

PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE



Faro di Punta Cavazzi

Ustica

2015

Indice

Premessa pag 4

1. Indicazioni progettuali

1.1 Coerenza con il progetto “Valore Paese – DIMORE” pag 5

1.2 Principi generali pag 6

1.3 Vantaggi del network e del brand pag 8

1.4 Nuove funzioni pag 9

1.5 Modalità di intervento pag 12

1.6 Valorizzazione del Faro di Punta Cavazzi pag 17

2. Inquadramento territoriale

2.1 Ambito geografico di riferimento pag 18

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico pag 19

2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali pag 22

2.4 Offerta turistica pag 26

Indice

3. Immobile

3.1 Localizzazione	pag 28
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag 29
3.3 Caratteristiche fisiche	pag 30
3.4 Qualità architettonica e paesaggistica	pag 31
3.5 Rilevanza storico-artistica	pag 34
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag 36
3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa	pag 38

4. Iter di Valorizzazione e strumenti

4.1 La trasformazione	pag 40
4.2 La concessione di valorizzazione (art. 3-bis D. L. n. 351/2001 conv. dalla L. n. 410/2001 e ss. m. i.)	pag 41
4.3 Percorso amministrativo	pag 42

Premessa

Il presente Programma di Valorizzazione propone una panoramica generale sulle possibilità offerte dal progetto Valore Paese – DIMORE in termini di tutela ambientale e conservazione architettonica, nuovi usi insediabili, modalità di recupero e rifunzionalizzazione ed al contempo un quadro informativo sull'immobile Faro di Capo Grosso, oggetto di gara nell'ambito dell'iniziativa.

Il progetto “Valore Paese – DIMORE” è stato promosso dall’Agenzia del Demanio, Invitalia e ANCI Fondazione Patrimonio Comune, con il coinvolgimento e la partecipazione di MiBACT, MiSE, Conferenza delle Regioni e delle Province Autonome, Cassa Depositi e Prestiti (CDP), Istituto per il credito sportivo, Associazione Italiana Confindustria Alberghi (AICA), Assoimmobiliare.

“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 all’integrazione tra i settori del turismo, dell’arte e della cultura, dello sviluppo economico e della coesione territoriale. In linea con il Piano strategico turismo 2020 e con la programmazione comunitaria 2014-2020 si intende dar vita ad un nuovo sistema di ricettività, che si proponga come nodo di attrazione ed accoglienza dei flussi di domanda più sensibili alla fruizione dei beni culturali.

Sul modello dei “Paradores” in Spagna e delle “Pousadas” in Portogallo, “DIMORE” vuole essere una rete di strutture ricettivo-culturali diffusa a scala nazionale, da realizzare in edifici di grande valore storico-artistico e in siti di pregio ambientale e paesistico, allo scopo di promuovere l’eccellenza italiana – paesaggio, arte, storia, musica, moda, design, industria creativa, enogastronomia – e potenziare lo sviluppo dei territori, declinato a seconda delle specificità e della sostenibilità della trasformazione (fisica-spaziale, economica, sociale ecc.), dando visibilità così anche a paesaggi fino ad oggi poco noti.

Nell’ambito del progetto è stata definita la rete “Fari, torri ed edifici costieri”, secondo un modello di lighthouse accommodation, che si rifà ad esperienze internazionali già sviluppate in Europa, ma anche negli USA, in Canada e in Australia, in cui i fari sono stati riconvertiti in strutture turistiche.

L’obiettivo è dare vita ad un modello di ricettività, rispettoso del paesaggio e in linea con le identità territoriali e con la salvaguardia dell’ecosistema ambientale, che nei contesti prescelti emerge per assoluta bellezza e massima fragilità, coinvolgendo infatti alcuni dei più straordinari territori costieri tra cui appunto la Sicilia.

1. Indicazioni progettuali

1.1 Coerenza con il progetto Valore Paese – DIMORE

Nel presente documento verranno forniti i dettagli descrittivi sull'immobile e sul contesto di riferimento, così come verranno richiamate le linee guida del progetto Valore Paese – DIMORE, al fine di indirizzare le idee di trasformazione verso i requisiti di qualità promossi dall'iniziativa.



® marchio depositato
con domanda n. MC2013C000170 in data 10.05.2013

1. Indicazioni progettuali

1.2 Principi generali

Il tratto distintivo del progetto “Valore Paese – DIMORE” consiste nella specifica forma di ospitalità che intende affiancare ai tradizionali servizi alberghieri, extra – alberghieri e ricettivi, un’ampia offerta di veri e propri servizi culturali, costitutivi del *brand* stesso.

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 storico-artistico dell’immobile

In relazione al valore storico-architettonico e paesaggistico degli immobili, andranno sviluppate proposte progettuali esclusivamente sulla base di “buone pratiche” di tutela e conservazione. Le proposte, in fase di progettazione definitiva o esecutiva, saranno soggette, ai sensi dell’art. 21 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. (*Codice dei beni culturali e del paesaggio*) alla preventiva autorizzazione delle competenti Soprintendenze e al successivo iter dell’Amministrazione Comunale, ai fini della verifica di compatibilità degli interventi proposti con la tutela dei beni di interesse culturale 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-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.

1. Indicazioni progettuali

1.2 Principi generali

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 interesse storico artistico, di pregio ambientale e paesaggistico, gli elementi prospettici e di contesto, le distanze, i rapporti pieno-vuoto etc.

Modello di struttura turistico - culturale

Le proposte progettuali dovranno essere in linea con il progetto “Valore Paese – DIMORE” e coerenti con le attività turistico-ricettive e culturali, che si intendono promuovere attraverso il recupero e la rifunzionalizzazione degli immobili.

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. All'offerta strettamente ricettiva dovranno essere affiancati servizi culturali di varia natura, legati ad espressioni sia contemporanee – moda, spettacolo, eventi – che tradizionali – teatri, musei, sale convegni, spazi espositivi, spazi dedicati al culto e alla formazione - con differenti declinazioni a seconda anche della storia e delle attrattività dei singoli luoghi (prodotti tipici, tradizioni etc.).

Trasformabilità ed economicità dell'iniziativa

Le proposte tecniche guarderanno al recupero degli immobili, attraverso interventi di restauro e rifunzionalizzazione 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.

Sostegno all'iniziativa

La qualità della proposta sarà valutata anche in funzione della messa a sistema delle scelte effettuate con gli attuali indirizzi di sviluppo proposti alle diverse scale di pianificazione e programmazione territoriale, avvalorate da eventuali azioni di sostegno all'iniziativa anche in rappresentanza delle esigenze della cittadinanza.

1. Indicazioni progettuali

1.3 Vantaggi del *network* e del *brand*

Nel tentativo di colmare le disparità territoriali, promuovendo lo sviluppo, l'innovazione e la coesione dell'intero Paese, attraverso la leva del turismo culturale e della valorizzazione del patrimonio pubblico, si è dato vita ad una compagine di cooperazione interistituzionale e interministeriale volta a garantire al progetto un'impostazione di tipo sistemico nazionale.

In tal senso, le singole iniziative raccolte sotto il marchio "Valore Paese – DIMORE" dovranno rispondere ai requisiti di qualità definiti e potranno godere di diversi vantaggi:

Vantaggi del network

- coordinamento amministrativo;
- semplificazione normativa e procedurale;
- uniformità delle informazioni e dei dati;
- inquadramento nella programmazione strategica finanziaria nazionale ed europea;
- valutazione ed indirizzo delle iniziative;
- supporto nella valorizzazione dei patrimoni per la durata complessiva del processo;
- benchmarking e attività di ricerca;
- promozione nazionale e internazionale.

Vantaggi del brand

- immediata riconoscibilità del *network*;
- rappresentazione visiva dei valori proposti dal progetto (cultura, tradizione, unicità, innovazione, autenticità, professionalità, concretezza);
- garanzia di qualità e affidabilità al momento dell'offerta;
- economie di scala nelle attività di promozione e gestione.

1. Indicazioni progettuali

1.4 Nuove funzioni

Aspetti generali

Il progetto “Valore Paese – DIMORE” punta alla definizione di un **modello di ricettività, non necessariamente alberghiera, da interpretare per ciascuna "dimora", che offra una vasta gamma di servizi culturali, in grado di comprendere e valorizzare le eccellenze e le opportunità del territorio.**

Le proposte progettuali dovranno considerare le reali possibilità di recupero degli immobili, la loro integrità materiale, le loro caratteristiche architettoniche, storico artistiche e paesaggistiche, i loro caratteri distributivi e dimensionali, nel rispetto dei principi di tutela in relazione ai caratteri degli edifici, valorizzandone le potenzialità d'uso.

Nello specifico, le forme di ricettività verso cui il progetto si orienta contemplano sia soluzioni più tradizionali, legate all'ospitalità alberghiera ed extra - alberghiera, che alla ricettività in senso più ampio (attività di ristorazione, luoghi per la degustazione di prodotti tipici o “locali a tema” per il tempo libero).

Altro elemento distintivo del *network*, che meglio chiarisce il modello di ricettività, sono i servizi culturali. Un concetto complesso e sfaccettato che potrà trovare espressioni più contemporanee – moda, spettacolo, eventi – o più tradizionali – teatri, musei, sale convegni, spazi espositivi, spazi dedicati al culto e alla formazione - con differenti declinazioni a seconda anche della storia e delle attrattività dei singoli luoghi (prodotti tipici, tradizioni, enogastronomia, artigianato, identità locali etc.)

Sulla base dei possibili servizi culturali caratterizzanti le “dimore”, si riportano di seguito alcune soluzioni considerate nell'ambito del progetto “Valore Paese – DIMORE”, puramente esemplificative, da considerarsi modificabili, integrabili e non vincolanti.

✓Dimora storica

Edificio di notevole pregio architettonico e storico-artistico, di medie dimensioni. Tipologie connotate dalla storia, dall'arte e da significativi elementi identitari. Struttura ricettiva di lusso, dal gusto classico, corredata da servizi culturali di forte impronta storica, musei, spazi per eventi e manifestazioni tradizionali etc. Struttura inserita preferibilmente in città d'arte.

✓Resort

Edificio di pregio architettonico e storico-artistico, di grandi dimensioni con un ottimo livello di trasformabilità, in grado, quindi, di accogliere una ricettività di lusso, corredata da “servizi classici di supporto all'attività alberghiera”, legati al settore della convegnistica, del benessere e del leisure etc. Struttura inserita preferibilmente in contesti urbani – grandi centri business, centri d'arte e contesti esclusivi di pregio paesaggistico.

1. Indicazioni progettuali

1.4 Nuove funzioni

✓ Dimora Design/Boutique/Charme

Edificio di pregio architettonico e storico-artistico, di medie dimensioni, con un buon livello di trasformabilità tale da accogliere una ricettività di lusso, glamour e dal gusto contemporaneo, corredata da servizi culturali di tipo espositivo, legati ad eventi e manifestazioni dell'industria creativa in genere (musica, moda, arte e design etc.). Struttura inserita preferibilmente in contesti urbani – centri d'arte.

✓ Dimora Care Hotel

Edifici/complessi di pregio architettonico e storico-artistico, di grandi dimensioni con un ottimo livello di trasformabilità, in grado, quindi, di accogliere una ricettività speciale, quale quella della “cura”, corredata da servizi culturali legati al benessere fisico, alla formazione scientifica e alla ricerca medica. Struttura inserita preferibilmente in contesti urbani – centri business, città universitarie.

✓ Dimora Campus Hotel

Edifici/complessi di grandi dimensioni con un ottimo livello di trasformabilità, in grado, quindi, di accogliere una ricettività speciale, quale quella della formazione universitaria anche internazionale, corredata da servizi culturali legati alla convegnistica, all'alta formazione e ai diversi settori della ricerca e sperimentazione. Struttura inserita preferibilmente in contesti urbani – grandi centri business, città universitarie.

