



AGENZIA DEL DEMANIO

INFORMATION MEMORANDUM

ottobre 2015



Faro di Punta Imperatore a Forio d'Ischia (NA)



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 31
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag 33
3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa	pag 43

4. Iter di Valorizzazione e strumenti

4.1 La trasformazione	pag 55
4.2 La concessione di valorizzazione (art. 3-bis D. L. n. 351/2001 conv. dalla L. n. 410/2001 e ss. m. i.)	pag 57
4.3 Percorso amministrativo	pag 58

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 Punta Imperatore a Forio d'Ischia, 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 interventiche 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

1.6 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 in corso di sottoscrizione una Dichiarazione comune d'intenti con il Comune di Forio d'Ischia;
- Richiesta di autorizzazione alla Concessione inoltrata al MiBACT in data 17/03/2015.

In coerenza con il progetto 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 – con usi di carattere reddituale da affidare a privati.

Attraverso il turismo responsabile possono essere sviluppate diverse attività e azioni a sostegno della conoscenza dell'ambiente e della salvaguardia degli ecosistemi esistenti, anche in relazione all'uso di nuove tecnologie nel settore dell'efficiamento energetico.

In aree di particolare interesse naturalistico come le isole del Golfo di Napoli, l'organizzazione di attività legate alla scoperta dei caratteri paesistici, ambientali e culturali del territorio, può essere associata alla ricerca e alla salvaguardia delle risorse naturali e del patrimonio.

L'Isola d'Ischia è oggi meta consolidata del turismo internazionale. Il faro si trova nel Comune di Forio, tra spiagge e località termali di rilievo e campagne coltivate, in una zona isolata e non facilmente raggiungibile, che nonostante ciò è luogo di lunghe passeggiate a piedi da parte dei turisti, soprattutto stranieri.

La zona, di notevole valenza ambientale, rappresenta un ottimo terreno di elezione per avviare iniziative culturali e scientifiche che ben si inquadrano all'interno del turismo alternativo. E' l'unico comune che conserva intatto il suo centro storico con i vicoli, le chiese, le torri di avvistamento e i monumenti inalterati nella loro struttura.

L'intero territorio del comune di Forio, infatti, è stato riconosciuto di "notevole interesse pubblico" (Con D.M. 12 gennaio 1958 ai sensi della L. n. 1497/39) per i suoi incomparabili paesaggi di non comune bellezza panoramica e per i suoi caratteristici complessi di valore estetico e tradizionale.

L'ambito, inoltre, si affaccia sulla ZPS/SIC "Fondali marini di Ischia, Procida e Vivara", parco marino con fondali ricchi di comunità faunistiche dall'elevata biodiversità e con la presenza di coralli rossi e rientra in una zona a "Protezione Integrale"

L'intervento ipotizzato terrà in considerazione, da un lato, l'elevata naturalità del territorio e la sua particolare panoramicità, dall'altro, sarà l'occasione di valorizzare il carattere identitario che il faro rappresenta in quanto elemento primario nella percezione del paesaggio.

Il modello che si intende sviluppare, che potrà eventualmente essere parte integrante della rete escursionistica con le attrezzature di sostegno al turismo sostenibile sarà realizzato nel rispetto di quanto indicato nel PTP. In linea con il PTP si potrà realizzare un'attività ricettiva intesa quale piccolo albergo, di tipo Bed e Breakfast, ostelli, rifugi e prevede funzioni complementari come ristorazione, bar e punti di ristoro, centri informativi e didattici, piccole strutture espositive e quant'altro connesso con una controllata fruizione scientifico-didattica, culturale e ricreativa del territorio.

1. Indicazioni progettuali

1.6 Valorizzazione del Faro

La nuova struttura turistico-culturale potrà essere un punto di riferimento per lo sviluppo di tali attività anche connesse allo studio dell'evoluzione naturale degli ecosistemi terrestri e marini, all'osservazione e al rilevamento degli aspetti biotici ed abiotici e agli interventi di difesa ambientale.

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, nonché l'utilizzo di materiali compatibili con l'ambiente e con l'architettura storica. Sarà, inoltre, prevista la fruibilità pubblica-collettiva e verrà incoraggiata l'attrazione dei flussi di turismo particolarmente attento al paesaggio e all'ambiente.

Inoltre, dovrà essere 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 dovrà, quindi, esserne garantito l'accesso.

Verrà garantita la fruibilità del paesaggio anche a supporto dei tracciati e delle eventuali attrezzature per il turismo sostenibile e la valorizzazione della viabilità panoramica senza alterare l'andamento naturale del terreno, delle strade, della sentieristica e limitare le visuali, nel pieno rispetto delle piante e della vegetazione spontanea esistente, con sistemazioni idonee per la sicurezza e la comodità realizzate nel massimo rispetto dei valori del contesto. Sarà, quindi, garantita la salvaguardia e valorizzazione del patrimonio naturale, storico-culturale, paesaggistico e della viabilità panoramica e l'eventuale recupero e conservazione dei siti naturalistici ed archeologici più rappresentativi sotto l'aspetto scientifico e storico culturale con finalità scientifiche, formative, culturali e turistiche.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente saranno effettuati senza aumenti di superficie o di volume, entro e fuori terra, senza aumento del carico antropico e del livello di danno, come definito dal D.P.C.M. 29 settembre 1998 e senza modifiche della distribuzione degli ambienti interni e dei collegamenti verticali originari.

Non sarà, inoltre, prevista l'alterazione dei prospetti, nonché l'installazione di strutture esterne che impediscano la veduta panoramica dai luoghi accessibili al pubblico.

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

Nella progettazione degli impianti tecnologici sarà posta particolare attenzione ai tracciati, evitando rischi per l'ambiente e il paesaggio.

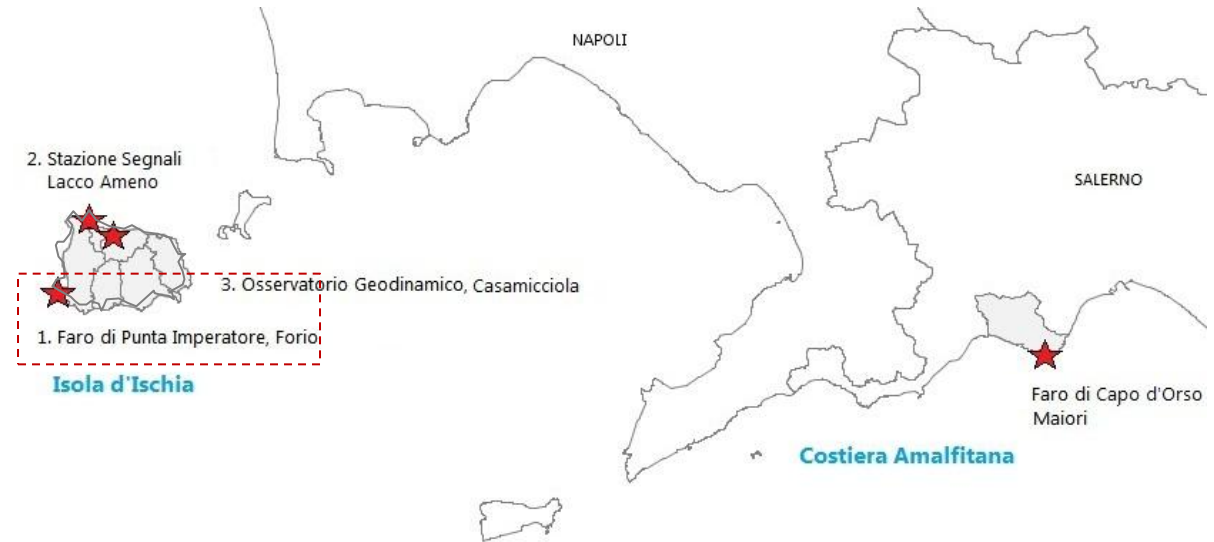
2. Inquadramento territoriale

2.1 Ambito geografico di riferimento

La Campania

La **Campania** è la regione italiana con il numero più alto di beni inclusi in un sito UNESCO (14), ed è una delle regioni con il maggior numero di beni Patrimonio dell'umanità (6 dei 45 totali). Il capoluogo di Regione, Napoli, detiene inoltre il primato di città con il centro storico più vasto del vecchio continente.

Gli immobili, oggetto del presente studio, sono localizzati nell'isola d'Ischia (in particolare a Forio, a Lacco Ameno ed a Casamicciola Terme) e nella Costiera Amalfitana, a Maiori .



L'**isola di Ischia**, denominata l'isola verde per la sua natura rigogliosa, è la più grande del golfo di Napoli, ed è di origine vulcanica. Il paesaggio collinare, semi-montuoso, culmina nei 788 m del Monte Epomeo. Colonizzata dai Greci, l'isola ha sempre avuto nella pesca e nell'agricoltura le fonti di reddito principali. In seguito i romani scoprendo un'inesauribile falda acquifera crearono le *Terme* e l'isola divenne il principale nucleo termale dell'Impero Romano. Rinomata per il suo patrimonio termale, l'isola è anche ricca di storia, cultura e tradizioni oltre ad avere numerose e caratteristiche spiagge.

La **costiera amalfitana** (dal 1997 patrimonio UNESCO) è un tratto di costa famoso in tutto il mondo per la sua bellezza naturalistica ed è noto per la sua eterogeneità: ognuno dei paesi ha il proprio carattere e le proprie tradizioni. Ha un forte indotto economico grazie al turismo ed all'esportazione del celebre «limone Costa d'Amalfi» ed è nota anche per alcuni prodotti tipici, come il limoncello, le alici e le conserve di pesce, le ceramiche dipinte a mano a Vietri e la carta di Amalfi. La Costiera prende il nome da Amalfi, la città più importante della costa e la prima delle quattro Repubbliche Marinare d'Italia.

2. Inquadramento territoriale

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Collegamenti autostradali

La Campania è facilmente raggiungibile in auto da tutta la Penisola in quanto è attraversata per intero dall'autostrada **A1**.

Collegamenti ferroviari

L'infrastruttura ferroviaria in Campania si estende per circa 1000 km di linee; oltre 140 le stazioni. La **rete principale** è costituita da:

- la linea **AV Roma-Napoli**
- la linea **Roma-Napoli via Formia-Villa Literno-Aversa**
- la linea **Roma-Napoli via Cassino-Caserta-Cancello**
- la linea **Napoli-Salerno-Battipaglia-Sapri** (Reggio Calabria)
- la linea **Caserta-Benevento-Savignano Greci** (Foggia)

Collegamenti aerei

In Campania sono presenti 4 aeroporti; il più importante è l'Aeroporto di **Napoli Capodichino**, uno dei più grandi ed importanti di tutta la penisola. Gli altri 3 sono:

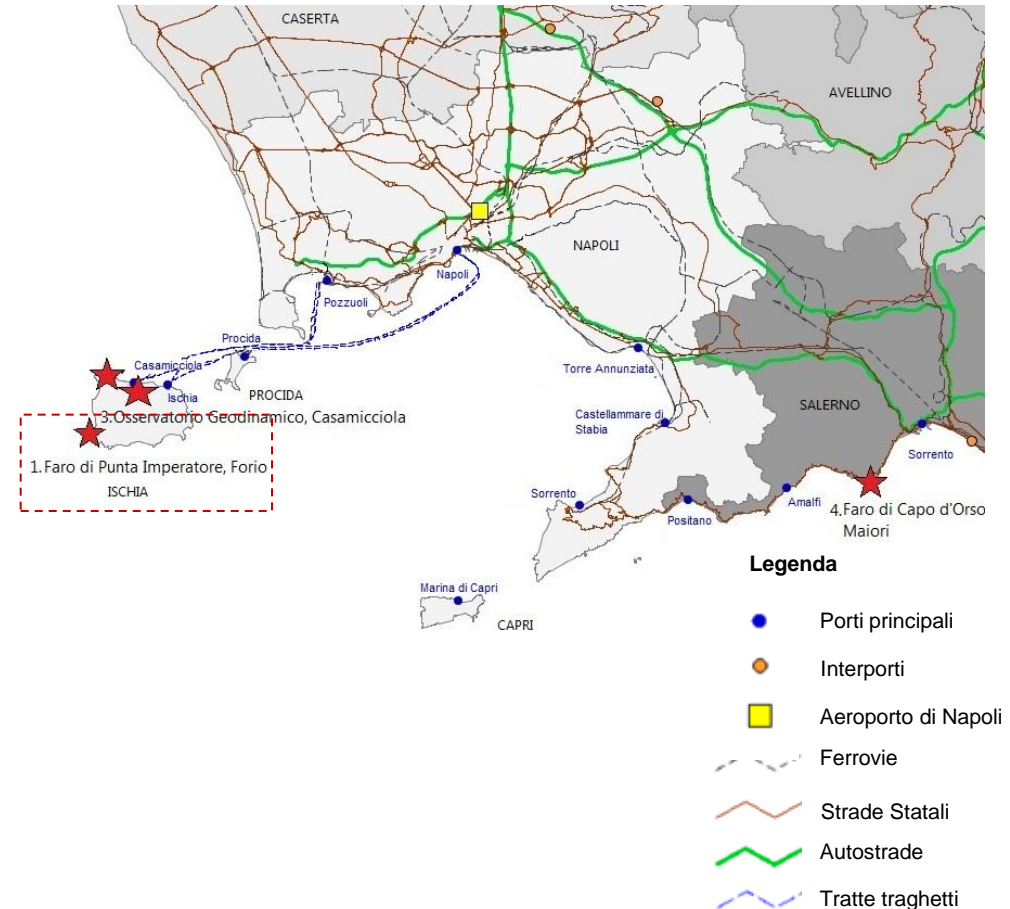
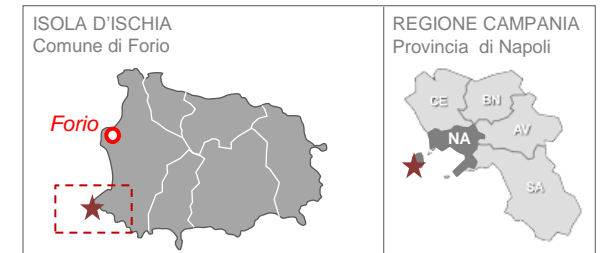
- Aeroporto di Capua
- Aeroporto di Caserta-Grazzanise
- Aeroporto di Salerno-Pontecagnano

Collegamenti marittimi

Sono presenti diversi **porti**, alcuni dei quali turistici, tra i quali spicca il **porto di Napoli**, uno dei più importanti d'Europa.

In prossimità del porto si trovano importanti strutture nodali: l'Interporto Campano, l'Interporto Sud Europa di Marigliano. Prossimi allo scalo anche la **Stazione Centrale ferroviaria** e il **porto turistico di Mergellina**.

Traghetti ed aliscafi assicurano collegamenti con le isole di **Capri**, **Ischia**, **Procida**, la **Costiera Sorrentina**, la **Costiera Amalfitana**, e, tramite mezzi veloci, anche le isole Eolie.



