

Sup. territoriale 2.222 mq
Sup. lorda 487 mq circa

3. Immobile

3.3 Caratteristiche fisiche

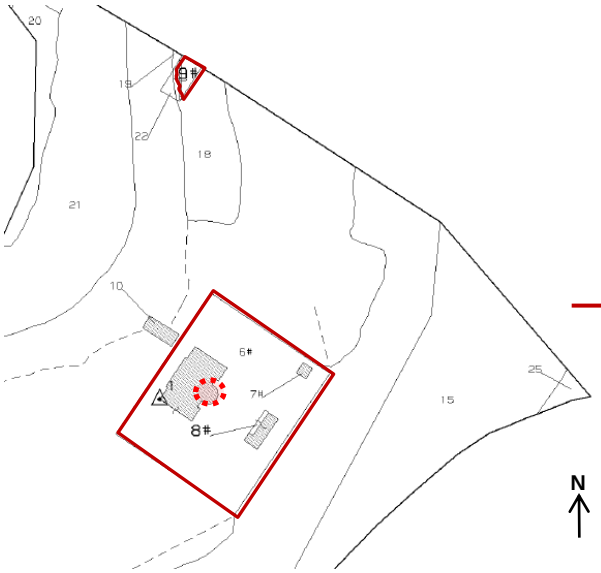
Dati generali

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 2.222
Superficie sedime:	mq 269 circa
Superficie utile lorda:	mq 459 circa
Superficie netta:	mq 367 circa
Volume fuori terra:	mc 1.400 circa

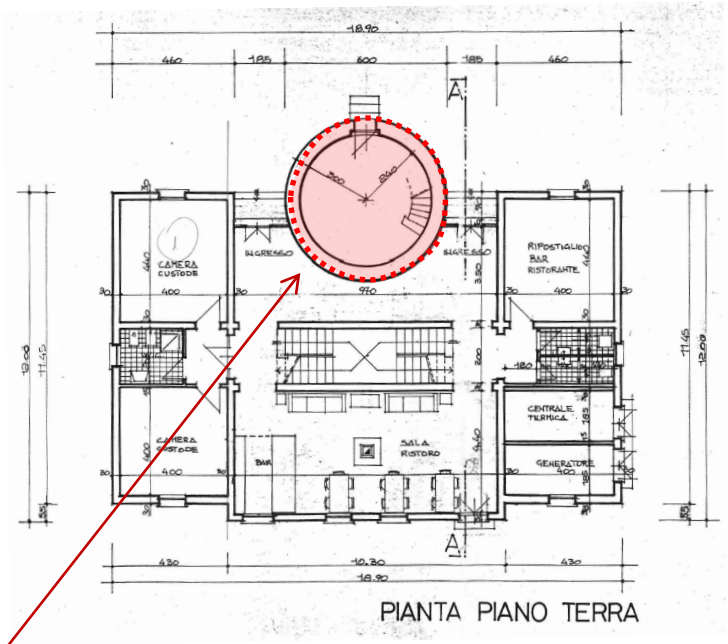
Parametri edilizi

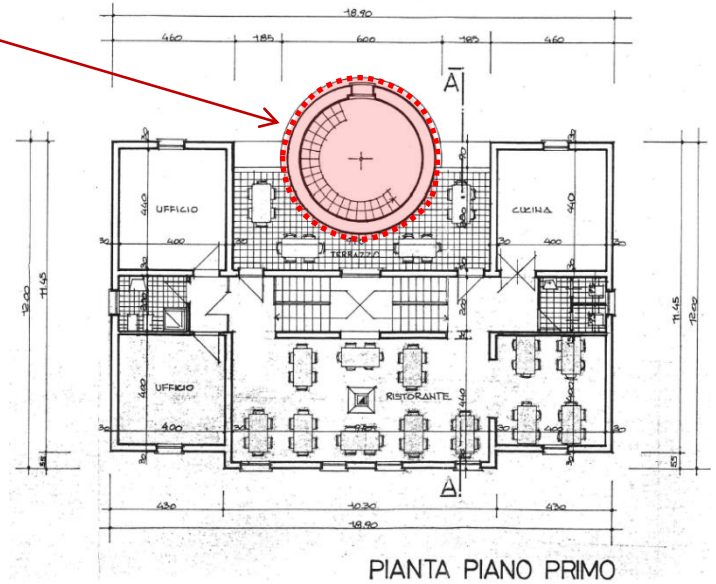
Incidenza media della muratura 20 % della s.u.l.



Porzione (circa mq 28) esclusa dalla concessione di valorizzazione in quanto in uso governativo al Ministero della Difesa. La Lanterna è attiva