✓ Dimora Faro/Torre Hotel

Edifici di dimensioni piccole, tipologie architettoniche peculiari inserite in contesti storici o di alta panoramicità e bellezza paesaggistica. Struttura idonea ad ospitare un tipo di ricettività particolare, di nicchia, che guardi al modello “lighthouse accomodation”, con una gamma di servizi culturali di supporto legati soprattutto alla natura, all'ambiente, al relax, allo sport ed al wellness.

✓ Dimora Isola Hotel

Edifici di dimensioni medio-piccole, dislocati in piccole isole, contesti esclusivi, di notevole bellezza paesaggistica. Struttura idonea ad ospitare un tipo di ricettività di lusso con una gamma di servizi culturali di supporto legati soprattutto alla natura, all'ambiente, allo sport ed al wellness.

1. Indicazioni progettuali

1.4 Nuove funzioni

Attività turistico ricettive extra - alberghiere

È possibile far riferimento anche a **forme di ricettività extra - alberghiera, che offrono interessanti modelli di turismo sostenibile (ecoturismo, cicloturismo, turismo rurale, verde, culturale), alternativi a quelli tradizionali, privilegiando il contatto con l'ambiente naturale** o il tessuto storico, e dando vita in alcuni casi a spazi realizzati in forma di strutture removibili o semi-removibili:

- Ostelli, b&b, case per ferie;
- Case studio, campus, campi soggiorno-lavoro (archeologia, restauro, agricoltura etc.);
- Fattorie didattiche;
- Agriturismi;
- Campeggi;
- Aree e percorsi naturali, rurali, culturali associati all'ospitalità;
- Etc.

Attività ricettive di tipo ricreativo

L'articolazione delle "dimore" lascia spazio anche ad attività ricettive di tipo ricreativo (servizi ristorativi, locali tematici, botteghe d'artigianato etc.), non necessariamente connesse all'ospitalità alberghiera o extra – alberghiera, dei quali si riportano alcuni esempi:

- Arte, fotografia, architettura ,design, moda, musica, spettacolo;
- Culto e religioni;
- Ricerca e formazione;
- Informazione e nuove tecnologie;
- Industria Creativa;
- Enogastronomia e slowfood;
- Produzioni locali e artigianato;
- Eventi: celebrazioni, convegni, workshop;
- Cura e benessere;
- Scoperta del territorio;
- Sport e tempo libero;
- Etc.

1. Indicazioni progettuali

1.5 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 storica, 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 dell’edificio storico, in relazione al valore identitario dei luoghi, alla tutela e alla salvaguardia dei caratteri architettonici, strutturali e decorativi, 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 sia alle normative vigenti, sia ai principi integrità materiale, di minimo intervento, di compatibilità e possibile reversibilità degli interventi operabili.

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 “DIMORA” intesa come possibilità di comunicazione innovativa tra edificio e contesto paesaggistico, di temperamento tra permanenza della materia del costruito storico ed innovazione tecnologica, di rispondenza tra caratteristiche architettonico distributive e potenzialità funzionali.

1. Indicazioni progettuali

1.5 Modalità di intervento

Tutela e recupero degli immobili storici

Il recupero e la rifunzionalizzazione degli immobili proposti saranno volti 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.

Soluzioni che sappiano coniugare la salvaguardia, la tutela e la conservazione 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 storico-culturale, 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 presistenze archeologiche.**

Unitarietà, reversibilità e sostenibilità dell'intervento

L'idea di progetto punterà l'attenzione sull'unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi, sulla conservazione delle superfici, delle strutture in genere o delle singole unità edilizie nel rispetto dell'organicità del complesso. Andranno considerati i principi di minimo intervento, compatibilità e reversibilità 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 originarie già presenti nel monumento o tecniche tecnologicamente avanzate in grado di garantire la minima invasività delle opere.

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 urbano e 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.

1. Indicazioni progettuali

1.5 Modalità di intervento

Tecniche costruttive ed uso dei materiali

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, tenendo conto dei requisiti di sicurezza, durabilità e compatibilità; sarà eventualmente preferibile un intervento minimo iniziale che lasci la possibilità di una valutazione progressiva dei benefici, adottando successivamente soluzioni integrative o correttive.

Quando possibile, sarà utile optare per interventi reversibili, 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.

Sarà di rilevante attenzione la valutazione delle caratteristiche dei materiali utilizzabili nel restauro (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 della storia, 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 storico-documentali e simbolici.

Gli interventi dovranno essere orientati alla manutenzione e restauro degli elementi (strutturali e decorativi) originari, in luogo della loro sostituzione. Le alterazioni e le modifiche subite dall'edificio nel corso della sua evoluzione storico-morfologica, potranno in linea generale essere considerate, a meno che non compromettano i requisiti di sicurezza, testimonianza della loro istanza storica e quindi conservate.

1. Indicazioni progettuali

1.5 Modalità di intervento

Interventi sulle superfici

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 fasi di progetto obbligatorie per l'avvio dei lavori (livello definitivo ed esecutivo).

Interventi sulle strutture

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 siano orientati verso i principi di minimo intervento e monitoraggio in progress, assicurando la compatibilità tra materiali che costituiscono l'edificio storico e quelli impiegati nell'intervento di restauro (da esplicitarsi nelle successive fasi di progetto – definitivo e/o esecutivo).

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.

Dall'evoluzione storico-morfologica degli edifici, infatti, sarà possibile valutare sia ampliamenti nell'assetto fondamentale dell'opera che configurazioni successive alla prima, pregevoli testimonianze del cambiamento del gusto architettonico, dei materiali e delle tecniche costruttive tipiche di una determinata epoca e non di impedimento alla lettura delle preesistenze storiche.

1. Indicazioni progettuali

1.5 Modalità di intervento

Soluzioni distributive

Contempleranno: la conservazione e la massima rispondenza all'impianto originario dell'edificio ed alle sue caratteristiche storicizzate di rilievo; ove possibile la percorribilità interna attraverso l'eventuale potenziamento del connettivo e dei collegamenti verticali non meccanizzati (adeguamento alla normativa vigente); l'eventuale rimozione di elementi di collegamento esterni, leggibili come superfetazioni, valutati in contrasto con la panoramicità e l'esclusività paesaggistica dei luoghi.

Soluzioni impiantistiche

In generale contempleranno: la compatibilità tecnica rispetto alle componenti impiantistiche e tecnologiche con il relativo adeguamento alla normativa vigente di carattere nazionale; la minima invasività rispetto alle apparecchiature murarie (strutture verticali) e l'utilizzo, ove possibile, di tecnologie applicabili agli orizzontamenti; i principi di minimo intervento, compatibilità e reversibilità.

Nel caso specifico della tipologia faro ed edifici costieri le soluzioni adottate dovranno tener conto di tutte le restrizioni imposte dalla normativa vigente in materia di tutela ambientale e salvaguardia delle aree naturali di particolare interesse, anche in deroga, previo parere dei competenti Enti in materia di tutela, alla normativa di carattere generale in materia di adattamento e riuso degli edifici per funzioni pubbliche e/o aperte al pubblico.

Accessibilità e adattabilità

L'ipotesi progettuale dovrà coniugare il concetto di accessibilità con quello di visitabilità, che presuppone lo studio non solo dei collegamenti verticali e del superamento dei dislivelli, ma anche dei percorsi orizzontali senza barriere, dei servizi e del comfort "abitativo" generale. La fruizione ampliata di un edificio storico andrebbe coniugata in modo efficace con le istanze di conservazione del bene, soprattutto tenendo alta la qualità progettuale degli adeguamenti.

In relazione al grado di trasformabilità dell'immobile e dell'intorno, anche in considerazione degli aspetti di conservazione paesaggistica (interventi non in contrasto con la panoramicità delle aree, le viste e le prospettive), la qualità progettuale verrà valutata in funzione degli interventi proposti per il superamento delle barriere architettoniche, e in tal senso si farà riferimento al D.M. n. 236/89 (in attuazione alla legge n. 13/1989), che contiene indicazioni di tipo prestazionale, riferimenti prescrittivi e cogenti, con specifica dei concetti di accessibilità e visitabilità.

1. Indicazioni progettuali

1.6 Valorizzazione del Faro di Punta Cavazzi

La valorizzazione del faro di Punta Cavazzi, in coerenza con il progetto “Valore Paese – DIMORE” e con la specifica rete “Fari, torri ed edifici costieri”, propone un modello di valorizzazione turistico-culturale 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 – rimarcato per i fari dal mantenimento della lanterna attiva in gestione al Ministero della Difesa.

In aree di particolare interesse naturalistico come l’isola di Ustica, attraverso il “turismo verde”, possono essere sviluppate diverse attività che associno alla conoscenza dell’ambiente e agli sport nella natura, azioni a sostegno della ricerca e della tutela del patrimonio naturale e storico-culturale. L’isola, infatti, è ricompresa all’interno del SIC “Fondali di Ustica” e dell’Area Marina Protetta di Ustica, tra le prime istituite in Italia, che si estende per oltre 15.000 ettari ed è caratterizzata dalla presenza di numerose grotte che si aprono lungo le coste alte e scoscese, paradiso di subacquei e amanti del mare.

L’intervento ipotizzato punterà a garantire la fruibilità pubblica degli spazi oggetto di valorizzazione, favorendo ricadute socio-economiche positive e la promozione del territorio. Verrà inoltre ricercato il raggiungimento di un equilibrio tra la salvaguardia dell’ambiente naturale e dei caratteri paesaggistico-ambientali e la conservazione del bene storico-culturale rappresentato dal faro, attraverso una sua adeguata riqualificazione nel rispetto del contesto territoriale, della morfologia e della tipologia architettonica originaria.

Il modello che si intende sviluppare è volto alla promozione di attività culturali-scientifiche e culturali-ricreative, che consentiranno una fruizione dei valori ambientali, paesaggistici e storico-culturali del territorio per scopi scientifici, didattico-culturali e per il tempo libero, favorendone un uso pubblico, compatibilmente con la salvaguardia delle risorse esistenti.

Si farà riferimento ad un concetto di turismo sostenibile in termini di uso ottimale delle risorse naturali, di rispetto degli essenziali processi ecologici, della conservazione del patrimonio naturale e della biodiversità e di salvaguardia delle tradizioni, esaltando l’identità del territorio e valorizzando le tipicità locali (gastronomia, prodotti agricoli, prodotti tipici, etc.).

La nuova struttura turistico-culturale potrà essere un punto di riferimento per la scoperta delle aree archeologiche dell’isola, per le immersioni, per l’escursionismo a piedi lungo i percorsi esistenti e per la fruizione del mare e della costa, tenendo comunque conto dell’elevata valenza naturalistico-ambientale del sito e degli obiettivi di conservazione del medesimo.

Nella trasformazione saranno previsti: la conservazione dei manufatti originari e il loro miglior inserimento nel paesaggio sia da un punto di vista ambientale che percettivo, il riferimento alle tipologia costruttiva originaria, nonché l’utilizzo di materiali locali, compatibili con l’ambiente e con l’architettura storica, sia all’interno che all’esterno. Non saranno previste la realizzazione di nuove volumetrie, l’alterazione dei prospetti e l’installazione di strutture esterne quali tettoie, pensiline e pergolati. Inoltre, sarà garantito il recupero e la manutenzione dell’intero compendio nella sua unitarietà compresa la parte in uso governativo alla Marina Militare (lanterna); al fine di consentire la manutenzione della lanterna ne sarà quindi garantito l’accesso.

Nella progettazione degli impianti tecnologici sarà posta particolare attenzione ai tracciati, evitando rischi e pericoli ai danni dell’ambiente e del paesaggio.

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.

