AGENZIA DEL DEMANIO

INFORMATION MEMORANDUM

settembre 2017

Torre Monte Pucci, Peschici (FG)

VALORE PAESE
FARI

Indice

Premessa pag 04

1. Indicazioni progettuali

1.1 Principi generali pag 06

1.2 Nuove funzioni pag 08

1.3 Modalità di intervento pag 09

1.4 Valorizzazione dell'immobile pag 12

2. Inquadramento territoriale

2.1 Ambito geografico di riferimento pag 14

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico pag 15

2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali pag 21

2.4 Offerta turistica pag 24

Indice

3. Immobile

3.1 Localizzazione pag 30

3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo pag 31

3.3 Caratteristiche fisiche pag 32

3.4 Qualità architettonica e paesaggistica pag 34

3.5 Rilevanza storico-artistica pag 35

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica pag 36

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 La trasformazione pag 38

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 39

4.3 Percorso amministrativo pag 40

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 su Torre Monte Pucci di Peschici, 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.

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.
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 a seconda delle specificità di ogni territorio.

Coerenza con il pregio storico-artistico e paesaggistico dell'immobile e con le previsioni degli strumenti di pianificazione urbana e territoriale vigenti

In linea con i principi di tutela e con gli indirizzi degli strumenti di pianificazione vigenti, andranno sviluppate proposte progettuali che tengano conto del valore storico-artistico e paesaggistico degli immobili nonché delle nuove funzioni e delle modalità di intervento ammesse.
Le proposte presentate dovranno, pertanto, essere corredate da un programma di valorizzazione e da un piano di gestione coerenti con l'iniziativa.
Nelle fasi di progettazione definitiva ed esecutiva, successive all'aggiudicazione, la proposta vincitrice sarà soggetta, ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. n. 42/2004, alla preventiva autorizzazione della competente amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali e al successivo iter dell'amministrazione comunale, ai fini della verifica di compatibilità degli interventi proposti con la tutela dei beni e con le previsioni e prescrizioni urbanistiche ed edilizie alle quali gli stessi sono sottoposti.

Attenzione ai grandi attrattori turistico-culturali esistenti

Le proposte progettuali dovranno tener conto dei principali attrattori turistico, socio-culturali e naturali presenti sul territorio e dei relativi flussi nazionali e internazionali, al fine di sviluppare un'idea di valorizzazione in grado di "fare sistema" con le opportunità del territorio e, al tempo stesso, di generare nuove opportunità di sviluppo.

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 altamente qualificati, nel rispetto dei principi di tutela e conservazione, di cui all'art. 29 del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, e in coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriale 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 garantire la fruizione collettiva dell'immobile e delle aree esterne di pertinenza e indicare la tipologia di apertura al pubblico prevista (tempi e modalità): permanente o temporanea, in determinati periodi o fasce orarie, 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

Nella valorizzazione dovranno essere considerate le relazioni degli immobili con il sistema di riferimento e con il tessuto urbano e naturale, esaltando le potenzialità della location, rispettandone, anche in relazione all'integrità materiale del bene, i caratteri di interesse storico-artistico, di pregio naturalistico-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 sviluppata nella proposta dovrà essere il più possibile legata alle tematiche dell'eco-sostenibilità, della compatibilità ambientale e dell'efficienza energetica.

Di seguito verranno illustrati alcuni spunti metodologici per l'analisi dei diversi aspetti che interessano i fari, in relazione al valore simbolico ed identitario dei luoghi, ai caratteri architettonici, paesaggistici, ambientali, all'unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi, nonché alle caratteristiche prestazionali degli organismi architettonici.
In particolare, si sottolinea come il recupero funzionale dei fari ed il loro adeguamento impiantistico debbano rispondere sia alle normative vigenti, sia ai principi di minimo intervento, di compatibilità e reversibilità degli interventi operabili.
Da tali presupposti, quindi, potranno essere tratte le prime linee d'indirizzo, utili come riferimento per le fasi di analisi e di impostazione dell'idea progettuale di *lighthouse accommodation,* con particolare riferimento alle soluzioni di recupero e di manutenzione, conservazione e monitoraggio dell'immobile.

Il recupero degli immobili proposti sarà volto principalmente alla salvaguardia degli edifici, alla conservazione delle loro caratteristiche materiali e storico-artistiche, ovvero della loro integrità architettonica, nel rispetto dei caratteri morfologici, tipologici, strutturali e distributivi, nonché degli elementi decorativi di pregio presenti.
Le soluzioni proposte dovranno coniugare la tutela e la conservazione dei beni con il loro riuso, anche in relazione alla componente paesaggistico-ambientale, ossia alla possibilità di nuova integrazione dell'immobile con l'ambiente naturale e il contesto urbano di riferimento, in una logica di intervento armonica ed integrata tra costruito e spazi aperti. Gli interventi previsti, quindi, nel loro complesso dovranno valorizzare l'identità del bene e del paesaggio, guardando alle caratteristiche del territorio e del tessuto socio-economico e culturale di appartenenza.
Andranno, inoltre, privilegiati percorsi e collegamenti in continuità con il disegno storico, nel rispetto del paesaggio e delle emergenze ambientali, nonché di eventuali preesistenze archeologiche.

1. Indicazioni progettuali

1.3 Modalità di intervento

Minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità

L'idea di progetto punterà l'attenzione sui seguenti aspetti: **tutela del valore culturale ed identitario dell'immobile, unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi; conservazione delle superfici, delle strutture in genere o delle singole unità edilizie, nel rispetto dell'organicità del complesso; salvaguardia del contesto naturale in cui il bene è inserito.**

Andranno considerati i principi di minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità, anche in vista dell'efficientamento, delle caratteristiche prestazionali e dell'adeguamento di accessibilità e visitabilità dell'edificio, secondo la normativa vigente.
L'approccio progettuale mirerà a garantire la conservazione dell'impianto originario: non saranno previste la realizzazione di nuove volumetrie, né l'alterazione dei prospetti, valutando eventualmente, ove possibile, l'introduzione in aggiunta all'esistente di sole strutture leggere, removibili in materiali compatibili; tutti gli interventi che si intenderà intraprendere saranno comunque in linea e realizzati secondo quanto espressamente indicato e prescritto nelle norme di pianificazione territoriale e/o nei documenti di vincolo/tutela.

Nella scelta delle tecniche d'intervento – tradizionali e innovative – andrà comunque privilegiata la meno invasiva, la più reversibile e maggiormente compatibile con i valori storici paesaggistici e ambientali, tenendo conto dei requisiti di sicurezza, durabilità e compatibilità.
Quando possibile, sarà utile optare per interventi che possano essere rimossi e sostituiti con eventuali misure alternative, ritenute più opportune, alla luce di nuove conoscenze acquisite in materia di innovazione tecnologica. Qualora non ci sia modo di condurre interventi totalmente removibili, sarà preferibile lasciare la possibilità di loro rinnovamenti ed integrazioni, si precisa sempre che, tutti gli interventi che si intenderà intraprendere saranno comunque realizzati in linea secondo quanto espressamente indicato e prescritto nelle norme di pianificazione territoriale e/o nei documenti di vincolo/tutela.

Sarà di rilevante attenzione la valutazione delle caratteristiche dei materiali utilizzabili nel restauro (ed in particolare i nuovi materiali), anche in relazione ai loro comportamenti nel tempo.

Gli interventi saranno il risultato di un progetto integrato e sostenibile, rispettoso della concezione e delle tecniche originarie, nonché delle azioni significative stratificatesi nel corso della storia, di cui andrà garantita la conservazione.

1. Indicazioni progettuali

1.3 Modalità di intervento

Interventi sulle superfici e sulle strutture

Gli interventi di conservazione delle superfici esterne ed interne saranno volti principalmente alla massima permanenza della materia in opera. 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 successive 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 storico (caratteristiche fisiche, costruttive, comportamento strutturale, stato fessurativo, deformativo e di conservazione) e garantiscano il minimo impatto, nonché il monitoraggio in progress, assicurando la compatibilità tra i materiali già in opera e quelli impiegati nell'intervento di restauro (da esplicitarsi nelle successive fasi di progetto – definitivo ed esecutivo).

Nell'ambito delle possibilità d'intervento, l'eventuale rimozione delle superfetazioni e degli elementi incongrui, 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.

Soluzioni distributive e impiantistiche

Le soluzioni distributive contempleranno: la conservazione e la massima rispondenza all'impianto originario dell'edificio ed alle sue caratteristiche di rilievo; ove possibile il miglioramento della percorribilità esterna ed interna con riferimento agli spazi connettivi ed ai collegamenti verticali, secondo il parere vincolante emesso dai competenti Enti in materia di tutela, eventualmente anche in deroga alla normativa di carattere generale sull'adattamento e il riuso degli edifici per funzioni pubbliche e/o aperte al pubblico.

Le soluzioni impiantistiche in generale contempleranno: la minima invasività rispetto alle strutture orizzontali e verticali ed il relativo adeguamento alla normativa vigente di carattere nazionale, anche in materia di tutela dei beni culturali e paesaggistici e salvaguardia ambientale e naturale.

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 13 settembre 2017, un **Protocollo d'intesa tra Agenzia del Demanio e Comune di Peschici** per la valorizzazione degli immobili ricadenti nel Comune di Peschici, tra cui Torre Monte Pucci;
- è all'esame del **Segretariato Regionale per la Puglia – Ministero dei beni e delle Attività Culturali e del Turismo** l'autorizzazione alla concessione, prevista ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004, richiesta **dall'Agenzia del Demanio D.R. Puglia e Basilicata** con nota prot. n. 2017/12596 del 28/07/2017.

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.

Nella trasformazione… *dovrà essere perseguito l'obiettivo della conservazione delle strutture esistenti, dell'integrazione e ripristino dell'immagine complessiva dell'edificio, nel rispetto delle caratteristiche formali e materiali della tradizione costruttiva, relative all'interno e all'esterno, sia in riferimento agli elementi costruttivi e strutturali che alle opere di dettaglio e finitura.*

Dovrà essere assicurata la conservazione del bene, mediante una coerente, coordinata e programmata attività di prevenzione, manutenzione e restauro; 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.

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 storico-culturale rappresentato dall'immobile Torre Monte Pucci, nel rispetto del contesto territoriale, della morfologia e della tipologia architettonica originaria .
Inoltre, l'intervento ipotizzato terrà in considerazione, da un lato, la qualità ambientale del territorio, che si estende nell'ambito del Parco Nazionale del Gargano, dall'altro, sarà l'occasione di valorizzare l'importanza storico-culturale e il carattere identitario che il bene rappresenta in quanto elemento primario nella percezione del paesaggio.

