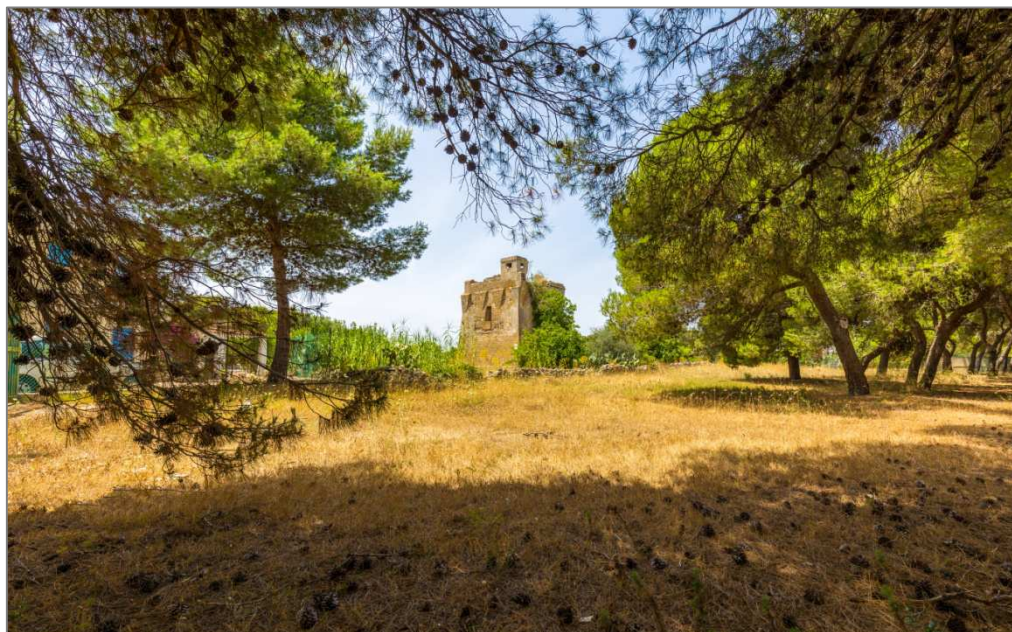


INFORMATION MEMORANDUM

Settembre 2016



Torre Castelluccia e Bosco Caggioni, Pulsano (Ta)

Indice

<i>Premessa</i>	pag 04
-----------------	--------

1. Indicazioni progettuali

1.1 Coerenza con il progetto “Valore Paese – DIMORE”	pag 07
1.2 Principi generali	pag 08
1.3 Vantaggi del network e del brand	pag 10
1.4 Nuove funzioni	pag 11
1.5 Modalità di intervento	pag 14
1.6 Valorizzazione di Torre Castelluccia	pag 19
1.7 Opportunità	pag 21

2. Inquadramento territoriale

2.1 Ambito geografico di riferimento	pag 24
2.2 Sistema infrastrutturale e logistico	pag 25
2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali	pag 31
2.4 Offerta turistica	pag 37
2.5 Tessuto socio-economico	pag 41

Indice

3. Immobile

3.1 Localizzazione	pag 42
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag 43
3.3 Caratteristiche fisiche	pag 44
3.4 Qualità architettonica e paesaggistica	pag 46
3.5 Rilevanza storico-artistica	pag 47
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag 49

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 La trasformazione	pag 52
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 53
4.2 Percorso amministrativo	pag 54

Premessa

Nell'ambito del progetto "FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI", inserito nella più ampia iniziativa "Valore Paese – DIMORE", il presente Information Memorandum fornisce un quadro informativo sul compendio denominato "Torre Castelluccia e Bosco Caggioni" di Pulsano (TA), nonché una panoramica generale del contesto territoriale e normativo di riferimento, utili all'elaborazione della proposta da presentare per la partecipazione alla gara, secondo le linee guida di seguito descritte, con particolare riferimento alle nuove funzioni e alle modalità di intervento ammesse, nel rispetto degli strumenti di tutela storico-artistica e ambientale e di pianificazione urbana e territoriale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Open Days, ovvero giornate di apertura al pubblico del compendio “Torre Castelluccia e Bosco Caggioni”, sono state organizzate nel mese di settembre 2016, con il sostegno del WWF Italia e del Touring Club Italia, riscuotendo un interesse notevole e una grande partecipazione.

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

1. Indicazioni progettuali

1.1 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 attrattiva 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-Edificio Costiero

Edifici di piccole/medie dimensioni, tipologie architettoniche peculiari e complessi architettonici di pregio inseriti in contesti storici o di alta panoramicità e bellezza paesaggistica. Struttura idonea ad ospitare un tipo di ricettività particolare-di nicchia, che guardi anche al modello "lighthouse accommodation", in grado di accogliere attività turistico-ricettive, ristorative, ricreative, didattiche, culturali, promozionali e una vasta gamma di servizi, eventi ed attività legati soprattutto alla natura, all'ambiente, alla scoperta del territorio, al relax, allo sport e 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, ristorativo, sociale, culturale

L'articolazione delle "dimore" lascia spazio anche ad **attività ristorative, ricreative, sociali, culturali, di scoperta del territorio (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 preesistenze 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) originali, 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/torre 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 di Torre Castelluccia

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

In tale contesto:

- è stato sottoscritto, in data 01.09.2016, il **Protocollo d'intesa tra Agenzia del Demanio e Comune di Pulsano** per la valorizzazione dell'immobile denominato "Torre Castelluccia e Bosco Caggioni";
- è stato espresso **parere favorevole da parte del Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per la Puglia alla concessione** in uso dell'immobile denominato "Torre Castelluccia" ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004, con D.C.P.C.n. 123 del 26.05.2016

In coerenza con il progetto "FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI", il modello di valorizzazione turistico-culturale proposto è principalmente legato ai temi del turismo sostenibile, alla scoperta del territorio e alla salvaguardia del paesaggio, anche attraverso la coesistenza dell'uso pubblico, inteso come servizio di pubblica utilità.

Nello sviluppo del progetto di recupero e trasformazione dell'immobile andrà tenuto in considerazione il rapporto con le preesistenze storico, artistiche e paesaggistiche, e la relazione con i grandi attrattori e le eccellenze del territorio tarantino, con particolare riguardo alle peculiarità emergenti, nonché alle relazioni tra il paesaggio aperto e la città costruita.

L'operazione potrà dare vita ad una "dimora", espressione della forte identità del territorio, dove oltre alle tradizionali attività turistico - ricettive potranno trovare sede anche modelli di turismo sostenibile alternativi a quelli tradizionali, privilegiando il contatto con l'ambiente naturale o il tessuto storico, nonché attività e luoghi di relazione rivolti ai cittadini e ai turisti, spazi dedicati al tempo libero, ad eventuali attività culturali all'aperto, legate alla coltivazione e alla promozione dei prodotti locali.

L'obiettivo che ci si propone con questo progetto è quello di garantire la conservazione e la valorizzazione promuovendo l'utilizzo e l'impiego di materiali idonei ed ecocompatibili che non danneggino o alterino il valore storico culturale della struttura, quale esempio di architettura ionica. In quest'ottica, pertanto, non saranno previste realizzazioni di nuove volumetrie e l'alterazione dei prospetti; verrà posta particolare attenzione all'efficientamento energetico e alla progettazione degli impianti tecnologici.

Sarà promossa la creazione di una rete che metta in relazione gli ambiti di maggiore interesse, i punti strategici, collegati tra loro e fruibili dalla collettività, mirante ad incentivare e a promuovere il turismo sostenibile e la conoscenza e scoperta del territorio, il forte legame tra la città ed il mare.

1. Indicazioni progettuali

1.6 Valorizzazione di Torre Castelluccia

La valorizzazione dell'immobile punterà, quindi, al raggiungimento di una condizione di equilibrio tra la salvaguardia dell'ambiente naturale e dei caratteri paesaggistico-ambientali e la conservazione del bene storico-culturale rappresentato dall'immobile "Torre Castelluccia" nel rispetto del contesto territoriale, della morfologia e della tipologia architettonica originaria.

Il modello che si intende sviluppare comprende attività compatibili con il decoro dell'edificio e con l'utilizzo originario del fabbricato ma anche attività sociali e culturali e/o connesse all'informazione turistica e alla valorizzazione dell'area retrostante.

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 tipologie costruttive tradizionali consolidate 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 invece

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

Dovrà essere assicurata la conservazione del bene, mediante una coerente, coordinata e programmata attività di prevenzione, manutenzione e restauro; nonché garantita sempre la sua fruibilità pubblica, in orari compatibili e nel rispetto della futura destinazione d'uso.

Saranno tutelati i percorsi di particolare valore storico, paesaggistico o ambientale di accesso all'immobile, sia per quanto riguarda gli aspetti strutturali, sia per quanto attiene l'arredo e le pertinenze, prevedendone una riqualificazione mediante opere e materiali idonei ed ecocompatibili.

Sarà promossa, infine, la creazione di una rete che metta in relazione gli ambiti di maggiore interesse, anche attraverso l'individuazione di itinerari specifici che, garantendo la continuità ecologica, li colleghino tra loro e favoriscano una fruizione lenta del paesaggio, costituendo un'alternativa alle modalità tradizionali di accesso maggiormente rispettosa dell'ambiente naturale.

1. Indicazioni progettuali

1.7 Opportunità

Attuazione art. 8 del D.L. n. 1/2015, c.d. “Salva Ilva”

È stato pubblicato il 5 gennaio in Gazzetta Ufficiale il Decreto legge salva-Ilva, approvato dal Consiglio dei Ministri e convertito il Legge 20/2015 del 04.03.2015

Il provvedimento intende imprimere una svolta negli interventi di bonifica, riqualificazione e rilancio della città e dell'area di Taranto, con particolare attenzione alle emergenze storico-culturali e industriali.

Per la città di Taranto il Decreto prevede misure di semplificazione e accelerazione volte a favorire interventi di riqualificazione urbanistica, storica e culturale, affidate ad un tavolo istituito presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri.

Ad integrazione del progetto per la riqualificazione urbana del quartiere Tamburi presentato per il ‘Piano nazionale per le Città’, il Comune di Taranto presenterà un Piano di interventi per il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione della città vecchia di Taranto, che godrà di una semplificazione e accelerazione dei tempi di realizzazione.

Il Decreto rappresenta un'opportunità decisiva per acquisire risorse finanziarie da impiegare nella Città Vecchia e si pone come base per attivare una joint venture pubblico-privato in grado di massimizzare gli apporti positivi delle parti coinvolte e rilanciare l'immagine della Città utile a riconquistare fiducia e capacità attrattive.

#OpenTaranto - Il concorso internazionale di idee per il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione della Città Vecchia di Taranto è un'iniziativa funzionale all'attuazione del Contratto Istituzionale di Sviluppo (CIS) “per il superamento della peculiare situazione dell'Area di Taranto” D.L.n.1/2015, convertito con modificazioni dalla Legge n. 20/2015. L'iniziativa è sostenuta direttamente dal Governo (delibera CIPE n. 100/2015), ed è stata affidata ad INVITALIA in coordinamento con la Struttura di Missione Poin Attrattori, L'Aquila, Taranto presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri. Le attività sono svolte in condivisione con il Comune di Taranto.

