



INFORMATION MEMORANDUM 2024

per procedura di Concessione di valorizzazione

Deposito Munizioni, Castronovo di Sicilia (PA) - SICILIA



Indice

Premessa	pag. 4
1. Principi	
1.1 Filosofia del progetto	pag. 7
1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta	pag. 8
1.3 Nuove funzioni	pag. 9
1.4 Modalità di intervento	pag. 10
2. Inquadramento territoriale	
2.1 Contesto geografico	pag. 13
2.2 Sistema infrastrutturale e logistico	pag. 15
2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali	pag. 16
3. Immobile	
3.1 Localizzazione	pag. 17
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag. 18
3.3 Caratteristiche fisiche	pag. 19
3.4 Documentazione fotografica	pag. 20
3.5 Rilevanza storico - artistica	pag. 21
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag. 23



Indice

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione	pag. 25
4.2 Strumenti di valorizzazione	pag. 26
4.3 Percorso amministrativo	pag. 28
4.4 Partnership	pag. 29

5. Supporto economico e finanziario

5.1 Cooperazione a supporto del progetto	pag. 30
--	---------

6. Appendice

6.1 Accordi, provvedimenti e pareri	pag. 31
6.2 Focus indicazioni progettuali	pag. 32



Premessa

Il progetto **Valore Paese Italia – CAMMINI E PERCORSI** è una delle iniziative avviate dall'Agenzia del Demanio nell'ambito dei PROGETTI A RETE, per il recupero e riuso del patrimonio pubblico, di proprietà dello Stato e di altri Enti, secondo tematismi che caratterizzano fortemente il network.

I **Progetti a Rete** sono iniziative complesse, a carattere nazionale, di recupero e riuso del patrimonio pubblico, non strumentale, di valore culturale, identitario e di pregio paesaggistico, per sottrarlo al degrado e al disuso. Si tratta di beni dello Stato e di altri Enti, indirizzati a percorsi di valorizzazione economica, sociale e culturale, secondo reti tematiche, coniugando i temi del turismo, della cultura, dell'ambiente e della mobilità dolce.

L'attività **Progetti a Rete – Valore Paese Italia** prende avvio in modo strutturato a partire dal 2015 con la rete *Fari tori ed edifici costieri*, che coinvolge solo immobili dello Stato, in seguito nel 2017 viene estesa la partecipazione anche ad altri Enti e si avvia un nuovo tematismo di rete con *Cammini e Percorsi*. Nel 2020 tutte le reti avviate fino ad allora - compresa quella di *Dimore sperimentata* in modo più sporadico dal 2007 - vengono riunite sotto il cappello comune di Valore Paese Italia.

Valore Paese Italia è un programma nazionale promosso a partire dalla sottoscrizione dell'intesa istituzionale del 17.12.2020 e successivo accordo operativo tra l'allora MiBACT (oggi MIC), ENIT, Agenzia del Demanio, Difesa Servizi SpA. Al programma partecipano il Ministero del Turismo, in seguito al recente riordino delle competenze, nonché altri partner istituzionali quali ANAS, FS e il mondo del turismo lento e della mobilità dolce.

Le reti ad oggi riunite sotto il brand Valore Paese Italia sono: Fari, tori ed edifici costieri; Cammini e Percorsi; Dimore; Forti e Fortificazioni; Borghi e Aree Interne; Turismo Accessibile; Enti del terzo Settore.

CAMMINI E PERCORSI è un progetto a rete promosso, dal 2017, dall'**Agenzia del Demanio**, dal **Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo** e dal **Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti**, in collaborazione con gli altri Enti che partecipano all'iniziativa con immobili di proprietà – Comuni, Province, Regioni, Anas S.p.A. – e di concerto con le Amministrazioni competenti.

L'iniziativa è legata al tema del **turismo lento** e punta al recupero e riuso di beni situati lungo itinerari storico – religiosi e ciclopedonali: l'obiettivo è potenziare l'offerta turistico-culturale e la messa in rete di siti di interesse storico e paesaggistico presenti in diversi territori, migliorandone la fruizione pubblica e favorendo la scoperta dei territori. In tal senso si dà spazio al recupero e riuso di edifici di proprietà dello Stato e di altri Enti pubblici che si trovano in prossimità dei cammini storico-religiosi e dei percorsi ciclopedonali identificati e alle imprese ed attività di giovani, cooperative e associazioni. I nuovi usi sono prevalentemente intesi quali **servizi da offrire al camminatore, al pellegrino e al ciclista** articolati attorno alle funzioni di sosta, permanenza, svago e relax.

A tal fine si è scelto di procedere all'affidamento in:

- **Concessione/locazione di valorizzazione** ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001, da affidare a privati che siano in grado di sostenere importanti costi di investimento per il recupero degli immobili.



L'INFORMATION MEMORANDUM fornisce un quadro informativo una panoramica generale del contesto territoriale e normativo di riferimento (Punto 2), nonché sull'immobile (Punto 3), utili all'elaborazione della proposta di valorizzazione da presentare per la partecipazione alla gara per l'affidamento in concessione/locazione, secondo quanto di seguito descritto, con particolare riferimento alle nuove funzioni e alle modalità di intervento ammesse, sempre nel rispetto degli strumenti di tutela storico-artistica e ambientale e di pianificazione urbana e territoriale vigenti (Punto 4), fornisce inoltre le indicazioni circa gli strumenti di supporto economico finanziario che possono essere messi a disposizione da parte di soggetti titolari di risorse attivabili dai concessionari (Punto 5), nonché partner dell'iniziativa.\



1. Indicazioni progettuali

1.1 Filosofia del progetto

Il progetto C.A.M.M.I.N.I. E P.E.R.C.O.R.S.I. si sviluppa attorno ad alcuni principi generali che dovranno essere presi in considerazione al momento della formulazione della proposta:

- Il principio della “conservazione attiva” rappresenta il percorso integrato tra il mantenimento delle peculiarità culturali e paesaggistiche dell'organismo architettonico e la sua valorizzazione funzionale, intesa come leva di sviluppo locale. L'idea di recupero sviluppata nella proposta di valorizzazione dovrà essere il più possibile legata alle tematiche dell'eco-sostenibilità, della compatibilità ambientale e dell'efficienza energetica.
- *Patrimonio minore, Patrimonio di pregio*: il valore simbolico ed identitario dei luoghi, i caratteri architettonici, paesaggistici ed ambientali, l'unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi, nonché le caratteristiche prestazionali degli organismi architettonici intesi come spunti metodologici per lo sviluppo della proposta di valorizzazione.
- *Recupero degli immobili*: sarà volto principalmente alla salvaguardia degli edifici, alla conservazione delle loro caratteristiche materiali e storico-artistiche, ovvero della loro integrità architettonica, nel rispetto dei caratteri morfologici, tipologici, strutturali e distributivi, nonché degli elementi decorativi di pregio presenti. Le soluzioni proposte dovranno coniugare la tutela e la conservazione dei beni con il loro riuso, anche in relazione alla componente paesaggistico-ambientale, ossia alla possibilità di nuova integrazione dell'immobile con l'ambiente naturale e il contesto urbano di riferimento, in una logica di intervento armonica ed integrata tra costruito e spazi aperti.
- *Emergenze storico architettoniche*: andrà privilegiato il legame con i tracciati e la storia dei percorsi e dei cammini di riferimento, nel rispetto del paesaggio e delle emergenze ambientali, nonché di eventuali presistenze archeologiche. Gli interventi previsti, quindi, nel loro complesso dovranno valorizzare l'identità del bene e del paesaggio, guardando alle caratteristiche del territorio e del tessuto socio-economico e culturale di appartenenza.

Da tali presupposti quindi, potranno essere tratte le prime linee d'indirizzo, utili come riferimento per le fasi di analisi e di impostazione dell'idea progettuale della proposta di valorizzazione in linea con la filosofia in espansione del *Turismo Lento* e con i principi di sostenibilità ambientale, efficienza energetica e valutazione dell'opportunità turistica con particolare riferimento alle soluzioni di recupero e di manutenzione, conservazione e monitoraggio dell'immobile.



1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta

A partire dai principi generali sono stati definiti gli elementi qualitativi di valutazione dell'offerta a cui verrà attribuito un punteggio:

Ipotesi di Recupero e Riuso

Descrizione dell'ipotesi di recupero e riuso che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione del bene. La proposta dovrà essere in linea con i principi generali del progetto e con il contesto di riferimento e rappresentare le nuove funzioni e le modalità di intervento previste, a seconda della natura del bene, della presenza o meno di un vincolo e del grado di tutela. Saranno anche valutate le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini della tutela e della conservazione del carattere storico, artistico, identitario e dell'autenticità del bene, nonché al fine di garantire l'integrazione con il sistema territoriale, ambientale, paesaggistico e con la storia, la cultura, l'identità locale e il tessuto socio-economico.

Opportunità Turistica

Descrizione dell'attività che si intende sviluppare per il riuso dell'immobile. La proposta sarà valutata in termini di opportunità turistica, valutando quindi sia il beneficio economico e/o sociale per il territorio coinvolto, sia i benefici per lo sviluppo del turismo sostenibile. Saranno anche valutate le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini del potenziamento dell'itinerario di riferimento. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: fruibilità pubblica; networking; stagionalizzazione dei flussi turistici e sviluppo locale.

La proposta dovrà prevedere una gestione privatistica che garantisca anche l'accessibilità e fruibilità pubblica del bene e delle aree esterne di pertinenza: permanente o temporanea, in determinati periodi o fasce orarie, in occasione di eventi o attività culturali, ricreative, sportive, sociali e di scoperta del territorio che tengano conto del contesto e dei fabbisogni locali.

Sostenibilità Ambientale ed Efficienza Energetica

Descrizione degli elementi caratterizzanti la proposta secondo i principi di sostenibilità ambientale e di efficienza energetica, nonché delle specifiche azioni "green friendly" che il proponente intende mettere in campo in termini di valorizzazione e salvaguardia dell'ambiente e di miglioramento della performance energetica del bene, con riferimento alle "Linee di indirizzo per il miglioramento dell'efficienza energetica nel patrimonio culturale" (DDG Rep. 701 del 20 agosto 2013) nel caso di beni vincolati. Il punteggio sarà inoltre attribuito in relazione ai seguenti aspetti: materiali bio-eco compatibili, tecniche e dispositivi bioclimatici; gestione sostenibile del cantiere; soluzioni a favore della mobilità dolce; miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile e utilizzo di dispositivi a basso consumo.

