Ire
GRUPPO Filse
Infrastrutture Recupero Energia
Agenzia Regionale Ligure

Scenari di intervento e masterplan per la valorizzazione dell'Isola di Palmaria

Fase 3 | Scenari di intervento e masterplan

Relazione tecnico-illustrativa

Milano, 09.05.2019

LAND
LANDSCAPE ARCHITECTURE NATURE DEVELOPMENT

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

Committenza:



IRE S.p.A.
Via XX Settembre 41, 16121 Genova

Responsabile Unico del Procedimento
Direttore Divisione amministrazione e gestione societaria, legale, controllo e personale

Dott. Marco Segni

Responsabile di commessa
Referente tecnico IRE-Filse

Arch. Teodora Buzzanca

Progetto a cura di:

Project Leader

LAND

LAND Italia Srl

Via Varese, 16
IT - 20121 Milano
T +39 02 8069 11 1
italia@landsrl.com

Progettista

Arch. Andreas Kipar

Team

Dott. Pian. Matteo Pedaso

Arch. Ilaria Congia

Pian. Martina Atanasovska

Arch. Federica Pavanello

Valorizzazione immobiliare e aspetti socio-economici

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

DUFF&PHELPS Real Estate Advisor Group

Via Cassiopea, 1 - 20864 Agrate Brianza (MB)

Managing Director, Advisory & Valuation Dept.

Arch. Simone Spreafico

Director, Advisory & Valuation Dept.

Dott.ssa Federica Minnella

Team

Arch. Graziella Coi

Dott.Ing. Enrico Galimberti

Dott.ssa Paola Solcia

Dott.ssa Elisa Silvestrini

© LAND | REAG



Indice

1. Le premesse p.07

1.1 Le tappe del processo | Dall'avvio delle attività ad oggi p.10

2. La sintesi della fase di analisi e di condivisione delle conoscenze p.13

2.1 I valori dell'Isola Palmaria p.14

2.1.1 Palmaria patrimonio globale p.16

2.1.2 I sistemi difensivi dell'isola p.18

2.1.3 I macroambiti omogenei dell'isola p.20

2.1.4 Il sistema paesaggistico-ambientale p.22

2.1.5 Il sistema infrastrutturale e dei flussi turistici p.26

2.2 Le progettualità in atto sul territorio p.28

2.3 Gli obiettivi progettuali p.30

2.4 Le strategie di valorizzazione dell'isola p.32

3. Il Masterplan di valorizzazione dell'isola Palmaria p.35

3.1 Il ruolo strategico del programma di valorizzazione p.36

3.2 Le azioni progettuali e le opere da realizzare p.38

3.3 La configurazione dei principali macro-ambiti dell'isola Palmaria p.61

3.4 I nuovi scorci dell'isola Palmaria p.80

3.5 Le destinazioni d'uso proposte p.84

3.4 I risultati attesi su breve, medio e luogo periodo p.88

4. Le fasi di attuazione p.91

4.1 L'ordine di priorità degli interventi p.92

4.2 Le fasi di attuazione e le scadenze temporali p.93

4.3 Il cronoprogramma degli interventi principali p.94

4.4 Il cronoprogramma complessivo p.97

5. La stima dei costi e dei ricavi p.99
5.1 I tre principali macroambiti da riqualificare p.100
5.1.1 Terrizzo - Schenello | Struttura ricettiva alberghiera p.102
5.1.2 Località Semaforo | Forte Palmaria - Batteria Semaforo p.104
5.2 Interventi di carattere pubblico p.110
5.3 Interventi sul patrimonio immobiliare di proprietà della Marina Militare p.111
5.4 Costi e ricavi indicativi p.115
5.5 Considerazioni sui tre principali macroambiti di intervento p.116
5.6 Ulteriori opportunità di finanziamento p.117
5.7 Quadro di sintesi p.124
5.8 Possibile ripartizione tra investimenti pubblici e privati | Strategia A p.125

6. Prime indicazioni sull'iter procedurale e conclusioni p.127
6.1 I bandi di concessione: considerazioni generali p.128
6.2 I bandi di concessione: aspetti procedurali p.129
6.3 Conclusioni p.130

