

PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE



Faro di Capo Grosso a Levanzo

Favignana

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 Capo Grosso 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 25

Indice

3. Immobile

3.1 Localizzazione	pag 27
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag 28
3.3 Caratteristiche fisiche	pag 29
3.4 Qualità architettonica e paesaggistica	pag 30
3.5 Rilevanza storico-artistica	pag 33
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag 34
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 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 contemperamento 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 Capo Grosso

La valorizzazione del Faro di Capo Grosso, 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’arcipelago delle isole Egadi, 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 di Levanzo, infatti, è riconosciuta come SIC e ZPS ed è ricompresa all’interno della Riserva naturale marina delle Isole Egadi, la più estesa riserva marina europea.

L’intervento ipotizzato punterà quindi al raggiungimento di una condizione di equilibrio tra la salvaguardia dell’ambiente naturale e dei caratteri paesaggistico-ambientali e la conservazione del bene storico-culturale rappresentato 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 valorizzazione dell’eccezionale contestualità che le isole Egadi rappresentano, attraverso la promozione di attività culturali-scientifiche e didattico-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, nel rispetto degli essenziali processi ecologici, del patrimonio naturale e della biodiversità, esaltando l’identità del territorio e valorizzando le tradizioni e 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, anche subacquee, per l’escursionismo lungo i percorsi pedonali 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.

Si punterà alla manutenzione e al miglioramento degli impianti tecnologici già esistenti, favorendo tecnologie a basso consumo energetico e ridotto impatto ambientale, nonché l’utilizzo di fonti energetiche rinnovabili. Per la realizzazione dei nuovi impianti che dovessero rendersi necessari sarà predisposto uno studio di compatibilità ambientale, secondo le indicazioni del Piano Paesaggistico.

Sarà infine conservata e riqualificata, mediante opere e materiali idonei ed ecocompatibili, la viabilità storica esistente, alla quale è attribuito un particolare valore storico, paesaggistico e ambientale. Essa sarà tutelata sia per quanto concerne gli aspetti strutturali come il tracciato, la sezione stradale, la pavimentazione; sia per quanto attiene l’arredo e le pertinenze, senza alterare la morfologia dei terreni. Sarà favorita la fruibilità pubblica delle aree esterne, nonché una fruizione lenta del paesaggio, che costituisca un’alternativa alle modalità tradizionali di accesso, maggiormente rispettosa dell’ambiente naturale (mobilità collettiva, percorsi ciclabili e/o pedonali, percorsi dedicati all’escursionismo a cavallo, etc.).

2. Inquadramento territoriale

2.1 Ambito geografico di riferimento

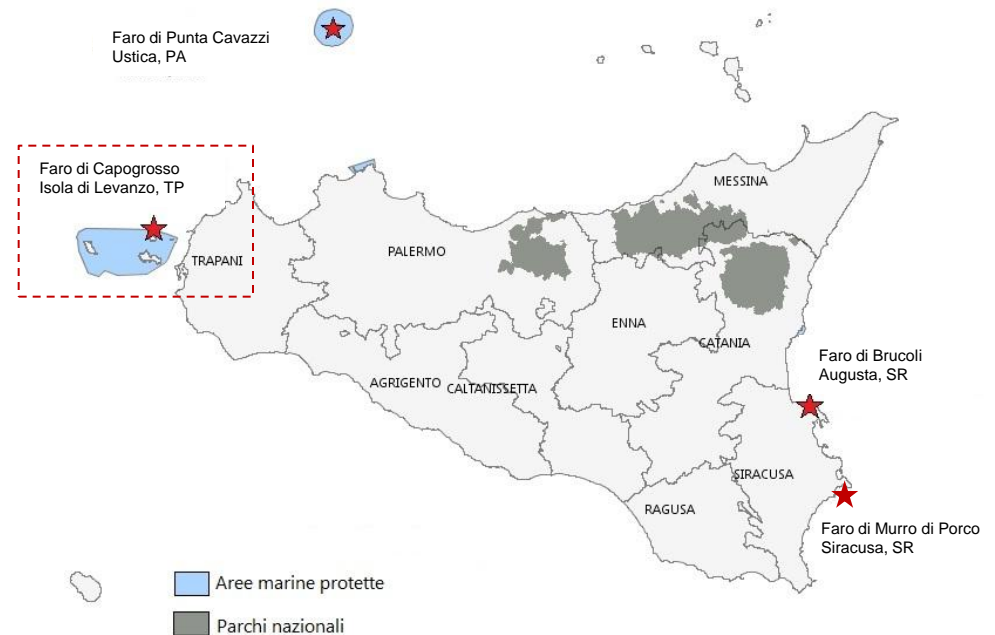
La Sicilia

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.

Levanzo, con una superficie emersa di appena cinque chilometri quadrati, è la più piccola delle isole Egadi e geologicamente la più antica. La sua formazione risale infatti, al periodo triassico cioè a circa 200 milioni di anni fa. L'isola ha una natura prevalentemente montuosa, con coste alte a strapiombo sul mare ed è costituita fondamentalmente da rocce calcaree bianche che presentano numerose grotte. In queste acque ricche di storia, il 10 marzo del 241 a.C., si svolse uno dei più grandi scontri navali di tutti i tempi, in cui i romani distrussero la flotta cartaginese mettendo fine alla Prima Guerra Punica. Levanzo si offre, specie nei mesi di giugno e settembre, con semplicità al turismo "essenziale", a coloro che amano il suo splendido mare e la tranquillità.



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).