1.3 Nuove funzioni

IL PROGETTO PUNTA alla definizione di un modello di nuove funzioni da realizzare lungo itinerari storico religiosi e ciclopedonali e di animazione sociale e culturale dei tracciati scelti secondo modalità di intervento e dei nuovi usi ammessi dagli strumenti di tutela e di pianificazione vigenti.

L'obiettivo è promuovere l'offerta di servizi di supporto allo sviluppo del turismo lento, favorendo l'integrazione turistica in grado di comprendere e valorizzare le eccellenze e le opportunità del territorio, attraverso il recupero di immobili pubblici riconducibili sia al «patrimonio minore» con beni tipici dell'insediamento tradizionale locale e manufatti che per loro natura ed antica funzione sono legati ai sistemi a rete locali o al «patrimonio culturale di pregio» con beni di grande interesse culturale che si distinguono nel paesaggio circostante per pregio e dimensioni, emergenze storico artistiche. Tali attività si intendono anche come un incentivo all'imprenditoria giovanile, al terzo settore e all'associazionismo nazionale e internazionale. Le proposte di valorizzazione dovranno garantire un contributo allo sviluppo sostenibile e assicurare un processo duraturo di promozione locale volto a migliorare la visibilità del contesto in cui è inserito, creando servizi innovativi e nuove occasioni di svago e intrattenimento in linea con la nuova frontiera del cosiddetto "turismo slow".

ATTIVITA' E SERVIZI DI SUPPORTO AL VIAGGIATORE LENTO (*turista, camminatore, pellegrino, ciclista*) e di **ANIMAZIONE SOCIALE E CULTURALE** degli itinerari scelti, quali: ospitalità, ristorazione, vendita prodotti tipici e a km zero, enogastronomia e artigianato locale, vendita materiale specializzato per ciclisti e camminatori, servizi complementari specialistici (es. aree attrezzate, rent bike, bike service, taxi service, piccole ciclostazioni, ciclofficine, cargo food), ufficio promozione locale, ufficio turistico, info point, presidio territoriale, attività e manifestazioni sociali, ricreative, culturali, creative, servizi complementari specialistici per utenti con specifiche necessità (es. bambini, anziani, disabili, etc.) e servizi alla persona, spazi per la formazione dedicata ai temi del turismo lento e alle professionalità di settore, presidio e ambulatorio medico, primo soccorso, fisioterapia, wellness

ATTIVITA' CHE GARANTISCANO l'apertura al pubblico e la fruibilità del bene da parte della collettività, la tutela e valorizzazione del bene e la valorizzazione del contesto socio culturale e paesaggistico ambientale di riferimento.

1.4 Modalità di intervento

Minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità

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

Andranno considerati i principi di minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità, anche in vista dell'efficientamento, delle caratteristiche prestazionali e dell'adeguamento di accessibilità e visitabilità dell'edificio, secondo la normativa vigente.

L'approccio progettuale, anche in considerazione delle valenze storico-architettoniche intrinseche dell'immobile, mirerà a garantire la conservazione dell'impianto originario: non saranno previste la realizzazione di nuove volumetrie, né l'alterazione dei prospetti, valutando eventualmente, ove possibile, l'introduzione in aggiunta all'esistente di sole strutture leggere, removibili in materiali compatibili; tutti gli interventi che si intenderà intraprendere saranno comunque in linea e realizzati secondo quanto espressamente indicato e prescritto nelle norme di pianificazione territoriale e/o nei documenti di vincolo/tutela.

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

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

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



1.4 Modalità di intervento

Interventi sulle superfici e sulle strutture

Gli interventi di conservazione delle superfici esterne ed interne saranno volti principalmente alla massima permanenza della materia in opera. Al fine di garantire l'opportuno standard qualitativo, l'ipotesi progettuale dovrà tener conto dei necessari approfondimenti diagnostici, oltre che della letteratura tecnica, verificando la congruenza con eventuali interventi già condotti su superfici architettoniche analoghe, nell'ottica di individuare specifici trattamenti di pittura, consolidamento, protezione e incollaggio da esplicitare nelle successive fasi di progetto obbligatorie per l'avvio dei lavori (livello definitivo ed esecutivo).

Sarà opportuno che gli interventi sulle strutture (fondazioni, orizzontamenti e strutture verticali) considerino le peculiarità dell'edificio storico (caratteristiche fisiche, costruttive, comportamento strutturale, stato fessurativo, deformativo e di conservazione) e garantiscano il minimo impatto, nonché il monitoraggio in progress, assicurando la compatibilità tra i materiali già in opera e quelli impiegati nell'intervento di restauro (da esplicitarsi nelle successive fasi di progetto – definitivo ed esecutivo).

Nell'ambito delle possibilità d'intervento, l'eventuale rimozione delle superfetazioni e degli elementi incongrui, richiederà un'attenta valutazione, non solo dei caratteri edilizi ed architettonici degli elementi di volta in volta analizzati, ma anche del loro grado di "storicizzazione" nel contesto della "fabbrica" in cui sono stati inseriti.

Soluzioni distributive e impiantistiche

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

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



2. Inquadramento territoriale

2.1 Contesto geografico

Sicilia

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

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

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

Castronovo di Sicilia è un Comune della Città Metropolitana di Palermo di 3.019 abitanti (dati ISTAT 01/01/2018) che ricade nell'area dei Monti Sicani. Il Comune è posto ai margini centro-meridionali della provincia di Palermo, a confine con le province di Agrigento e Caltanissetta, nell'area dei Monti Sicani, a sud-ovest della catena montuosa delle Madonie, nella valle del fiume Platani, alle pendici del Pizzo Lupo. Il Comune si estende per una superficie di 201,04 Km quadrati, compreso tra i territori comunali di Lercara Friddi, Cammarata, Prizzi, Santo Stefano Quisquina, Bivona, Alia, Valledlunga Pratameno, Roccapalumba, Palazzo Adriano e Sclafani Bagani. Il Comune di Castronovo di Sicilia è raggiungibile da Palermo (da cui dista circa 72 Km) e da Agrigento (la distanza è di circa 57 km), mediante la strada statale 189 con indicazioni dirette per il comune.



2. Inquadramento territoriale

2.1 Contesto geografico

Il Comune di Castronovo di Sicilia, nel quale è ubicato il compendio oggetto del presente Information Memorandum nel 2010, è stato riconosciuto dall'Assessorato Regionale per le Attività Produttive città d'arte. Il Decreto dell'Assessorato è stato motivato dal cospicuo numero di beni culturali (chiese, edicole votive, il Museo Mario del Monaco, i siti archeologici di Kassar, Colle San Vitale e contrada San Luca) e anche per la presenza della riserva naturale di Monte Caraci, evidenziando pertanto l'importanza storica, artistica e culturale del paese.

Il Comune di Castronovo di Sicilia è, inoltre, tappa del più grande percorso che attraversa l'intera isola da Agrigento a Palermo, e che segue il percorso della Magna Via Francigena. Il tracciato è uno dei quattro cammini emersi dai documenti antichi: è il più breve (180 km), che collega il mar Tirreno al Mediterraneo ed ha anche ricevuto un finanziamento dalla Regione Sicilia e dal Ministero dei Beni Culturali e del Turismo.

Strade sterrate, boschi alberati e tratti di provinciale a basso scorrimento, permettono di giungere lungo il percorso che porta sull'altopiano del Kassar, zona archeologica di primaria importanza, che nelle ultime campagne di scavo, organizzate dalle Università di York e Roma Tor Vergata, hanno portato alla luce frammenti ricostruttivi delle fasi bizantine del luogo.

Il pianoro fortificato protegge dall'alto il borgo e la via, che scendendo lungo un sentiero costruito dalla Forestale all'interno del Bosco Comuni, con i caratteristici pagliai contadini, portano direttamente presso la piazza del Municipio. Il cuore della Magna Via Francigena è proprio tra la Rocca di San Vitale, con i suoi ruderi normanni e le sue chiese, e il pianoro del Kassar sul monte

2.1 Contesto geografico

Regione: Sicilia

N° TRACCIATI PRESENTI: 1 (cfr. Legenda)

TOTALE PROVINCE: 2

TOTALE COMUNI: 17

LEGENDA

180 km

Magna Via Francigena



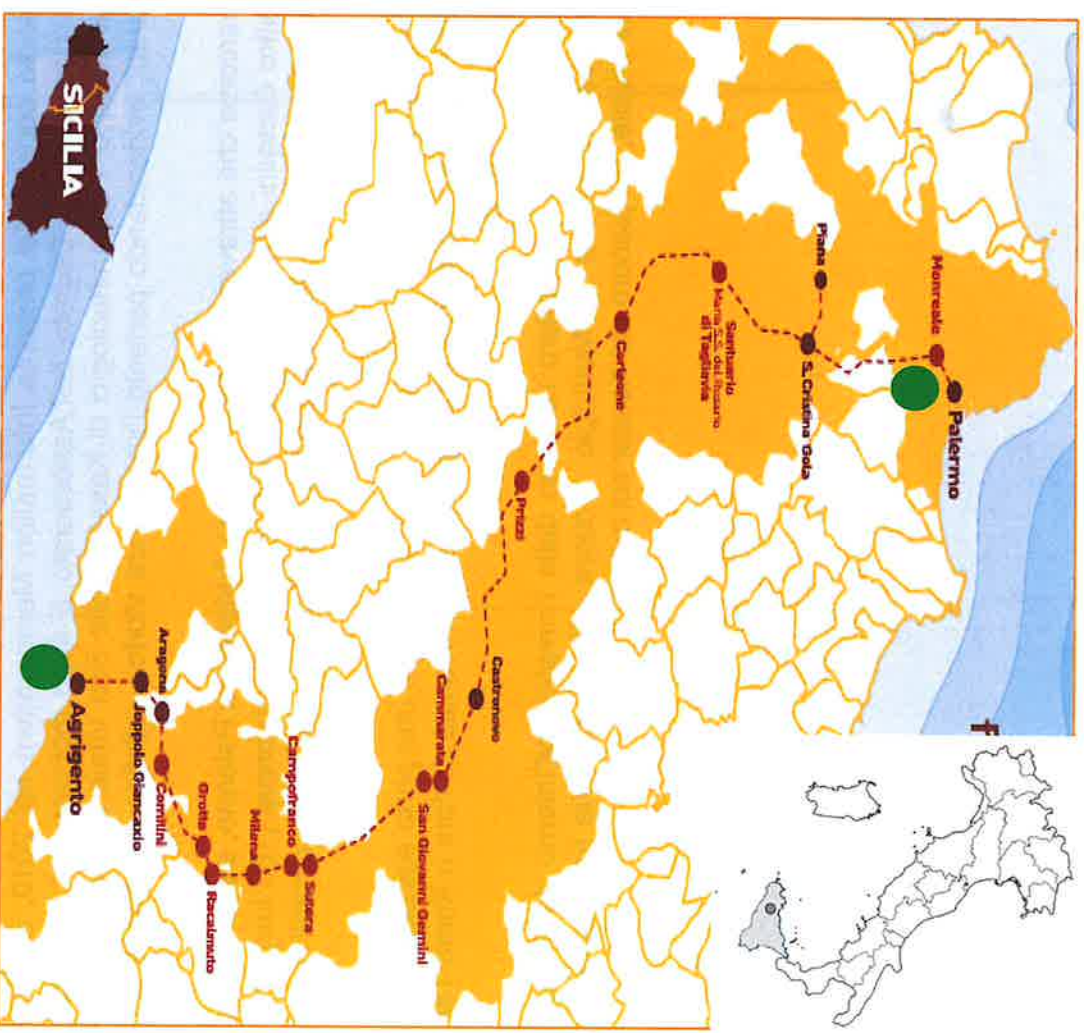
Comuni capoluoghi attraversati dai tracciati in zona urbanizzata



