

PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE



Faro di Murro di Porco

Siracusa

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 Murro di Porco 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 24

2.4 Offerta turistica pag 27

Indice

3. Immobile

3.1 Localizzazione	pag 29
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag 30
3.3 Caratteristiche fisiche	pag 31
3.4 Qualità architettonica e paesaggistica	pag 32
3.5 Rilevanza storico-artistica	pag 34
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag 35
3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa	pag 39

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 La trasformazione	pag 41
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 42
4.3 Percorso amministrativo	pag 43

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 con le Isole Egadi.

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 Murro di Porco

La valorizzazione del faro di Murro di Porco, 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.

Attraverso il “turismo verde” possono essere sviluppate diverse attività e azioni a sostegno della conoscenza dell’ambiente e della sua salvaguardia, anche in relazione all’uso di nuove tecnologie nel settore dell’efficientamento energetico. In aree di particolare interesse naturalistico come la Penisola della Maddalena, a sud di Siracusa, l’organizzazione di attività legate alla scoperta del territorio e allo sport nella natura, può essere associata alla ricerca, alla salvaguardia delle risorse naturali e del patrimonio. L’ambito, infatti, è riconosciuto quale SIC e ZPS “Capo Murro di Porco, Penisola della Maddalena e Grotta Pellegrino” e si affaccia sull’Area Marina Protetta del Plemmirio, caratterizzata da una costa rocciosa dall’aspetto brullo e selvaggio e da fondali profondi con grotte sommerse, ricchissimi di importanti reperti archeologici di varie epoche e civiltà.

L’intervento ipotizzato terrà in considerazione, da un lato, la qualità ambientale del territorio, che si estende tra l’imponente profilo dei Monti Iblei e il mare e presenta una vocazione prevalentemente agricola e rurale verso l’interno e turistico-ricettiva lungo la costa. Dall’altro, sarà l’occasione di valorizzare l’importanza storico-culturale e il carattere identitario che il faro rappresenta in quanto elemento primario nella percezione del paesaggio, oltre che testimonianza dell’attività di tutela delle coste sviluppata intorno alla metà dell’Ottocento dall’allora Regno delle Due Sicilie, che comportò la costruzione di questo genere di manufatti secondo criteri tipologici ben definiti.

Il modello che si intende sviluppare comprendere attività ricettive, intese quali piccoli alberghi, ostelli e agriturismo, 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 dell’area marina protetta per le immersioni subacquee e per l’osservazione degli uccelli marini.

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 tradizionale consolidata nel paesaggio locale, nonché l’utilizzo di materiali compatibili con l’ambiente e con l’architettura storica. Verrà poi garantita la salvaguardia del rapporto percettivo e favorita la fruizione pubblico-collettiva tra l’entroterra e il mare.

Non saranno previste la realizzazione di nuove volumetrie, l’alterazione dei prospetti, nonché 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.

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

La Sicilia

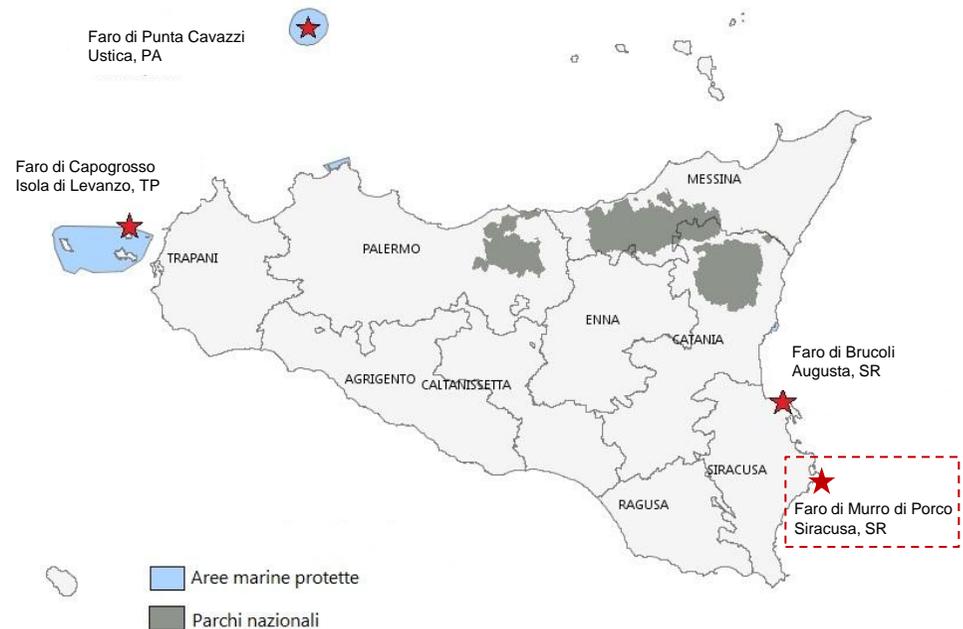
La **Sicilia** è l'isola più grande del Mar Mediterraneo e vanta ben 1500 km di coste. Sul territorio essenzialmente montuoso e collinare domina il vulcano *Etna* (3323 m).

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.

Posta sulla costa sud-orientale dell'isola, **Siracusa** è la quarta città della Sicilia per numero di abitanti, dopo Palermo, Catania e Messina e in passato fu una fra le metropoli più grandi del mondo antico. Inoltre, per oltre un millennio, fino alla conquista islamica della Sicilia, è stata la più importante città siciliana ed il capoluogo dell'isola nel periodo romano ed in quello bizantino.

Caratterizzata da ingenti ricchezze ed importanti rilevanze storiche, archeologiche e paesaggistiche, nel 2005 la città è stata insignita del titolo di Patrimonio dell'Umanità da parte dell'UNESCO insieme con la Necropoli Rupestre di Pantalica.



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

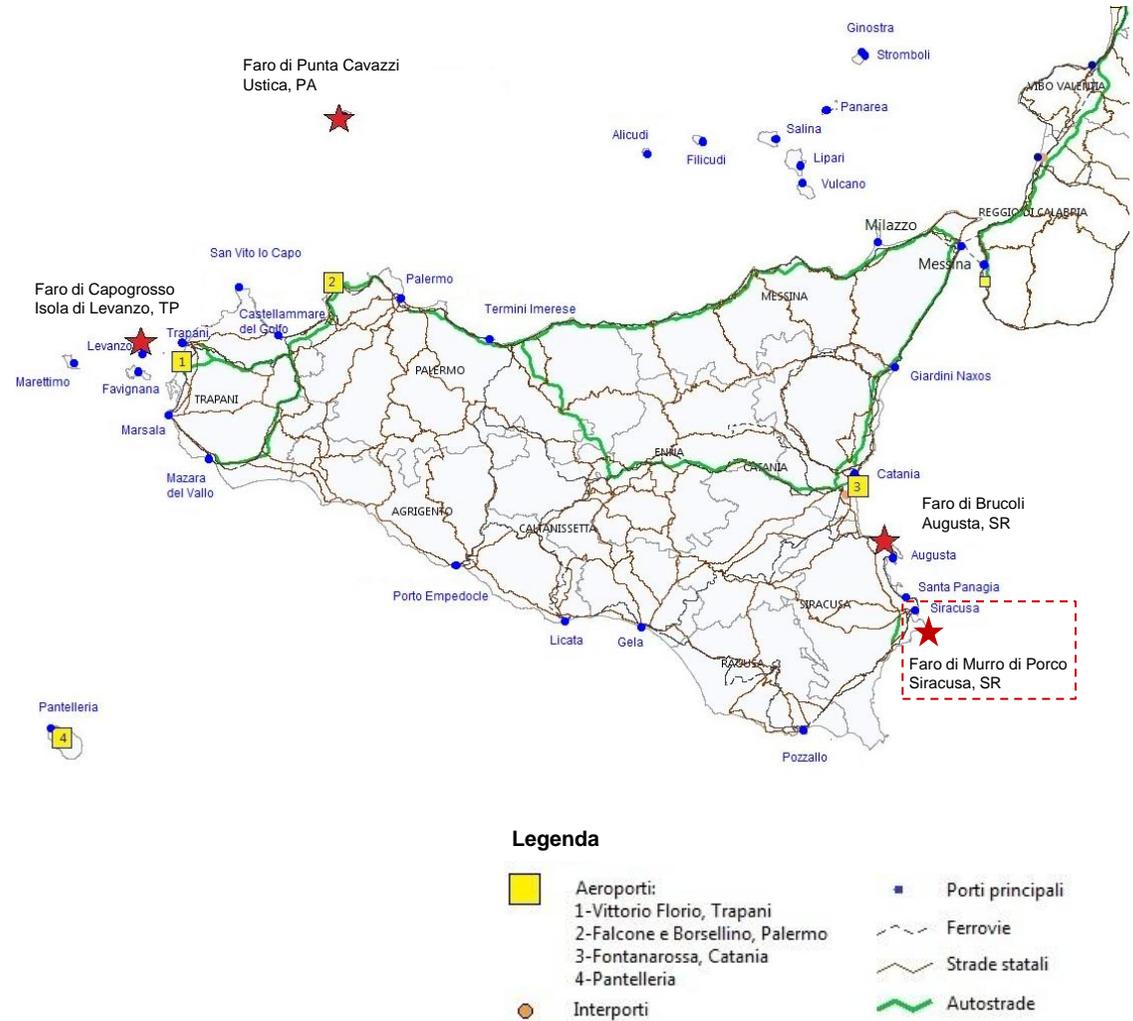
Collegamenti aerei

- 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).