1. Indicazioni progettuali

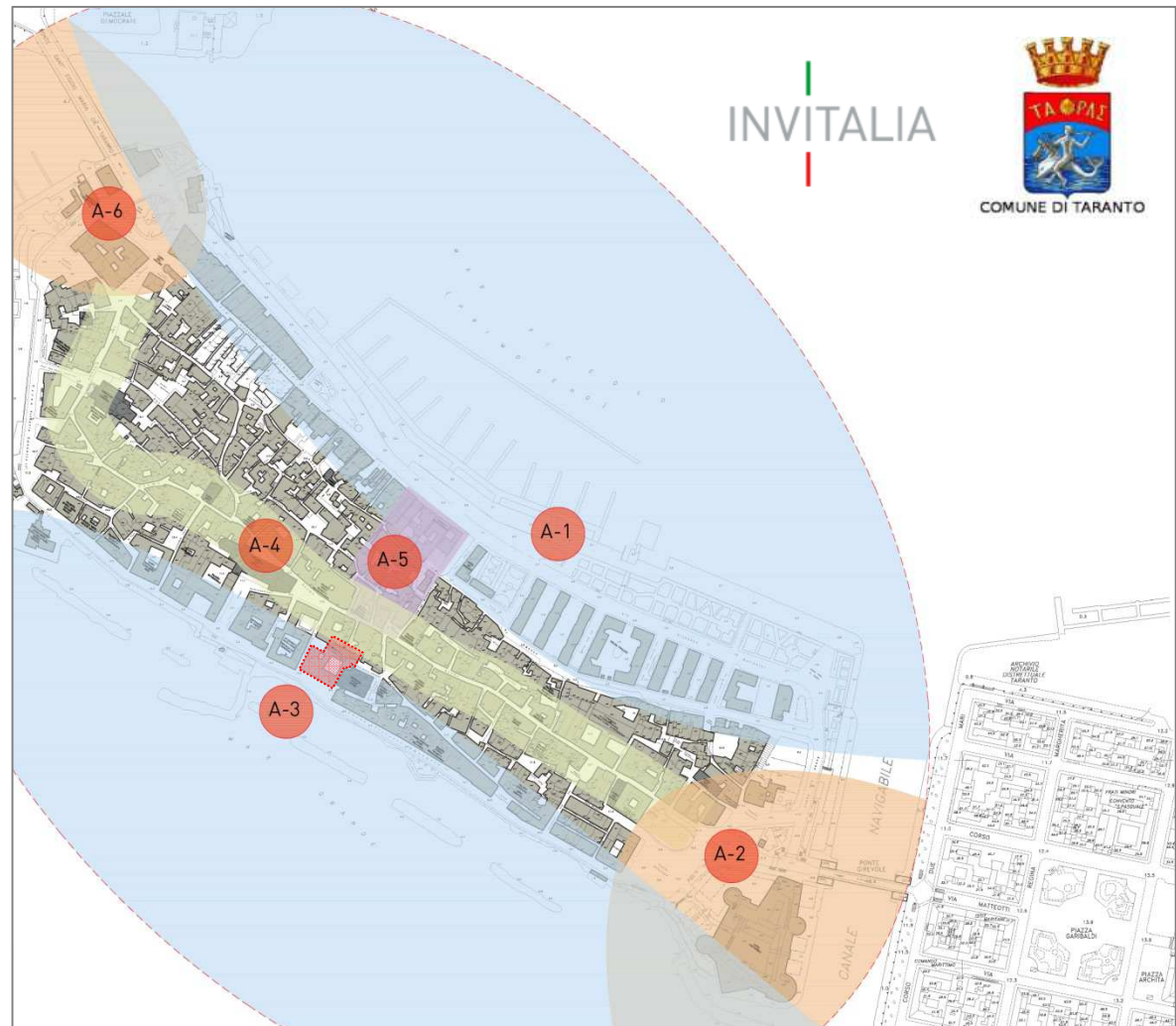
1.7 Opportunità

Invitalia, l'Agenzia nazionale per l'attrazione degli investimenti e lo sviluppo d'impresa S.p.A. di proprietà del Ministero dell'Economia, con determina a contrarre n. 7 del 06.06.2016, ha bandito un concorso internazionale di idee con l'obiettivo di fornire alla città di Taranto una strategia di rigenerazione urbana completa e sostenibile dal punto di vista economico, sociale e ambientale

Il concorso internazionale di idee è una possibile soluzione per costruire una strategia di sviluppo della Città Vecchia di Taranto, che si basi su un'ottica di ampio respiro, nazionale ed internazionale. Il concorso di idee servirà a individuare la vision più aderente alle specificità e alle potenzialità della Città Vecchia, nella sua centralità fisico-geografica, nella sua stratificazione storica, nella sua relazione con il mare. Le proposte punteranno al recupero urbanistico - nelle sue funzioni pubbliche e residenziali - della Città Vecchia, per valorizzarla anche come attrattore culturale, capace di posizionare Taranto in un sistema turistico di dimensione regionale e nazionale. L'iniziativa è realizzata in collaborazione tecnico-scientifica con l'Istituto Nazionale di Urbanistica.

Raccogliere idee per una strategia do sviluppo della Città Vecchia che comprenda:

- Riqualificazione urbana e ambientale
- Rigenerazione sociale
- Definizione degli interventi prioritari



1. Indicazioni progettuali

1.7 Opportunità

Il Comune di Taranto, con delibera n° 73 del 19.05.2015, ha elaborato un programma di interventi da attuarsi con il sostegno della L.R. 21 del 2008 (Programmi Integrati di Rigenerazione Urbana).

Tale programma individua all'interno della Città Vecchia, tra gli altri, i seguenti obiettivi:

- ✓ Risanare e destinare a “Uffici Comunali” Palazzo De Bellis (importo € 1.500.000,00)
- ✓ Risanare e destinare a “Uffici Comunali” Palazzo Troilo (importo € 3.631.900,00)
- ✓ Risanare e destinare a “Museo” Palazzo Carducci (importo € 3.037.292,62)
- ✓ Risanare e destinare a “Museo” Palazzo D'Ayala (importo € 5.500.000,00)
- ✓ Risanare e destinare a “Laboratorio Formazione Giovani” Palazzo Delli Ponti (importo € 1.580.172,54)
- ✓ Risanare e destinare a “Attività Socio-Culturali” Palazzo Amati (importo € 1.820.000,00)
- ✓ Risanare e destinare a “Casa dello Studente” Vico Nove Lune (importo € 2.084.970,00)
- ✓ Risanare e destinare a “Residenze Sociali” il Patrimonio Residenziale Diffuso (importo € 15.020.640,51)

2. Inquadramento territoriale

2.1 Ambito geografico di riferimento

La Puglia

Il territorio della Puglia è pianeggiante per circa il 53%, collinare per il 45% e soltanto il restante 2% è montuoso.

E' una delle regioni con maggiore sviluppo costiero avendo circa 800 Km di coste, in prevalenza basse e sabbiose tranne che nella zona del Gargano e nel sud del Salento dove si presentano alte, scoscese e molto articolate. Il clima mediterraneo consente uno sviluppo turistico durante tutto l'anno, anche se è maggiormente concentrato durante i periodi estivi.

La bellezza paesaggistica si fonde e si esalta con la ricchezza storico artistica, sono presenti numerose aree archeologiche che testimoniano origini preistoriche e ricchissime civiltà antiche, Taranto in particolare ha origini greche, Brindisi è stata un'importante città romana, Bari con la sua città vecchia conserva pregevoli caratteristiche medievali, Lecce offre straordinari esempi del periodo Barocco.



Taranto viene definita la "Città dei due mari" per la sua posizione geografica a cavallo tra Mar Grande e Mar Piccolo, ed anche la "Terra dei delfini" per lo storico insediamento di un gruppo di cetacei oltre gli isolotti di San Pietro e San Paolo. Ha un ricchissimo patrimonio storico-culturale, è stata fondata dagli spartani ed è l'unica colonia spartana al di fuori del territorio della Grecia, i numerosi resti archeologici di età greco-romana sono visibili in uno dei più importanti musei archeologici nazionale, il MARTA.

2. Inquadramento territoriale

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Collegamenti autostradali

- Autostrada A14 Bologna – Taranto (barriera Massafra) da e per l'Italia settentrionale
- S.S. 100 di Gioia del Colle da e per Bari
- S.S. 106 Jonica da e per Reggio Calabria
- S.S. 172 dei Trulli da e per Martina Franca
- S.S. 689 del Porto di Taranto
- S.S. 7 via Appia da e per Brindisi a est e Matera a ovest
- S.S. 7 ter Salentina da e per Lecce

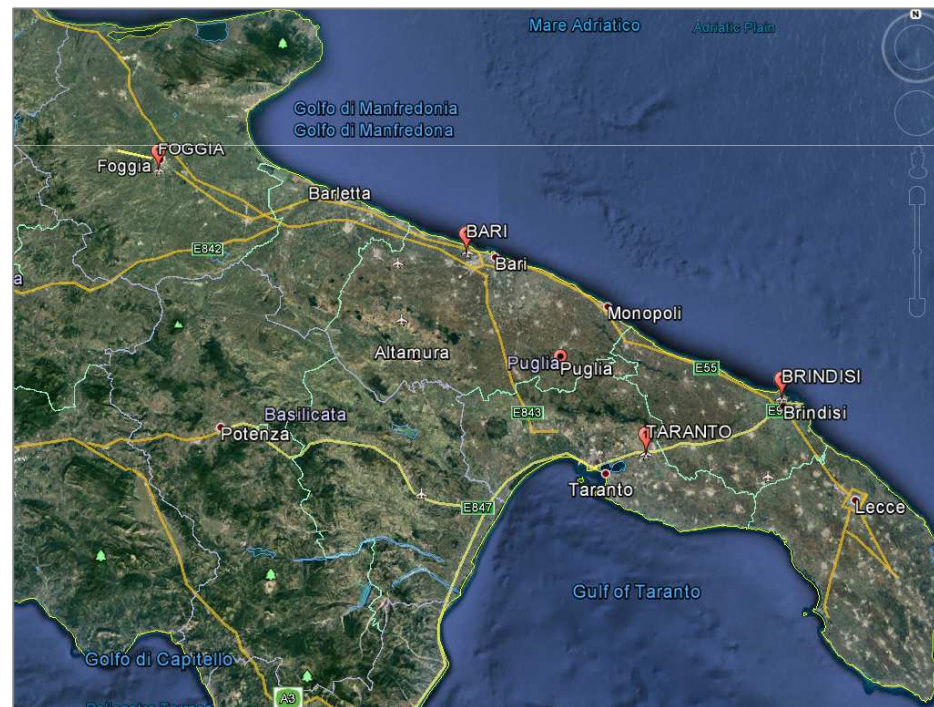
Ci sono servizi di autolinee pubbliche e private che garantiscono collegamenti sia locali tra i maggiori centri, sia nazionali il resto del territorio (Fal, FSE, SITA, Marozzi, Marino, FlixBus)

Collegamenti ferroviari

- Ferrovie dello Stato collegano le principali città della Puglia (Polignano a Mare, Lecce, Taranto, Brindisi) con il resto dell'Italia (Roma, Milano, Torino, Venezia, Bolzano, Trieste).
- Ferrovie del Nord Barese collegano Bari con i paesi a Nord della sua provincia (Bitonto, Terlizzi, Ruvo di Puglia, Corato, Andria e Barletta).
- Ferrovie Sud Est collegano Bari e altri paesi dell'entroterra pugliese (Alberobello, Cisternino, Martina Franca, Lecce, Otranto, Gallipoli)
- Ferrovie Apulo Lucane collegano Bari alla Basilicata
- Ferrovie del Gargano sono ideali per gli spostamenti tra Vieste, Peschici, San Menaio, Manfredonia, Mattinata, Vico del Gargano.