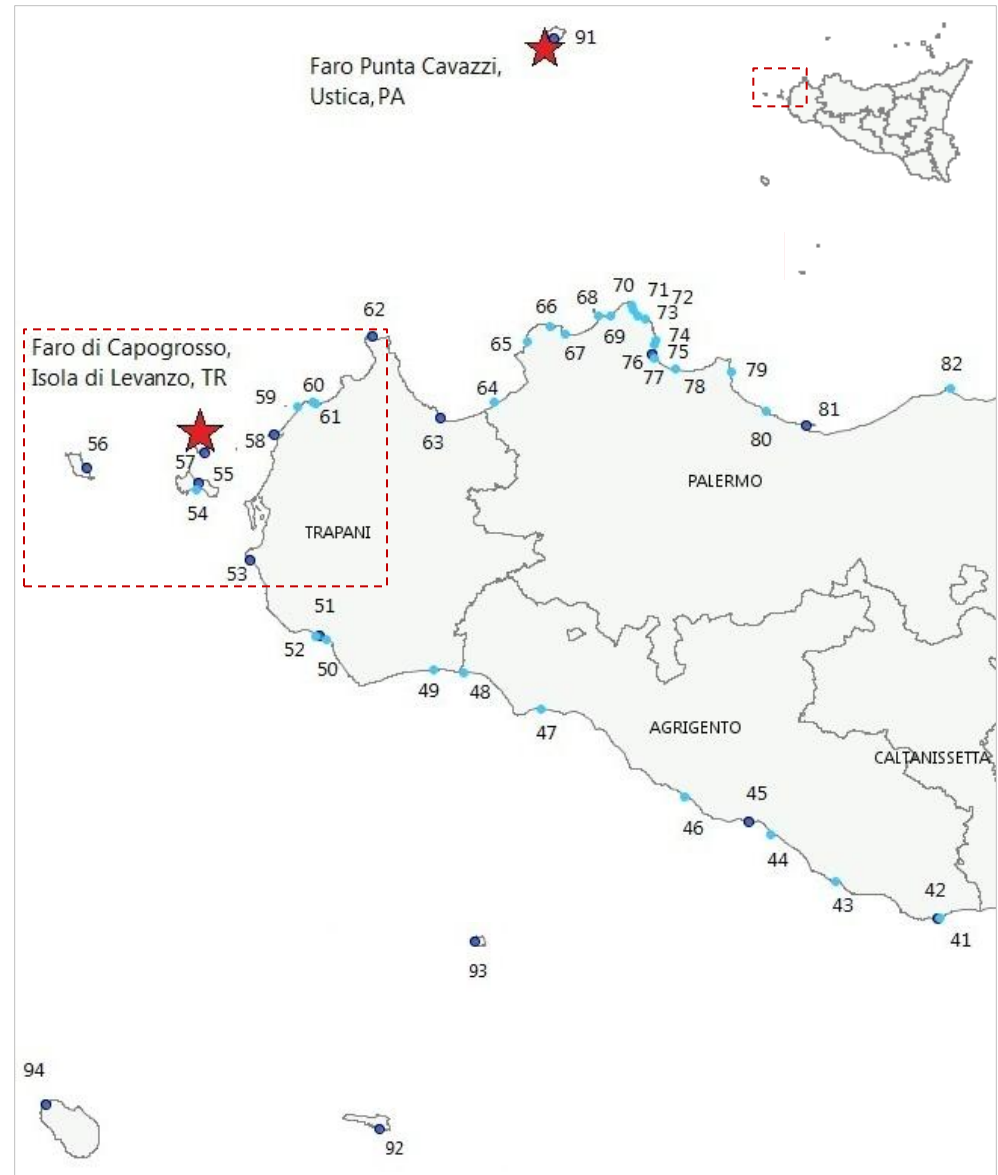
2. Inquadramento territoriale

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



Porti turistici	Posti Barca	Lunghezza max barche	Pescaggio barche	Servizi nautici offerti	Distanza dal faro
53. Marsala	200	35 m	In banchina da 1 a 3,5 m; ingresso 7 m	Carburante in banchina, acqua ed e. elettrica, illum.ne banchine, scali d'alaggio fino a 150 t, gru fissa, rimessaggio, rip.ne motori, rip.ni elettriche ,elettroniche, rip.ni scafi in legno e vtr, guardianaggio, pilotaggio, ormeggiatori , sommozzatori, ritiro rifiuti, meteo, servizi igienici e docce, rifor. Alimentare.	15 NM
54. Favignana – Punta Longa	20	7,5 m	da 0,40 a 0,70 m	Fontanella, cabina telefonica, scivolo, scalo d'alaggio, gru mobile, rimessaggio all'aperto/coperto, rip. motori, rip.ni elettriche ed elettroniche, rip.ni scafi in legno e vtr, sommozzatori, ritiro rifiuti.	10,5 NM
55. Favignana – Cala principale	100	40 m	da 1 a 8 m	Benzina e gasolio, acqua, scivolo, gru mobile, scalo di alaggio, rimessaggio all'aperto, rip. motori, rip.ni elettriche ed elettroniche, rip.ni scafi in legno e vtr, rip.ni vele, guardianaggio, pilotaggio, sommozzatori, ormeggiatori, antincendio, ritiro rifiuti, sevizi igienici e docce, rif.to alimentare, ghiaccio, parcheggio, cabine telefoniche.	5,5 NM
56. Marettimo – Scalo nuovo	60	24 m	in banchina da 1,5 a 4,5 m	Acqua ed e. elettrica, scivolo per piccole unità senza deriva, gru mobile, ormeggiatori, sommozzatori, illuminazione banchine, rif. alimentare, ghiaccio.	12,5 NM
56. Marettimo – Scalo vecchio	20	15 m	da 1 a 4 m	Scivolo - gru mobile – ormeggiatori –rivendita ghiaccio esterno.	12,5 NM
57. Levanzo – Cala Dogana	15	10 m	In banchina da 1,6 a 4,5 m	Fontanella acqua, gru fissa, ormeggiatori, ritiro rifiuti, servizi igienici (solo nel periodo estivo), guardia medica, cabina telefonica.	3 NM
58. Trapani	200	20 m	in porto e in banchina da 1 a 8 m	Benzina e gasolio, acqua ed e. elettrica, illum.ne banchine, scivolo, scalo d'alaggio, due gru mobili, ravel lift, rimessaggio, rip. motori, rip.ni elett. ed elettroniche, rip.ni scafi in legno, vtr ed acciaio, guardianaggio, pilotaggio, ormeggiatori, sommozzatori, antincendio, ritiro rifiuti, meteo, servizi igienici, rif. alimentare, ghiaccio.	7,5 NM

2. Inquadramento territoriale

2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale dell'arcipelago delle Egadi

L'**arcipelago delle Egadi**, anche chiamato anticamente Aegates, si trova immerso nel Mar Mediterraneo a largo della costa ovest della Sicilia. Si compone di tre isole: *Favignana*, *Levanzo* e *Marettimo*, e di due isolotti molto più piccoli *Formica* e *Maraone*. La storia delle Egadi ha origini molto antiche: sono tuttora visibili i segni delle culture dell'età dei metalli.

Sull'isola di **Favignana**, che fu regina delle tonnare in Sicilia, non mancano attrattive culturali come ad esempio il museo dell'ex-Stabilimento Florio, che ospita reperti di varie epoche storiche assieme a numerose anfore diverse per tipologia ed epoche. Non meno degni di nota sono il *Palazzo Florio*, le *chiese*, i *castelli di Santa Caterina* e *San Giacomo* di epoca normanna, le grotte e i siti di interesse archeologico come la *Grotta della Stele*, la *Grotta del Pozzo*, la *Grotta dello Stemma*.

San Nicola è la zona archeologica per antonomasia dove per esempio sono localizzati il “*bagno delle donne*” (una sorta di ninfeo di epoca romana) ed i resti di un impianto del pescato e di produzione del garum (salsa liquida di interiora di pesce e pesce salato che gli antichi Romani aggiungevano come condimento a molti piatti). Sicuramente ricchi di storia e cultura delle Egadi sono le *cave di tufo*, vere e proprie opere d'arte: nel passato furono fonte importante di economia per l'isola. Le più spettacolari cave si trovano nella zona di Scalo Cavallo, Cala Rossa e Bue Marino. Diretto “prodotto” delle cave di tufo sono i *Giardini Ipopei* nascosti nel quartiere S. Anna, il nucleo più antico del paese edificato verso la metà del 1600, infatti nelle cave in disuso furono piantati anche numerosi alberi da frutto, posti qui con perizia per essere protetti dai forti venti di superficie dando vita a spettacolari giardini dove il tufo e la natura si uniscono in un connubio perfetto. Nell'isola di Favignana è stato riportato alla luce un *rostro di nave romana* probabilmente risalente al 241 a.C. Con questo ritrovamento la Sicilia si colloca al primo posto tra le città detentrici di rostri romani.