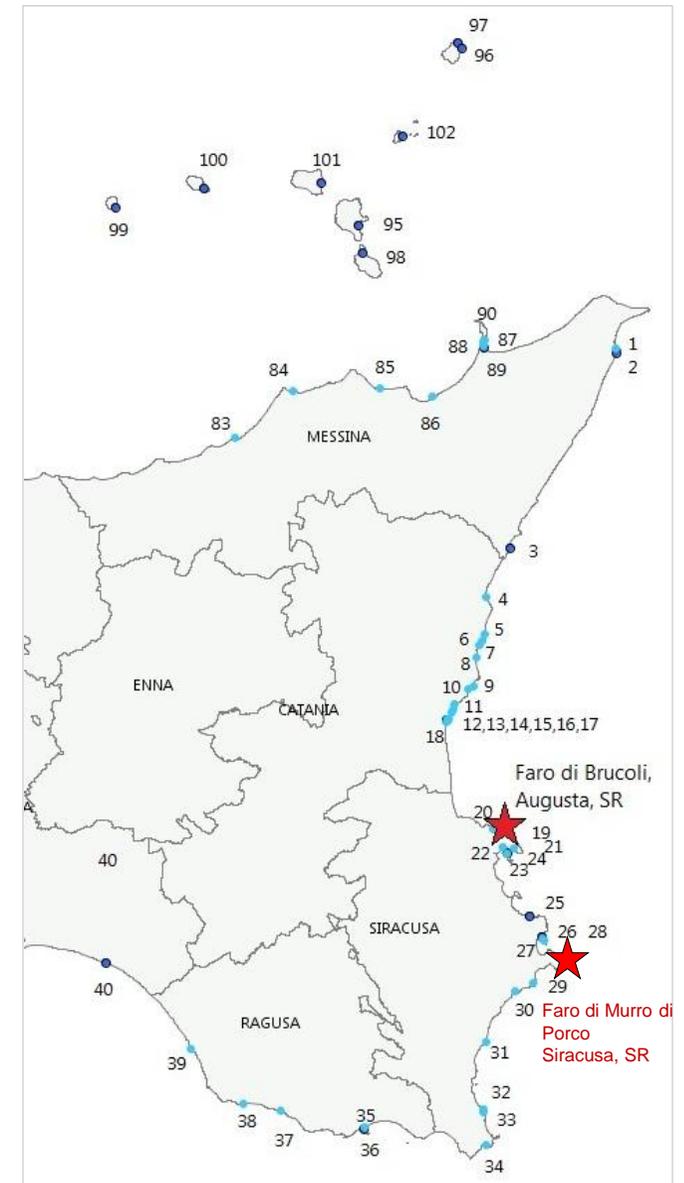
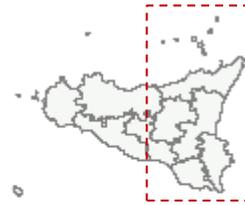
2. Inquadramento territoriale

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Sistema portuale

Elenco e localizzazione dei porti

1	Messina	30	Fontane Bianche
2	Messina-Marina del nettuno	31	Cala Berbaro
3	Giardini Naxos	32	Marzamemi-La Balata
4	Riposto	33	Marzamemi- Marina; Club nautico; Yaching Club;El Cachalote
5	Pozzillo	34	Porto Palo
6	Stazzo	35	Pozzallo - Porto Piccolo
7	Santa Tecla	36	Pozzallo -Porto commerciale
8	Santa Maria la Scala	37	Donnalucata
9	Aci Trezza	38	Marina di Ragusa
10	Aci Castello	39	Scoglitti
11	Ognina-Porto Ulisse	40	Gela
12	Catania San Giovanni Licuti	83	Sant'Agata di Militello
13	Catania-Porto Rossi	84	Capo d'Orlando
14	Catania-Mediterranea Yachting Club	85	Marina di Patti
15	Catania-Club Nautico	86	Marina di Portorosa
16	Catania- Circolo Nautico	87	Milano - Poseidon
17	Catania-Diporto Nautico Etneo	88	Milazzo - Santa Maria Maggiore
18	Catania -Porto industriale	89	Milazzo - Marina del Nettuno
19	Marina di Brucoli	90	Milazzo
20	Brucoli-Porto Canale	91	Ustica
21	augusta-Porto Xifonio	95	Lipari
22	Augusta-Cantiere navale golden bay	96	Stromboli
23	Augusta-Cala di molo	97	Ginostra
24	Augusta	98	Vulcano porto
25	Santa Panagia	99	Alicudi
26	Siracusa-Porto piccolo	100	Filicudi
27	Siracusa-Porto Grande	101	Salina
28	Siracusa-Marina Yachting	102	Panarea
29	Baia Ognina		



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
14. Catania - Mediterranea Yachting Club	90	25	da 3 a 10 m	Acqua ed e. elettrica, illuminazione banchine, scalo di alaggio , gru fissa fino a 15 t, gru mobile fino a 10 t, rimessaggio, rip.ne motori, rip.ni elettriche ed elettroniche , rip.ne scafi in legno, vtr ed acciaio, rip.ne vele , guardianaggio , sommozzatori, antincendio, ritiro rifiuti, meteo , servizi igienici e docce, parcheggio auto, cabina telefonica.	14 NM
15. Catania - Club Nautico	50	25	in banchina da 5 a 10 m	Acqua ed e. elettrica, illuminazione banchine, scivolo, gru fissa, gru mobile, rimessaggio, rip.ne motori, rip.ni elettriche ed elettroniche, rip.ne scafi in legno, vtr ed acciaio, rip.ne vele, guardianaggio, pilotaggio, ormeggiatori, sommozzatori, antincendio, ritiro rifiuti, meteo , servizi igienici e docce, parcheggio auto, cabina telefonica.	14 NM
16. Catania - Circolo Nautico	160	15	da 3 a 10 m	Acqua ed e. elettrica, illum.ne banchine, scivolo, scalo alaggio, gru mobile da 35 t, rimessaggio, rip.ne motori, assistenza elettrica e elettronica, rip.ne scafi in legno, vtr e acciaio, rip.ne vele, guardianaggio , pilotaggio, ormeggiatori, sommozzatori, antincendio ,ritiro rifiuti, meteo, servizi igienici e docce, rif. Alimentare, rivendita ghiaccio, parcheggio auto, cabina telefonica.	14 NM
17. Catania - Diporto Nautico Etno	90	25	in banchina da 4 a 8 m.	Distrib. di carburante, acqua ed e. elettrica, illuminazione banchine, scalo d'alaggio, gru mobile fino a 50 t, rimessaggio all'aperto, rip.ne motori, rip.ni elettriche ed elettroniche, rip.ne scafi in legno, vtr e acciaio, rip.ne vele, guardianaggio, sommozzatori, ritiro rifiuti, parcheggio auto , cabina telefonica.	14 NM