Perimetro proprietà

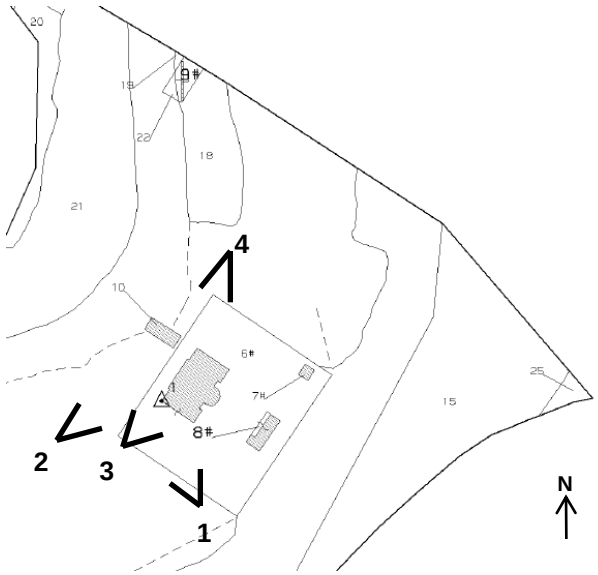




3. Immobile

3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica

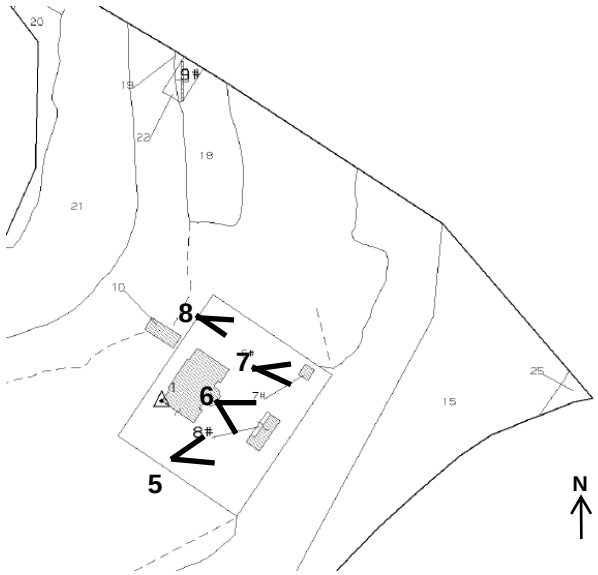


Planimetria punti di ripresa

3. Immobile

3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica



Planimetria punti di ripresa

3. Immobile

3.5 Rilevanza storico-artistica e paesaggistica

Provvedimenti di tutela

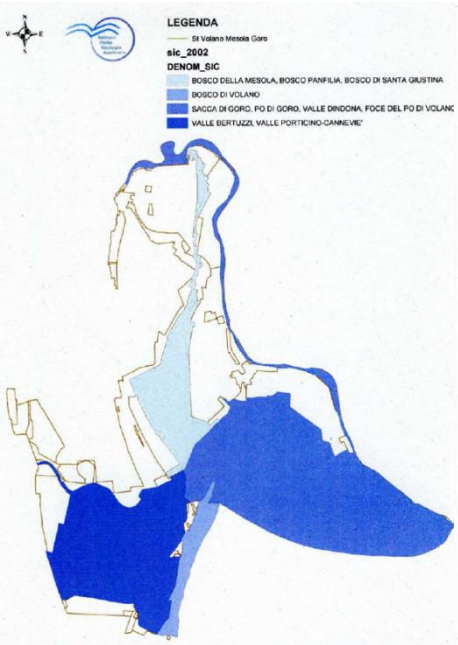
L'IMMOBILE

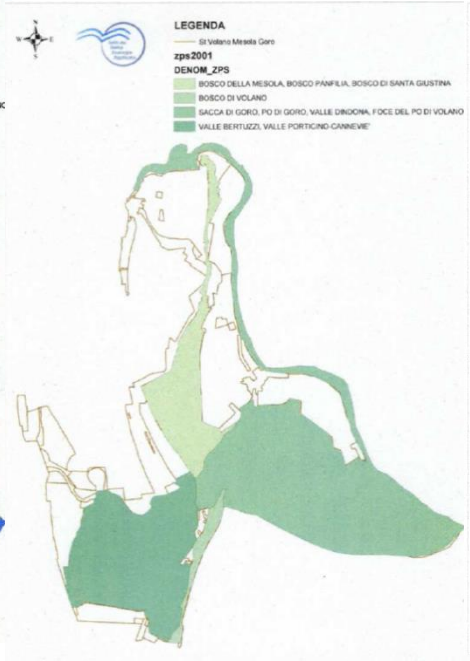
L'immobile **non è stato dichiarato di interesse culturale.**

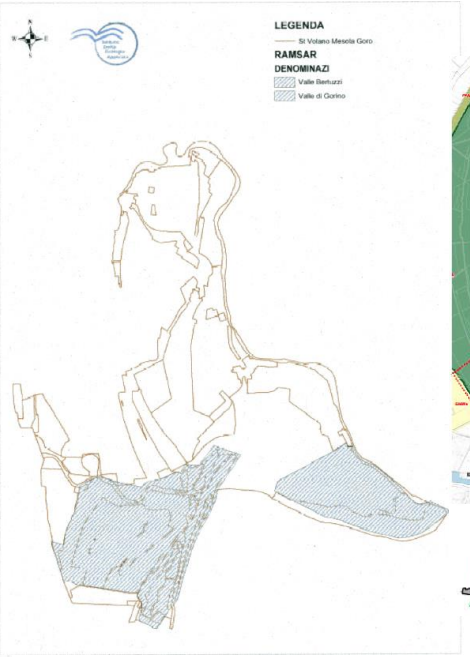
IL CONTESTO

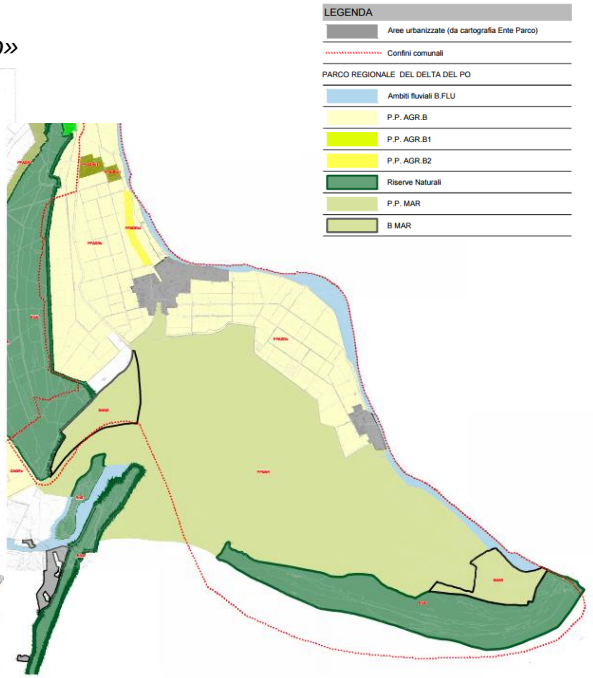
- Il bene rientra all'interno della **Riserva Naturale Statale «Dune ed Isole della Sacca di Gorino»** istituita con provvedimento DM 18 novembre 1982.
- Altre classificazioni:
  - Parco regionale del Delta del Po (L.R. 2.7.88 n. 27);
  - Zona di Protezione Speciale ai sensi della direttiva 79/409/CEE riguardante la protezione degli uccelli;
  - Sito d'Importanza Comunitario ai sensi della Direttiva 92/43/CEE - Area umida d'importanza internazionale ai sensi della Convenzione di Ramsar;

- L'area è schedata in «Rete Natura 2000» alla posizione IT4060005:
- **SIC e ZPS** della Regione Emilia Romagna: «*Sacca di Goro, Po di Goro, Valle Dindona, Foce del Po di Volano*»









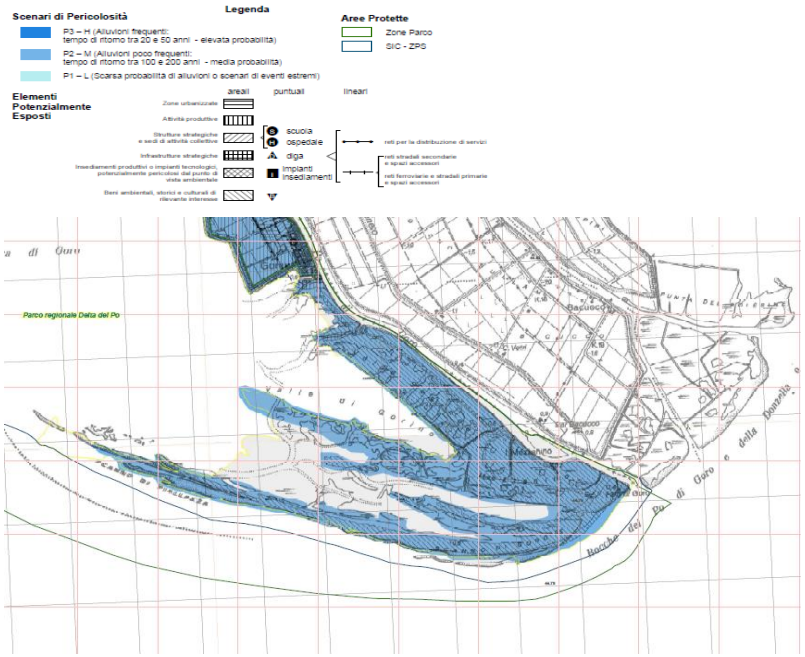
3. Immobile

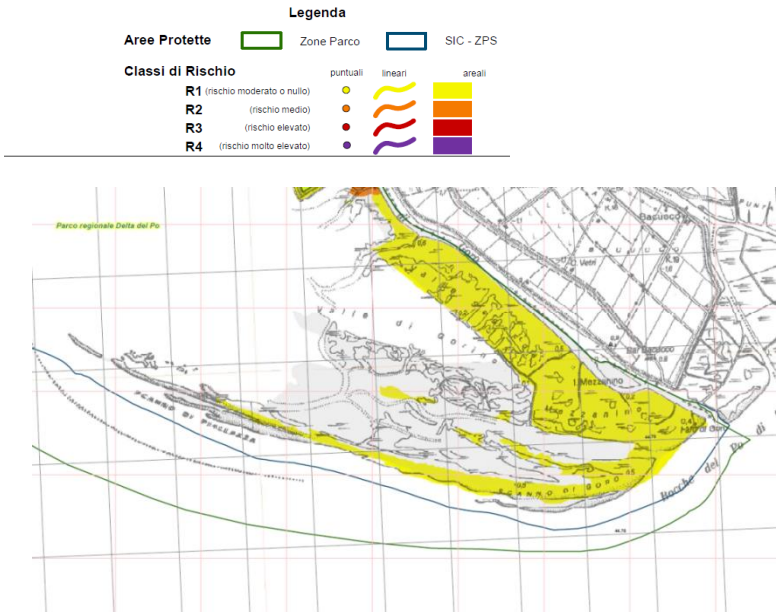
3.5 Rilevanza storico-artistica e paesaggistica

Provvedimenti di tutela

IL CONTESTO

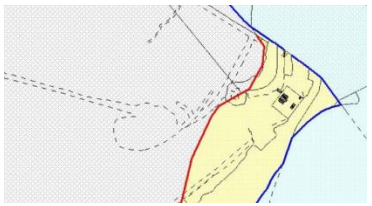
- L'area è assoggettata inoltre agli indirizzi della L. 431/1985, come la zona della Foce Po di Volano sottoposta al vincolo paesaggistico definito dalla L. 1497/1939. Queste due disposizioni vengono accorpate ed abrogate dal DL 490/1999 sua volta abrogato e sostituito dal D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.
- Il Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) classifica l'area in fascia C.
- L'area secondo il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni ricade in Scenari di Pericolosità P2 - M (Alluvioni poco frequenti Tr tra 100 e 200 anni), Classe di Rischio R1 (moderato o nullo).