Nell'isola di **Levanzo** invece si trova la cosiddetta *grotta-santuario*, quella chiamata *del Genovese* dove sono rimasti intatti rari graffiti di età paleolitica e neolitica raffiguranti atti di caccia e pesca del tonno. Suggestive le raffigurazioni di danze tribali e rituali magici.

Anche **Marettimo** ha una grande quantità di elementi architettonici e archeologici. Sono visibili moltissimi resti di età romana, soprattutto lungo il pianoro sovrastante il paese che conserva le ceneri di un grande edificio “ad opus reticulatam” da dove è possibile ammirare una splendida panoramica sul mare; la zona è definita «*le Case Romane*» e si pensa che risalga al periodo tra il I secolo a.C. e il II d.C.

Altro importante sito storico è quello in cima al più alto promontorio di Marettimo: proprio qui sorge il famoso *Castello di Punta Troia*, ricostruito su una vecchia torretta saracena risalente al IX secolo. Il castello fu edificato solamente nel 1600 ad opera degli spagnoli e nei pressi fu costruita anche una chiesetta denominata *Real Chiesa Parrocchiale di Marettimo*. Successivamente la fortezza fu utilizzata per lo più come prigione politica e a scopi militari fino alla prima guerra mondiale.

Infine il *Museo del mare, delle attività e delle tradizioni marinare* in cui sono esposti attrezzi da pesca, foto e memorie di giornalisti e scrittori con racconti della gente di mare dall'inizio del Novecento.



2. Inquadramento territoriale

2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale dell'isola di Levanzo

I primi insediamenti umani nell'**isola di Levanzo** risalgono al paleolitico, com'è testimoniato dai graffiti che si possono ammirare nella Grotta del Genovese che le hanno dato una fama internazionale. Questa grotta è stata scoperta casualmente nel 1949 da Francesca Minellono, pittrice fiorentina alla ricerca di paesaggi per le sue tele. All'interno di questo antro, che attualmente si trova a trenta metri sul livello del mare, l'uomo preistorico lasciò straordinari graffiti risalenti a 15.000 anni fa, riproducenti figure umane stilizzate e animali che risalgono ad epoca preistorica (paleolitico superiore e neolitico) e che ricordano quelle spagnole di Altamura.

Molti tesori archeologici che risalgono alle guerre puniche sono stati ritrovati anche nel mare che circonda l'isola.

Sull'altipiano che domina l'isola a meno di 300 mt. sul livello del mare, si possono ammirare le "Case Florio", antico edificio circondato dai resti di una fattoria.

Il centro abitato di Levanzo sorge nell'insenatura di Cala Dogana.

Capo Grosso si trova nell'estremità settentrionale dell'isola ed è facilmente riconoscibile per la presenza del faro che svetta sul promontorio omonimo. Nel mare antistante si possono ammirare i fondali tra i più belli dell'isola. Qui è stato individuato il luogo d'ancoraggio delle navi romane che, nel 241 a.C., affrontarono la flotta cartaginese proveniente da Marettimo.



2. Inquadramento territoriale

2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali

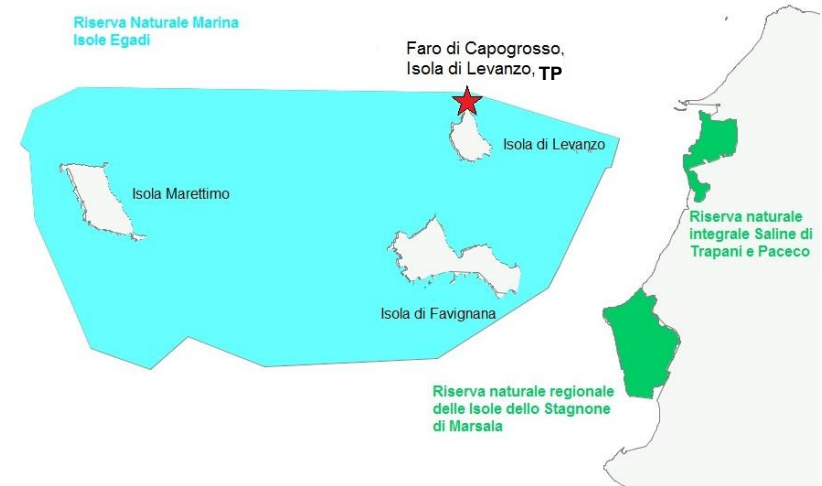
Patrimonio naturalistico

Favignana è l'isola più grande dell'arcipelago, con 33 chilometri di coste caratterizzati da un susseguirsi di calette e scorci sul mare. Partendo dal capoluogo verso est ci si imbatte negli *Scogli di San Giovanni*, piscine naturali in cave di tufo abbandonate. Lì vicino, a Cala San Nicola - uno dei siti archeologici più importanti dell'area - si trova il *Bagno delle Donne*, una piscina intagliata con mosaici del II secolo a.C. Proseguendo verso est si incontra *Cala Rossa*, che prende il nome dalla durissima battaglia tra Romani e Cartaginesi nel 241 a.C. La spiaggia di ciottoli e il mare cristallino la rendono uno dei posti più belli dell'intera isola. La *Cala del Bue Marino*, (fino a qualche tempo fa ospitava le foche monache), mentre *Cala Moni* è adatta a chi ama la sabbia. La *Grotta Perciata*, un porticciolo naturale quasi nascosto, è ricoperto di cespugli di capperi. La parte più selvaggia dell'isola è *Punta Longa*, una lingua di terra brulla, con un mare adatto per le immersioni e lo snorkeling. Andando verso ovest si trova invece *Cala Rotonda*, famoso porto naturale con un arco in pietra, detto l'Arco di Ulisse. Per vedere uno dei due *fari di Favignana* bisogna invece arrivare a Punta Sottile. Più a nord, a *Cala del Pozzo*, si assiste a un fenomeno particolare: a causa del moto ondoso del mare gli scogli compaiono e scompaiono. Nel centro dell'isola, invece, c'è il *Monte Santa Caterina*, dove si può visitare la *Grotta delle Uccerie*, una caverna sotterranea raggiungibile con uno stretto cunicolo.

Marettimo sembra l'isola della pesca azzurra. L'unico mezzo per visitarla, asino a parte, sono le barche. Imperdibile una gita sui gozzi dei pescatori. Solo così si arriva alla *laguna di Cala Cretazzo*, alla *Grotta del Cammello* e a *Cala Bianca*. Fra le immersioni più belle si segnalano *Punta Bassano*, con una parete di gorgonie rosse; la *Grotta nella Cattedrale*, dove si entra a circa 30 metri di profondità e dopo un percorso di 150 metri si esce ritrovandosi a 18; *Cala Spalmatore*, dove si può ammirare un relitto di una nave. Sembrano invece un paesaggio da far-west le *Barranche*, torrioni dolomitici a picco sul mare.

Levanzo è l'ideale per chi vuole godersi una vacanza tutto mare, oltre a *Cala Dogana* – unico paese dell'isola – si segnalano la *Grotta dei Porci*, la *Grotta di Punta Capperi*, la *Grotta di Cala Tramontana* (uno dei posti più suggestivi dell'isola non solo per la trasparenza delle acque ma anche per la particolare colorazione della roccia e per la straordinaria varietà di fauna e flora sottomarina), la *Grotta del Palammo* e la *Grotta delle Pecore*. Per quanto riguarda le cale si segnalano: *Cala Fredda*, contraddistinta da una spiaggia di sassi e un comodo scivolo, e la più selvaggia *Cala Minnola*.