21

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
19. Marina di Brucoli	150	-	-	Distr. carburante in banchina, acqua ed e. elettrica, rip.ne motori, riparazioni elettriche, ritiro rifiuti, guardianaggio.	0,28
20. Brucoli	-	-	da 0,50 a 6 m	Rif. benzina, gasolio e miscela esterno, acqua ed e. elettrica, rip.ni elettriche ed elettroniche, rip.ne motori, guardianaggio, ritiro rifiuti, illum.ne banchine, cabina telefonica.	0 NM
21. Augusta Porto Xifonio	70	140 m	2 m	Distributore carburante, gasolio e miscela	7 NM
22. Augusta Cantiere Navale Golden Bay	171	18 m	da 1 a 3 m.	Acqua ed e. elettrica, illum.ne banchine, gru mobile da 16 t, rimessaggio, rip.ni di motori e di scafi in legno e vtr, guardianaggio, antincendio, rif. alimentare, rivendita ghiaccio esterni, parcheggio.	12 NM
23. Augusta Cala del Molo	-	25 m	da 1,80 a 8 m	Rif. gasolio in banchina, illum.ne banchine, cabina telefonica, fontanella, scali d'alaggio, gru mobili, rimessaggio, assistenza elettrica ed elettronica, officine motori, rip.ne scafi in legno, vtr. e acciaio, guardianaggio, pilotaggio, ormeggiatori, sommozzatori, meteo, antincendio, ritiro rifiuti	11 NM
24. Augusta	-	40 m	da 1 a 3 m.	Rif. gasolio in banchina, fontanella, illum.ne banchine, scivolo, scali d'alaggio fino a 1000 t., gru mobili fino a 25 t., travel lift fino a 4 t, rimessaggio, officina motori, assistenza elettrica ed elettronica, rip.ni scafi di tutti i tipi, rip.ni vele, guardianaggio, pilotaggio, sommozzatori, ormeggiatori, antincendio, meteo, ritiro rifiuti, rif. alimentare, rivendita ghiaccio.	11 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
26. Siracusa Porto piccolo	640	20 m	da 0,40 a 3,00 m	Rif. Carburante, acqua ed e. elettrica, illum.ne banchine, scivolo e scalo di alaggio esterni, gru mobili, rimessaggio all'aperto, rip.ni motori e scafi in legno e acciaio, assistenza elettrica ed elettronica, pilotaggio, ormeggiatori, sommozzatori, guardianaggio, antincendio, meteo, ritiro rifiuti ,servizi igienici e docce, rif. alimentare, rivendita ghiaccio, parcheggio, cabina telefonica.	16,20 NM
27.Siracusa Porto grande	40	50 m	in banchina da 3 a 6 m	Dist. gasolio in banchina, acquaio, illum.ne banchine, prese per manichetta, gru mobili fino a 100 t, rimessaggio all'aperto, assistenza elettrica ed elettronica, rip.ne di motori e di scafi in legno e acciaio, pilotaggio, sommozzatori, ormeggiatori, antincendio, meteo, ritiro rifiuti, rivendita ghiaccio, rif.to alimentare, parcheggio auto, cabina telefonica.	18 NM
28. Siracusa Marina Yachting	180	25 m	da 6 a 15 m	Dist. benzina e gasolio in banchina, acqua ed e. elettrica, illum.ne banchine, guardianaggio, ormeggiatori, sommozzatori, antincendio, ritiro rifiuti, meteo, servizi igienici e docce, rif. alimentare, parcheggio, scivolo, scalo di alaggio, gru fino a 25 t, rimessaggio, rip.ni motori, rip.ni elettriche ed elettroniche, rip.ni scafi in legno, vtr ed acciaio e rip.ni vele.	18 NM
29. Baia di Ognina	70	12 m	in banchina da 1 a 1,3 m.	Fontanella, prese per manichetta, illum.ne banchine, scivolo, rimessaggio all'aperto, rip.ni motori ed elettriche, rip.ni scafi in vtr, guardianaggio, sommozzatori, ritiro rifiuti, meteo, servizi igienici e docce, parcheggio auto.	24 NM

2. Inquadramento territoriale

2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali



Patrimonio storico-culturale di Siracusa e Provincia

Questa zona della Sicilia, culla della civiltà da più di 3.000 anni, presenta un patrimonio culturale straordinariamente diversificato. L'architettura raggruppa gli stili di diverse epoche (greca, romana, barocca). La città di Siracusa, fondata nel 734 a.C., nel V sec. a.C. divenne la capitale della Magna Grecia rivaleggiando con Atene prima e Roma dopo. Qui sono vissuti molti personaggi illustri: primo fra tutti il grande genio Archimede, ma anche lo scrittore Elio Vittorini, l'archeologo Paolo Orsi, il poeta August von Platen e molti altri.

Tra le numerose bellezze della città di Siracusa troviamo *Ortigia* l'isola che costituisce la parte più antica della città; il *Parco archeologico* della Neapolis; le *Catacombe di San Giovanni*; la *Basilica di Santa Lucia* dove è ubicato il famoso dipinto del Caravaggio "Il seppellimento di Santa Lucia"; il *Castello Eurialo* resti di una fortezza greca del V sec. a.C.; il *Castello Maniace* voluto dall'imperatore Federico II di Svevia; le *Catacombe di Vigna Cassia* complesso di catacombe e sepolcri paleocristiani più antico della città ed il *Tempio di Giove* ove sorgono ruderi di uno dei templi greci più antichi di Sicilia. La città di Siracusa e l'area delle vicine necropoli rupestri di Pantalica sono state insignite dell'ambito riconoscimento di "Patrimonio dell'Umanità", aggiungendosi così agli oltre 800 siti presenti in tutto il mondo.

I Musei più importanti sono Il *Museo Archeologico Nazionale*, uno dei principali nel suo genere, conserva infatti materiale fondamentale per la conoscenza della preistoria e protostoria della Sicilia ed il *Museo Archeologico Regionale Paolo Orsi* che ospita ben 18.000 reperti archeologici. Altri luoghi d'arte da visitare sono il *Museo del Papiro*, il *Museo del Cinema*, il *Museo Nazionale di Palazzo Bellomo*, la *Galleria civica d'arte contemporanea* e il *Tecnoparco Archimede*.

La Provincia di Siracusa rappresenta un rilevante polo d'attrazione turistico, storico, artistico ed archeologico. Infatti, ha il privilegio di annoverare due siti *Patrimonio dell'Umanità*: le Città tardo barocche del Val di Noto con Noto e Palazzolo Acreide; Siracusa e le necropoli rupestri di Pantalica, di cui fanno parte anche Cassaro, Ferla e Sortino.

2. Inquadramento territoriale

2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale - Castelli siciliani

Nella terra siciliana, vero e proprio fulcro storico del Mediterraneo nonché terra di conquista di diversi popoli, si contano più di *200 castelli*, di cui i più famosi sono quelli di origine Sveva, ma si trovano anche edifici anticamente costruiti dai nobili dell'epoca, come la famiglia Ventimiglia o Chiaramonte.

Per citarne solo alcuni: dal Castello Racamulto di Agrigento al Castello di Lombardia di Catania, dal Castello di Donnafugata di Ragusa al Castello di Lombardia di Enna; si tratta di un itinerario alla scoperta della storia.

Il **Forte di Vittoria Augusta**, costruito per volere di Federico II, è a pianta quadrata con torri anche esse quadrate agli angoli e fino al 1950 è stato utilizzato dalla Marina Militare. Al centro del forte è visibile il resto di un'antica torre normanna.

La fortezza ha subito, nel corso del tempo, diverse modifiche per volere dei diversi re che vi hanno avuto dimora. Per volere del viceré di Sicilia Don Garcia de Toledo, venne ordinata la costruzione di quattro bastioni di difesa chiamati S. Filippo, S. Giacomo, S. Bartolomeo e Vigliena al fine di dotare la città di adeguate protezioni.



Fonte immagine: <http://www.esplorasicilia.com>

2. Inquadramento territoriale

2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio naturalistico

In provincia di Siracusa si conta il più alto numero di riserve naturali della Sicilia, in tutto otto.

La *Riserva Naturale di Pantalica*, istituita nel 1997, si estende nella Valle dell'Anapo, un fiume il cui percorso ha creato diversi canyon che prendono il nome di Gole di Pantalica. In questa area è interessante visitare la *necropoli di Pantalica* che è una delle più estese del Mediterraneo con più di mille tombe distribuite sulla parete rocciosa. La flora è caratterizzata da platani orientali, pioppi neri e bianchi, salici ed un ricco sottobosco. La *Riserva Naturale di Villasmundo S. Alfio* è formata da due valli fluviali che sono separate da un altopiano. Le due valli sono chiamate cave e sono quella del torrente Belluzza e quella del torrente Cugno di Rio.

La *Riserva di Fiume Ciane e Saline* è stata istituita nel 1984 a tutela del papiro che cresce lungo il corso del fiume Ciane. Le acque del fiume sono particolarmente fredde e molto limpide ed ospitano le ultime specie di trote autoctone. Le saline, a breve distanza, sono formate da un ambiente palustre ideale per l'attività dell'estrazione del sale. Queste saline sono state attive dal '600 fino agli anni '80 e hanno rappresentato un'importantissima fonte economica.

La *Riserva Naturale delle Saline di Priolo* istituita nel 2000 e gestita dalla Lega Italiana Protezione Uccelli, si estende per 50 ettari al centro di uno dei più vasti poli petrolchimici d'Europa.