Collegamenti aerei

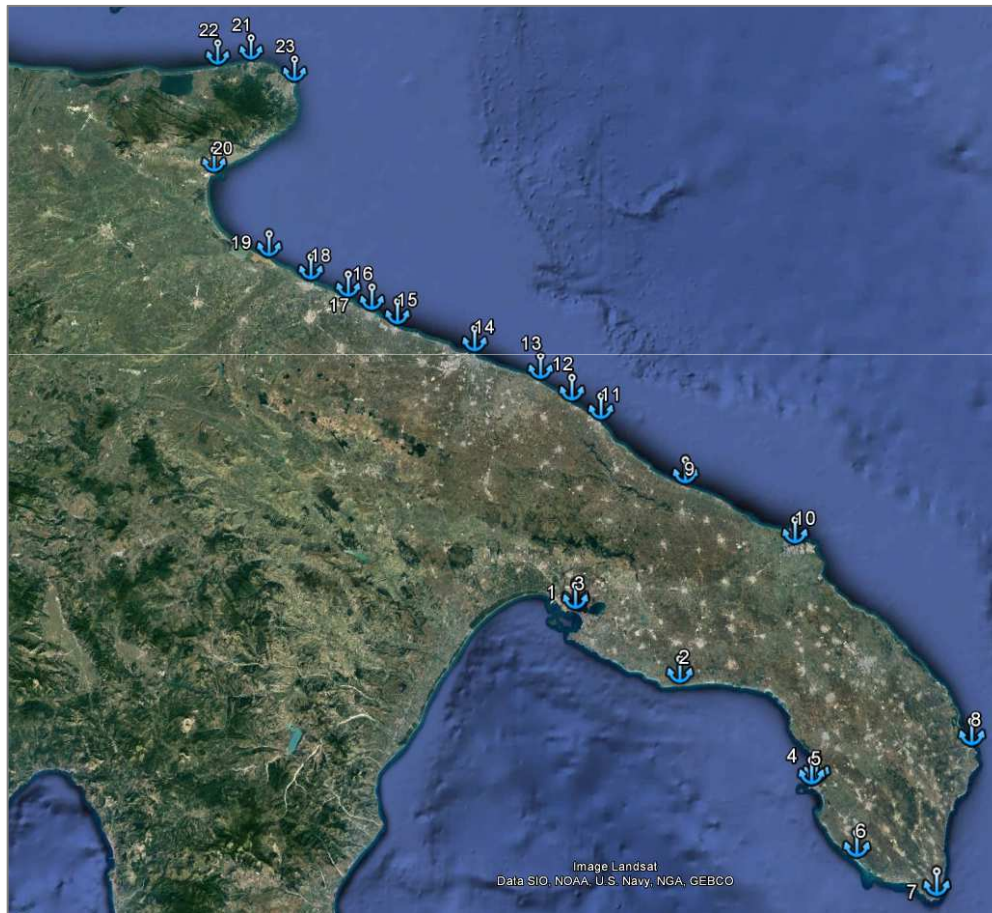
- L'aeroporto internazionale di Bari (Aeroporto Bari - Palese) dedicato a Karol Wojtyła, è il principale aeroporto pugliese, situato a 8 km di distanza dal centro di Bari;
- L'aeroporto di Brindisi denominato Papola Casale, garantisce i collegamenti con una parte del territorio pugliese a forte vocazione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



2. Inquadramento territoriale

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Sistema portuale



Elenco e localizzazione dei porti

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

2. Inquadramento territoriale

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Sistema portuale

Elenco e localizzazione dei porti

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



2. Inquadramento territoriale

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Sistema portuale

Porti turistici	Posti Barca	Lunghezza max barche	Pescaggio barche	Servizi nautici offerti	distanza Immobile (km)
PORTO DI VIESTE E DI SANTA EUFEMIA	750	60	4	Energia elettrica, acqua, carburante, gru, docce, scivolo, servizi antincendio ed igienici, sommozzatori, ormeggiatori, riparazioni elettriche, vhf	297
PORTO DI SANTA MARIA DI LEUCA	700	40	-	Distributori di benzina e gasolio, acqua, energia elettrica, scalo di alaggio, servizi igienici ed antincendio, riparazione motori ed elettriche, ormeggio, rimessaggio	125
PORTO DI OTRANTO	390	20	3	Carburante, acqua, vhf, energia elettrica, gru, docce, scalo di alaggio, travel lift, riparazione motori ed elettriche	117
PORTO GAIO DI GALLIPOLI	200	18	5	Carburante, energia elettrica, gru, docce, acqua, travel lift, ormeggiatori, vhf, scivolo, scalo di alaggio, servizi igienici, riparazioni elettriche, riparazioni motori	79
PORTO SAN GIORGIO DI GALLIPOLI	150	7	-	Fontanella acqua - scivolo per barche - gru fissa fino a 3 t - rimessaggio all'aperto - riparazione vele - sorveglianza - servizi antincendio - ritiro rifiuti - servizi igienici	81
PORTO DI MARUGGIO CAMPOMARINO	300	20	4	Carburante, acqua, energia elettrica, scivolo, scalo di alaggio, riparazione motori e riparazione elettriche, gru, docce, servizi igienici e antincendio	18
PORTO DI BISCEGLIE	530	25	3	Carburante, acqua, energia elettrica, gru, docce, scivolo, vigilanza, servizi antincendio, ormeggio, raccolta rifiuti	152
MOLO S. ELIGIO	254	40	7	VHF, COMBUSTIBILE ACQUA ELETTRICITA' GRU DOCCE	25
PORTO DI TRANI	550	35	-	Carburante, energia elettrica, acqua, scalo di alaggio, scivolo, gru, sommozzatori, docce, riparazione motori, riparazioni elettriche, servizi igienici.	160
PORTO DI TORRE S. GIOVANNI D'UGENTO	200	-	-	-	104

2. Inquadramento territoriale

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Sistema portuale

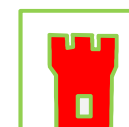
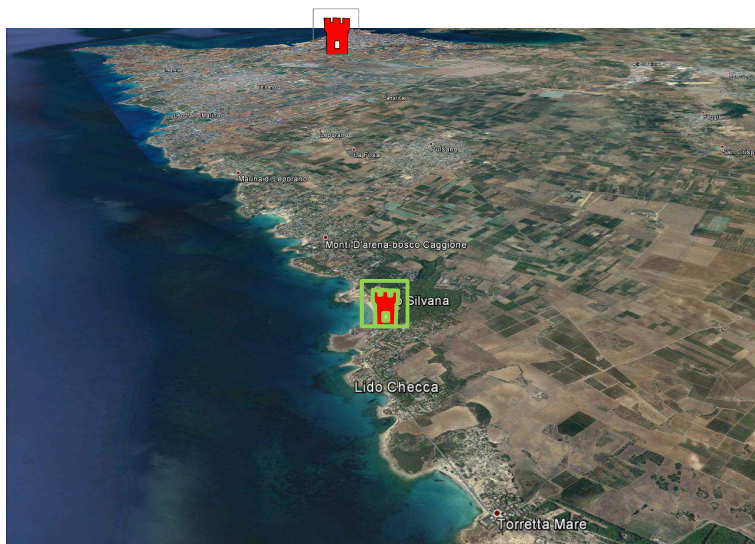
Porti turistici	Posti Barca	Lunghezza max barche	Pescaggio barche	Servizi nautici offerti	distanza immobile (km)
PORTO DI RODI GARGANICO	310	45	-	Carburante, energia elettrica, acqua, vigilanza, docce, gru	344
PORTO DI VILLANOVA DI OSTUNI	250	24	-	Carburante, energia elettrica, acqua, scivolo, docce, gru, servizi igienici, riparazione motori	71
PORTO DI MARGHERITA DI SAVOIA	200	10	-	Carburante, energia elettrica, acqua, scivolo, gru, docce, riparazione motori, riparazioni elettriche, serv. igien.	188
PORTO DI MANFREDONIA	356	20	7	Carburante, energia elettrica, acqua, scalo di alaggio, scivolo, gru, sommozzatori, ormeggiatori, docce, servizi antincendio	240
PORTO DI MONOPOLI	80	110	6,7	Carburante, energia elettrica, acqua, scalo di alaggio, travel lift, scivolo, gru, sommozzatori, rimessaggio, riparazione motori, riparazioni elettriche, ritiro rifiuti	86
PORTO DI POLIGNANO	316	-	-	Carburante, energia elettrica, acqua, docce, gru, sommozzatori, ormeggiatori, rimessaggio, riparazione motori, riparazioni elettriche, scarico acque nere, vhf	93
PORTO DI MOLA DI BARI	150	18	4,6	Carburante, energia elettrica, acqua, scalo di alaggio, scivolo, gru, sommozzatori, docce, riparazione motori, riparazioni elettriche, servizi igienici	105
PORTO DI BARLETTA	168	35	-	-	174
PORTO DI MOLFETTA	200	12	-	Distributore di carburante, energia elettrica, 8 scali d'alaggio fino a 150 t, gru mobile, travel lift fino a 180 t, rimessaggio, officine motori; assistenza elettrica, riparazione scali in legno, vetroresina e acciaio, pilotaggio, ormeggiatori, sommozzatori, servizio antincendio, ritiro rifiuti, parcheggio auto	143
PORTO DI PESCHICI	50	8	-	Distributore di carburante SIF in banchina, acqua, gru mobile fino a 3 t, servizi igienici, docce - parcheggio auto, vhf	355

2. Inquadramento territoriale

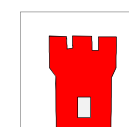
2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Sistema portuale

Porti turistici	Posti Barca	Lunghezza max barche	Pescaggio barche	Servizi nautici offerti	distanza immobile
PORTO DI BARI	230	12	2,5	Carburante, energia elettrica, acqua, scalo di alaggio, travel lift, scivolo, scalo di alaggio, gru, sommozzatori, vhf	116
PORTO DI BRINDISI	638	35	-	Carburante, en. elettrica, acqua, travel lift, scivolo, gru, docce, bagni, carrelli trasporto, raccolta rifiuti, sommozzatori, ormeggiatori, rimessaggio, riparazione, vhf, imp. antincendio	70
PORTO DI TARANTO	254	40	10	Carburante, energia elettrica, acqua, travel lift, scivolo, gru, sommozzatori, rimessaggio, riparazione motori	25



Torre Castelluccia



Torre d'Ayala

2. Inquadramento territoriale

2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale di Taranto

Nel tratto più bello dello Jonio è insediata Pulsano, 40 mt sul livello del mare, cittadina di 10.300 abitanti. Insieme alla sua marina ha origini molto antiche testimoniate dai ritrovamenti effettuati presso il promontorio di Torre Castelluccia che risalgono ad un periodo che va dal XIV al XV secolo a.C. Sin dall'antichità, Pulsano è stata meta di villeggiatura: i Romani, con le loro ville sulla costa, godevano dello splendido mare e dei pregiatissimi vini prodotti nella zona.

Da sempre la vita di questa comunità è stata caratterizzata dal mare e dall'agricoltura che rappresentano, ancora oggi, le risorse economiche principali. Tutto ciò corredato da antiche tradizioni di ospitalità e da una variegata ricettività e ristorazione, pongono Pulsano fra le località turistiche più amate della nostra regione.

L'area di Marina di Pulsano è caratterizzata da un alternarsi di piccole penisole scogliere (le «sette punte») e cale sabbiose, le principali sono Luogovivo, La Fontana, Le Canne, Montedarena, Ospedale Capparone (o villa verde), Pezzarossa, Serrone e lido Silvana, nel cui golfo è presente un isolotto scoglioso, raggiungibile anche a nuoto, e sulla cui spiaggia sono presenti ancora esemplari di ginepro coccolone che pongono le loro radici nella sabbia.

Tra le aree naturali di pregio c'è la grande area boscata del «Bosco Caggione», che arriva a ridosso del mare.



2. Inquadramento territoriale

2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale di Taranto

Spostandosi nella vicina Pulsano, fra le architetture militari degne di nota, vi è certamente lo storico "Castello De Falconibus": completato nei primi anni del secolo XV dai De Falconibus, era in origine un posto di ritrovo per la caccia ai volatili di cui erano piene le paludi circostanti, successivamente fu utilizzato come luogo di stazionamento dei soldati; è stato acquistato dal Comune nel 1912 e sino al 1993 ha avuto la funzione di Municipio di Pulsano. È situato nella zona centrale del paese a ridosso del corso cittadino, ed è formato da 5 torri quadrate e rotonde disuguali per forma e altezza: la torre più grande, quella quadrata alta e massiccia, sovrasta la piazza. Un progetto di prossima realizzazione, prevede l'isolamento del castello per renderlo più accessibile nella sua bellezza.