Al fine di preservare le bellezze naturali dell'arcipelago, è stata istituita nel 1991 l'*Area Marina Protetta* delle Isole Egadi, la più grande riserva marina d'Europa. Il mare delle Egadi, per particolari condizioni idrodinamiche, è fra i più puliti e limpidi del Mediterraneo. I fondali delle isole dell'intero arcipelago siciliano si caratterizzano per le estese praterie di posidonie che dominano quasi ovunque il paesaggio marino sommerso.



2. Inquadramento territoriale

2.4 Offerta turistica

Sport e divertimento

Sport

L'isola di Levanzo, così come le altre due sorelle dell'arcipelago delle Egadi, è caratterizzata da un territorio in gran parte pianeggiante e lievemente collinare, ideale per le attività all'area aperta, dal semplice trekking lungo i sentieri ai percorsi di mountain bike lungo l'intero perimetro dell'isola.

Per i più avventurosi a Favignana è possibile cimentarsi in un Charter di Pesca Sportiva, uno dei pochissimi in Italia. Numerose sono poi le escursioni adatte a tutti: il giro delle isole in barca, la visita dei giardini ipogei, la scalata a dorso d'asino in cima al monte Santa Caterina.

Numerose inoltre sono le zone che regalano caratteristiche insenature perfette per fare snorkeling. Per gli appassionati della subacquea, l'isola di Favignana offre splendide location nelle quali immergersi con gradi di difficoltà per principianti, fino ad arrivare ad immersioni per sub esperti. Anche Levanzo offre un itinerario archeologico-subacqueo molto allettante tra i 27 e 30 metri di profondità tra Cala Minnola e Punta Altarella.

Eventi

Favignana e le Egadi ospitano in estate «Le Giornate del Mare»: 3 giorni di eventi, dibattiti, vela, ambiente e tanto mare. La manifestazione, giunta alla sua quarta edizione, entra a fare parte del Circuito del Mare che si conferma uno dei grandi appuntamenti per gli amanti del mare siciliano.



2. Inquadramento territoriale

2.4 Offerta turistica

Enogastronomia e artigianato

Alle Isole Egadi troviamo i *cibi tipici* dell'area mediterranea: pesce e verdure; in molti piatti si possono riconoscere influenze arabe e spagnole. Particolarmente rinomati il tonno e l'aragosta delle Egadi. La *bottarga di tonno* è uno dei prodotti tipici di Favignana e viene utilizzata principalmente come condimento per la pasta; il *cous cous* di pesce è molto diffuso così come i *ricci di mare* e i calamari fritti. Un tipico formato di pasta è la *busiata*, notevoli i *ravioli di pesce* (in particolare di cernia) conditi, tra l'altro, con salsa al pistacchio e gamberi rossi; la rinomata *pasta con le sarde* spesso è condita anche con il finocchietto selvatico. Non mancano mai le *melanzane*, tipiche della cucina siciliana: gratinate, grigliate, alla caponata. E' possibile trovare alcuni formaggi di produzione locale, di latte di pecora e di mucca. Come in molte parti della Sicilia, è possibile mangiare dell'ottimo gelato e ottime granite. In particolare, è da assaggiare la brioche (un panino dolce) con il gelato e la granita di gelsi. Il vino proviene dalle cantine della vicina Marsala. All'isola di Levanzo i piatti tipici sono i *biscotti all'uva passa*, i *panini kabucci* ripieni di tonno e pomodoro e i piatti a base di pesce e funghi locali.

Per quanto riguarda *l'artigianato locale* presente nelle Egadi sono diffuse le **sculture in tufo**, reperibili soprattutto a Favignana.

In generale l'artigianato siciliano di maggior rilievo è rappresentato dalla lavorazione della ceramica e dei mosaici. Nella zona dell'Etna prevale la lavorazione della lava: l'artigianato esclusivo della pietra lavica, particolarmente fertile tra Paternò e Acireale. Nelle isole Eolie è attiva la lavorazione dell'ossidiana, oggi sempre più rara. Nel trapanese la tessitura dei tappeti, nel catanese e nel messinese la creazione di oggetti in terracotta e ceramica finemente decorati















3. Immobile

3.1 Localizzazione

LEGENDA

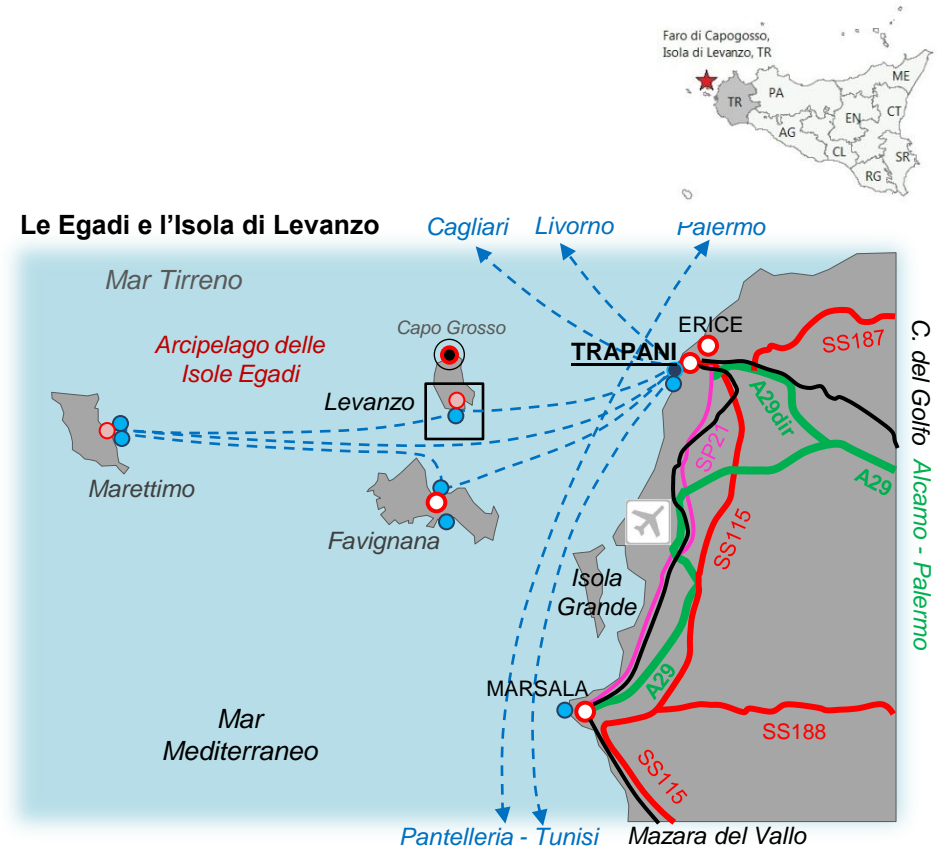
Il territorio e i collegamenti

-  Viabilità principale (Autostrada)
-  Viabilità principale (SS)
-  Viabilità secondaria (SP ad alto scorrimento Trapani – Marsala)
-  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