Saranno previsti inoltre interventi di riqualificazione degli spazi esterni di pertinenza e di restauro ambientale e paesistico degli accessi al mare, senza alterare la morfologia della costa e l’ecosistema dell’interfaccia costa-mare, con particolare riguardo alla limitrofa zona balneare.

2. Inquadramento territoriale

2.1 Ambito geografico di riferimento

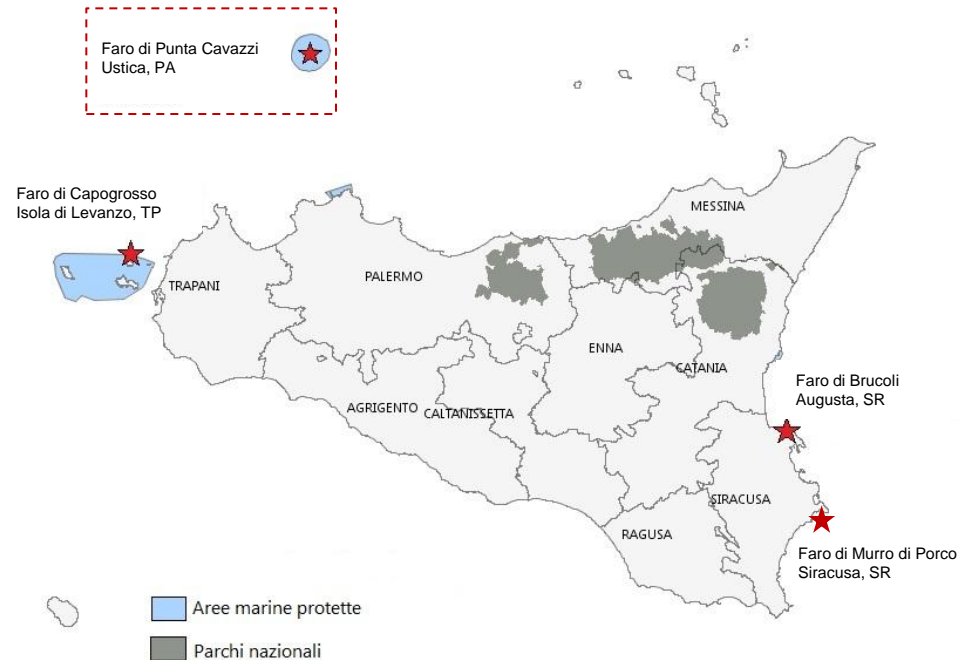
La Sicilia

La **Sicilia** è l'isola più grande del Mar Mediterraneo e vanta ben 1500 km di coste. Sul territorio essenzialmente montuoso e collinare domina il vulcano *Etna* (3323 m).

La bellezza del territorio si fonde con la bellezza artistica dei resti di un passato storico assai florido. Diversi sono i ritrovamenti archeologici presenti sull'isola che evidenziano tracce della colonizzazione greca: i reperti custoditi nei *musei di Siracusa, Palermo, Agrigento e Gela*, e i *complessi archeologici di Agrigento, Valle dei Templi, Siracusa (il Teatro), Selinunte e Palazzolo Acreide*. Testimonianze della presenza romana in Sicilia sono presenti a Siracusa, Taormina, Tindari e Solunto. Le campagne siciliane mostrano evidenti segni dell'eredità romana, tangibili in piccoli centri e splendide ville, tra cui la *Villa Romana del Casale* a Piazza Armerina (Enna), *patrimonio mondiale dell'UNESCO*, che presenta mosaici pavimentali unici al mondo.

Parchi regionali e aree naturali protette ed un patrimonio idrotermale, rinomato già ai tempi della Magna Grecia arricchiscono questo territorio, ma Sicilia vuol dire anche tradizione, folklore, teatro ed eventi culturali tutto l'anno.

Ustica si trova nel Mar Tirreno a circa 67 km a nord-ovest di Palermo e a 95 km a nord-ovest di Alicudi; è famosa soprattutto per le sue coste frastagliate che nascondono bellissime grotte, insenature e calette. Geologicamente essa è affine alle isole Eolie ed è di origine vulcanica. Dopo essere stata abitata dall'eneolitico fino alla fine del periodo antico, Ustica fu sottoposta alle scorrerie dei pirati fino al periodo borbonico, quando vi si stabilirono alcuni abitanti provenienti da Lipari. Colonia penale attiva fino agli anni '50, Ustica è diventata, grazie alle sue acque trasparenti e alle sue coste rocciose, una meta per gli amanti delle immersioni subacquee.



2. Inquadramento territoriale

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Collegamenti autostradali

La Sicilia si raggiunge:

A1 dal Nord Italia a Napoli, A3 da Napoli fino a Villa San Giovanni e Reggio Calabria dove si trovano gli imbarchi per Messina.

Dal Centro-Sud si può scegliere fra la A1-A3 o la A14 fino a Taranto.

Collegamenti ferroviari

Trenitalia collega la Sicilia ed il continente, stazioni ferroviarie si trovano nelle città capoluogo e nei centri principali, mentre la Circumetnea collega i paesi dell'Etna con partenza da Catania.

Collegamenti marittimi

I principali porti turistici per navi da crociera e traghetti si trovano a:

- Palermo => collegamenti con l'isola di Ustica
- Trapani => collegamenti con le isole Egadi e Pantelleria
- Messina
- Catania
- Siracusa
- Porto Empedocle => collegamenti con le Pelagie
- Mazara del Vallo
- Milazzo => collegamenti con le isole Eolie

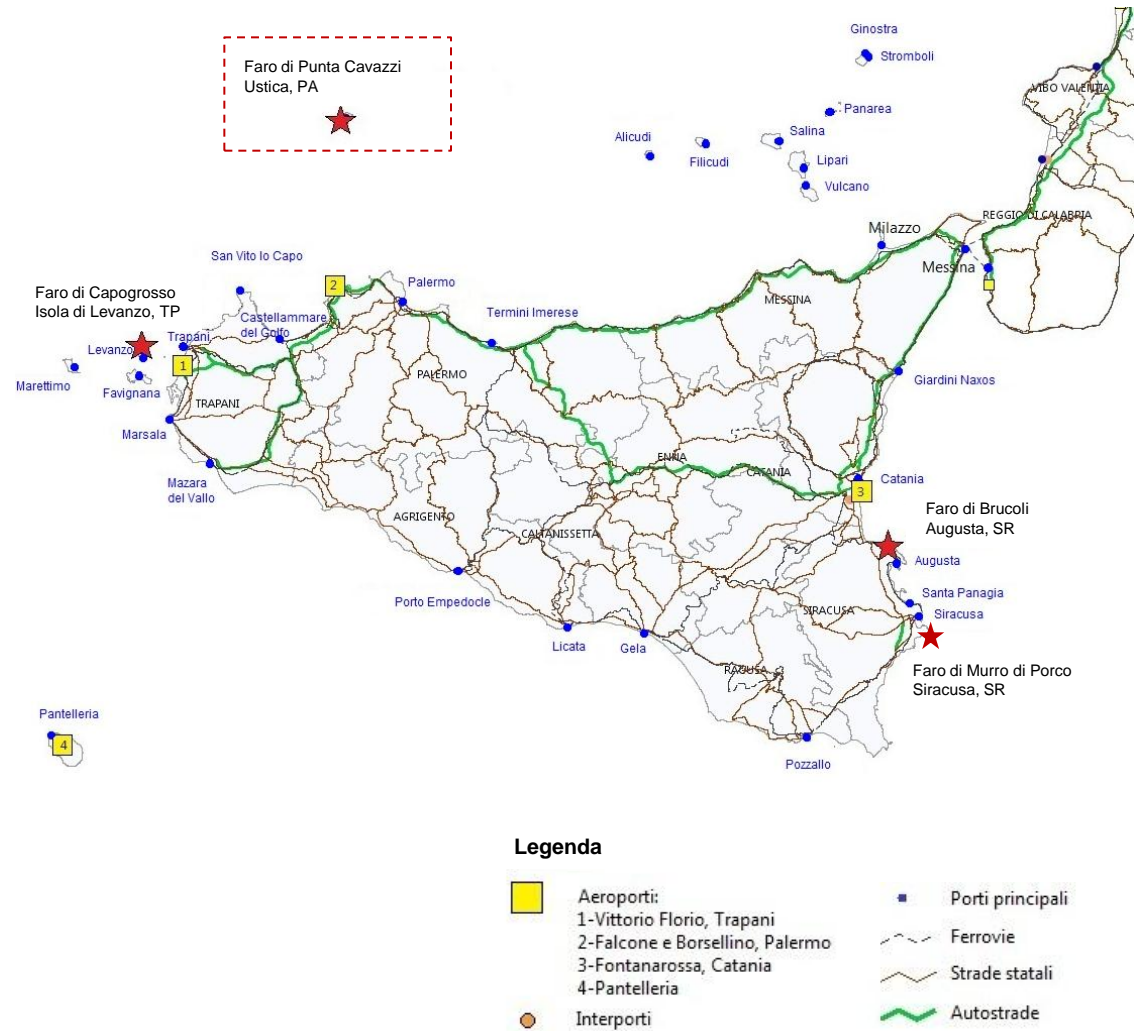
Collegamenti aerei

- Aeroporto internazionale di Palermo
- Aeroporto internazionale di Catania
- Aeroporto internazionale di Trapani

Da Palermo, Catania e Trapani partono voli aerei per le isole di Lampedusa e Pantelleria.

Come muoversi

- Palermo - Catania (A 19)
- Palermo - Messina (A 20)
- Messina - Catania (A 18)
- Palermo - Mazara del Vallo e Trapani (A 29).