- Il Compendio è, attualmente, incluso all'interno della fascia costiera di Demanio Marittimo

È stata inoltrata la richiesta di ri-perimetrazione del confine riportato sul Sistema Informativo Demanio marittimo, al fine di uniformare la cartografia demaniale marittima all'attuale appartenenza del compendio al patrimonio dello Stato.
(A lato estratto del SID)



3. Immobile

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

! La valorizzazione del compendio è stata avviata con il Protocollo d'intesa tra Agenzia del Demanio e Comune di Goro sottoscritto in data 19/05/2016 nell'ambito del quale, il Comune di Goro si è impegnato a recepire le finalità del programma Valore Paese FARI nella propria strumentazione urbanistica ed edilizia.

Con Delibera del Consiglio Comunale n. 45 del 01/09/2016 il Comune di Goro ha recepito la richiesta di ampliamento delle destinazioni d'uso del bene di proprietà statale, in coerenza con il disposto dell'art. 20 della Legge Regionale n. 15 del 30/07/2013.

RIFERIMENTI NORMATIVI REGIONALI

• Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20 - «Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio»

• Legge Regionale n. 7 del 14 aprile 2004 - (BUR n. 48 del 15.4.04) «Disposizioni in materia ambientale. Modifiche ed integrazioni a Leggi Regionali - Norme in materia di conservazione degli habitat naturali e seminaturali nonché della flora e della fauna selvatiche di cui alle direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE inerenti la rete Natura 2000 in attuazione del decreto del Presidente della Repubblica n. 357 del 1997»

• Deliberazione G.R. n. 1191 del 30.07.07 «Approvazione Direttiva contenente i criteri di indirizzo per l'individuazione la conservazione la gestione ed il monitoraggio dei SIC e delle ZPS nonché le Linee Guida per l'effettuazione della Valutazione di Incidenza ai sensi dell'art. 2 comma 2 della L.R. n.7/04».

• Deliberazione G.R. n. 667 del 18 maggio 2009 «Disciplinare tecnico per la manutenzione ordinaria dei corsi d'acqua naturali ed artificiali e delle opere di difesa della costa nei siti della Rete Natura 2000 (SIC e ZPS)»

• Deliberazione G.R. n. 1224 del 28.07.08 (BUR n. 138 del 7.8.08) – «Misure di conservazione per la gestione delle Zone di Protezione Speciale (ZPS) - Recepimento dm n.184/07 criteri minimi uniformi per la definizione di misure di conservazione relative a zone speciali di conservazione (ZSC) e a zone di protezione speciale (ZPS). misure di conservazione gestione zps, ai sensi dirett. 79/409/CEE, 92/43/CEE e DPR 357/97 e ss.mm. e DM del 17/10/07».

STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

• Ramsar - convenzione internazionale firmata a Ramsar, in Iran, il 2 febbraio 1971;

• SIC – ZPS vincoli dell' Unione Europea prescritti dalle direttive 79/409/CEE, 92/43/CEE;

• Piano Territoriale del Parco del Delta del Po - Il piano territoriale della Stazione Volano Mesola Goro è stato adottato con Delibera di C.P.87/19490 del 26/07/97 ed approvato con delibera G.R 1626 87/19490 del 31/07/01".

• PTR – Piano Territoriale della Regione Emilia Romagna approvato dall´Assemblea legislativa con delibera n. 276 del 3 febbraio 2010 ai sensi della legge regionale n. 20 del 24 marzo 2000 così come modificata dalla legge regionale n. 6 del 6 luglio 2009;

• PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento per la Provincia di Ferrara approvato con del. G.R. n. 20 del 20.01.1997;

STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE

• Piano Regolatore Generale (PRG) vigente – Approvato dalla giunta Regionale con delibera nr. 339 del 18/03/1997;

• Piano Strutturale Comunale (PSC) – Adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 80 del 23 dicembre 2013;

• Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) – Adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 10 luglio 2014;

• Delibera del Consiglio Comunale n. 45 del 01/09/2016;

3. Immobile

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Sintesi degli strumenti vigenti

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PER LA PROVINCIA DI FERRARA approvato con delibera G.R. n. 20 del 20.01.1997	PIANO REGOLATORE GENERALE (VIGENTE) e PIANO STRUTTURALE COMUNALE (ADOTTATO) DEL COMUNE DI GORO *PRG vigente con delibera giunta Regionale nr. 339 del 18/03/1997 *PSC adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 80 del 23 dicembre 2013
UNITÀ DI PAESAGGIO «Ambiti Naturali e Fluviali» SISTEMI E ZONE STRUTTURANTI LA FORMA DEL TERRITORIO «Zone di tutela della costa e dell'arenile (art. 15)» PROGETTI DI VALORIZZAZIONE «Parco Regionale del Delta del Po - L.R. 27/1988» ZONE E ELEMENTI DI INTERESSE AMBIENTALE «SIC e ZPS (art. 31)»	PRG - mappale 9 zona E2 tipo B2 "Zona naturalistica di protezione generale - Aree per strutture di servizio al Parco" (art. 58); - mappali 6,7,8 zona F «Zona per attrezzature urbano-territoriali» (art. 46); PSC-RUE - Ambito della Sacca di Goro (Sc. 12 del PSC ed art. 20.12 del RUE)

*La pianificazione urbanistica del Comune di Goro risulta ancora disciplinata dal vigente PRG deliberato dalla giunta regionale in data 18/03/1997. In data 23/12/2013 il Consiglio Comunale ha adottato il nuovo strumento urbanistico ovvero il Piano Strutturale Comunale (PSC e RUE) e, pertanto, vanno applicate le misure di salvaguardia disposte dall'art.12 della Legge Regionale 20/2000.

Nuove destinazioni d'uso del compendio

! Con Delibera del Consiglio Comunale n. 45 del 01/09/2016 il Comune di Goro, ai sensi dell'art. 20 della Legge Regionale n. 15 del 30/07/2013, ha ampliato le destinazioni d'uso del bene di proprietà statale, consentendo che possano essere realizzati gli usi turistico-ricettivi e culturali individuati dagli obiettivi strategici di valorizzazione del progetto Valore Paese FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI 2016.

Restano a carico del concessionario gli eventuali oneri derivanti dall'attuazione della variazione della destinazione d'uso.