Alcuni comuni non capoluoghi attraversata dai tracciati in zona urbanizzata



Tappe tracciate storici/religiosi (Comuni / località)



2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Collegamenti autostradali

La Sicilia si raggiunge:

A1 dal Nord Italia a Napoli, A3 da Napoli fino a Villa San Giovanni e Reggio Calabria dove si trovano gli imbarchi per Messina. Dal Centro-Sud si può scegliere fra la A1-A3 o la A14 fino a Taranto.

Collegamenti ferroviari

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

Collegamenti marittimi

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

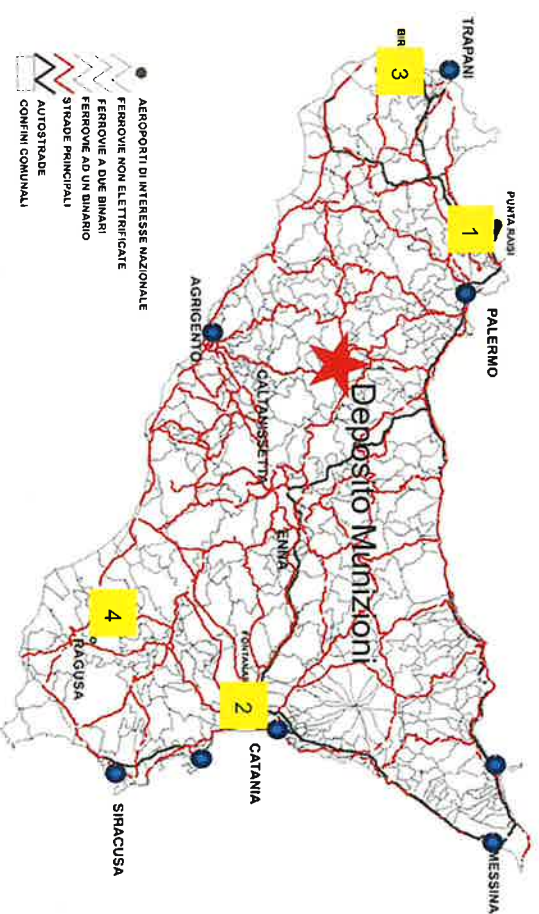
- Palermo => collegamenti con l'isola di Ustica
- Trapani => collegamenti con le isole Egadi e Pantelleria
- Messina
- Catania
- Siracusa
- Porto Empedocle => collegamenti con le Pelagie
- Mazara del Vallo
- Milazzo => collegamenti con le isole Eolie

Collegamenti aerei

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

Come muoversi

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



Legenda

- Aeroporti
- 1-Falcone e Borsellino, Palermo
- 2-Fontanarossa, Catania
- 3-Birgi, Trapani
- 4-Corniso, Ragusa
- Porti Principali
- Autostrade
- Strade Statali



2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale e naturalistico



La città di Castronovo di Sicilia sorge a metà percorso dell'antico tracciato che congiungeva il mar Mediterraneo con il mar Tirreno. Ciò ha certamente fatto eleggere questo sito come luogo di sosta per chi volesse controllare il territorio sui due mari. Arroccata sopra una insidiosa rupe, denominata Kassar, è Città molto antica e dal suono barbarico. E' da ritenere che il nome di Castronovo derivi dall'antico nome di Crasto dal significato etimologico greco, vuole indicare la natura particolarmente fortificata della località e l'abbondanza dei pascoli. Secondo altri, il nome sarebbe riferito ad un soprannome della Dea Minerva "Crastia", alla quale era dedicato il tempio che sorgeva presso la Città. Le origini di Crasto vogliono farsi risalire intorno al VI secolo a.C. Falaride, tiranno di Agrigento, nel tentativo di espandere il territorio agrigentino verso la zona settentrionale delle città tirreniche, dopo avere assoggettato diversi territori sicani, compreso Camico, risalendo il fiume Lico (oggi Platani), per consolidare la sua posizione fece costruire una fortezza al limite dei territori cartaginesi, agrigentini e siracusani; il primo nucleo di quella fortezza costituirà la Città di Crasto. La Città di Crasto nel 456 a.C. fu teatro di una poderosa battaglia tra gli eserciti agrigentini, imeresi e geli per il possesso della fortezza. La distruzione della Città di Crasto è legata alla seconda guerra servile. Furono i romani, infatti che demolirono le Città di Triocala, Crasto e Scirtea per l'appoggio incondizionato dato alle popolazioni delle tre Città alla causa degli schiavi. I superstiti ricostruirono il nuovo sito sulla Montagna Reale o Rupe di San Vitale.



Il territorio è caratterizzato dalla presenza di alcune grotte poste sulla collina presso le sponde del fiume Platani, possono ritenersi antiche abitazioni o necropoli di popolazioni preistoriche riconducibili al popolo sicano (VI sec. a.C.), facenti parte di quel patrimonio archeologico conosciuto come abitazioni trogloditiche. La prima perlustrazione scientifica, almeno in tempi recenti, risale al 1743 ad opera dello storico locale Vito Mastrangelo.

Costituisce un museo all'aperto dove è possibile ammirare, oltre al suggestivo paesaggio, la vecchia Matrice dedicata alla Madonna dell'Udienza (XII sec.), appartenente al rito greco-bizantino, la Chiesa di San Giorgio dei Greci o del Giudice Giusto (XII sec.), la Chiesa di San Vitale (XVII sec.), che sorge sulle vestigia della cappella di San Giorgio (XI sec.), fatta erigere dal Conte Ruggero con la dominazione Normanna e in seguito trasformata a cappella palatina dei nobili Cerviglion di Spagna, la Chiesa della Madonna dei Miracoli, con annesso ospizio dei Teutonici la cui costruzione risale al XII sec. Oltre alle Chiese vi sono i resti di due castelli, un mulino a vento arabo, i resti della casa dell'Emiro e della Scala del Re.
















3. Immobile

3.1 Localizzazione

LEGENDA

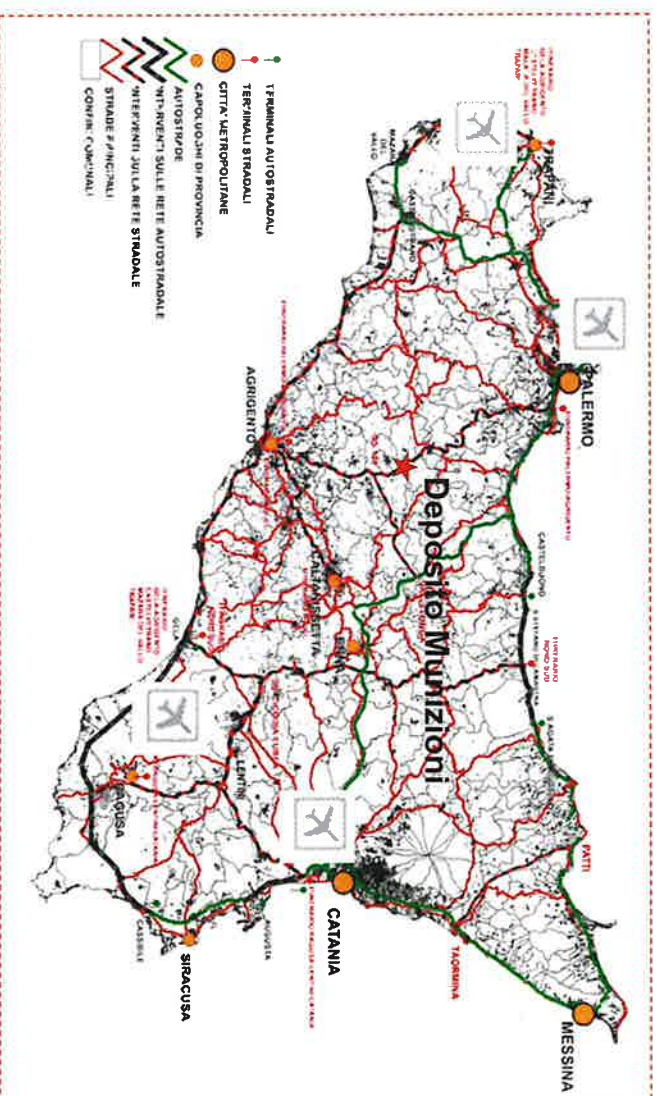
Il territorio e i collegamenti

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

La località

Deposito Munizioni – c.da Fiumetorto – Castronovo di Sicilia

Deposito Munizioni – Castronovo di Sicilia



Castronovo di Sicilia e il territorio comunale e provinciale



3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

Scheda di sintesi

BENE DELLO STATO

Il compendio si compone di una vasta area a verde, posta su un versante collinare, esposta a Nord, estesa per circa 14 ettari, avente forma trapezoidale irregolare con la presenza di un totale di circa 42 corpi di fabbrica di diverse dimensioni, dislocati in maniera quasi regolare. I soli fabbricati non adibiti a magazzini sono localizzati nei pressi dell'ingresso pedonale e carrabile del compendio e precedentemente erano adibiti ad uffici e corpi di guardia. All'interno del perimetro militare, i 42 fabbricati adibiti a depositi sono costituiti da manufatti per lo più realizzati in muratura portante, aventi tetto a falde in coppi e schermatura metallica contro i fulmini (Gabbia di Faraday). Solo i due edifici di direzione sono composti da due piani fuori terra. Tutte le strutture sono esternamente intonacate e tinteggiate e presentano in gran parte delle coperture a doppia falda in legno con tegole; risultano altresì presenti delle coperture realizzate con ondulino presumibilmente in fibra di cemento amianto con condizioni manutentive scarse. Il compendio, risulta recintato da rete metallica avente altezza di circa 2,50 m, sormontata da filo "spinato".