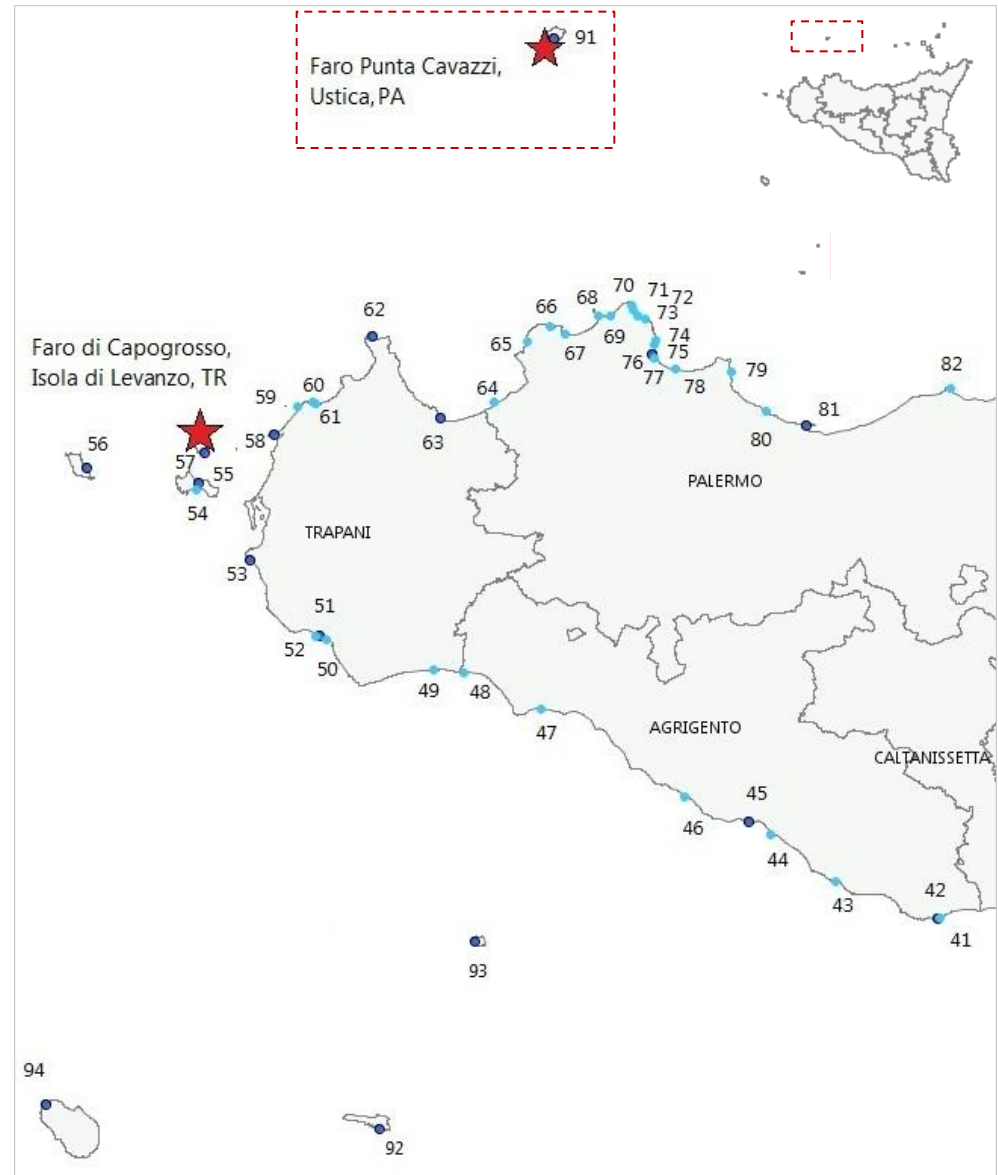
2. Inquadramento territoriale

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Sistema portuale

Elenco e localizzazione dei porti

41	Licata-Marina di Cala del Sole	64	Balestrate
42	Licata	65	Terrasini
43	Marina di Palma	66	Marina di Cinisi
44	San Leone	67	Gionata
45	Porto Empedocle	68	Isola delle femmine
46	Siculania Marina	69	Sferracavallo
47	Sciacca	70	Fossa del Gallo
48	Porto Palo	71	Mondello
49	Marinella di Selinunte	72	Punta Celesi
50	San Vito-Porticciolo turistico	73	Addaura
51	Mazara del Vallo - Porto commerciale	74	Arenella
52	Mazara del Vallo - A.di.Na.	75	Palermo-Acquasanta
53	Marsala	76	Palermo
54	Favignana-Punta Longa	77	Palermo - S. Erasmo
55	Favignana-cala principale	78	Bandita
56	Maretimo-scalo vecchio e nuovo	79	Porticello-Santa Flavia
57	Levazzo	80	San Nicola l'Arena
58	Trapani	81	Termini Imerese
59	Pizzolungo	82	Cefalù Levante-Porto nuovo
60	Bonagia	91	Ustica
61	Bonagia - marina di cofano	92	Lampedusa
62	San Vito Lo Capo	93	Linosa
63	Castellammare del Golfo	94	Pantelleria



2. Inquadramento territoriale

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Focus porti turistici



Fonte: www.pagineazzurre.com

Porti turistici	Posti Barca	Lunghezza max barche	Pescaggio barche	Servizi nautici offerti	Distanza dal faro
64. Balestrate	170	15 m	in banchina da 1 a 6 m	Rif. Carburante, acqua ed e. elettrica, illum.ne banchine, scivolo, scalo di alaggio, gru mobile fino a 12 t, rimessaggio, rip.ne motori, rip.ni elettriche ed elettroniche, rip.ne scafi in legno, vtr ed acciaio, rip.ne vele, guardianaggio, sommozzatori, ritiro rifiuti, meteo, servizi igienici e docce, rif. alimentare, rivendita ghiaccio esterna.	38 NM
65. Terrasini	250	30 m	da 0,5 a 6 m in banchina	Distr. benzina, gasolio e miscela in banchina, acqua, illum.ne banchine, gru mobile da 18 t, travel lift, rimessaggio, riparazione scafi in legno e vtr – rip.ni motori e elettriche, guardianaggio.	32,5 NM
66. Marina di Cinisi	300	18 m	da 2,5 a 4 m	Scivolo, scalo di alaggio, gru mobile, travel lift, rimessaggio, rip.ni motori, rip.ni elettriche e rip.ni scafi in vtr, rip.ne vele, guardianaggio, ormeggiatori, sommozzatori, antincendio, ritiro rifiuti, meteo, servizi igienici e docce, parcheggio.	30,5
67. Gionata	180	7 m	2 m	Distr. benzina, gasolio e miscela, acqua ed e. elettrica, illum.ne banchine, scivolo, scalo di alaggio, gru mobile fino a 7 t, rimessaggio all'aperto, rip.ni motori, rip.ni elettriche ed elettroniche, rip.ne scafi in legno e vtr e rip. ne vele, Wi-Fi, guardianaggio, pilotaggio, ormeggiatori, sommozzatori, antincendio, ritiro rifiuti, meteo, servizi igienici e docce, rif. alimentare, ghiaccio, parcheggio auto.	31 NM
68. Isola delle Femmine	130	15 m	in banchina da 1 a 5 m	Fontanella, scivolo, rimessaggio, riparazioni elettroniche, riparazione scafi in legno e vtr, riparazione vele, guardianaggio, rifornimento alimentare, parcheggio auto, cabina telefonica.	30 NM

2. Inquadramento territoriale

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Focus porti turistici



Fonte: www.paginegialle.com

Porti turistici	Posti Barca	Lunghezza max barche	Pescaggio barche	Servizi nautici offerti	Distanza dal faro
69. Sferracavallo	10	15 m	da 1 a 3 m.	Rif. carburante in paese, presa per manichetta, 2 prese energia elettrica, scivolo, scalo di alaggio, gru fissa, rimessaggio, rip.ne motori e rip.ni elettriche, riparazioni scafi in legno e vtr, cabina telefonica.	30 NM
70. Fossa del Gallo	150	20 m	in banchina da 2,5 a 4 m	Distrib. benzina, gasolio e miscela in banchina, acqua ed e. elettrica, illum.ne, scivolo, scalo d'alaggio, gru fissa, carrelloni da 20/50 t, travel lift anfibio da 65 t, forklift 5 t, rimessaggio, rip. motori elettriche ed elettroniche, rip. scafi in legno, vtr e acciaio, ritiro rifiuti, meteo, servizi igienici, parcheggio, cabina telefonica, internet point.	30 NM
71. Mondello	200	10 m	in banchina da 0,80 a 2,7 m	Prese acqua ed energia elettrica, scivolo, scalo d'alaggio, gru fissa, gru mobile fino a 8 t, riparazioni scafi in legno.	30 NM
72. Punta Celesi	10	5 m	da 0,50 a 2,2 m	Fontanella, scivolo, scalo d'alaggio fino a 2 t, gru fissa fino a 2 t, servizi igienici, cabina telefonica.	30,8 NM
73. Addaura	80	12 m	in banchina da 3,5 a 5 m	Dist. di benzina, gasolio e miscela in banchina, acqua ed e. elettrica, illum.ne banchine, scivolo, gru mobile fino a 6 t, rimessaggio, rip.ne motori, rip.ni elettriche ed elettroniche, rip.ne scafi in legno e vtr, guardianaggio, sommozzatori, antincendio, ritiro rifiuti, servizi igienici e docce, parcheggio auto.	31 NM

2. Inquadramento territoriale

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Focus porti turistici



Fonte: www.paginegialle.com

Porti turistici	Posti Barca	Lunghezza max barche	Pescaggio barche	Servizi nautici offerti	Distanza dal faro
74. Arenella	170	15 m	in banchina da 1 a 6 m	Rif. carburante, acqua ed e. elettrica, illum.ne banchine, scivolo, scalo di alaggio, gru mobile fino a 12 t, rimessaggio, rip.ne motori, elettriche ed elettroniche, rip.ne scafi in legno, vtr ed acciaio, rip.ne vele, guardianaggio, sommozzatori, ritiro rifiuti, meteo, servizi igienici e docce, rif. alimentare, rivendita ghiaccio esterna.	35 NM
75. Palermo Acquisanta	456	70 m	in banchina da 5 a 6,5 m	Distr. enzina, gasolio e miscela in banchina, acqua ed e. elettrica, illum.ne banchine, scalo d'alaggio, gru mobile, forklift, travel lift, rimessaggio, rip.ni motori, rip.ni elettriche e elettroniche, rip.ni di scafi in legno, vtr, acciaio e di vele, guardianaggio, pilotaggio, ormeggiatori, sommozzatori, antincendio, ritiro rifiuti, meteo, servizi igienici, rif. alimentare, ghiaccio, parcheggio, cabina telefonica, internet point.	35 NM
76. Palermo	-	-	in banchina da 3 a 5 m	Dist. carburante mezzo autobotte, illum.ne banchine, acqua ed e. elettrica, prese telefono, scivolo, scali d'alaggio fino a 100 t, gru fisse fino a 50 t, gru mobili fino a 50 t, rimessaggio, rip.ni motori, rip.ni elettriche e elettroniche, rip.ne scafi in legno, vtr ed acciaio, guardianaggio, pilotaggio, ormeggiatori, sommozzatori, antincendio, ritiro rifiuti, meteo, servizi igienici e docce, rif. alimentare, parcheggio auto, cabina telefonica, guardia medica, pronto soccorso.	37 NM
91. Ustica	12	15 m	in banchina da 0,5 a 10 m; in porto da 0,5 a 6 m.	Distributore di benzina e gasolio in banchina, fontanella, scivolo, gru mobile per piccole imbarcazioni, ormeggiatori, ritiro rifiuti, rifornimento alimentare, cabina telefonica.	2,4 NM

2. Inquadramento territoriale

2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale

Pittoresca e colorata, l'isola, parte emersa di un grande vulcano sottomarino, è anche la più antica, affiorata molto prima delle Eolie. La sua origine ed il colore nero della lava determinano la scelta del nome, il latino *Ustum*, bruciato (per i Greci invece era *Osteodes*, "ossario o isola delle ossa", per i resti umani di una deportazione cartaginese di soldati mercenari ammutinati che qui trovarono la morte). Una delle caratteristiche peculiari delle sue abitazioni è che i muri delle case sono stati "trasformati" in tele e gli artisti vi hanno dipinto paesaggi, trompe-l'oeil, ritratti, nature morte, soggetti fantastici. Cuore di Ustica è la *piazza Umberto I*, dove una targa in marmo sulla facciata di una casa rosa ricorda che qui, fra la fine del 1926 e l'inizio del 1927, alloggiò Antonio Gramsci, il più illustre esiliato politico di Ustica. La piazza è chiusa alle spalle da un piccolo giardino recintato oltre il quale si staglia la settecentesca *Chiesa di San Ferdinando*, con una facciata movimentata da nicchie e sculture e, all'interno, numerose lapidi di isolani illustri. Poco fuori il paese, c'è la *Rocca della Falconeria* di epoca borbonica, che campeggia accanto al cono di un vulcano estinto. In parte restaurato, il maniero ospita saltuariamente rassegne di fotografia e mostre d'arte. A sinistra del paese, nella borbonica *Torre di Santa Maria*, ex carcere, c'è il *Museo Archeologico* dove sono conservati i principali reperti di Capo Falconeria, del *Villaggio Preistorico* presso i Faraglioni e i resti di tombe di età ellenistico-romana. Questo antico villaggio con i resti di circa 200 abitazioni, risalente al periodo del bronzo, presenta analogie abitative con il villaggio preistorico di Panarea; difeso da una possente cinta muraria, è percorso da una "strada principale" che denota l'esistenza di un piano urbanistico (anche se essenziale) e quindi il riconoscimento di luoghi pubblici, caratteristica singolare per l'epoca.

Si raggiunge a piedi la cima del paese salendo il sentiero a gradoni che si incontra uscendo dalla piazza principale verso destra. Arrivati in cima, a 157 metri sopra il mare, si domina tutta Ustica: il porto, i campi e i vigneti intervallati alla terra rosso-bruna su cui spuntano case isolate.