Il modello che si intende sviluppare comprende attività ricettive, e prevede funzioni complementari come ristorazione, bar e punti di ristoro, punti informativi e didattici, strutture espositive e quant'altro connesso con la fruizione ricreativa, sportiva e culturale del territorio.
La nuova struttura turistico-culturale potrà essere un punto di riferimento per lo sviluppo di tali attività connesse all'importanza del contesto per la specificità naturalistica del Parco Nazionale del Gargano e le bellezza paesaggistica del sito. I nuovi usi, in ogni caso, dovranno essere compatibili con la destinazione d'uso attuale, nel rispetto della valenza storico-artistica del bene.

Nella trasformazione
saranno previsti
- *Costruzioni destinate ai custodi, ai posti di controllo antincendio, agli impianti tecnici inerenti l'impianto e la cura del bosco;*
- *In assenza di radure sono consentite le costruzioni con indice territoriale pari a 0,01 mc/mq previo parere favorevole vincolante dell'Ispettorato Forestale;*
- *Realizzazione e installazione passaggi pedonali, ombrelloni, sedili, con esclusione anche delle cabine e dei servizi igienici;*
- *Parcheggi con limite di 50 posti;*
- *Libero accesso alla fascia demaniale, mediante passaggi pedonali, da tutte le proprietà private.*

non saranno previsti invece
- *L'edificazione, anche delle sole recinzioni, è ovunque e sempre vietata;*
- *La costruzione di strade parallele alla costa;*

Dovrà essere assicurata la conservazione del bene, mediante una coerente, coordinata e programmata attività di prevenzione, manutenzione e restauro; 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

Regione Puglia

Le Puglie sono i trulli, gravine, puli e doline, i Parchi nazionali del Gargano e delle Murge, le riserve marine delle Isole Tremiti e di Torre Guaceto.
Le Puglie sono le basiliche, cattedrali e santuari, espressioni artistiche diverse accomunate dalla fede, sono i famosi fischietti di terracotta di Rutigliano, i merletti del Gargano, i prodotti ceramici di Grottaglie e i manufatti realizzati nel Salento con la tenera pietra leccese, con il ferro battuto e con la cartapesta.
Le Puglie sono i ritmi e i colori della Taranta e della pizzica salentina che ricevono il dovuto omaggio nella famosa Notte della Taranta, divenuto ormai il più grande festival d'Italia dedicato a questo ballo tradizionale dalle ancestrali sfumature antropologiche e una delle più significative manifestazioni sulla cultura popolare in Europa.

Ampia è la combinazione delle attrattive che questa terra racchiude, dagli 860 chilometri di costa con scogliere a picco e spiagge caraibiche, a un'enogastronomia di qualità: il pane di Altamura Dop, il capocollo di Martina Franca, le bombette di Cisternino, gli olii extravergine d'oliva e i vini Primitivo, Negroamaro e Nero di Troia sono solo alcune delle eccellenze regionali.
Chiese rupestri, cattedrali romaniche, i castelli di Federico II e i tesori del Barocco ne arricchiscono, invece, il profilo artistico.

2. Inquadramento territoriale

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Collegamenti autostradali

- Autostrada A14 Bologna – Taranto da e per l'Italia settentrionale

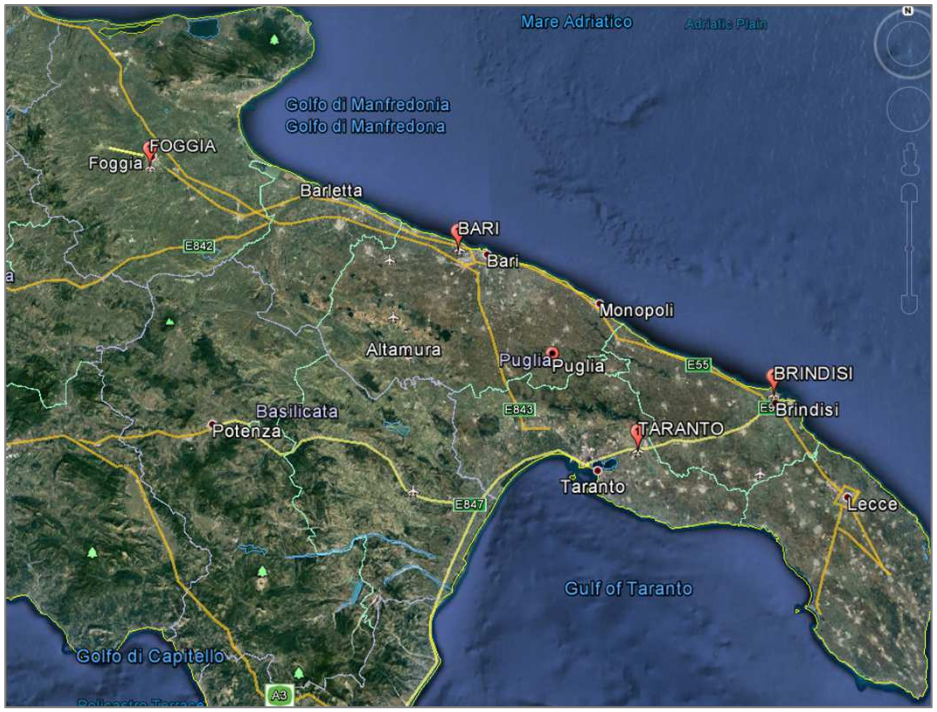
Ci sono servizi di autolineee pubbliche e private che garantiscono collegamenti sia locali tra i maggiori centri, sia nazionali il resto del territorio

Collegamenti ferroviari

- Ferrovie dello Stato collegano le principali città della Puglia con il resto dell`Italia
- Ferrovie del Gargano sono ideali per gli spostamenti tra Vieste, Peschici, San Menaio, Manfredonia, Mattinata, Vico del Gargano.

Collegamenti aerei

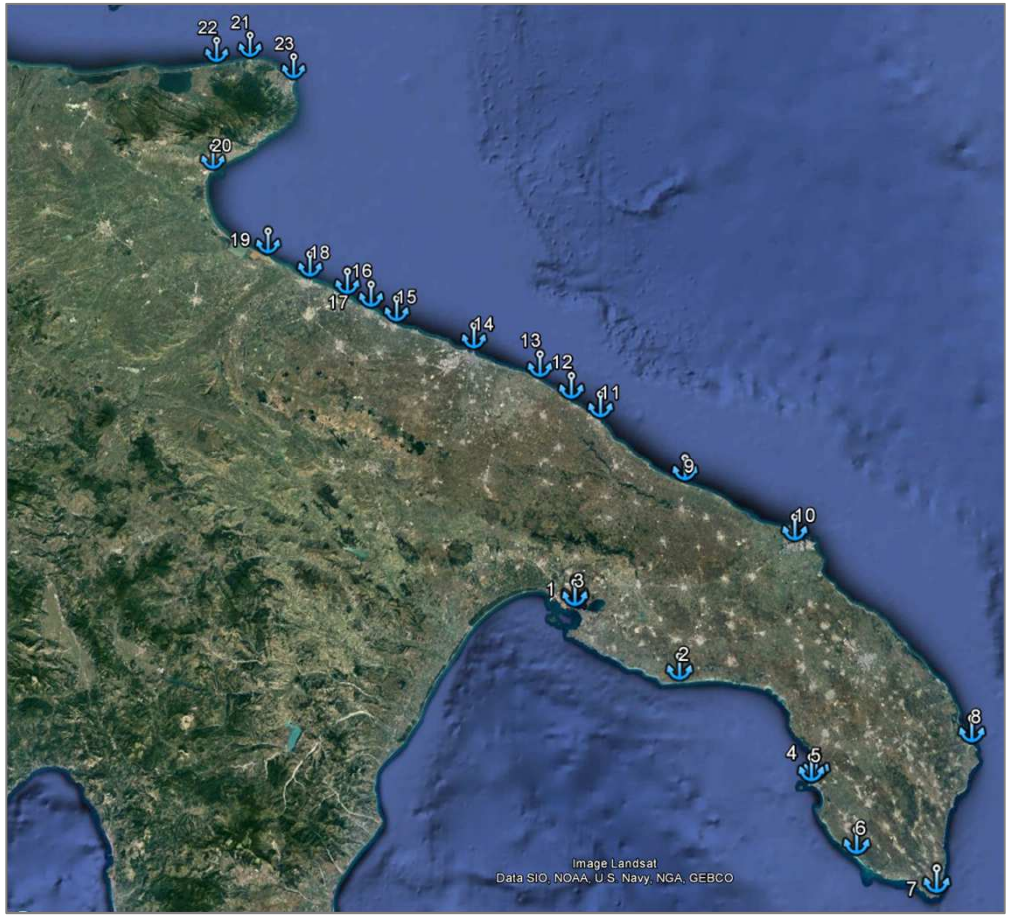
- L'aeroporto internazionale di Bari (Aeroporto Bari - Palese) dedicato a Karol Wojtyla, è il principale aeroporto pugliese, situato a 8 km di distanza dal centro di Bari;
- L'aeroporto di Brindisi denominato Papola Casale, garantisce i collegamenti con una parte del territorio pugliese a forte vocazione turistica;
- L'aeroporto di Foggia "Gino Lisa " è un aeroporto civile situato a circa 3 km dal centro della città di Foggia, raggiungibile con il servizio bus e con navetta;
- L'aeroporto di Taranto-Grottaglie "Marcello Arlotta" è un aeroporto pugliese di rilevanza nazionale, situato nel territorio di Grottaglie (TA), da cui dista 4 km.