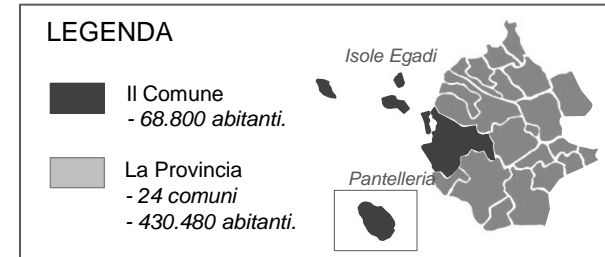
La località

Il Bene: la località

1. Capo Grosso



Trapani e il territorio comunale e provinciale



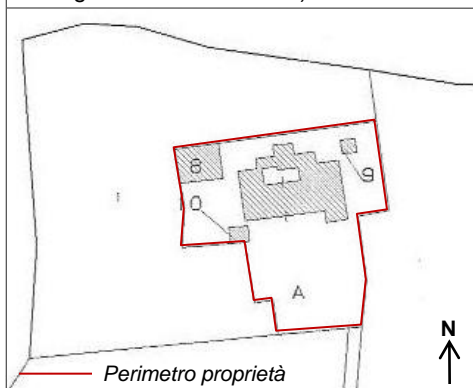
3. Immobile

3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

Scheda di sintesi

BENE DELLO STATO

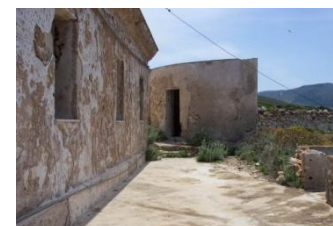
Bene ubicato in posizione panoramica in località *Capo Grosso*, estremità settentrionale di Levanzo, l'isola più piccola delle Egadi che ha conservato intatto il suo primitivo habitat in cui prospera una flora pregiata (soprattutto quella rupestre). Posizionato su un promontorio (60 m s.l.m.) di non facile accesso e a circa 4 km dal centro abitato, è costituito da un fabbricato principale (ad un piano fuori terra) e alcuni piccoli fabbricati di servizio, la torre del faro, un piccolo cortile interno quadrangolare ed un'area esterna pertinenziale delimitata da mura basse in pietra. I fabbricati sono in muratura e ad un piano fuori terra ad eccezione di quello all'angolo sud-est dell'edificio principale. La torre cilindrica del faro è caratterizzata dalla grande lanterna, da una buca rettangolare a metà altezza e da un corridoio anulare appena sotto la lanterna; intonacata di bianco, indipendente dal resto dei fabbricati, la torre si erge per un'altezza di 12 m. il fabbricato principale presenta buca rettangolare in prevalenza regolari ed un cornicione in aggetto. La copertura è a falde leggermente inclinate ad eccezione della parte soprastante l'angolo sud-est del fabbricato principale. Il complesso è completato da altri 3 piccoli fabbricati (uno di forma triangolare con l'ipotenusa circolare e gli altri 2 situati ad Est e ad Ovest del faro). Ad eccezione della lanterna (che con il cortile interno resta in suo governativo alla M.M.) i fabbricati versano in evidente stato di degrado.



DATI CATASTALI

Comune di Favignana
NCT
Foglio 11, p.lle A, 8, 9 e 10.
NCEU
Foglio 11, p.lla A, sub 1 (*graffato con 8, 9 e 10*), 2, 3, 4 e 5.

 	 Levanzo
COMUNE: Favignana (TP)	
● LOCALITA': "Capo Grosso", isola Levanzo	
INDIRIZZO: Strada Capo Grosso s.n.c.	
COORDINATE GEORIFERITE: 38° 1'13.03"N - 12°20'3.19"E	
DEMANIO MARITTIMO > NO	
DEMANIO STORICO-ARTISTICO > SI	
STATO CONSERVATIVO: Mediocre	
	Sup. territoriale ...mq 1.642
	Sup. lorda.....mq 361
	



3. Immobile

3.3 Caratteristiche fisiche

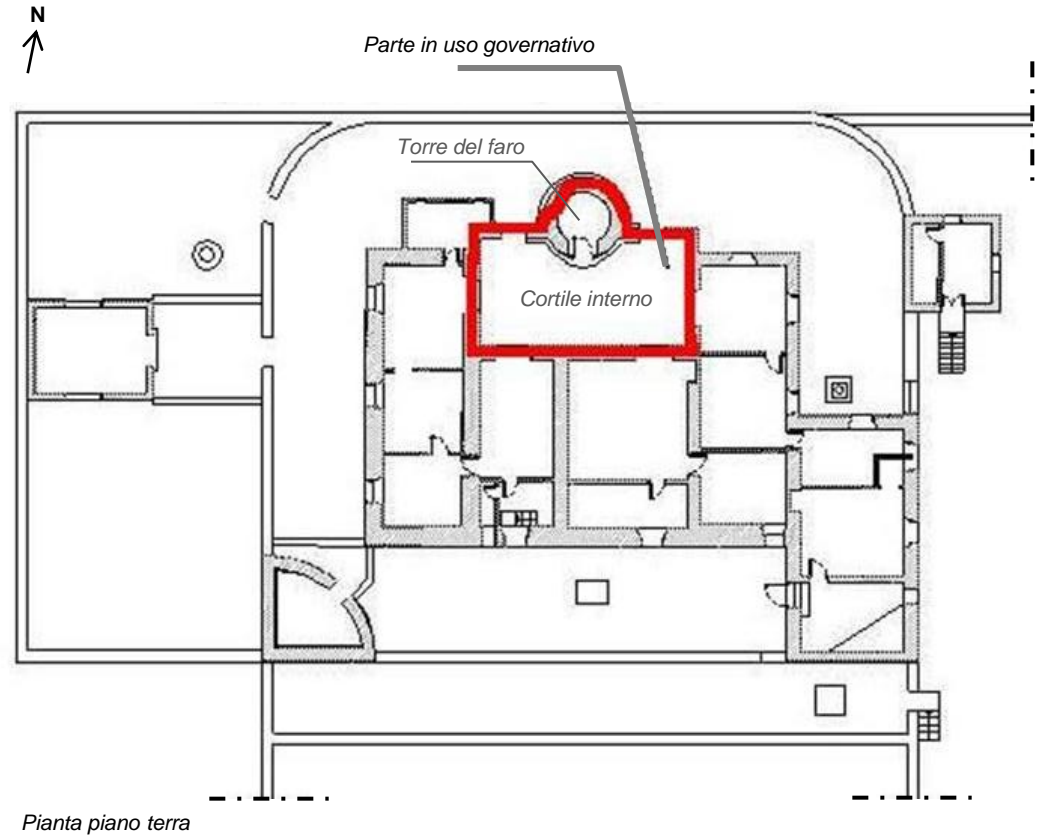
Dati generali

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 1.642 (sedime + spazi cortilizi)
Superficie sedime:	mq 335
Superficie utile lorda:	mq 361
Superficie netta:	mq 238
Volume fuori terra:	mc 1.565

Parametri edilizi

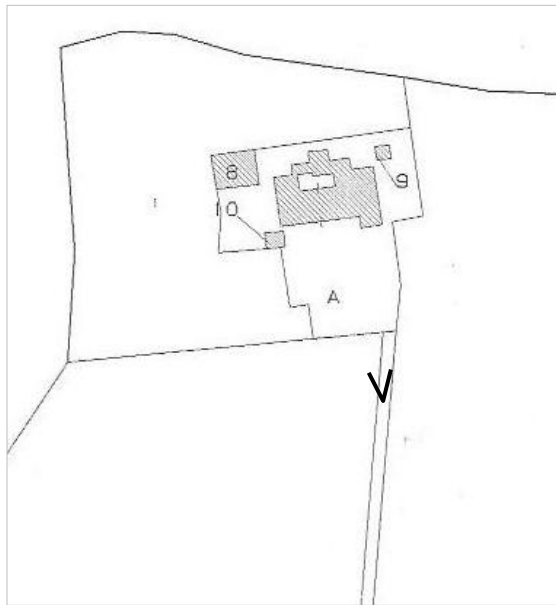
Incidenza media della muratura 34% della s.u.l.



