

INFORMATION MEMORANDUM

ottobre 2015



Faro di Capo Grosso nell'isola di Levanzo – Favignana (TP)

Indice

Premessa pag 4

1. Indicazioni progettuali

1.1 Principi generali pag 7

1.2 Nuove funzioni pag 9

1.3 Modalità di intervento pag 10

1.4 Valorizzazione del faro pag 13

2. Inquadramento territoriale

2.1 Ambito geografico di riferimento pag 15

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico pag 16

2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali pag 19

2.4 Offerta turistica pag 22

Indice

3. Immobile

3.1 Localizzazione	pag 24
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag 25
3.3 Caratteristiche fisiche	pag 26
3.4 Qualità architettonica e paesaggistica	pag 27
3.5 Rilevanza storico-artistica	pag 30
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag 32
3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa	pag 36

4. Iter di Valorizzazione e strumenti

4.1 La trasformazione	pag 38
4.2 La concessione di valorizzazione (art. 3-bis D.L. n. 51/2001 conv. dalla L. n. 410/2001 e ss.mm.ii.)	pag 40
4.3 Percorso amministrativo	pag 41

Premessa

Nell'ambito del progetto “Valore Paese – FARI”, inserito nella più ampia iniziativa “DIMORE”, il presente Information Memorandum fornisce un quadro informativo sul faro di Capo Grosso nell'isola di Levanzo, 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 per l'affidamento in concessione di valorizzazione di 7 fari, 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).

“Valore Paese – FARI” si inserisce nell’ambito di “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 e insieme ai partner DIMORE – come ad esempio AICA, ANCE e ANCE giovani.

Il progetto interessa una rete di fari da valorizzare secondo un modello di lighthouse accommodation, 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.

La consult@zione pubblica sul progetto FARI è stata lanciata online dall'Agenzia del Demanio, dal 10 giugno al 10 agosto 2015, su 11 fari della rete, di cui 4 in uso al Ministero della Difesa, attraverso Difesa Servizi SpA, con l'obiettivo di informare sull'iniziativa, verificare l'interesse da parte dei territori e del mercato rispetto ai beni individuati e alle idee sviluppate, raccogliendo suggerimenti e proposte concrete sul futuro dei fari. L'attività è stata rivolta a tutti i soggetti interessati – cittadinanza, associazioni, operatori di mercato, imprenditori, pubbliche amministrazioni etc. – che hanno potuto: prendere visione del materiale illustrativo, richiedere informazioni, manifestare il proprio interesse e avanzare idee, suggerimenti e proposte sulla valorizzazione dei fari, il brand e la rete, la procedura di gara.

Gli esiti della consult@zione pubblica, che ha raccolto più di mille contatti, sono disponibili sul sito web dell'Agenzia del Demanio e hanno rappresentato un'utile base per ottimizzare l'idea di progetto e gli scenari di valorizzazione e orientare la predisposizione del bando di gara per la concessione dei fari, partendo da un modello in qualche misura già condiviso con la cittadinanza e con gli investitori locali e nazionali.

Open Lighthouse Days, ovvero giornate di apertura dei fari al pubblico, sono state organizzate nel mese di settembre 2015, con il sostegno del WWF Italia e del Touring Club Italia, riscuotendo un interesse notevole e una grande partecipazione. Molte centinaia di persone si sono, infatti, recate ai fari secondo il calendario definito: 7 e 8 settembre – Faro di Capo Grosso a Levanzo (TP), 10 e 11 settembre – Faro di Punta Cavazzi ad Ustica (PA), 15 e 16 settembre – Faro di Murro di Porco a Siracusa e Faro di Brucoli ad Augusta (SR), 11 e 25 settembre – Faro di San Domino alle Isole tremiti (FG), 29 settembre – Faro di Capo d'Orso a Maiori (SA), 30 settembre – Faro di Punta Imperatore a Forio (NA).

Le giornate di apertura hanno contribuito a consolidare il processo partecipativo alla base del progetto Valore Paese – FARI, 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 Principi generali

Il progetto “Valore Paese – FARI” riprende molti dei tratti distintivi della più ampia iniziativa “DIMORE”, consistenti in una specifica forma di ospitalità che intende affiancare ai tradizionali servizi alberghieri, extra-alberghieri e ricettivi, un’ampia offerta di veri e propri servizi socio-culturali, ricreativi e di scoperta del territorio, delle risorse e prodotti locali.

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 a seconda delle specificità di ogni territorio.

Coerenza con il pregio storico-artistico e paesaggistico dell’immobile e con le previsioni degli strumenti di pianificazione urbana e territoriale vigenti

In linea con i principi di tutela e con gli indirizzi degli strumenti di pianificazione vigenti, andranno sviluppate proposte progettuali che tengano conto del valore storico-artistico e paesaggistico degli immobili nonché delle nuove funzioni e delle modalità di intervento ammesse.

Le proposte presentate dovranno, pertanto, essere corredate da un programma di valorizzazione e da un piano di gestione coerenti con l’iniziativa.

Nelle fasi di progettazione definitiva ed esecutiva, successive all’aggiudicazione, la proposta vincitrice sarà soggetta, ai sensi dell’art. 21 del D.Lgs. n. 42/2004, alla preventiva autorizzazione della competente amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali e al successivo iter dell’amministrazione comunale, ai fini della verifica di compatibilità degli interventi proposti con la tutela dei beni 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, socio-culturali e naturali presenti sul territorio e dei relativi flussi nazionali e internazionali, al fine di sviluppare un’idea di valorizzazione in grado di “fare sistema” con le opportunità del territorio e, al tempo stesso, di generare nuove opportunità di sviluppo.

Modello di lighthouse accommodation

Le proposte progettuali dovranno essere in linea con il progetto “Valore Paese – FARI” e coerenti con il modello di *lighthouse accommodation* proposto, rispettoso del paesaggio e dell’ambiente, che nei contesti costieri prescelti emergono per assoluta bellezza e massima fragilità.

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

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. Oltre all’offerta ricettiva potranno essere sviluppati servizi e attività di varia natura: sociali, culturali, legati all’arte, allo spettacolo, alla didattica, al tempo libero, al benessere, allo sport, all’escursionismo, alla conoscenza del mare e del contesto costiero etc.

1. Indicazioni progettuali

1.1 Principi generali

Trasformabilità ed economicità dell'iniziativa

Le proposte tecniche guarderanno al recupero degli immobili, attraverso interventi 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.

Fruibilità pubblica delle struttura

La proposta dovrà garantire la fruizione collettiva del faro e delle aree esterne di pertinenza e indicare la tipologia di apertura al pubblico prevista (tempi e modalità): 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.

Contributo allo sviluppo locale sostenibile e alla destagionalizzazione della domanda turistica

La proposta dovrà, inoltre, contribuire ad un processo di sviluppo locale sostenibile, volto a migliorare nel tempo la visibilità del contesto in cui il faro è inserito e ad attivare iniziative che favoriscano la destagionalizzazione con il coinvolgimento del territorio (utilizzo di risorse e prodotti locali, eventuali ricadute occupazionali, etc.); ciò nell'ottica di sviluppare prodotti turistici con proprie specificità, in grado di attrarre nuovi segmenti di domanda, anche fuori stagione, e di valorizzare il capitale socio-economico e culturale delle comunità locali.