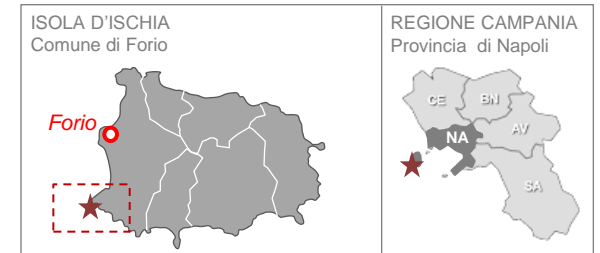
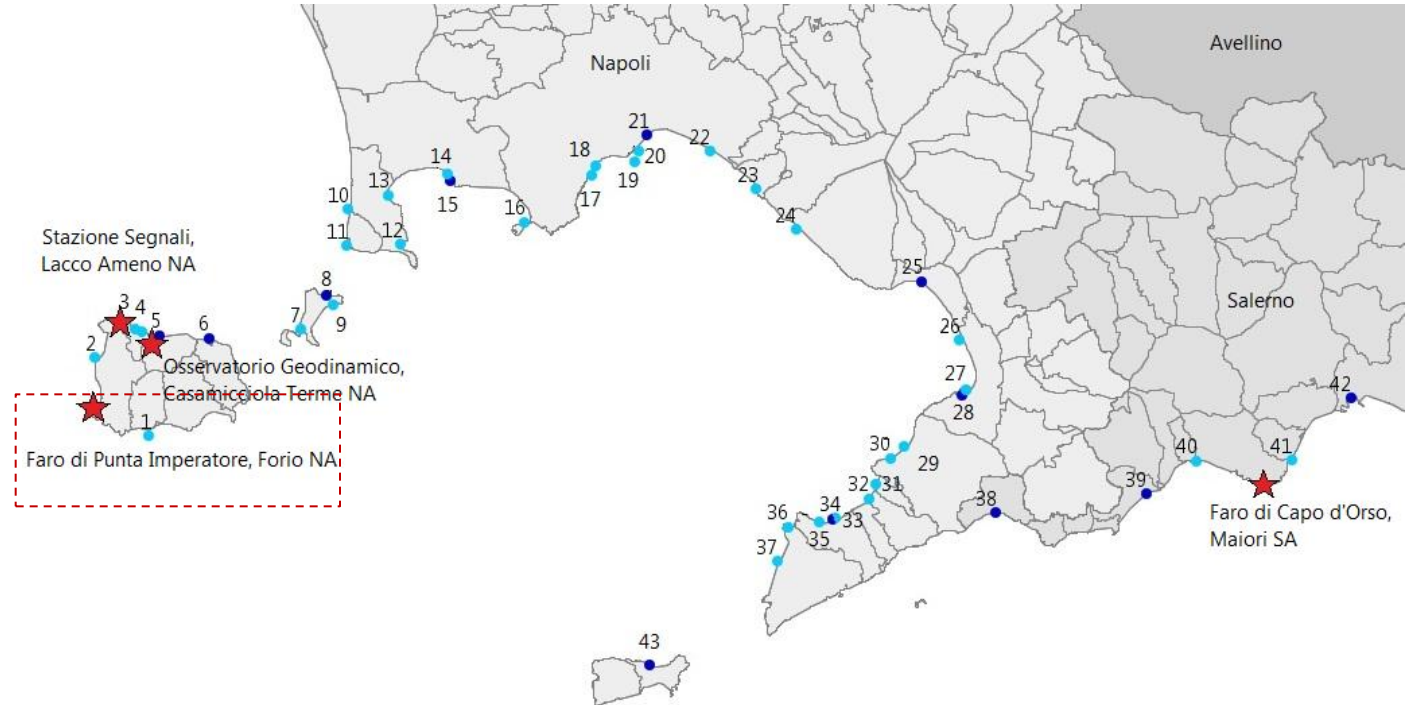
2. Inquadramento territoriale

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Sistema portuale

Elenco e localizzazione dei porti

- | | |
|----|---|
| 1 | Sant'Angelo |
| 2 | Forio |
| 3 | Lacco Ameno |
| 4 | Marina di Pithecusae |
| 5 | Casamicciola |
| 6 | Porto d'Ischia |
| 7 | Chiaiolella |
| 8 | Procida |
| 9 | Corricella |
| 10 | Torregaveta |
| 11 | Acquamorta - Marina di Torre Fumo |
| 12 | Porto Miseno |
| 13 | Baia |
| 14 | Marina di Maglietta, Pozzuoli |
| 15 | Pozzuoli |
| 16 | Nisida |
| 17 | Posillipo, Napoli |
| 18 | Mergellina |
| 19 | Santa Lucia, Napoli |
| 20 | Molosiglio, Napoli |
| 21 | Napoli |
| 22 | Marina Vigliena, Napoli |
| 23 | Portici |
| 24 | Torre del Greco |
| 25 | Torre Annunziata |
| 26 | Marina di Stabia, Castellammare di Stabia |
| 27 | Porto Davide, Castellammare di Stabia |
| 28 | Castellammare di Stabia |
| 29 | Vico Equense |
| 30 | Marina di Equa |
| 31 | Marina di Meta |
| 32 | Marina di Cassano |
| 38 | Positano |
| 39 | Amalfi |
| 40 | Maiori |
| 41 | Cetara |
| 42 | Salerno |
| 43 | Capri |

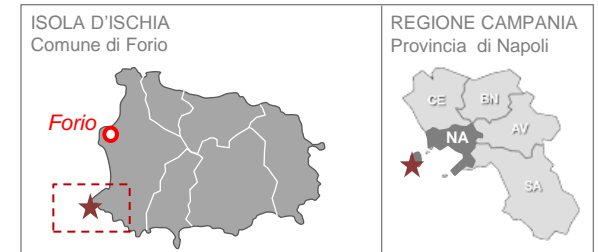


● Porto Turistico
● Porto Principale

2. Inquadramento territoriale

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Focus porti turistici

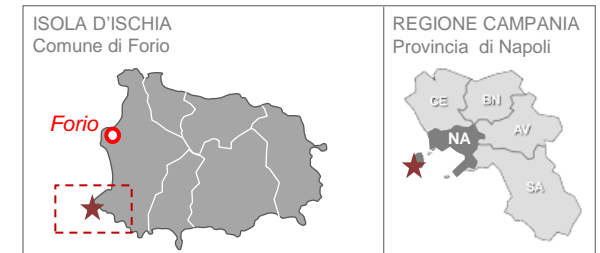


Porti turistici	Posti Barca	Lunghezza max barche	Pescaggio barche	Servizi nautici offerti	Distanza dal faro
1. Sant'Angelo	100	21 m	in banchina da 2 a 4 m	Acqua, energia elettrica, illuminazione banchine, scivolo, riparazione motori, elettriche ed elettroniche, guardianaggio, antincendio, meteo, rifornimento alimentare.	<ul style="list-style-type: none"> - 2,8 NM per Punta Imperatore, - 7,3 NM per Lacco Ameno, - 8,5 NM per Casamicciola Terme
2. Forio	350	40 m	da 1 a 8 m	Acqua, energia elettrica, scivolo, gru mobile, rip.ni di motori e elettriche ed elettroniche, wifi, guardianaggio, ormeggiatori, sommozzatori, antincendio, meteo, servizi igienici e docce, riforn. alimentare, parcheggio .	<ul style="list-style-type: none"> - 1,8 NM per Faro Punta Imperatore, - 2,3 NM per Monte Vico/ Lacco Ameno, - 3,4 NM per Collina Sentinella/ Casamicciola Terme
3. Lacco Ameno	12	90 m	in banchina da 3,5 a 7,5 m	Acqua, energia elettrica, antincendio, meteo, riparazioni motori e rip.ni elettriche.	<ul style="list-style-type: none"> - 2,7 NM per Faro Punta Imperatore, - 0 NM Monte Vico/Lacco Ameno - 0,8 NM per Casamicciola Terme
4. Marina di Pithecusae	38	24 m	da 3,5 a 7,5 m	Acqua, energia elettrica, scivolo per barche fino a 7 m, guardianaggio, ormeggiatori, sommozzatori, antincendio, parcheggio auto.	<ul style="list-style-type: none"> - 3,2 NM per Faro Punta Imperatore/Forio, - 0,2 NM per Monte Vico/Lacco Ameno, - 0,5 NM per Casamicciola Terme
5. Casamicciola Terme	275	80 m	in banchina da 2,20 a 5 m	Acqua, energia elettrica, illuminazione banchine, scivolo, scalo di alaggio, WI-FI, guardianaggio, ormeggiatori, sommozzatori, antincendio, ritiro rifiuti, meteo, servizi igienici , parcheggio .	<ul style="list-style-type: none"> - 3,6 NM per Faro Punta Imperatore - 0 NM per Casamicciola Terme - 1,3 NM per Lacco Ameno
6. Ischia Porto	200	50 m	in banchina da 1,2 a 3,6 m. In porto da 0,7 m a 3,6 m.	Distrib. benzina e gasolio, acqua ed e. elettrica, illuminazione banchine, gru, rimessaggio all'aperto/coperto, rip.ne motori, rip.ni elettriche, elettroniche, rip.ni scafi legno e vtr, ormeggiatori, sommozzatori, ritiro rifiuti, antincendio, servizi igienici e docce, riforn. alimentare, rivendita ghiaccio, parcheggio.	<ul style="list-style-type: none"> - 10 NM per Faro Punta Imperatore - 1,8 NM per Casamicciola Terme - 2,5 NM per Lacco Ameno

2. Inquadramento territoriale

2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali

Attrattività culturali locali: patrimonio storico-culturale dell'Isola d'Ischia



Fin dall'antichità l'isola venne considerata una terra di grande interesse sia per la sua posizione nel Mediterraneo, sia per le ricchezze del suo territorio. Furono i greci, i primi colonizzatori che nel VII secolo a.C. portarono le prime forme di civiltà organizzata attribuendo all'isola il nome di Pithekoussai. Dall'isola si spinsero a conquistare la costa e fondarono Cuma e Neapolis. Il loro insediamento sull'isola si trovava nell'attuale zona di Monteveico a Lacco Ameno. Oggi sappiamo che la loro maggiore attività era la produzione di vasi di ceramica e il commercio dei loro prodotti. Successivamente alla civiltà greca giunsero i Siracusani intorno al 500 a.C.. Pithekoussai fu distrutta e l'isola fu soggetta a diverse dominazioni, tra cui quella di Roma che la cedette a Napoli in cambio di Capri.

Con i romani Ischia fu chiamata Aenaria, il suo centro era vicino alla zona di Cartaromana a Ischia Ponte, ma in seguito a un rapido assestamento del terreno l'insediamento fu sommerso dal mare. Per un lungo periodo fu terra di conquista e di passaggio.

Dal IX secolo iniziarono le invasioni dei saraceni, le incursioni dei turchi e degli africani che si protrassero per ben settecento anni.

Nei periodi successivi Ischia vide l'alternarsi di varie dominazioni: i Normanni, gli Svevi, gli Angioini e infine gli Aragonesi che attraverso la famiglia d'Avalos restituirono all'isola periodi di tranquillità e di dinamismo economico. Il loro dominio si trasformò progressivamente in assoggettamento con pressioni fiscali e angherie, tanto che nel 1729 alla morte di Michelangelo d'Avalos ci fu un'autentica sommossa. Il risultato fu che Ischia passò sotto la gestione diretta della casa reale di Napoli e così rimase fino all'unità.

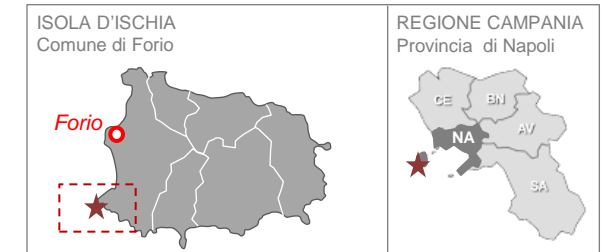
Ischia è un'isola ricca di storia, cultura e tradizioni: il *Museo del Mare ad Ischia*; il *Castello Aragonese* ed il *Borgo ad Ischia Ponte*; il *Fungo* (roccia tufacea), il *Santuario di Santa Restituta* ed il relativo *Museo a Lacco Ameno*; i *Giardini La Mortella*, la *Chiesa del Soccorso* e la *Colombaia di Luchino Visconti* a Forio; il *Borgo di Sant'Angelo* e le architetture di tufo verde a Serrara Fontana.

Nel corso dell'anno l'isola è teatro di manifestazioni ed avvenimenti: feste e spettacoli folcloristici, concerti di musica classica e leggera, manifestazioni teatrali.

2. Inquadramento territoriale

2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali

Attrattività culturali locali: patrimonio storico-culturale di Forio



Forio, il secondo comune dell'isola per estensione e abitanti, si presenta come una cittadina di impianto medievale con stradine tortuose e ricche di edicole votive, ma numerosi edifici di stile barocco, balconi, portali in tufo o in pietra lavica, giardinetti e orti, ne rendono l'aspetto unico e vivace. Si rilevano marcati segni nell'architettura locale delle invasioni saracene subite nel corso dei secoli. Il centro storico è contraddistinto da palazzi nobiliari, da "atelier" dei pittori locali, da minuscole botteghe artigiane di ceramiche, da chiese ricche di storia e di arte. Lungo la costa sorgono molte torri di avvistamento e difesa, la più famosa di queste è il *Torrione*. Inoltre, è possibile ammirare, tra gli altri, la *Chiesa del Soccorso e l'antistante piazza*, la *Chiesa di San Vito* risalente alla metà del '700, la *Chiesa di Santa Maria di Loreto* del XIV sec., il *Giardino La Mortella*, unico nel suo genere, la *Villa La Colombaia* e i *Giardini di Ravino*. Infine, nella frazione di **Panza**, i resti di un'antica *casa greca* custodiscono un sito archeologico antico quasi 3000 anni.

Punta Imperatore è un promontorio che si raggiunge mediante una stradina che ripercorre il vecchio sentiero di montagna. Sulla sua vetta, dove è ubicato il **Faro Punta Imperatore**, è possibile osservare il centro dell'abitato di Forio, il litorale che da Citara giunge fino alla chiesetta del Soccorso, nonché le valli e le colline che dal mare giungono fino alla vetta del Monte Epomeo. Lo scenario che lascia a bocca aperta è quello che si ammira dal faro: la visuale abbraccia l'intero golfo di Gaeta e le isole Pontine.