3. Immobile

3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica



Base: estratto mappa catastale (stralcio)

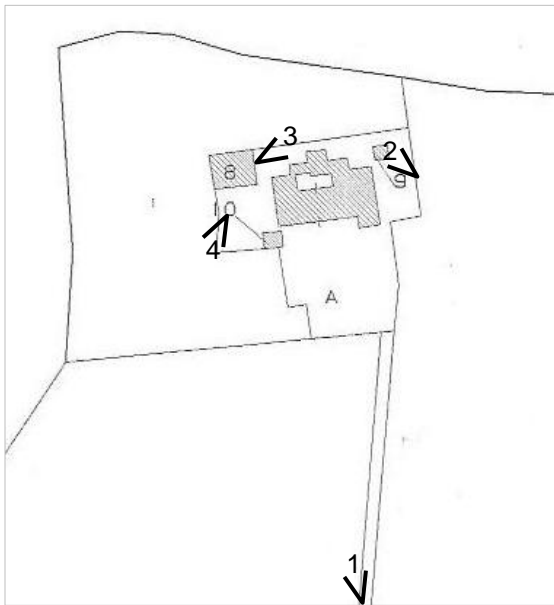
— Perimetro proprietà



3. Immobile

3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica



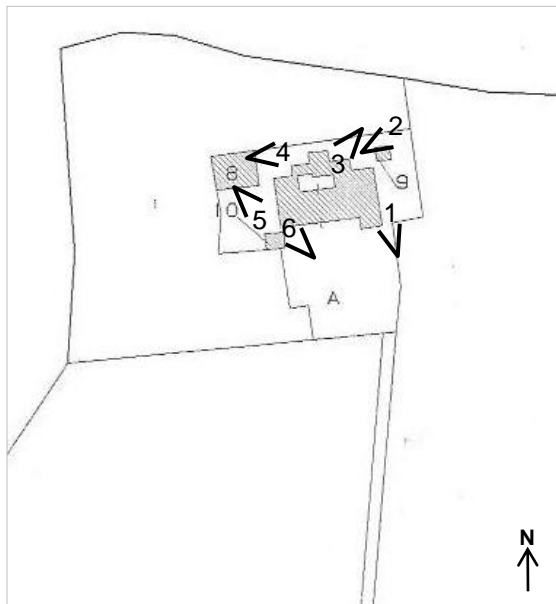
Base: estratto mappa catastale (stralcio)



3. Immobile

3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica



Base: estratto mappa catastale (stralcio)



3. Immobile

3.5 Rilevanza storico-artistica

Provvedimenti di tutela

L'IMMOBILE

Immobile dichiarato di **interesse storico-architettonico culturale** ai sensi dell'art. 10 c.1 e art.12 del D.Lgs. n. 42/2004 in data 18.07.2014

IL CONTESTO

- **Beni paesaggistici** ex art. 136 e 142 D.Lgs. n. 42/2004
-Area di notevole interesse pubblico (D.A. n. 2677 10.08.1991)
- m. 300 dalla linea di battigia
- **Area Marina Protetta delle Isole Egadi** (DD.II. 27.12.91/ 06.08.93 – D.M. 17.05.96 - D.M. 01.08.2010)
- **SIC e ZPS** Regione Sicilia di cui all'elenco n.92/43/C.E.E. e n. 79/409/C.E.E.
-SIC (ITA01003): Isola di Levanzo
- ZPS (ITA010027): Arcipelago delle Egadi – area marina e Terrestre
- **Vincolo di inedificabilità assoluta** (m. 150 dalla battigia), L.R. 15/91 art. 2 comma 3
- **Vincolo idrogeologico** R.D.L. n.3267 del 30/12/23

RACC. 60672-2 TPD0035

Regione Siciliana
Assessorato dei Beni Culturali
e dell'Identità Siciliana

Dipartimento dei Beni Culturali
e dell'Identità Siciliana

90139 Palermo – via delle Croci, 8
Tel. 091 7071823 - 824 - 737
www.regione.sicilia.it/beniculturali

Codice Fiscale 800320906
Partita Iva 02711070827

Servizio VII - Tutela
90139 Palermo – Via delle Croci, 8
Tel. 0917071701 - Fax 0917071702
Serv.tutelabco@regione.sicilia.it

Unità Operativa 28 – Tutela dei beni culturali
Uo28bci@regione.sicilia.it

AGENZIA DEL DEMANIO
Direzione Provinciale Sicilia
30 LUG. 2014
POSTA IN ARQUIVO

Rif. nota: Prot. n. _____

Palermo Prot. n. 32634 del 22 LUG. 2014
Allegati n. _____

OGGETTO: FAVIGNANA, FRAZIONE DI LEVANZO (TP) – Faro di Capo Grosso e Strada di accesso Capo Grosso dell'Isola di Levanzo già scheda TPBO042, proprietà Demanio dello Stato, trasmissione D.D.G. n. 1955 del 18.07.2014 di verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. n. 42/04.

racc. A.R. ALL'AGENZIA DEL DEMANIO
Filiale Sicilia – Via Salita Intendenza 2
90100 – PALERMO

DIRIGENTE	
POIS	
ST. PA.	
ST. PA. VI	HAZZA AA
ST. CI	
BO	

AL COMUNE DI FAVIGNANA

AL CENTRO REGIONALE DEL CATALOGO PALERMO

ALLA SOPRINTENDENZA BB.CC.AA.
U.O. 6/Beni Architettonici TRAPANI

Con effetto di notifica, con la presente si trasmette a codesto ente copia conforme del decreto in oggetto con i relativi allegati, e si prega di far pervenire a questa Unità Operativa 28 e alla Soprintendenza in indirizzo apposita dichiarazione attestante l'avvenuta ricezione del provvedimento.

Per gli adempimenti di competenza si trasmette altresì a codesta Soprintendenza, l'originale del provvedimento, e si invita la stessa a far pervenire alla scrivente copia della nota di trascrizione effettuata presso l'Ufficio del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare.

Altra copia del presente provvedimento viene inviata altresì al Centro Regionale del Catalogo e al comune nel cui territorio ricade il bene.