Sempre a Pulsano, ma tra le architetture religiose, vanno invece certamente visitate:

-la *Chiesa di Santa Maria La Nova*: Chiesa madre ed unica chiesa parrocchiale cittadina fu proclamata "santuario mariano" l'11 febbraio 1948, anniversario delle "apparizioni marine a Lourdes"; all'interno, infatti, si trova una riproduzione della grotta di Lourdes, realizzata nel 1933 come voto del dottor Delli Ponti, che vi fu a lungo sepolto. Tuttora, l'11 febbraio, è festa cittadina. Nella chiesa vi sono anche un cappellone in onore di San Trifone (protettore del paese) e numero statue, sistemate in nicchie sopra-elevate;

-il *Convento dei Padri Minori o Riformati*: risalente al settecento, contiene dipinti, statue ed una raccolta di pupi siciliani, in passato questi venivano anche utilizzati per realizzare il presepe che veniva esposto all'interno del convento stesso;

- la *Chiesa di Santa Maria dei Martiri*: costruita nel 1518, è dedicata al Martirio dei pulsanesi ad Otranto avvenuto nel 1480 (inoltre a Pulsano si festeggia la Madonna dei Martiri che, assieme a San Trifone, è la protettrice del Paese proprio dai tempi di quell'infausto evento). La Chiesa è annessa al convento e al suo interno vi è anche una splendida icona della Madonna col Bambino che in realtà proviene dalla vecchia chiesa (distrutta intorno al 1100).



Abbazia di Santa Maria

2. Inquadramento territoriale

2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale di Taranto

Patrimonio storico – culturale:

- ❖ Castello De Falconibus
- ❖ Torre dell'Orologio e altri resti delle mura di Pulsano
- ❖ Torre Castelluccia
- ❖ Palazzo Giannone
- ❖ Palazzo Pavese
- ❖ Palazzo Sannino
- ❖ Mulino Scoppetta
- ❖ Museo dell'Arte Contadina Papale
- ❖ Teatro Andrea De Marco (o "Palatrappito")
- ❖ villaggio protostorico (neolitico)
- ❖ insediamento preistorico
- ❖ tempio dedicato a Dioniso
- ❖ due ville romane, località lido Silvana

Chiese:

- ❖ Chiesa di Santa Maria La Nova
- ❖ Convento dei Padri Minori o Riformati
Palazzo della cultura
- ❖ Chiesa di Santa Maria dei Martiri
- ❖ Chiesa dell'Arciconfraternita del Carmine
- ❖ Chiesa del Santissimo Crocifisso
- ❖ Chiesa Stella Maris
- ❖ Chiesa Madonna del Pescatore
- ❖ Chiesetta del campeggio

Patrimonio naturalistico e divertimento:

- ❖ Bosco Caggione

Enogastronomia:

- ❖ Vini DOC e Olio extra vergine di oliva D.O.P.

2. Inquadramento territoriale

2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale

Le industrie culturali rappresentano il macro settore economico capace di sostenere le nuove sfide della globalizzazione dei mercati, posizionando Pulsano e la Puglia a livelli elevati nei ranking nazionali ed internazionali con un impatto rilevante e trainante sul sistema economico.

Valorizzare il Patrimonio storico, artistico e il paesaggio, sollecitare azioni per una presa di coscienza a livello nazionale ed accrescere con strumenti opportuni l'attrattività del territorio, sono i principi fondamentali per la sostenibilità economica, sociale e ambientale.

Una visione strategica globale può disegnare il profilo creativo e culturale del nostro territorio: un paese che sa conservare il suo passato, e soprattutto produrre il suo futuro nel campo della cultura.

Pulsano e il territorio pugliese devono e possono cogliere quest'occasione di ridisegnare gli orizzonti urbani, secondo quello che è il modello della nuova civiltà europea, la civiltà della conoscenza, che prevede, come ricorda l'Agenda Europa 2020, una città "inclusiva, innovativa, sostenibile".



2. Inquadramento territoriale

2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio naturalistico

La provincia di Taranto si estende su un litorale di 100 km, la prima parte della costa è caratterizzato da una scogliera bassa con insenature e spiaggia di sabbia bianca e fine. Nella parte che da Lizzano arriva fino a Campomarino si possono ammirare alcune Dune tra le più belle d'Italia, alte fino a 12 metri, che sviluppano una rigogliosa macchia mediterranea di ginepri e timo.

L'entroterra tarantino è caratterizzato dalla Valle d'Itria con le sue bellissime costruzioni rurali "i Trulli".



2. Inquadramento territoriale

2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio naturalistico

Tra i numerosi paesaggi rurali disseminati in tutta la Puglia, vi sono alcune peculiarità paesaggistiche presenti nel territorio di Pulsano: le gravine, le «tagghiate», bosco di fragneti ed infine il litorale cristallino con cromatismi rari della Marina di Pulsano.

Le consistenti altezze e le notevoli pendenze dei versanti delle gravine, nonché il loro particolare microclima, hanno permesso nel tempo la conservazione di habitat straordinariamente ricchi, sia come flora che come fauna e microfauna.

Notevole è la diffusione di specie vegetali di origine balcanica, come il Fragno, la Salvia triloba, la Campanula versicolor. Molto diffuse anche le leccete, le formazioni di macchia mediterranea e, a quote più basse, le pinete d'Aleppo.

Formato prevalentemente da pini d'Aleppo è il bosco Caggione, situato nell'omonima contrada, presso la Marina di Pulsano, estesa in passato dal mar Piccolo fino alla zona Monacizzo.

Altrettanto importante il patrimonio faunistico: oltre alla presenza di tassi, istrici e gatti selvatici ci sono rettili di origine transbalcanica, come il columbro leopardino e il geco di Kotschy. Numerosissimi sono gli uccelli e gli anfibi.



2. Inquadramento territoriale

2.4 Offerta turistica

Sport e divertimento

Perfettamente in linea con l'obiettivo di incentivare il turismo sostenibile, vi sono diverse società che organizzano corsi di formazione di sub e di Kite-Surf. Quest'ultimo sport, in particolare, si sta diffondendo rapidamente in tutto il mondo e sta prendendo piede sempre più proprio nella Provincia di Taranto per via delle magnifiche coste, delle temperature miti e delle condizioni di vento favorevoli; si tratta di uno sport di facile apprendimento e praticabile da chiunque in quanto, essendo basato sullo sfruttamento della forza cinetica, non richiede alcuna forza fisica. Il Kite è uno sport estremo, pertanto è necessario imparare bene la tecnica prima di cimentarsi; vi sono, quindi, molte compagnie che organizzano corsi di formazione in grado, con poche lezioni, di far apprendere agli interessati le regole basilari per poterlo praticare senza rischi. Tra gli sport più divertenti ed innovativi è certamente uno dei più "ecologici" in quanto basato esclusivamente sull'impiego del mare e del vento.

Una strategia integrata destinata a sviluppare turismo slow ed eco-sostenibile, in stretto rapporto con le comunità, è evidenziata dal progetto Green Road, un percorso di mobilità lenta che collega 11 comuni: Pulsano, Foggiano, Monteparano, Roccaforzata, San Giorgio Jonico, Monteiasi, Carosino, Grottaglie, Montemesola, Crispiano e Statte. Percorrere la Green Road in Puglia significa scoprire il territorio attraverso le antiche masserie, i luoghi di culto, i vecchi borghi, i siti archeologici, le cantine e i frantoi ipogei che animano questo incantevole territorio.



2. Inquadramento territoriale

2.4 Offerta turistica

Sport e divertimento



Segreti & Sapori

Segreti & Sapori nasce come evoluzione e reinvenzione della sagra e della fiera di paese, eventi tanto amati dai residenti, dai turisti della zona marina e dai visitatori che provengono da ogni parte d'Italia. È l'occasione per riscoprire e rivalutare il territorio, le attività produttive enogastronomiche locali oltre che far conoscere appieno le risorse culturali e monumentali che possiede la città di Pulsano. L'evento è pensato come un vero e proprio cammino enogastronomico, culturale e fieristico laddove percorrendo le vie principali del paese si assaporano vini pregiati locali e prodotti tipici messi a disposizione da cantine, aziende vinicole e chef qualificati, si osserva la capacità creativa dell'artigianato e si ascolta musica dal vivo. Spettacoli teatrali e di danza, proiezioni d'autore, allestimenti d'arte, spazi dedicati alle associazioni presenti sul territorio arricchiscono e allietano il viaggio ideale del visitatore tra i segreti dell'artigianato e i sapori nostrani. Lo scopo, chiaro fin dalla nascita della manifestazione, è, non solo quello di promozione turistica di un territorio non ancora valorizzato e sfruttato nel pieno delle sue potenzialità come Pulsano ma, soprattutto quello di aggregazione sociale, della riscoperta del piacere di stare insieme, della sensibilizzazione ambientale e di risvegliare l'amore per la propria terra e le sue tradizioni.



Polso Sano

La manifestazione in chiave storico-medievale nasce come appuntamento estivo di folklore per allietare i cittadini e i numerosi turisti che si affacciano su territori pulsanesi e vuole indicare idealmente nel nome l'origine del toponimo di Pulsano.

Durante l'evento, sopravvissuto oltre trent'anni dal 1982, un corteo in variopinti abiti d'epoca accompagna la corte reale per le vie del paese che per l'occasione viene suddiviso in 8 contrade. Ogni contrada schiera i propri valorosi che si sfidano in un torneo di braccio di ferro o Polso Sano in Piazza Castello, la leggenda racconta che il gioco fosse molto in voga tra i soldati in servizio nel castello pulsanese, interessati più che altro a vincere l'ozio. Al cospetto dei nobili e alla plebe i combattenti si sfidano in un regolare duello di braccio di ferro il cui vincitore decreta di conseguenza la vittoria del proprio rione e viene festeggiato dall'intera platea.

2. Inquadramento territoriale

2.4 Offerta turistica

Eventi

Chi ama lasciarsi trasportare dalle emozioni e dalle suggestioni della Settimana Santa, non può mancare agli appuntamenti secolari con i Sacri Riti della Settimana Santa di Pulsano. I riti trovano nella Processione dei Misteri del venerdì Santo il culmine della loro suggestione. La Settimana Santa è vissuta con incomparabile ed appassionante abnegazione e devozione dalle Consorelle e Confratelli delle Confraternite ed Arciconfraternite uniti da più generazioni. Pulsano, portando avanti con devozione questa tradizione, offre al visitatore un percorso di fede e di religiosità carico di emozioni, in cui la sacra liturgia e la pietà popolare, gelosamente conservate dalle confraternite locali, rivivono nelle tradizionali processioni.

Durante i giorni del Giovedì, Venerdì e Sabato Santo, fino alla domenica di Pasqua, devoti, penitenti, incappucciati rallentano, per dedicarsi anima e corpo, lentamente, a piccoli passi ad un millenario sentimento di fede.

Ogni fedele, durante la Processione del Venerdì Santo, riflette sul proprio cammino, affida, con devozione e speranza, ai Confratelli e alle Consorelle tutti gli affanni, tutte le inquietudini.



Ogni momento si eleva a viaggio nell'intimità della propria vita, attraverso le suggestioni, attraverso le più intense emozioni.

Raccordi antichi, portati da quel vento, sempre lo stesso, che si è reso testimone nel tempo, tramandando le storie di popoli e di culture che in queste terre si sono intrecciate e che hanno potuto accrescerne la loro bellezza lasciando testimonianze artistiche e architettoniche, contribuendo a rendere questi luoghi, queste città, uniche per una vacanza che offre nutrimento allo spirito e arricchimento culturale, luoghi nei quali il ricordo della permanenza segnerà indelebilmente la memoria di chi li attraversa e attraversandoli ne rimarrà incantato.