Attività di networking

Data la connotazione “a rete” del progetto “Valore Paese – FARI”, la proposta dovrà prevedere modalità di comunicazione, condivisione e promozione atte a favorire: la creazione di reti funzionali all'attività prevista, lo scambio di informazioni e di buone pratiche, la condivisione di attività tra i soggetti del network e/o del territorio, il mantenimento delle relazioni tra le imprese al fine di trasferire le conoscenze di ciascun gestore. Potranno essere coinvolti nello sviluppo dell'iniziativa anche altri beni (pubblici – Statali e di altri Enti – e privati) di valore storico-artistico, paesaggistico, eventualmente in aree territoriali diverse.

Valorizzazione della location

Nella valorizzazione dovranno essere considerate le relazioni degli immobili con il sistema di riferimento e con il tessuto urbano e naturale, esaltando le potenzialità della location, rispettandone, anche in relazione all'integrità materiale del bene, i caratteri di interesse storico-artistico, di pregio naturalistico-ambientale e paesaggistico, gli elementi prospettici e di contesto, le distanze, i rapporti pieno-vuoto etc.

1. Indicazioni progettuali

1.2 Nuove funzioni

Il progetto punta alla definizione di un modello di ricettività, non necessariamente alberghiera, da interpretare per ciascun faro, che offra una vasta gamma di servizi socio-culturali, in grado di comprendere e valorizzare le eccellenze e le opportunità del territorio.

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.**

All'interno del modello di lighthouse accommodation sono contemplate varie gamme turistico-ricettive, sia di tipo alberghiero che extra-alberghiero, indirizzate a diversi target, in un'ottica di turismo sostenibile che privilegi il contatto con l'ambiente naturale o il tessuto storico.

I fari, con le dovute differenze dettate dalle specifiche prescrizioni di tutela e urbanistiche vigenti, potranno diventare resort di lusso, piccoli alberghi o hotel di charm, ma anche ostelli, b&b, country house, campi soggiorno-studio-lavoro o strutture legate a particolari tematismi (benessere, slow and religious travel, ecoturismo, agriturismo, cicloturismo, etc.)

Il progetto FARI lascia spazio anche ad attività non necessariamente connesse all'ospitalità alberghiera o extra-alberghiera, come ad esempio: cultura (arte e spettacolo, didattica e formazione etc.); socio-ricreative (tempo libero, attività ludiche, attività a favore di persone diversamente abili, etc.); sport e benessere (diving, vela, pesca, ciclismo, trekking, yoga e meditazione etc.); eventi (incontri, moda, festival, concerti, matrimoni etc.); ricerca (centro-studi, osservazione della flora, della fauna e delle stelle etc.); ristorazione ed enogastronomia; agricoltura e botanica; scoperta del territorio (escursioni terrestri e marittime, visite guidate, coinvolgimento degli ospiti in attività e progetti di salvaguardia dell'habitat naturale e costiero etc.)... *semplicemente relax!*

1. Indicazioni progettuali

1.3 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 sviluppata nella proposta dovrà essere il più possibile legata alle tematiche dell'eco-sostenibilità, della compatibilità ambientale e dell'efficienza energetica.

Di seguito verranno illustrati alcuni spunti metodologici per l'analisi dei diversi aspetti che interessano i fari, in relazione al valore simbolico ed identitario dei luoghi, ai caratteri architettonici, paesaggistici, ambientali, all'unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi, nonché alle caratteristiche prestazionali degli organismi architettonici.

In particolare, si sottolinea come il recupero funzionale dei fari ed il loro adeguamento impiantistico debbano rispondere sia alle normative vigenti, sia ai principi di minimo intervento, di compatibilità e reversibilità degli interventi operabili.

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 di *lighthouse accommodation*, con particolare riferimento alle soluzioni di recupero e di manutenzione, conservazione e monitoraggio del faro.

Il recupero degli immobili proposti 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. 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.

Andranno, inoltre, privilegiati percorsi e collegamenti in continuità con il disegno storico, nel rispetto del paesaggio e delle emergenze ambientali, nonché di eventuali preesistenze archeologiche.

1. Indicazioni progettuali

1.3 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 del faro, 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 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.

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.

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 stratificatesi nel corso della storia, di cui andrà garantita la conservazione.

1. Indicazioni progettuali

1.3 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 pulitura, 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 dai competenti Enti 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.

1. Indicazioni progettuali

1.4 Valorizzazione del faro

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

In tale contesto:

- è stata sottoscritta, in data 2 marzo 2015, una **Dichiarazione comune d'intenti tra Agenzia del Demanio e Regione Siciliana** (Assessorato regionale del turismo dello sport e dello spettacolo, Assessorato regionale dei beni culturali e dell'identità siciliana, Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente) per l'attuazione del processo di valorizzazione dei compendi immobiliari localizzati sul territorio siciliano e inseriti nel network "Valore Paese – DIMORE", tra cui il faro di Capo Grosso;
- è stato sottoscritto, in data 13 maggio 2015, un **Protocollo d'intesa tra Agenzia del Demanio e Comune di Favignana** per la valorizzazione degli immobili ricadenti nel Comune di Favignana, tra cui il faro di Capo Grosso;
- è stata **autorizzata da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Trapani la concessione** del faro ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004, con nota prot. n. 3179 del 27 aprile 2015;
- è stata **autorizzata da parte del Servizio Tutela – Dipartimento dei Beni culturali e dell'Identità siciliana – la concessione** in uso del faro ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004, con nota prot. n. 29188 del 17 giugno 2015.

In coerenza con il progetto "Valore Paese – FARI", il modello di valorizzazione turistico-culturale proposto è principalmente legato ai temi del turismo sostenibile, alla scoperta del territorio ed alla salvaguardia del paesaggio, anche attraverso la coesistenza dell'uso pubblico, inteso come servizio di pubblica utilità – rimarcato per i fari dal mantenimento della lanterna attiva in gestione al Ministero della Difesa.

In aree di particolare interesse naturalistico come l'arcipelago delle isole Egadi, attraverso il "turismo verde", possono essere sviluppate diverse attività che associno alla conoscenza dell'ambiente e agli sport nella natura, azioni a sostegno della ricerca e della tutela del patrimonio naturale e storico-culturale. L'isola di Levanzo, infatti, è riconosciuta come SIC e ZPS ed è ricompresa all'interno della Riserva naturale marina delle Isole Egadi, la più estesa riserva marina europea.

L'intervento ipotizzato punterà quindi al raggiungimento di una condizione di equilibrio tra la salvaguardia dell'ambiente naturale e dei caratteri paesaggistico-ambientali e la conservazione del bene storico-culturale rappresentato dal faro, attraverso una sua adeguata riqualificazione nel rispetto del contesto territoriale, della morfologia e della tipologia architettonica originaria.