A cavallo fra le province di Catania e Siracusa, l'*Oasi del Simeto* è stata istituita nel 1984 per permetterne lo svernamento agli uccelli migratori, e per recuperare l'originaria popolazione vegetale alofila e mediterranea.

Si segnala inoltre la presenza di altre importanti riserve: tra i comuni di Noto, Avola e Siracusa si estende la *Riserva Naturale di Cavagrande del Cassibile*, istituita nel 1984; l'*Oasi faunistica di Vendicari* una delle riserve più importanti dell'intera Sicilia, soprattutto dal punto di vista archeologico; la *Riserva di Grotta Monello* caratterizzata per la presenza massiccia di stalattiti e stalagmiti; la *Riserva Naturale di Grotta Palombara* istituita nel 1998 al fine di tutelare una delle più importanti grotte di origine carsica dell'intera Sicilia.

Le coste della provincia di Siracusa, si estendono per oltre 100 km, presentano alcune tra le più belle spiagge italiane. Le più belle della provincia di Siracusa sono sicuramente la *spiaggia di Brucoli*, situata in un fiordo naturale, *Cala Mosche*, *Penisola della Maddalena*, *Pergole*, *Punta Asparano*, *Spiaggia di Vendicari*, *Spiaggia di Agnone*, *Spiaggia Gallina*, *Spiaggia do'Iancu*, *Spiaggia di Fontane Bianche*, *Spiaggia delle Formiche*, *Spiaggia di Marzamemi*, *Spiaggia di Isola delle Correnti* e *Arenella*.



2. Inquadramento territoriale

2.4 Offerta turistica

Sport e divertimento

Il turismo subacqueo sta avendo un grande sviluppo e notevoli sono le potenzialità in prospettiva del settore; in particolare, la Regione Siciliana ha individuato nel settore subacqueo un'importante volano di promozione tant'è che la Sicilia è l'unica regione in Italia ad avere una soprintendenza per i beni culturali ed ambientali del mare.

La Penisola della Maddalena, la spiaggia di Punta Asparano, la spiaggia di Agnone Bagni e la spiaggia di Brucoli sono mete particolarmente indicate per coloro che amano le attività subacquee come l'immersione e lo snorkeling.

La Località balneare di *Ognina* è famosa per la sua varietà di coste, l'acqua cristallina e i fondali ricchi di fascino. Tutta la zona è circondata dalla tipica macchia mediterranea che vede alternarsi, nella sua costa, scogliere rocciose, grotte marine e calette e baie solitarie di sabbia finissima. Per chi ama la pesca o solo ammirare o fotografare i fondali marini, Ognina rappresenta una bellissima occasione.

Tra gli *eventi* del territorio siracusano si citano: la *Festa patronale di Santa Lucia* che ricorre il 13 dicembre e la *Sagra del miele*, manifestazione della cittadina di Sortino, che vanta antiche tradizioni nell'attività apicola e nella produzione del miele.



2. Inquadramento territoriale

2.4 Offerta turistica

Enogastronomia

La Sicilia ha una gastronomia tipicamente mediterranea, basata su olio, pasta, pesce, frutta, ortaggi, erbe aromatiche. La gastronomia sicula è probabilmente la più antica d'Italia ed ogni cultura vi ha lasciato qualche eredità di sapori. Ricotta, miele, vino e olive conciate risalgono alla Magna Grecia; macco di fave e seppie farcite sono piatti della Roma antica; couscous, zafferano, agrumi, zucchero e riso furono portati dagli arabi; "pescestocco" e "baccalaru" sarebbero stati introdotti dai Normanni. Il "farsumagru" (rotolone arrosto di carne bovina, uova sode, formaggio, lardo, salsiccia) venne creato al tempo degli Angioini, mentre "tortillas" e caponata coincisero con il dominio Spagnolo.

La ricchezza alimentare della città di Augusta è data soprattutto dall'abbondanza del pescato (proveniente dal mare antistante la costa megarese). Buona parte di esso viene lavorato e conservato o sott'olio o sotto sale. Vanno citati i numerosi dolciumi preparati nella città megarese. I nomi sono fantasiosi e ispirati alle varie festività; i "Cudduri i San Brasi" (ciambelle dolci) sono preparate per la festività liturgica di "San Biagio"; i "Vastuna ri San Giuseppi" (biscotti caramellati più o meno lunghi cosparsi con mandorle e zucchero colorato) vengono preparati per la festività di "San Giuseppe"; gli "Acieddi" e i "Panareddi cu l'ova" (pani dolci recanti all'interno un uovo sodo), i "Cavadduzzi r'Apostoli" (pani dolci a forma di cavallo cosparsi con miele e zucchero colorato) e le varie "Cuddure" (ciambelle dolci) e "Cassateddi" (focacce dolci farcite con ricotta) vengono preparate per Pasqua; i "Viscutteddi ro Cori i Gesù" sono preparati per la festa consacrata al "Sacro Cuore di Gesù"; i "Cucchi" sono dolci preparati per la festa dei Morti; i dolci della "Pruvvirenza" e i "Cudduri re Sardari" sono offerte per le feste consacrate rispettivamente alla "Madonna della Provvidenza" e a "Sant'Andrea"; per Natale viene preparato il Torrone, i "Mustazzola" (pani dolci con di mandorle e miele) e numerosi biscotti natalizi.

Un altro prodotto di particolare pregio è l'olio extravergine d'oliva, tutelato dal marchio DOP che ne riconosce la fragranza ed il gusto. Tra i prodotti a marchio DOP troviamo anche il Ragusano DOP, il formaggio per eccellenza, leggermente piccante e dal gusto intenso. In attesa del riconoscimento del marchio IGP sono, invece, due prodotti tipici del ragusano: il cioccolato di Modica, lavorato a freddo e senza l'aggiunta di sostanze che non siano spezie o aromi naturali, e la carota di Ispica, dall'intenso profumo e gusto e dalle ricche proprietà vitaminiche. Tra i vini a marchio DOC si citano Eloro Frappato, Eloro Pachino Riserva, Moscato di Siracusa, il famosissimo Nero d'Avola, vitigno dalle antiche origini risalenti al periodo Greco. I pomodorini di Pachino godono del marchio IGP per le eccellenti caratteristiche del frutto coltivato tra i territori di Pachino e Portopalo di Capo Passero.

La tradizione vitivinicola dell'area sud orientale della Sicilia propone percorsi enogastronomici fra le bellezze paesaggistiche e artistiche del territorio.

Si parte da Siracusa per assaporare il gustosissimo Moscato di Siracusa e Noto per proseguire alla volta del pregiato Nero d'Avola le cui radici hanno origini antichissime. Dopo avere assaporato l'emozione del vino avolese si arriva al vino di Pachino, il "quarantottore", il vino nero dell'antica tradizione di Pachino, proprio per la permanenza nelle vasche di fermentazione con le bucce per 48 ore, il nome BachYnum vuole riprendere l'antico modo con cui i contadini di Pachino chiamavano il paese.

Infine il viaggio culmina nella zona di Eloro, dove si produce nelle tipologie rosso, bianco e rosato l'Eloro DOC.



3. Immobile

3.1 Localizzazione

LEGENDA

Il territorio e i collegamenti

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

La località

Il Bene: la località

Penisola della Maddalena

La costa siracusana



Siracusa e il territorio comunale e provinciale

LEGENDA

-  Il Comune
- 118.645 abitanti.
-  La Provincia
- 21 comuni
- 399.500 abitanti.



3. Immobile

3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

Scheda di sintesi

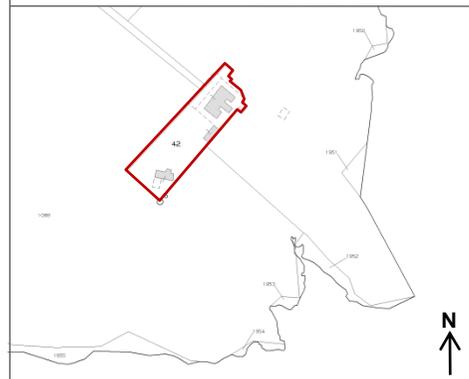
BENE DELLO STATO

Il faro è situato a sud di Siracusa sulla penisola della Maddalena, nell'ambito della Riserva naturale Capo Murro di Porco, in un tratto di costa con scogliere alte fino a 50 metri in prossimità dell'Area Marina Protetta Denominata "Plemmirio".

L'area, dall'aspetto brullo e molto suggestivo, è nota per le numerose grotte di roccia calcarea e i suoi stupendi fondali, dove si possono effettuare immersioni, riservate ai sommozzatori più esperti, vista la profondità dei fondali e le correnti.

Il complesso è costituito da un lotto di terreno di mq 2420, nel quale sorgono tre fabbricati.