2. Inquadramento territoriale

2.4 Offerta turistica

Enogastronomia

La cucina pugliese, modello alimentare in età greca e romana, è apparentemente frugale perché i suoi ingredienti simbolo sono: il grano duro, l'olio, le verdure, i pesci ed il vino. Una sobrietà alimentare che contraddistingue anche la cucina dei Bizantini, fatta anch'essa di pane, formaggio e olive.

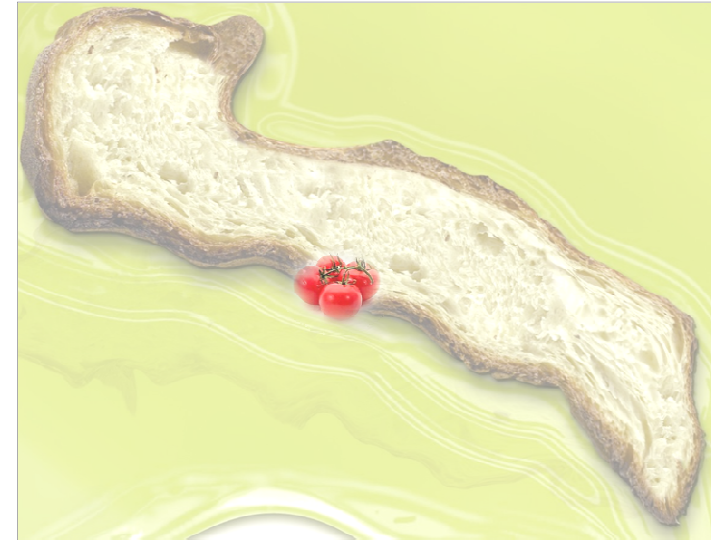
Questa storica frugalità è comunque alla base di quella tanto elogiata ed universalmente nota "dieta mediterranea". Il grano, in realtà, è ingrediente principale per pane, paste, pizze rustiche e calzoni. Paste che nella tradizione vengono accompagnate da succulenti sughi di verdure, di carne di cavallo, manzo e castrato, cotti con lentezza fino a raggiungere inebrianti sapori, per poi riempire sontuosi piatti di portata. Dalla campagna arriva anche l'agnello che preparato arrosto, fritto, a spezzatino o stufato, rassicura ogni appetito.

Numerosi i formaggi: dalle mozzarelle alle trecce; dalla burrata ai burrini; dal caciocavallo al provolone e alle scamorze, senza trascurare i pecorini, il prezioso cacio-ricotta.

Ingrediente semplice ma di grande prestigio gastronomico sono le fave secche. Vengono preparate sotto forma di purea, accompagnate da cicoria appena scottata e insaporite con un olio d'oliva dal colore verde brillante e sapore genuino. Ottimi contorni, dal sapore particolare, sono i lampascioni, che pare giungano dalla Grecia, chiamati in Puglia pampascioni, lampagioli, muscari e persino lamponi.

La fastosità della cucina pugliese spicca nelle "tielle" ed in particolare quella di riso, patate e cozze, simbolo delle contaminazioni spagnole. Il gusto dolce della pasticceria è caratterizzato dal miele, dal mosto cotto e dal cotto di fichi.

Prodotto di eccellenza è il vino, la vite, preziosa eredità della civiltà cretese, micenea e greca arricchisce il paesaggio dello Jonio da circa tremila anni. Tipici vini della provincia sono il primitivo di Manduria, il Negramaro, il Verdeca.



Ad oggi rappresenta la maggiore area di produzione al mondo di mitili allevati, con uno stima prossima alle 30.000 tonnellate/anno e i suoi 1.300 addetti. La mitilicoltura caratterizza da secoli l'economia della città, tanto che la cozza rappresenta il simbolo gastronomico per eccellenza di Taranto e Provincia.

La pratica della mitilicoltura è basata sull'uso di particolari strutture portanti in legno o metallo, lunghe una decina di metri e chiamate comunemente "pali", che vengono infissi nel fondo per sostenere le corde e le reti utilizzate. I mitili ivi coltivati sono particolarmente gustosi ed apprezzati, in quanto crescono in un particolare ambiente marino frutto della commistione di acqua salata e acqua dolce di provenienza carsica. Queste particolari condizioni ambientali dei mari, grazie al contributo di numerose sorgenti sottomarine chiamate citri, risultano ideali non solo per i mitili, ma anche per i pesci ed i crostacei che tra i pali trovano cibo e rifugio.

2. Inquadramento territoriale

2.5 Tessuto socio-economico

Il territorio del comune di Pulsano, dalla estensione di 1.809 Ha, è ubicato nella zona sud-est della Provincia di Taranto. Confina ad est con l'Isola Amministrativa di Taranto denominata «Lido Checca» e con il Comune di Lizzano. L'estensione del litorale è di circa sette chilometri. Il territorio, dal punto di vista morfologico, è prevalentemente pianeggiante e degrada verso il mare da una quota massima di 40 m s.l.m. Il centro urbano, situato nella parte nord, si trova anch'esso a 40 m s.l.m. Gran parte della fascia costiera è densamente edificata con insediamenti turistico – residenziali, per una profondità media di circa 500 m.

Il resto del territorio comunale, a meno delle zone boscate, è intensamente coltivato, soprattutto a vite e ulivo. La popolazione insediata stabilmente risulta pari a 11.354 abitanti. Vi è da osservare che, invece, nel periodo estivo/balneare si registrano nelle strutture ricettive ed alberghiere e nelle numerose seconde case presenze per circa 60.000 persone.

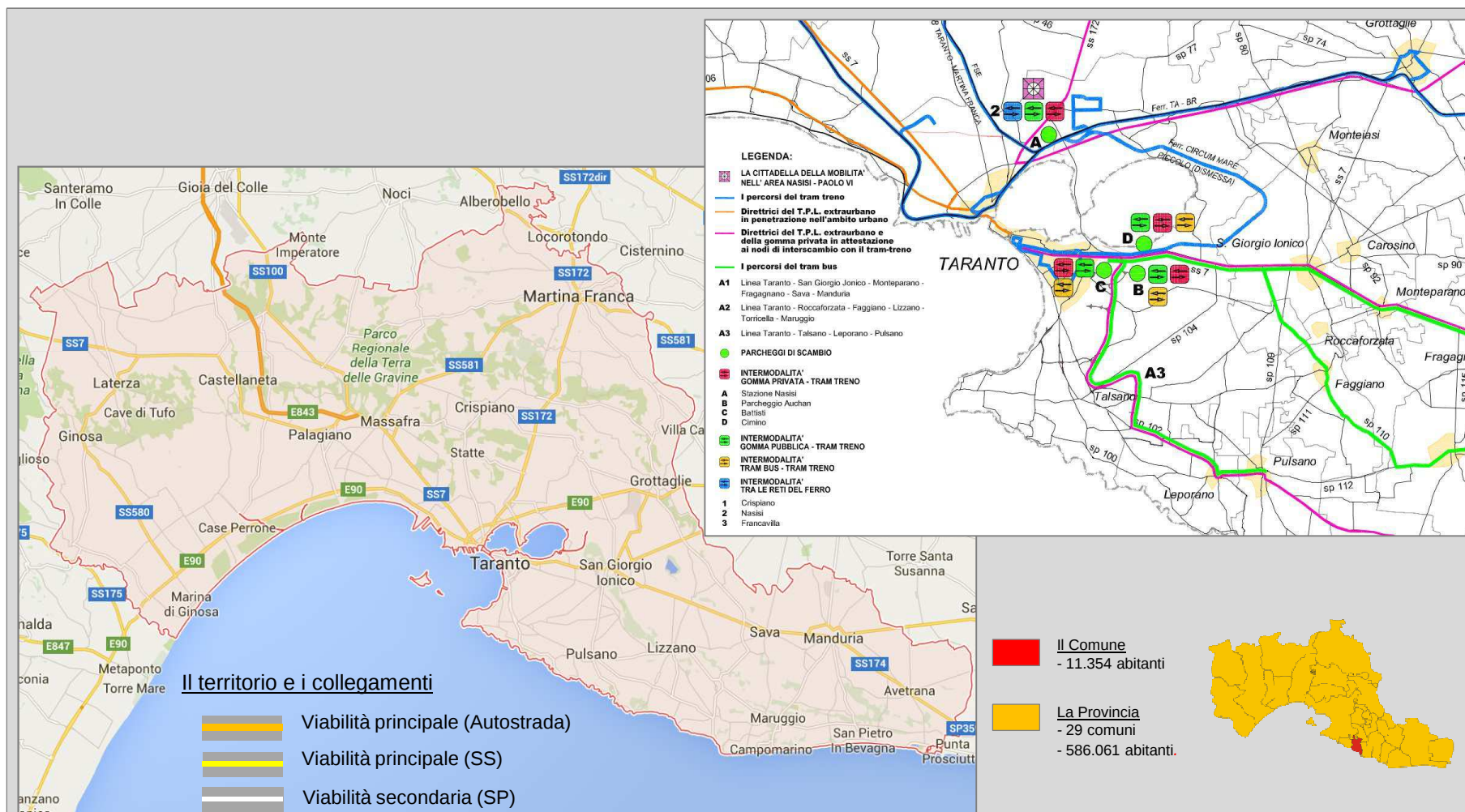
Il 23% della popolazione di Pulsano si dedica al settore dei servizi, grazie soprattutto alla vocazione turistica del territorio, il 22% al commercio, il 19,5% all'agricoltura, il 18,5% alle istituzioni, e il 17% all'industria (percentuale tra le più basse della provincia). Fra i rami economici prevale quello terziario; importanti anche le attività commerciali, sostenute da oltre 220 ditte e quasi 340 addetti; nei servizi predominano quelli della ricettività.

La campagna pulsanese è destinata principalmente alla coltivazione della vite, dell'ulivo e del grano. Si stima che la produzione di uva sia di circa 70.000 quintali e quella di olive di qualche migliaio di quintali. Vi sono alcuni frantoi oleari e tre cantine sociali, che assicurano una produzione di 20.000 ettolitri di vino. Nelle masserie sparse nelle campagne si allevano pecore, mucche e galline. La pesca è discretamente sviluppata, ma copre un ruolo marginale nell'economia cittadina.

Il turismo a Pulsano è la principale fonte economica, è soprattutto di tipo balneare ed ha fatto sì che la città balzasse alla notorietà. Conta su una pluralità di strutture ricettive che assicurano l'accoglienza di un flusso di 60.000 persone. Sono presenti un parco acquatico e locali notturni. L'offerta turistica conta su una Pro Loco, operante dal 1966, e su altre associazioni turistiche. Il turismo storico e religioso è in via di potenziamento. È, con Castellaneta, il principale comune della Provincia di Taranto (dopo il capoluogo) per strutture ricettive.

3. Immobile

3.1 Localizzazione



3. Immobile

3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

Scheda di sintesi

BENE DELLO STATO

L'architetto Giovanni Tommaso Scala, esperto di fortificazioni militari, fu il protagonista del disegno che meglio connota l'architettura della maggior parte delle torri a tutt'oggi presenti nel nostro territorio; si tratta della tipologia cosiddetta viceregnale.

Ed è a questo tipo di architettura che si conforma la Torre Castelluccia; si tratta di strutture a base quadrata (circa una decina di metri per lato), troncopiramidale con tre caditoie in controscarpa per lato. Le caditoie, dette anche piombatoi, dovevano servire come postazioni dalle quali scagliare pietre, olio o pece bollente o altri materiali, addosso agli eventuali assalitori. Un grosso elemento toroidale è all'apice di queste ultime, cui segue una merlatura per l'appostamento delle artiglierie. Sui lati est e ovest si aprono due feritoie che, nel corso degli ultimi anni hanno mutato funzione diventando a tutti gli effetti delle finestre.