2. Inquadramento territoriale

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Sistema portuale



1) Porto di Taranto
2) Porto di Campomarino – Maruggio
3) Molo di S. Eligio
4) Porto Gaio di Gallipoli
5) Porto San Giorgio di Gallipoli
6) Porto di Torre San Giovanni d'Ugento
7) Porto di Santa Maria di Leuca
8) Porto di Otranto
9) Porto di Villanova di Ostuni
10) Porto di Brindisi
11) Porto di Monopoli
12) Porto di Polignano
13) Porto di Mola di Bari
14) Porto di Bari
15) Porto di Molfetta
16) Porto di Bisceglie
17) Porto di Trani
18) Porto di Barletta
19) Porto di Margherita di Savoia
20) Porto di Manfredonia
21) Porto di Peschici
22) Porto di Rodi Garganico
23) Porto di Vieste e Sant'Eufemia

2. Inquadramento territoriale

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Sistema portuale

Elenco e localizzazione dei porti

- **Porto di Taranto:** fra i primi in Italia per traffico di merci, è localizzato sulla costa settentrionale dell'omonimo golfo e riveste un ruolo importante sia da un punto di vista commerciale che strategico. Le installazioni del porto mercantile ed industriale sono distribuite lungo il settore nord occidentale del Mar Grande, ed immediatamente al di fuori di esso in direzione ovest.
- **Porto di Bari:** é diventato uno degli scali passeggeri e crocieristici piú importanti del Mediterraneo ed offre collegamenti diretti con i paesi Balcani ed il Medio Oriente. Da qui partono i traghetti per Albania, Montenegro e Grecia; è situato a nordovest della città vecchia ed i suoi confini sono compresi ad ovest dal molo San Cataldo ed a est dal nuovo molo Foraneo. Collocato a Sud-Est dell'Italia è uno scalo polivalente in grado di rispondere a tutte le esigenze operative.
- **Porto di Brindisi:** situato a nordest della città, è un porto turistico, commerciale e industriale tra i più importanti del mar Adriatico. Il traffico turistico riguarda i collegamenti con la penisola Balcanica e la Turchia, mentre il traffico mercantile concerne carbone, olio combustibile, gas naturale, prodotti chimici.

2. Inquadramento territoriale

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Sistema portuale

Porti turistici	Posti Barca	Lunghezza max barche	Pescaggio barche	Servizi nautici offerti	distanza Immobile (km)
PORTO DI VIESTE E DI SANTA EUFEMIA	750	60	4	Energia elettrica, acqua, carburante, gru, docce, scivolo, servizi antincendio ed igienici, sommozzatori, ormeggiatori, riparazioni elettriche, vhf	24
PORTO DI SANTA MARIA DI LEUCA	700	40	-	Distributori di benzina e gasolio, acqua, energia elettrica, scalo di alaggio, servizi igienici ed antincendio, riparazione motori ed elettriche, ormeggio, rimessaggio	485
PORTO DI OTRANTO	390	20	3	Carburante, acqua, vhf, energia elettrica, gru, docce, scalo di alaggio, travel lift, riparazione motori ed elettriche	449
PORTO GAIO DI GALLIPOLI	200	18	5	Carburante, energia elettrica, gru, docce, acqua, travel lift, ormeggiatori, vhf, scivolo, scalo di alaggio, servizi igienici, riparazioni elettriche, riparazioni motori	440
PORTO SAN GIORGIO DI GALLIPOLI	150	7	-	Fontanella acqua - scivolo per barche - gru fissa fino a 3 t - rimessaggio all'aperto - riparazione vele - sorveglianza - servizi antincendio - ritiro rifiuti - servizi igienici	440
PORTO DI MARUGGIO CAMPOMARINO	300	20	4	Carburante, acqua, energia elettrica, scivolo, scalo di alaggio, riparazione motori e riparazione elettriche, gru, docce, servizi igienici e antincendio	380
PORTO DI BISCEGLIE	530	25	3	Carburante, acqua, energia elettrica, gru, docce, scivolo, vigilanza, servizi antincendio, ormeggio, raccolta rifiuti	220
MOLO S. ELIGIO	254	40	7	VHF, COMBUSTIBILE ACQUA ELETTRICITA' GRU DOCCE	330
PORTO DI TRANI	550	35	-	Carburante, energia elettrica, acqua, scalo di alaggio, scivolo, gru, sommozzatori, docce, riparazione motori, riparazioni elettriche, servizi igienici.	213
PORTO DI TORRE S. GIOVANNI D'UGENTO	200	-	-	-	463

2. Inquadramento territoriale

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Sistema portuale

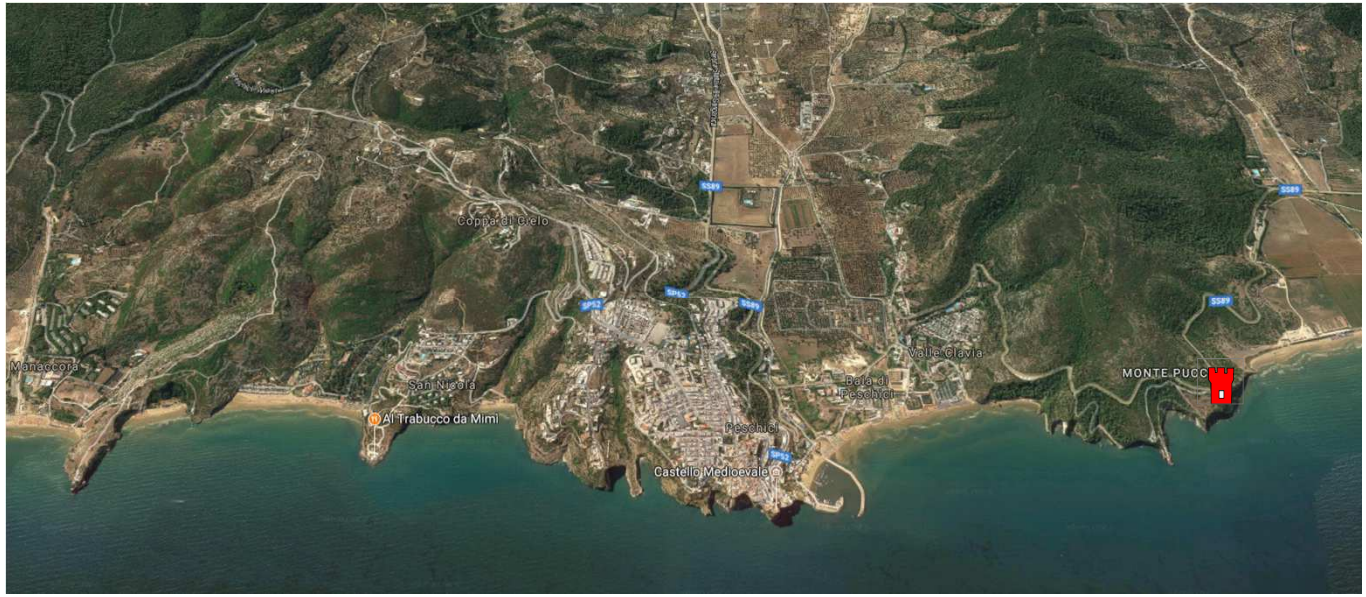
Porti turistici	Posti Barca	Lunghezza max barche	Pescaggio barche	Servizi nautici offerti	distanza immobile (km)
PORTO DI RODI GARGANICO	310	45	-	Carburante, energia elettrica, acqua, vigilanza, docce, gru	20
PORTO DI VILLANOVA DI OSTUNI	250	24	-	Carburante, energia elettrica, acqua, scivolo, docce, gru, servizi igienici, riparazione motori	327
PORTO DI MARGHERITA DI SAVOIA	200	10	-	Carburante, energia elettrica, acqua, scivolo, gru, docce, riparazione motori, riparazioni elettriche, serv. igien.	120
PORTO DI MANFREDONIA	356	20	7	Carburante, energia elettrica, acqua, scalo di alaggio, scivolo, gru, sommozzatori, ormeggiatori, docce, servizi antincendio	75
PORTO DI MONOPOLI	80	110	6,7	Carburante, energia elettrica, acqua, scalo di alaggio, travel lift, scivolo, gru, sommozzatori, rimessaggio, riparazione motori, riparazioni elettriche, ritiro rifiuti	293
PORTO DI POLIGNANO	316	-	-	Carburante, energia elettrica, acqua, docce, gru, sommozzatori, ormeggiatori, rimessaggio, riparazione motori, riparazioni elettriche, scarico acque nere, vhf	286
PORTO DI MOLA DI BARI	150	18	4,6	Carburante, energia elettrica, acqua, scalo di alaggio, scivolo, gru, sommozzatori, docce, riparazione motori, riparazioni elettriche, servizi igienici	269
PORTO DI BARLETTA	168	35	-	-	199
PORTO DI MOLFETTA	200	12	-	Distributore di carburante, energia elettrica, 8 scali d'alaggio fino a 150 t, gru mobile, travel lift fino a 180 t; rimessaggio; officine motori; assistenza elettrica, riparazione scafi in legno, vetroresina e acciaio, pilotaggio, ormeggiatori, sommozzatori, servizio antincendio, ritiro rifiuti, parcheggio auto	226
PORTO DI PESCHICI	50	8	-	Distributore di carburante SIF in banchina, acqua, gru mobile fino a 3 t, servizi igienici, docce - parcheggio auto, vhf	3

2. Inquadramento territoriale

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Sistema portuale

Porti turistici	Posti Barca	Lunghezza max barche	Pescaggio barche	Servizi nautici offerti	distanza immobile
PORTO DI BARI	230	12	2,5	Carburante, energia elettrica, acqua, scalo di alaggio, travel lift, scivolo, scalo di alaggio, gru, sommozzatori, vhf	250
PORTO DI BRINDISI	638	35	-	Carburante, en. elettrica, acqua, travel lift, scivolo, gru, docce, bagni, carrelli trasporto, raccolta rifiuti, sommozzatori, ormeggiatori, rimessaggio, riparazione, vhf, imp. antincendio	362
PORTO DI TARANTO	254	40	10	Carburante, energia elettrica, acqua, travel lift, scivolo, gru, sommozzatori, rimessaggio, riparazione motori	330



Torre Monte Pucci

2. Inquadramento territoriale

2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale di Peschici

Il Gargano è un promontorio ricco di storia, natura e cultura. Peschici per la sua posizione geografica è l'ideale punto di partenza per conoscere le bellezze di questo affascinante promontorio. Antiche come la città sono le tradizioni gastronomiche e artigianali , unite alla socialità degli abitanti " I Peschiciani" vi faranno vivere momenti di srenità e divertimento, per una vacanza da ricordare

Peschici è un comune di 4.511 abitanti della provincia di Foggia. Fa parte del Parco Nazionale del Gargano e della Comunità Montana del Gargano.
E' posta sulla punta più settentrionale del Gargano e domina la costa da Rodi e Vieste. Verso l'orizzonte, si scorgono le Isole Tremiti e di Pelagosa.

Negli ultimi anni, si è imposta come una rinomata località balneare di livello internazionale per la qualità del suo mare e le bellezze del territorio Per queste sue peculiarità è stata più volte insignita della Bandiera Blu, prestigioso riconoscimento della Foundation for Environmental Education.