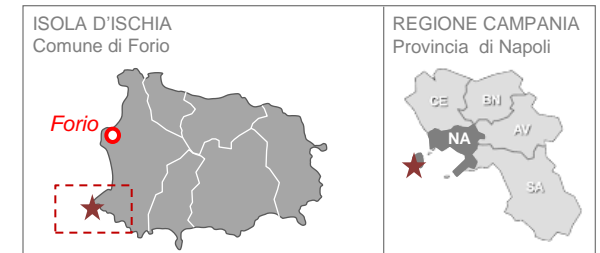
2. Inquadramento territoriale

2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio naturalistico dell'Isola d'Ischia

L'isola d'Ischia è famosa soprattutto per la ricchezza delle sue *sorgenti termali* e per la bellezza delle sue *spiagge e boschi*. E' un luogo speciale per la sua storia geologica, per i suoi caratteri geofisici, per le sue acque termominerali, per la sua biodiversità, per il suo paesaggio. L'isola ha un patrimonio idro-termale fra i più ricchi ed interessanti del mondo: ben 69 gruppi (campi) fumarolici e 29 bacini idrotermali. Questa ricchezza ha reso l'isola una delle località leader del mercato Europeo del termalismo. L'isola è circondata da spiagge e aree balneabili di varia natura: la *spiaggia dei Maronti*, lunga ed arcuata, la *spiaggia di Citara*, famosa per la bellezza e per le sue virtù terapeutiche, e la spiaggia di *San Francesco*. La *baia di San Montano*, tra Forio e Lacco Ameno, ha caratteristiche particolari: raccolta e ben protetta dai venti offre un'acqua limpida e mediamente più calda della media, con fondali estesi e sicuri. Due spiagge suggestive sono le *spiagge di Cafiero* e del "*Bagnitiello*", a Casamicciola. Ischia Porto offre la *spiaggia dei pescatori*, e la *spiaggia di Cartaromana*. Inoltre si trova la *baia di Sorgeto*, caratterizzata dallo splendore del paesaggio e dalla fonte di acqua. Oltre a quelle citate ci sono anche San Pancrazio e la "Scarrupata", raggiungibili solo dal mare. Il territorio ha una vasta selva, dal *castagneto dell'Epomeo* al bosco delle *acacie «Frassitelli»*, dal *bosco della Falanga*, con animali e reperti di fossili marini, alle *cinque splendide pinete*. Tra queste la *Pineta di Faiano* è la più grande dell'isola. La *Pineta dei Fiori - Nancy Bozzi*, ricca di pini e lecci, è attraversata da un sentiero dominato diverse specie di fiori. La *Pineta degli Artisti e delle Orchidee* definita così da un accordo nato tra l'Associazione per la difesa dei pini ed il Comune di Ischia. Quest'ultimo affidò i tronchi dei pini malati alla fantasia di scultori locali trasformandoli in vere e proprie sculture. La *Pineta Mirtina (Villari)*, che offre, in primavera, uno spettacolare tappeto di ciclamini lungo tutti i sentieri. Infine la *Pineta degli atleti* caratterizzata da un'ampia zona di querce secolari e pini.

Il *Regno di Nettuno*, area marina protetta istituita nel 2007, comprende il mare che circonda l'Arcipelago Flegreo, formato dalle isole di Ischia, Procida e Vivara. L'*isola di Vivara* è stata dichiarata, nel 2002, Riserva Naturale Statale e dal 1974 è oasi naturalistica protetta.



2. Inquadramento territoriale

2.4 Offerta turistica

Sport ,divertimento e benessere

I parchi termali

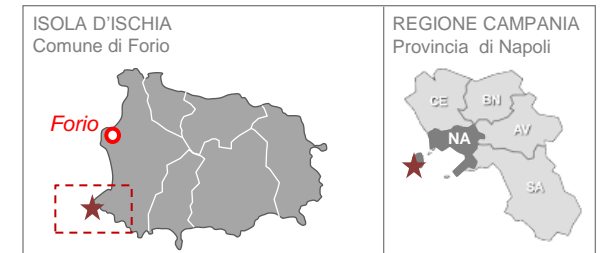
Diversi sono i parchi termali presenti sull'isola: in queste oasi di paradiso, le numerose piscine termali a varia temperatura, con idromassaggio o alimentate dall'acqua termale proveniente dal mare, sono incastonate in stupendi giardini con piante tropicali e fiori rari, provenienti da ogni parte del mondo. Nei parchi si possono fare trattamenti termali come fanghi, aerosol inalazioni, bagni ed anche trattamenti estetici viso e corpo con massaggi e fisioterapia. Tra i principali parchi termali: il *Parco Termale Giardini Poseidon* con le sue 22 piscine termali a diversa temperatura, il *Parco Termale Negombo*, un'oasi con piscine d'acqua calda e di acqua marina immerso nella vegetazione tropicale, il *Parco termale Castiglione* piccolo parco alimentato da fonti antichissime composto da tre piscine, il *Parco Terme Aphrodite – Apollon*, uno dei posti più belli dell'isola, in posizione panoramica, le *Terme millenarie di Cavascura ai Maronti*, che offrono una struttura con ben 12 piscine ed infine il *Parco Termale Tropicale*, situato nella parte più esclusiva ed incontaminata dell'isola che offre numerosi servizi, cure e trattamenti.

Sport

L'isola d'Ischia è una vera palestra all'aria aperta. Vi si possono praticare tutti gli sport attivi: dal parapendio al windsurf, dal trekking a cavallo in collina alla vela, dal tennis alla canoa, dal diving allo snorkeling, dalla montagna da scalare in mountain bike al jogging. Inoltre, l'isola offre la possibilità di intraprendere escursioni immerse in un panorama mozzafiato organizzate da agenzie ed operatori del settore.

Divertimento

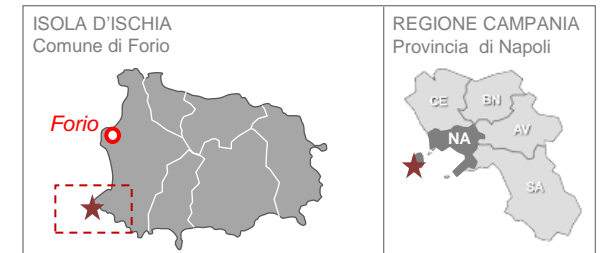
Ischia è il vero e proprio centro della movida notturna isolana. Vi sono varie zone dove si può passare una serata in base ai gusti e alle diverse esigenze. Si trovano numerosi ristoranti e pizzerie, pub e locali notturni. Centro della "vita di piazza" per i più giovani è Piazza degli Eroi. Da qui ci si può dirigere verso il Corso Vittoria Colonna, via principale del Comune d'Ischia dove si trovano le principali discoteche e locali notturni dell'isola.



2. Inquadramento territoriale

2.4 Offerta turistica

Enogastronomia e artigianato



Ischia è specializzata nella cucina Mediterranea, che qui ha sviluppato specialità proprie. Oltre alle differenti varianti di pasta e pizza, un piatto molto famoso dell'isola è il coniglio all'ischitana. Famose sono le tante specialità di mare: totano, pesce azzurro, fravagli, polipo, alice, scorfano cucinati con le ricette tradizionali e accompagnate coi prodotti biotipici del luogo. Numerosi sono i prodotti ortofrutticoli coltivati ad Ischia, tra i quali il limone, utilizzato nei più svariati tipi di ricette e nella produzione del limoncello. Inoltre diverse spezie ed erbe aromatiche contribuiscono, coi frutti delle varie stagioni, a caratterizzare la cucina del luogo.

Ischia presenta una ricca e varia tradizione di liquori, dal classico limoncello d'Ischia, agli amari a base di erbe e prodotti del luogo: liquore di mela, di liquirizia, di melone amari di ruchetta, e una produzione di vini che risale al tempo lontanissimo dei coloni della Magna Grecia, come è testimoniato dai ritrovamenti archeologici.

Grazie alla fertilità del terreno di origine vulcanica vi si producono ottimi vini DOC, soprattutto bianchi, tra cui il Don Alfonso, il Per 'e Palammo, il Biancolella, il Forestanera, il Piediroso e l'Ischia nelle versioni bianco e rosso.

I **prodotti artigianali** di più antica e consolidata tradizione sono oggetti in ceramica e in rafia e i lavorati di pietra lavica e di ferro battuto. Quella della ceramica è un'arte praticata sull'isola sin dai tempi del neolitico e questa lunghissima tradizione ha permesso che si sviluppasse un florido artigianato artistico e domestico: prodotti utili alla vita di tutti i giorni come piatti, vasi, ciotole, manufatti decorativi, maioliche. Le botteghe di ceramisti sono ancora molto numerose sull'isola ed alcune vantano origini cinquecentesche. Della rafia gli artigiani di Ischia si sono sempre serviti per dar vita a manufatti utili alla coltivazione e alla pesca, reti, corde, tele, per poi approdare all'arte dell'intreccio per la creazione di oggetti di decorazione, cestini, ventagli, cappelli, borse e cinture.













3. Immobile

3.1 Localizzazione

LEGENDA

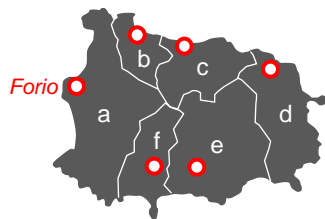
Il territorio e i collegamenti

-  Viabilità principale (SS)
-  Viabilità secondaria
-  Viabilità locale
-  Collegamenti via mare
-  Porti principali
-  Porti turistici
-  Comuni
-  Frazioni
- } *Centri abitati*
-  Centro urbano di riferimento del bene
-  Localizzazione bene

I confini comunali

LEGENDA

- a. Forio
- b. Lacco Ameno
- c. Casamicciola Terme
- d. Ischia
- e. Barano
- f. Serrara Fontana



Schema dei confini comunali



Isola d'Ischia



Ortofoto



Vista nord

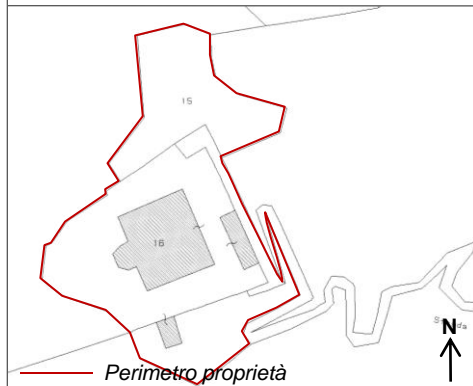
3. Immobile

3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

Scheda di sintesi

BENE DELLO STATO

Attivo dal 1884, sorge maestoso sulla collina che protegge la meravigliosa baia di Citara nell'isola di Ischia, in un quadro naturale di straordinaria bellezza, caratterizzato da diversi elementi di valore storico-artistico e paesaggistico con una varietà di punti panoramici accessibili al pubblico. Dichiarato di interesse storico-artistico dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per Napoli e Provincia con decreto n. 2242 del 19/02/2015 ai sensi dell'art. 10, co. 1 del D.Lgs. n. 42/2004, è uno dei fari più importanti e potenti del Mediterraneo ed è raggiungibile mediante una stradina carrabile solo nel primo tratto. Al faro si accede, infatti, tramite un percorso pedonale a picco sul mare. L'immobile è costituito da un fabbricato in muratura a pianta quadrata a due piani fuori terra ed un terreno con relativi spazi pertinenziali. I prospetti sono lisci ed intonacati, con cornici marcapiano e bucatore regolari, di cui le principali sono ad arco a tutto sesto incorniciato da una modanatura. Il prospetto ovest è caratterizzato dalla presenza del volume costituito dalla lanterna con la scala d'accesso. La copertura è piana. Sono presenti quattro locali per piano oltre cucine, bagni, corridoi e la torre del faro; le strutture murarie sono in tufo. All'esterno sono presenti due fabbricati (forno e deposito). La lanterna è in uso governativo alla Marina Militare.



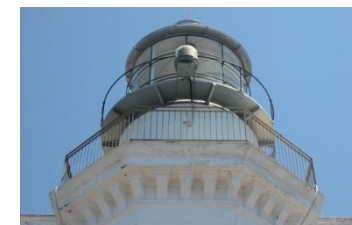
DATI CATASTALI

Comune di Forio
 NCT
 Foglio 38, p.lle 15* e 16.
 NCEU
 Foglio 38, p.lla 16, sub 1, 2, 3 e 4.

NOTA: Sono in corso di allineamento alcune informazioni tutt'ora non coincidenti tra il N.C.T. ed il N.C.E.U.

* Valore che include anche le consistenze dei locali esterni e degli spazi della lanterna.

COMUNE: Forio (NA)	
● LOCALITA': "Punta Imperatore"	
INDIRIZZO: Via Telegrafo s.n.c. (C.M. km 16+900)	
COORDINATE GEORIFERITE: 40°42'40.00"N - 13°51'10.30"E	
DEMANIO MARITTIMO > NO	
DEMANIO STORICO-ARTISTICO > SI	
STATO CONSERVATIVO: Buono	
	Sup. territoriale ...mq 1.560 ca
	Sup. lorda.....mq 440 ca *

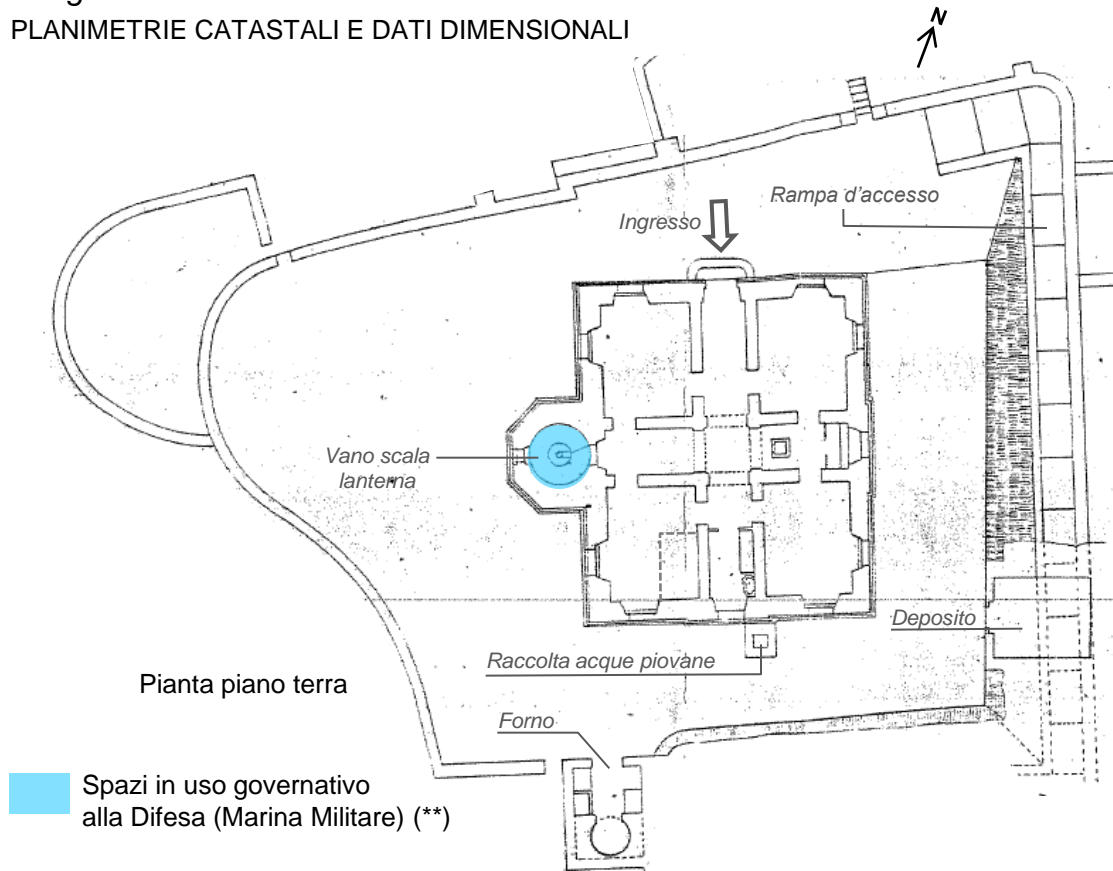


3. Immobile

3.3 Caratteristiche fisiche

Dati generali

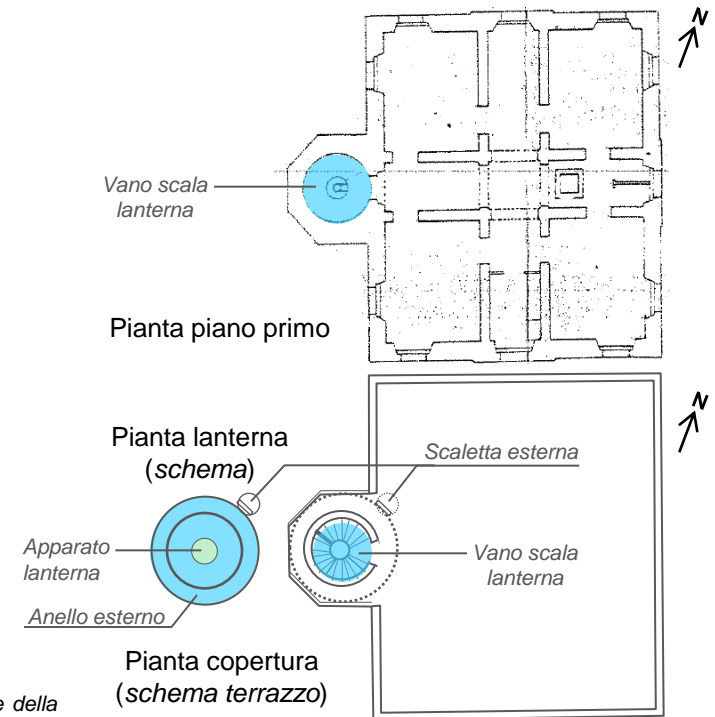
PLANIMETRIE CATASTALI E DATI DIMENSIONALI



Spazi in uso governativo alla Difesa (Marina Militare) (**)