3. Immobile

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI FERRARA
Approvato con delibera G.R. n. 20 del 20.01.1997

Ambito regionale Regione Emilia Romagna

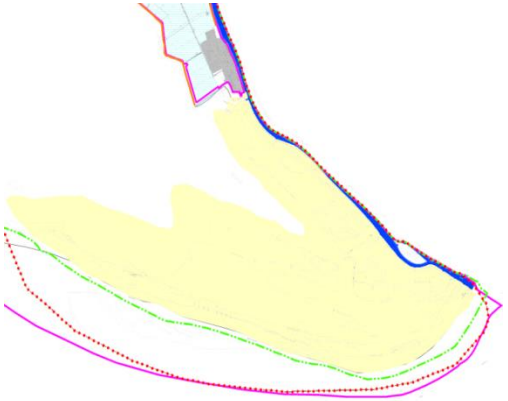
• UNITÀ DI PAESAGGIO
«Ambiti Naturali e Fluviali»

• SISTEMI E ZONE STRUTTURANTI LA FORMA DEL TERRITORIO
«Zone di tutela della costa e dell'arenile (art. 15)»

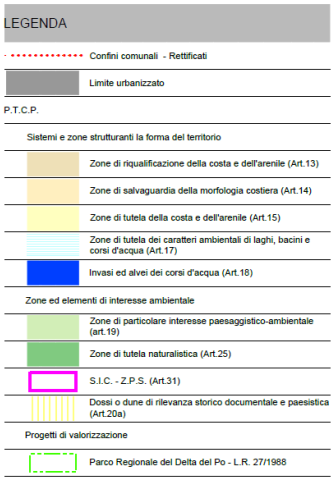
• PROGETTI DI VALORIZZAZIONE
«Parco Regionale del Delta del Po - L.R. 27/1988»

• ZONE E ELEMENTI DI INTERESSE AMBIENTALE
«SIC e ZPS (art. 31)»

Tav. D2 del PSC (Vincoli Sovraordinati PTCP)



Tav. D2 del PSC (Vincoli Sovraordinati PTCP)



3. Immobile

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

PIANO REGOLATORE GENERALE (VIGENTE)
Approvato dalla Giunta Regionale con delibera nr. 339 del 18/03/1997

NTA:

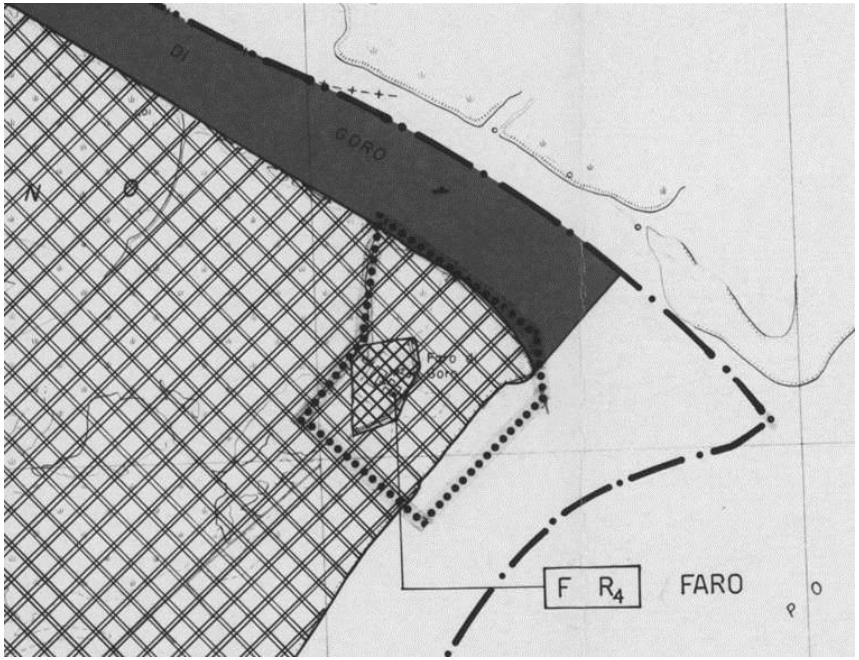
- Art. 58 per il mappale 9 - zona E2 tipo B2 “Zona naturalistica di protezione generale - Aree per strutture di servizio al Parco”;

- Art. 46 per i mappali 6,7,8 zona F «Zona per attrezzature Urbano - Territoriali»;

DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE DI GORO N. 45 IN DATA 01/09/2016

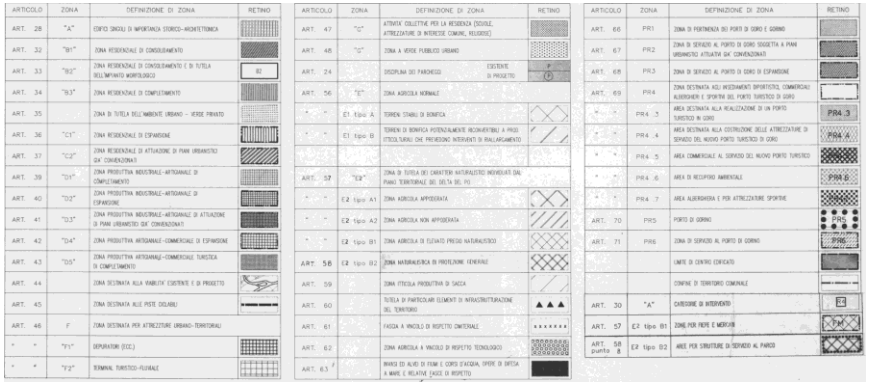
Ai sensi dell’art. 20 della L.R. n.15/2013, sono consentite sugli edifici e le aree del complesso immobiliare statale del Faro di Goro tutte le destinazioni d’uso turistico-ricettive e culturali individuate dagli obiettivi strategici di valorizzazione del progetto FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI 2016 (cfr. pag 46).

Devono essere rispettate le norme igieniche-sanitarie di accessibilità e sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali in materia altresì il rispetto della normativa prevista dai vincoli paesaggistici-ambientali e della riserva naturale dello stato esistenti sulla zona.



Tav. 10_14 Bocca Po di Goro del PRG

LEGENDA



ARTICOLO	ZONA	DEFINIZIONE DI ZONA	RETINO
ART. 28	"A"	CENTRO STORICO DI IMPORTANZA STORICO-ARCHITETTONICA	
ART. 32	"B1"	ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO	
ART. 33	"B2"	ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO E DI TUTELA DELL'IMPIANTO MORFOLOGICO	B2
ART. 34	"B3"	ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	
ART. 35		ZONA DI TUTELA DELL'AMBIENTE URBANO – VERDE PRIVATO	
ART. 36	"C1"	ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	
ART. 37	"C2"	ZONA RESIDENZIALE DI ATTUAZIONE DI PIANI URBANISTICI GIA' CONVENZIONATI	
ART. 39	"D1"	ZONA PRODUTTIVA INDUSTRIALE-ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO	
ART. 40	"D2"	ZONA PRODUTTIVA INDUSTRIALE-ARTIGIANALE DI ESPANSIONE	
ART. 41	"D3"	ZONA PRODUTTIVA INDUSTRIALE-ARTIGIANALE DI ATTUAZIONE DI PIANI URBANISTICI GIA' CONVENZIONATI	
ART. 42	"D4"	ZONA PRODUTTIVA ARTIGIANALE-COMMERCIALE DI ESPANSIONE	
ART. 43	"D5"	ZONA PRODUTTIVA ARTIGIANALE-COMMERCIALE TURISTICA DI COMPLETAMENTO	
ART. 44		ZONA DESTINATA ALLA VIABILITA' ESISTENTE E DI PROGETTO	
ART. 45		ZONA DESTINATA ALLE PISTE CICLABILI	
ART. 46	F	ZONA DESTINATA PER ATTREZZATURE URBANO-TERRITORIALI	
" "	"F1"	DEPURATORI (ECC.)	
" "	"F2"	TERMINAL TURISTICO-FLUVIALE	