IL DIRIGENTE DELL'UNITA' OPERATIVA 28
(Dott.ssa Caterina Perino)

Di Maggio 31 LUG. 2014
14692

AGENZIA DEL DEMANIO
Palermo, 30 LUG. 2014

Responsabile procedimento: Dott.ssa Caterina Perino
Stanza 3 Piano 1 Tel. 917071699 Durata procedimento _____ per soprappiù presso la nostra organizzazione
Ufficio Relazioni con il Pubblico (U.R.P.) - Responsabile: Giuseppe Soudani
Stanza 11 Piano 4 Tel. 0917071736 Orario e giorni ricevimento _____

Pag. 1 di 1

Il complesso denominato "Faro di Capo Grosso e strada di accesso Capo Grosso dell'Isola di Levanzo – Già scheda TPB0042", catastalmente individuato nelle premesse ed evidenziato in rosso nella allegata planimetria (in verde strada d'accesso), è riconosciuto di interesse - storico, architettonico - culturale ai sensi dell'art. 10, comma 1 e art. 12 del D.Lgs. 42 del 22.01.2004 e ss.mm.ii. e rimane sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nello stesso Decreto legislativo.

ART.2) La relazione storico-artistica e la planimetria, allegate, fanno parte integrante del presente decreto che, ai sensi del comma 1 dell'art. 15 del D. Lgs. n. 42/04 e ss.mm.ii., a cura di questo Dipartimento BB.CC.IS. sarà notificato ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo ed ai sensi del comma 2 del medesimo art. 15, sarà trascritto, a cura della Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani, presso l'Ufficio del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare ed avrà efficacia nei confronti di tutti i successivi proprietari, possessori e detentori a qualsiasi titolo.

ART.3) Per quanto non espressamente stabilito dal presente decreto si fa riferimento a tutte le norme di tutela prescritte dal già citato D. Lgs. n. 42/04 e ss.mm.ii..

ART.4) Avverso il presente provvedimento è ammesso, entro trenta giorni dalla notifica dello stesso, ricorso presso questo Assessorato regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana ai sensi dell'art. 16 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm. e ii., nonché ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio, ai sensi della L. n° 1034 del 06.12.1971, ovvero ricorso straordinario al Presidente della Regione Siciliana ai sensi del D.P.R. n. 1199 del 24.11.71, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notifica del presente decreto.

PALERMO, li 19 LUG. 2014

IL DIRIGENTE GENERALE
Caterina Perino

Per copia conforme

3. Immobiliare

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 della Provincia Regionale di Trapani

Progetto di massima approvato dal commissario straordinario della Provincia di Trapani con deliberazione n. 83 del 21/12/2012

Piano Territoriale Paesaggistico dell'arcipelago delle Isole Egadi

Approvato con D.A.n. 99 del 23/01/2013

STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE

Programma di Fabbricazione del Comune di Favignana

Approvato con D.A. n. 259 del 17/12/1971

3. Immobile

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Sintesi degli strumenti vigenti

PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO DELL'ARCIPELAGO DELLE ISOLE EGADI <i>Approvato con D.A.n. 99 del 23/01/2013</i>	PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE DEL COMUNE DI FAVIGNANA <i>Approvato con D.A. n. 259 del 17/12/1971</i>
<p>AMBITI TERRITORIALI 2 E 3</p> <p>MODALITA' DELLA TUTELA E DELLA TRASFORMAZIONE Ambiti della tutela integrale Regime normativo: conservazione.</p> <p>ARTICOLAZIONE DELLE COMPONENTI Vegetazione alofitica di scogliera Macchia aperta e garighe Siti e beni archeologici Elementi puntuali di valore storico-culturale e paesaggistico Rete viaria e percorsi di interesse naturalistico-paesaggistico Attrezzature e impianti tecnici Zona di rispetto della fascia costiera</p> <p>INTERVENTI DI RILEVANTE TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO Opere di viabilità stradale e per le comunicazioni Impianti tecnologici</p>	<p>ZONA BIANCA</p> <p>Zona priva di destinazione urbanistica, in quanto immobili di proprietà dello Stato, in caso di vendita a privati saranno inclusi e assoggettati nell'azzonamento circostante, nel caso in zona E (agricola), come indicato nel certificato di destinazione urbanistica.</p>

3. Immobile

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Piano Territoriale Paesaggistico dell'arcipelago delle Isole Egadi

Approvato con D.A.n. 99 del 23/01/2013

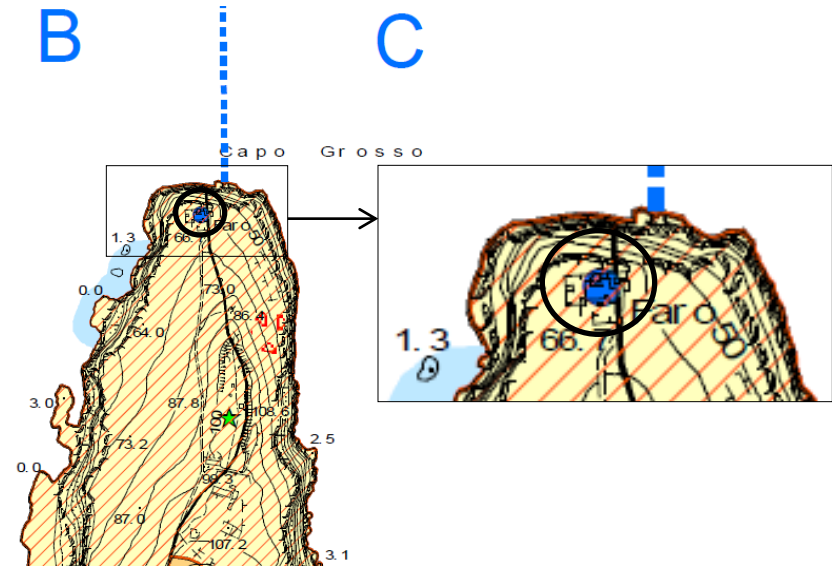
Ambiti territoriali 2 e 3

Indirizzi:

CATEGORIE DELLA TUTELA
 AMBITI DELLA CONSERVAZIONE
 Tutela integrale






VINCOLI E ZONE DI TUTELA
 Zona di tutela e di rispetto del litorale
 Riserva marina – Zona B,C

ELEMENTI STORICO-CULTURALI
 Elementi di valore storico architettonico-ambientale



Tav.11 Carta delle previsioni di Piano

LEGENDA

-  Area d'interesse
-  Tutela integrale
-  Zona di tutela e di rispetto del litorale
-  Riserva marina – Zona A,B,C
-  Elementi di valore storico architettonico-ambientale

3. Immobiliare

3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa

PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO DELL'ARCIPELAGO DELLE ISOLE EGADI

L'immobile, identificato nel piano come bene storico-culturale (**ALL. 3 – Schede dei beni storico-culturali**) e come componente degli Ambiti territoriali 2 e 3 (**ALL.6 – Descrizione dei paesaggi**) è sottoposto alla normativa di seguito riportata:

NDA, TITOLO II – MODALITA' DELLA TUTELA E DELLA TRASFORMAZIONE

CAPO I

Art. 6 Categorie normative

[...] a) *Conservazione*

Tale regime si applica negli ambiti che hanno elevato valore naturalistico-ambientale-paesaggistico, che si trovano in condizioni di elevata criticità e che sono caratterizzati dalla presenza o coesistenza di emergenze geomorfologiche, ecologiche, archeologiche, storico-culturali. [...] Comprende gli interventi volti prioritariamente alla conservazione delle risorse naturali, dei processi biocenotici e del patrimonio storico-culturale. [...] si rende prevalente l'esigenza di subordinare ogni iniziativa di intervento al rispetto della situazione attuale escludendo ogni trasformazione urbanistica, edilizia, infrastrutturale.