Una bella scala impostata su un arco rampante resiste ancora, caso più unico che raro, sul lato nord. Sul lato sud non è presente alcuna apertura. Il materiale utilizzato è quello tipico per queste strutture, conci regolari agli spigoli e pietrame informe per le parti centrali.

Oggi la Torre Castelluccia assurge a tipico esempio di come un monumento storico di eccezionale importanza, ancora intatto alla fine degli anni 80' del secolo scorso, si sia irrimediabilmente degradato proprio negli ultimi trent'anni, dopo quasi cinquecento anni di onorato servizio militare nel regio esercito del regno di Napoli.



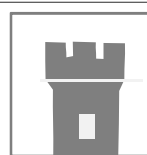
DATI CATASTALI

Comune di PULSANO

NCT
Foglio 20 p.lla 3, seminativo, 7.414 mq
Foglio 20 p.lla 4, ente urbano, 1.180 mq

NCEU
Foglio 20 p.lla 4, cat. E/6

— Perimetro proprietà



COMUNE: Pulsano (TA)

LOCALITA': "Italia – Monti D'Arena - Bosco Caggione"

INDIRIZZO: Via Magnolie

COORDINATE GEORIFERITE:
40°20'38.70"N 17°22'58.90"E

DEMANIO MARITTIMO > NO

DEMANIO STORICO-ARTISTICO > SI

STATO CONSERVATIVO: MEDIOCRE

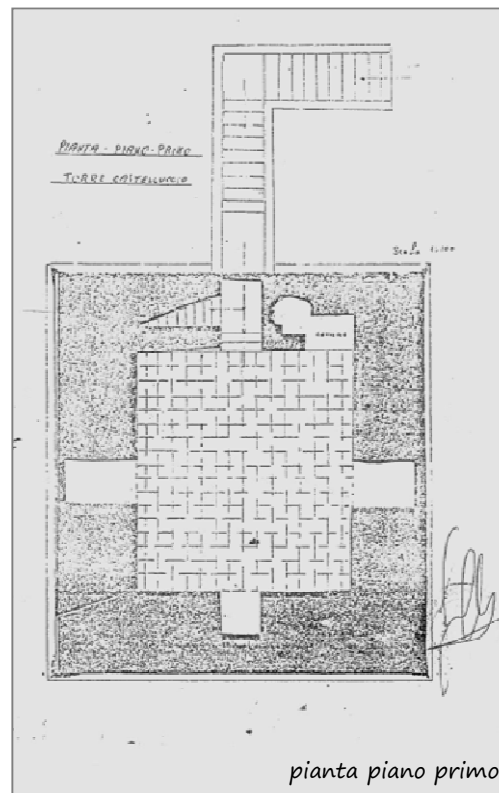
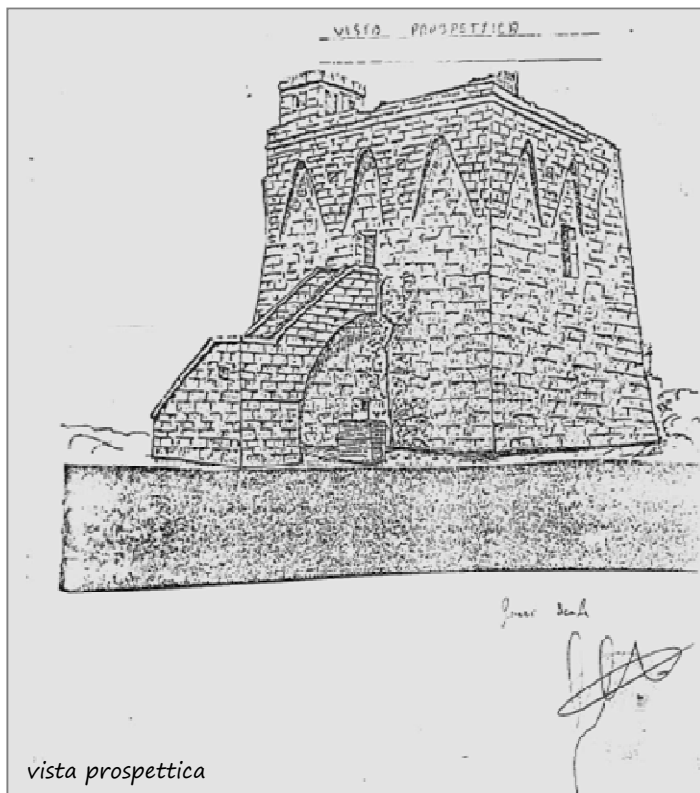
 Sup. territoriale 8.594 mq



3. Immobile

3.3 Caratteristiche fisiche

Dati generali



In assenza di dati certi circa le superfici, nonostante le approfondite indagini esperite, si ritiene verosimile considerare le consistenze così rielaborate:

Superficie territoriale	8.594 mq
H	11 m
Volume	1.250 mc
Superficie utile coperta	66,40 mq
Superficie lorda coperta	213,14 mq



STANDARD, ONERI URBANISTICI E ALTRE CRITICITA'

Il concessionario dovrà concordare con l'Amministrazione Comunale le modalità di calcolo e realizzazione, eventualmente anche attraverso monetizzazione.

La documentazione catastale (tipo mappale e planimetrie) sarà regolarizzata, a cura e spese dell'Agenzia del demanio, prima della stipula dell'atto di concessione.

3. Immobile

3.3 Caratteristiche fisiche

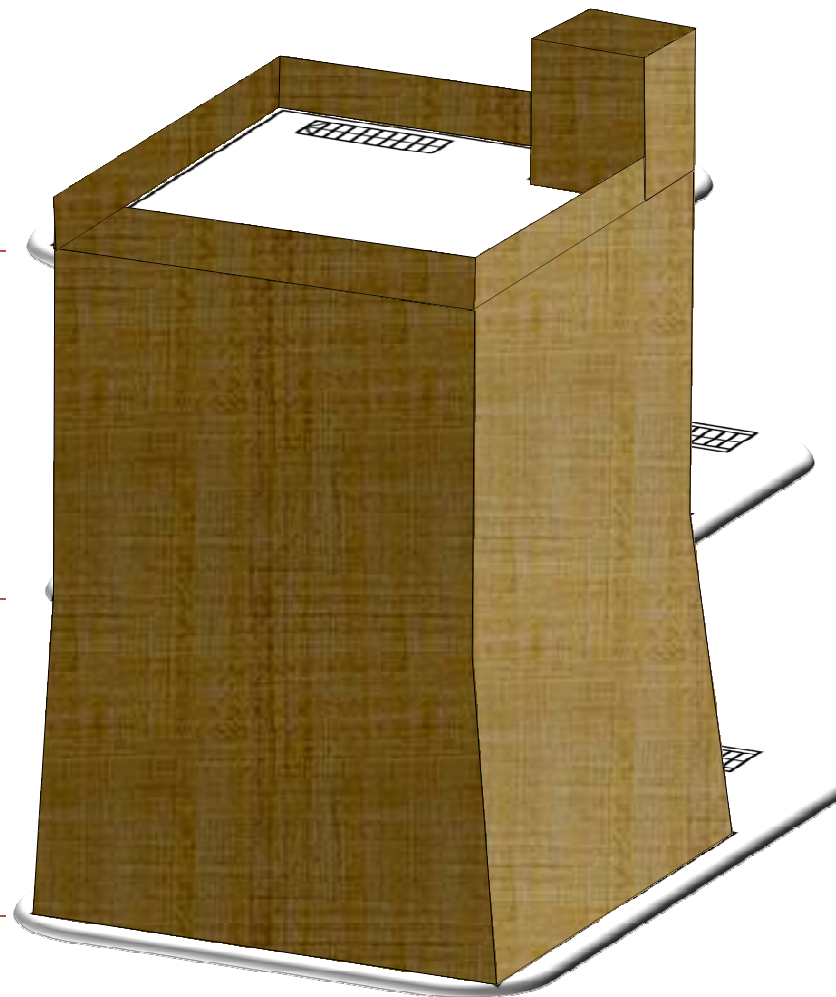
Dati generali

5,59 mq (lorda) e 3,10 mq (netta)

78,87 mq (scoperta)

94,41 mq (lorda) e 31,65 mq (netta)

113,14 mq (lorda) e 31,65 mq (netta)



3. Immobile

3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica

Basta confrontare le immagini attuali con quelle scattate nel 1982 dal gruppo di lavoro del prof. Roberto Caprara per rendersi conto di quanto facile sarebbe stato per chiunque evitarne lo sfacelo. Una semplice fessura, non sigillata al momento opportuno è stata sufficiente a far crollare, quasi per intero, il coronamento superiore del lato terra. Trasformatasi in crepa è divenuta con gli anni la sede di un arbusto che trasformatosi poi in alberello (ancora in sede per la cronaca) è stato sufficiente a disgregare quelle mura che erano state costruite per resistere alle cannonate.



3. Immobile

3.5 Rilevanza storico-artistica

Provvedimenti di tutela

L'IMMOBILE

Immobile dichiarato di importante **interesse storico-artistico** ai sensi dell'art. 10 c.1 del D.Lgs. n.42/2004 con D.P.C.M. del 26/05/2016

IL CONTESTO

▪ **Beni paesaggistici** ex art. 136 e 142 D.Lgs. n. 42/2004

- *Palude la vela*
- *Parco nazionale del Gargano*
- *Parco nazionale dell'Alta Murgia*

▪ **SIC e ZPS** della Regione Puglia

- IT9130003 Duna di Campomarino
- IT9130001 Torre Colimena
- IT9130002 Masseria torre bianca
- IT9130004 Mar Piccolo

▪ **Area marina protetta:**

- EUAP0950 Porto Cesareo



Ministero per i Beni e le Attività Culturali e del Turismo
 Segretariato regionale per la Puglia
 La Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Puglia

DECRETA

l'immobile denominato "TORRE CASTELLUCCIA E BOSCO CAGGIONE" sito in Pulsano (TA) Loc.ità Monti d'Arena – Bosco Caggione alla via Magnolie snc, distinto in catasto al foglio 20 p.lle 3, 35 (C.T.) p.lla 4 (C.F.), di proprietà del Demanio Pubblico dello Stato – Ramo Storico Artistico ROMA - meglio individuato nelle

premesse e descritto negli allegati, è dichiarato di interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

La planimetria catastale e la relazione storico artistica fanno parte integrante del presente decreto che verrà notificato, ai sensi dell'art. 15 del succitato Decreto Legislativo, ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo e al Comune di Pulsano (TA) dal Segretariato Regionale per la Puglia – Bari.

A cura della competente Soprintendenza Belle arti e per il paesaggio per le province di Lecce Brindisi e Taranto – il provvedimento verrà trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso il presente decreto è ammesso ricorso al Ministero per i Beni e le Attività Culturali e del Turismo, Direzione Generale Belle Arti e Paesaggio – ovvero ricorso giurisdizionale avanti al T.A.R. Puglia, competente per il territorio, secondo le modalità di cui alla Legge 6 dicembre 1971, n. 1034, rispettivamente entro 30 e 60 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto. Sono fatte salve le disposizioni del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.

Bari, li 26 Maggio 2016

NM



Il Segretario regionale
Dirigente
(Dott.ssa Eugenia VAN TASSIATO)





Strada Dottulio Isolato 49 – 70122 – BARI
 Tel. +39 080 5231111 Fax +39 080 5231114 Email: sr-pug@beniculturali.it

3. Immobile

3.5 Rilevanza storico-artistica

Autorizzazione alla concessione

L'IMMOBILE

Ai sensi dell'art. 57 bis del D. Lgs. 22 Gennaio del 2004, n. 42, recante il «codice dei beni culturali e del paesaggio», come modificato dal D.Lgs. 26/03/2008, n. 62, con provvedimento del 26/05/2016 è stata rilasciata l'autorizzazione alla concessione in uso dell'immobile in oggetto, di proprietà dello Stato.