ARTICOLO	ZONA	DEFINIZIONE DI ZONA	RETINO
ART. 47	"G"	ATTIVITA' COLLETTIVE PER LA RESIDENZA (SCUOLE, ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE, RELIGIOSE)	
ART. 48	"G"	ZONA A VERDE PUBBLICO URBANO	
ART. 24		DISCIPLINA DEI PARCHEGGI ESISTENTE / DI PROGETTO	P / P
ART. 56	"E"	ZONA AGRICOLA NORMALE	
" "	E1 tipo A	TERRENI STABILI DI BONIFICA	
" "	E1 tipo B	TERRENI DI BONIFICA POTENZIALMENTE RECUPERABILI A FINI ITTICOLTURALI CHE PREVEDONO INTERVENTI DI RIALLAGAMENTO	
ART. 57	"E2"	ZONA DI TUTELA DEI CARATTERI NATURALISTICI INDIVIDUATI DAL PIANO TERRITORIALE DEL DELTA DEL PO	
" "	E2 tipo A1	ZONA AGRICOLA APPEZZATA	
" "	E2 tipo A2	ZONA AGRICOLA NON APPEZZATA	
" "	E2 tipo B1	ZONA AGRICOLA DI ELEVATO PREGIO NATURALISTICO	
ART. 58	E2 tipo B2	ZONA NATURALISTICA DI PROTEZIONE GENERALE	
ART. 59		ZONA ITTICOLA PRODUTTIVA DI SACCA	
ART. 60		TUTELA DI PARTICOLARI ELEMENTI DI INFRASTRUTTURAZIONE DEL TERRITORIO	▲▲▲
ART. 61		FASCIA A VINCOLO DI RISPETTO CIMITERIALE	•••••••
ART. 62		ZONA AGRICOLA A VINCOLO DI RISPETTO TECNOLOGICO	
ART. 63		INVASI ED ALVEI DI FIUMI E CORSI D'ACQUA, OPERE DI DIFESA A MARE, E RELATIVE FASCE DI RISPETTO	

ARTICOLO	ZONA	DEFINIZIONE DI ZONA	RETINO
ART. 66	PR1	ZONA DI PERTINENZA DEL PORTO DI GORO E GORINO	
ART. 67	PR2	ZONA DI SERVIZIO AL PORTO DI GORO SOGGETTA A PIANI URBANISTICI ATTUATIVI GIA' CONVENZIONATI	
ART. 68	PR3	ZONA DI SERVIZIO AL PORTO DI GORO DI ESPANSIONE	
ART. 69	PR4	ZONA DESTINATA AGLI INSEDIAMENTI DIPORTISTICI, COMMERCIALI ALBERGHIERI E SPORTIVI DEL PORTO TURISTICO DI GORO	
" "	PR4.3	AREA DESTINATA ALLA REALIZZAZIONE DI UN PORTO TURISTICO IN GORO	PR4.3
" "	PR4.4	AREA DESTINATA ALLA COSTRUZIONE DELLE ATTREZZATURE DI SERVIZIO DEL NUOVO PORTO TURISTICO DI GORO	PR4.4
" "	PR4.5	AREA COMMERCIALE AL SERVIZIO DEL NUOVO PORTO TURISTICO	
" "	PR4.6	AREA DI RECUPERO AMBIENTALE	PR4.6
" "	PR4.7	AREA ALBERGHIERA E PER ATTREZZATURE SPORTIVE	
ART. 70	PR5	PORTO DI GORINO	PR5
ART. 71	PR6	ZONA DI SERVIZIO AL PORTO DI GORINO	PR6
		LIMITE DI CENTRO EDIFICATO	
		CONFINE DI TERRITORIO COMUNALE	
ART. 30	"A"	CATEGORIE DI INTERVENTO	RE
ART. 57	E2 tipo B1	ZONE PER PESCA E MERCATO	
ART. 58 punto 8	E2 tipo B2	AREE PER STRUTTURE DI SERVIZIO AL PARCO	

3. Immobile

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

PIANO STRUTTURALE COMUNALE (ADOTTATO)
Adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 80 del 23 dicembre 2013

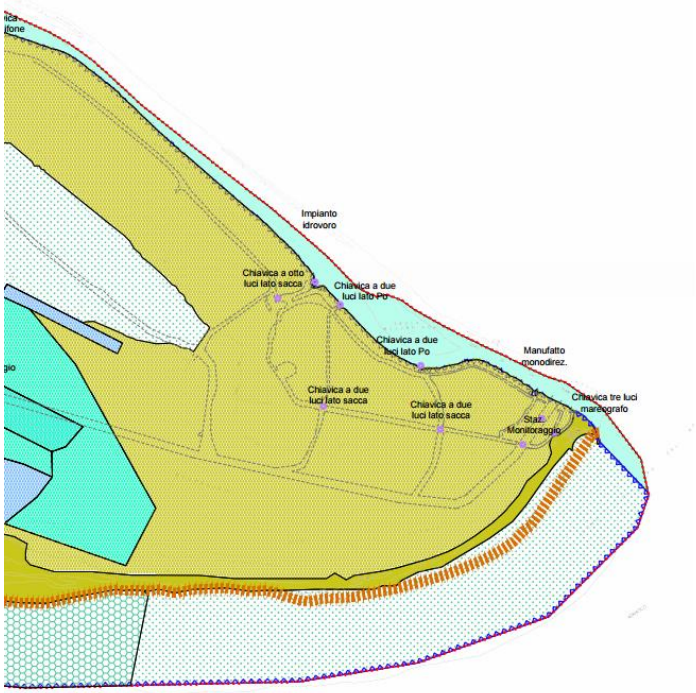
NTA:

• PSC-RUE

- Sc. 12 del PSC da pag. 88 a pag. 95 ed art. 20.12 del RUE - Ambito della Sacca di Goro

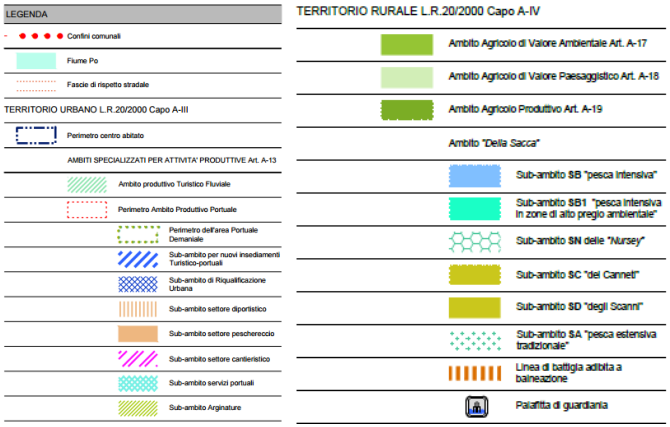
Vincoli d'ambito estratti dalle NTA del PSC

L'Area è schedata in Rete "Natura 2000" alla posizione IT4060005 – SIC-ZPS denominato "Sacca di Goro, Po di Goro, Valle Dindona, Foce del Po di Volano" all'interno dell' "Elenco Siti di importanza Comunitaria e delle zone di Protezione Speciali".
Le normative che ne regolano la gestione sono oltre al PTPR regionale, PTCP Provinciale, PRG comunale, Il Piano territoriale del Parco del Delta del Po "Stazione Volano Mesola Goro", anche i vincoli prescritti dalle direttive 79/409/CEE, 92/43/CEE, la "Rete Natura 2000" ed infine la convenzione internazionale di Ramsar di seguito elencati.
La zonizzazione del Parco del Delta del Po stazione Volano Mesola Goro inserisce il territorio della Sacca nelle zone B.MAR, B.FLU, PP.MAR, e RNS.
Il PTCP inserisce nella Sacca le seguenti zone: zona di tutela della costa e dell'arenile (art. 15), Invasi ed alvei dei corsi d'acqua (art. 18), Zone di tutela naturalistica (art. 25), Zone SIC-ZPS (art. 31)
L'area è assoggettata inoltre agli indirizzi della L. 431/1985, come la zona della Foce Po di Volano sottoposta al vincolo paesaggistico definito dalla L. 1497/1939. Queste due disposizioni vengono accorpate ed abrogate dal DLsg. 42/2004 attualmente vigente.
Il vincolo idrogeologico ai sensi del RD 3267 del 1923 è apposto nella sola area prospiciente il Bosco della Mesola, in prossimità dell'argine nord-ovest della Sacca.
Lo scanno di Goro e parte della Zona Ramsar sono Riserva Naturale dello Stato (di popolamento animale) denominata "Dune ed Isole della Sacca di Gorino" istituita con DM 18/11/1982 (G.U. 339 del 10/12/1982).