La *Riserva naturale orientata* di Ustica, istituita nel 1997, si distingue sia per gli interessanti siti archeologici (Rocca naturale della Falconeria e ai suoi piedi la necropoli risalente all'età romana imperiale) che per gli aspetti naturalistici (aree ricche di specie endemiche di vegetazione e di diverse specie di uccelli stanziali).



2. Inquadramento territoriale

2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio naturalistico

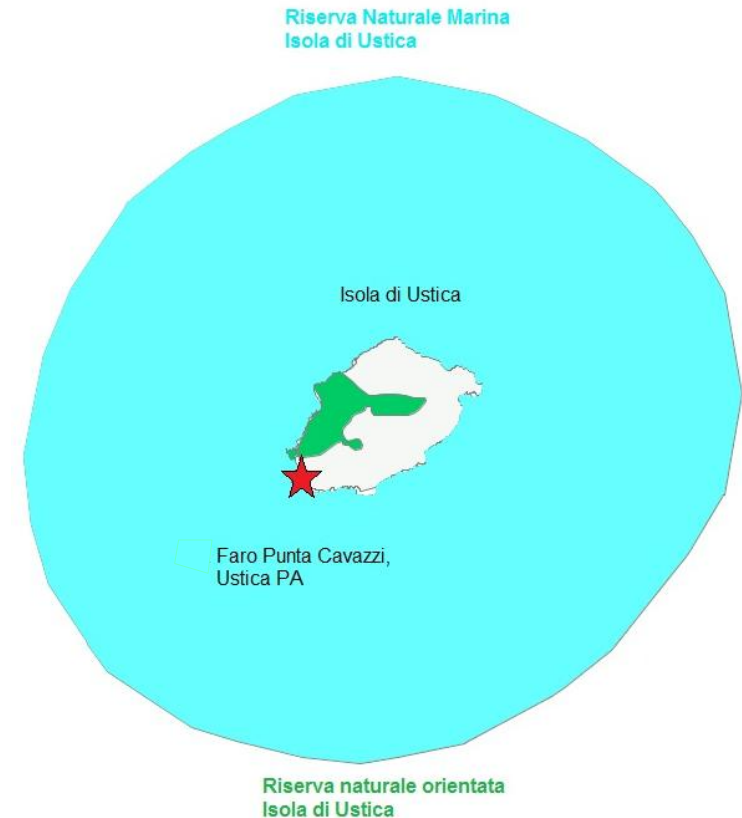
La costa di Ustica è frastagliata e ricca di grotte che possono essere scoperte in barca (i pescatori al porto si offrono di accompagnare i turisti con le loro piccole imbarcazioni), ma anche da terra: vi si scoprono piccole spiagge (*Cala Sidoti*, *Punta dello Spalmatore*, *al Faro*) e bellissime baie rocciose concentrate lungo il versante occidentale. Nel versante orientale si trovano invece la *Grotta Azzurra*, la *Grotta Verde* e la *Grotta delle Barche*. In particolare quest'ultima è raggiungibile percorrendo un bel sentiero in mezzo a pini e fichi d'india. Lungo il versante occidentale, proprio nella zona di riserva integrale, si trova la *Grotta Segreta*, o *Grotta Rosata*, il cui accesso è celato da rocce sia via mare che via terra. Qui le incrostazioni di bellissime alghe calcaree, dal rosa chiaro al rosa antico intenso, le conferiscono il colore che le vale il nome.

La caratteristica naturale peculiare dell'isola è la presenza di numerose grotte che si aprono lungo le coste alte e scoscese, così come di numerosi scogli e secche presenti tutt'intorno all'isola; sono da menzionare la *Grotta Verde*, la *Grotta Azzurra*, la *Grotta della Pastizza*, la *Grotta dell'Oro*, la *Grotta delle Colonne* e gli *Scogli del Medico e della Colombara*.

La vera ricchezza dell'isola di Ustica è costituita dal suo patrimonio naturale soprattutto sottomarino.

La superficie dell'isola, 9 kmq, è in realtà una piccola parte di una più vasta barriera vulcanica sottomarina che si estende per decine di chilometri nel mare.

Nasce nel 1987 la *Riserva Naturale Marina* per preservare e proteggere l'immenso patrimonio faunistico ed ambientale che si cela nel mondo sommerso intorno ad Ustica. Tre sono le zone in cui è suddivisa: la zona A di riserva Integrale in cui è consentita la balneazione ma è vietato accostarsi con le barche o pescare, la zona B di riserva generale circonda la zona A e si estende da Punta Cavazzi a Punta Omo Morto. Qui è consentita la balneazione, la fotografia subacquea e la pesca con lenza e traino o professionale (ma in quest'ultimo caso dietro autorizzazione del Comune); il tratto di mare restante costituisce la zona C di riserva parziale dove vigono le regole nazionali ed è consentita anche la pesca subacquea.



2. Inquadramento territoriale

2.4 Offerta turistica

Sport e divertimento

Ustica è la meta ideale sia per subacquei esperti che neofiti. L'integrità degli habitat e la ricchezza di flora e fauna in un ambiente caratterizzato da una visibilità straordinaria, offrono spettacoli mozzafiato già da pochi metri di profondità. L'isola di Ustica è di origine vulcanica, con una morfologia unica e spettacolare, particolarmente ricca di grotte e caverne, canyon, pareti e anfratti. Sono oltre 30 i punti di immersione dell'isola sia per i sub che per chi si vuole divertire con lo snorkelling, un numero eccezionalmente grande considerando le sue piccole dimensioni.

Per ammirare i fondali marini è anche possibile fare un giro su una motobarca dal fondo trasparente. Altri due centri della riserva si trovano alla Torre dello Spalmatore (la gemella di Torre di S. Maria), utilizzata come centro per conferenze ed iniziative speciali e a Caletta che costituisce il punto di partenza per le visite guidate alla Grotta Segreta e che ospita un *Acquario* in cui sono stati ricreati 13 ambienti.

Nella zona di riserva integrale, si trova la *Grotta Segreta*, o Grotta Rosata, il cui accesso è celato da rocce sia via mare che via terra. Qui le incrostazioni di bellissime alghe calcaree dal rosa chiaro al rosa antico intenso le conferiscono il colore che le vale il nome. La riserva organizza itinerari guidati di sea-watching nella zona di riserva integrale.

Tra le varie e bellissime opportunità per i sub si possono segnalare la *Grotta dei Gamberi* la cui visita permette anche di scoprire incredibili ventagli di gorgonie rosse nei pressi di Punta Cavazzi e *l'itinerario archeologico subacqueo* al largo del faro di Punta Cavazzi che permette di ammirare numerosi reperti di epoca romana. Una delle mete più ambite dai sub è lo *Scoglio del Medico*, basaltico, che per la sua conformazione ricca di grotte ed anfratti anche ad alte profondità, offre uno spettacolare panorama subacqueo. Altra bellissima escursione è quella alla *Secca della Colombara* (40 metri di profondità) con spugne e gorgonie dagli incredibili e vivacissimi colori.

Dal 1959 ogni estate si svolge la *Rassegna internazionale delle attività subacquee*, un evento organizzato dall'Azienda Autonoma Provinciale per l'Incremento Turistico di Palermo, che rappresenta un polo d'attrazione non solo per ricercatori, scienziati e subacquei di tutto il mondo, ma anche per i residenti estivi. La rassegna è un insieme di attività: gare agonistiche, convegni, mostre di archeologia e fotografia sottomarina, cinematografia e televisione subacquea, editoria specializzata ed arti figurative settoriali, corsi specialistici subacquei.

La Rassegna assegna inoltre il prestigioso "Tridente d'Oro" per tutte le personalità del mondo che si sono contraddistinte per il loro particolare amore per il mare.



2. Inquadramento territoriale

2.4 Offerta turistica

Enogastronomia e artigianato

Un'isola come Ustica non può non trovare nel *pesce* il suo piatto forte. Nei ristoranti del paese si gustano il tradizionale *pesce spada ai capperi* e i *calamari imbottiti* con ripieno di prezzemolo, capperi, olive tritate e formaggio; ma anche le *sarde a beccafico*, dove i pesci vengono avvolti attorno a un composto di pangrattato, pinoli e uva passa. Tra i primi di pasta, la cucina locale tramanda la ricetta dei *cucci 'a salata*: la parola *cuccia* significa, "coccio", "granello", e si riferisce al grano intero lessato e quindi condito variamente. Ustica è anche famosa per le sue piccolissime lenticchie, che si possono trovare un po' ovunque nei banchetti domestici lungo le strade, tra frutta e verdura. Le *lenticchie* di Ustica sono un ingrediente fondamentale della cucina locale e le due ricette classiche che le vedono protagoniste sono la zuppa, arricchita con verdure locali e profumata con basilico o finocchietto selvatico, e la *pasta ca lenticchia*, preparata con gli spaghetti spezzati. Ma non mancano anche *Granite* e "*affogati*" che ristorano nelle calde serate estive.

Tra i vini autoctoni citiamo il nuovissimo "*L'ISOLA*" e lo "*ZABIB*" prodotti dalla unica cantina Usticese.

La Sicilia è caratterizzata da molti territori di produzione vitivinicola diversi tra loro per cultura, caratteristiche del terreno e condizioni climatiche. Tra i *vini D.O.C.* più famosi troviamo: l'*Alcamo*, il *Contea Sclafani*, il *Contessa Entellina* e il *Monreale* tutti prodotti nei comuni della provincia di Palermo, l'Erice e il *Monreale* della provincia di Trapani, ed il *Passito di Pantelleria* prodotto esclusivamente nell'omonima isola.

Tra i *prodotti DOP* si annoverano le *arance di Ribera*, l'*olio di oliva extravergine di Val di Mazara*, di *Valle del Belice*, *Valli Trapanesi* e *Nocellara del Belice*, ma anche il famoso *pecorino siciliano* prodotto soprattutto nelle province di Agrigento, Caltanissetta, Enna, Trapani e Palermo.

Il vero prodotto di Ustica sono le sue *lenticchie*, con *marchio DOP*, coltivate sui terreni lavici e fertili dell'isola. La tecnica è completamente manuale: si seminano a gennaio e si raccolgono nella prima metà di giugno. Non si utilizzano concimi, né erbicidi di sorta. Poi si lasciano seccare le piantine nel campo, si sradicano e si fanno tanti covoni che vengono sistemati nell'aia e battuti. Con la nascita del Presidio è stata introdotta sull'isola una piccola innovazione tecnica: la trebbia "a postazione fissa", che rende l'operazione un po' meno suggestiva, ma molto più comoda e funzionale. In pratica si svolge in un paio d'ore lo stesso lavoro che prima impegnava una famiglia per due intere giornate. I produttori sono soltanto tre.