Peschici è posizionato sulla sommità di un'imponente rupe carsica che si elevandosi per oltre cento metri sull'Adriatico, e domina una delle più straordinarie ed incantevoli baie d'Italia, La Baia di Peschici appare improvvisamente al visitatore che arriva da Rodi Garganico, il paesino è di un bianco accecante che unito al vista della baia forma uno dei panorami più tipici della Puglia.

Il nucleo storico di Peschici si arrampica dal porto turistico fino alle fortificazioni del castello svevo. All'interno del paese sono presenti vicoli, piazzette nascoste, coorti, ripide scalinate, stretti passaggi, archi e bianchissime abitazioni, tipiche dell'architettura della Puglia costiera.

La costa diventa più articolata e alta, con insenature che si intervallano a strapiombi; calette, piccole spiagge sabbiose e ciottolose, spesso raggiungibili solo dal mare si alternano movimentando il verde paesaggio costiero, La pineta infatti si spinge a volte fin sulla spiaggia e i pini si abbarcano su bianche falesie e faraglioni. Il mare, limpido e caldo, invoglia a tuffarsi e i ricchi fondali ben si prestano alla pesca subacquea.

A due chilometri da Peschici, si erge il piccolo Santuario della Madonna di Loreto, costruito da un gruppo di pescatori di Peschici per atto di devozione verso la Madonna, dopo essersi salvati in una notte di tempesta.

I pescatori sciolsero il loro voto costruendo la cappella grande quanto la loro barca. La Madonna di Loreto viene ricordata ogni secondo lunedì dopo Pasqua. Nel centro storico, sono presenti case costruite a picco sul mare con le tipiche coperture a cupola, tinte di calce bianchissima.

Nei pressi di Peschici, troviamo il rinomato Parco nazionale del Gargano, che si estende per oltre 120.000 ettari: unisce il litorale ai monti, comprendendo oasi di protezione faunistica istituite dalla Regione Puglia.

Fonte: peschici.it

2. Inquadramento territoriale

2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale - Torre Monte Pucci

Posta la confine tra l'agro di Vico del Gargano e quello di Peschici, la Torre di Monte Pucci domina la sottostante piana di Calenella, quella di Padula con il porto e il promontorio su cui si erge in centro urbano di Peschici.

L'edificio fortificato, ben visibile percorrendo la costiera che collega Peschici con S. Menaio e Rodi Garganico, si leva a picco sul mare, in posizione dominante e panoramica. La torre ha base quadrangolare e presentano la forma di tronchi di piramide. Il varco di accesso, come di consueto rivolto verso monte, è soprelevato rispetto al piano di campagna: in origine raggiungibile con scala retraibile, presenta oggi una poco indicata scala di marmo bianco che accede alla "Cantina il Baccanale" ricavata nel vano voltato della torre. Nelle pareti laterali si aprono le feritoie. La torre, ha perso l'originario coronamento e come le altre della zona presenta dimensioni assai ridotte che ne attestano la sola funzione di avvistamento (non difensiva).

Una delle caratteristiche della Torre di Monte Pucci, è di essere ubicata su un **tratto di costa affacciato direttamente verso nord, per cui è possibile in estate vedere sorgere e tramontare il sole sullo stesso mare.**

La Torre presenta anche un notevole valore panoramico: in lontananza, nelle giornate terse si possono scorgere le Tremiti e le isole della Dalmazia. Ad oriente si gode un magnifico panorama sull'abitato di Peschici e ad ovest si può ammirare in lontananza l'abitato di Rodi Garganico preceduto dal lungo arenile di San Menaio.

In prossimità della torre sono situati tre trabucchi da pesca.

Intorno agli anni Sessanta, la Torre di Montepucci **divenne, per qualche anno, la residenza dell'artista Manlio Guberti che vi aprì un ospitale Club della Tavolozza.** Pittore, incisore e poeta, Guberti aveva studiato musica e giurisprudenza e si era diplomato all'Accademia di Belle Arti di Roma. Partecipò alla Biennale di Venezia e ad oltre 50 esposizioni personali in Italia e nel mondo.

Pittore, incisore e poeta era un uomo coltissimo, curioso di tutto, che amava molto la solitudine del selvaggio Gargano, e di Montepucci in particolare. Manlio era capace di contemplare un'onda, intuendo l'ordine nell'apparente disordine e leggendovi armonie "frattali". Scrive nel suo epistolario dal Monte Orcius: *«In questi giorni ho fatto diversi studi di onde, specialmente vedendole dall'alto capisco perché gli antichi aggiogarono al carro di Poséidon i cavalli, che sono forse gli animali più belli della terra…».*

2. Inquadramento territoriale

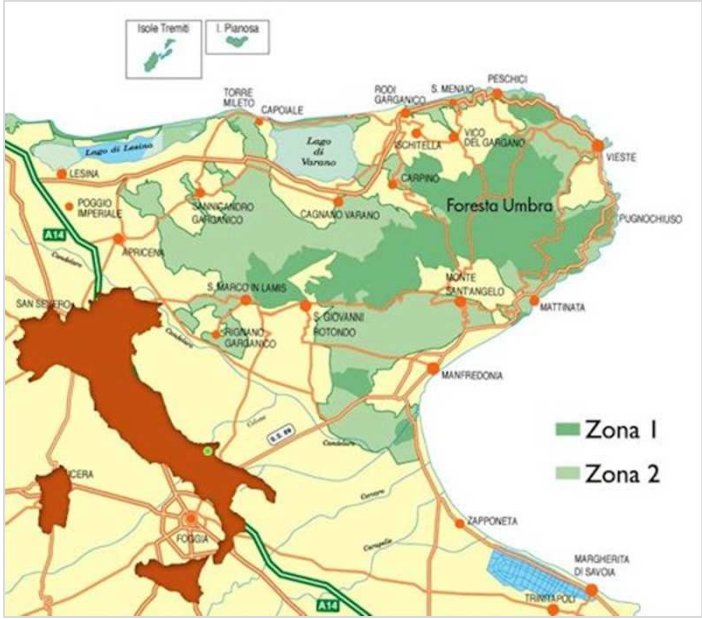
2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio naturalistico

Conosciuto più come luogo di villeggiatura o, per chi crede, come luogo della predicazione di Padre Pio che come parco naturale, il Gargano porta con sé nell'immaginario di milioni di italiani nomi evocativi, di solleone, case bianche e atmosfere vacanziere, come Peschici, Vieste, la Foresta Umbra, le Isole Tremiti, zone tra le più caratteristiche del nostro Paese. Zone dove ci si cuoce nel sole e ci si tuffa in uno dei mari più belli e limpidi d'Italia.

Questa parte della Puglia è anche una delle più ricche di habitat differenti e biodiversità. Il motivo risale alla conformazione morfologica dello "sperone d'Italia" e alla sua storia. Quando, tra le lagune e la terra ferma, cominciarono ad emergere gli Appennini - e stiamo parlando di centinaia di milioni di anni fa - il Gargano non c'era ancora, o meglio era solo un'isola, separata dal continente. Solo più tardi il promontorio si sarebbe congiunto alla terra ferma formando l'inconfondibile "sperone", ma l'origine "isolana" della zona ha comunque segnato l'evoluzione ambientale dell'area, con il suo cuore verde, ma pure con un mosaico di laghi costieri, una collana di isole dirimpetto e un deserto di pietra alle spalle che solo in condizioni isolate avrebbero potuto formarsi. Si tratta di un habitat ricco e vario, come è difficile incontrare in Italia. L'autentico puzzle di ambienti concentrati in un territorio così ristretto fanno del Gargano più un'isola che un monte, che peraltro raggiunge solo i 1.065 metri col monte Calvo.

Il Gargano è un promontorio ammantato da foreste costiere di pini e lecci e da coltivazioni di mandorli, aranci e ulivi. La costa bassa e sabbiosa nel tratto settentrionale diventa via via scoscesa con alte falesie calcaree che si aprono in calette di sabbia finissima, molto frequentate nei mesi estivi. L'interno è in gran parte coperto dalla vegetazione della Foresta Umbra che fascia il promontorio con faggi e pini, costituendo il cuore del Parco Nazionale del Gargano. In questa vegetazione rigogliosa, forse la più ricca dell'Italia meridionale, si inseriscono i paesi che, specie all'interno, hanno conservato la loro struttura antica, con vicoli tortuosi e case bianche: Vieste, San Menaio, Peschici, Mattinata



Parco Nazionale del Gargano
100% naturale.

2. Inquadramento territoriale

2.4 Offerta turistica

Tour del Gargano

Un viaggio che dai laghi di **Lesina** e **Varano** porta fino a **Manfredonia** e invita a gustare uno spettacolo veramente suggestivo.

Uscendo dall'autostrada A14 Bologna – Bari al casello di Poggio Imperiale ci si trova direttamente sulla strada che porta sul **Promontorio del Gargano**. Prima di immettervi sulla superstrada veloce del Gargano, potreste imboccare la strada litoranea e soffermarvi sul primo paese che si incontra sulla costa Nord del Gargano, Lesina ed in particolare il Lago omonimo. In origine era una baia marina chiusasi nei secoli per i detriti del fiume Fortore. Lago separato dal mare da una duna chiamata "Bosco Isola" abitato da numerosissimi uccelli sulle sue rive (il fratino, la pettegola, l'airone cenerino). Particolare attenzione meritano le rocce scure della Punta Pietre Nere estesa nella zona a perdita d'occhio.

Proseguendo spostandosi in direzione Est verso **Vieste** si incontra anche il **Lago di Varano**, noto già a Plinio il Vecchio ed è il più grande del meridione d'Italia. La strada costiera che percorrerete si trova proprio sull'istmo che separa il lago dal mare essendo anche questo lago di origine marina. Giungerete così, passando prima attraverso un villaggio dal nome esotico **Lido del Sole**, a **Rodi Garganico**, cittadina sul mare immersa in una baia profumata di zagare, arance e limoni. Costruita in verticale su un piccolo colle ha splendide spiagge dorate che la contornano. Proseguendo per qualche chilometro si giunge a **San Menaio**, centro turistico adagiato in una vede conca arricchita da giardini e una bellissima pineta. Qualche chilometro più in là dopo alcune curve, alla fine di ognuna delle quali appaiono panorami e strapiombi unici da togliere il fiato, si apre la piana di Calenella con una bianca e tranquilla caletta molto riservata. La strada riserva ancora delle sorprese e infatti una sosta merita il **Belvedere di Torre Pucci** eretta a difesa delle incursioni saracene. Da qui è possibile anche visitare uno dei famosi "**Trabucchi**" disseminati lungo le coste del Gargano.