DATI CATASTALI

Comune di Castronovo di Sicilia (PA)

NCT

Foglio 19, p.lle 800, 801

NCEU

Foglio 19, p.lle 798, 799, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843.

— Perimetro proprietà



COMUNE: Castronovo di Sicilia (PA)

● LOCALITÀ: C/da Fiumetorto

INDIRIZZO: SP 78 al KM 3

COORDINATE GEORIFERITE:
37.715932 - 13.651968

DEMANIO STORICO-ARTISTICO > no

STATO CONSERVATIVO: Pessimo

☒ Sup. territoriale mq 142.538

☐ Sup. lorda mq 4.257

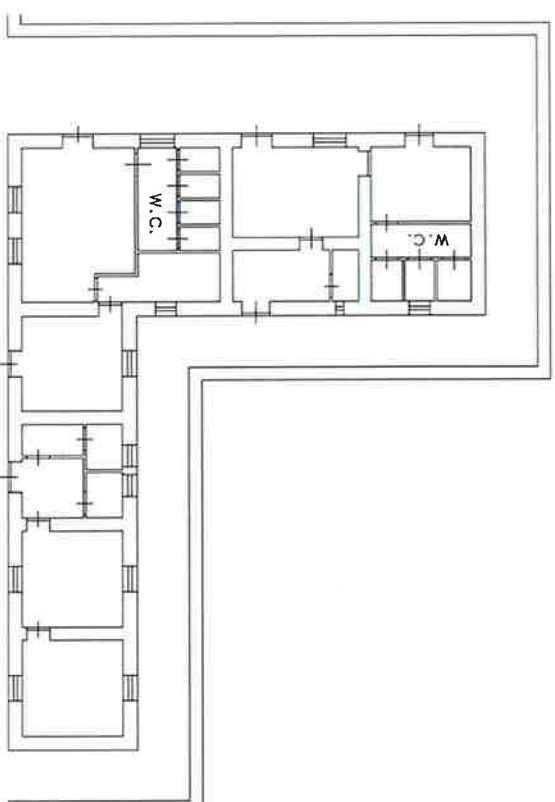


3.3 Caratteristiche fisiche

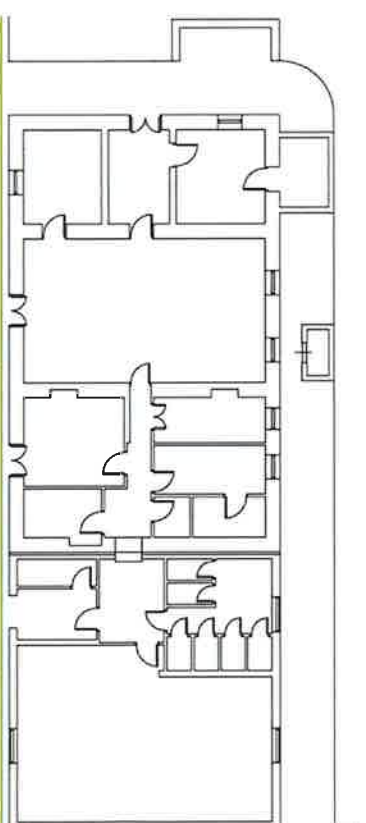
Dati generali

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 142.538
Superficie sedime:	mq 4.257
Superficie utile lorda:	mq 4.257
Volume fuori terra:	mc 17.028

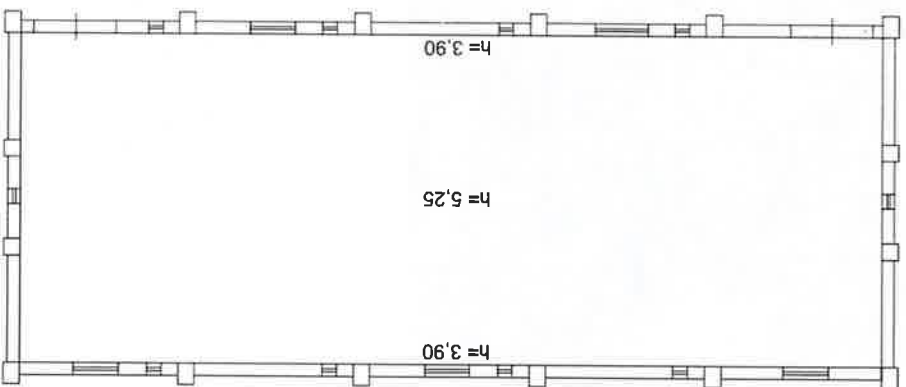


Palazzina Uffici

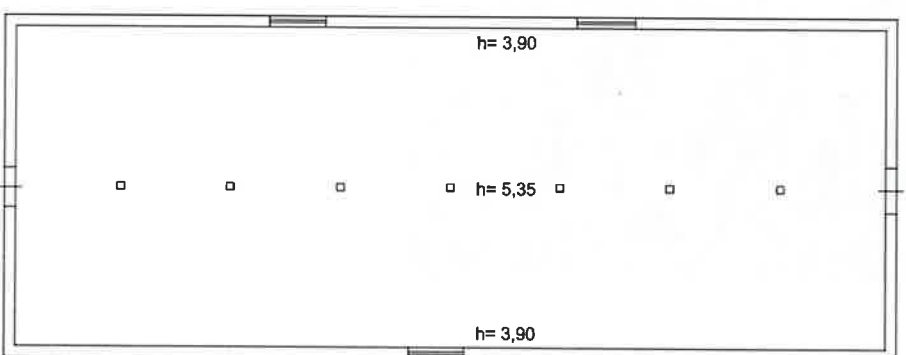


Palazzina Comando

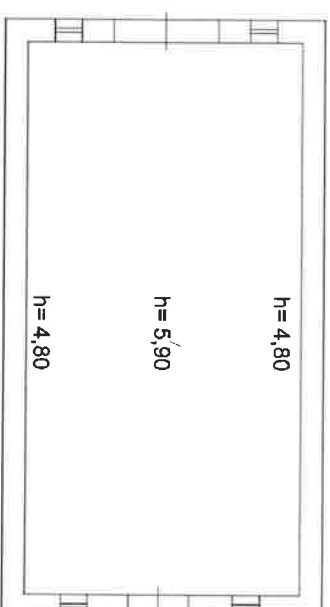
3.3 Caratteristiche fisiche



Tipologia magazzino A



Tipologia magazzino B



Tipologia magazzino C

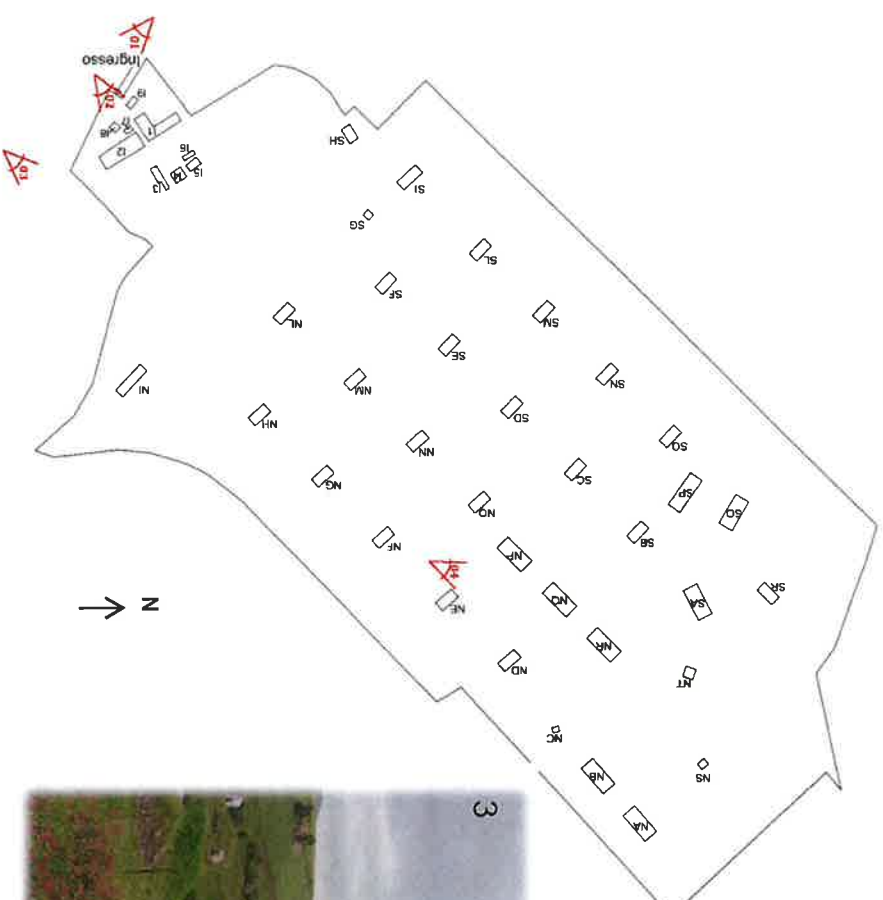


Tipologia magazzino D



3.4 Documentazione fotografica

4



3.5 Rilevanza storico-artistica

Provvedimenti di tutela

L'IMMOBILE

Con nota prot. n. 20599 del 17.04.2019, l'Assessorato dei Beni Culturali della Regione Sicilia, ha comunicato che a seguito del parere reso dalla Soprintendenza BB.CC.AA prot. n. 2065 del 02.04.2019, il compendio non presenta interesse ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 22/01/2004, n. 42, in quanto non possiede i requisiti di interesse storico artistico.