3. Immobile

3.1 Localizzazione



LEGENDA

Il territorio e i collegamenti

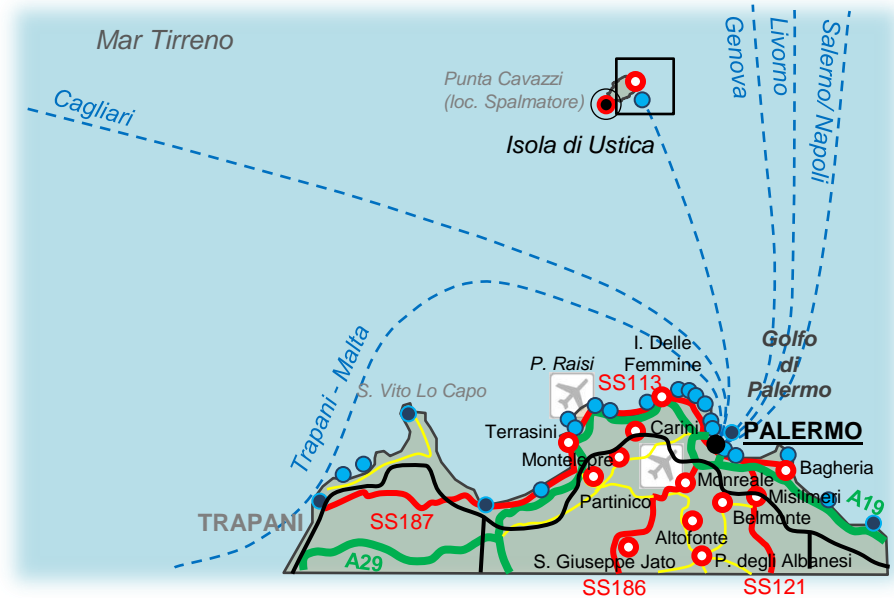
- Viabilità principale (Autostrada)
- Viabilità principale (SS)
- Viabilità secondaria (SP)
- Viabilità ferroviaria
- Collegamenti via mare
- Porti principali
- Porti turistici
- Aeroporti principali
- Comuni principali
- Altri comuni o frazioni
- Centro urbano di riferimento del bene
- Localizzazione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

La località

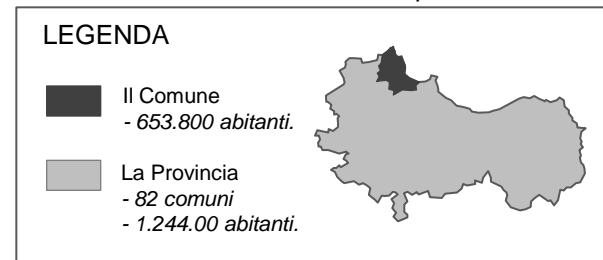
Il Bene: la località

1. Punta Cavazzi - località Lo Spalmatore

Ustica e la zona costiera di Palermo



Palermo e il territorio comunale e provinciale



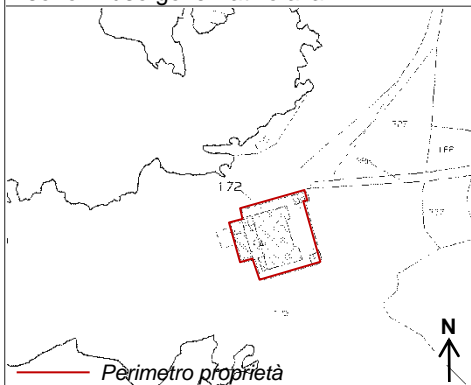
3. Immobiliare

3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

Scheda di sintesi

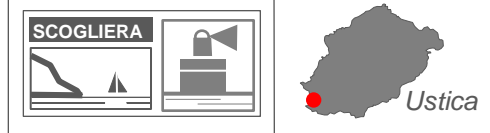
BENE DELLO STATO

Il bene (1883), dichiarato di interesse storico nel 1999, è ubicato in località *Punta dello Spalmatore*, nell'estrema punta S-O dell'isola di Ustica, a circa 5 Km dal centro abitato, all'interno di un'area marina protetta. La zona è suggestiva dal punto di vista paesaggistico; il faro sorge, infatti, in prossimità di 2 siti naturali di particolare bellezza (la "grotta Pirciata", un cunicolo da cui è possibile raggiungere il mare, e il "Fussazzu", una specie di piscina naturale) e nelle immediate vicinanze della borbonica *Torre dello Spalmatore*. Il bene insiste su un lotto a pianta quadrangolare e comprende: la torre del Faro a base circolare, alta circa 30 metri, un fabbricato principale ad un piano fuori terra, che si sviluppa attorno alla torre, con copertura piana nella parte centrale e due volumi coperti a falde con coppi di laterizio disposti ai lati lungo l'asse est/ovest, 3 piccoli fabbricati di servizio ubicati lungo il perimetro (delimitato da muretti in pietra con soprastante rete metallica) e uno spiazzo esterno in battuto di cemento. Il fanale è raggiungibile tramite una scala a chiocciola ed un terrazzino esterno. Le bucatore dei prospetti sono in prevalenza regolari e di forma quadrangolare ad eccezione di quella sul lato sud che è ad arco a tutto sesto. Il complesso non versa in buono stato di manutenzione per il mancato totale utilizzo. La torre (ove è dislocata la lampada di segnalazione) e 2 ambienti a piano terra sono in uso governativo alla M.M.



DATI CATASTALI

Comune di Ustica
NCT e NCEU
Foglio 10, p.lle A e 172.



b - COMUNE: Ustica (PA)

● LOCALITA': "Punta dello Spalmatore"

INDIRIZZO: Punta Cavazzi snc

COORDINATE GEORIFERITE:
38°41'39.14"N - 13° 9'17.84"E

DEMANIO MARITTIMO > NO

DEMANIO STORICO-ARTISTICO > SI

STATO CONSERVATIVO: Mediocre

Sup. territoriale ...mq 698
Sup. lorda.....mq 359



3. Immobile

3.3 Caratteristiche fisiche

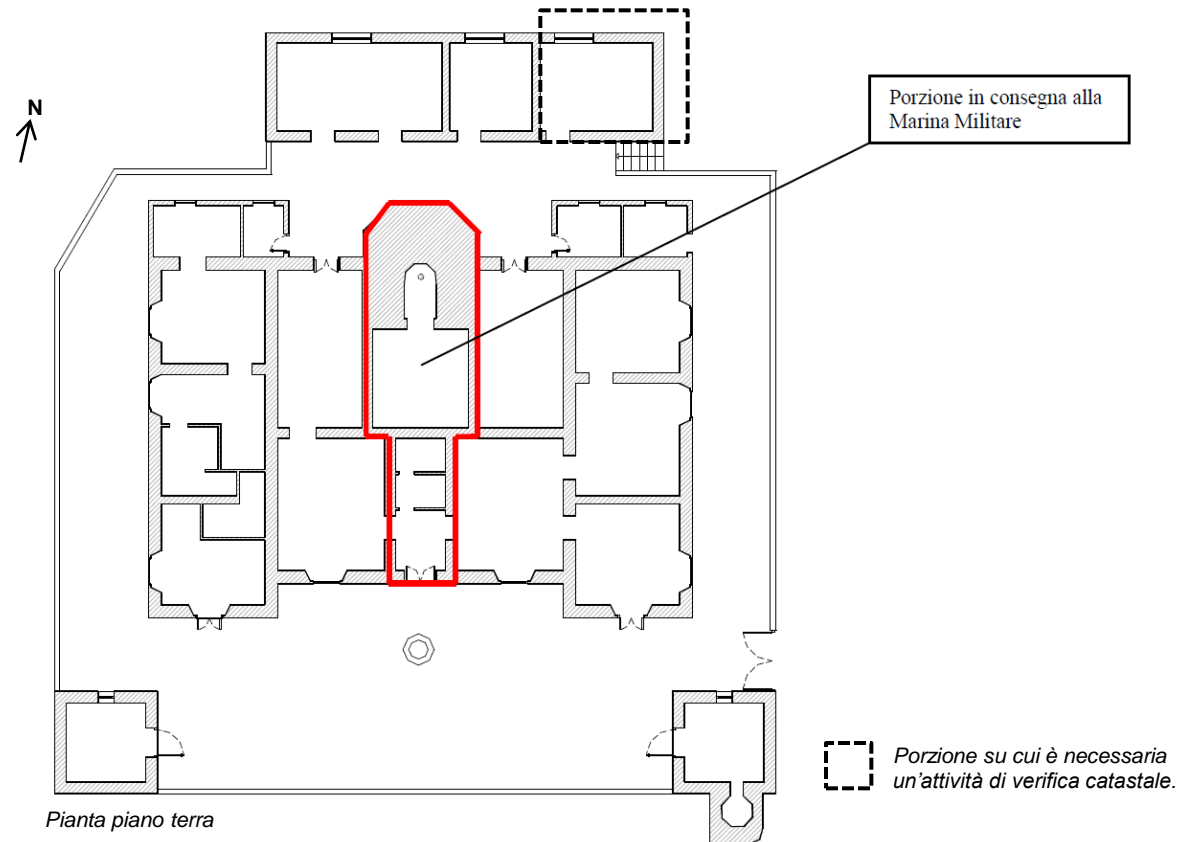
Dati generali

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 698
Superficie sedime:	mq 364
Superficie utile lorda:	mq 359
Superficie netta:	mq 272
Volume fuori terra:	mc 1.768

Parametri edilizi

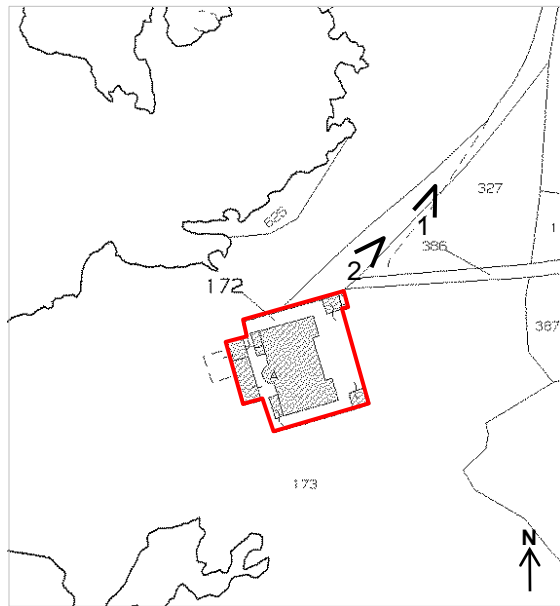
Incidenza media della muratura 24% della s.u.l.



3. Immobile

3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica



Base: estratto mappa catastale (stralcio)

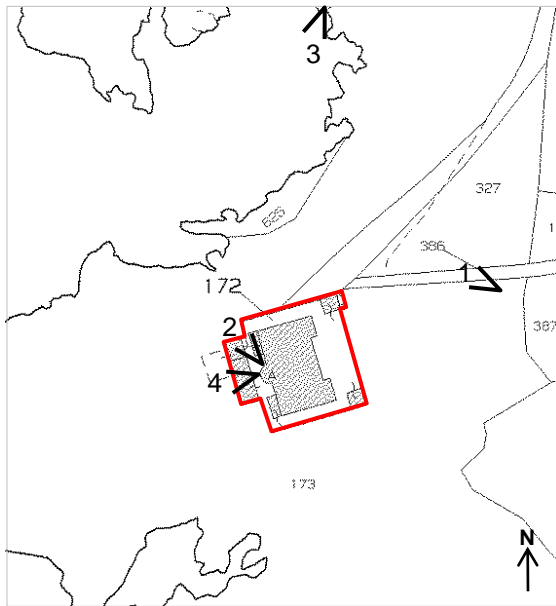
— Perimetro proprietà



3. Immobile

3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica



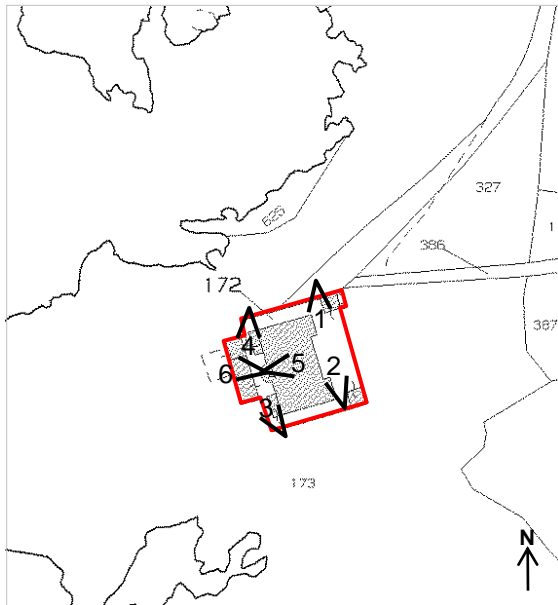
Base: estratto mappa catastale (stralcio)



3. Immobile

3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica



Base: estratto mappa catastale (stralcio)



3. Immobiliare

3.5 Rilevanza storico-artistica

Provvedimenti di tutela

L'IMMOBILE

▪ **Immobile dichiarato di interesse storico particolarmente importante** ai sensi dell'art. 1 della L. n. 1089/1939 e art. 2 della L. n. 80/1977, in data 04.08.199

▪ **Autorizzazione alla concessione in uso "culturale-scientifica-ricreativa, con la possibilità di sviluppare una parte destinata a foresteria"**, emessa dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali di Palermo con nota del 17.04.2015

IL CONTESTO

▪ **Vincolo di interesse paesaggistico** ai sensi della L. n. 1497/39

▪ **Area Marina Protetta dell'Isola di Ustica** (D.M. 12/11/1986)

▪ **Riserva naturale orientata dell'Isola di Ustica** (D.A. n. 822/44 del 20/11/1997)

▪ **SIC e ZPS della Regione Siciliana:**
- ITA 020010 Isola di Ustica
- ITA020046 Fondali dell'Isola di Ustica

Mod. 16 s.c.-R.S.