1. Indicazioni progettuali

1.4 Valorizzazione del faro

Il modello che si intende sviluppare è volto alla valorizzazione dell'eccezionale contestualità che le isole Egadi rappresentano, attraverso la promozione di attività culturali-scientifiche e didattico-ricreative, che consentiranno una fruizione dei valori ambientali, paesaggistici e storico-culturali del territorio per scopi scientifici, didattico-culturali e per il tempo libero, compatibilmente con la salvaguardia delle risorse esistenti. I nuovi usi dovranno essere compatibili con la destinazione d'uso attuale, nel rispetto della valenza storico-artistica del bene.

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

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

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

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

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.

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

2. Inquadramento territoriale

2.1 Ambito geografico di riferimento

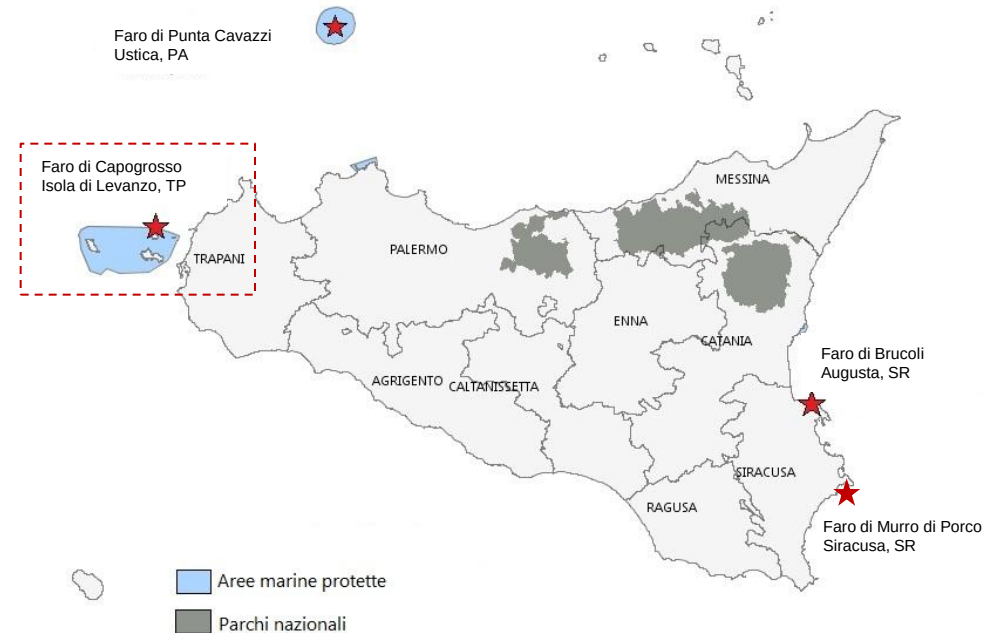
La Sicilia

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

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

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

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



2. Inquadramento territoriale

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Collegamenti autostradali

La Sicilia si raggiunge:

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

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

Collegamenti ferroviari

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

Collegamenti marittimi

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

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

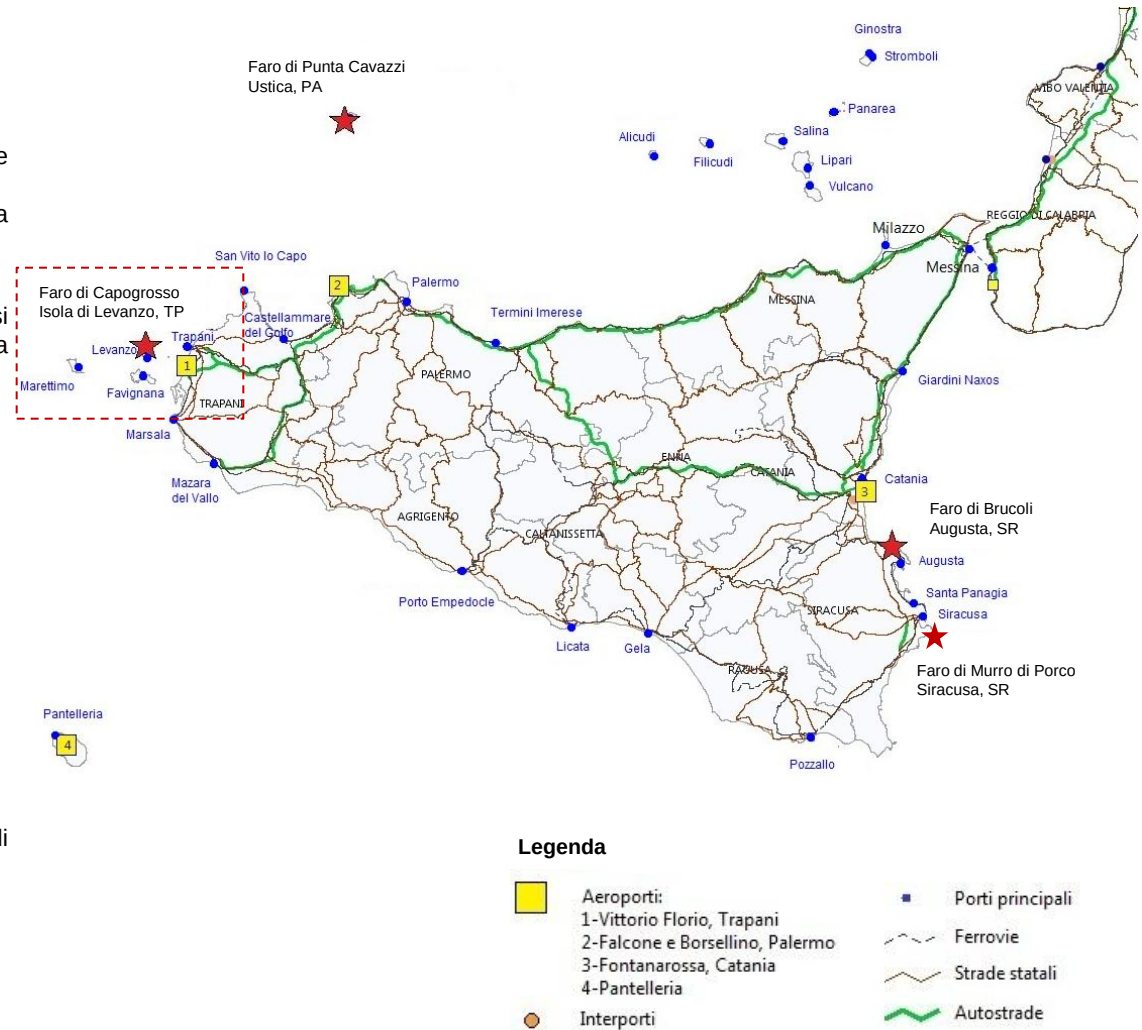
Collegamenti aerei

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

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

Come muoversi

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



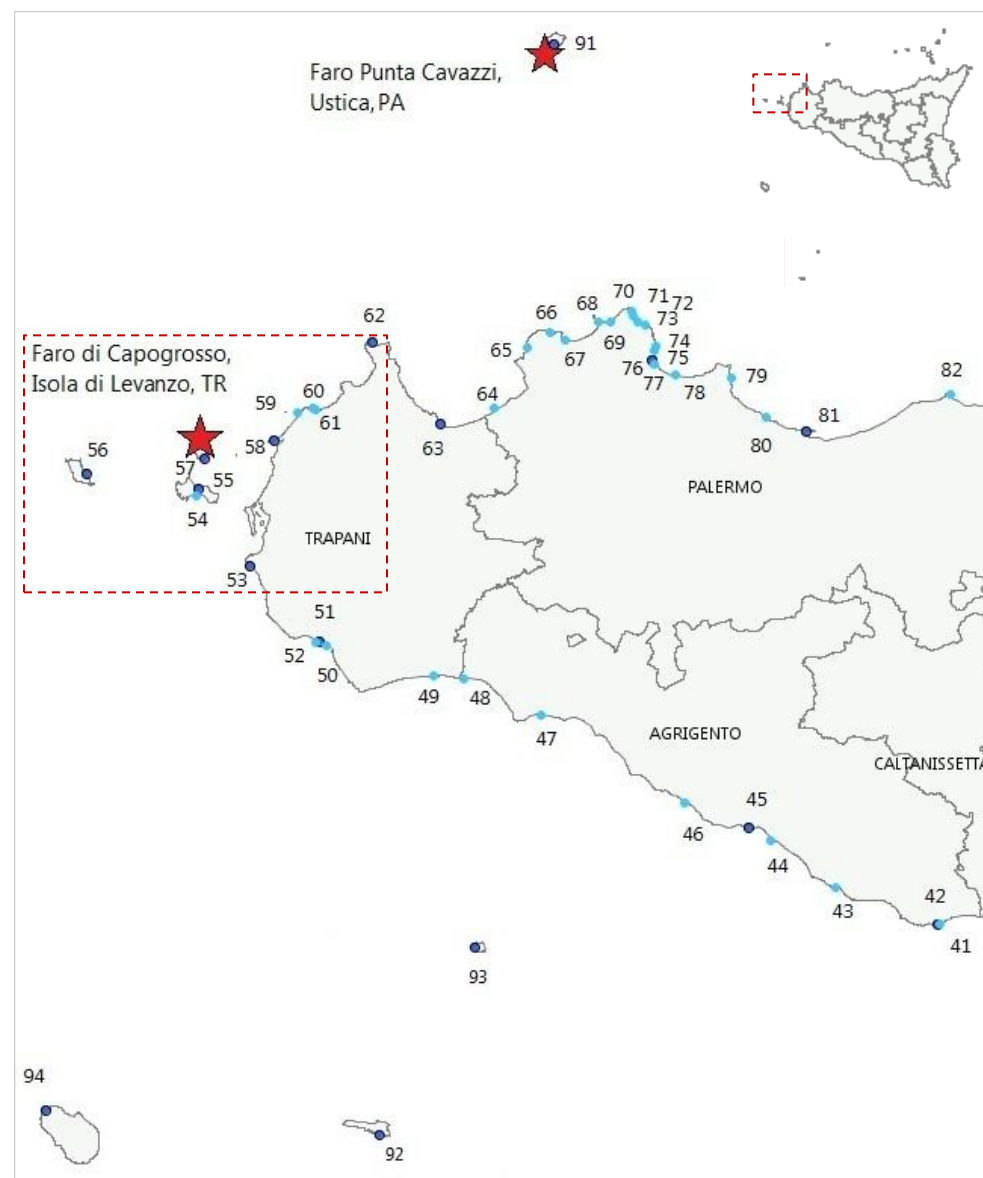
2. Inquadramento territoriale

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Sistema portuale

Elenco e localizzazione dei porti

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



2. Inquadramento territoriale

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Focus porti turistici



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

2. Inquadramento territoriale

2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale dell'arcipelago delle Egadi

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

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

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

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

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

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

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



2. Inquadramento territoriale

2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale dell'isola di Levanzo

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

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

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

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

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



2. Inquadramento territoriale

2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali

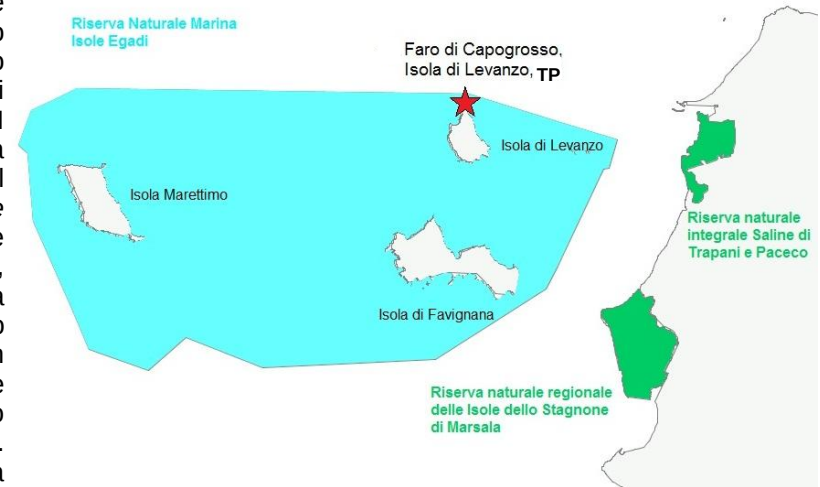
Patrimonio naturalistico

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

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

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

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



2. Inquadramento territoriale

2.4 Offerta turistica

Sport e divertimento

Sport

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

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

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

Eventi

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



2. Inquadramento territoriale

2.4 Offerta turistica

Enogastronomia e artigianato

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

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

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



3. Immobile

3.1 Localizzazione

LEGENDA

Il territorio e i collegamenti

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

La località

Il Bene: la località

1. Capo Grosso

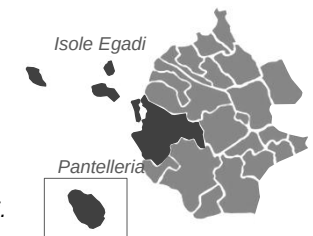
Le Egadi e l'Isola di Levanzo



Trapani e il territorio comunale e provinciale

LEGENDA

-  Il Comune
- 68.800 abitanti.
-  La Provincia
- 24 comuni
- 430.480 abitanti.



3. Immobile

3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

Scheda di sintesi

BENE DELLO STATO

Il faro, attivo dal 1858, è ubicato in posizione panoramica in località Capo Grosso nell'isola Levanzo, la più piccola delle Egadi: un'oasi solitaria, caratterizzata da un piccolo centro abitato in prossimità del porticciolo e da un'unica strada che la attraversa fino alla estremità settentrionale dove si trova il faro. Questa condizione spiega l'integrità della sua bellezza paesaggistica, con acque limpide e incontaminate ideali per i subacquei e suggestive spiaggette di sabbia e rocce bianche che presentano numerose grotte.