DATI DIMENSIONALI (*)	
Superficie territoriale totale	mq 1.560
<i>di cui:</i>	
- Superficie pavimentata e di sedime	mq 1.155
- Dirupo (p.lla 15)	mq 405
Superficie di sedime	mq 245
Superficie scoperta totale	mq 1.315
<i>di cui:</i>	
- Superficie scoperta pavimentata (escluso rampa di accesso e aree scoscese)	mq 540
Superficie lorda	mq 440
Volume	mc 1.422

(*) Consistenze dedotte (approssimate)



(**) **NOTA:** Al fine di consentire la manutenzione della lanterna ne dovrà essere garantito l'accesso alla M.M. Sono, inoltre, in corso attività di ripresa in consegna di parte dell'area in uso governativo alla M.M. con esclusione della lanterna (il retino azzurro riporta il perimetro aggiornato delle nuova area in uso governativo alla M.M.).

3. Immobile

3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

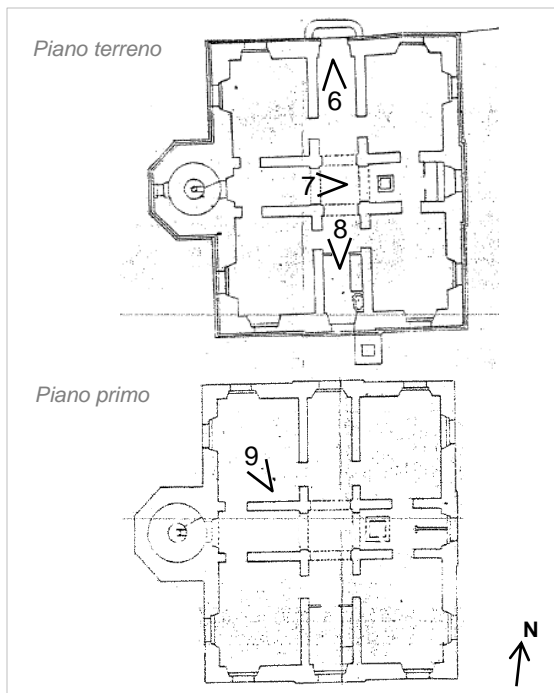
Documentazione fotografica



3. Immobile

3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica



Base: piante piani terra e primo

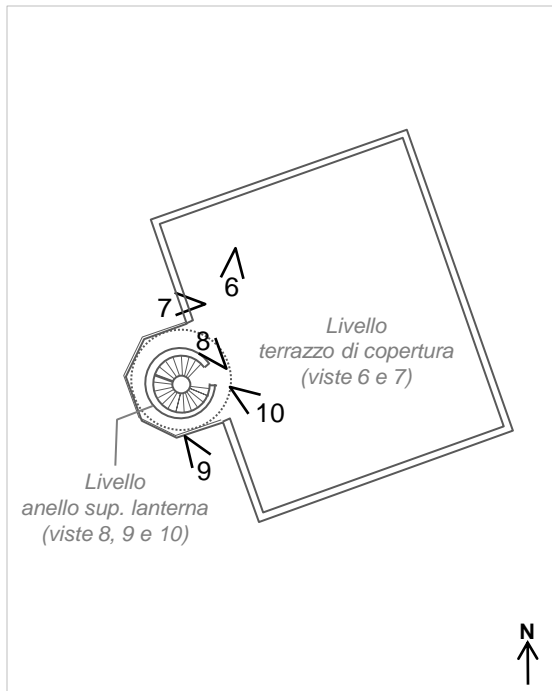


Viste prospettiche degli spazi interni

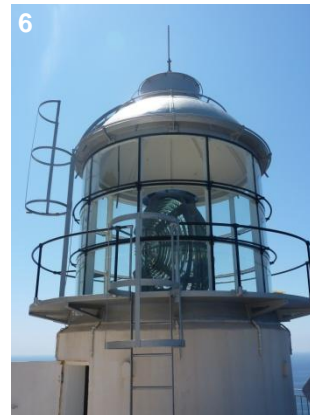
3. Immobile

3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica



Base: schema pianta copertura



Viste prospettiche dal terrazzo di copertura e dall'anello superiore della lanterna

3. Immobile

3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Provvedimenti di Tutela

IL CONTESTO

- **Zona di protezione integrale** (P.I.) – Cfr. Piano Territoriale Paesistico (PTP).
- con D.M. 12 gennaio 1958 **l'intero territorio del comune di Forio d'Ischia** è stato riconosciuto di **“notevole interesse pubblico”**, ai sensi della **L. n. 1497/39**, perchè, oltre a costituire con i suoi incomparabili paesaggi un quadro naturale di non comune bellezza panoramica con caratteristici complessi di valore estetico e tradizionale, offre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere lo spettacolo di quelle bellezze.



3. Immobile

3.5 Rilevanza storico-artistica

Provvedimenti di tutela

DECRETO DI VINCOLO N. 2242 DEL 19.02.2015

Il bene denominato *Faro Punta Imperatore e Terreno Punta Imperatore* è dichiarato di interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 [..].

ESTRATTI RELAZIONE STORICA - ARTISTICA

- “[..] uno dei fari più importanti del Mediterraneo, attivo fin dal 1884 [..]”.
- “L’edificio, un tempo adibito sia a faro che ad alloggio, è costituito da un fabbricato in muratura a pianta quadrata con due piani fuori terra, un terreno e spazi pertinenziali [..]”.
- “L’alta valenza naturalistica del sito costituisce un importante valore aggiunto a questo suggestivo esempio di architettura che, pur mantenendo intatte le sue caratteristiche di funzionalità, si inserisce perfettamente nel contesto ambientale, diventandone parte integrante.”.



AUTORIZZAZIONE ALLA CONCESSIONE

Richiesta di autorizzazione alla Concessione inoltrata al MiBACT in data 17/03/2015.

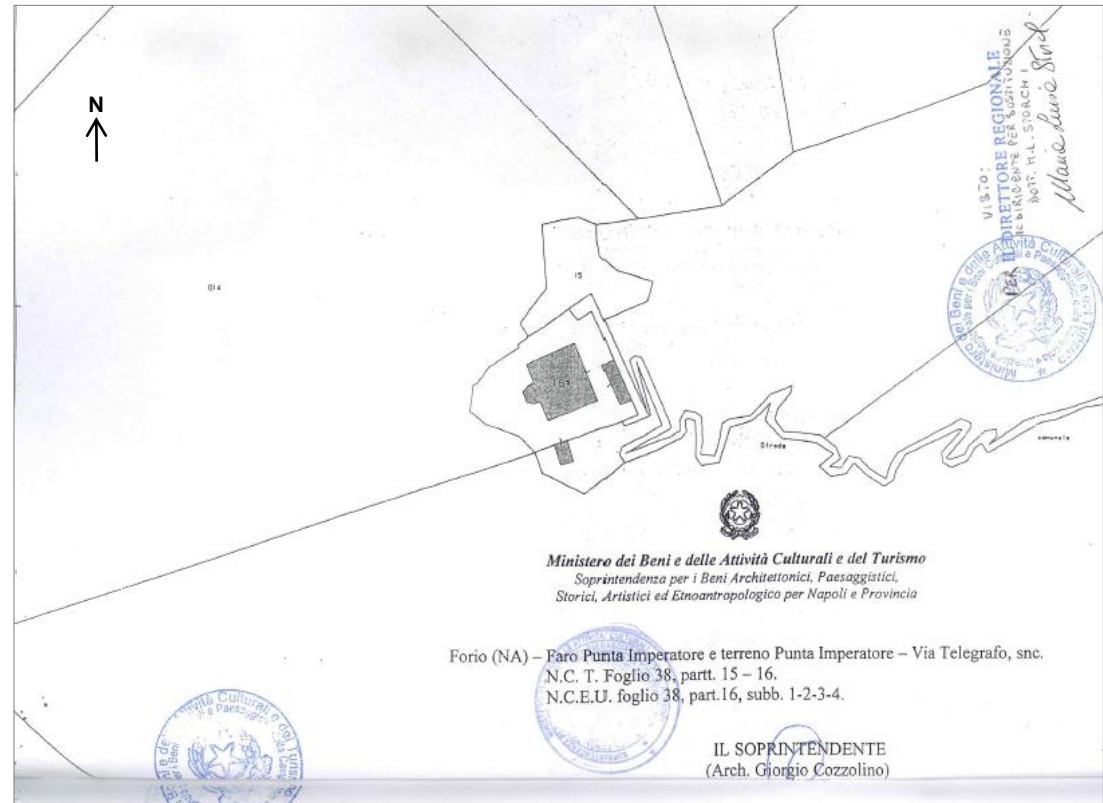
3. Immobile

3.5 Rilevanza storico-artistica

Provvedimenti di tutela

PLANIMETRIA ALLEGATA AL DECRETO DI VINCOLO
Dichiarazione di interesse storico-artistico ai sensi
dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42.

La planimetria catastale (*) e la relazione storico-artistica allegata fanno parte integrante del presente Provvedimento.



Planimetria catastale (*) allegata al Decreto di Vincolo n. 2242 del 19.02.2015.

3. Immobiliare

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica



La valorizzazione è inquadrata in un accordo tra Agenzia del Demanio e Comune di Forio d'Ischia in corso di sottoscrizione.

RIFERIMENTI NORMATIVI REGIONALI

L.R. n. 14/1982;

L.R. 22.12.2004, n. 16 e ss.mm.ii (*) - "Norme sul governo del territorio"

Nota: *L'art. 24 della suddetta L.R. prevede l'adeguamento al PUC come nuovo strumento urbanistico comunale; l'art. 15 co. 3 prevede l'adozione del PTR.*

(*) Modifiche e integrazioni apportate da:

- **L.R. 11.08.2005 n. 15** (B.U.R. 18 agosto 2005, n. 40)
- **L.R. 19.01.2007 n. 1** (B.U.R. 22 gennaio 2007, n. 7)
- **L.R. 30.01.2008 n. 1** (B.U.R. 4 febbraio 2008, n. 5 bis).

STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Piano Territoriale Regionale (PTR) - Campania

- Disegno di Legge "Approvazione e disciplina del Piano Territoriale Regionale", approvato dal C.R. Campania il 16.09.2008.
- Adottato con deliberazione n. 1956 del 31.11.2006.
- Approvato e pubblicato con L.R. n. 13 del 13.10.2008 (B.U.R. Campania - N. 45 Bis del 10 novembre 2008).

Programma Operativo Regionale (POR) Campania FESR 2014 - 2020.

Adottato con D.G.R. n. 647 del 15/12/2014 (B.U.R. Campania - N. 85 del 22 dicembre 2014; quadro di riferimento per l'utilizzo delle risorse comunitarie del FESR – Fondo Europeo per lo Sviluppo Regionale).

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) – Napoli

Proposta di piano approvata con D.G.P. N° 1091 del 17.12.2007 (Revisione gennaio 2013)

Piano Territoriale Paesaggistico dell'Isola d'Ischia (P.T.P.)

Piano determinato dal D.M. del 28 marzo 1985.

STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE

Variante di adeguamento al Piano Regolatore Generale (PRG) di Forio

Adottata nel 2002

3. Immobiliare

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Sintesi degli strumenti vigenti (*)

(**) Strumenti urbanistici non approvati

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) – Napoli (*)	Piano Territoriale Paesistico (PTP) dell'Isola d'Ischia (*)	Piano per la Difesa delle Coste - Autorità di Bacino Nord-Occidentale Campania (*)	Piano Urbanistico Territoriale (PUT) dell'Isola d'Ischia (**)	Variante di adeguamento al Piano Regolatore Generale (PRG) di Forio (**)
<i>Proposta di Piano approvata nel 2007</i>	<i>Approvato nel 1943</i>	<i>Approvato nel 2010 e integrato nel 2011</i>	<i>Proposta di piano del 1999</i>	<i>Adottata nel 2002</i>
<p>Art. 30 - Aree vulcaniche: Fratture affioranti Art. 31 - Aree Montane Art. 32 - Aree costiere: Falesie</p> <p>Disciplina territorio: Art. 33. Aree ad elevata naturalità Art. 39. Siti e monumenti isolati: Punti di belvedere di eccezionale panoramicità.</p>	<p>Art. 11 Zona P.I. Zona di Protezione Integrale Interventi ammessi: Interventi volti alla conservazione e al miglioramento del verde , di prevenzione dagli incendi , di risanamento e restauro ambientale, di sistemazione ed adeguamento della viabilità . È vietato qualsiasi intervento che comporti incremento dei volumi esistenti.</p>	<p>Zona R4 Area a rischio molto elevato per fenomeni di frana.</p>	<p>Art. 5 Zona A1 Complessi di rocce affioranti, scogliere, falesie. <i>Zona con preziosi habitat per la fauna stanziale e migratoria ad alto valore paesistico e scenografico.</i> Interventi ammessi: conservazione del manto vegetale costiero esistente, riqualificazione e ricostituzione della vegetazione costiera con specie autoctone; interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e di risanamento conservativo, di manutenzione ordinaria e straordinaria sulla sentieristica, elettrodotti, acquedotti ed altri servizi a rete e/o di telecomunicazioni esistenti.</p>	<p>Art. 51 - Area della fascia litoranea. Zona L3 Costa scoscesa e a scogliere. <i>E' costituita dalla zona costiera soggetta a protezione naturale.</i> Interventi ammessi: Non è consentita alcuna edificazione, pubblica o privata, ma soltanto preservazione delle coste rocciose e tufacee mediante manutenzione ordinaria. In ogni caso gli interventi dovranno essere rispondenti a quanto prescritto dall'art. 8 delle norme di attuazione del PTP.</p>

3. Immobile

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Piano Territoriale Regionale - Campania

Approvato e pubblicato con L.R. n. 13 del 13.10.2008

Ambiti Decreti Ministeriali del 28 marzo 1985

Tra i vari ambiti del suddetto D.M. oltre ad Agnano e Collina dei Camaldoli Collina di Posillipo, Campi Flegrei e Procida è menzionata anche l'Isola d'Ischia (Ambito n. 17)

Elenco dei beni paesaggistici d'insieme

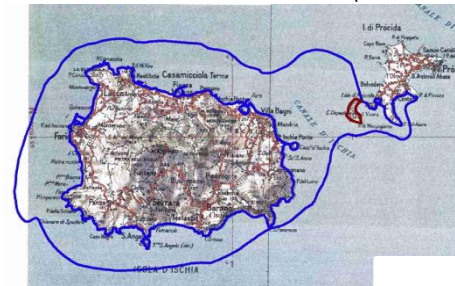
Nell'Allegato B" viene indicato l'elenco dei beni paesaggistici d'insieme ai sensi degli art. 136 e 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (d.lgs 42/2004 così modificato e integrato dai d.lgs n. 156 e 157/2006).