Tav. 03.04 Ambito della Sacca del PSC

LEGENDA



3. Immobile

3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa (approfondimento)

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI FERRARA - AMBITO REGIONALE EMILIA ROMAGNA

Art. 15 - Zone di tutela della costa e dell'arenile

1. Le zone di tutela della costa e dell'arenile interessano parti del sistema costiero che presentano caratteri di naturalità o seminaturalità, ovvero costituenti residui di arenile, dei retrostanti cordoni dunosi e di frammenti di zone pinetate o boscate non riconducibili ai sistemi boscati di cui all'art. 10 del PTCP o non ricomprendibili nelle zone di tutela naturalistica di cui all'art. 25 del PTCP.

2. Nelle zone di cui al primo comma, come delimitate nelle tavole dei gruppi PSC.01 e PSC.02, possono essere consentiti esclusivamente:

a. la conservazione ed il ripristino della conformazione naturale, con particolare riferimento all'apparato morfologico e vegetazionale della duna, nonché gli interventi di miglioramento della qualità dei biotopi e per la fruizione a fini naturalistico-didattici, ivi compresa la realizzazione di modeste strutture eseguite con materiali tradizionali e con caratteristiche tipiche dei luoghi, fermo restando il divieto di realizzare strutture permanenti;
b. a realizzazione di attrezzature mobili di servizio alla balneazione ed alla frequentazione turistica purché previste da specifici programmi di gestione o da piani comunali dell'arenile di cui all'art. 3 della L.R. 31 maggio 2002, n. 9. Le strutture per la balneazione non potranno, in ogni caso, avere densità superiore ad una attrezzatura ogni 1000 ml di arenile;
c. la realizzazione di opere per la difesa dal mare e per la vivificazione delle lagune, anche mediante i necessari adeguamenti delle bocche di comunicazione con il mare, realizzate dalle autorità competenti nell'ambito di programmi complessivi di gestione dei singoli ambiti idraulici unitari in ogni caso verificati per compatibilità con i contenuti delle varie parti del presente Piano;
d. gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti edilizi esistenti, nonché ogni altro intervento su tali manufatti qualora definito ammissibile dagli strumenti di pianificazione strutturale ed operativa competenti per territorio, redatti in applicazione della L.R. 20/2000 e s.m.i.; per le strutture ricettive esistenti, fatta eccezione per i complessi turistici all'aperto, sono consentiti interventi di ristrutturazione e riqualificazione nonché quelli di adeguamento ai requisiti minimi obbligatori di sicurezza ed igiene;
e. l'esercizio delle attività vallive, di acquacoltura e di pesca secondo i metodi tradizionali ed in conformità alla specifica disciplina.

Art. 31 - Zone S.I.C. – Z.P.S.

1. Il PSC identifica e perimetra le aree interessate da Siti di Importanza Comunitaria (SIC) e da Zone di Protezione Speciale (ZPS), nel rispetto dei provvedimenti istitutivi degli stessi.

2. E' compito del POC e del RUE recepire gli indirizzi e le norme comportamentali che saranno individuate per tali aree dalle Amministrazioni competenti, nonché coordinare i programmi di tutela e gestione delle aree medesime con gli altri programmi pubblici e privati

3. Immobile

3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa (approfondimento)

PIANO REGOLATORE GENERALE, PIANO STRUTTURALE COMUNALE, REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO DEL COMUNE DI GORO

CDU del 10/06/2016

COMUNE DI GORO
Provincia di Ferrara
Area Tecnica Servizi LL.PP – Urbanistica

Servizio Urbanistica

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

N. 1224 prot.U.T-LL.PP.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista la richiesta del Responsabile del Servizio LL.PP. Zappaterra geom. Matteo del 24.05.2016;;

Visto l'art. 12 della legge regionale 21 ottobre 2004, n.23;

Visto il Piano Regolatore Generale Vigente;

Visto il PSC e il RUE adottati;

CERTIFICA

che il terreno di questo Comune distinto al catasto al foglio 23 mapp.6-7-8-9 ha la seguente destinazione urbanistica:

" ZONA PER ATREZZATURE URBANO-TERRITORIALI - F - " mapp.6-7-8, prescrizioni urbanistiche: art. 46 NTA/PRG – NTA/PSC Ambito Sacca di Goro SC 12 da pag. 88 a pag.95 – RUE art. 20.12 Ambito Sacca di Goro;
" ZONA NATURALISTICA DI PROTEZIONE GENERALE – AREE PER STRUTTURE DI SERVIZIO AL PARCO " map.9, prescrizioni urbanistiche: art.58 PRG – NTA del PSC Ambito Sacca di Goro SC 12 da pag. 88 a pag.95 – RUE art. 20.12 Ambito Sacca di Goro.

Vincoli: vincolo paesaggistico D.Lgs.42/2004 – vincolo ambientale Parco Regionale del delta del Po art. 32 Riserve naturali dello Stato.

Gli indici urbanistici fanno riferimento all'area del mappale d'origine in caso di frazionamenti avvenuti dopo la data del 06.12.1991.
In data 23.12.2013 il Consiglio Comunale ha adottato il PSC e in data 10.07.2014 il RUE..

Goro li 10 giugno 2016

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
f.to digitalmente
Viviani geom.Antonio Rubis)

P.zza D. Alighieri, 19 44020 Goro (FE) tel. 0533 / 792908 - 792912 - fax 0533 / 792909
e-mail: edilizia@comune.goro.fe.it - urbanistica@comune.goro.fe.it

Ferrara terra e acqua

Estratto delibera n. 45 del 01/09/2016 del Consiglio Comunale

Visto il D.Lgs n.267/2000;
Visto Lo statuto Comunale;
Visto l'art. 20 della L.R. 30 luglio 2013 n.15
Visto l'art. 3-*bis* del D.L. 25 settembre 2001, n. 351, conv. dalla Legge 23 novembre 2001, n. 410;

Ravvisata la propria competenza a provvedere;

Acquisita l'attestazione, parte integrante dell'atto, sull'insussistenza del conflitto di interessi anche solo potenziale né gravi ragioni di convenienza che impongono un dovere di astensione dell'esercizio della funzione di cui al presente provvedimento, né in capo all'istruttore dell'atto né in capo al Responsabile del Servizio firmatario dell'atto medesimo;

Acquisito il parere favorevole di regolarità tecnica in ordine alla regolarità e correttezza dell'azione amministrativa, parte integrante dell'atto, espresso dal Responsabile del servizio interessato, Viviani geom.Antonio Rubis, ai sensi degli artt. 49, 1° comma e 147 bis del D.Lgs n. 267/2000;

Acquisito il parere di regolarità contabile, parte integrante dell'atto, espresso dal Responsabile del Servizio Finanziario Gianella Nadia, ai sensi degli artt. 49, 1° comma e 147 bis del D.Lgs 267/2000;

Con voti unanimi espressi ed accertati nelle forme di legge;

DELIBERA

1) di dichiarare di interesse pubblico a norma dell'art. 20 della L.R. n.15/2013, condividendo, gli obiettivi strategici del progetto FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI 2016, sviluppato dall'Agenzia del Demanio nell'ambito dell'iniziativa "Valore Paese–DIMORE", il programma di valorizzazione e riqualificazione che prevede le destinazioni d'uso sugli edifici e le aree del complesso immobiliare statale del Faro di Goro descritte di seguito: *attività ricettive di tipo alberghiero, alberghi, pensioni, locande, residences, con riferimento sia alle parti ricettive vere e proprie (stanze, miniappartamenti), sia alle parti di servizio (cucine, lavanderie, spazi tecnici, ecc..), sia a spazi di soggiorno e ritrovo (ristoranti, bar, sale riunioni, ecc..), annessi all'attività ricettiva; pubblici esercizi, ristoranti, trattorie, bar compresi gli spazi di servizio e di supporto tecnico e quote di attività ricettive fino ad un massimo di 10 stanze. attività culturali (arte e spettacolo, didattica e formazione) socio-ricreative (tempo libero, attività ludiche, attività a favore di persone diversamente abili), sport e benessere (diving, vela, pesca, ciclismo, trekking, yoga e meditazione), eventi (incontri, moda, festival, matrimoni) ricerca (centro studi, osservazione della flora, della fauna e delle stelle), ristorazione ed enogastronomia, agricoltura e botanica, scoperta del territorio (escursioni terrestri e marittime, visite guidate, coinvolgimento degli ospiti in attività e progetti di salvaguardia dell'habitat naturale e costiero).*
2) che devono essere rispettate le norme igieniche-sanitarie di accessibilità e sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali in materia altresì il rispetto della normativa prevista dai vincoli paesaggistici-ambientali e della riserva naturale dello stato esistenti sulla zona;
3) di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, IV comma. del D.Lgs. n. 267/2000 al fine di salvaguardare il bene da atti vandalici.