Art. 9 Ambiti della tutela integrale

[...] *Attività compatibili*. forestali, culturali-scientifiche, didattico-ricreative. Queste ultime sono ammesse limitatamente all'esercizio dell'escursionismo a piedi lungo i percorsi esistenti o per la fruizione del mare.

Regime normativo: conservazione.

In questi ambiti gli usi e gli interventi consentiti sono finalizzati alla conservazione del suolo e alla salvaguardia dell'ambiente naturale, dei caratteri paesaggistico-ambientali e della condizione di equilibrio tra fattori antropici ed ambiente naturale, nonché alla fruizione pubblica, compatibilmente con la salvaguardia delle risorse esistenti. Devono, pertanto, essere conservate rigorosamente le caratteristiche dell'area per quanto concerne gli aspetti geomorfologici e vegetazionali. [...]

NDA, TITOLO III – ARTICOLAZIONE DELLE COMPONENTI

CAPO III

Art. 24 Vegetazione alofitica di scogliera

[...] Sono compatibili la fruizione del mare e limitati interventi per la fruizione culturale-ricreativa della costa che rispettino la strutturazione della vegetazione, senza comportare alterazione della morfologia dei substrati. [...]

Art. 27 Macchia aperta e garighe

[...] Sono ammessi interventi di restauro ambientale volti a favorire la ricostituzione della macchia-foresta climacica, attraverso l'incremento della presenza di specie vegetali caratteristiche [...].

CAPO IV

Art. 35 Siti e beni archeologici

f) *Aree d'interesse archeologico subacqueo*

continua

38

3. Immobiliare

3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa

PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO DELL'ARCIPELAGO DELLE ISOLE EGADI

segue

Art. 36 Elementi puntuali di valore storico-culturale e paesaggistico

[...] edifici e manufatti urbani ed extraurbani, aventi valore architettonico, ambientale, storico-culturale e testimoniale, [...]. Tali edifici possono essere riutilizzati senza modificarne e alterarne la struttura originaria.

Art. 40 Rete viaria e percorsi di interesse naturalistico-paesaggistico

Art. 41 Attrezzature e impianti tecnici

[...] *Impianti tecnologici*. E' consentita la manutenzione ed il miglioramento degli impianti tecnologici esistenti. Per la realizzazione di nuovi impianti nonché per le relative opere annesse, compresa la viabilità di servizio, è necessario predisporre uno studio di compatibilità paesaggistico-ambientale come definito al successivo art. 57. [...]

Art. 43 Zona di rispetto della fascia costiera

[...] Sono ammessi: [...]

la fruizione culturale-scientifica e didattico-ricreativa del mare e del territorio anche attraverso percorsi escursionistici;
interventi tesi a promuovere e a favorire, anche in forma di sperimentazione, la ricostituzione di elementi di naturalità nelle aree, ove tali elementi hanno dimensioni tali che ne rendano opportuna la valorizzazione;
interventi tesi a promuovere il recupero dei complessi turistico-alberghieri esistenti e degli spazi liberi di pertinenza, con destinazioni d'uso che privilegino le attività culturali e per il tempo libero; [...]

Art. 45 Riserva marina

Tutte le limitazioni all'uso della costa previsti dal D.M. del 27.12.1991 e successive modificazioni.

NDA, TITOLO V – INTERVENTI DI RILEVANTE TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO

Art. 59 Opere di viabilità stradale e per le comunicazioni

Art. 61 Impianti tecnologici

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE DEL COMUNE DI FAVIGNANA

Zona Bianca (zona priva di destinazione urbanistica) in quanto immobili di proprietà dello Stato, in caso di vendita a privati saranno inclusi e assoggettati nell'azzonamento circostante, nel caso in zona E (agricola), come indicato nel certificato di destinazione urbanistica.

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 La trasformazione

I dati della trasformazione

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 1.642 (sedime + spazi cortilizi)
Superficie sedime:	mq 335
Superficie utile lorda:	mq 361
Superficie netta:	mq 238
Volume fuori terra:	mc 1.565

Parametri edilizi

Incidenza media della muratura 34% della s.u.l.

Nuovi usi

- Per l'intera superficie, ad eccezione degli usi governativi, si prevede una **destinazione d'uso culturale-scientifica, didattica-ricreativa**, con la possibilità di sviluppare una parte da destinare 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).
- Per l'intera superficie esterna si prevedono attività di tutela e salvaguardia per la preservazione e la migliore fruizione del paesaggio. Per quanto riguarda gli standard urbanistici si dovrà concordare con l'Amministrazione Comunale la loro entità e modalità di realizzazione, eventualmente prevedendo anche la messa in sicurezza e il miglioramento della viabilità di accesso all'immobile.

Tipologie di intervento

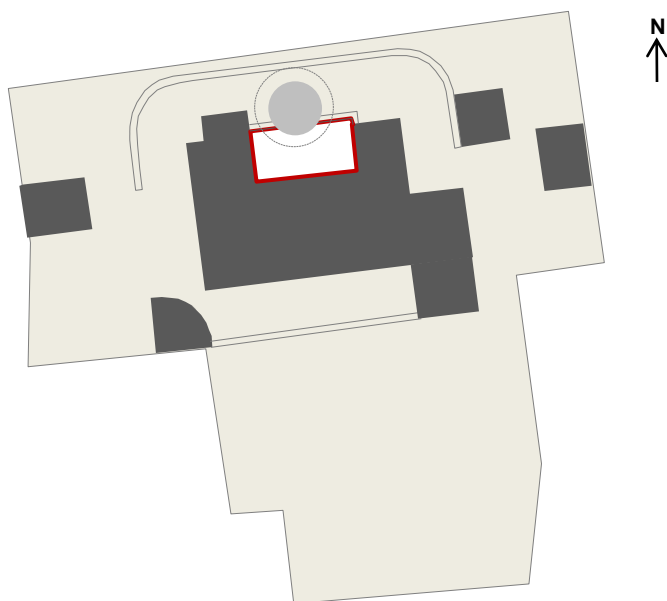
Per l'intera superficie sono previsti **interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro dell'edilizia esistente**, nelle modalità definite dalle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico e secondo le indicazioni e prescrizioni definite dalla Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Trapani.



4. Iter di valorizzazione e strumenti


4.1 La trasformazione

Ipotesi di trasformazione



LEGENDA


Riqualificazione e tutela degli spazi aperti


 Attività di tutela e salvaguardia per la preservazione e la migliore fruizione del paesaggio.

Per quanto riguarda gli standard urbanistici si dovrà concordare con l'Amministrazione Comunale la loro entità e modalità di realizzazione, eventualmente prevedendo anche la messa in sicurezza e il miglioramento della viabilità di accesso all'immobile.

 Superficie scoperta in uso governativo

Recupero dell'esistente

 Attività culturali-scientifiche, didattico-ricreative, con la possibilità di sviluppare una parte da destinare a foresteria.

 Superficie in uso governativo: è previsto il mantenimento del servizio di pubblica utilità (lanterna di segnalazione attiva in gestione al Ministero della Difesa).

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.