Centro storico di Vieste

Trabucchi

Centro storico di Peschici

2. Inquadramento territoriale

2.4 Offerta turistica

Tour del Gargano

Da uno di questi scorci potrete intravedere il profilo della città di **Peschici**, un'altra perla del Gargano, protesa sul mare ed abbarbicata ad una roccia con le candide casette bianche. Il nome prende proprio origine dalla sua particolare posizione (pesco significa rupe a picco). Proseguendo direzione Vieste seguendo la strada litoranea Peschici – Vieste vi imbatterete in svariati centri turistici quali **Punta di San Nicola**, **Baia di Manacore** dove ci sono molti camping direttamente sul mare.

La strada litoranea vi porterà direttamente al centro principale del Gargano: **Vieste**. Centro antico che alcuni identificano con l'antica Apeneste erosa dai venti e dal mare. Da non perdere **la spiaggia di Pizzomunno** (punta del mondo) e sulla quale sorge il mitico e misterioso monolito alto 26 metri. Ancora da visitare il borgo medioevale, il castello, la basilica, la chiesa di San Francesco, la piazzetta.

Da Vieste si inizia a scendere verso sud imboccando la strada litoranea Vieste – Mattinata direzione Manfredonia. Su questa strada meravigliosa troverete lungo la costa una serie di grotte: la **Grotta Rossa, l'Arco Maggiore, la Grotta del Serpente, la Grotta dei Pipistrelli** fino ad arrivare a **Pugnochiuso** uno dei posti più belli del Gargano circondata da grotte e fondali stupendi. Proseguendo si incontra la famosa **Baia delle Zagare**, avamposto di meravigliosi scenari naturali fatti di rocce a strapiombo sul mare e di verde luccicante.

Pochi chilometri ancora di strada e giungerete a **Mattinata**. Nota fin dai tempi di Orazio questa città è luogo ideale per chi vuole conciliare natura e storia. Mattinata conserva ancora sul **Monte Sacro** e sul **Monte Saraceno** vestigia storiche. Si giunge così a **Mandredonia**, fondata nel XIII secolo, considerata porto strategico con le sue chiese e il suo castello oggi sede del **Museo Archeologico nazionale del Gargano**, nel quale sono conservati alcuni esemplari di stele daune.

Basilica di Siponto, Manfredonia

Santuario di San Michele Arcangelo, Monte Sant'Angelo

Faggete della Foresta Umbra – patrimonio UNESCO

2. Inquadramento territoriale

2.4 Offerta turistica

Sport e divertimento

Per gli amanti dell'avventura il Gargano offre numerose e diverse possibilità di svago: percorsi a piedi o in bici, escursioni in barca, attività sportive legate al mondo marino. E non solo.

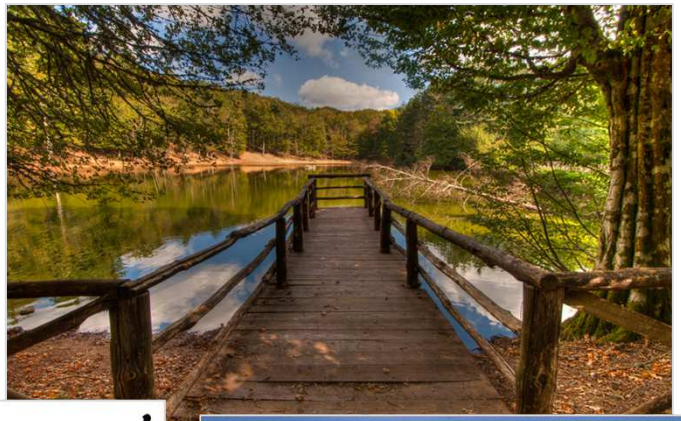
Dedicarsi alle diverse attività offerte dal territorio permetterà di godere a pieno degli aspetti più nascosti e preziosi del promontorio garganico; senza dimenticarsi delle **Orchidee spontanee del Gargano,** oltre 80 sono le specie censite in questo territorio appartenenti a 17 generi. L'ultima scoperta è stata **l'orchidea fantasma** apparsa dal nulla in un faggeta del nostro Promontorio.

Fare **trekking** sul Gargano costituisce l'occasione perfetta per percorrere a piedi il Gargano e per immergersi nell'identità più vera del promontorio. Attraversare i sentieri che si snodano al suo interno permetterà di entrare a diretto contatto con le bellezze paesaggistiche, i suoni e i profumi che impreziosiscono queste terre. Senza dimenticare le **Orchidee spontanee del Gargano** splendide e rare come la piccolissima **Orchidea Fantasma** (10cm. di altezza) che cresce nascosta tra il terreno e le foglie di faggio, e trattandosi di una pianta senza clorofilla, riesce per anni a fare vita sotterranea per poi riapparire inaspettatamente con la sua elegante fioritura.

Andare in **bici** per le strade e i sentieri del **Gargano** è una delle attività più rilassanti che si possano svolgere. Lasciare i rumori delle città immergendosi nel silenzio dei boschi e delle vallate del "**Promontorio**" è attività rigenerante.

Per gli amanti delle **immersioni**, i fondali del territorio garganico rappresentano un vero e proprio paradiso sottomarino. I fondali delle **Tremiti**, in modo particolare, sono meta privilegiata per numerosi sub per praticare diving e snorkeling. Qui il **Parco Nazionale del Gargano** ha realizzato **23 sentieri subacque**i per permettere di godere del meraviglioso patrimonio sottomarino, con i suoi meravigliosi scenari. La tecnica base utilizzata nelle escursioni è la maschera, il boccaglio e le pinne; per i possessori di brevetto subacqueo è possibile scegliere alcune immersioni belle e interessanti. Da non perdere sono **Punta Secca**, **Scoglio del Corvo**, **Punta di Cala dei Turchi**, **Secca della Vedova** a Caprara; la stupenda **Secca del Ferraio** a San Nicola; **Punta secca** e **Rondinelle** a San Domino.

Fonti: Gargano.it; Garganotrekking.com



2. Inquadramento territoriale

2.4 Offerta turistica

Sport e divertimento

Quale miglior mezzo può essere utilizzato se non la **barca** per circumnavigare il promontorio del **Gargano** seguendo la sinuosità naturale delle sue coste. In particolare i tratti compresi tra **Peschici** e **Vieste** e quello frastagliato e impervio da raggiungere via terra tra **Vieste** e **Mattinata**.
Percorrendo i vari itinerari è possibile visitare innumerevoli grotte, calette e spiagge. Tra le grotte quelle che di certo meritano una visita sono: la **Grotta Sfondata**, la **Grotta Rossa**, la **Grotta Smeraldo**, la **Grotta Campana**, nomi suggestivi derivanti dalle caratteristiche morfologiche di queste formazioni e dagli effetti incantevoli che la loro vista suscita.

Tra i posti da segnalare non si può fare a meno della spiaggia di **Mattinatella (Fontana delle Rose)** e poi, salendo su lungo la costa verso Vieste, la **Baia di Pugnochiuso** e la **Baia delle Zagare** con i due famosi faraglioni, sovrastata da scogliere a strapiombo e collegate al mare da due ascensori. Ancora da segnalare **Baia di Campi** e la spiaggia di **San Felice** con l'omonimo "**Architello"** di San Felice.

Infine ovviamente un tour via mare verso le **Isole Tremiti** vero e proprio paradiso per le escursioni in barca e per gli amanti dei fondali marini, essendo le Tremiti anche Parco Marino. L'arcipelago è formato dall'isola di **San Domino** (la più grande), l'isola dei **San Nicola** dove spicca l'**Abbazia** costruita da Gregorio XII e la **Chiesa di Santa Maria** e infine **Caprara** poco distante. In realtà c'è anche un altro isolotto, il **Cretaccio**, scoglio disabitato raggiungibile a nuoto di fronte a San Domino. Lontana infine varie miglia c'è l'isola di **Pianosa** del tutto disabitata.

Tra le cale più belle, plasmate dal mare, sono da menzionare: **Cala Matano**, **Cala dei Turchi**. Tra le grotte invece la più visitata è la **Grotta delle Viole** con colori magnifici e variabili, come anche la **Grotta del Bue Marino** vicino al faro.

2. Inquadramento territoriale

2.4 Offerta turistica

Enogastronomia

Ponte naturale verso l'oriente, meta di primaria importanza del pellegrinaggio cristiano, punto di incontro di diverse culture provenienti dalle sponde opposte dell'Adriatico, lo "sperone d'Italia" è attualmente uno dei centri propulsivi dell'economia turistica pugliese. Ciò che rende questo territorio ancora più attraente per i visitatori, però, è la capacità di unire alle bellezze paesaggistiche una **ricca tradizione enogastronomica.** I prodotti della tavola garganica sembrano riportare indietro nel tempo: la semplicità e genuinità dei piatti tipici locali li rende molto apprezzati per la loro ricchezza e gustosità.

A nord del promontorio, si incontra la città di **San Nicandro**, "porta antica" garganica, dalle cui colline si ammira un panorama quasi unico, che abbraccia i due **laghi costieri** di **Lesina** e **Varano**, le **Isole Tremiti** e, in lontananza, nei giorni più limpidi, la Maremma abruzzese. Qui è possibile assaggiare il **pancotto**, pietanza tipica anche di altri centri garganici, solitamente accompagnato da un buon vino casereccio e da caciocavallo podolico, e i ***pupurat***, dolce preparato specialmente durante il periodo carnevalesco.

Per concludere il pasto con un ottimo digestivo, ci si dovrà spostare a **Rodi Garganico**, apprezzata meta balneare dotata di accoglienti strutture ricettive e di un porto che le assicura collegamenti con le Isole Tremiti e con le coste dalmate. Le numerose coltivazioni di **arance e limoni** di cui è ricca le hanno attribuito l'appellativo di "città dei giardini". Nei piccoli negozi di prodotti tipici che si snodano tra i bianchi vicoli del centro storico si potranno degustare ottimi liquori di agrumi: il **limoncello** preparato con i limoni "femminello", l'**arancino**, il **laurino** e il **mostocotto** (liquore di amarene).