ALLEGATI

TAV. 01 | Stato di fatto
TAV. 02 | Destinazioni d'uso proposte
TAV. 03 | Masterplan
TAV. 04 | Nuovi scorci dell'isola Palmaria

1

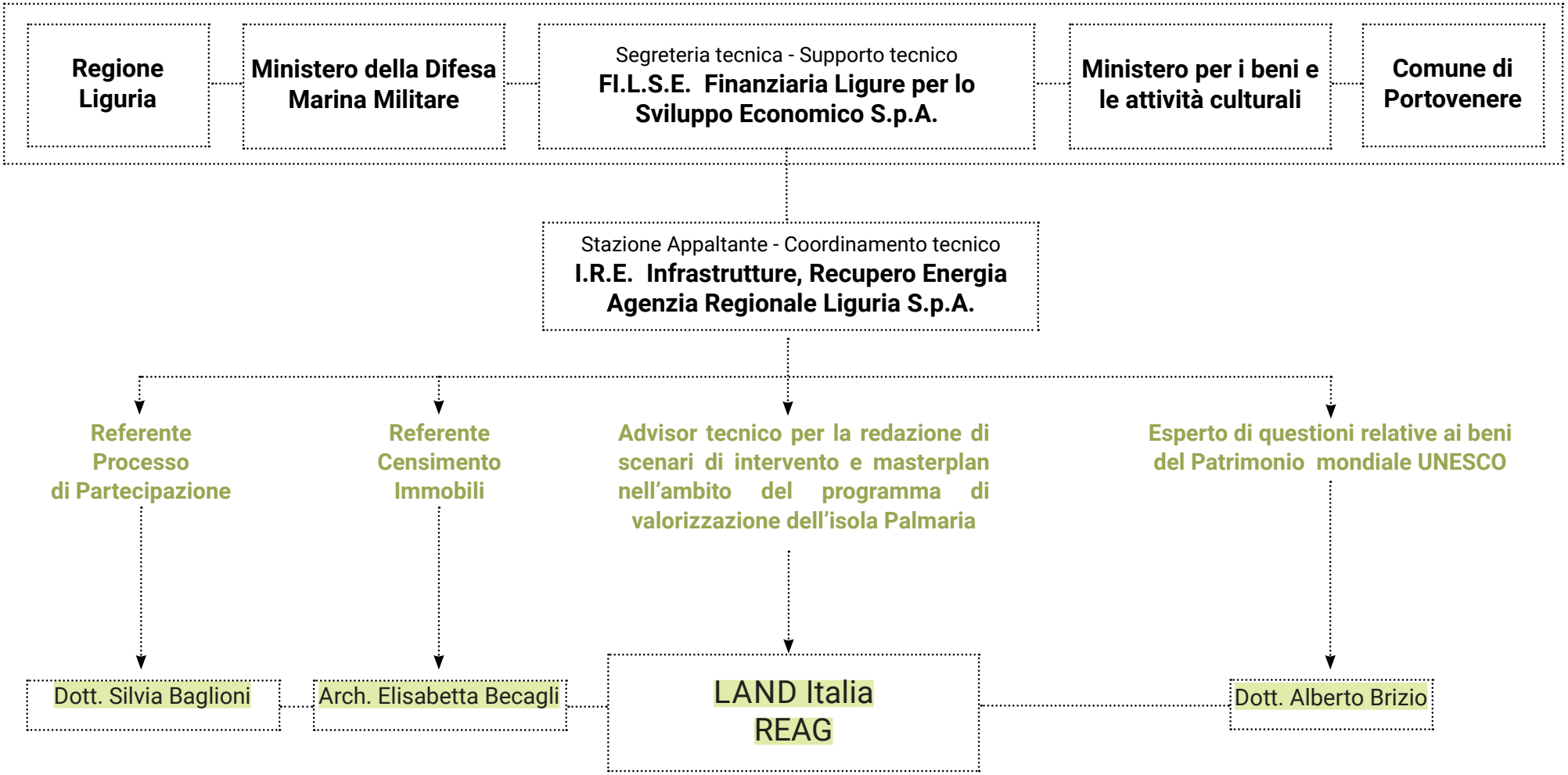
Le premesse

Il **14 marzo 2016** l'Agenzia del Demanio ha sottoscritto un **Protocollo di intesa** con il Ministero della Difesa–Marina Militare, la Regione Liguria e il Comune di Portovenere per la valorizzazione di numerosi beni immobili, tra fabbricati e terreni, presenti nell'Isola Palmaria, già inserita dall'Unesco tra i Patrimoni Mondiali dell'Umanità dal 1997.
Per la realtà ligure, la firma del Protocollo d'intesa rappresenta un **momento storico** sia per l'inestimabile valore paesaggistico-ambientale dell'sola Palmaria, sia soprattutto per il consistente patrimonio coinvolto e per gli **scenari di valorizzazione** che si aprono sul futuro del comprensorio. Il progetto complessivo che interessa l'isola, e che vede impegnate tutte le amministrazioni pubbliche, permetterà il recupero e la riqualificazione di gran parte dei beni presenti sull'isola e della rete infrastrutturale, attraverso **programmi di sviluppo economico sostenibile**, nel rispetto delle peculiarità del luogo. Il Protocollo di intesa prevede l'impegno del Ministero della Difesa-Marina Militare alla dismissione dei beni, non più di utilità a fini istituzionali, a fronte di interventi di riqualificazione di immobili che la Marina manterrà sul territorio. L' Agenzia del Demanio si occuperà poi di trasferirli in proprietà al Comune tramite accordi attuativi successivi. Circa 60 Ha dei 164 Ha di superficie territoriale dell'isola appartengono allo Stato, ed oltre l'80% della proprietà statale attuale potrà passare al Comune di Portovenere; in dettaglio, saranno 30 gli ettari dismessi dalla Marina Militare all'Agenzia del Demanio, che li trasferirà poi al Comune; altri 20 ettari di patrimonio disponibile saranno invece passati in proprietà attraverso le procedure previste del federalismo demaniale e dal federalismo demaniale culturale, con il coinvolgimento quindi del Mibact.