Il bene – dichiarato di interesse storico, architettonico e culturale ai sensi dell'art. 10, comma 1 e art. 12 del D.Lgs. n. 42/2004 dalla Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Trapani con D.A. n. 1955 del 18/07/2014 – è costituito da un fabbricato principale, dalla torre del faro, da alcuni piccoli fabbricati di servizio e da un'area esterna pertinenziale delimitata da mura basse in pietra. I fabbricati sono in muratura, ad un piano fuori terra, ad eccezione di quello all'angolo sud-est del corpo di fabbrica principale. Il fabbricato principale presenta bucatore rettangolari in prevalenza regolari ed un cornicione in aggetto. La copertura è a falde leggermente inclinate ad eccezione della parte soprastante l'angolo sud-est del fabbricato principale. La torre cilindrica del faro, intonacata di bianco, è indipendente dal resto dei fabbricati e si erge per un'altezza di 12 m, caratterizzata da una bucatura

rettangolare a metà altezza e da un corridoio anulare appena sotto la lanterna. La torre ed il cortile interno sono in uso governativo alla Marina Militare.

DATI CATASTALI

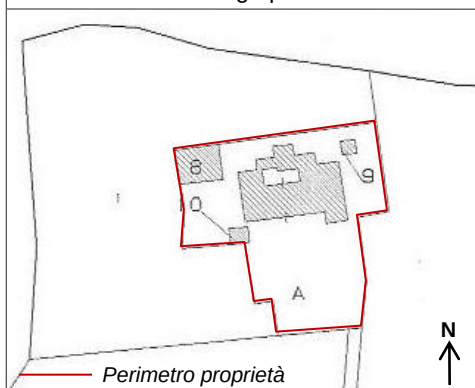
Comune di Favignana

NCT

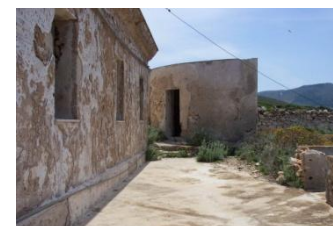
Foglio 11, p.lle A, 8, 9 e 10.

NCEU

Foglio 11, p.lla A, sub 1 (graffato con 8, 9 e 10), 2, 3, 4 e 5.



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



3. Immobile

3.3 Caratteristiche fisiche

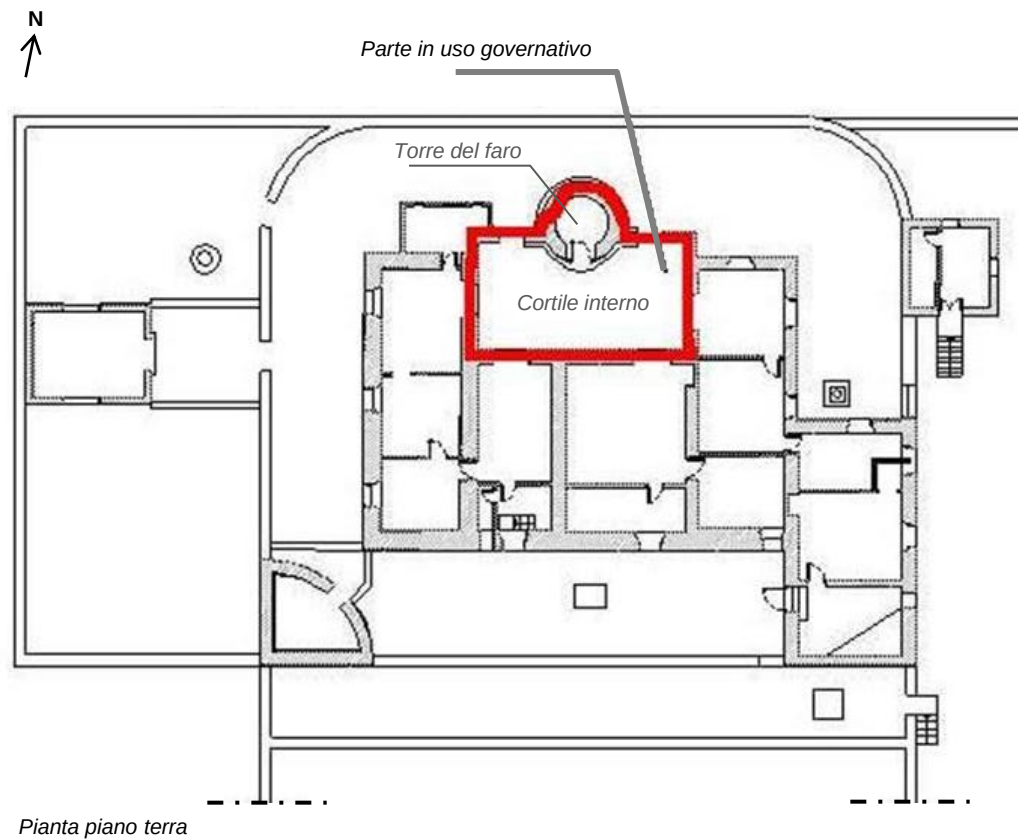
Dati generali

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 1.642 (sedime + spazi cortilizi)
Superficie sedime:	mq 335
Superficie utile lorda:	mq 361
di cui usi governativi	mq 13
Superficie netta:	mq 238
Volume fuori terra:	mc 1.565

Parametri edilizi

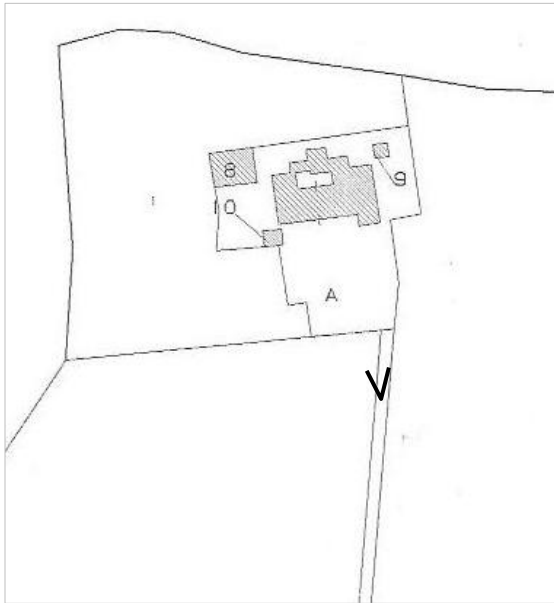
Incidenza media della muratura 34% della s.u.l.