3. Immobile

3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa (approfondimento)

PIANO REGOLATORE GENERALE, PIANO STRUTTURALE COMUNALE, REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO DEL COMUNE DI GORO

- Art. 46 del PRG relativo ai mappali 6, 7, 8: **zona F «Zona per attrezzature urbano-territoriali»**

- La zona per attrezzature urbano territoriali è destinata ad attrezzature pubbliche e private di interesse collettivo tecnologico di scala comunale e sovracomunale.
- La zona F si articola in 2 sottozone:
  F1 - funzioni tecnologiche (depuratore, impiantì vasche accumulo acquedotto, impianti idrovori)
  F2 - funzioni turistico-ricreative e legate alla mobilità (terminali intermodali, automobilistici, fluviali).
- Usi previsti **(per i nuovi usi cfr delibera di CC 45/2016 a pag. 39 e 42**):
  F1: U16, U18, U22, U23.
  U1 - Limitatamente all'alloggio del custode con un massimo di 150 mq di Su.
  F2: U4,U7,U11, U14, U16, U21
  U1 - Limitatamente all'alloggio dei custode con un massimo di 150 mq di Su.
- Interventi ammessi:
  F1 recupero: R1, R2, R5, R6, R7, R8.
  Nuova costruzione: NC1, NC2, NC3, NC4, NC5, NC6 (non ammesse nel caso specifico).
  F2 Nuova costruzione: NC5, NC6 (non ammesse nel caso specifico).
- Modalità di intervento:
  F1: intervento edilizio diretto. F2: Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica e/o privata.

- Prescrizioni particolari:
  a) Le attrezzature realizzate da privati in zona "F" sono soggette alla stipulazione con il Comune di una convenzione che stabilisca i criteri di utilizzazione dell'area, la destinazione d'uso degli immobili in funzione della loro utilizzazione collettiva.
  b) Ai sensi del 4° comma della L. 1/78 solo nel caso di intervento pubblico l'Amministrazione Comunale con delibera del Consiglio Comunale ha la facoltà di variare le destinazioni specifiche che indicano per quale tipo di attrezzatura.
  c) Qualora la zona "F" sia limitrofa a zone di interesse ambientale o di tutela dei fiumi le quote di verde e parcheggi richieste dall'art. 24 dovranno essere realizzate in prossimità di queste e l'Amministrazione Comunale può richiedere particolari sistemazioni sia delle pavimentazioni che delle alberature.
  d) E' comunque fatto obbligo il recepimento dei pareri vincolanti dell'Ente di gestione del Parco Regionale del Delta del Po, del servizio provinciale difesa del suolo, risorse idriche e risorse forestali e del Magistrato del Po.

3. Immobile

3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa (approfondimento)

PIANO REGOLATORE GENERALE, PIANO STRUTTURALE COMUNALE, REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO DEL COMUNE DI GORO

- Sc. 12 del PSC ed art. 20.12 del RUE - **Ambito della Sacca di Goro**

Il PSC, nella pianificazione della Sacca, persegue i seguenti obiettivi generali:

a) mantenere la continuità paesaggistica esistente della linea di costa interna formata dal Bosco della Mesola, dalla difesa rappresentata dagli argini e dalle scogliere frangionda;
b) ricercare continuamente un equilibrio tra l'ambiente naturale e l'attività dell'uomo, tenendo nel dovuto conto le trasformazioni paesaggistiche avvenute nei decenni con l'acquacoltura, traducendo le linee guida del GIZC (Gestione integrata zone costiere);
c) rispetto dell'habitat naturale per favorire la vita dell'avifauna e della flora palustre esistente, stabilendo una serie di salvaguardie procedurali che disciplinino i piani ed i progetti atti ad avere incidenze significative su un sito di Importanza Comunitaria (SICZPS);
d) coordinamento con i piani faunistici provinciali;
e) al di fuori delle zone portuali, non ci sono infrastrutture viarie e opere di urbanizzazione idonee che possano essere di supporto ad attività produttive e/o ricreative realizzate o da realizzarsi nella Sacca di Goro; pertanto si perseguirà l'obiettivo di favorire e potenziare tutte le opere ed infrastrutture all'interno degli Ambiti Portuali che siano al servizio dell'attività della Sacca;
f) le opere che vengono eseguite nella sacca di Goro devono essere realizzate nel rispetto della sicurezza della navigazione nei canali di atterraggio ai porti e nell'intera sacca;
g) consentire e favorire la balneazione e la pratica della elioterapia nelle zone e aree previste dalla normativa vigente;
h) perseguire tutte quelle azioni necessarie alla riduzione dell'inquinamento delle acque superficiali della Sacca, intervenendo nell'intero Ambito Costiero Nord "Sistema insediativo del Delta" come definito dal GIZC, che comprende anche i comuni di Comacchio, Codigoro, Mesola e Lagosanto, sulla rete dei canali ed idrovore di bonifica.

- Funzioni ammesse: molluschicoltura e pesca tradizionale, turismo escursionistico e balneare, Diportismo nautico, Attività di ricerca, sperimentazione scientifica e manutenzione dell'ambiente, Manutenzione, riqualificazione e nuova costruzione di manufatti destinati alla salvaguardia idraulica e della qualità delle acque, Asportazione di sabbie per il ripascimento delle spiagge e bonifica di fondali;

- Carichi ammessi: non è previsto aumento del carico insediativo;

- Dotazioni ecologiche e ambientali: Tutti gli interventi eseguiti nella Sacca di Goro dovranno rispettare le norme regolamentari e le modalità di intervento previsti dalle Norme Sovraordinate per la salvaguardia dell'ambiente.

- Attuazione: Interventi di manutenzione e riqualificazione dei manufatti esistenti secondo le indicazioni del RUE

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 La trasformazione

I dati della trasformazione

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 2.222
Superficie sedime:	mq 269 circa
Superficie utile lorda:	mq 459 circa
Superficie netta:	mq 367 circa
Volume fuori terra:	mc 1.400 circa

Parametri edilizi

Incidenza media della muratura 20% circa della s.u.l.