Le località garganiche più rinomate, però, sono senz'altro le città di **Peschici** e **Vieste.**

Peschici, località turistica che sorge in splendida posizione su una rupe a picco sul mare, è considerata, per la sua bellezza, la "Perla del Gargano". Vieste, centro balneare più volte insignito della **Bandiera Blu**, per la sua distanza dagli altri centri e per essere la città più ad oriente di tutto il promontorio, venne ribattezzata spesso in passato "la sperduta". I due centri storici sono ricchi di scorci di grande suggestione e di **botteghe artigiane** dove si gustano i piatti tipici della tradizione locale. Nel tratto costiero che da **Peschici** porta a Vieste, oltre a poter ammirare le antiche torri di avvistamento, è possibile anche visitare i famosi **trabucchi**, antiche costruzioni utilizzate per la pesca, che oggi sono adibiti a ristoranti. Qui si potranno assaggiare ottimi piatti a base di **pesce**, con menù variabile, a seconda di quanto pescato in giornata.

Fonte: Gargano.it

CONSORZIO DI TUTELA DELL'ARANCIA DEL GARGANO IGP
E DEL LIMONE FEMMINELLO DEL GARGANO IGP

2. Inquadramento territoriale

2.4 Offerta turistica

Enogastronomia

Spostandosi nell'entroterra, particolarmente suggestiva è la città di **Vico**, famosa per il suo centro storico, vero labirinto di stradine e vicoletti (tra cui il famoso "vicolo del bacio"), e per le sue gustose **paposce:** delle focacce farcite nei modi più disparati, così chiamate, per la loro particolare forma schiacciata.

Altri prodotti garganici divenuti presidio Slow Food sono le **fave di Carpino**, legumi che, considerati in passato la "carne dei poveri", sono diventati oggi un piatto particolarmente raffinato, proprio perché rispetta i vecchi metodi di produzione. Le fave carpinesi sono preparate a "lenta cottura" nella pignata di coccio, accompagnate da cipolla e peperoncino e irrorate da un altro prodotto pregiato della zona: l'**olio extravergine d'oliva**. Questo raffinato prodotto, ricco di proprietà nutritive e benefiche, ricavato dalle numerose piantagioni di ulivi secolari disseminate sul Gargano, costituisce un'indubbia fonte di ricchezza per l'economia locale.

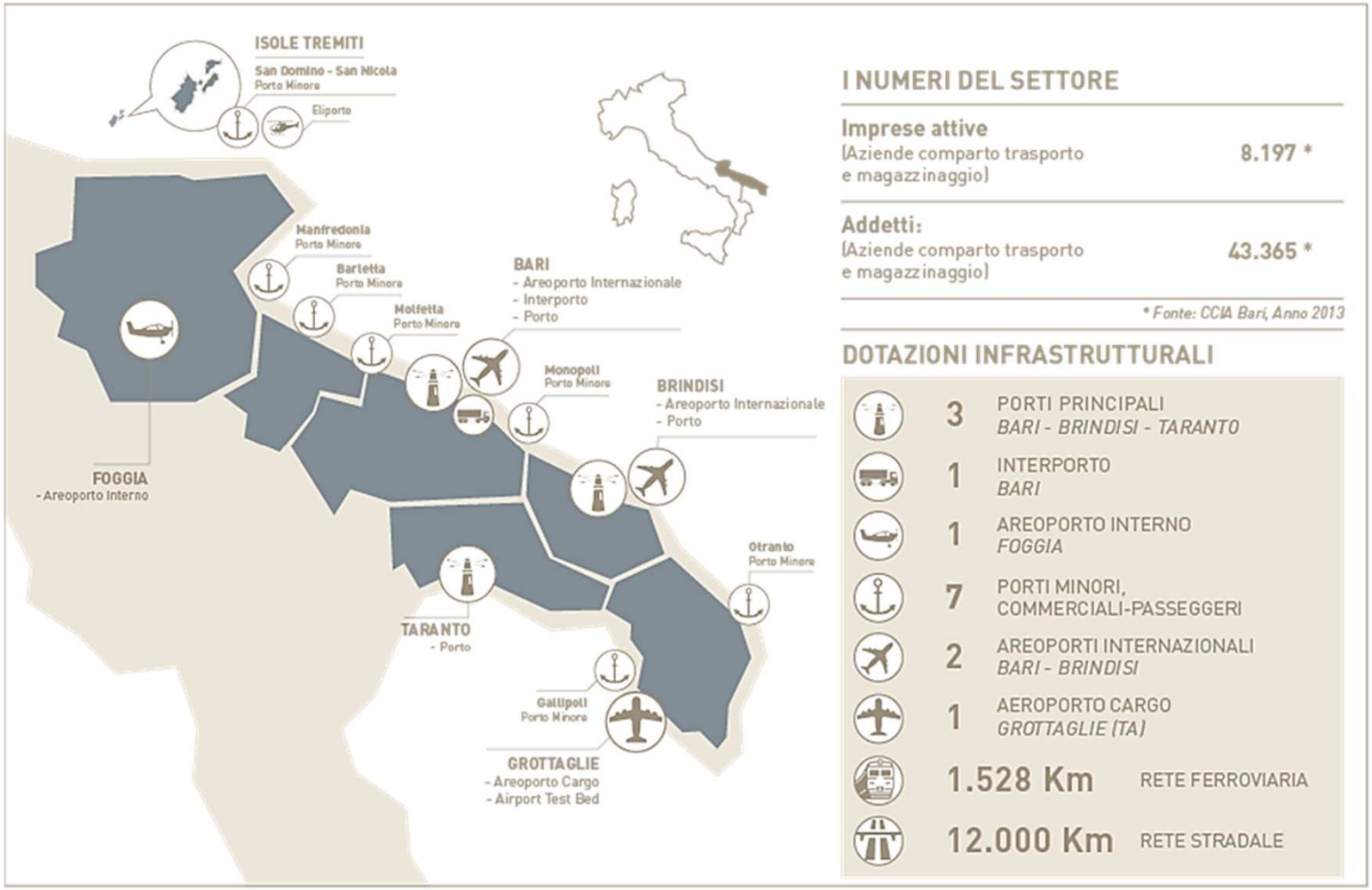
Nella zona più alta del promontorio è situata la città di **Monte Sant'Angelo**, celebre per il Santuario di San Michele (Patrimonio Mondiale dell'Umanità UNESCO), che dal VI secolo d.C. è famosa meta del pellegrinaggio cristiano. La città gode di un'ottima posizione geografica: dal belvedere è possibile ammirare il panorama che comprende tutto il golfo di **Manfredonia**, fino a scorgere le saline di Margherita di Savoia.

Oltre alla sua importanza religiosa, Monte Sant'Angelo è famosa per il suo **pane**, con la crosta morbida e croccante e l'interno soffice e compatto, originale per le grandi dimensioni delle pagnotte di 5-6 kg che raggiungono diametri anche di 70-80 cm. Spesso esse vengono appese fuori dalle botteghe che animano il centro storico, nelle quali è d'obbligo assaggiare le caratteristiche **ostie ripiene**, prelibato dolce tipico locale.

Fonte: Gargano.it

3. Immobile

3.1 Localizzazione



Il Comune
- 4.511 abitanti

La Provincia
- 61 comuni
- 630.625 abitanti

3. Immobile

3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

Scheda di sintesi

BENE DELLO STATO

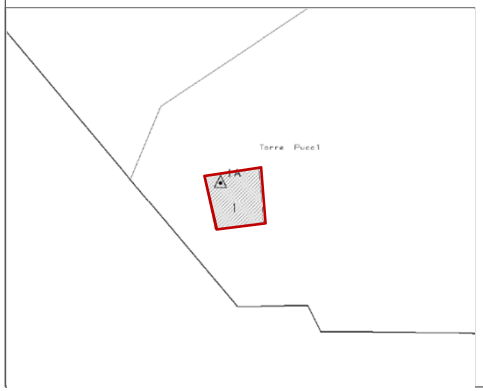
Torre costiera di avvistamento costruita intorno al XVI secolo, allo scopo di arginare, insieme alle altre torri, le frequenti incursioni saracene e corsare.

Secondo fonti bibliografiche pare sia stata edificata per volontà di Alfonso Salazar, commissario del Presidente della Regia Camera di Summaria, che, visitando il Gargano, ordinò la realizzazione di 21 torri. L'ingresso è verso monte, al piano superiore; un altro accesso è al piano terra, sul lato est.

Ha tutte le caratteristiche delle torri vicereali: su due livelli, è a base quadrata, con murature a scarpa, profilo tronco-piramidale, sormontati da una terrazza.

La struttura è realizzata in muratura di pietrame con conci appena sbozzati; sul piano di copertura esiste una piccola superfetazione consistente in un piccolo vano.

All'interno è presente un soppalco in legno con relativa scala.



DATI CATASTALI

Comune di Peschici

NCT
Foglio 10 p.lla 1 cat. E/9

NCEU
Foglio 10 p.lla 1 Ente Urbano

Perimetro proprietà

COMUNE: Peschici (FG)