Regione Siciliana
Assessorato dei Beni Culturali
e Identità Siciliana

Servizio Tutela e Acquisizioni

Codice Fiscale 8013000093
Partita Iva 02711070827

Dipartimento dei Beni Culturali e Identità
Siciliana
90139 Palermo – Via delle Croci, 8
Tel. 091 7071823 - 824 - 737
www.regione.sicilia.it/beniculturali

90139 Palermo – Via delle Croci, 8
Tel. 091 7071823 - 824 - Fax 091 7071702
Serviziobbc@regione.sicilia.it

Unità operativa SS.1 – Tutela dei beni culturali

Rif. nota: Prot. n. _____ del _____

Palermo Prot. n. 20599 del 17/04/2019

Allegati n. _____

OGGETTO: Castronovo di Sicilia (PA) – “Ex Deposito Munizioni – Area Addestrativa” – Verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 D.Lgs. 42/2004 e ss. mm. ii.

Visita la nota prot. n. 2065/SI15.3 del 02.04.2019 con la quale la Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo ha espresso il proprio parere nei confronti dell'immobile denominato “Ex Deposito Munizioni – Area Addestrativa”, sito nel comune di Castronovo di Sicilia (PA) – SP 78 Lercara,

Responsabile procedimento		Dati anagrafici		Data di nascita e luogo di nascita	
Stanza	2	Piano	1°	Tel.	817071823
Ufficio Relazioni con il Pubblico (URP) - Responsabile					
Stanza	13 bis	Piano	4°	Tel.	817071728
Orario e giorni di ricevimento					
Lunedì - Venerdì 8.30 - 18.30					

Pag. 1 di 2

snc - identificato al catasto terreni del comune di Castronovo di Sicilia al foglio 19 particelle A e 450 C.T.

Ritenuto che

L'immobile sopra individuato, per quanto rilevato dalla competente Soprintendenza con il citato parere, non presenta interesse culturale ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. del 22.01.2004 e ss. mm. ii.;

Si comunica

Che l'immobile “de quo” non presenta interesse ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii. in quanto non possiede i requisiti di interesse storico artistico. Per quanto sopra lo stesso non è più sottoposto alle disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo e pertanto è liberamente alienabile.

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Sintesi degli strumenti vigenti

Piano Regolatore Generale del Comune di Castronovo di Sicilia, con annesse prescrizioni esecutive e regolamento edilizio approvato con modifiche giusto D.A. Territorio ed Ambiente N° 531/D.R.:U. del 23-12-1999 e con Decreto D. Dir. N. 150 del 28.02.2006 i cui vincoli espropriativi sono divenuti inefficaci per decorrenza dei termini quinquennali di cui al D.P.R. 08.08.2001, n. 327, il compendio in esame ricade in "Zona omogenea E", come normato all'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Inoltre, sull'area di che trattasi, sono presenti i seguenti vincoli urbanistici:

- Vincolo Sismico L. 02/02/1974 n° 64;
- Vincolo Idrogeologico R.D.L. 30.12.1923 n° 326.

ART. 33 NTC – Zona omogenea E

Le zone territoriali omogenee "E" sono destinate alle attività agricole e zootecniche, nonché a quelle ad esse connesse. Nelle zone "E" è consentita, a mezzo di singola concessione, la costruzione di tutti i fabbricati e gli impianti necessari all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica, nonché la costruzione di fabbricati a carattere residenziale, con le seguenti modalità:

- **Per gli insediamenti agricoli/zootecnici** (stalle, fienili, magazzini, minicasifici, depositi attrezzi agricoli e tutte le strutture strettamente connesse all'attività agricola/zootecnica), se richiesti dagli imprenditori agricoli a titolo principale o dagli imprenditori agricoli a titolo professionale o dai coltivatori diretti e quindi aventi i requisiti individuati per legge, l'edificazione è consentita secondo un rapporto di copertura massima di 1/3 dell'intera area degli aventi titolo previsto dalla legge formante unico appezzamento e nel rispetto dei

seguenti parametri:

- altezza massima dei fabbricati: in funzione dell'attività
- numero dei piani fuori terra: n. 1
- distacco minimo tra fabbricati: m. 20,00 – All'interno del complesso aziendale m. 10,00 e/o in aderenza, tale distacco non è richiesto per i locali tecnici e/o di servizio (cabine elettriche, centrali idriche, serbatoi, silos).
- distacco minimo dal confine: m. 10,00
- distacco minimo dal ciglio stradale: D.M. 01.04.1968 e s.m.i

- **Per gli impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici** ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali locali trova applicazione il dispositivo dell'art. 22 della L. R. 71/78 come sostituito dall'art. 6 della L. R. 17/94 e successive modifiche ed integrazioni. Le attività produttive mirate allo sfruttamento a carattere artigianale delle risorse naturali locali presenti nel territorio Comunale vengono individuate in specie legnose e arbocultura da legno, materiali lapidei e/o derivati, acqua, specie botaniche spontanee erbacee e/o arbustive di interesse farmaceutico ed alimentare oltre alle risorse connesse e riconducibili con lo sfruttamento del patrimonio.



3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Sintesi degli strumenti vigenti

- **Per le costruzioni al servizio dell'agricoltura** (magazzini, depositi, stalle, fienili e tutte le strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo) l'edificazione è consentita secondo un rapporto di copertura del 5% dell'intera area degli aventi titolo previsto dalla legge formante unico appezzamento e nel rispetto dei seguenti parametri:

La realizzazione di tali costruzioni è comunque subordinata alla presentazione di una relazione agronomica giustificativa dell'intervento.

- altezza massima dei fabbricati: m. 7,50
- numero dei piani fuori terra: n. 1
- distacco minimo tra fabbricati: m. 20,00 – All'interno del lotto m. 10,00 e/o in aderenza. Tale distacco non è richiesto per i locali tecnici e/o di servizio compreso i silos
- distacco minimo dal confine: m. 10,00
- distacco minimo dal ciglio stradale: D.M. 01.04.1968 e s.m.i.
- **Per gli insediamenti a carattere residenziale** l'edificazione è consentita nel rispetto dei seguenti parametri:
 - densità edilizia fondiaria Mc/mq 0,03
 - altezza massima dei fabbricati: m. 7,50
 - numero dei piani fuori terra: n. 2
 - distacco minimo tra fabbricati: m. 20,00
 - distacco minimo dal confine: m. 10,00
 - distacco minimo dal ciglio stradale: D.M. 01.04.1968 e s.m.i.
 - sono consentiti, al di fuori dei limiti di densità precedentemente indicata, la realizzazione di porticati e logge aperti almeno da due lati, non superiore al 50% della superficie utile residenziale, nonché la realizzazione di gazebo, strutture per alloggio barbecue, forno o similari, non superiore al 20% della superficie utile residenziale. Tali strutture verranno comunque computati ai fini della determinazione del contributo di cui all'art. 3 della L. 10/77.
 - È altresì consentito, al di fuori dei limiti di densità precedentemente indicata, l'inserimento di abbaini nel numero massimo di due per ogni falda del tetto con le seguenti prescrizioni:
 - La lunghezza del fronte totale dell'abbaino deve risultare inferiore o uguale a m. 1,80 e la profondità non superiore ad 1/3 della lunghezza della falda e la copertura dell'abbaino deve intersecare direttamente la falda del tetto;
 - L'altezza complessiva del manufatto deve comunque essere inferiore a quella del colmo.
- **Per le aziende agricole esistenti**, i relativi imprenditori a titolo principale, o gli imprenditori agricoli a titolo professionale, o i coltivatori diretti possono destinare parte dei fabbricati, a residenza ad uso turistico stagionale, a tal fine detti fabbricati possono essere ampliati fino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e comunque non più di mc. 300.
- **Per gli edifici destinati ad abitazioni rurali**, nonché gli impianti ad uso agricolo e zootecnico e per gli edifici residenziali che abbiano ottenuto concessione anche in sanatoria in applicazione alla legislazione vigente è ammessa la demolizione e la ricostruzione nel rispetto di quanto prescritto all'art. 12 della L.R. n. 40 del 21.04.1995



4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione

I dati della trasformazione

Consistenze

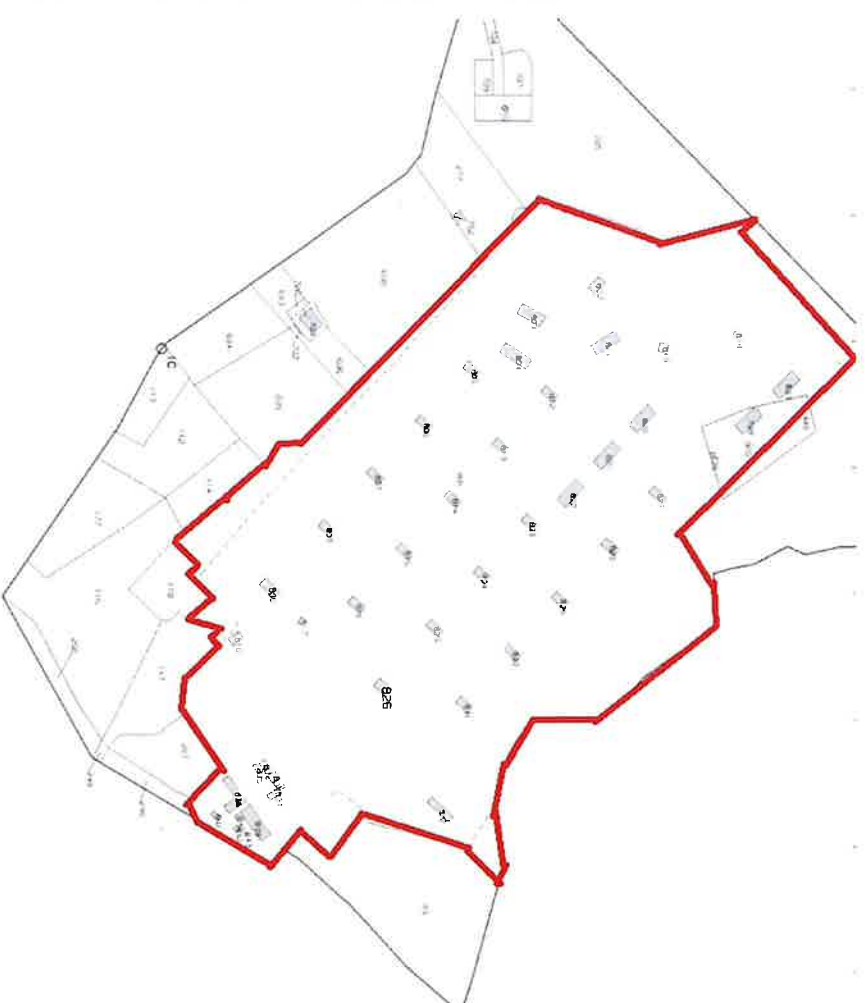
Superficie territoriale:	mq 142.538
Superficie sedime:	mq 4.257
Superficie utile lorda:	mq 4.257
Volume fuori terra:	mc 17.028

Nuovi usi

- Per l'intera superficie, si prevede una destinazione d'uso coerente con il progetto e conforme agli strumenti di pianificazione urbana e territoriale e di tutela vigenti.
- Per l'eventuale superficie esterna si prevede la realizzazione di aree destinate all'accessibilità, ai servizi e alle dotazioni. Per quanto riguarda gli standard urbanistici si potrà concordare con l'Amministrazione Comunale la loro realizzazione nelle vicinanze dell'immobile o la loro monetizzazione.