Condizioni e prescrizioni:

Sull'area esistono già due provvedimenti di tutela ai sensi della precedente legislazione: il D.M. 1 Luglio 1967 per la torre e il D.M. 3 Luglio 1967, di tutela indiretta sul fondo contraddistinto dal mappale 5 dello stesso foglio.

La destinazione d'uso sia compatibile con il decoro dell'edificio e con l'utilizzo originario del fabbricato, ovvero ad attività sociali e culturali, attività connesse all'informazione turistica e alla valorizzazione dell'area boscata e archeologica

 n. D.C.P.C. 423 Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo La Commissione Regionale per il Patrimonio della Puglia VISTO il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998 n. 368; VISTO il Decreto Legislativo 30 marzo 2001 n. 165; VISTO il Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3; VISTO il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 recante il "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" come modificato dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156, recante "Disposizioni correttive ed integrative al Decreto Legislativo 22/1/2004, n. 42 in relazione ai beni culturali"; VISTO il Decreto Legislativo 26 marzo 2008, n. 62 recante "Ulteriori disposizioni integrative e correttive del D.Lgs. n. 42, in relazione ai beni culturali"; VISTO il D.P.C.M. n. 171 del 29/8/2014 recante il "Regolamento di riorganizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo"; VISTO il D.D.G. del 9/3/2015 del Segretario Generale del Ministero dei Beni Culturali e del Turismo, con cui è stato conferito alla dr.ssa Eugenia VANTAGGIATO l'incarico di funzione dirigenziale di livello non generale di Segretario Regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Puglia; VISTA la richiesta di autorizzazione, presentata dall'Agenzia del Demanio, a dare in concessione l'immobile denominato "Torre Castelluccia e Bosco Caggioni" sito in Pulsano (TA) - Monti D'Arena Monti Caggioni - Via Magnolia, distinto in catasto al fg. 20 p.lle 3,4, e 35 dichiarato di interesse storico artistico con D.M. del 1/7/1967; VISTO che la Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le province di Lecce, Brindisi e Taranto, con nota prot. n. 173 del 26/4/2016 ha espresso parere favorevole alla concessione in uso del bene immobile in questione; CONSIDERATO che il conferimento in concessione di cui alla citata istanza risulta non pregiudizievole alla conservazione, all'integrità ed alla fruizione pubblica del bene risultando parimenti garantita la sua destinazione d'uso con il carattere storico ed artistico; VISTO il parere positivo reso dalla Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Puglia riunitasi il 18/5/2016, ai sensi dell'art. 39 del D.P.C.M. n. 171 del 29/8/2014; TUTTO CIO' PREMESSO E RICHIAMATO il Segretario regionale A U T O R I Z Z A Ai sensi dell'art. 57 bis del citato D.Lgs. 42/04, come modificato dal citato Decreto legislativo 26 marzo 2008, n. 62, la concessione in premessa dell'immobile, con le seguenti condizioni e prescrizioni: - 1. L'immobile potrà essere oggetto di sole opere improntate alla conservazione dei caratteri stilistici, formali e decorativi, tali da non compromettere la lettura delle originarie caratteristiche tipologiche, architettoniche e costruttive al fine di assicurarne la conservazione futura; - 2. Le aree libere dovranno consentire la visione delle architetture esistenti e qualunque intervento che dovesse prevedere opere di scavo dovrà essere autorizzato dalla competente Soprintendenza; - 3. La destinazione d'uso sia compatibile con il decoro dell'edificio e con l'utilizzo originario del fabbricato, ovvero ad attività sociali e culturali, attività connesse all'informazione turistica e alla valorizzazione dell'area boscata e archeologica; - 4. Tutte le opere da eseguire siano autorizzate preventivamente dalla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21 comma 4 e 5 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i. Ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/04 come modificato dal più volte citato D.Lgs. 62/08, le prescrizioni e le condizioni contenute nel presente provvedimento sono da riportare nell'atto di concessione. Il Soprintendente Belle Arti e Paesaggio per le province di Lecce, Brindisi e Taranto, in caso di inadempimento, da parte del concessionario, delle prescrizioni e condizioni medesime, fermo restando l'esercizio dei poteri di tutela, dà comunicazione delle accertate inadempienze all'Ente proprietario ai fini della revoca della concessione.  Strada Dottula Isolato 49 - 70122 BARI Tel + 39 080 5281111 Fax +39 080 5281114 Email: sr-pug@beniculturali.it	 Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo La Commissione Regionale per il Patrimonio della Puglia La presente autorizzazione sarà notificata, in via amministrativa, dal Segretariato Regionale per la Puglia. A cura della competente Soprintendenza il provvedimento verrà, quindi, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - Filiale Puglia e Basilicata, proprietaria dell'immobile sopra descritto. Bari, il 26 MAG. 2016 IL SEGRETARIO REGIONALE DIRIGENTE dr.ssa Eugenia VANTAGGIATO  Strada Dottula Isolato 49 - 70122 BARI Tel + 39 080 5281111 Fax +39 080 5281114 Email: sr-pug@beniculturali.it
--	--

3. Immobile

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

RIFERIMENTI NORMATIVI REGIONALI

LEGGE REGIONALE 12 febbraio 2014, n. 3 *“Esercizio delle funzioni amministrative in materia di Autorizzazione integrata ambientale (AIA) - Rischio di incidenti rilevanti (RIR) - Elenco tecnici competenti in acustica ambientale”*.

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE del 19 settembre 2006, n. 1388 *“Decreto legislativo 18 febbraio 2005, n. 59. Attuazione integrale della direttiva 96/61/CE relativa alla prevenzione e riduzione integrate dell'inquinamento. Individuazione della “Autorità competente”. Attivazione delle procedure tecnico-amministrative connesse”*.

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE del 19 maggio 2011, n. 1113 *“Modalità di quantificazione delle tariffe da versare per le istanze assoggettate a procedura di AIA regionale e provinciale ai sensi del D.Lgs. 18 febbraio 2005, n. 59 e del D.Lgs. 152/06 e smi”*.

STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

P.P.T.R. Regione Puglia approvato con DGR n. 176 del 16 febbraio 2015. La Giunta regionale, con la deliberazione n. 240 del 08.03.2016, pubblicata sul BURP n. 32 del 22.03.2016, ha approvato alcuni aggiornamenti e rettifiche degli elaborati del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, ai sensi dell' art. 104 e dell'art. 108 delle Norme Tecniche di Attuazione.

STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE

P.U.G. approvato con delibera di C.C. n. 23 del 07.05.2005 in vigore dal 27.05.2005.

3. Immobile

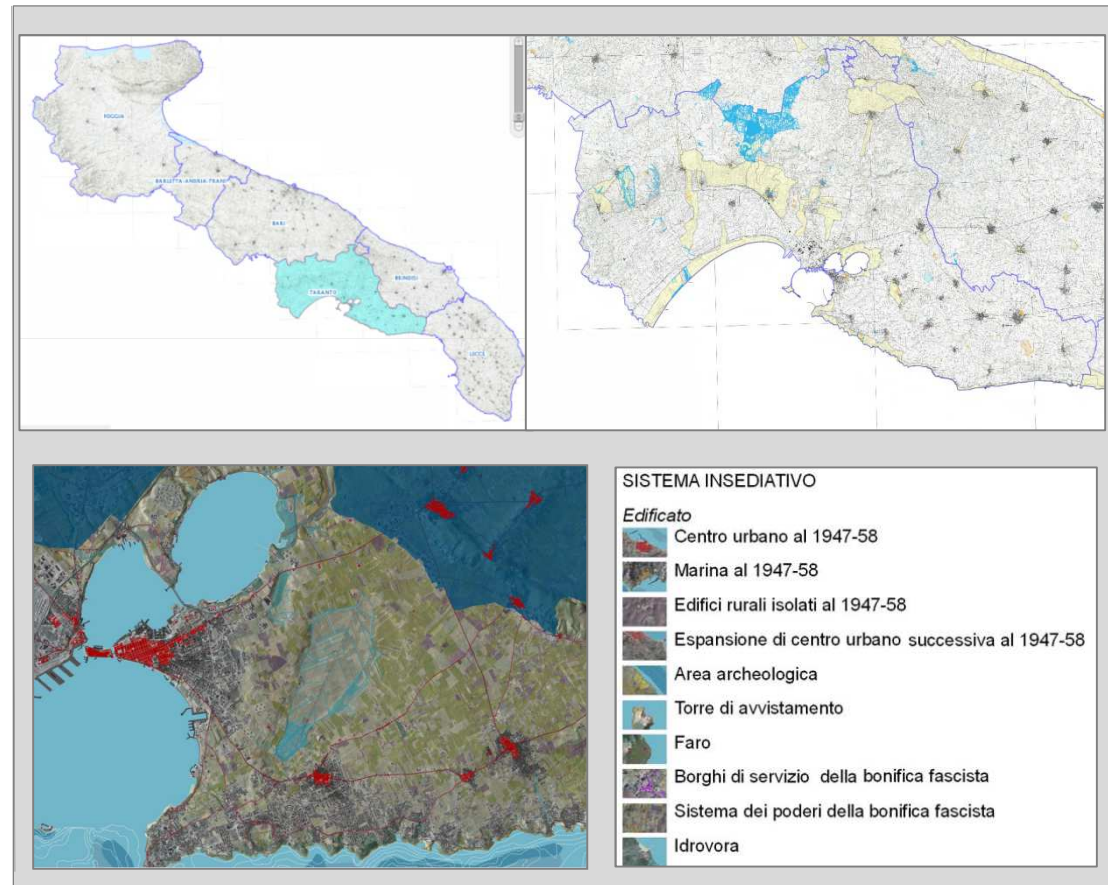
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE REGIONALE

Ambito regionale Puglia

Nell'ambito del suddetto P.P.T.R., le particelle 3 e 4 ricadono:

- Nei territori costieri (art. 142, comma 1, lett. a del Codice), definiti dall'art. 41, punto 1), delle NdA del PPTR, come delimitate dalla Tav. 6.1.2. allegata al PPTR (v. all. 3);
 - Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico (art.143, comma 1, lett. e del Codice), definite dall'art.42, punto 3), delle NdA del PPTR, come delimitate dalla Tav. 6.1.2. allegata al PPTR (v. all.3);
 - Nelle aree dichiarate di notevole interesse pubblico (art.136 del Codice), definite dall'art. 75, punto 1), delle NdA del PPTR, come delimitate nella tav. 6.3.1. allegata al PPTR (v. all. 4);
- a) la p.lla 3 ricade, nelle Aree di Rispetto delle Componenti Culturali ed Insediative: zone interesse archeologico (art. 143, comma 1, lett. e del Codice), definite dall'art.76, punto 3), delle NdA del PPTR, come delimitate nella tav. 6.3.1. allegata al PPTR (v.all.4);
- b) la p.lla 4 ricade, nelle Zone interesse archeologico (art.142, comma 1, lett. m del Codice), definite dall'art. 75, punto 3), delle NdA del PPTR, come delimitate dalla tav. 6.3.1. allegata al PPTR (v. all. 4).