D. A. n. 6896

REPUBBLICA ITALIANA

REGIONE SICILIANA

L'ASSESSORE AI BENI CULTURALI ED AMBIENTALI E P.I.

VISTO lo Statuto della Regione Siciliana;
VISTA la Legge 1.6.39 n.1089 sulla tutela dei Beni di interesse artistico e storico;
VISTA la legge 1.3.1975 n. 44 recante le misure intese alla protezione del patrimonio archeologico, artistico e storico nazionale;
VISTO il D.P.R. del 30.8.1975 n.637 recante le norme di attuazione dello Statuto della Regione Siciliana in materia di tutela del paesaggio e di antichità e belle arti;
VISTA la legge regionale 1.8.1977 n. 80 recante norme per la tutela, la valorizzazione e l'uso sociale dei beni culturali ed ambientali nel territorio della Regione Siciliana;
VISTO l'art. 822 del codice civile;
VISTA la proposta di vincolo della Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo;
CONSIDERATO che il faro Cavazzi sito nel Comune di Ustica, in località Spalatore, in provincia di Palermo, con i locali di pertinenza, segnato in catasto al fgl. di mappa n. 10, ricadente nella particella n. 172, confinante con la p.lla n. 173 di proprietà del Demanio dello Stato, Ramo Marina, per i motivi illustrati nella relazione tecnica riveste interesse storico ai sensi degli artt. 1 della l. 1089/1939 e dell'art. 2 della l. 80/1977, perché pregevole testimonianza di Architettura Militare della fine dell'Ottocento; che il faro Cavazzi e i locali annessi siti a Ustica in provincia di Palermo, sono da considerarsi assoggettati "ipso iure", ai sensi dell'art. 4 della citata l. n. 1089/1939, alle disposizioni di tutela contenute nella legge stessa;
RITENUTO l'opportunità di esplicitare il vincolo gravante "ope legis" sull'immobile notificandolo al soggetto proprietario;
RILEVATO che gli accertamenti tecnici condotti dalla competente Soprintendenza forniscono, di per sé, elementi sufficienti per giustificare l'adozione di provvedimenti volti a tutelare il predetto bene;

PER COPIA CONFORME
Palermo, li 8.10.98

DECRETA

Art. 1) Per le motivazioni esposte in premessa, è confermato l'interesse storico particolarmente importante del faro Cavazzi e i locali ad esso annessi, sito nel comune di Ustica, in località Spalatore, in provincia di Palermo, meglio descritto nella relazione tecnica e individuato nell'allegata planimetria, che fanno parte integrante

Mod. 16 s.c.-R.S.

A. n. _____

REPUBBLICA ITALIANA

REGIONE SICILIANA

L'ASSESSORE - 2 -

del presente provvedimento, ai sensi dell'art. 1 della legge 1.6.1939 n. 1089 e art. 2 della l. 80/1977, e viene quindi sottoposto alle prescrizioni di tutela contenute nelle predette leggi.

Art. 2) In conseguenza del vincolo imposto con il presente provvedimento, al proprietario ed a chiunque ne abbia il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo, è fatto in particolare divieto di demolire, modificare, restaurare gli immobili di cui al precedente art. 1) senza l'autorizzazione prescritta dal combinato disposto degli artt. 11, 12, e 18 della citata legge 1089 del 1.6.1939. E' fatto, altresì, obbligo ai medesimi di sottoporre alla competente Soprintendenza i progetti di eventuali opere che intendessero eseguire sugli immobili medesimi al fine di ottenere la preventiva autorizzazione. Soltanto nei casi di assoluta urgenza possono essere eseguiti lavori provvisori indispensabili ad evitare danni materiali agli immobili ricadenti nell'area sottoposta a vincolo, purché ne sia data immediata comunicazione alla Soprintendenza competente, alla quale dovranno essere inviati tempestivamente i progetti definitivi per l'approvazione come disposto dal successivo art. 19 della stessa legge 1089/1939.

Art. 3) Per quanto non espressamente contemplato nel presente decreto si fa rinvio alle apposite disposizioni in materia di tutela contenute nella sopracitata legge n. 1089 del 1939 e nelle successive modificazioni.

Art. 4) A cura della Soprintendenza per i BB.CC.AA. di Palermo il presente decreto sarà notificato, in forma amministrativa al Demanio dello Stato, Ramo Marina.

Art. 5) Avverso il presente provvedimento di tutela è ammesso ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio, ovvero ricorso straordinario al Presidente della Regione Siciliana ai sensi del D.P.R. 24.11.1971 n. 1199, rispettivamente entro gg. 60 e 120 dalla data di avvenuta notifica del presente decreto.

PALERMO, 11

4 AGO. 1998

ASSESSORE
S. MORINELLO

PER COPIA CONFORME
Palermo, li 8.10.98
Il DIRETTORE
M. Marone

3. Immobile

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

RIFERIMENTI NORMATIVI REGIONALI

L.R. 27.12.1978, n. 71 e ss.mm.ii. - *Norme integrative e modificative della legislazione vigente nel territorio della Regione Siciliana in materia urbanistica* (GURS 30 dicembre 1978, n. 57)

L.R. n. 6 del 14/05/2009, *Disposizioni programmatiche e correttive per l'anno 2009* (GURS n. 22 del 20/05/2009)

L.R. del 29.12.2009, n. 13, *Interventi finanziari urgenti per l'anno 2009 e disposizioni per l'occupazione. Autorizzazione per l'esercizio provvisorio per l'anno 2010*

DGR n. 200 del 10/06/2009 - *Modello Metodologico Procedurale della Valutazione di Piani e Programmi ai sensi del D. Lgs 152/2006 e s.m.i.*

L.R. n. 13/2009 che ha sostituito il comma 3 dell'art. 59 della L.R. 6/2009

STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Piano Territoriale Urbanistico Regionale (P.T.U.R.)

In fase di elaborazione

Linee Guida del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) - Regione Sicilia

Linee Guida approvate con D.A. 6080 del 21/5/1999

Piano di Tutela delle Acque della Sicilia

Ai sensi dell'art. 121 del D.Lgs. n. 152 del 03/04/2006 e della Direttiva Europea n. 60/2000

Progetto Integrato Territoriale (P.I.T.) "Isole Minori"

In fase di elaborazione

Piano Territoriale Provinciale della Provincia Regionale di Palermo

Schema di massima approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 435 del 14/12/2009

Piano Territoriale Paesistico dell'Isola di Ustica

Approvato con D.A.n. 6293 del 28/05/1997

STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE

Piano Regolatore Generale del Comune di Ustica

Approvato con D.A. n. 721 del 12/09/2005

3. Immobiliare

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Sintesi degli strumenti vigenti

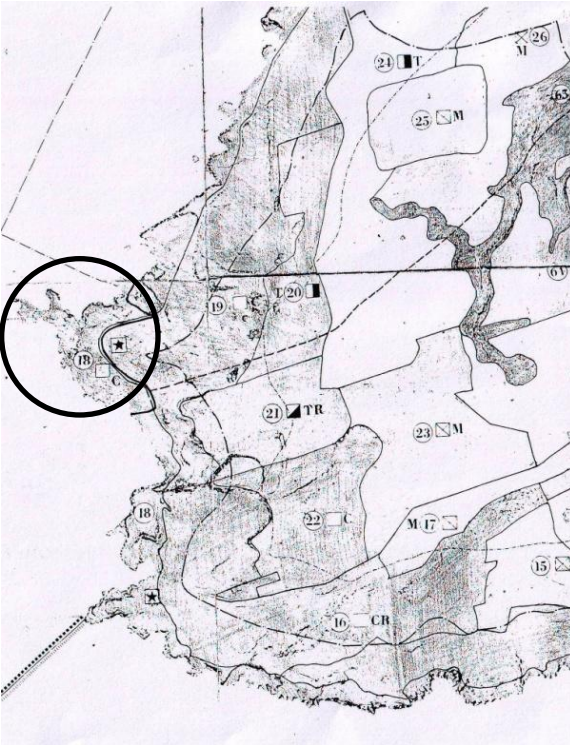
PIANO TERRITORIALE PAESISTICO DELL'ISOLA DI USTICA <i>Approvato con D.A.n. 6293 del 28/05/1997</i>	PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI USTICA <i>Approvato con D.A. n. 721 del 12/09/2005</i>
<p>SCHEDA DELLA QUALITÀ E DELLA TRASFORMABILITÀ DELL'AMBITO N. 18</p> <p>Regime vincolistico</p> <ul style="list-style-type: none"> • Area demaniale • ex L.R. n. 78/76 Provvedimenti per lo sviluppo del turismo in Sicilia • ex L. n. 1497/39 Protezione delle bellezze naturali • ex L. n. 431/85 Disposizioni per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale (Galasso) • Riserva marina – zona A • Riserva naturale – zona A <p>Previsioni di P.R.G.: riserva naturale orientata</p> <p>Beni culturali di interesse storico-testimoniale: faro</p> <p>Elementi scenografici e di grande visibilità: [...] ponte: Cavazzi, Spalmatore [...]</p> <p>Invarianti del paesaggio: costa bassa e rocciosa, spiagge, grotte, punte, cale, vegetazione alofila di scogliera</p> <p>Sensibilità del paesaggio: molto alta</p> <p>Attività compatibili: culturali-scientifiche, culturali-ricreative</p> <p>Livelli di tutela: ambito della tutela attiva</p> <p>Regimi normativi: conservazione, restauro ambientale e paesistico</p> <p>Indirizzi di intervento: interventi di restauro ambientale e paesistico degli accessi al mare e dell'approdo Spalmatore. Sono vietate le opere a mare e i manufatti costieri che alterano la morfologia della costa e la fisionomia del processo erosione-trasporto-deposito di cui sono protagonisti le acque marine, le opere che alterano il percorso delle correnti costiere, che creano danni alla flora e alla fauna marina e che alterano l'ecosistema dell'interfaccia costa mare.</p>	<p>DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO</p> <p>Tutela dei beni storico culturali ed ambientali</p> <ul style="list-style-type: none"> Beni storico monumentali Beni storico culturali Beni storico ambientali <p>DISCIPLINA DELL'USO DEL SUOLO</p> <p>Zone F Attrezzature e Servizi di interesse generale</p>

3. Immobile

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Piano Territoriale Paesistico dell'Isola di Ustica