Tipologie di intervento

Per l'intera superficie sono previste le tipologie di intervento in linea con i principi del progetto e conformi agli strumenti urbanistici e di tutela vigenti. Le proposte progettuali dovranno essere coerenti con le attività turistico-ricettive e culturali che si intendono promuovere attraverso il recupero e la rifunionalizzazione dell'immobile. 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 potranno essere affiancati servizi culturali di varia natura, legati ad espressioni sia contemporanee che tradizionali in linea con la vocazione del sito.



STANDARD E ONERI URBANISTICI

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



4.2 Strumenti di valorizzazione

Per l'**attuazione delle iniziative inserite nei Progetti a Rete** si possono individuare **differenti iter d'affidamento e di valorizzazione**, anche in funzione di peculiari strumenti a disposizione degli Enti che partecipano con immobili di proprietà. L'Agenzia del Demanio, per la valorizzazione dei beni dello Stato, fino ad ora, ha privilegiato come strumenti attuativi:

- *Concessione/Locazione di Valorizzazione (art. 3 bis D.L. n. 351/2001 conv. in L. n. 410/2001)*
- *Concessione/Locazione in Uso gratuito – C&P (art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014)*
- *procedure di valorizzazione per incrementare il valore economico e sociale degli immobili dello Stato (ETS_CTS, Turismo Accessibile) in sperimentazione*

Per l'immobile oggetto del presente information memorandum è stato individuato il seguente strumento di seguito descritto:

Locazione di valorizzazione (art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001 e s.m.i.)



4.2 Strumenti di valorizzazione

Locazione di valorizzazione (art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001 e s.m.i.)

Si tratta di uno strumento di partenariato pubblico-privato che consente di sviluppare e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, attraverso l'affidamento a primari operatori privati, selezionati con procedure ad evidenza pubblica e dotati di idonei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi, del diritto di utilizzare gli immobili a fini economici per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione, e comunque non eccedente i 50 anni, a fronte della loro riqualificazione, riconversione funzionale e manutenzione ordinaria e straordinaria.

Attraverso lo strumento della locazione, 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.

Il canone della locazione è determinato secondo valori di mercato, tenendo conto sia degli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili, sia della ridotta remuneratività iniziale dell'operazione.

Con l'art. 58 co. 6 D.L. n. 112/2008, conv. in L. n. 133/2008, è stata estesa l'applicabilità dello strumento anche in favore di Regioni, Province, Comuni e altri Enti Locali (es. Consorzi di Comuni, Comunità Montane etc.) nonché società o Enti a totale partecipazione dei predetti Enti.

Alla scadenza della locazione, l'Ente proprietario/gestore rientra automaticamente nella piena disponibilità degli immobili concessi in uso, con l'acquisizione di ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad essi apportate. L'art. 1 co. 308 L. n. 228/2012 ha introdotto la possibilità di riconoscere al concessionario, al termine del periodo di tempo previsto dalla concessione, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene al prezzo di mercato, ove sia verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni e non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali.

Il D.L. n. 95/2012 ha introdotto ulteriori disposizioni, prevedendo, da un lato, il riconoscimento al Comune che abbia contribuito alla valorizzazione urbanistica di una aliquota pari al 10% del canone riscosso dallo Stato e, dall'altro, la possibilità di sub-concedere a terzi le attività economiche o di servizio previste dal piano di gestione.

In caso di concessione di beni culturali pubblici, così come definiti dal D.Lgs. n. 42/2004, qualunque soggetto, indipendentemente dalla natura e dalla forma giuridica, intenda effettuare erogazioni liberali per la realizzazione degli interventi di manutenzione, protezione e restauro, potrà godere di benefici fiscali ai sensi dell'art. 1 D.L. n. 83/2014. Tutte le informazioni sono disponibili sulla pagina ufficiale

www.artbonus.gov.it

4.3 Percorso amministrativo

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

In particolar modo, gli elaborati progettuali e le relative relazioni tecnico-illustrative saranno oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione comunale per gli aspetti di coerenza urbanistica ed edilizia, dagli Enti sovraordinati competenti in materia di pianificazione territoriale e da parte delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali.

In tale contesto, sarà possibile dettagliare le scelte in merito agli interventi relativi a complessi storici, suscettibili di interesse culturale, documentale e identitario o sottoposti a precisi vincoli di tutela artistica, paesaggistica, ambientale.

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

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



4.4 Partnership

Partner Promotori

- MIBACT (oggi MIC)
- MIT (oggi MIMS)
- MEF – Agenzia del Demanio
- ENIT

Soggetti coinvolti

L'Agenzia ha avviato sul territorio un proficuo rapporto di collaborazione con soggetti istituzionali per l'avvio di tutte le attività preordinate alla valorizzazione degli immobili inseriti nel progetto ed, in particolare, con i Comuni e le Regioni competenti a livello territoriale. L'Agenzia promuove inoltre nuovi rapporti di collaborazione con gli Enti proprietari di immobili pubblici – Comuni, Province, Regioni – per lo sviluppo del progetto **Valore Paese Italia – CAMMINI E PERCORSI**, anche attraverso l'espletamento di propedeutiche attività di diffusione del progetto sia a livello nazionale che internazionale, che vedono la partecipazione anche di altri ministeri e altri soggetti pubblico privati come Fondazione FS e Anas SpA.

Altre forme di partnership

Sono state avviate forme di partnership con i soggetti che operano sul territorio a livello locale, nazionale e internazionale, ciascuno interessato e/o coinvolto a vario titolo dal progetto.

L'iniziativa che gode del sostegno e del contributo di molteplici partner dell'Agenzia tra cui ANCI-FPC, ANCE, CONI, FIV, WWF, Young Architects Competition, ALCA, Touring Club Italiano, Legambiente, Associazione Borghi Autentici, CSVnet.



5. Partnership e supporto economico finanziario

5.1 Cooperazione a supporto del progetto

Enti coinvolti e strumenti finanziari attivabili a supporto degli investimenti

Parallelo alla valorizzazione corre il tema della ricerca dei finanziamenti, di forme di sostegno attivabili e di specifici contributi che possono venire da Amministrazioni titolari di risorse, a vario titolo, possono contribuire al sostegno della filiera.

Tra i diversi riferimenti indicati nel PNRR, si evidenzia quanto indicato in particolare nell'ambito della Missione 1 "Digitalizzazione, innovazione, competitività e cultura"

Componente M1C3 "Turismo e Cultura 4.0"

Investimento 2.1 "Attrattività dei borghi" che comprende interventi di valorizzazione del patrimonio storico per finalità turistiche e culturali presente nei piccoli centri italiani e nelle zone rurali

Investimento 2.3 "Programmi per valorizzare l'identità dei luoghi: parchi e giardini storici"

Così come

Le misure sviluppate nell'ambito della SNAI programmazione 2021-2027 - Fondo Complementare -aree obiettivo

Oppure misure specifiche

Caput Mundi-Next Generation EU per grandi eventi turistici, si concentra sulla Capitale per riqualificare il patrimonio del centro e della periferia e per potenziare le infrastrutture digitali.

Più in generale nel PNRR è comunque sottolineato l'aspetto fondamentale della valorizzazione del brand Italia, a partire da Giubileo 2025 e Cortina Milano 2026, creando percorsi alternativi e un'offerta differenziata.

Per questo, attraverso Valore Paese Italia si intende contribuire in termini di progettualità, con interventi di valorizzazione del patrimonio e sviluppo del turismo sostenibile, per la promozione dei territori italiani.

6. Appendice

6.1 Accordi, provvedimenti, pareri

Nel caso in cui sia necessaria una variante urbanistica, sarà carico del concessionario il conseguimento della variante urbanistica relativa al bene denominato Ex Deposito Munizioni, secondo quanto definito di concerto con le amministrazioni competenti Comune di Castronovo di Sicilia, Città Metropolitana di Palermo, Regione Siciliana, fermo restando il ruolo dell'Agenzia del Demanio nel coordinamento del progetto CAMMINI E PERCORSI



6.2 Focus indicazioni progettuali

In coerenza con il progetto **Valore Paese Italia – CAMMINI E PERCORSI** il modello di valorizzazione proposto è principalmente legato ai temi del turismo lento, alla scoperta del territorio ed alla salvaguardia del paesaggio, anche attraverso la coesistenza dell'uso pubblico, inteso come servizio di pubblica utilità, quale contributo all'offerta turistico-culturale, allo sviluppo congiunto di paesaggio e patrimonio storico-artistico, alla realizzazione di itinerari e circuiti turistico-culturali dedicati, finalizzati anche a mettere in rete i siti di interesse culturale e paesaggistico presenti in diversi territori, migliorandone la fruizione pubblica, favorendo l'integrazione turistica in grado di comprendere e valorizzare le eccellenze e le opportunità del territorio.



COMUNE DI CASTRONOVO DI SICILIA

Città Metropolitana di Palermo

AREA TECNICA- SETTORE URBANISTICA

Risposta a richiesta del 27.05.2024 acquisita al prot. del Comune al n.8259 del 27.05.2024

COMUNE DI CASTRONOVO DI SICILIA

PROTOCOLLO GENERALE

N.0009612 - 21.06.2024

CAT. CLASSE 0 PARTENZA

Uffici: ALFONSO VITALE FAUSTO-LA

Oggetto: Certificazione ai sensi della Legge n. 47 del 28.02.1985 art. 18 come sostituito dall'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001 con vincoli.