ZoneSIC e ZPS

L'Isola D'Ischia include le seguenti aree individuate come **Siti di Importanza Comunitaria (SIC)** definite ai sensi della direttiva 92/43/CEE "Habitat" e **Zone di Protezione Speciale (ZPS):**

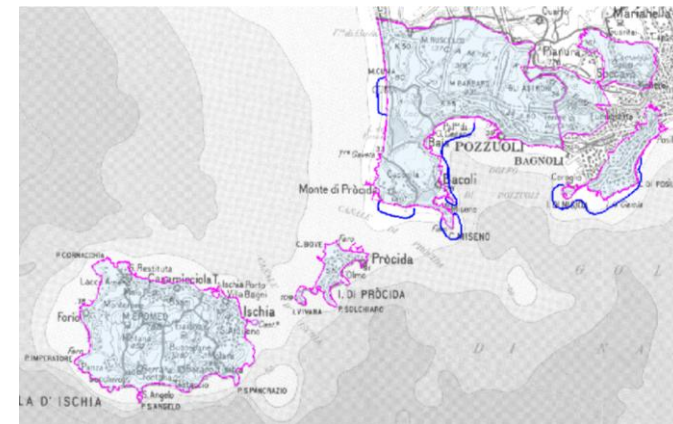
- SIC IT8030005 (Corpo centrale dell'isola di Ischia)
- SIC e ZPS IT8030010 (Fondali marini di Ischia, Procida e Vivara)
- SIC IT8030022 (Pinete dell'Isola d'ischia)
- SIC IT8030026 (Rupi costiere dell'isola di Ischia)
- SIC IT8030034 (Stazione di Cyperus polystachyus di Ischia)

Ambito n. 17 - Isola d'Ischia (D.M 28.03.1985)



Sito SICIT8030010

Fondali marini di Ischia, Procida e Vivara



P.T.R. - Tav. ambiti di delimitazione degli strumenti di pianificazione paesistica.

Agnano e Collina dei Camaldoli – Collina di Posillipo – campi Flegrei – Isola d'Ischia - Procida

3. Immobile

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Piano Territoriale Regionale - Campania

Approvato e pubblicato con L.R. n. 13 del 13.10.2008

LEGENDA

DISCIPLINA DEL TERRITORIO

1 - Aree protette e siti Unesco Patrimonio dell'Umanità



Siti di interesse comunitario - SIC

Isola D'Ischia:

Corpo Centrale dell'Isola D'Ischia - Fondali Marini di Ischia, Procida e Vivara - Pinete dell'Isola D'Ischia - Rupi Costiere dell'isola D'Ischia - Stazione di Cyperus polystachyus di Ischia.



Zone di protezione speciale - ZPS

Isola D'Ischia:

Fondali Marini di Ischia, Procida e Vivara

2 - 3° QTR - Sistemi territoriali di sviluppo (STS)

F5

Dominante: Paesistico - culturale – ambientale

F5 *Isole Minori*

- B.1. Difesa della biodiversità
- B.4. Valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio.
- C.3. Rischio idrogeologico.

3 - Sistemi di terre

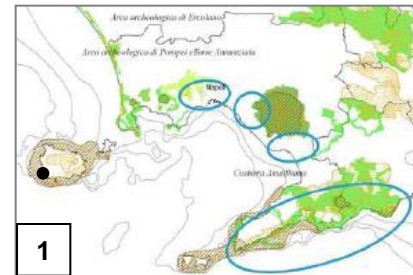
F3

Rilievi vulcanici dell'Isola D'Ischia (F3)

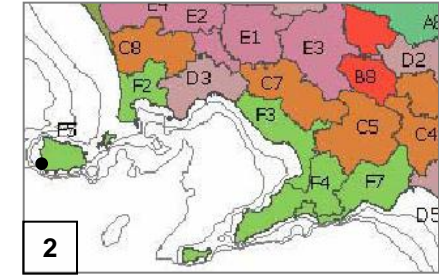
4 – Schema di articolazione dei Paesaggi della Campania

Ambiti di paesaggio: 12 – *Isole di Ischia e Procida*

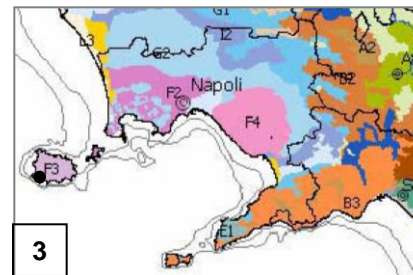
BASE CARTOGRAFICA: PTR, es. di "Cartografia di Piano", Novembre 2006 - Stralci



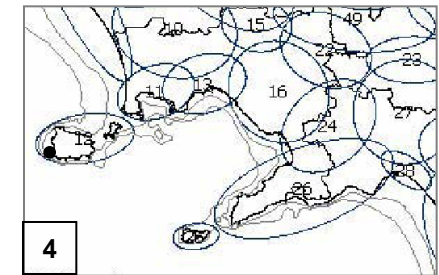
1



2



3



4

● Localizzazione del bene

LEGENDA

1. Aree protette e siti "Unesco" Patrimonio dell'umanità
2. 3°QTR – Sistemi territoriali di sviluppo: Dominanti
3. Sistemi di terre
4. Schema di articolazione dei Paesaggi

3. Immobiliare

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – Napoli


Proposta di piano approvata con D.G.P. N° 1091 del 17.12.2007 (Revisione gennaio 2013)

Ambienti insediativi locali


Il PTCP suddivide il territorio in Ambienti Insediativi Locali (AIL). L'intero **Ambiente Insediativo Locale (AIL)** dell'Isola d'Ischia è stato dichiarato di *"notevole interesse pubblico"* in quanto costituisce nella sua unitarietà inscindibile un insieme geologico, ambientale, naturalistico, di eccezionale rilevanza nel quale si inseriscono mirabilmente ambienti di particolari valore estetico e tradizionale, che hanno fatto dell'isola d'Ischia una delle aree italiane di maggiore interesse turistico fin dal secondo XIX, celebrata sia nella letteratura che nelle arti figurative con l'appellativo di isola verde. In particolare: con **D.M. 9 settembre 1952** le zone dell'Isola d'Ischia site nei comuni di Ischia, Casamicciaola, Forio d'Ischia, Barano, Lacco Ameno e Serrara Fontana, indicate negli elenchi redatti dalla Commissione provinciale di Napoli, escluse le proprietà demaniali, sono state dichiarate, per i cospicui caratteri di bellezza naturale riconosciuti, di *"notevole interesse pubblico"*, ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497. Relativamente all'Isola D'Ischia, l'AIL risulta, inoltre, interessato dalle cinque zone SIC Siti di Interesse Comunitario e da una ZPS (Zone a Protezione Speciale), tutte aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate e riconosciute.

LEGENDA

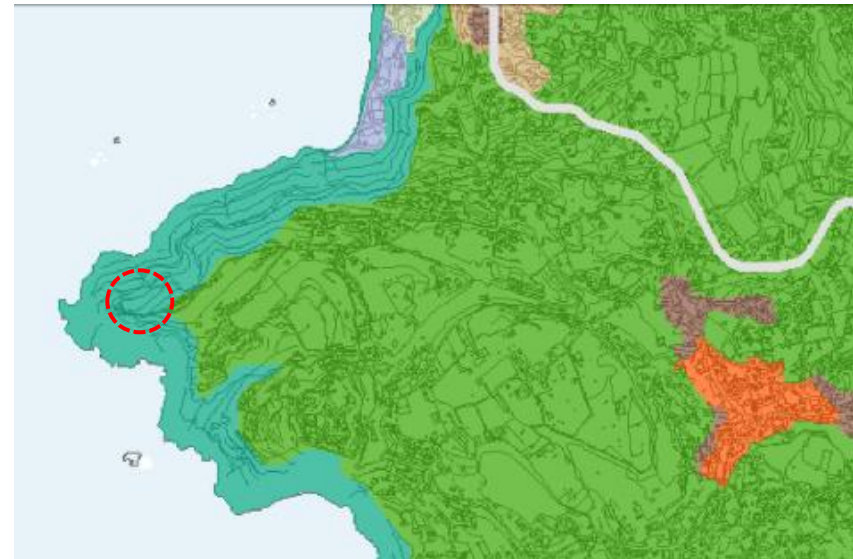
Aree e componenti di interesse naturalistico

 **art. 33** - Aree ad elevata naturalità

Aree e componenti di interesse rurale

 **art. 46** - Aree agricole di particolare rilevanza agronomica

BASE CARTOGRAFIA: PTCP - Disciplina territorio - Stralcio tavola Progetto



 Localizzazione del bene

Ambito individuato

Aree ad elevata naturalità

3. Immobile




3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – Napoli

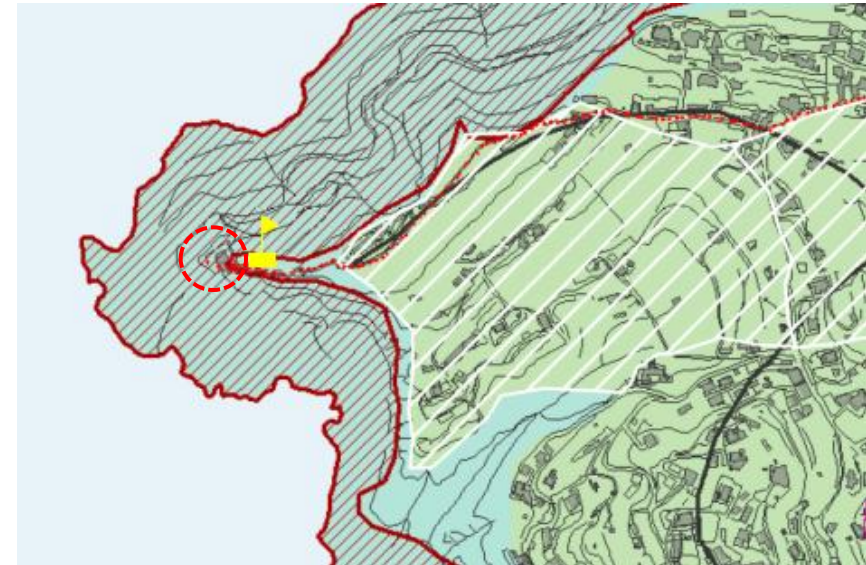
Proposta di piano approvata con D.G.P. N° 1091 del 17.12.2007 (Revisione gennaio 2013)


DISCIPLINA DEL TERRITORIO E DEL PAESAGGIO

LEGENDA

- Art. 30 Aree Vulcaniche
- Fratture affioranti
- Art. 32 Aree Costiere
-  Falesie
- Art. 39 Siti e monumenti isolati
-  Punti di belvedere di eccezionale panoramicità
- Art. 47 Aree agricole di particolare rilevanza paesaggistica
-  Aree integre
- DISCIPLINA DEL TERRITORIO
-  art. 33 - Aree ad elevata naturalità
-  art. 46 - Aree agricole di particolare rilevanza agronomica

BASE CARTOGRAFIA: PTCP - Disciplina territorio e paesaggio - Stralci o tav. Progetto



 Localizzazione del bene

Ambito individuato

Aree Costiere:

- **Falesie + Aree ad elevata naturalità**
- **Punti di belvedere di eccezionale panoramicità**

3. Immobile

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Piano Territoriale Paesaggistico dell'Isola d'Ischia (P.T.P.)