LOCALITA': Monte Pucci

INDIRIZZO: S.S. 89 Garganica

COORDINATE GEORIFERITE:
lat. 41˚56'43.7"N long. 15˚59'25.1"E

DEMANIO MARITTIMO > no

DEMANIO STORICO-ARTISTICO > sì

STATO CONSERVATIVO: sufficiente

Sup. territoriale 108 mq
Sup. lorda 70 mq

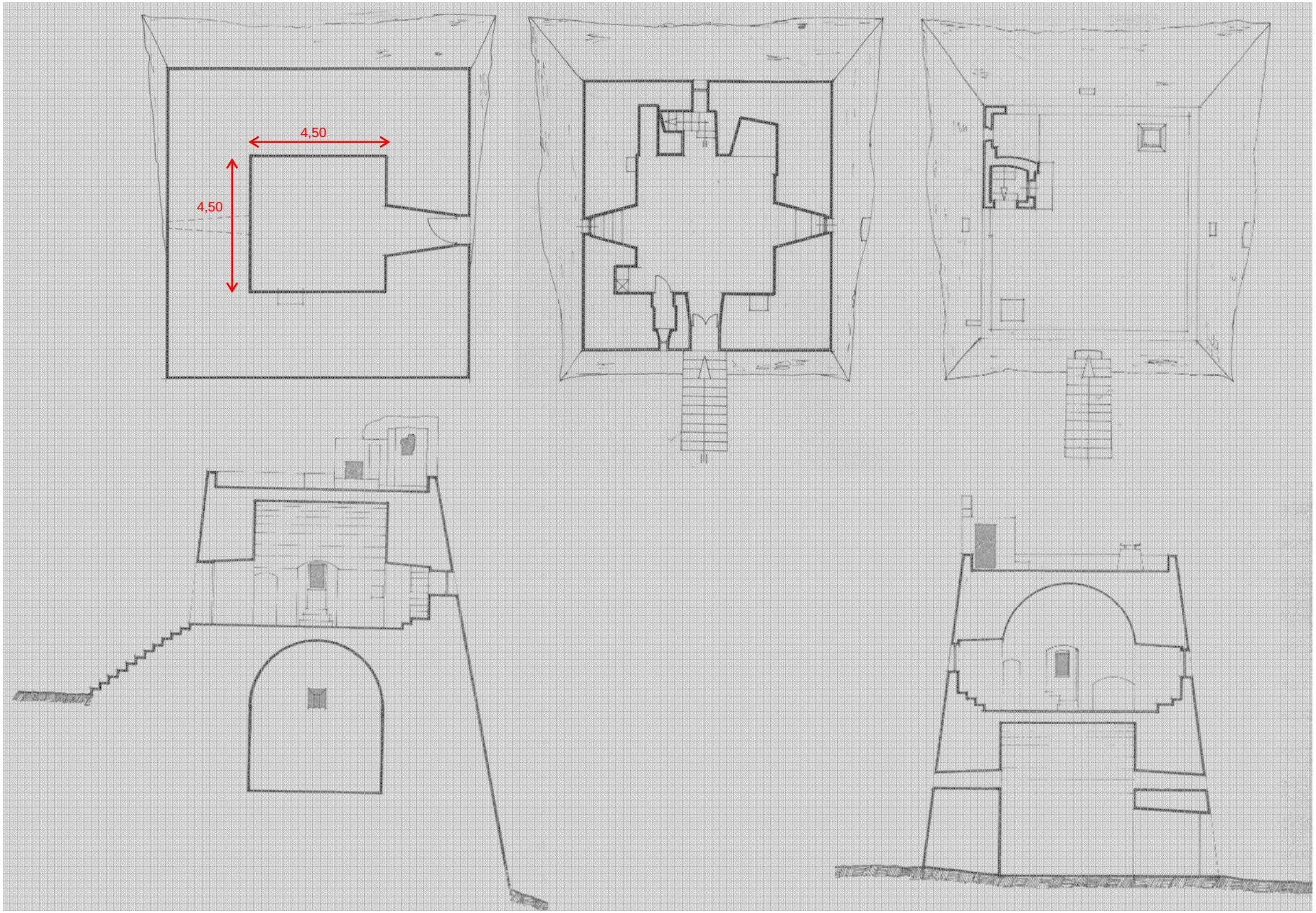
3. Immobile

3.3 Caratteristiche fisiche

Dati generali

Consistenze

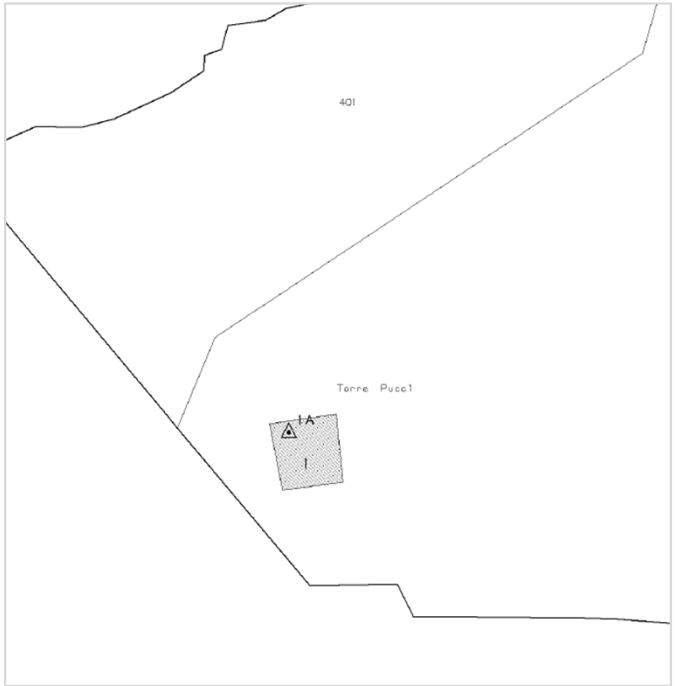
Superficie territoriale:	108 mq
Superficie sedime:	108 mq
Superficie utile lorda:	70 mq
Superficie netta:	48 mq


4,50
4,50

3. Immobile

3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica



3. Immobile

3.5 Rilevanza storico-artistica

Provvedimenti di tutela

Immobile dichiarato di **interesse culturale** ai sensi del D.D.R. del 04/12/2012

…dovrà essere perseguito l'obiettivo della conservazione delle strutture esistenti, dell'integrazione e ripristino dell'immagine complessiva dell'edificio, nel rispetto delle caratteristiche formali e materiali della tradizione costruttiva, relative all'interno e all'esterno, sia in riferimento agli elementi costruttivi e strutturali che alle opere di dettaglio e finitura.

IL CONTESTO VINCOLISTICO

- **Paesaggistico,** ai sensi del D. Lgs. 42/2004 art. n. 136 e 137, ai sensi dell'art. 10 della Legge del 6 luglio 2002, n. 137, ex Legge n. 1497 e s.m.i. del 29 giugno 1939

- **Parco Nazionale del Gargano – Zona 2**
- **Idrogeologico**
- ***Area S.I.C.***
- ***PG2 – Area a pericolosità da frana elevata***

Ministero per i Beni e le Attività Culturali

Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici della Puglia

IL DIRETTORE REGIONALE

VISTO il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 *"Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59"*, come modificato dal D. Lgs. 8 gennaio 2004 n. 3 *"Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137"*;
VISTO il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 *"Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche"*;
VISTO l'art. 6 del Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3, recante disposizioni transitorie e finali;
VISTO il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. recante il *"Codice per i beni culturali ed il paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137"*, (come modificato dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156 e dal D.Lgs 26/3/2008, n.62, di seguito denominato Codice);
VISTO il Decreto Dirigenziale 06.02.2004, come modificato dal D.D. del 28.02.2005 recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico;
VISTO il D.P.R. del 26.11.2007 n. 233 "Regolamento di riorganizzazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali" come modificato dal D.P.R. del 2.7.2009 n. 91;
VISTO il D.P.C.M. del 03.08.2012 con il quale è stato conferito al dott. Gregorio Angelini l'incarico di Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Puglia;
VISTA la nota del 01.10.2012 con la quale l'Agenzia del Demanio Filiale di Puglia e Basilicata di Bari ha chiesto, la verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 per l'immobile appresso descritto di proprietà del Demanio Pubblico dello Stato – Ramo Storico Artistico ROMA;
VISTO il parere della Soprintendenza per Beni Architettonici e Paesaggistici per le province Bari, Barletta, Andria Trani e Foggia di Bari espresso con nota prot. 16169 del 14.11.2012 pervenuta alla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Puglia in data 23.11.2012;

Ritenuto che l'immobile

Denominato	TORRE DI MONTE PUCCI
provincia di	FOGGIA
comune di	PESCHICI
sito in	STRADA STATALE 89-LOC. MONTE PUCCI
numero civico	SNC

Distinto in catasto al foglio 10 particella 1, come dalla allegata planimetria catastale, presenta l'interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 per i motivi contenuti nella relazione storico-artistica allegata;

D E C R E T A

l'immobile denominato "TORRE DI MONTE PUCCI", sito in Peschici (FG) di proprietà del Demanio Pubblico dello Stato – Ramo Storico Artistico ROMA, meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, è dichiarato di interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1 del D. Lgs. 22 gennaio

Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici della Puglia
Strada Dottula – isolato 49 70122 – BARI
Tel. +39 080 5281111 Fax +39 080 5281114 Email: dr-pug@beniculturali.it
PEC: mbac-dr-pug@mailcert.beniculturali.

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
ASSISTENTE AMM.VO GESTIONALE
(Sig. Nicola MACINA)

Ministero per i Beni e le Attività Culturali

Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici della Puglia

2004, n. 42 e s.m.i., rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.
La planimetria catastale e la relazione storico-artistica fanno parte integrante del presente decreto che verrà notificato, ai sensi dell'art. 15 del succitato Decreto Legislativo, ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo e al Comune di Peschici (FG) dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Puglia Bari.
A cura della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio delle province di Bari, Barletta, Andria Trani e Foggia di Bari il provvedimento verrà trascritto presso l'Agenzia del Territorio - servizio Pubblicità immobiliare ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.
Avverso il presente decreto è ammesso ricorso al Ministero per i beni e le attività culturali – Direzione Generale per il Paesaggio, le Belle Arti, l'Architettura, e l'Arte Contemporanee- ROMA– ovvero ricorso giurisdizionale avanti al T.A.R. Puglia, competente per territorio, secondo le modalità di cui alla Legge 6 dicembre 1971, n. 1034, rispettivamente entro 30 e 60 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto. Sono fatte salve le disposizioni del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.

Bari, li - 4 DIC. 2012

IL DIRETTORE REGIONALE
(dott.Gregorio ANGELINI)

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
ASSISTENTE AMM.VO GESTIONALE
(Sig. Nicola MACINA)

Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici della Puglia
Strada Dottula – isolato 49 70122 – BARI
Tel. +39 080 5281111 Fax +39 080 5281114 Email: dr-pug@beniculturali.it
PEC: mbac-dr-pug@mailcert.beniculturali.

3. Immobile

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

RIFERIMENTI NORMATIVI REGIONALI

• *Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR)* approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 176 del 16 febbraio 2015 (BURP n. 40 del 23.03. 2015), con i relativi elaborati, file vettoriali e database delle osservazioni pervenute al Servizio Assetto del Territorio. Aggiornato come disposto dalla DGR n. 1162 del 26 luglio 2016 (BURP n. 94 suppl. del 11.08.2016)

STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE

• *Programma di Fabbricazione con annesso Regolamento Edilizio in vigore dal 6 settembre 1976*

! La valorizzazione è inquadrata all'interno di un Protocollo d'intesa tra Agenzia del Demanio e Comune di Peschici sottoscritto in data 13/09/2017.