Il corpo di fabbrica principale, dove sorge la torre-faro, è costituita da una costruzione in muratura ordinaria chiusa da una recinzione con muretto in conci e sovrastante cancellata in ferro.



DATI CATASTALI

Comune di Siracusa
NCT/NCEU
Foglio 33, p.IIa 42



— Perimetro proprietà



COMUNE: Siracusa (SI)

● LOCALITA': Capo Murro di Porco

INDIRIZZO: Strada Capo Murro di Porco,
snc

COORDINATE GEORIFERITE:
37° 0'11.39"N - 15°20'6.04"E

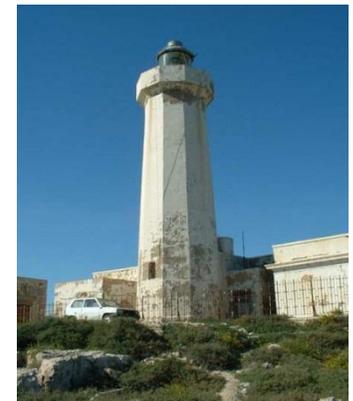
DEMANIO MARITTIMO > NO

DEMANIO STORICO-ARTISTICO > SI

STATO CONSERVATIVO: Mediocre

Sup. territoriale ...mq 2484

Sup. lorda.....mq 480



3. Immobile

3.3 Caratteristiche fisiche

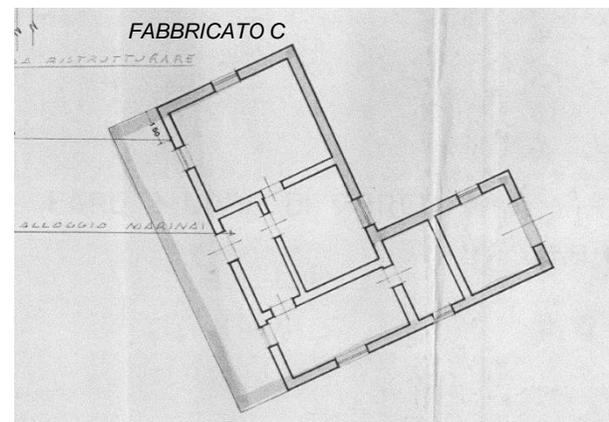
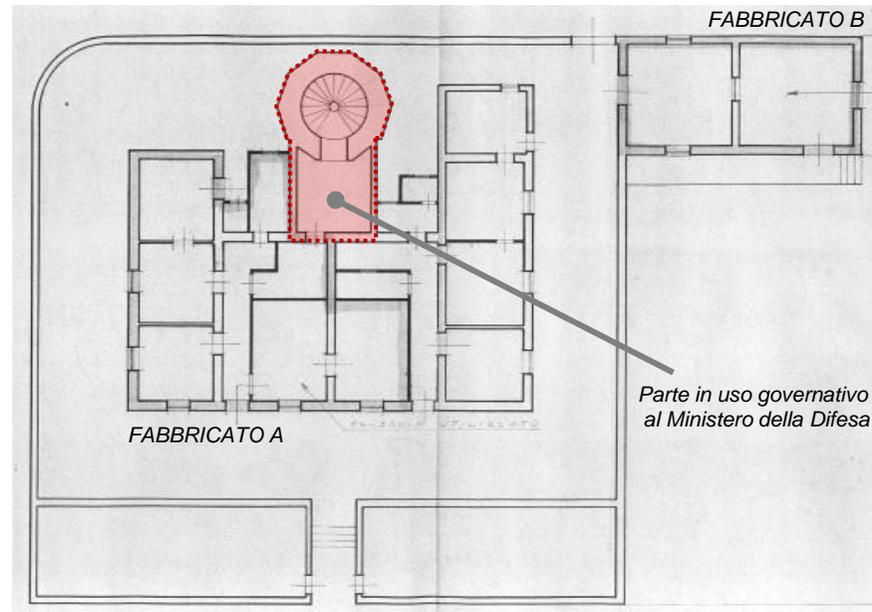
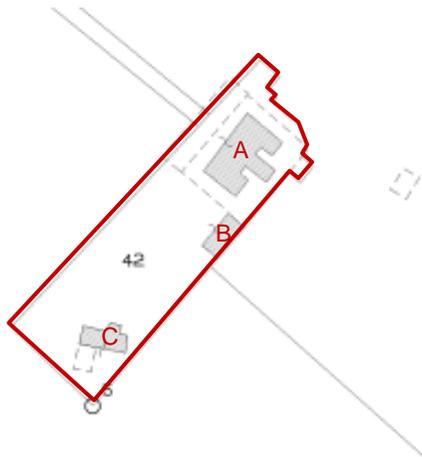
Dati generali

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 2.484
Superficie sedime:	mq 390
Superficie utile lorda:	mq 390 di cui usi governativi mq 62
Superficie netta:	mq 288
Volume fuori terra:	mc 1.230

Parametri edilizi

Incidenza media della muratura 26% della s.u.l.

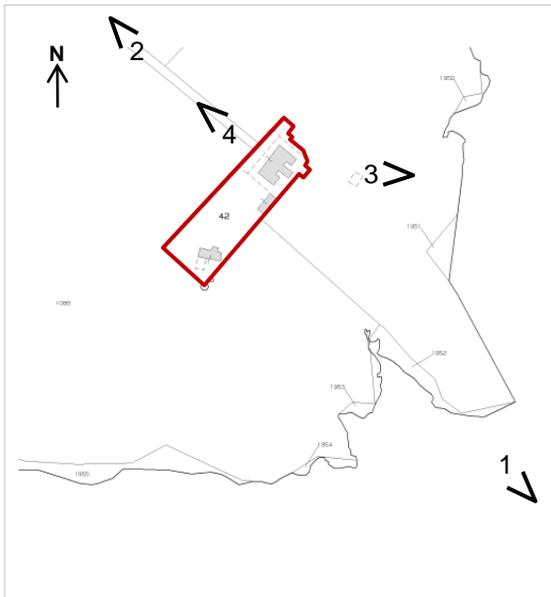


Piante piano terra

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. Immobile

3.5 Rilevanza storico-artistica

Provvedimenti di tutela

L'IMMOBILE

Immobile dichiarato di **interesse culturale** ai sensi dell'art. 10 c.1 del D.Lgs. n. 42/2004 con D.D.G. n. 583 del 03.03.2015

IL CONTESTO

- **Beni paesaggistici** ex art. 136 e 142 D.Lgs. n. 42/2004
 - *Area di notevole interesse pubblico*
 - *Territori costieri compresi entro i 300 m. dalla battigia*
- **SIC e ZPS** della Regione Siciliana:
 - *ITA 090008 "Capo Murro di Porco, Penisola della Maddalena e Grotta Pellegrino"*
- **Area marina protetta**
 - *IT02 Area Marina Protetta del Plemmirio*