Approvato nel 1943

LEGENDA ZONE



P.I. Protezione integrale

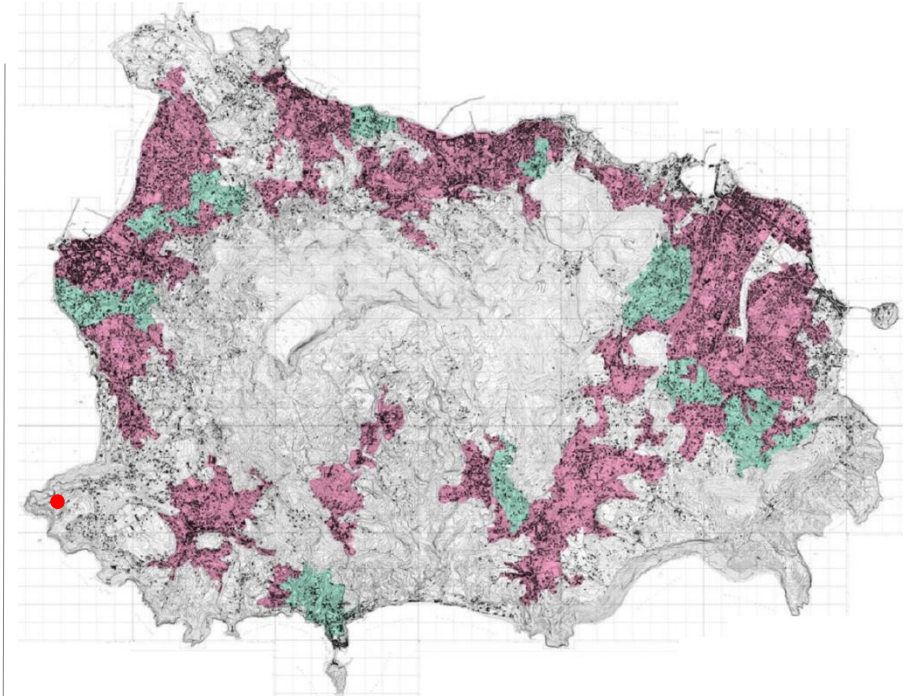


P.I.R. Protezione con Restauro Paesistico - Ambientale



R.U.A. Recupero Urbanistico e Restauro Architettonico - Ambientale

BASE CARTOGRAFICA: Tavola di **zonizzazione** del PTP



Ambito individuato

P.I. - Protezione Integrale

● Localizzazione del bene

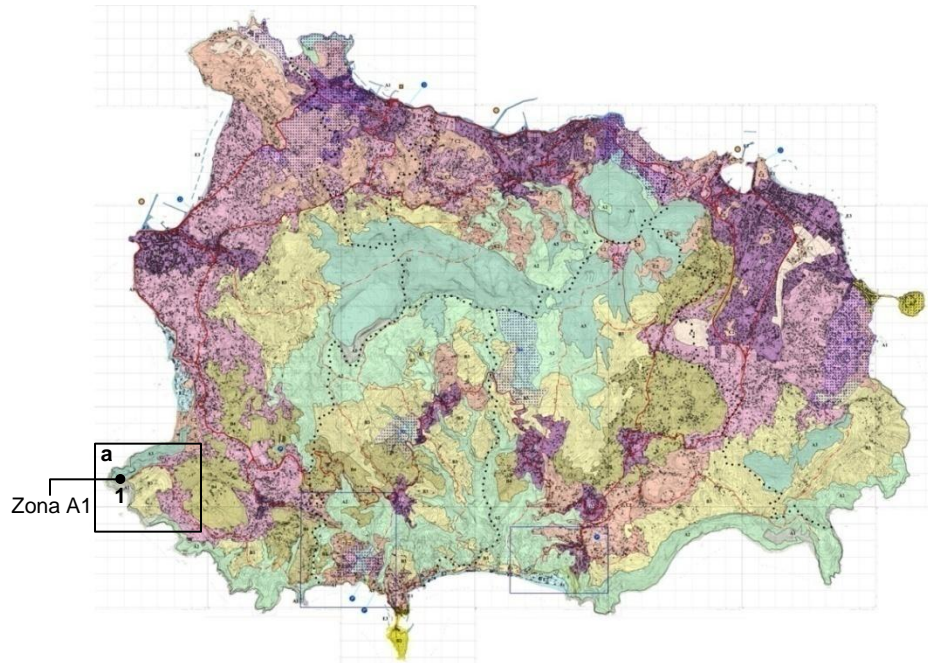
3. Immobile

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

PIANO URBANISTICO TERRITORIALE (P.U.T.) dell'Isola d'Ischia

Proposta di Piano del 1999 (cfr. *Protocollo d'Intesa dei 6 comuni dell'Isola d'Ischia per la redazione del PUT*)

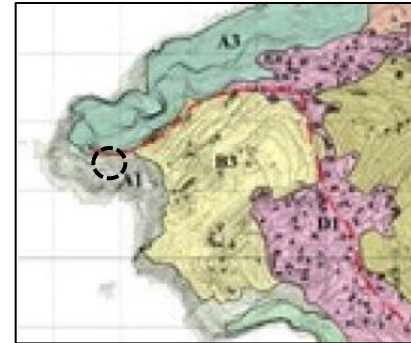
PUT – Destinazioni d'uso del suolo



LEGENDA

A1 – Complessi di rocce affioranti, scogliere e falesie

BASE CARTOGRAFICA: PUT, Tavola destinazioni d'uso del suolo - Stralcio



Localizzazione del bene

NOTA

*Nell'rt. 20 delle NTA del PUT, relativo alle "Grandi traversate pedonali e equestri e attrezzature per il turismo sostenibile", iviene riportato che i tracciati idonei alla creazione di percorsi mare-monte denominati "Grandi traversate" e concepiti come una struttura a rete, includono anche la località di Punta Imperatore. Inoltre, viene indicato che dovranno essere oggetto di uno specifico progetto paesaggistico e ambientale e che dovranno essere sviluppati anche secondo la promozione di un **sistema di accoglienza diffusa sul territorio di tipo extralberghiero del tipo "Bed and Breakfast"**.*

Ambito individuato

A1 – Complessi di rocce affioranti, scogliere e falesie.

3. Immobile

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica



Piano per la Difesa delle Coste dell' Autorità di Bacino Nord-Occidentale della Campania

Adottato con D.C.I.n. 285/2009 e approvato con D.G.R. n. 417/2010 integrata dalla D.G.R. n. 507/2011

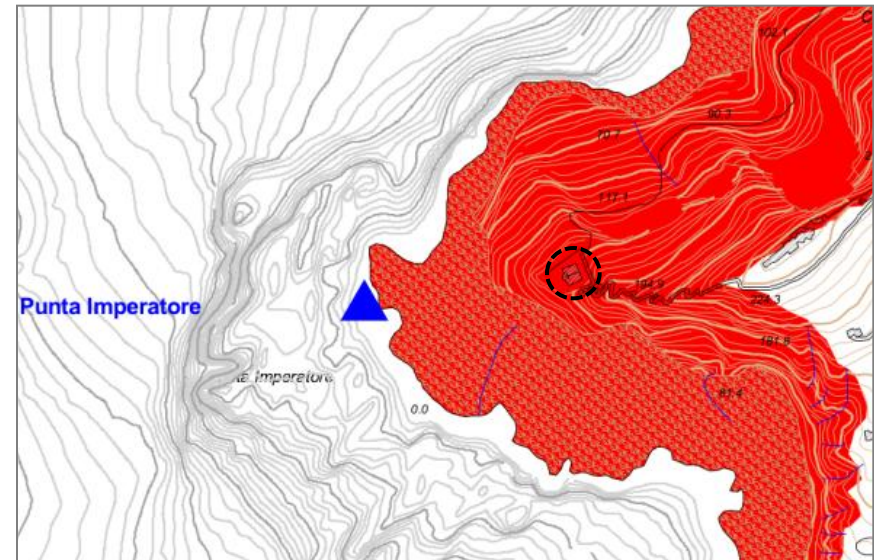
Il Piano delle Coste suddivide il territorio dell'Isola d'Ischia in numerose "Unità Fisiografiche" di cui, quella relativa alla zona in cui è localizzato il faro bene è quella di "Punta Imperatore" (da P.ta Imperatore a Capo Negro).

Dagli stralci della tavola del rischio di frana riportati a destra si nota come il faro di Punta Imperatore, data la particolare ubicazione, risulta incluso in un' "area a rischio molto elevato per fenomeni di frane" (R4) nonchè limitrofo ad un' "area di alta attenzione".

LEGENDA

-  **R4** – Area a rischio molto elevato per fenomeni di frana
-  Area di alta attenzione (...)

BASE CARTOGRAFICA: Tavola Piano delle Coste - Stralcio



 Localizzazione del bene

Ambito individuato

R4 – Area a rischio molto elevato per fenomeni di frana

3. Immobile

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Variante di adeguamento del Piano Regolatore Generale (PRG) di Forio

Adottata nel 2002

Modalità attuative

Da verificare.

Zonizzazione (*)

Il bene ricade totalmente nell'Area della fascia litoranea: ZONA L3 - costa scoscesa e a scogli; e' costituita dalla zona costiera soggetta a protezione naturale.

Destinazioni urbanistiche

Lo strumento di pianificazione urbanistica comunale, da tempo solo adottato, non fornisce indicazioni a riguardo.

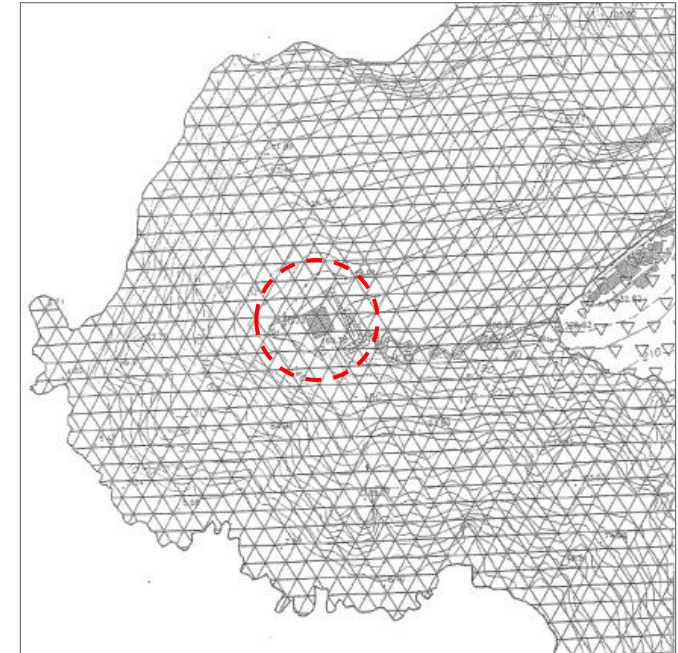
Prescrizioni particolari

Non è consentita alcuna edificazione, pubblica o privata, ma soltanto la preservazione delle coste rocciose e tufacee.

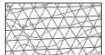
Categorie di intervento


Manutenzione ordinaria (ne sono obbligati il Comune e i singoli proprietari o concessionari per la parte demaniale). Gli interventi dovranno prevedere anche la bonifica, il restauro ambientale e l'eliminazione dei detrattori ambientali quali cartelloni pubblicitari e insegne. Per i fenomeni erosivi sono consentiti interventi di consolidamento con tecniche di ingegneria naturalistica. Qualora, previa certificazione di istituti scientifici o universitari, venga certificato che la tecnica di ingegneria naturalistica non sia applicabile, saranno consentiti interventi da valutare nella loro compatibilità. In ogni caso gli interventi dovranno essere rispondenti a quanto prescritto dall'art. 8 delle norme di attuazione del P.T.P..

BASE CARTOGRAFICA: PRG di Forio - Stralcio



LEGENDA

 ZONA L3
Costa scoscesa e a scogli

 Individuazione bene

3. Immobile

3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa

Piano Territoriale Regionale - Campania

Approvato e pubblicato con L.R. n. 13 del 13.10.2008

Il bene è identificato all'interno dei seguenti Sistemi territoriali di Sviluppo

F - SISTEMI COSTIERI A DOMINANTE PAESISTICO AMBIENTALE CULTURALE – F5 - ISOLE MINORI

F - SISTEMI COSTIERI A DOMINANTE PAESISTICO AMBIENTALE CULTURALE - F3 - SISTEMI DI TERRE (Rilievi Vulcanici dell'Isola D'Ischia).

Indirizzi strategici

La matrice delle strategie mette in relazione gli indirizzi strategici e i diversi STS ai fini di orientare l'attività dei tavoli di co-pianificazione. Si tratta di una base di riferimento, da arricchire se necessario, dove, attraverso il confronto, i diversi incroci verranno motivati e gerarchizzati. Tale precisazione è proposta come base di riferimento per le Conferenze di Pianificazione per le attività di pianificazione.

La matrice strategica evidenzia la presenza e il peso, in ciascun STS, degli indirizzi strategici assunti nelle PTR.

In termini generali i valori attribuiti corrispondono al massimo a 5 categorie (elevato, forte, medio, basso, nullo).

La matrice strategica evidenzia la presenza e il peso, in ciascun STS, degli indirizzi strategici assunti nelle PTR.

In termini generali i valori attribuiti corrispondono al massimo a 5 categorie (elevato, forte, medio, basso, nullo) che, per le Isole Minori sono individuate come segue:

B. Difesa e recupero della “diversità” territoriale: costruzione della rete ecologica

- B.1. Difesa della biodiversità
- B.4. Valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio.

C. Governo del rischio ambientale

- C.3. Rischio idrogeologico.

3. Immobile

3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – Napoli

Proposta di piano approvata con D.G.P. N° 1091 del 17.12.2007 (Revisione gennaio 2013)

NTA – TITOLO I , CAP. V

Articolo 30 – Aree vulcaniche

1. [...] comprendono gli ambiti vulcanici continentali dei Campi Flegrei e del Somma-Vesuvio e quelli insulari di Ischia e di Procida [...].
2. Le disposizioni del PTCP sono finalizzate alla valorizzazione paesaggistica e alla salvaguardia dell'integrità fisica delle aree vulcaniche, delle risorse naturalistiche, forestali ed agricole in esse presenti.
[...]
5. I Comuni disciplinano tali aree, nei PUC, disponendo analisi e studi specifici sulla base dei quali prevedono norme volte a:
 - a) evitare qualsiasi tipo di intervento o uso che comporti l'alterazione dei caratteri geomorfologici, pedologici e vegetazionali, dell'equilibrio ecosistemico, della fruibilità, [...];
 - b) la conservazione degli elementi di naturalità presenti e della vegetazione spontanea;
 - c) la salvaguardia delle aree agricole;
 - d) limitare la realizzazione di nuove infrastrutture tecnologiche, viarie e di trasporto;
 - e) interventi di recupero ambientale, ove necessario;
 - f) [...];
6. Ai fini della valorizzazione paesaggistica i PUC valutano misure idonee a:
 - a) individuare e disciplinare il ripristino e/o l'adeguamento dei sentieri pedonali esistenti [...]. In ogni caso devono essere regolamentate l'illuminazione artificiale e l'installazione di cartelloni pubblicitari;
 - b) localizzare nuovi percorsi di servizio, scientifici o didattici;
 - c) limitare o regolamentare le attività escursionistiche nelle aree considerate particolarmente fragili;
 - d) controllare e mitigare gli eventuali effetti di disturbo prodotti da sorgenti inquinanti presenti all'interno o al margine delle aree di tutela e incompatibili con le caratteristiche dei siti e con l'equilibrio ecologico (inquinamento acustico, atmosferico,...);

Art. 32 – Aree della fascia costiera (Falesie)

[...] comprendono un contesto territoriale complesso, articolato in elementi differenti ma fortemente interrelati che nell'insieme costituiscono ambiti di valore ambientale e paesaggistico di straordinaria rilevanza. [...].

3. Immobile

3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa

3. I Comuni ai fini del perseguimento degli obiettivi generali di valorizzazione paesaggistica e salvaguardia disciplinano tali aree, nell'ambito dei PUC sulla base di analisi e studi specifici prevedendo norme volte a evitare:

- per le falesie, i versanti costieri ad elevata acclività, gli scogli e gli isolotti, le dune, le spiagge:
 - a) la modificazione del suolo e degli usi o attività suscettibili di condizionarne la funzionalità ecosistemica e la fruibilità. [..]
 - b) il degrado della prateria di Posidonia oceanica;
 - c) le modifiche anche locali al profilo di equilibrio dei versanti;
 - d) l'alterazione delle dinamiche morfoevolutive litoranee di erosione costiera e di rielaborazione e trasporto detritico ad opera degli agenti marini;
 - e) l'alterazione delle condizioni di stabilità delle coltri superficiali detritiche e pedologiche;
 - f) l'alterazione dei caratteri qualitativi e quantitativi della copertura vegetazionale e dei suoi rapporti con la componente pedologica; [..].