All'Agenzia del Demanio
Direzione Regionale Sicilia
Sviluppo Servizi
Piazza Marina - Salita Intendenza 2
90133 Palermo

Indirizzo pec: dre.Sicilia@pce.agenziademanio.it

SI CERTIFICA

Che nel Piano Regolatore Generale con annesse prescrizioni esecutive e regolamento edilizio approvato con modifiche giusto D.A. Territorio ed Ambiente N° 531/D.R.U. del 23-12-1999 e con Decreto D. Dir. N. 150 del 28.02.2006 i cui vincoli espropriativi sono divenuti inefficaci per decorrenza dei termini quinquennali di cui D.P.R. 08.08.2001 n. 327,

- Il complesso nel tempo destinato a deposito militare (ex polveriera) individuato al catasto terreni alle particelle nn. 801 - 800 - e al catasto fabbricati particelle nn. 798 - 799 - 802 - 803 - 804 - 805 - 806 - 807 - 808 - 809 - 810 - 811 - 812 - 813 - 814 - 815 - 816 - 817 - 818 - 819 - 820 - 821 - 822 - 823 - 824 - 825 - 826 - 827 - 828 - 829 - 830 - 831 - 832 - 833 - 836 - 837 - 838 - 839 - 840 - 841 - 842 - 843 - del foglio di mappa n. 19, località C/da "Polveriera"; hanno la seguente destinazione urbanistica:

Art. 33
Zona territoriale omogenea "E"

Le zone territoriali omogenee "E" sono destinate alle attività agricole e zootecniche, nonché a quelle ad esse connesse.

Nelle zone "E" è consentita, a mezzo di singola concessione, la costruzione di tutti i fabbricati e gli impianti necessari all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica, nonché la costruzione di fabbricati a carattere residenziale, con le seguenti modalità:

- **Per gli insediamenti agricoli/zootecnici** (stalle, fienili, magazzini, minicaseifici, depositi attrezzi agricoli e tutte le strutture strettamente connesse all'attività agricola/zootecnica), se richiesti dagli imprenditori agricoli a titolo principale o dagli imprenditori agricoli a titolo professionale o dai coltivatori diretti e quindi aventi i requisiti individuati per legge, l'edificazione è consentita secondo un rapporto di copertura massima di 1/3 dell'intera area degli aventi titolo previsto dalla legge formante unico appezzamento e nel rispetto dei seguenti parametri:

- altezza massima dei fabbricati: in funzione dell'attività
- numero dei piani fuori terra: n. 1
- distacco minimo tra fabbricati: m. 20,00 - All'interno del complesso aziendale m. 10,00 e/o in aderenza, tale distacco non è richiesto per i locali tecnici e/o di servizio (cabine elettriche, centrali idriche, serbatoi, silos)

- distacco minimo dal confine: m. 10,00

- distacco minimo dal ciglio stradale: D.M. 01.04.1968 e s.m.i.

- **Per gli impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali locali** trova applicazione il disposto dell'art. 22 della L. R. 71/78 come sostituito dall'art. 6 della L. R. 17/94 e successive modifiche ed integrazioni. Le attività produttive mirate allo sfruttamento a carattere artigianale delle risorse naturali locali presenti nel territorio Comunale vengono individuati in specie legnose e arbicoltura da legno, materiali lapidei e/o derivati, acqua, specie botaniche spontanee erbacee e/arbustive di interesse farmaceutico ed alimentare oltre alle risorse connesse e riconducibili con lo sfruttamento del patrimonio agricolo e zootecnico.

(La L.R. 71/78 è stata abrogata con Legge Regionale n. 19 del 13.08.2020)

A seguito della legge Regionale 3 febbraio 2021, n. 2. "Intervento correttivo alla legge regionale 13 agosto 2020, n. 19 recante norme sul governo del territorio" gli interventi produttivi in verde agricolo sono consentiti ai sensi dell'art. 37 della stessa.

- **Per le costruzioni al servizio dell'agricoltura** (magazzini, depositi, stalle, fienili e tutte le strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo) l'edificazione è consentita secondo un rapporto di copertura del 5% dell'intera area degli aventi titolo previsto dalla legge formante unico appezzamento e nel rispetto dei seguenti parametri:

- altezza massima dei fabbricati: m. 7,50;

- numero dei piani fuori terra: n. 1

- distacco minimo tra fabbricati: m. 20,00 -

- All'interno del lotto m. 10,00 e/o in aderenza.

Tale distacco non è richiesto per i locali tecnici e/o di servizio compreso i silos.

- distacco minimo dal confine: m. 10,00

- distacco minimo dal ciglio stradale: D.M. 01.04.1968 e s.m.i.

La realizzazione di tali costruzione è comunque subordinata alla presentazione di una relazione agronomica giustificativa dell'intervento.

NOTA: - La superficie necessaria per la realizzazione delle costruzioni di cui al presente punto non può essere altresì impegnata per eventuali insediamenti a carattere residenziale di cui al punto successivo.

- **Per gli insediamenti a carattere residenziale** l'edificazione è consentita nel rispetto dei seguenti parametri:

- densità edilizia fondiaria: mc/mq 0,03
- altezza massima dei fabbricati: m. 7,50
- numero dei piani fuori terra: n. 2
- distacco minimo tra fabbricati: m. 20,00
- distacco minimo dal confine: m. 10,00
- distacco minimo dal ciglio stradale: D.M. 01.04.1968 e s.m.i.

- sono consentiti, al di fuori dei limiti di densità precedentemente indicata, la realizzazione di porticati e logge aperti almeno da due lati, non superiore al 50% della superficie utile residenziale, nonché la realizzazione di gazebo, strutture per alloggio barbecue, forno o similari, non superiore al 20% della superficie utile residenziale. Tali strutture verranno comunque computati ai fini della determinazione del contributo di cui all'art. 3 della L. 10/77.

- E' altresì consentito, al di fuori dei limiti di densità precedentemente indicata, l'inserimento di abbaini nel numero massimo di due per ogni falda del tetto con le seguenti prescrizioni:

- La lunghezza del fronte totale dell'abbaino deve risultare inferiore o uguale a m. 1,80 e la profondità non superiore ad 1/3 della lunghezza della falda e la copertura dell'abbaino deve intersecare direttamente la falda del tetto;
- L'altezza complessiva del manufatto deve comunque essere inferiore a quella del colmo.

- **Per le aziende agricole esistenti**, i relativi imprenditori a titolo principale, o gli imprenditori agricoli a titolo professionale, o i coltivatori diretti possono destinare parte dei fabbricati, a residenza ad uso turistico stagionale, a tal fine detti fabbricati possono essere ampliati fino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e comunque non più di mc. 300.

Per gli edifici destinati ad abitazioni rurali, nonché gli impianti ad uso agricolo e zootecnico e per gli edifici residenziali che abbiano ottenuto concessione anche in sanatoria in applicazione alla legislazione vigente è ammessa la demolizione e la ricostruzione nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 12 della L.R. n. 40 del 21.04.1995.

Inoltre, vista la cartografia dei vincoli in possesso dei questo ufficio

SI CERTIFICA

Che il complesso nel tempo destinato a deposito militare (ex polveriera) individuato al catasto terreni alle particelle nn. 801 - 800 - e al catasto fabbricati particelle nn. 798 - 799 - 802 - 803 - 804 - 805 - 806 - 807 - 808 - 809 - 810 - 811 - 812 - 813 - 814 - 815 - 816 - 817 - 818 - 819 - 820 - 821 - 822 - 823 - 824 - 825 - 826 - 827 - 828 - 829 - 830 - 831 - 832 - 833 - 836 - 837 - 838 - 839 -

840 – 841 – 842 - 843 - del foglio di mappa n. 19, località C/da "Polveriera" sono gravate dai seguenti vincoli:

- **Vincolo Sismico** L. 2/2/74, n.64;
- **Vincolo Idrogeologico** R.D.L. 30.12.1923 n°326;

INFINE

Si evrazia che dalla Consultazione del Portale Home paesaggistica è emerso che le particelle;

Foglio 19 e Particella 813

Vincolo Idrogeologico	R.D.L. n° 3267 del 30/12/1923	(100%)
-----------------------	-------------------------------	--------

Foglio 19 e Particella 798

Vincolo Idrogeologico	R.D.L. n° 3267 del 30/12/1923	(100%)
-----------------------	-------------------------------	--------

Foglio 19 e Particella 799

Vincolo Idrogeologico	R.D.L. n° 3267 del 30/12/1923	(100%)
-----------------------	-------------------------------	--------

Foglio 19 e Particella 800

Vincolo Idrogeologico	R.D.L. n° 3267 del 30/12/1923	(100%)
-----------------------	-------------------------------	--------

Foglio 19 e Particella 814

Vincolo Idrogeologico	R.D.L. n° 3267 del 30/12/1923	(100%)
-----------------------	-------------------------------	--------

Foglio 19 e Particella 815

Vincolo Idrogeologico	R.D.L. n° 3267 del 30/12/1923	(100%)
-----------------------	-------------------------------	--------

Foglio 19 e Particella 816

Vincolo Idrogeologico	R.D.L. n° 3267 del 30/12/1923	(100%)
-----------------------	-------------------------------	--------

Foglio 19 e Particella 817

Vincolo Idrogeologico	R.D.L. n° 3267 del 30/12/1923	(100%)
-----------------------	-------------------------------	--------

Foglio 19 e Particella 818

Vincolo Idrogeologico	R.D.L. n° 3267 del 30/12/1923	(100%)
-----------------------	-------------------------------	--------

Foglio 19 e Particella 819

Vincolo Idrogeologico	R.D.L. n° 3267 del 30/12/1923	(100%)
-----------------------	-------------------------------	--------

Foglio 19 e Particella 820

Vincolo Idrogeologico	R.D.L. n° 3267 del 30/12/1923	(100%)
-----------------------	-------------------------------	--------

Foglio 19 e Particella 821

Vincolo Idrogeologico	R.D.L. n° 3267 del 30/12/1923	(100%)
-----------------------	-------------------------------	--------

Foglio 19 e Particella 822

Vincolo Idrogeologico	R.D.L. n° 3267 del 30/12/1923	(100%)
-----------------------	-------------------------------	--------