<p>- D.D.G. n. 583</p> <div style="text-align: center;">  <p>REPUBBLICA ITALIANA REGIONE SICILIANA Assessorato dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana Dipartimento dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana</p> <p>II DIRIGENTE GENERALE</p> </div> <p>VISTO lo Statuto della Regione Siciliana; VISTO il D.P.R. n. 637 del 30.8.1975 recante le norme di attuazione dello Statuto della Regione Siciliana in materia di tutela del paesaggio e di antichità e belle arti; VISTA la L.R. n. 80 dell'1.8.1977, recante "Norme per la tutela, la valorizzazione e l'uso sociale dei beni culturali ed ambientali nel territorio della Regione siciliana"; VISTO il D.Lgs. n. 42 del 22.01.04 recante "Codice per i beni culturali ed il paesaggio" e ss.mm. ed ii. VISTO il D.D.G n. 6434 del 26 maggio 2008 recante "Modalità per la verifica ex art. 12 del D.L.vo n. 42/2004, dell'interesse culturale dei beni immobili di utilità pubblica"; VISTO l'accordo stipulato 28.07.2008 tra l'Agenzia del Demanio e l'Assessorato Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana; VISTO la nota prot. n. 2014/16853 DR/ST-CT del 16.09.2014 con la quale l'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Sicilia chiede la verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 42/2004, del complesso immobiliare Faro di Murro di Porco sito in Siracusa strada Capo di Murro di Porco di proprietà della suddetta Agenzia; VISTO il parere prot. n. 17510 del 18.12.2014 con il quale la Soprintendenza BB.CC.AA. di Siracusa verifica sussistente l'interesse culturale del bene e visto la successiva nota prot. n. 2003 del 12.02.2015 con la quale si integra la documentazione di rito; RITENUTO che il complesso: denominato "Faro di Murro di Porco" provincia di Siracusa comune di Siracusa sito in località Strada Capo di Murro di Porco, snc distinto nel catasto fabbricati del comune di Siracusa al folio 133 part. 42 C.F. così come individuato con perimetrazione in rosso nell'allegata planimetria catastale, presenta interesse culturale ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 42 del 22/01/2004 e ss. mm. ii. in quanto uno dei principali fari marittimi, appartenente ad un complessa ed efficace rete storica di riferimento per la navigazione, come meglio espresso nella relazione storico-artistica allegata.</p> <p style="text-align: center;">DECRETA</p> <p>ART. 1) Per i motivi espressi in premessa, che qui si intendono integralmente riportati, il complesso immobiliare denominato "Faro di Murro di Porco" sito nel Comune di Siracusa, così come individuato in premessa, viene dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art.10 comma 1 del D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004 e ss.mm. ii. e rimane sottoposto a tutte le prescrizioni di tutela contenute nello stesso decreto legislativo.</p>	<p>ART. 2) La planimetria catastale e la relazione storico-artistica fanno parte integrante del presente decreto che verrà notificato ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto.</p> <p>ART. 3) Ai sensi del comma 7 dell'art. 12 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss. mm. ii. il presente provvedimento sarà trascritto, a cura della Soprintendenza BB.CC.AA. di Siracusa, presso l'Ufficio del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare ed avrà efficacia nei confronti di tutti i successivi proprietari, possessori e detentori a qualsiasi titolo.</p> <p>ART. 4) Avverso il presente provvedimento è ammesso, entro 120 giorni dalla data di notifica dello stesso, ricorso straordinario dinanzi al Presidente della Regione Siciliana, nonché ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio, ai sensi della L. n. 1034 del 6.12.1971 entro 60 giorni dalla data di avvenuta notifica del presente decreto.</p> <p>ART. 5) Il presente decreto verrà pubblicato ai sensi dell'art. 68 della L.R. n. 21 del 12.08.2014.</p> <p>PALERMO, li 3/03/2015</p> <div style="text-align: right;">  <p>DIRIGENTE GENERALE <i>Scalfone</i></p> </div>
--	---

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

Piano Territoriale della Provincia Regionale di Siracusa

Progetto esecutivo del Piano approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 66 del 01/08/2012

Piano Paesaggistico della Provincia di Siracusa

Adottato con D.A. n.98 del 01/02/2012

STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE

Piano Regolatore Generale del Comune di Siracusa

Approvato con D. Dir. ARTA n.669 del 03/08/2007

3. Immobile

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Sintesi degli strumenti vigenti

PIANO PAESAGGISTICO DELLA PROVINCIA DI SIRACUSA <i>Adottato con D.A. n.98 del 01/02/2012</i>	PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI SIRACUSA <i>Approvato con D. Dir. ARTA n.669 del 3 agosto 2007</i>
<p>NORME PER COMPONENTI Sistema antropico - Sottosistema insediativo Paesaggio vegetale naturale e seminaturale Siti di rilevante interesse paesaggistico-ambientale</p> <p>Sistema antropico - Sottosistema insediativo Beni isolati</p> <p>NORME PER PAESAGGI LOCALI Paesaggio Locale 13 "Pianura costiera centrale" 13h. Paesaggio naturale e seminaturale, aree boscate ed aree di interesse archeologico comprese. Livello di tutela 3</p> <p>VINCOLI E ZONE DI TUTELA Fascia di rispetto costiera Rete Natura 2000 (ZSC e ZPS) e rete ecologica</p>	<p>NORME DI TUTELA E SALVAGUARDIA Giardini privati ed aree a verde sottoposte a tutela o salvaguardia Aree di verde naturalistico (VN) Aree boscate</p>

3. Immobile

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

PIANO PAESAGGISTICO DELLA PROVINCIA DI SIRACUSA

Adottato con D.A. n.98 del 01/02/2012

Ambito regionale 17

NORME PER COMPONENTI

- Sistema antropico - Sottosistema insediativo
 - Paesaggio vegetale naturale e seminaturale
 - Siti di rilevante interesse paesaggistico-ambientale
- Sistema antropico - Sottosistema insediativo
 - Beni isolati

NORME PER PAESAGGI LOCALI

- Paesaggio Locale 13 "Pianura costiera centrale"
- 13h. Paesaggio naturale e seminaturale, aree boscate ed aree di interesse archeologico comprese. Livello di tutela 3

VINCOLI E ZONE DI TUTELA

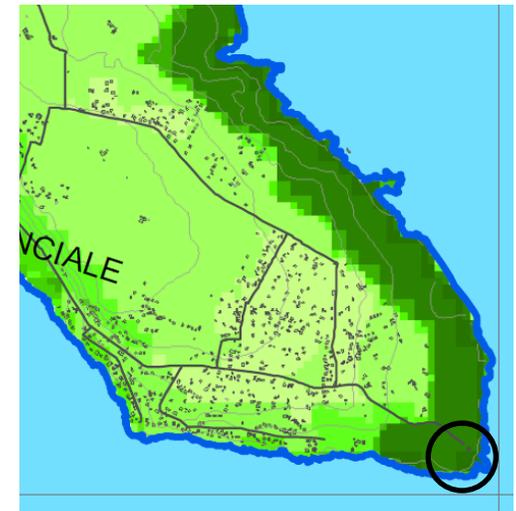
- Fascia di rispetto costiera
- Rete Natura 2000 (ZSC e ZPS) e rete ecologica



Tav. 31.6 Beni paesaggistici

LEGENDA

-  Area d'interesse
-  Immobili ed aree di notevole interesse pubblico sottoposte a vincolo paesaggistico ex art. 136 D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i.
-  Territori costieri compresi entro i 300 m.dalla battigia – ex art. 142 comma 1, lett.a) D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i.



Tav. 24 Valore paesaggistico

LEGENDA

-  Area d'interesse
-  Valore del paesaggio
 - straordinario
 - ordinario

3. Immobile

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

PIANO REGOLATORE GENERALE

Approvato con D. Dir. ARTA n.669 del 03/08/2007

NTA, TITOLO VI – NORME DI TUTELA E SALVAGUARDIA

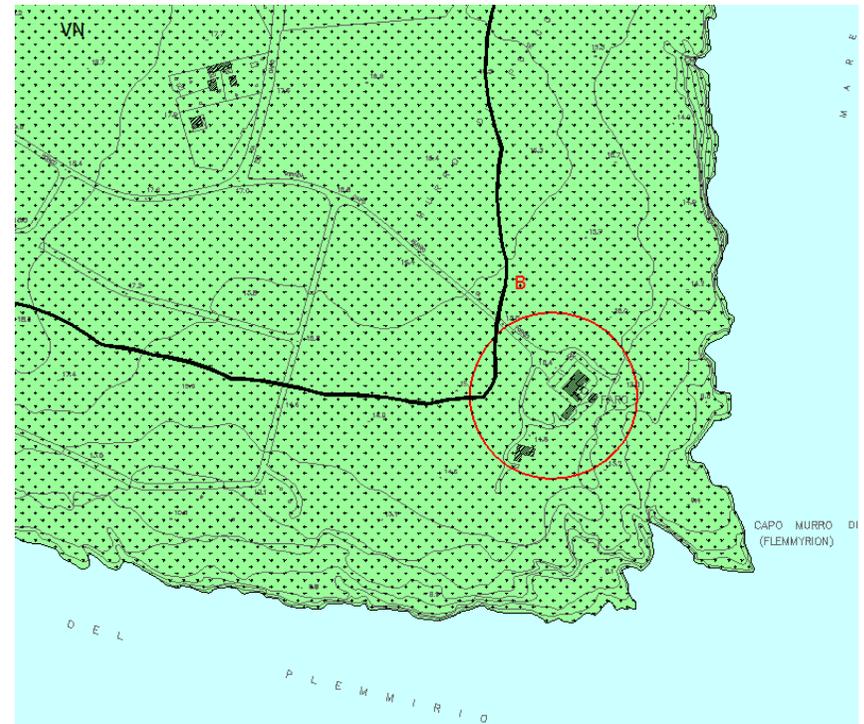
CAP. II – Giardini privati ed aree a verde sottoposte a tutela o salvaguardia

Art. 102 Aree di verde naturalistico (VN)

Art. 105 Aree boscate

NTA, APPENDICE – MASSERIE E FARI

Elenco dei fari – B) Faro Capo Murro di Porco (Rif. Tav. Normativa 3f)



Tav. 3f Tavola normativa

LEGENDA



VN – Aree di verde naturalistico (art. 102 delle NTA)

3. Immobile

3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa

PIANO PAESAGGISTICO DELLA PROVINCIA DI SIRACUSA (AMBITO REGIONALE 17)

Il bene, identificato nel piano come componente del biotopo “*Capo Murro di Porco*” (ALL.2 – SCHEDA N.12), come bene isolato “*Murro di Porco / faro*” (ALL. 5 – SCHEDA N. 446) ed inserito quale elemento del paesaggio locale “*Pianura costiera centrale* (ALL.6 – SCHEDA N.13), è sottoposto alla normativa di seguito riportata:

NDA, TITOLO II – NORME PER COMPONENTI

CAPO II – Sistema naturale - Sottosistema biotico

Art. 12 Paesaggio vegetale naturale e seminaturale

Le componenti del paesaggio vegetale, naturale e di origine antropica [...] devono essere rispettate e valorizzate sia per quanto concerne i valori più propriamente naturalistici, che per quelli che si esprimono attraverso gli aspetti del verde agricolo tradizionale e ornamentale [...] la pianificazione paesaggistica ne promuove la tutela attiva e la valorizzazione [...].