Approvato con D.A.n. 6293 del 28/05/1997

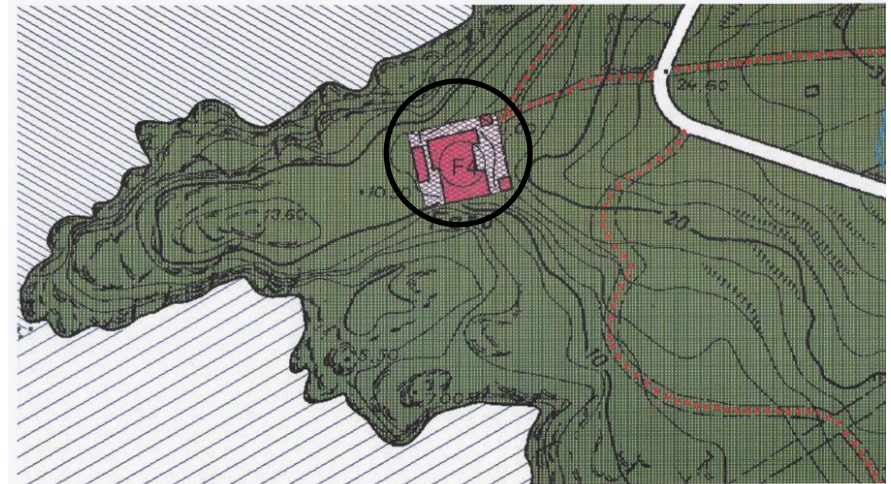


Ambito 18

Beni culturali di interesse storico-testimoniale

Piano Regolatore Generale del Comune di Ustica

Approvato con D.A. n. 721 del 12/09/2005



Zone F Attrezzature e Servizi di interesse generale

F4 Aree Militari

3. Immobile

3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa

PIANO TERRITORIALE PAESISTICO DELL'ISOLA DI USTICA

L'immobile, identificato nel piano come bene culturale di interesse storico-testimoniale e come componente dell'Ambito n. 18, è sottoposto alla normativa di seguito riportata:

SCHEDA DELLA QUALITÀ E DELLA TRASFORMABILITÀ DELL'AMBITO N. 18

Regime vincolistico:

Area demaniale

ex L.R. n. 78/76 Provvedimenti per lo sviluppo del turismo in Sicilia

ex L. n. 1497/39 Protezione delle bellezze naturali

ex L. n. 431/85 Disposizioni per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale (Galasso)

Riserva marina – zona A

Riserva naturale – zona A

Previsioni di P.R.G.: riserva naturale orientata

Beni culturali di interesse storico-testimoniale: faro

Elementi scenografici e di grande visibilità: [...] punte: Cavazzi, Spalmatore [...]

Invarianti del paesaggio: costa bassa e rocciosa, spiagge, grotte, punte, cale, vegetazione alofila di scogliera

Sensibilità del paesaggio: molto alta

Attività compatibili: culturali-scientifiche, culturali-ricreative

Livelli di tutela: ambito della tutela attiva

Regimi normativi: conservazione, restauro ambientale e paesistico

Indirizzi di intervento: interventi di restauro ambientale e paesistico degli accessi al mare e dell'approdo Spalmatore. Sono vietate le opere a mare e i manufatti costieri che alterano la morfologia della costa e la fisionomia del processo erosione-trasporto-deposito di cui sono protagonisti le acque marine, le opere che alterano il percorso delle correnti costiere, che creano danni alla flora e alla fauna marina e che alterano l'ecosistema dell'interfaccia costa mare.

continua

3. Immobile

3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI USTICA

L'immobile ricade nel P.R.G. sia nella Tutela dei beni storico culturali e ambientali quale "Bene storico monumentale e culturale" che nel Sistema delle Attrezzature e dei Servizi Pubblici quale Zona "F" ed pertanto sottoposto alla normativa di seguito riportata:

NTA, TITOLO IV – DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO

Capo II – Tutela dei beni storico culturali ed ambientali

Art.33 Beni storico monumentali

Art.34 Beni storico culturali

Art.35 Beni storico ambientali

NTA, TITOLO V – DISCIPLINA DELL'USO DEL SUOLO

Art.64 Zone F Attrezzature e Servizi di interesse generale

Le Zone F comprendo gli spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale [...]

F4 Aree Militari

[...] Nelle zone F sono ammessi unicamente interventi destinati ad attrezzature di interesse generale da parte dei soggetti istituzionalmente competenti.


I servizi e le attrezzature pubbliche di interesse generale nelle zone F possono essere realizzati anche da privati previa convenzione con il Comune volta ad assicurare l'effettiva destinazione pubblica delle opere.

Le previsioni del P.R.G. relative ad attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico si attuano a mezzo di progetti di Opera Pubblica, ovvero di interventi edilizi diretti nel rispetto della normativa di settore relativa alla specifiche destinazioni d'uso. [...]

Le attrezzature per attività collettive di cui al presente articolo sono realizzate [...] curando il razionale inserimento nel contesto urbanistico e paesaggistico, nonché il rispetto dei caratteri tipologici della zona, oltre che la compatibilità con i manufatti storici eventualmente presenti.

DEMANIO.AGDSI01.REGISTRO UFFICIALE.0004546.01-03-2013-I

AGENZIA
 Direzione
 USTICA
 11 MAR 2013
 4536


COMUNE DI USTICA
 (Provincia di Palermo)
 Settore V° Servizi Tecnici
 Settore Edilizia Privata e Manutenzione
 via Petriera s/n - 90010 Ustica (Pa)

AGENZIA DEL DEMANIO
 Direzione Regionale Sicilia
 11 MAR 2013
 POSTA IN ARRIVO

Prot. nr. 628/2013
del 20.02.2013


U.G.	C	C	C	AS
Direttore				
POTS				
ST PA 1	✓			Foreri
ST PA 2				
ST CT				
BVC				

01/03/2013

Agencia del Demanio
 Dir. Reg. le Sicilia
 Serv. Terr. II Sicilia - Palermo 1
 Piazza Marina - Salita Intendenza 2
 90133 Palermo

e. p. c. **Ass.to Reg. le Territorio e Ambiente**
 Dip.to Beni Demaniali
 via Ugo La Malfa 169
 90146 Palermo

Il Responsabile dell'UTC
 (Arch. Rubbia Vincenzo)




Oggetto: Progetto "Valore Paese - Dimore" Scheda PAB0206: Faro Punta Cavazzi - riscontro a vs. nota protocollo 2013/951/DRSI/STPA1

In riscontro alla nota di cui al superiore oggetto (ns. protocollo nr. 628 del 12.02.2013), con la presente si precisa che l'immobile denominato Faro Punta Cavazzi ricade nel PRG di questo Comune, approvato con il D. Dir. nr. 721 del 12.09.2005 dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente Dipartimento Regionale Urbanistica con voto nr. 431 del 13.04.2005 del Consiglio Regionale dell'Urbanistica, sia nella Tutela dei beni storico culturali ed ambientali quale "Bene storico monumentale e culturale" che nel Sistema delle Attrezzature e dei Servizi Pubblici quale Zona "F" - Attrezzature e servizi di interesse generale e nello specifico, il bene in oggetto, risulta ricadere nella Zona "F4" Aree Militari.

Per quanto sopra evidenziato si allegano gli artt. 33 - 34 - 35 e 64 delle NTA allegate al PRG, riportanti le modalità d'intervento e/o d'uso riguardanti l'immobile di che trattasi.

Tanto si doveva per opportuna conoscenza.



COMUNE DI USTICA
 Via Petriera snc - 90010 USTICA (PA) Tel. +39091510822
 C.F. 00491510822

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 La trasformazione

I dati della trasformazione

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 698
Superficie sedime:	mq 364
Superficie utile lorda:	mq 359
Superficie netta:	mq 272
Volume:	mc 1.768

Parametri edilizi

Incidenza media della muratura 24% della s.u.l.

Nuovi usi

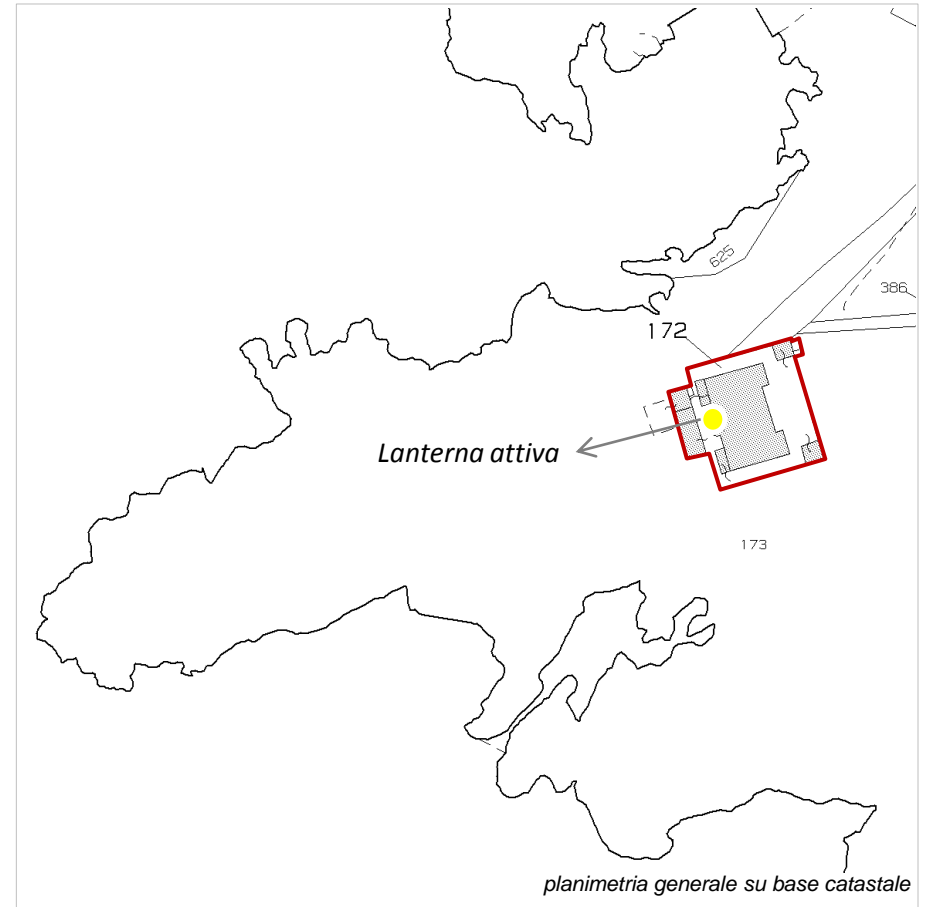
- Per l'intera superficie, ad eccezione degli usi governativi, si prevede una **destinazione d'uso culturale-scientifica, culturale-ricreativa**, con la possibilità di sviluppare una parte destinata a foresteria.
- Per la superficie in uso governativo è previsto il mantenimento del **servizio di pubblica utilità** (lanterna di segnalazione attiva in gestione al Ministero della Difesa)

Verificare con l'Amministrazione Comunale i contenuti e le modalità del percorso di valorizzazione, valutando eventualmente l'opportunità di intraprendere un iter di adeguamento urbanistico, anche attraverso l'ipotesi di realizzazione di un progetto di Opera Pubblica.

- Per l'intera superficie esterna si prevede la realizzazione di aree destinate all'accessibilità, ai servizi e alle dotazioni. Per quanto riguarda gli standard urbanistici si potrà concordare con l'Amministrazione Comunale anche la loro realizzazione nelle vicinanze dell'immobile o la loro monetizzazione.

Tipologie di intervento

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nelle modalità definite dalle N.T.A. del P.R.G.



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 ss. 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 remuneratività 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 agli strumenti di pianificazione vigenti e da parte delle competenti Soprintendenze territoriali del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo.

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 del MiBACT 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 dell'Amministrazione Comunale e del MiBACT, dovranno, comunque, conservare caratteristiche di piena aderenza con quanto esplicitato in fase preliminare nell'ambito del programma di valorizzazione.