La redazione di un masterplan all'interno del programma di valorizzazione dell'Isola Palmaria costituisce l'occasione per avviare un percorso finalizzato a **promuovere il territorio** e ad **aumentare la conoscenza del patrimonio storico-culturale e paesaggistico** non solo degli amministratori, ma anche di tutti i cittadini, dei possibili fruitori e investitori, essendo l'isola stata per tanto tempo inaccessibile in quanto zona militare.

Si elencano di seguito i principali obiettivi dell'incarico fondati sulla sostenibilità ambientale e socio-economica:

- Costruzione di un **progetto identitario** che consenta di rafforzare il **senso di comunità** e, nello specifico, i rapporti con il mare e la marineria;
- **Coinvolgimento** e **partecipazione** di tutti i soggetti interessati pubblici e privati attraverso una **comunicazione** chiara e programmata;
- Creazione di un **modello di sviluppo sostenibile** che rappresenti un esempio a livello europeo di **convivenza tra eco-sostenibilità e valorizzazione turistico-territoriale**;
- **Consumo zero di suolo**;
- **Recupero del costruito** esistente;
- Implementazione di **forme di trasporto ecosostenibile** via terra e via mare per favorire uno sviluppo in termini turistici;
- Adeguamento dell'assetto infrastrutturale esistente;
- **Recupero della funzione agricola** nelle aree a ciò storicamente destinate;
- **Messa in rete delle eccellenze locali e limitrofe** per garantire una migliore fruibilità e un **processo di crescita omogeneo** del comparto territoriale.