4. La stessa pianificazione comunale deve, altresì, valutare, sulla base degli studi e delle analisi di cui sopra:

- a) per le falesie, l'integrità fisica dei suoli e l'assenza di interventi antropici, anche colturali, per un tratto a monte di almeno 30 metri dal ciglio superiore delle falesie e per almeno 30 metri in acqua (salvo gli interventi necessari alla messa in sicurezza e ad eventuali limitati percorsi e attrezzature di servizio a minimo impatto);
- b) nelle falesie, nelle scogliere e negli isolotti ospitanti specie faunistiche protette, la regolamentazione delle attività escursionistiche;
- c) per i complessi dunali, il divieto di modificazioni incompatibile con l'obiettivo di conservazione della risorsa naturale, nonché il divieto di accesso motorizzato e, eventualmente, di quello pedonale quando esso è ritenuto necessario per la salvaguardia della risorsa;
- d) per le grotte, la regolamentazione dell'accesso.

Art. 33 – Aree ad elevata naturalità

[...] 3. In queste aree l'indirizzo fondamentale del PTCP, fermo restando il rispetto della disciplina paesaggistica vigente e delle disposizioni dei P.A.I. vigenti, è quello della valorizzazione delle componenti peculiari geologiche, vegetazionali e paesistiche, che connotano l'assetto di tale sistema e/o la riqualificazione o rinaturalizzazione delle aree che presentano caratteri di degrado.

5. I Comuni disciplinano tali aree, nell'ambito dei PUC disponendo:

- a) l'immodificabilità del suolo [...];
- c) il divieto di realizzazione di nuove infrastrutture tecnologiche, viarie e di trasporto, ammettendo esclusivamente interventi di manutenzione e adeguamento senza ampliamento di infrastrutture e impianti esistenti non delocalizzabili;
- d) interventi di recupero ambientale; [...]

3. Immobiliare

3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa

7. I piani urbanistici ci provvedono, altresì, fermo restando il rispetto della disciplina paesaggistica vigente, a:

- a) individuare e disciplinare il ripristino e/o l'adeguamento dei sentieri pedonali esistenti (segnaletica, consolidamento con opere di ingegneria naturalistica, sistemazioni idrauliche, pavimentazione permeabile con terra locale stabilizzata). [...]
- b) localizzare nuovi percorsi di servizio, scientifici o didattici;
- c) limitare o regolamentare le attività escursionistiche nelle aree considerate particolarmente fragili; [...]
- e) promuovere azioni di recupero e riuso per le costruzioni rurali dismesse o in via di dismissione anche a fini turistici (centri informazione, rifugi attrezzati, ...).

Art. 36 Aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate

[..]

5. Le aree protette, sopra definite e singolarmente considerate, perseguono le finalità principali di seguito riportate, [..]:

- a) salvaguardia e valorizzazione del patrimonio naturale, storico-culturale e paesaggistico;
- b) promozione socio-economica delle comunità residenti basata sulla valorizzazione di tale patrimonio;
- c) recupero e conservazione dei siti naturalistici ed archeologici più rappresentativi sotto l'aspetto scientifico e storico culturale con finalità scientifiche, formative, culturali e turistiche;
- d) protezione e conservazione delle specie animali e vegetali, delle associazioni botaniche e forestali, dei biotopi ed endemismi, dei monumenti naturali, degli habitat ed ecosistemi naturali;
- e) protezione e conservazione dei siti archeologici e dei valori antropici delle attività umane e tradizionali;
- f) promozione delle attività educative, ricreative, sportive e artistico culturali compatibili con i valori tutelati;
- g) promozione delle attività di formazione e ricerca scientifica anche attraverso la costituzione di centri di educazione ambientale.

[..]

b) rappresentare la struttura territoriale e gestionale di eccellenza in cui prioritariamente favorire la creazione di un sistema integrato di offerta di qualità, con particolare riferimento all'offerta turistica, agrituristica, ricreativa, culturale, didattico-scientifica, ma anche gastronomica e di produzioni tipiche.

[..].

3. Immobile

3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa

SEZIONE II – AREE E COMPONENTI DI INTERESSE STORICO, CULTURALE E PAESAGGISTICO

Art. 45 - Strade e siti di particolare panoramicità

[..].

2. I PUC, ai fini della salvaguardia e valorizzazione della viabilità panoramica, provvedono a:

- a) integrare l'individuazione della viabilità panoramica indicata dal PTCP;
- b) conservare o ripristinare la fruibilità del paesaggio dai siti e dalle strade indicate, vietando qualsiasi intervento che possa limitare la visuale; in particolare si vieta l'edificazione di nuovi manufatti edilizi al margine delle strade e dei siti panoramici che siano capaci di limitare la visuale ;
- c) vietare l'installazione di cartelloni pubblicitari;
- d) creare luoghi di sosta per godere del paesaggio con le sistemazioni idonee per la sicurezza e la comodità realizzate nel massimo rispetto dei valori del contesto.

3. Per il ripristino delle vedute occluse da edificazioni prive di qualità è consentito il trasferimento dei diritti di edificazione come previsto dal precedente Articolo 8.

[..].

3. Immobile

3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa

Piano per la Difesa delle Coste dell' Autorità di Bacino Nord-Occidentale della Campania

Adottato con D.C.I.n. 285/2009 e approvato con D.G.R. n. 417/2010 integrata dalla D.G.R. n. 507/2011

Art. 11 n.t.a.

Interventi consentiti nelle aree a rischio molto elevato (R4)

1. Fermo restando quanto prescritto dall'articolo 9, nelle aree a rischio molto elevato (R4) sono consentiti esclusivamente la **manutenzione ordinaria e straordinaria e gli adeguamenti prescritti dalla legge sulle opere esistenti**, purché compatibili con le prescrizioni del presente Titolo e tali da non aumentare i livelli di pericolosità e di rischio esistenti. Sono consentiti, altresì, gli interventi volti alla protezione dei litorali e alla realizzazione di strutture marittime, compatibilmente con le prescrizioni del presente Titolo II.
2. Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere effettuati **senza aumenti di superficie o di volume, entro e fuori terra, senza aumento del carico antropico e del livello di danno**, come definito dal D.P.C.M. 29 settembre 1998.
3. Tutti i nuovi impianti, opere e infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico ammissibili, sono assoggettati alle linee guida riportate negli allegati.
4. Nelle aree a rischio molto elevato (R4) sono consentiti esclusivamente:
 - a. gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere e di infrastrutture, a rete o puntuali, pubbliche e di interesse pubblico;
 - b. la realizzazione, l'ampliamento o la ristrutturazione delle opere e delle infrastrutture a rete pubblica o di interesse pubblico, riferite a servizi pubblici essenziali che non siano altrimenti localizzabili o per le quali il progetto sottoposto all'approvazione dell'Autorità competente dimostri l'assenza di alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili. In ogni caso, l'agibilità delle strutture realizzate di cui al presente comma è strettamente subordinata alla realizzazione di opere per la mitigazione del rischio;
 - c. la realizzazione di sottoservizi a rete da porre in essere su tracciati stradali esistenti. In tale ipotesi, i relativi studi di compatibilità devono essere predisposti solo nei casi in cui sia necessaria la realizzazione di opere di stabilizzazione e/o contenimento.
5. Tutti gli interventi consentiti dal presente articolo devono essere coerenti con i piani di protezione civile.
6. Gli interventi pubblici e di interesse pubblico consentiti sono comunque soggetti a parere obbligatorio dell'Autorità di Bacino, salvo che per gli interventi di cui al presente articolo comma 4 lett. a) e c) primo periodo.
7. (...).

3. Immobile

3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa

Piano Territoriale Paesaggistico dell'Isola d'Ischia (P.T.P.)

Approvato nel 1943

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

art. 4 - Norme di Tutela e suddivisione in zone (cfr. tavola zonizzazione e legenda)

art. 8 - Tutela dei litorali marini

Sui litorali marini salvo diverse prescrizioni dettate per le singole zone, sono consentiti esclusivamente interventi volti alla difesa ed alla ricostituzione dei requisiti ecologici dell'habitat costiero e marino; alla riqualificazione e ripascimento delle spiagge e preservazione delle coste rocciose e tufacee mediante una costante opera di manutenzione ordinaria [..].

Art. 9 – Interventi consentiti per tutte le zone

[..] **sono ammessi, anche in deroga alle norme e prescrizioni delle singole zone (Titolo II)**, nel rispetto delle prescrizioni di cui agli artt. 6, 7 e 8 [..] e comunque sempre che non si arrechino danni alle essenze arboree di alto e medio fusto, i seguenti interventi: [..] **manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo; interventi di ristrutturazione edilizia, [..] che dovranno puntare alla riqualificazione dell'edilizia recente [..] senza comportare alcun incremento delle volumetrie esistenti. Interventi rivolti al ripristino ambientale del sistema vegetale (..) di restauro, sondaggi e scavi archeologici [..], interventi di adeguamento alle norme di sicurezza e per il superamento delle barriere architettoniche** per gli edifici a destinazione pubblica, turistico-ricettiva, [..], interventi di sistemazione della viabilità [..] e dell'aspetto delle pubbliche strade, piazze, [..].

TITOLO II – NORME E PRESCRIZIONI DI TUTELA DELLE SINGOLE ZONE

art. 11 – Zona P.I.

1.[..]. La zona **comprende, altresì, l'intera fascia costiera** . [..]. 3. Interventi ammissibili. Interventi volti alla conservazione e al miglioramento del verde[.], di prevenzione dagli incendi [..], di risanamento e restauro ambientale [..], di sistemazione ed adeguamento della viabilità [..]. 4. Divieti e limitazioni. È **vietato qualsiasi intervento che comporti incremento dei volumi esistenti** con l'esclusione di cui al successivo punto 6 (v. l'adeguamento igienico-funzionale anche tramite modesti ampliamenti delle case rurali entro i 75 mq di superfici residenziale, con esclusione dell'architettura rupestre). E' vietata la costruzione di strade rotabili e di qualsiasi tipo; [..]. E' vietata l'alterazione dell'andamento naturale del terreno [..] e il taglio e l'espanto delle piante di alto fusto [..] della vegetazione arbustiva [..].

3. Immobile

3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa

Variante di adeguamento al Piano Regolatore Generale (PRG) di Forio

Adottata nel 2002

NTA – TITOLO III , DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE

Art. 51 - Zona L3: costa scoscesa e a scogli

E' costituita dalla zona costiera soggetta a protezione naturale.

Non è consentita alcuna edificazione, pubblica o privata, ma soltanto la preservazione delle coste rocciose e tufacee mediante manutenzione ordinaria cui sono obbligati il Comune e i singoli proprietari o concessionari per la parte demaniale.

Gli interventi dovranno prevedere anche la bonifica, il restauro ambientale e la eliminazione dei detrattori ambientali quali cartelloni pubblicitari e insegne. Per i fenomeni erosivi sono consentiti interventi di consolidamento con tecniche di ingegneria naturalistica.

Qualora, previa certificazione di istituti scientifici o universitari, venga certificato che la tecnica di ingegneria naturalistica non sia applicabile, saranno consentiti interventi da valutare nella loro compatibilità ambientale caso per caso.

In ogni caso gli interventi dovranno essere rispondenti a quanto prescritto dall'art. 8 delle norme di attuazione del P.T.P.. (*)

TITOLO IV – NORME FINALI

(*) cfr. art. 8 - Tutela dei litorali marini

Art. 63 - Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino Nord Occidentale della Campania

Il P.R.G. recepisce per intero il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico approvato dall'Autorità di Bacino Nord Occidentale della Campania e le relative misure di salvaguardia e di mitigazione del rischio.

In particolare, le disposizioni che concernono l'attività urbanistico-edilizia, oggetto della presente normativa di attuazione sono le seguenti:

a) nelle aree del territorio comunale definite, dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, a rischio molto elevato da dissesti di versante, senza aumenti di superficie o di volume utile entro e fuori terra, e senza aumento del carico urbanistico, sul patrimonio edilizio sono consentiti:

- la manutenzione ordinaria e la demolizione di edifici senza ricostruzione;
- i mutamenti di destinazione d'uso, a condizione che non comportino aumento del rischio;
- l'adeguamento degli edifici alle norme vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche e di sicurezza sul lavoro;

b) nelle stesse aree, previa redazione di uno studio di compatibilità idrogeologica commisurato al tipo di intervento proposto e da sottoporre all'approvazione dell'Autorità di Bacino, sono consentiti, quando non in contrasto con le norme del P.T.P. e del P.R.G.:

- la manutenzione straordinaria, il restauro, il risanamento conservativo ed interventi di adeguamento igienico – sanitario;
- gli interventi finalizzati a mitigare la vulnerabilità del patrimonio edilizio;

3. Immobiliare

3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa

- l'installazione di impianti tecnologici essenziali e non altrimenti localizzabili;
- gli interventi di sistemazione e manutenzione di superfici scoperte di edifici esistenti (rampe, muretti, recinzioni, opere a verde e simili);
- c) nelle stesse aree, in materia di opere e infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, sono ammessi esclusivamente:
 - gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere e infrastrutture a rete o puntuali pubbliche e di interesse pubblico; la realizzazione, l'ampliamento o la ristrutturazione delle opere e delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi pubblici essenziali; che non siano altrimenti localizzabili o per le quali il progetto sottoposto all'approvazione dell'autorità competente dimostri l'assenza di alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili, e sempre a condizione che risultino coerenti con la pianificazione degli interventi di emergenza di protezione civile ed a condizione che siano realizzate preventivamente o contestualmente idonee opere di mitigazione del rischio;
 - gli interventi di adeguamento degli impianti esistenti di depurazione delle acque e di smaltimento dei rifiuti, principalmente per aumentarne le condizioni di sicurezza e igienico – sanitarie di esercizio o per acquisire innovazioni tecnologiche;
 - gli interventi di edilizia cimiteriale, a condizione che siano realizzati negli spazi interclusi e nelle porzioni libere degli impianti esistenti;
 - la realizzazione di sottoservizi a rete interessanti tracciati stradali esistenti; i relativi studi di compatibilità idrogeologica devono essere predisposti per i soli sottoservizi che comportano opere significative;
 - l'esecuzione di opere di allacciamento alle reti principali;
- d) nelle aree del territorio comunale definite, dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, a rischio elevato da dissesti di versante, sono consentiti gli interventi di cui ai precedenti punti a), b), c), e inoltre, quando non in contrasto con le norme del P.T.P. e del P.R.G.:
 - gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ricostruzione di edifici demoliti, sempre che sia verificata la fattibilità da un adeguato studio di compatibilità idrogeologica;
 - gli ampliamenti di edifici esistenti esclusivamente per motivate necessità di adeguamento igienico – sanitario, valutate e certificate espressamente nel provvedimento di concessione e verificate dallo studio di compatibilità idrogeologica;
 - le realizzazioni di manufatti non qualificabili come volumi edilizi, senza necessità dello studio di compatibilità idrogeologica nei casi in cui non sia richiesta la concessione edilizia.