! **ADEGUAMENTO URBANISTICO**

Sarà carico del concessionario il conseguimento della variante urbanistica, secondo quanto definito di concerto con le amministrazioni competenti, fermo restando il ruolo 'Agenzia del demanio nel coordinamento del progetto Valore Paese – Fari

3. Immobile

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE
In vigore dal 6 settembre 1976

NTA:

- Zona Pinetata con Rispetto Costiero 1° fascia e Rispetto stradale

VINCOLI

- Paesaggistico
- Storico/Artistico
- Parco Nazionale del Gargano – Zona 2
- Vincolo Idrogeologico

COMUNE DI PESCHICI
PROVINCIA DI FOGGIA

II SETTORE
UFFICIO URBANISTICA
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Agenzia del Demanio
Direzione Regionale Puglia e Basilicata
Via Amendola n. 164/D
70126 – BARI

Invio a mezzo Pec: dre_PugliaBasilicata@pce.agenziademanio.it

N. 21 di registro

VISTO il decreto sindacale di nomina di Responsabile del Settore Tecnico – Urbanistica, Lavori Pubblici Patrimonio, n. 2 del 07-01-2016 di Conferimento funzioni Dirigenziali, in favore dell'Arch. Massimo d'Adduzio;

VISTA la richiesta presentata in data 23-06-2017, prot. n. 2017/10316, acquisita al prot. Gen. di questo Ente al n. 5635 del 27-06-2017, dall'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Puglia e Basilicata;

VISTO l'art. 30, commi 2 e 3 del D.P.R. 380/'01 e s.m.i.;
VISTO l'art. 10 della Legge n. 353/'00 e s.m.i.;
DATO ATTO che il suolo di cui trattasi non è stato percorso da incendio, giusta verifica d'Ufficio;
VISTI gli atti esistenti presso questo Ufficio, ed in particolare al vigente P. di F.;

ACCERTATO che i diritti di segreteria sono esenti, ai sensi dell'art. 5 - Tabella allegato B - del D.P.R. 26/10/1972 n. 642, dell'art. 18 del D.Lgs. 13/04/1999 n. 122 e dell'art. 35, comma 26, D.L. 223/2006;

C E R T I F I C A

CHE il terreno distinto in territorio di questo Comune e catastalmente individuato al foglio n. 10 particella n. 1, giusta Programma di Fabbricazione con annesso Regolamento Edilizio in vigore dal settembre 1976, è soggetto alla seguente destinazione urbanistica:

- **STRUMENTO URBANISTICO:** Regolamento edilizio con annesso Programma di Fabbricazione in vigore dal 6 settembre 1976.
- **DESTINAZIONE URBANISTICA : Zona Pinetata** con **Rispetto Costiero 1° Fascia.**
- **PRESCRIZIONI: Zona Pinetata** - *In tale zona è consentita l'edificazione nei seguenti termini: - Trattasi di zona di conservazione dei boschi esistenti e di nuovi impianti. Le uniche costruzioni permesse all'interno delle zone pinetate sono quelle destinate ai custodi, ai posti di controllo antincendio, agli impianti tecnici inerenti l'impianto e la cura del bosco. Sulla base dell'indice 0,01 mc/mq., precisando che ai sensi dell'art. 17 NTA, in assenza di radure, sono consentite le costruzioni con indice territoriale pari 0,01 mc/mq., previo parere favorevole vincolante dell'Ispettorato Forestale, che può impedire qualsiasi edificazione in casi particolari e quando il bosco assolve prevalenti funzioni igieniche e paesaggistiche e protettive o è posto lunghi i litorali..*

☎ 0884964018 - 0884964571 - 0884964572 - Fax 0884962655 – 0884962074 – 0884965349 - Cod. Fisc. 84000890719

COMUNE DI PESCHICI
PROVINCIA DI FOGGIA

Zona di Rispetto Costiero 1° Fascia - *Tale zona è suddivisa in due fasce, una di tutela assoluta (1° fascia 150 metri) e una successiva di tutela relativa (2° fascia ulteriori 150 metri). L'edificazione, anche delle sole recinzioni, è ovunque e sempre vietata nella prima fascia. Vi sono consentiti soltanto passaggi pedonali, ombrelloni, sedili, con esclusione anche delle cabine e dei servizi igienici, che vanno dislocati a monte della delimitazione, comunque oltre i 150 mt. dal mare. - Pertanto la densità fondiaria è nulla. Nell'interno dei nuclei turistici previsti dal P. di F. la volumetria corrispondente alla I° fascia non è edificabile localmente, ma deve essere trasferita nelle retrostanti aree edificabili..*

- Salvo quanto eventualmente realizzato.

Si rilascia il presente in bollo ed a richiesta di parte, per gli usi consentiti dalla legge, e facendo salvi ed impregiudicati i limiti, le prescrizioni e le disposizioni di cui al PPTR adottato con delibera G.R. n. 1435 del 02/08/2013, pubblicata sul BURP n. 108 del 06/08/2013.

Il presente certificato, reso ai sensi della Legge n. 183/2011 art. 15, non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi;

inoltre si

ATTESTA

che la particella n. 1 del foglio n. 10 è sottoposta ai seguenti vincoli:

- ✓ Paesaggistico;
- ✓ Parco nazionale del Gargano 2° fascia;
- ✓ PG2 - Area a pericolosità da frana elevata;
- ✓ Area S.I.C;
- ✓ Vincolo Idrogeologico.

In alleno al presente certificato di destinazione urbanistica, si inviano le norme tecniche di attuazione (NTA).

Peschici 10-07-2017

Il Responsabile del II Settore
Arch. Massimo d'Adduzio

Il redattore
Sig. Donato Elia Tavaglione

☎ 0884964018 - 0884964571 - 0884964572 - Fax 0884962655 – 0884962074 – 0884965349 - Cod. Fisc. 84000890719

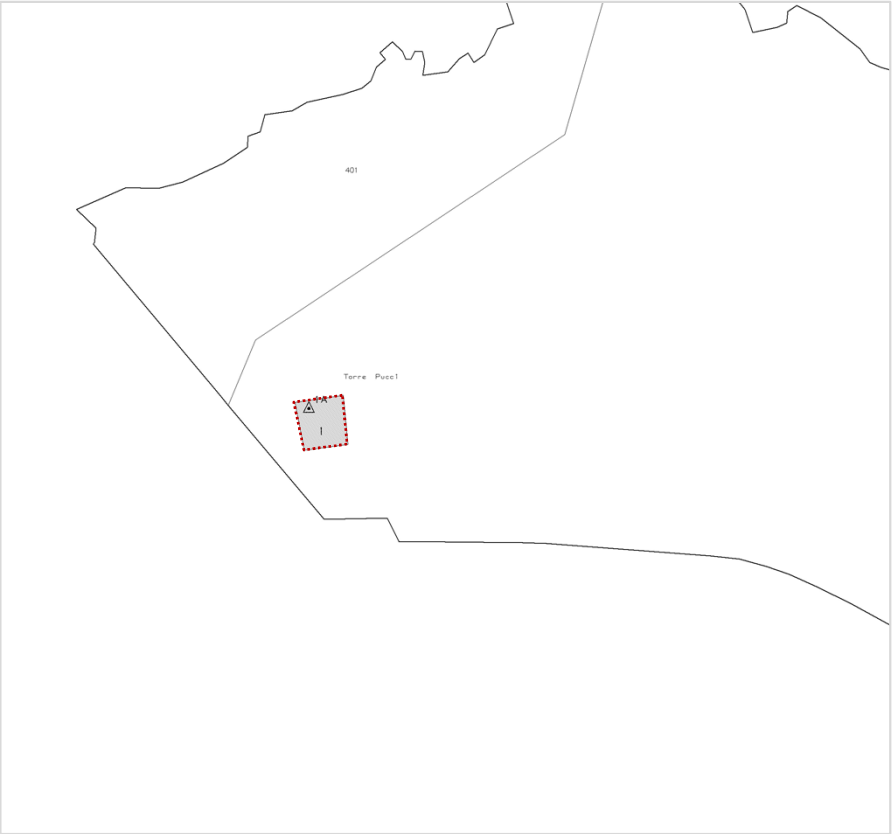
4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 La trasformazione

I dati della trasformazione

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 108
Superficie sedime:	mq 108
Superficie utile lorda:	mq 70
Superficie netta:	mq 48



Accesso alla Torre: *diritto di passaggio* sul fondo che circonda il fabbricato, istituito ai sensi dell'art. 593 del Codice Civile del 1865 (Codice Pisanelli).

Tipologie di intervento

…dovrà essere perseguito l'obiettivo della conservazione delle strutture esistenti, dell'integrazione e ripristino dell'immagine complessiva dell'edificio, nel rispetto delle caratteristiche formali e materiali della tradizione costruttiva, relative all'interno e all'esterno, sia in riferimento agli elementi costruttivi e strutturali che alle opere di dettaglio e finitura.

! **STANDARD E ONERI URBANISTICI**
Il concessionario dovrà concordare con l'Amministrazione Comunale le modalità di calcolo e realizzazione, eventualmente anche attraverso monetizzazione.

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

Nella fase di progettazione architettonica, definitiva e/o esecutiva, successiva all'aggiudicazione, la proposta vincitrice dovrà essere sottoposta all'approvazione degli Enti competenti in materia edilizia e di tutela e le scelte in merito agli interventi dovranno essere dettagliate e supportate dalle opportune analisi ed elaborati tecnico illustrativi (studio dei caratteri, analisi del degrado, dettaglio delle tecniche e dei materiali costruttivi, degli interventi di recupero sulle superfici e sulle strutture, delle soluzioni distributive e impiantistiche, studio di impatto ambientale, etc.).

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 agli strumenti di pianificazione vigenti e da parte delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali.

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.

La totalità delle opere, infatti, è per legge soggetta al parere delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali e agli indirizzi eventualmente emessi, affinché l'intervento di valorizzazione proposto possa garantire la massima tutela e salvaguardia degli immobili di pregio.

I progetti sottoposti all'attenzione degli Enti e delle Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana e di tutela, dovranno, comunque, conservare caratteristiche di piena aderenza con quanto esplicitato in fase preliminare nell'ambito del programma di valorizzazione.

ISTRUZIONI: key plan e loghi

Key plan 1:
rappresentazione grafica schematica ambito regionale
in evindenza:
- ambiti provinciali (grigio chiaro)
- localizzazione immobile (stellina rossa)

Key plan 2:
- ambito provinciale (colore giallo) con l'individuazione dei confini comunali
- ambito comunale di interesse (colore rosso)

Logo *tipologia immobile da inserire nella scheda di sintesi*

Faro

Torre

Edificio costiero

VALORE PAESE
FARI

Partner Promotori

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