A seguito dello sviluppo delle prime due fasi di lavoro di analisi e di condivisione delle conoscenze, il presente documento costituisce uno strumento finalizzato alla **definizione del Masterplan di valorizzazione dell'isola Palmaria**; il documento è strutturato come segue:
- Sintesi della fase di analisi e di condivisione delle conoscenze;
- Definizione delle azioni progettuali e delle opere da realizzare;
- Indicazione dei risultati attesi nel breve, medio e lungo periodo;
- Cronoprogramma degli interventi ed ipotesi di fasi di attuazione;
- Stima dei costi e dei ricavi previsti dal masterplan;
- Indicazioni di massima relative all'iter procedurale per la realizzazione.


Regione Liguria
Ministero della Difesa Marina Militare
Segreteria tecnica - Supporto tecnico
FI.L.S.E. Finanziaria Ligure per lo Sviluppo Economico S.p.A.
Ministero per i beni e le attività culturali
Comune di Portovenere
Stazione Appaltante - Coordinamento tecnico
I.R.E. Infrastrutture, Recupero Energia Agenzia Regionale Liguria S.p.A.
Referente Processo di Partecipazione
Referente Censimento Immobili
Advisor tecnico per la redazione di scenari di intervento e masterplan nell'ambito del programma di valorizzazione dell'isola Palmaria
Esperto di questioni relative ai beni del Patrimonio mondiale UNESCO
Dott. Silvia Baglioni
Arch. Elisabetta Becagli
LAND Italia
REAG
Dott. Alberto Brizio

1.1 Le tappe del processo | Dall'avvio delle attività ad oggi

10.04.2017
Firma del contratto da parte dell'advisor tecnico e avvio delle attività della Fase 1 di approfondimento conoscitivo.

17.05.2017
Primo sopralluogo ricognitivo sull'Isola Palmaria da parte dell'advisor tecnico.

16.06.2017
Consegna da parte dell'advisor tecnico ad IRE della documentazione relativa alla Fase 1 in formato bozza.

12.07.2017
Secondo sopralluogo ricognitivo sull'Isola Palmaria da parte dell'advisor tecnico.

28.07.2017
Consegna da parte dell'advisor tecnico ai membri del TT della documentazione relativa alla Fase 1 aggiornata e completata.

03.08.2017
Consegna da parte dell'esperto ICOMOS ai membri del TT del documento relativo all'approccio metodologico e alle buone pratiche relative alla tutela del sito Unesco.

04.08.2017
Cabina di regia di presentazione da parte dell'advisor tecnico dell'analisi critica e dei possibili scenari di sviluppo dell'isola Palmaria.

13.09.2017
Workshop interno di avvio del percorso partecipativo tra BASI Comunicanti, advisor Tecnico ed esperto ICOMOS.

17 - 18.10.2017
Passeggiate narrative sull'isola Palmaria e focus group nell'ambito del processo partecipativo.

17.11.2017
Tavolo tecnico di valutazione della documentazione relativa alla Fase 1 consegnata il 28.07.2017.

24.11.2017
Consegna da parte dell'advisor tecnico delle integrazioni richieste dai membri del TT relative alla documentazione di Fase 1 ed in particolare agli aspetti vincolistici legati al patrimonio immobiliare.

19.12.2017
Tavolo tecnico di valutazione della documentazione relativa alla Fase 1 consegnata il 24.11.2017.

23.02.2018
Consegna da parte dell'advisor tecnico delle integrazioni richieste dai membri del TT relative alla documentazione di Fase 1 ed in particolare ai sistemi difensivi e ai macroambiti omogenei nei quali si possono suddividere gli immobili del programma di valorizzazione dell'isola.

23.03.2018
Validazione da parte del TT della documentazione relativa alla Fase

1 di approfondimento conoscitivo e avvio della Fase 2 di sintesi e condivisione delle conoscenze.

05.04.2018
Consegna da parte dell'advisor tecnico di documentazione ad hoc per la Soprintendenza e per il Demanio relativa alla Fase 1 e di una bozza di indice di Fase 2 ai membri del TT.

26.04.2018
Tavolo Tecnico di valutazione della documentazione integrativa e di condivisione dell'indice relativo alla Fase 2.