Nuovi usi

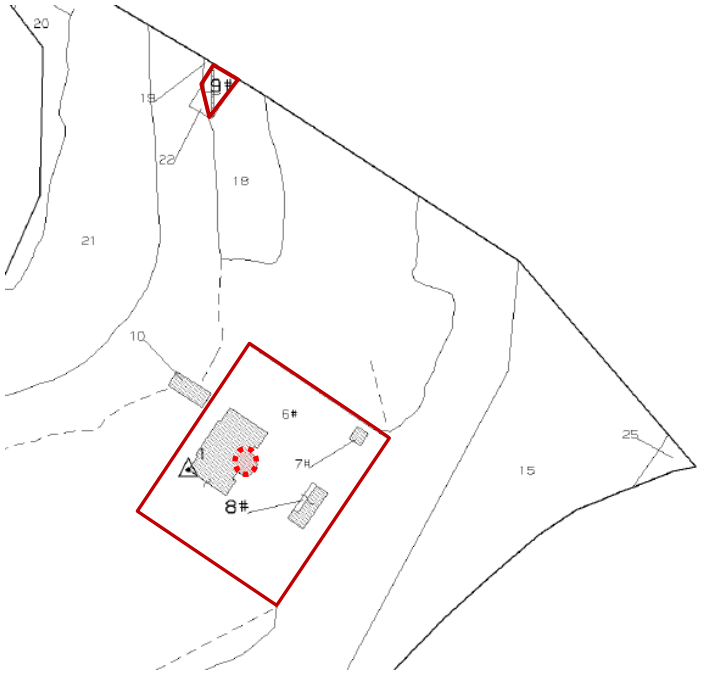
• Per l'intera superficie, ad eccezione degli usi governativi, è stato previsto, con delibera n. 45 del 01/09/2016 del Consiglio Comunale del Comune di Goro, un ampliamento delle attuali destinazioni d'uso del bene nell'ambito del protocollo d'intesa siglato in data 19/05/2016 con il Comune di Goro. Tale ampliamento, compatibilmente con i vincoli ambientali e paesaggistici presenti, permette quanto segue: *attività ricettive di tipo alberghiero, alberghi, pensioni, locande, residences, con riferimento sia alle parti ricettive vere e proprie (stanze, miniappartamenti), sia alle parti di servizio (cucine, lavanderie, spazi tecnici, ecc..), sia a spazi di soggiorno e ritrovo (ristoranti, bar, sale riunioni, ecc..), annessi all'attività ricettiva; pubblici esercizi, ristoranti, trattorie, bar compresi gli spazi di servizio e di supporto tecnico e quote di attività ricettive fino ad un massimo di 10 stanze. attività culturali (arte e spettacolo, didattica e formazione) socioricreative (tempo libero, attività ludiche, attività a favore di persone diversamente abili), sport e benessere (diving, vela, pesca, ciclismo, trekking, yoga e meditazione), eventi (incontri, moda, festival, matrimoni) ricerca (centro studi, osservazione della flora, della fauna e delle stelle), ristorazione ed enogastronomia, agricoltura e botanica, scoperta del territorio (escursioni terrestri e marittime, visite guidate, coinvolgimento degli ospiti in attività e progetti di salvaguardia dell'habitat naturale e costiero)*

• Per la superficie in uso governativo è previsto il mantenimento del servizio di pubblica utilità (uso governativo al Ministero della Difesa – Marina Militare).

• Per l'intera superficie esterna la realizzazione di aree destinate all'accessibilità, ai servizi e alle dotazioni dovrà essere autorizzata dalle autorità competenti. Per quanto riguarda gli standard urbanistici, se dovuti, si potrà concordare con l'Amministrazione Comunale la loro realizzazione nelle vicinanze dell'immobile o la loro monetizzazione.

Porzione (circa mq 28) esclusa dalla concessione di valorizzazione in quanto in uso governativo al Ministero della Difesa. La Lanterna è attiva

Perimetro proprietà



Tipologie di intervento

Non sono ammessi aumenti di carico insediativo. Per l'intera superficie sono previsti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione nelle modalità definite dagli strumenti urbanistici del Comune di Goro e secondo le indicazioni e prescrizioni definite dagli organi competenti in materia. Ai fini esemplificativi e non esaustivi si elencano gli Enti interessati dalla gestione dell'area: Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali, Corpo Forestale dello Stato, Capitaneria di Porto, Regione Emilia Romagna e Regione Veneto, Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara, AIPO, Ente Parco Delta del Po.

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.2 La concessione di valorizzazione (art. 3-bis D. L. n. 351/2001 conv. dalla L. n. 410/2001 e s.m.i.)

La concessione di valorizzazione è uno strumento di partenariato pubblico-privato che consente di sviluppare e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, attraverso l'assegnazione a primari operatori privati del diritto di utilizzare gli immobili a fini economici per un periodo determinato di tempo, a fronte della loro riqualificazione, riconversione funzionale e manutenzione ordinaria e straordinaria.

Attraverso lo strumento della concessione, l'investitore privato non grava il proprio business plan dei costi per l'acquisto degli immobili che rimangono di proprietà pubblica, mentre lo Stato, oltre ad incassare un canone per l'intera durata della concessione, risparmia gli oneri improduttivi di vigilanza, custodia, messa in sicurezza, manutenzione e riattiva nel contempo circuiti virtuosi di trasformazione urbana e sviluppo territoriale.

La durata della concessione è commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione, per un periodo di tempo comunque non eccedente i 50 anni. Alla scadenza della concessione, lo Stato rientra automaticamente nella piena disponibilità degli immobili concessi in uso, con l'acquisizione di ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad essi apportate. La L. n. 228/2012 ha previsto che, al termine del periodo di tempo previsto dalla concessione, il Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia del demanio, verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni, possa riconoscere al concessionario, ove non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene, al prezzo di mercato.

L'individuazione dei concessionari privati prevede il ricorso a procedure di evidenza pubblica, tra primari investitori ed operatori dotati di idonei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi e con esperienza pluriennale nella progettazione di qualità e nei settori commerciali e gestionali individuati per l'uso degli immobili.

Il canone della concessione è determinato secondo valori di mercato, tenendo conto degli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili e della ridotta rimuneratività iniziale dell'operazione. Il D.L. n. 95/2012 ha introdotto il riconoscimento ai Comuni interessati dal procedimento di valorizzazione di una aliquota pari al 10% del canone riscosso dallo Stato.

Il D.L. n. 95/2012 ha, inoltre, espressamente previsto la possibilità di sub-concedere a terzi le attività economiche o di servizio previste dal piano di gestione. Tale innovazione può consentire una significativa estensione della concessione di valorizzazione, già sperimentata per il recupero di immobili pubblici a fini turistico-ricettivi e culturali, anche a progetti di trasformazione che prevedano altre destinazioni funzionali, comprese quelle residenziali e commerciali.

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.3 Percorso amministrativo

La proposta selezionata nell'ambito dell'avviso di gara, dovrà essere sviluppata in successive fasi di progettazione architettonica, di livello definitivo e/o esecutivo, da sottoporre successivamente all'approvazione degli Enti competenti in materia edilizia e di tutela.

In particolar modo, gli elaborati progettuali e le relative relazioni tecnico-illustrative, saranno oggetto di valutazione da parte del Comune, per gli aspetti della coerenza urbanistica e del rispetto dei parametri edilizi, in relazione gli strumenti di pianificazione vigenti e adottati e fatto salvo eventuali necessari pareri rilasciati dagli Enti competenti citati precedentemente (pag. 45).

In tale contesto sarà possibile dettagliare le scelte in merito agli interventi relativi a complessi storici, suscettibili di interesse culturale o sottoposti a precisi vincoli di tutela artistica.

I progetti sottoposti all'attenzione dell'Amministrazione Comunale e degli eventuali altri Enti interessati, dovranno, comunque, conservare caratteristiche di piena aderenza con quanto esplicitato in fase preliminare nell'ambito del programma di valorizzazione.

VALORE PAESE
FARI

Partner Promotori

Ministero dell'Economia e delle Finanze / Agenzia del Demanio
Ministero della Difesa / Difesa Servizi SpA

Con la partecipazione di

Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo
Ministero dello Sviluppo Economico

Con il sostegno di

Touring Club Italia
WWF Italia
Cittadinanzattiva
Italiacamp
CONI
Federazione Italiana Vela

Con il coinvolgimento dei partner DIMORE

Invitalia
ANCI – Fondazione Patrimonio Comune
Cassa Depositi e Prestiti
ICE – Agenzia per la promozione all'estero e l'internazionalizzazione delle imprese italiane
Istituto del Credito Sportivo
Confindustria
Associazione Italiana Confindustria Alberghi
Ance
Assoimmobiliare

AGENZIA DEL DEMANIO