Art. 13 Siti di rilevante interesse paesaggistico-ambientale

[...] L'orientamento strategico è quello della tutela dinamica e della messa in valore dei siti e dei sistemi più rilevanti dal punto di vista ambientale e il loro inserimento in percorsi che valorizzino le risorse ambientali e l'identità locale [...] anche nella prospettiva del potenziamento del turismo culturale e del turismo naturalistico. [...]

CAPO IV – Sistema antropico - Sottosistema insediativo

Art. 17 Beni isolati

[...] costituiscono testimonianza irrinunciabile delle vicende storiche del territorio; quando in rapporto funzionale e visuale con il sito e il territorio circostante, si configurano inoltre quali elementi primari nella percezione del paesaggio. [...]

Classe E - Attrezzature e servizi / E6 - Fanali, fari, fari-lanterne, semafori

Rilevanza media

NDA, TITOLO III – NORME PER PAESAGGI LOCALI

Art. 20 Articolazione delle norme

[...] *Aree con livello di tutela 3*) [...] potranno essere oggetto di piani particolareggiati, piani quadro o piani strategici finalizzati alla valorizzazione della risorsa paesaggistica, alla valorizzazione degli usi agricoli tradizionali e ad interventi di riforestazione con l'uso di specie autoctone basate anche sullo studio della vegetazione potenziale e/o su eventuali testimonianze storiche.

Art. 33 Paesaggio Locale 13 “*Pianura costiera centrale*”

[...] 13h. **Paesaggio naturale e seminaturale, aree boscate ed aree di interesse archeologico comprese. Livello di tutela 3** [...]