3. Immobile

3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa

PIANO URBANISTICO TERRITORIALE (P.U.T.) dell'Isola d'Ischia

Proposta di Piano adottata nel 1999

Capo I – DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Art.1- Finalità e contenuti del Piano

Il (..) Piano Urbanistico Territoriale (PUT), con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di cui all'art.149 del D.L. 29 ottobre 1999 n.490 (D.L. 27 giugno 1985 n.321, convertito con modificazioni nella legge 8 agosto 1985 n.431 Art. 1 bis), è redatto con riferimento all'Art. 5 legge n. 1150/42 e secondo le finalità e con i contenuti propri della legge regionale 18 novembre 1995 n. 24 della Regione Campania "Norme in materia di tutela e valorizzazione dei beni ambientali, paesistici e culturali".

(...). La pianificazione paesistica è attuata dal PUT secondo i criteri e le modalità previste dall'Accordo fra il Ministro per i Beni e le Attività culturali e le Regioni e le Province autonome di Trento e Bolzano sull'esercizio dei poteri in materia di paesaggio.

Art. 3 – Norme e disposizioni generali

Per tutte le zone comprese nel presente piano, sono sempre ammessi i seguenti interventi: a) Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia (..). b) Interventi di sistemazione a verde (..). c) Interventi rivolti al ripristino ambientale del sistema vegetale, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei giardini e dei parchi. (..). d) Interventi di restauro, sondaggi e scavi archeologici e sistemazione delle relative aree, (..). e) (..). f) (..). g) (..). h) Interventi di adeguamento alle norme di sicurezza e per il superamento delle barriere architettoniche. i) Interventi per la recinzione dei fondi agricoli, delle aree libere e delle aree edificate secondo le sotto elencate modalità:

(..). In ogni caso, l'altezza delle recinzioni da terra, di qualunque tipo, non può superare i 2 metri a monte e i 4 metri a valle. i) Interventi di sistemazione della viabilità pedonale e carrabile, attraverso l'utilizzazione di quella esistente per consentire una migliore fruizione dei valori paesistici e panoramici. l) Interventi per la riqualificazione funzionale ed estetica delle pubbliche strade, piazze e marciapiedi, scale e luoghi di sosta, (..). La realizzazione dei parcheggi entro le aree insediate potrà fare impiego di sistemazioni multipiano, prevalentemente interrato. I parcheggi pertinenziali di cui all'Art. 6 L.R. 28.11.2001 n. 19 sono di competenza dei PUC, dei piani attuativi e dei singoli permessi a costruire: essi sono sempre ammissibili nelle zone B4, C2, D1 e D2 di cui al Capo II.

CAPO II - DESTINAZIONI D'USO E NORME DI GESTIONE AMBIENTALE

Art. 4 – Zone territoriali omogenee

(..) le zone caratterizzate dalla stessa tipologia di stato ambientale e di uso del suolo, sono definite e normate in modo unitario.

3. Immobile

3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa

CAPO II - DESTINAZIONI D'USO E NORME DI GESTIONE AMBIENTALE

Art. 5 - Zona A1 - Complessi di rocce affioranti, scogliere e falesie

Il PUT individua come Zona A1 gli affioramenti di roccia nuda e i tratti di litorale roccioso e tufaceo caratterizzato da insenature a calanchi costieri e falesie con forme di erosione marina che costituiscono preziosi habitat per la fauna stanziale e migratoria e rivestono alto valore paesistico e scenografico. Nelle aree suddette, nelle quali **l'ambiente è conservato nella sua integrità con minimi livelli di interferenza umana**, la percorribilità è di norma pedonale e limitata ai sentieri esistenti segnati sul terreno. (..) . Sul litorale marino sono consentiti interventi volti alla difesa ed alla ricostituzione dei requisiti ecologici dell'habitat costiero (..).

Nelle zone A1 è vietato:

a) realizzare nuove costruzioni e qualsiasi intervento che comporti incremento dei volumi edilizi esistenti; b) esercitare qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, ivi comprese: l'apertura di nuove strade carrabili o della sentieristica, nonché la modifica piano altimetrica di quelle esistenti; c) l'attraversamento di nuovi elettrodotti; d) realizzare discariche e qualsiasi altro impianto di smaltimento dei rifiuti, fatta salva la previsione del PUC riguardante l'eventuale impianto di fognatura (..). e) introdurre veicoli a motore, ad eccezione di quelli utilizzati dagli aventi diritto, (..); f) (..). g) (..).

h) installare ed esercitare servizi per la balneazione; i) esercitare attività sportive (..).

Nelle zone A1 sono consentite le seguenti attività:

1) **conservare il manto vegetale costiero esistente**, (..); 2) **riqualificare e ricostituire la vegetazione costiera** con specie autoctone (..); 3) effettuare sul patrimonio edilizio esistente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e di risanamento conservativo di cui alle lettere a, b, c, d dell'Art. 16 dei *Criteri metodologici per la redazione degli strumenti urbanistici comunali*; 4) effettuare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sulla sentieristica, elettrodotti, acquedotti ed altri servizi a rete e/o di telecomunicazioni esistenti (..).

Art. 20 - Grandi traversate pedonali e equestri e attrezzature per il turismo sostenibile

Il PUT identifica (..) i tracciati idonei alla creazione di percorsi mare-monte denominati "Grandi traversate", concepiti come una struttura a rete, allo scopo di interconnettere i luoghi ove più leggibili sono i fenomeni naturali e i valori scenici e quelli dove è possibile interpretare le relazioni tra i diversi elementi dell'ambiente e il ruolo dell'uomo come agente di mutamento degli equilibri naturali, (..). Entro questi itinerari si realizzano altresì in tutto o in parte le "vie del vino", di cui alla L. 268 del 27.7.1999 e al Regolamento DPGR Campania n. 2212 del 15.10.2001. *I tracciati delle grandi traversate interessano le seguenti località*:

3. Immobile

3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa

1.- (...). 2.- (...). 3.- (...); 4.- (...); 5.- (...); 6.- (...), Punta Imperatore.

Le grandi traversate dovranno essere oggetto di uno specifico progetto paesaggistico e ambientale da sviluppare secondo le seguenti linee-guida:

1. recupero, adeguamento e manutenzione della tessitura storizzata di sentieri e mulattiere esistenti per l'accessibilità alle emergenze ambientali e alle testimonianze della presenza antropica con la sola creazione di brevi nuovi tratti di collegamento; 2. creazione di un accesso diretto ai punti di partenza alla rete escursionistica dai centri abitati mediante la realizzazione di un servizio di ecobus; 3. creazione di punti di chiamata e piazzole di accesso ai mezzi di soccorso; 4. realizzazione della segnaletica dei sentieri e redazione delle carte dei sentieri per uso turistico – escursionistico, con gerarchizzazione sulla base della durata, difficoltà e offerta; 5. formazione di guide escursionistiche attraverso specifici corsi di qualificazione in sede locale con il coinvolgimento dei formatori nazionali e l'aiuto finanziario degli enti preposti al settore formativo (regione, provincia, ecc.); 6. ristrutturazione e adeguamento di edifici che diventino base logistica e di accoglienza della rete escursionistica di iniziativa pubblica, con concessione di gestione ai privati, o di iniziativa privata; 7. promozione di un sistema di accoglienza diffusa sul territorio di tipo extralberghiero del tipo “*Bed and Breakfast*”; 8. collegamento della rete escursionistica con le attrezzature di sostegno al turismo sostenibile che il PUT individua nelle seguenti categorie e che i PUC localizzeranno sulla base delle opportunità locali:

1 - Servizi ricettivi, costituenti punti di appoggio logistico per l'escursionismo, il turismo sociale e privato, saranno dislocati in modo programmato rispetto alle percorrenze dei visitatori ed entro le diverse realtà territoriali. Essi sono costituiti da accantonamenti, campeggi, bivacchi e servizi di soccorso alpino, rifugi.

2.- Attrezzature culturali, ovvero gli elementi della rete, entro le tipologie di servizio di seguito specificate, svolgono il ruolo di punti di orientamento, quali pannelli unificati di orientamento, i centri di accoglienza, i centri didattico informativi con sezioni naturalistiche, i centri didattico informativi con sezioni antropologiche, i musei in situ, i laboratori artigianali e le cantine, gli antiquarium e musei di nuova istituzione.

3 – Attrezzature ricreative, ovvero centri di promozione e logistici fra cui: vivai forestali, giardini botanici, giardini officinali, parchi termali, centri di turismo equestre, noleggio mountain bike, aree di pic nic, aree sport orientamento.

4 – Mete, ovvero località di interesse naturalistico, ambientale, escursionistico, speleologico archeologico, storico, monumentale, antropologico, religioso, ecc., entro le seguenti tipologie: emergenze geologiche e vulcanologiche, emergenze geomorfologiche, grotte, biotopi, cave, boschi, siti archeologici e architettura rupestre, santuari, edifici di valore storico e monumentale, giardini storici, ecc. I PUC sono tenuti ad identificare detti servizi entro le loro previsioni di tipo puntuale.

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 La trasformazione

I dati della trasformazione

Stato conservativo: Buono

Recupero dell'esistente - edificato e terrazzo (*)

Parametri edilizi: *incidenza muratura*: 37 % superficie utile lorda (s.u.l.)

Superficie lorda totale mq 440 di cui la lanterna in uso governativo
(ed incluso Deposito e Forno)

Superficie netta totale mq 270

Superficie scoperta (terrazzo) mq 160

Volume mc 1.422

Riqualificazione spazi aperti (*)

Superficie scoperta (spazi esterni) mq 1.315 di cui:

- superficie scoperta pavimentata: mq 540 ca

(valore che esclude e la rampa di accesso e le aree scoscese)

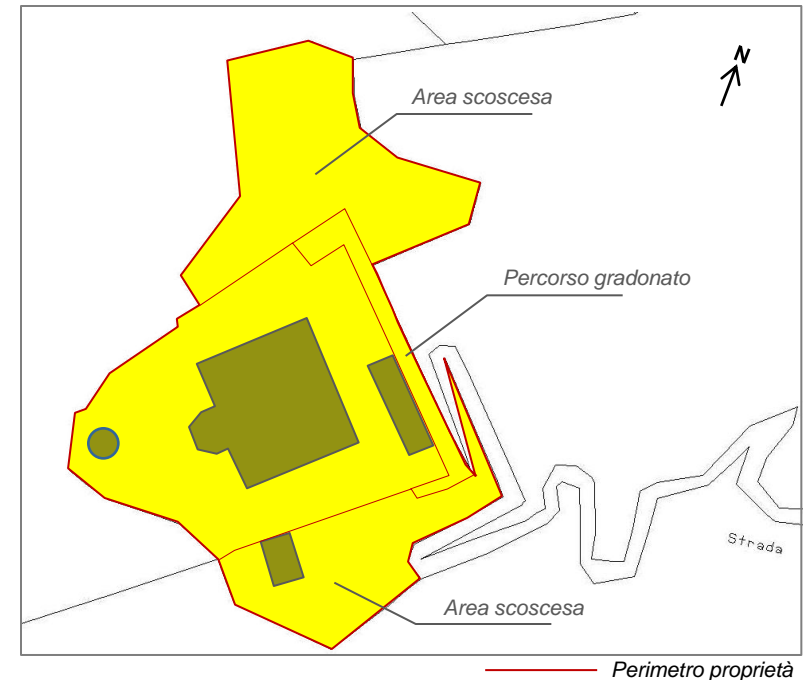
Nuove funzioni

• Per l'intera superficie, ad eccezione degli usi governativi, si prevede una destinazione d'uso **turistica-ricettiva** (piccoli alberghi, b&b, ostelli, rifugi) e **culturale** (ristorazione, ristoro, centri informativi e didattici) per una controllata fruizione scientifico-didattica, culturale e ricreativa del territorio nel rispetto delle indicazioni del PTP.

• 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 – Marina Militare); al fine di consentire la manutenzione della lanterna dovrà, quindi, esserne garantito l'accesso.

• Per l'intera superficie esterna al bene si prevedono l'attività di tutela e salvaguardia per la preservazione e la migliore fruizione del paesaggio. Sarà, inoltre, prevista la fruibilità pubblica-collettiva.

(*) Consistenze dedotte approssimate



LEGENDA

- Riqualificazione e tutela degli spazi aperti:
- Superfici scoperte mq 1.315
- Recupero dell'esistente (*)
- Superfici lorde mq 440

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 La trasformazione

- Non sono previsti aumenti di superficie o nuove volumetrie (sia di edilizia pubblica che privata) né la modifica della distribuzione degli ambienti interni e dei collegamenti verticali originari.
- Inoltre, dovrà essere garantito il recupero e la manutenzione dell'intero compendio nella sua unitarietà compresa la parte in uso governativo (lanterna).

Tipologie di intervento

Sono previsti interventi di manutenzione ordinaria; altre tipologie di intervento (come manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo) saranno realizzate nel rispetto di quanto indicato dal PRG, dal Piano di Bacino, dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico e dal PTP.

STANDARD E ONERI URBANISTICI



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

ADEGUAMENTO CATASTALE

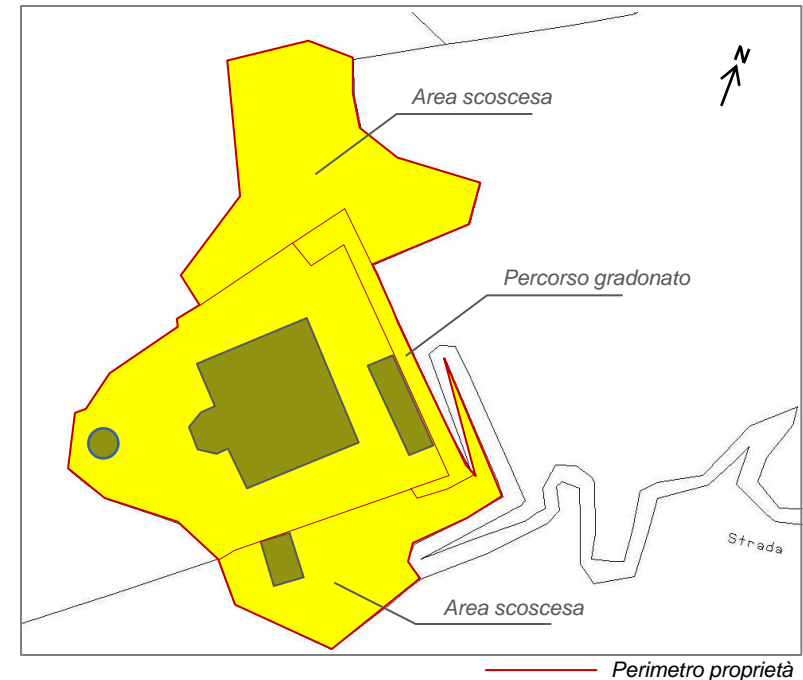


Sono in corso da parte dell'Agenzia tutte le attività per l'adeguamento catastale dell'immobile, con particolare riferimento all'allineamento di alcune informazioni, tutt'ora non coincidenti, tra il N.C.T. e il N.C.E.U..

RIPRESA IN CONSEGNA



E' in corso un'attività di ripresa in consegna di parte dell'area in uso governativo alla M.M. (escluso la lanterna).



LEGENDA

- Riqualificazione e tutela degli spazi aperti:
 - Superfici scoperte mq 1.315
- Recupero dell'esistente (*)
 - Superfici lorde mq 440

(*) Consistenze dedotte

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