3. Immobile

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

PIANO URBANISTICO GENERALE

 **COMUNE DI PULSANO (TA) – SETTORE URBANISTICA**

Dest. Urb. n. 07/36

Il Responsabile del Settore Urbanistica

Vista la richiesta, accolta al protocollo generale dell'Ente al n. 1029 del 15.02.2016, con la quale l'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale di Puglia e Basilicata, chiede il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica relativo ad un immobile di proprietà dello Stato, riportato in catasto sul foglio di mappa 26, p.l. 3 e 4 di questo Comune; Visti gli atti d'ufficio;

CERTIFICAZIONE

che le particelle di cui si tratta nel P.U.G. approvato con delibera di C.C. n. 23 del 7.05.2005, pubblicato sul B.U.R.P. n. 78 del 26.05.2005 e perciò in vigore dal 27.05.2005, ricadono:

- in Zona Omogenea A2/1-9 Torre Castelluccia - Terrarossa di cui all'art. 43 bis: "Ambiti distinti A2" e all'art. 35: "Stratificazione storica dell'organizzazione insediativa" delle NDA (v. all. 1 e 2);
- che le particelle ricadono inoltre:
 - in area soggetta al vincolo idrogeologico ex R.D. 30.12.23, n. 3267;
 - nella zona di territorio - ex D.M. 1.8.1985 - in cui gli interventi edilizi sono assoggettati ad autorizzazione paesaggistica, salvo quelli esentati, come disciplinati dal P.U.T.

Si rileva, inoltre, che, nel P.P.T.R., approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 176 del 16 febbraio 2015, pubblicata sul BURP n. 40 del 23.03.2015, le p.l. 3 e 4 ricadono:

- nelle territori costieri (art. 142, comma 1, lett. a del Codice), definiti dall'art. 41, punto 1), delle NDA del PPTR, come delimitate dalla Tav. 6.1.2. allegata al PPTR (v. all. 3);
- nelle aree soggette a vincolo idrogeologico (art. 143, comma 1, lett. e del Codice), definite dall'art. 42, punto 3), delle NDA del PPTR, come delimitate dalla Tav. 6.1.2. allegata al PPTR (v. all. 3);
- nelle Aree dichiarate di notevole interesse pubblico (art. 136 del Codice), definite dall'art. 75, punto 3), delle NDA del PPTR, come delimitate nella tav. 6.3.1. allegata al PPTR (v. all. 4);
- la p.l. 3 ricade, nelle Aree di Rispetto delle Componenti Culturali ed Insediative: zone interesse archeologico (art. 143, comma 1, lett. e del Codice), definite dall'art. 75, punto 3), delle NDA del PPTR, come delimitate nella tav. 6.3.1. allegata al PPTR (v. all. 4);
- la p.l. 4 ricade, nelle Zone interesse archeologico (art. 142, comma 1, lett. m del Codice), definite dall'art. 75, punto 3), delle NDA del PPTR, come delimitate nella tav. 6.3.1. allegata al PPTR (v. all. 4).

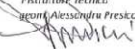
Il presente certificato viene redatto sulla base degli stralci catastali allegati alla domanda e non tiene conto, pertanto, di variazioni eventualmente introdotte presso l'Agenzia delle Entrate, così come non tiene conto di eventuali interventi costruttivi, autorizzati o no, nelle aree stesse e non rappresentati nella domanda qui pervenuta.

Il presente certificato, rilasciato su istanza dell'interessato, è atto derivato del Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) approvato definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale 7 maggio 2005, n. 23 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n. 78 del 26 maggio 2005, divenuto pertanto efficace dalla data del 27 maggio 2005.

Avverso il Piano, con notifica del 02/02/2008 pervenuta a questo Ente il 10/02/08, nota prot. 3038, pendente ricorso in Appello presso il Consiglio di Stato in Roma per annullamento e/o riforma della Sentenza del TAR per la Puglia, sede di Bari, III Sez. n. 51/2008, depositata il 18/03/2008 con la quale fu annullato il Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Puglia n. 168 del 21/2/2008 recante: "annullamento ex art. 22/c. 1 della L.R. 20/01 della deliberazione del C.C. di Pulsano n. 23 del 17/05/2005, di approvazione definitiva del Piano Urbanistico Generale (PUG) adottato con deliberazione di C.C. n. 11 del 31/01/2003", si evidenzia altresì che, il Presidente della Regione Puglia, con domanda di fissazione di udienza, ha richiesto al C.d.S., in data 01/07/14, che sia fissata la data per la trattazione del predetto ricorso.

Pulsano lì 15.02.2016

Firma Tecnica
geom. Alessandra Presici





Il Responsabile del Settore Urbanistica
geom. Pasquale Manno

Comune di Pulsano (TA) Norme Tecniche d'Attuazione 04 agosto 2004
Elaborato aggiornato a seguito della delibera C.C. n. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 del 2004

ALLEGATO 2

Art. 35 - Stratificazione Storica dell'Organizzazione Insediativa

Gli immobili di proprietà delle Regioni, delle Province, dei Comuni e degli Enti Pubblici e delle persone giuridiche private senza fini di lucro, sono sottoposti alle disposizioni di Vincolo Ope Legis.

Il P.U.G., in coerenza con il P.U.T.T. della Regione Puglia, individua i seguenti ambiti sottoposti a "tutela specifica", denominati zone A2, così come riportati negli elaborati grafici:

AREE ARCHEOLOGICHE:

Lido Silvana: Torre Castelluccia;
Lido Silvana: Sperone Campeggio;
Lido Vazzi;
La Barca;
Luogo Vivo;

PARCO TERRITORIALE

Alveo Sorgente "Le Cannede" ed area limitrofa;

TORRE

Torre Castelluccia;
Torre in via Luigi Amati;

CHIESE RURALI

Chiesa del Crocifisso;
Cappella Monticelli;

EDICOLE

Via Crocifisso;
Via Costantinopoli (Madonna di Costantinopoli);
Via Vittorio Veneto;

MASSERIE

Masseria di;
La Filaccia;
Pietrapendola;
Lupara;
Villanova;
Rocaro;
Scorcora (colonne ingresso via V.E. II)
Cornola (Portale d'ingresso)
Li Vazzi;

CASINO

Palata;
De Nicola;
Lo Iucco;
Lo Mastro;
Crescente;
Cutrone;

ANTICO ACQUEDOTTO;

presso Masseria Lupara;

INGEGNA

Via Farese;
Via Bosco Caggioni;

TRAPPETO

Via Leporano.

TORRI

Torre Grande

DIRETTIVE DI TUTELA:

In tutti questi Ambiti si applicano le direttive di tutela di cui al Capo IV delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.T.T.-P..

MASSERIE E VILLE

E' previsto di tutelare le Masserie esistenti considerando "area di pertinenza" del bene quella costituita ed impegnata dai fabbricati con le relative recinzioni ed "area annessa" una fascia perimetrale all'area di pertinenza della larghezza costante di mt 100.

Si potranno attuare interventi destinati: alla residenza, alla agricoltura, alla creazione di strutture per: il tempo libero, l'agriturismo, lo sport e la ricreazione, anziani, sanitarie e culturali.

Sono pertanto autorizzabili piani e/o progetti ed interventi, che sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolare considerazione dall'assetto storico paesaggistico ambientale dei luoghi, comportino le seguenti trasformazioni nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche:

- restauro dei manufatti edilizi esistenti, anche con cambio di destinazione d'uso.
- integrazione di manufatti legittimamente esistenti per una volumetria aggiuntiva non superiore al 10% per risanamento igienico sanitario;
- la superficie ricadente nell'area annessa può comunque essere utilizzata ed accorpata ai fini del computo della cubatura edificabile e dell'area minima di pertinenza.
- Sono altresì autorizzabili piani e/o progetti ed interventi che sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolare considerazione dell'assetto storico paesaggistico ambientale dei luoghi, prevedano la formazione di:
 - 1 Area a verde attrezzata anche con:
 - percorsi e spazi di sosta con esclusione di opere comportanti impermeabilizzazione dei suoli;
 - chioschi e costruzioni, mobili e/o precario, nonché depositi di materiali ed attrezzi per le manutenzioni aventi altezza interna non superiore a metri 2,40;
 - movimenti di terra per una diversa sistemazione delle aree se congruente con i caratteri morfologici originari del contesto;
 - 2 infrastrutturazione viaria carrabile e tecnologica senza significative modificazioni dell'assetto orografico del sito, anche con:
 - la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per gas e impianti di sollevamento, punti di riserva d'acqua per spegnimento incendi e simili aventi altezza interna non superiore a metri 2,40;
 - la costruzione di impianti di depurazione di immissione di reflui e di captazione e di accumulo di acque purché completamente interrati anche attraverso movimenti di terra che non alterino sostanzialmente la morfologia dei luoghi.
- sono inoltre autorizzabili piani e/o progetti e interventi connessi con attività produttive primarie per:
 - l'originaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento non intensiva, nonché la realizzazione di strade poderali permeabili, di annessi rustici e di altre strutture strettamente funzionali alla conduzione del fondo;
 - i rimboschimenti a scopo produttivo, effettuati con modalità rispondenti ai caratteri paesaggistici dei luoghi.

CHIESE RURALI

Per questi beni extraurbani denominati nella cartografia del P.R.G. chiese rurali della Misericordia e dell'Madonna delle Grazie si applicano le prescrizioni indicate per le masserie sia come area di pertinenza, sia come area annessa.

EDICOLE, CAPPELLE VOTIVE MURI A SECCO

Per questi beni e per quanto applicabili valgono le norme dei complessi archeologici.

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 La trasformazione

I dati della trasformazione

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 8.594
Superficie sedime:	mq 113,14
Superficie lorda (netta) coperta:	mq 213,14 (mq 66,40)
Volume	mc 1.250 circa

Usi ipotizzabili

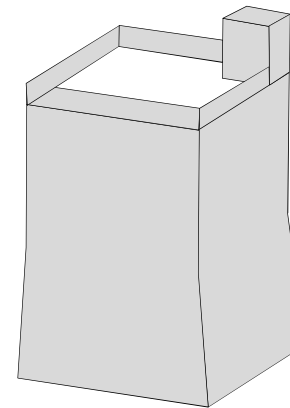
In virtù di quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica e delle condizioni/prescrizioni fissate dal Mi.B.A.C.T. nell'autorizzazione alla concessione si ritengono ipotizzabili le seguenti destinazioni:

- ✓ *Compatibili con il decoro dell'edificio e con l'utilizzo originario del fabbricato*
- ✓ *Attività sociali e culturali*
- ✓ *Attività connesse all'informazione turistica e alla valorizzazione dell'area boscata e archeologica*

Tipologie di intervento

Strumenti di attuazione diretta.

Da verificare Autorizzazione Paesaggistica.



Come evidente nella foto storica sopra riportata, e confermato dalle attuali tracce presenti sulle facciate della Torre, in passato la costruzione era arricchita da almeno altri due corpi di fabbrica ad essa contigui.



STANDARD, ONERI URBANISTICI E ALTRE CRITICITA'

Il concessionario dovrà concordare con l'Amministrazione Comunale le modalità di calcolo e realizzazione, eventualmente anche attraverso monetizzazione. La documentazione catastale (tipo mappale e planimetrie) dovrà essere regolarizzata, a cura e spese del Concessionario.

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.

ISTRUZIONI:



Key plan 1

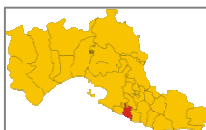
rappresentazione grafica schematica ambito regionale



Key plan 2:

rappresentazione grafica schematica ambito regionale;
in evidenza:

- ambiti provinciali (grigio chiaro)
- ambito provinciale di riferimento (celeste)



Key plan 3:

Zoom dell'ambito provinciale (celeste)



Key plan 4:

rappresentazione grafica schematica ambito comunale: in evidenza l'ambito comunale di riferimento campito con colore celeste e la località di interesse con cerchietto rosso

Logo *tipologia immobile da inserire nella scheda di sintesi*



Torre



Partner Promotori

Agenzia del Demanio
Ministero della Difesa / Difesa Servizi SpA

Con la partecipazione di

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

Con il sostegno di

Touring Club Italia
WWF Italia
Cittadinanzattiva
Italiacamp
CONI
Federazione Italiana Vela

Con il coinvolgimento dei partner DIMORE

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