3. Immobile

3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica



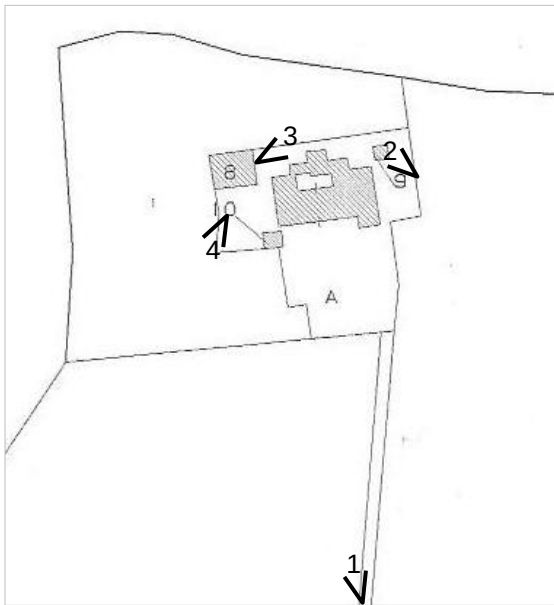
Base: estratto mappa catastale (stralcio)



3. Immobile

3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica



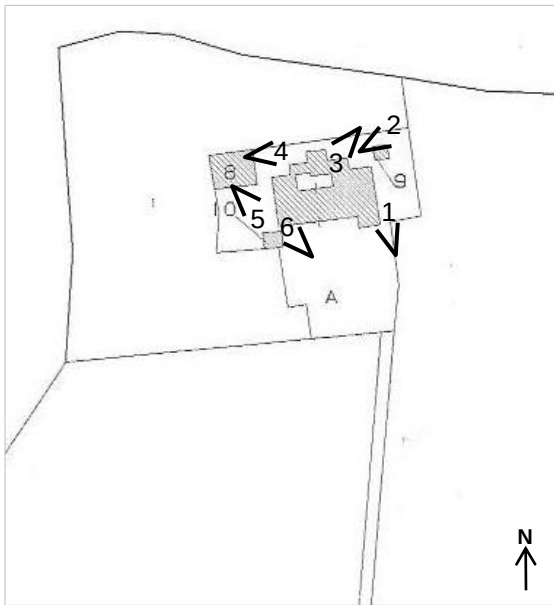
Base: estratto mappa catastale (stralcio)



3. Immobile

3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica



Base: estratto mappa catastale (stralcio)



3. Immobile

3.5 Rilevanza storico-artistica

Provvedimenti di tutela

L'IMMOBILE

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

IL CONTESTO

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

RACC. 60672-8 TPD0035

Regione Siciliana
Assessorato dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana

Dipartimento dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana

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

Servizio VII - Tutela
90139 Palermo – Via delle Croci, 8
Tel. 091 7071701 - Fax 091 7071702
Serv.tutela@regione.sicilia.it

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

Codice Fiscale 900300906
Partita Iva 02711070827

30 LUG. 2014
POSTA IN ARRIVO

Rif. nota: Prot. n. _____

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

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

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

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

AL CENTRO REGIONALE DEL CATALOGO **PALERMO**

AL COMUNE DI **FAVIGNANA**

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

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

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

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

Di Maggio 31 LUG. 2014
14692

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

Pag. 1 di 1

Il complesso denominato "Faro di Capo Grosso e strada di accesso Capo Grosso dell'Isola di Levanzo – Già scheda TPBO042", catastalmente individuato nelle premesse ed evidenziato in rosso nella allegata planimetria (in verde strada d'accesso), è riconosciuto di interesse - storico, architettonico - culturale ai sensi dell'art. 10, comma 1 e art. 12 del D.Lgs. 42 del 22.01.2004 e ss.mm.ii., e rimane sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nello stesso Decreto legislativo.

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

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

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

PALERMO, li 19 LUG. 2014

IL DIRIGENTE GENERALE



3. Immobile

3.5 Rilevanza storico-artistica



AUTORIZZAZIONE ALLA CONCESSIONE

- Autorizzazione da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Trapani alla concessione del faro ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004, con nota prot. n. 3179 del 27 aprile 2015;
- Autorizzazione da parte del Servizio Tutela – Dipartimento dei Beni culturali e dell'Identità siciliana – alla concessione in uso del faro ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004, con nota prot. n. 29188 del 17 giugno 20015.

La concessione è autorizzata a condizione che:

- il bene sia destinato ad usi compatibili con la destinazione d'uso attuale e nel rispetto della valenza storico-artistica del medesimo;
- siano adottate tutte quelle misure indirizzate alla tutela e alla conservazione del bene;
- sia garantita sempre la fruibilità pubblica del bene;
- l'esecuzione di eventuali opere e lavori di qualunque genere è subordinata al nulla osta della competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21 commi 4 e 5 e dell'art. 22 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.;
- sia assicurata e garantita dagli enti proprietario e detentore la conservazione del bene, ai sensi degli artt. 29 e 30 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., mediante una coerente, coordinata e programmata attività di prevenzione, manutenzione e restauro;

3. Immobile

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

! La valorizzazione è inquadrata all'interno di un Protocollo d'intesa tra Agenzia del Demanio e Comune di Favignana sottoscritto il 13 maggio 2015.

RIFERIMENTI NORMATIVI REGIONALI

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

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

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

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

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

STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

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

In fase di elaborazione

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

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

Piano di Tutela delle Acque della Sicilia

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

Progetto Integrato Territoriale (P.I.T.) “Isole Minori”

In fase di elaborazione

Piano Territoriale della Provincia Regionale di Trapani

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

Piano Territoriale Paesaggistico dell'arcipelago delle Isole Egadi

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

STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE

Programma di Fabbricazione del Comune di Favignana

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

3. Immobile

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Sintesi degli strumenti vigenti

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

3. Immobile

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Piano Territoriale Paesaggistico dell'arcipelago delle Isole Egadi

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

Ambiti territoriali 2 e 3

Indirizzi:

CATEGORIE DELLA TUTELA

AMBITI DELLA CONSERVAZIONE

Tutela integrale

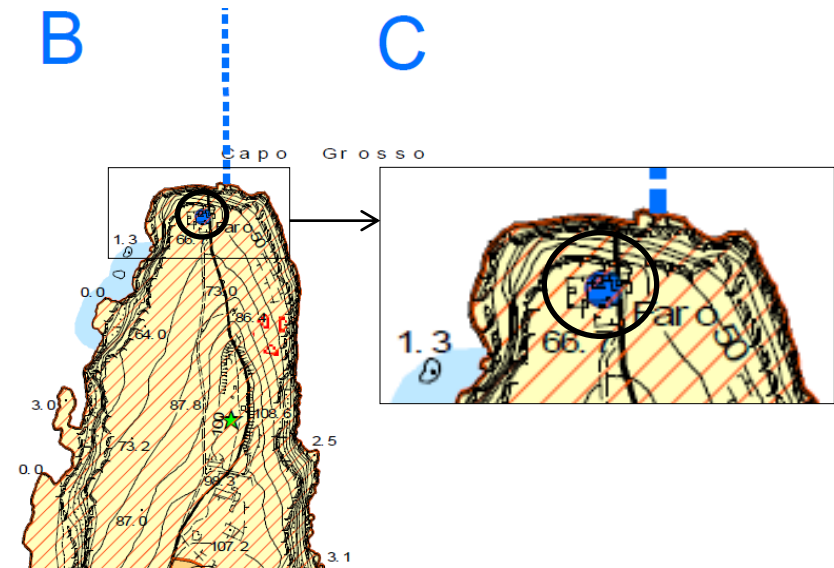
VINCOLI E ZONE DI TUTELA

Zona di tutela e di rispetto del litorale

Riserva marina – Zona B,C

ELEMENTI STORICO-CULTURALI

Elementi di valore storico architettonico-ambientale



Tav.11 Carta delle previsioni di Piano

LEGENDA

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

3. Immobile

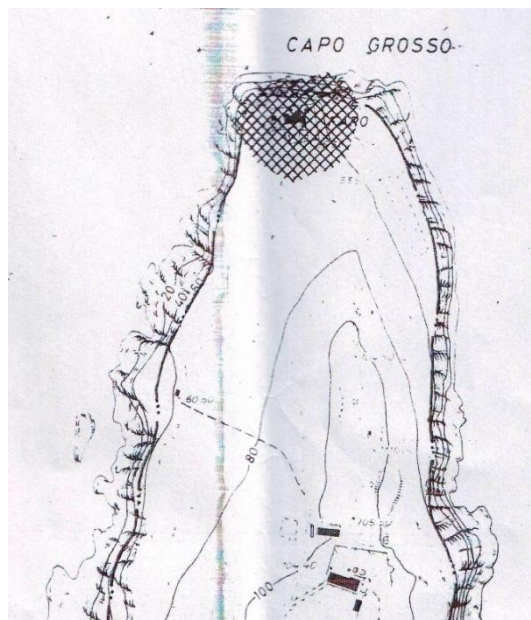
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Programma di Fabbricazione del Comune di Favignana

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

ZONA BIANCA

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





**ISOLE EGAD I
COMUNE DI FAVIGNANA**
(Provincia Regionale di Trapani)
IV SETTORE
ASSETTO ED UTILIZZO DEL TERRITORIO
IL RESPONSABILE DEL IV SETTORE
CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA

Vista la richiesta, pervenuta il 30.09.2015 prot. gen. n°12575, dell'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Sicilia - Enti - Progetto "Valore Paese - Dimore" Faro di Capo Grosso sito nell'Isola di Levanzo fraz. Comune di Favignana, a firma del Responsabile dell'U.O. Pietro Golinò, tendente ad ottenere la certificazione urbanistica, ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del D.P.R. n° 380 del 6 giugno 2001 (T.U. edilizia) relativamente agli immobili, contraddistinti in catasto al fig. 11 parti: n°A sub 02, 03, 04, 05, 08, 09 e 10;

Vista la L.R. n° 23 del 07.09.1998;

Visti gli elaborati e le norme di attuazione del P. d. F. approvato dall'Assessorato Regionale allo Sviluppo Economico con D. A. n. 259 del 17.12.71 le stesse sono pubblicate sul sito istituzionale www.comune.favignana.tp.gov.it;

Visto la legge n°898 del 24.12.76 art. n°16 con il quale il Comune di Favignana è stato sottoposto a vincolo Militare, oltre che a vincolo simico di II categoria;

Visto il P.T.P. dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente n° 99 Del 23/01/2013, pubblicato alla G.U.R.S. del 01/03/2013 n°11 parte I ed all'Albo Pretorio di questo Comune in data 27/03/2013 e sul sito istituzionale www.comune.favignana.tp.gov.it;

Visto il DPR n° 357/97 e successive modifiche ed integrazioni, e i Piani di Gestione dei Siti Natura 2000, e D.D.G. n° 434 del 08/08/2012;

Visto il D. P. n°110/ser. V/S. G. del 15/04/2014 Piano Assetto Idrogeologico (PAI) delle Isole Egadi (bacino 105) Comune di Favignana;

Visti gli atti di ufficio;

Considerata la non perfetta sovrapposizione della cartografia del P.T.P. e del P.d.F. con il foglio di mappa catastale e che la zonizzazione catastale, a cui si appartengono le particelle in questione, risultano non ben definite;

CERTIFICA

- Che, del fig. n°11 le particelle A, sub 02, 03, 04, 05, 08, 09 e 10 urbanisticamente ricadono in Zona Bianca (zona priva di destinazione urbanistica) in quanto immobili di proprietà dello Stato, le stesse in caso di vendita a privati saranno incluse e assoggettate nell'azzoneamento circostante, quindi in zona E (agricola), per cui saranno assoggettate alla normativa vigente;
- Che, gli immobili ricadono in zona SIC codice ITA 010003 e zona ZPS codice ITA 010027;
- Che, nel P. T. P. di cui sopra le stesse ricadono nell'ambito n°02 più zona di tutela e rispetto del litorale e sono soggette a "elementi di valore storico Architettonico - Ambientale";
- Che, in caso di edificazione da parte di privati, gli immobili possono essere interessati alle fasce di rispetto del Demanio Forestale Regionale ed all'art. 55 del Codice di Navigazione e le stesse possono essere assoggettate al D. L. n°1404 del 01/04/1968 e alla L. R. 78/76 art.15 lettera a);

La presente certificazione, conserva la validità di un anno dalla data di rilascio, sempreché non siano intervenute modifiche al superiore strumento urbanistico.

L'uso del presente certificato dopo l'eventuale sopravvenuta invalidità, comporta la personale responsabilità del richiedente.

Favignana, lì 09 Ott. 2015

IL RESP. DEL U.O.I. URBANISTICA
(Geom. A. P. AZZARO)





IL RESPONSABILE DEL SETTORE
(Ing. Pietro VELLA)



3. Immobile

3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa

PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO DELL'ARCIPELAGO DELLE ISOLE EGADI

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

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

CAPO I

Art. 6 Categorie normative

[...] a) *Conservazione*

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

Art. 9 Ambiti della tutela integrale

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

Regime normativo: conservazione.

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

NDA, TITOLO III – ARTICOLAZIONE DELLE COMPONENTI

CAPO III

Art. 24 Vegetazione alofitica di scogliera

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

Art. 27 Macchia aperta e garighe

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

CAPO IV

Art. 35 Siti e beni archeologici

f) *Aree d'interesse archeologico subacqueo*

3. Immobile

3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa

PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO DELL'ARCIPELAGO DELLE ISOLE EGADI

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

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

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

Art. 41 Attrezzature e impianti tecnici

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

Art. 43 Zona di rispetto della fascia costiera

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

la fruizione culturale-scientifica e didattico-ricreativa del mare e del territorio anche attraverso percorsi escursionistici;

interventi tesi a promuovere e a favorire, anche in forma di sperimentazione, la ricostituzione di elementi di naturalità nelle aree, ove tali elementi hanno dimensioni tali che ne rendano opportuna la valorizzazione;

interventi tesi a promuovere il recupero dei complessi turistico-alberghieri esistenti e degli spazi liberi di pertinenza, con destinazioni d'uso che privilegino le attività culturali e per il tempo libero; [...]