Foglio 19 e Particella 823

Vincolo Idrogeologico	R.D.L. n° 3267 del 30/12/1923	(100%)
-----------------------	-------------------------------	--------

Foglio 19 e Particella 824

Vincolo Idrogeologico	R.D.L. n° 3267 del 30/12/1923	(100%)
-----------------------	-------------------------------	--------

Foglio 19 e Particella 825

Vincolo Idrogeologico	R.D.L. n° 3267 del 30/12/1923	(100%)
-----------------------	-------------------------------	--------

Piazza Municipio n.1- Tel. 091-/8218862/8218863/8218868 – Cod. Fiscale 00475000824 –

urbanistica@comune.castronovodisicilia.pa.it
urbanistica@pec.comune.castronovodisicilia.pa.it
protocollo@pec.comune.castronovodisicilia.pa.it

Foglio 19 e Particella 801		
Vincolo Idrogeologico	R.D.L. n° 3267 del 30/12/1923	(100%)
Foglio 19 e Particella 802		
Vincolo Idrogeologico	R.D.L. n° 3267 del 30/12/1923	(100%)
Foglio 19 e Particella 803		
Vincolo Idrogeologico	R.D.L. n° 3267 del 30/12/1923	(100%)
Foglio 19 e Particella 804		
Vincolo Idrogeologico	R.D.L. n° 3267 del 30/12/1923	(100%)
Foglio 19 e Particella 805		
Vincolo Idrogeologico	R.D.L. n° 3267 del 30/12/1923	(100%)
Foglio 19 e Particella 806		
Vincolo Idrogeologico	R.D.L. n° 3267 del 30/12/1923	(100%)
Foglio 19 e Particella 807		
Vincolo Idrogeologico	R.D.L. n° 3267 del 30/12/1923	(100%)
Foglio 19 e Particella 808		
Vincolo Idrogeologico	R.D.L. n° 3267 del 30/12/1923	(100%)
Foglio 19 e Particella 809		
Vincolo Idrogeologico	R.D.L. n° 3267 del 30/12/1923	(100%)
Foglio 19 e Particella 810		
Vincolo Idrogeologico	R.D.L. n° 3267 del 30/12/1923	(100%)
Foglio 19 e Particella 811		
Vincolo Idrogeologico	R.D.L. n° 3267 del 30/12/1923	(100%)
Foglio 19 e Particella 812		
Vincolo Idrogeologico	R.D.L. n° 3267 del 30/12/1923	(100%)
Foglio 19 e Particella 826		
Vincolo Idrogeologico	R.D.L. n° 3267 del 30/12/1923	(100%)
Foglio 19 e Particella 827		
Vincolo Idrogeologico	R.D.L. n° 3267 del 30/12/1923	(100%)
Foglio 19 e Particella 828		
Vincolo Idrogeologico	R.D.L. n° 3267 del 30/12/1923	(100%)
Foglio 19 e Particella 829		
Vincolo Idrogeologico	R.D.L. n° 3267 del 30/12/1923	(100%)
Foglio 19 e Particella 830		
Vincolo Idrogeologico	R.D.L. n° 3267 del 30/12/1923	(100%)
Foglio 19 e Particella 831		
Vincolo Idrogeologico	R.D.L. n° 3267 del 30/12/1923	(100%)
Foglio 19 e Particella 832		
Vincolo Idrogeologico	R.D.L. n° 3267 del 30/12/1923	(100%)
Foglio 19 e Particella 833		
Vincolo Idrogeologico	R.D.L. n° 3267 del 30/12/1923	(100%)

Foglio 19 e Particella 836		
Vincolo Idrogeologico	R.D.L. n° 3267 del 30/12/1923	(100%)
Foglio 19 e Particella 837		
Vincolo Idrogeologico	R.D.L. n° 3267 del 30/12/1923	(100%)
Foglio 19 e Particella 838		
Vincolo Idrogeologico	R.D.L. n° 3267 del 30/12/1923	(100%)
Foglio 19 e Particella 839		
Vincolo Idrogeologico	R.D.L. n° 3267 del 30/12/1923	(100%)
Foglio 19 e Particella 840		
Vincolo Idrogeologico	R.D.L. n° 3267 del 30/12/1923	(100%)
Foglio 19 e Particella 841		
Vincolo Idrogeologico	R.D.L. n° 3267 del 30/12/1923	(100%)
Foglio 19 e Particella 842		
Vincolo Idrogeologico	R.D.L. n° 3267 del 30/12/1923	(100%)
Foglio 19 e Particella 843		
Vincolo Idrogeologico	R.D.L. n° 3267 del 30/12/1923	(100%)

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 come modificato dell'art. 15 della legge 12 novembre 2011, n.183).

Il presente certificato si rilascia in carta libera per gli usi consentiti

Alla presente si allega stralcio catastale e corografia e P.R.G vigente.

L'Istruttore Tecnico


Geom. La Mantia Rosalia



Il Responsabile del Settore


Alfonso Ing. Vitale Giuseppe Fausto

Diritti di Segreteria
Esente L.n.604 del
08.06.1962

Reg. n. 93 /2024

Piazza Municipio n.1- Tel. 091-/8218862/8218863/8218868 – Cod. Fiscale 00475000824 –

urbanistica@comune.castronovodisicilia.pa.it
urbanistica@pec.comune.castronovodisicilia.pa.it
protocollo@pec.comune.castronovodisicilia.pa.it

comune di
Castrotonovo di Sicilia

P. R. G.

Adeguato al D.A. n.531/99 di approvazione
P.R.G., R.E. e P.E. di Castrotonovo di Sicilia

oggetto:

**zonizzazione
a livello territoriale**

**adottato con
delibera consiliare
N. del**

elaborato:

8.1

scala 1:25000

il segretario:

il sindaco:

progettazione:

prof. ing. mario enea

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROV. DI PALERMO
Ing. MARIO ENEA n. 2604

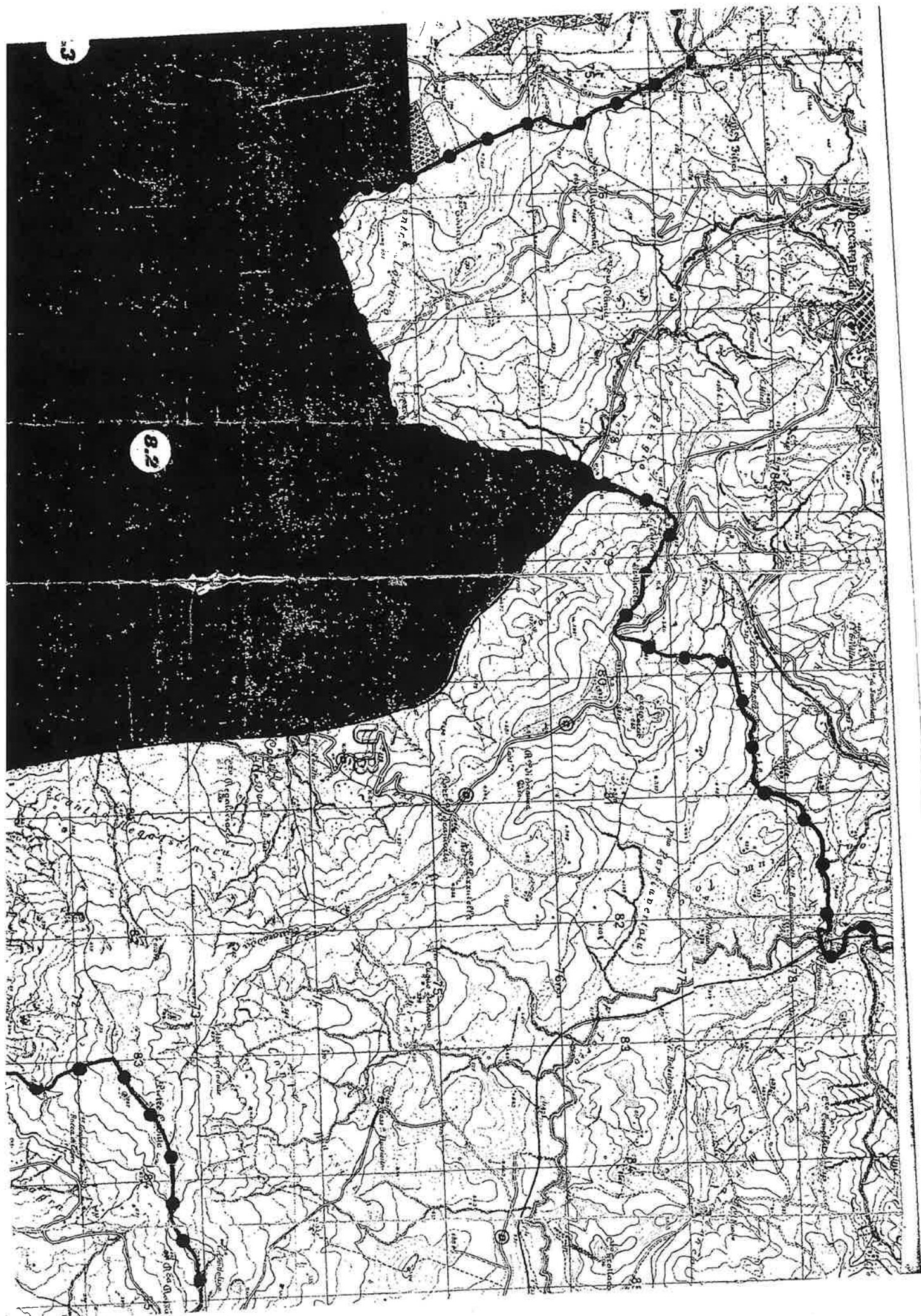
consulenza geologica:

prof. antonio daina

collaboratore:

arch. salvatore conoscenti

data emissione elaborato:



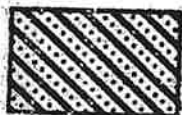
LEGENDA



limite territorio comunale



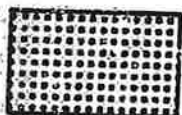
area pianificata a scala maggiore



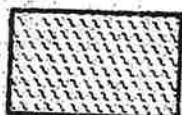
zona territoriale omogenea F5



boschi



zona di interesse archeologico



proposta di riserva naturale



categoria di strada ex D.M. 1/4/68



*delimitazione fascia di mt 200
dai boschi ex art.15 L.R. n.78/76*



*visualizzazione del bosco e relativo vincolo
riportato nello studio agricolo forestale*