3. Immobile

3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI SIRACUSA

<p style="text-align: center;">CITTÀ DI SIRACUSA Cod. Fisc. 8061010897 - Part. IVA n. 0010260088 SETTORE "PIANIFICAZIONE ED EDILIZIA PRIVATA" *** SERVIZIO PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO *** Via Brenna n° 81- 94100 Siracusa</p> <p>N°271/2014 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA IL FUNZIONARIO CAPO SERVIZIO</p> <p>Vista l'istanza del Sig. Santoro Giusto, Responsabile U.O. Agenzia del Demanio, pervenuta al protocollo di questo Settore il 23-07-2014 e registrata col n. 76206 tendente ad ottenere un certificato di destinazione urbanistica, prevista dal PRG di Siracusa, per l'area richiesta dallo stesso ed individuata catastalmente al Foglio n. 133 particelle n. 42; Vista la nota prot. n. 26013 del 31/10/2001, con la quale il Dirigente del Settore delega alla firma del presente certificato;</p> <p>Visto lo Statuto Comunale;</p> <p>Visto l'art. 30, DPR 380/01;</p> <p>Visto il Decreto Dirigenziale dell'Assessorato Territorio e Ambiente Regione Siciliana n. 669/DRU del 03/08/2007 di approvazione del Piano Regolatore Generale, pubblicato nel Supplemento Ordinario della GURS n. 46 del 28 settembre 2007;</p> <p>Visto il D. Dir. dell'Assessorato Territorio e Ambiente Regione Siciliana n. 898/DRU del 03/08/2007;</p> <p>Vista la Determina Dirigenziale, emessa da questo Settore il 17/12/2007 e rubricata al n. 172, pubblicata presso l'Albo Pretorio del Comune dal 23/12/2007 al 01/01/2008, concernente la ratifica, sotto il profilo tecnico-urbanistico, degli elaborati di progetto del Piano Regolatore Generale contenenti le modifiche e le correzioni discendenti dal Decreto Dirigenziale n. 669/DRU del 03/08/2007;</p> <p>Vista la normativa di Piano Regolatore Generale;</p> <p>Visto l'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale;</p> <p>Visto l'art. 36 della L. 2 agosto 2002, n. 7, come integrato dall'art. 24 della L. 19 maggio 2003, n. 7;</p> <p>Visto il Patere n. 461/05, reso dal Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana nell'adunanza del 1° settembre 2005, afferente l'applicazione nella Regione Sicilia del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 con particolare riguardo alla scadenza dei vincoli preordinati all'osprio di cui all'art. 9;</p> <p>Visti gli Atti depositati presso questo Ufficio;</p> <p style="text-align: center;">ATTESTA</p> <p>- che, per effetto del Decreto Dirigenziale n. 669/DRU del 03/08/2007, l'area sotto elencata, censita in Catasto di questo Comune ed individuabile nella planimetria allegata, costituente stralcio della tavola normativa n.3 di Piano Regolatore Generale, viene classificata nel seguente modo:</p> <p style="padding-left: 20px;">- Foglio n. 133 particelle n. 42;</p> <p>- Zona (VN) – "Aree di Verde Naturalistico"</p> <p style="padding-left: 20px;">- Sono le parti del territorio del Pleinmirio, di Ognina e di Belvedere caratterizzate da forti peculiarità morfologiche, paesaggistiche e vegetazionali che si intende sottoporre a salvaguardia.</p> <p style="padding-left: 20px;">- In tali aree non sono ammessi interventi di Nuova costruzione (Nc) né di modificazione del suolo, a meno degli adeguamenti alla viabilità esistente finalizzati a rendere più funzionale l'accesso alle abitazioni esistenti. In tali aree non si applica l'articolo 101. Con esclusione delle aree ricadenti entro i 150 mt. dalla battigia, nella zona di V.N. individuata nella tavola normativa all'interno del perimetro tratteggiato, posta a sud del porticciolo di Ognina, sono ammessi minimi, controllati e reversibili interventi di modificazione del suolo che consentano la realizzazione dei cosiddetti links (campo naturalistico atto al gioco del golf) nell'assoluto rispetto della vegetazione ed orografia naturale e con esclusione di qualunque manifesto edificio.</p> <p style="padding-left: 20px;">- Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rc) e ristrutturazione di tipo B (Rie B). Per tali edifici è ammesso il cambio di destinazione d'uso con destinazioni compatibili con la residenza, purché queste non necessitino di modificazioni del suolo o di adeguamenti della viabilità non compatibili con i caratteri del territorio.</p> <p>L'area di che trattasi ricade all'interno del proposto Sito di Importanza Comunitaria (SIC) denominato ITA 090008 (Capo Murro di Porco, Penisola della Maddalena, Grotta Pellegrino) ed inserito nell'elenco di cui al D.M. 25/03/2005.</p> <p>L'area di che trattasi ricade all'interno della fascia dei 150 mt. dalla battigia e pertanto dei combinati disposti dall'art.2 della L.R. n°15/91 e dell'art.15 lettera a) della L.R. n°78/76 la stessa risulta indefeabile.</p> <p>L'area di che trattasi risulta vincolata ai sensi dell'art. 136 del D.L.vo n. 42 del 22/01/2004 e successive modifiche ed integrazioni.</p> <p>L'area di che trattasi risulta vincolata ai sensi dell'art. 142 del D.L.vo n. 42 del 22/01/2004 e successive modifiche ed integrazioni.</p>	<p>- che, il Faro Murro di Porco è catalogato alla lettera B dell'elenco dei fari allegato alle N.T.A... - che, per effetto del D.D.G. n. 589 del 29/07/2011 e del D.D.G. di proroga n. 537 del 17/07/2013, l'area di che trattasi è sottoposta al vincolo biennale dell'area "Capo Murro di Porco e Penisola della Maddalena" ai sensi dell'art. 6 della L. R. 98/81, sostituito dall'art. 4 della L. R. 14/88.</p> <p>Nelle aree per le quali sia intervenuta l'apposizione del vincolo di cui all'articolo 6, nonché nelle aree destinate a riserva comprese nel piano di cui all'articolo 5 della L. R. 14/88, dalla data di notifica ai comuni del piano stesso è sospesa la esecuzione delle opere pubbliche. La prosecuzione eventuale dei lavori è subordinata al riesame dei progetti con la procedura di cui al precedente comma.</p> <p>Nelle aree di cui sopra è vietato:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a) l'introduzione di specie estranee vegetali o animali - che possano alterare l'equilibrio naturale; - b) la modificazione del regime delle acque; - c) l'accensione di fuochi all'aperto; - d) la coltivazione di cave e l'esecuzione di movimenti di terra non finalizzati allo svolgimento delle normali attività agricole. <p>In dette aree sono consentiti la prosecuzione delle attività agro - silvo - pastorali compatibili con la tipologia di riserva proposta e gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all' articolo 20, lettere a, b, c della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71;</p> <p>- che, l'area contornata in rosso è compresa tra le zone classificate "A", di cui alla Istituzione riserva orientata "Capo Murro di Porco e Penisola della Maddalena", per la quale sono in corso le procedure di variante attuative a seguito della nota dell'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente, Dipartimento Regionale Ambiente, n. 22133 dell'11/04/2012, acquisita da questo Settore in data 22/05/2012 con prot. n. 6420.</p> <p style="text-align: center;">ATTESTA ALTRESI</p> <p>- che l'area contornata in rosso e controfirmata nella presente planimetria è compresa nel Contesto paesaggistico 13h, così come individuato nel Piano Paesaggistico adottato con D. A. n. 98 del 01/02/2012, assoggettato ai regimi normativi indicati al Titolo III delle Norme di attuazione per i paesaggi locali e precisamente:</p> <p><i>13h. Paesaggio naturale e seminaturale, aree boscate ed aree di interesse archeologico comprese.</i> <i>(Riserva di Cavagrande del Cassibile, Foce del Fiume Cassibile, SIC ITA 090067; SIC ITA 090008 Capo Murro di Porco, Penisola della Maddalena e Grotta Pellegrino; SIC ITA 090021 Cava Contessa-Cugno Lupo-Cave Stara, Contessa, Giorgia; SIC ITA 090002 Vendicari; Foce del fiume Asinaro)</i></p> <p>Livello di tutela 3</p> <p>Obiettivi specifici. Tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico attraverso misure orientate a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - conservazione degli habitat naturali e tutela della biodiversità; - mantenimento nelle migliori condizioni dei complessi boscati; - conservazione e manutenzione del patrimonio naturale (vegetazione delle rupi, macchia, formazioni boscate naturali ed artificiali); - tutela degli elementi geomorfologici, delle foci, dei torrenti e dei valioni, delle emergenze idrologiche e biologiche; - potenziamento delle aree boscate, progressivo lantuffamento con specie autoctone; - favorire la formazione di ecosistemi vegetali stabili in equilibrio con le condizioni dei luoghi, ai fini della salvaguardia idrologica, del mantenimento o costituzione di habitat in un'ottica integrata di consolidamento delle funzioni ecologiche e protettive; - mantenimento dell'agroecosistema; - mantenimento dei livelli di naturalità e miglioramento della funzionalità di connessione con le aree boscate; - recupero e valorizzazione dei percorsi panoramici, con individuazione d'itinerari finalizzati alla fruizione dei beni naturali e culturali; - mantenimento e/o recupero degli elementi caratterizzanti l'organizzazione del territorio e dell'insediamento agricolo storico (tessuto agrario, fabbricati rurali, viabilità rurale) e valorizzazione del patrimonio architettonico rurale (case rurali); - per le parti di territorio individuate come Riserva Naturale vige il regime di tutela ad essa relativo e si applicano le norme definite nel rispettivo regolamento e/o piano di gestione del corrispondente sito Natura 2000, se più cautelative della presente norma. <p>In queste aree non è consentito:</p> <ul style="list-style-type: none"> - attuare le disposizioni di cui all'art. 22 L.R. 71/78 e le varianti agli strumenti urbanistici comunali ivi compresa la realizzazione di insediamenti produttivi previste dagli art.35 Lr. 30/97 e 89 Lr. 06/01 s.m.i.; - realizzare infrastrutture e reti; - realizzare tralicci, antenne per telecomunicazioni ad esclusione di quelle a servizio delle aziende, impianti 	<p>per la produzione di energia anche da fonti rinnovabili escluso quelli destinati all'autoconsumo e/o allo scambio sul posto architettonicamente integrati negli edifici esistenti;</p> <ul style="list-style-type: none"> - effettuare movimenti di terra che trasformino i caratteri morfologici e paesistici; - realizzare cave; - effettuare trivellazioni e asportare rocce, minerali, fossili e reperti di qualsiasi natura, salvo per motivi di ricerca scientifica e favore di soggetti espressamente autorizzati; - realizzare nuove costruzioni e aprire strade e piste, ad eccezione di quelle necessarie al Corpo Forestale per la migliore gestione dei complessi boscati e per le proprie attività istituzionali; - realizzare opere di regimentazione delle acque (sponde, strazzuzzi, traverse, ecc.) in calcestruzzo armato o altre tecnologie non riconducibili a tecniche di ingegneria naturalistica; - attuare interventi che modifichino il regime, il corso o la composizione delle acque, fatte salve le esigenze di attività agricole esistenti; - realizzare serre; - realizzare discariche di rifiuti solidi urbani, di inerti o di materiale di qualsiasi natura. <p>Per le aree di interesse archeologico valgono inoltre le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tutela secondo quanto previsto dalle Norme per la componente "Archeologia". <p>Alle aree di rispetto dei boschi di cui alla L.R. 16/96 e s.m.i. se non già comprese all'interno dei boschi individuati ai sensi del decreto lgs. 227/2001 si applicano le disposizioni di cui al livello di tutela 2 ad eccezione delle aree ricadenti nelle zone "C" dei vigenti PRG, per le quali si applicano le disposizioni del livello di tutela 1. Sono comunque escluse dal livello di tutela le zone "A" e "B" dei PRG vigenti.</p> <p>Che ai sensi dell'Art. 143, comma 9, del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, a far data dall'adozione del Piano Paesaggistico per gli Ambienti 14 e 17 non sono consentiti, sugli immobili e nelle aree di cui all' art. 134 del medesimo decreto legislativo, interventi in contrasto con le prescrizioni di tutela previste nel piano stesso.</p> <p>Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici, così come indicato al comma 3, art. 30 Dpr 380/01.</p> <p>Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 15 Legge n. 183/2011).</p> <p><input type="checkbox"/> Si rilascia il presente certificato in bollo per tutti gli usi consentiti dalla legge.</p> <p><input type="checkbox"/> Si rilascia il presente certificato esente da bollo per tutti gli usi consentiti dalla legge.</p> <p style="text-align: center;"> IL FUNZIONARIO CAPO SERVIZIO Aria, Nunzio Navarra <i>Navarra</i></p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 10px; margin-top: 20px;"> <p style="text-align: center;">NTA, TITOLO VI – NORME DI TUTELA E SALVAGUARDIA</p> <p style="text-align: center;">CAP. II – Giardini privati ed aree a verde sottoposte a tutela o salvaguardia</p> <p style="text-align: center;">Art. 102 Aree di verde naturalistico (VN)</p> <p style="text-align: center;">Art. 105 Aree boscate</p> <p style="text-align: center;">NTA, APPENDICE – MASSERIE E FARI</p> <p style="text-align: center;">Elenco dei fari – Faro Capo Murro di Porco (Rif. Tav. Normativa 3f)</p> </div>
--	---	---

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 La trasformazione

I dati della trasformazione

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 2.484
Superficie sedime:	mq 390
Superficie utile lorda:	mq 390 di cui usi governativi mq 34
Superficie netta:	mq 288
Volume fuori terra:	mc 1.230

Parametri edilizi

Incidenza media della muratura 26% della s.u.l.

Nuovi usi

- Per l'intera superficie, ad eccezione degli usi governativi, si prevede una destinazione d'uso **turistica-ricettiva e culturale**.
- Per la superficie in uso governativo è previsto il mantenimento del **servizio di pubblica utilità** (uso governativo al Ministero della Difesa).
- 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 la loro realizzazione nelle vicinanze dell'immobile o la loro monetizzazione.

Tipologie di intervento

Per l'intera superficie sono previsti interventi di **Restauro e Risanamento Conservativo (Rr)** e/o **Ristrutturazione edilizia di tipo A (Rie A)** nelle modalità definite dal Regolamento Edilizio del P.R.G. della Città di Siracusa e secondo le indicazioni e prescrizioni definite dalla Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Siracusa.



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 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.