Art. 45 Riserva marina

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

NDA, TITOLO V – INTERVENTI DI RILEVANTE TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO

Art. 59 Opere di viabilità stradale e per le comunicazioni

Art. 61 Impianti tecnologici

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE DEL COMUNE DI FAVIGNANA

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

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 La trasformazione

I dati della trasformazione

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 1.642 (sedime + spazi cortilizi)
Superficie sedime:	mq 335
Superficie utile lorda:	mq 361 di cui usi governativi mq 13
Superficie netta:	mq 238
Volume fuori terra:	mc 1.565

Parametri edilizi

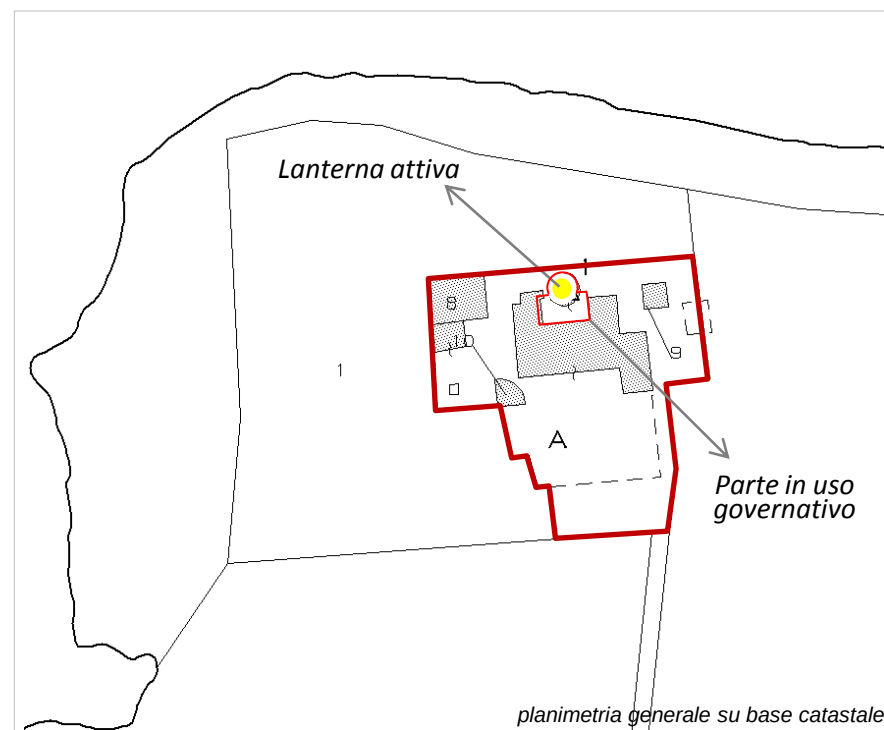
Incidenza media della muratura 34% della s.u.l.

Nuovi usi

- Per l'intera superficie, ad eccezione degli usi governativi, si prevede una **destinazione d'uso culturale-scientifica, didattica-ricreativa, con la possibilità di sviluppare una parte da destinare a foresteria.**
- Per la superficie in uso governativo è previsto il mantenimento del **servizio di pubblica utilità** (lanterna di segnalazione attiva in gestione al Ministero della Difesa).
- Per l'intera superficie esterna si prevedono attività di tutela e salvaguardia per la preservazione e la migliore fruizione del paesaggio.

Tipologie di intervento

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



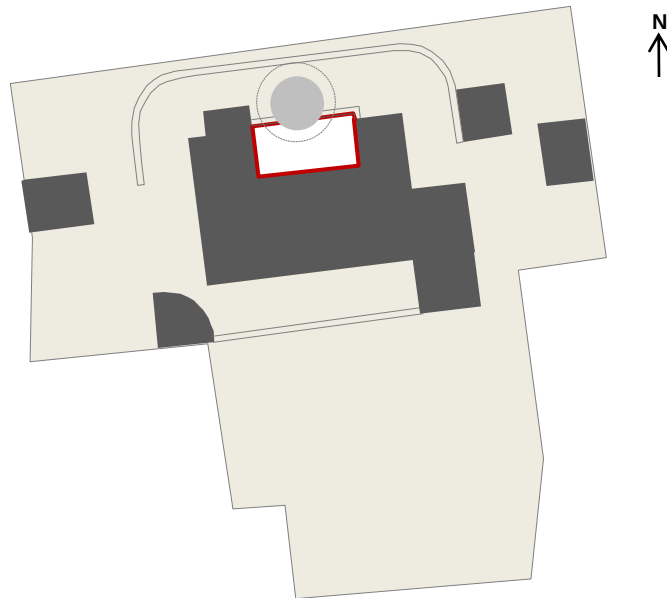
STANDARD E ONERI URBANISTICI

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

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 La trasformazione

Ipotesi di trasformazione



LEGENDA

Riqualificazione e tutela degli spazi aperti

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

 Superficie scoperta in uso governativo

Recupero dell'esistente

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

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

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.2 La concessione di valorizzazione (art. 3-bis D. L. n. 351/2001 conv. dalla L. n. 410/2001 e ss. m. i.)

La concessione di valorizzazione è uno strumento di partenariato pubblico-privato che consente di sviluppare e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, attraverso l'assegnazione a primari operatori privati del diritto di utilizzare gli immobili a fini economici per un periodo determinato di tempo, a fronte della loro riqualificazione, riconversione funzionale e manutenzione ordinaria e straordinaria.

Attraverso lo strumento della concessione, l'investitore privato non grava il proprio business plan dei costi per l'acquisto degli immobili che rimangono di proprietà pubblica, mentre lo Stato, oltre ad incassare un canone per l'intera durata della concessione, risparmia gli oneri improduttivi di vigilanza, custodia, messa in sicurezza, manutenzione e riattiva nel contempo circuiti virtuosi di trasformazione urbana e sviluppo territoriale.

La durata della concessione è commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione, per un periodo di tempo comunque non eccedente i 50 anni. Alla scadenza della concessione, lo Stato rientra automaticamente nella piena disponibilità degli immobili concessi in uso, con l'acquisizione di ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad essi apportate. La L. n. 228/2012 ha previsto che, al termine del periodo di tempo previsto dalla concessione, il Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia del demanio, verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni, possa riconoscere al concessionario, ove non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene, al prezzo di mercato.

L'individuazione dei concessionari privati prevede il ricorso a procedure di evidenza pubblica, tra primari investitori ed operatori dotati di idonei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi e con esperienza pluriennale nella progettazione di qualità e nei settori commerciali e gestionali individuati per l'uso degli immobili.

Il canone della concessione è determinato secondo valori di mercato, tenendo conto degli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili e della ridotta remuneratività iniziale dell'operazione. Il D.L. n. 95/2012 ha introdotto il riconoscimento ai Comuni interessati dal procedimento di valorizzazione di una aliquota pari al 10% del canone riscosso dallo Stato.

Il D.L. n. 95/2012 ha, inoltre, espressamente previsto la possibilità di sub-concedere a terzi le attività economiche o di servizio previste dal piano di gestione. Tale innovazione può consentire una significativa estensione della concessione di valorizzazione, già sperimentata per il recupero di immobili pubblici a fini turistico-ricettivi e culturali, anche a progetti di trasformazione che prevedano altre destinazioni funzionali, comprese quelle residenziali e commerciali.

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.3 Percorso amministrativo

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 e di tutela e le scelte in merito 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 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 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 o sottoposti a precisi vincoli di tutela artistica.

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.



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

Tutte le analisi di inquadramento inserite nell'Information Memorandum sono stati realizzate in collaborazione con Invitalia