22.05.2018
Consegna da parte dell'advisor tecnico della documentazione relativa alla Fase 2 in formato bozza.

12.06.2018
Esplorare il possibile: incontro a Portovenere con i portatori di interesse, gli abitanti di Palmaria, gli studenti e i componenti del TT nell'ambito del processo partecipativo.

02.08.2018
Tavolo tecnico di valutazione della documentazione relativa alla Fase 2 consegnata dall'advisor tecnico il 22.05.2018.

20.09.2018
Tavolo tecnico di definizione e condivisione della proposta di lavoro per lo sviluppo del masterplan.

22.10.2018
Validazione da parte del TT della documentazione relativa alla Fase 2 di sintesi e condivisione delle conoscenze.

12.11.2018
Tavolo Tecnico di definizione del nuovo scenario 5bis ed avvio della Fase 3 di masterplan.

21.11.2018
Consegna da parte dell'advisor tecnico del documento relativo allo scenario 5bis.

21.12.2018
Consegna da parte dell'advisor tecnico della documentazione relativa alla Fase 3 in formato bozza.

30.01.2019
Tavolo Tecnico di valutazione della documentazione fornita dall'advisor tecnico in formato bozza relativa alla Fase 3.

14.02.2019
Tavolo Tecnico di valutazione della documentazione fornita dall'advisor tecnico relativa alla Fase 3 aggiornata con elaborazioni progettuali quali schizzi, assonometrie e fotoinserimenti.

17.04.2019
Tavolo Tecnico di valutazione conclusiva della documentazione fornita dall'advisor tecnico relativa alla Fase 3 con l'obiettivo di far predisporre una versione definitiva del masterplan per l'approvazione della Cabina di Regia.

2

La sintesi della fase di analisi e di condivisione delle conoscenze

2.1 I valori dell'isola Palmaria

Nelle acque antistanti Portovenere si trova l'Arcipelago con le tre isole, Palmaria, Tino e Tinetto, che costituiscono un **ideale prolungamento del promontorio di Portovenere** e che delimita il Golfo della Spezia sul lato Sud-Est. Le tre isole rappresentano il **cuore pulsante del Parco naturale regionale di Portovenere**, istituito il 20 settembre 2001.

Palmaria, separata da Portovenere da uno stretto braccio di mare (circa 100 m) detto "Le Bocche", ha forma subtriangolare con lati lunghi circa 2 km, uno dei quali esposto a Nord, raggiunge una quota massima di 191 m s.l.m. e si estende per 164 ettari.

In linea con tutta la parte occidentale del Golfo della Spezia, l'isola è caratterizzata da **alte falesie** che si affacciano a sud-ovest e da un dolce pendio verso Nord-Est. A causa di queste caratteristiche geomorfologiche l'uomo ha concentrato la propria vita e il proprio lavoro nelle zone meno acclivi, intervenendo storicamente con **terrazzamenti e coltivi** che si sono mantenuti nei secoli fino a pochi decenni or sono. La parte occidentale, seppur includa le zone a maggior protezione del Parco, mostra a tutt'oggi un **piccolo spaccato di vita passata**: sono infatti ancora ben evidenti le **cave di portoro**, pietra ampiamente cavata sino alla metà degli anni Ottanta, come testimoniato nell'atto della "Commissione provinciale di La Spezia per la tutela delle bellezze naturali" del 1941 nel quale si constata come "*le isole predette costituiscono una fonte insopprimibile per l'industria estrattiva del marmo portoro, industria di grande importanza economica non solo dal punto di vista strettamente regionale ma anche nazionale…*"

La conformazione calcarea della costa ovest ha determinato la presenza di numerose grotte, tra cui la famosa **Grotta Azzurra**, nella quale si può entrare anche con una piccola barca, e la **Grotta dei Colombi** che è la più interessante grotta non marina dell'arcipelago; ha infatti un'importanza storica molto rilevante poiché al suo interno sono state ritrovate ossa fossili di animali pleistocenici e resti di sepolture umane che sono la testimonianza della presenza stabile dell'uomo da almeno cinquemila anni.



L'isola di Palmaria vista da Portovenere



Isola Palmaria
Arcipelago Spezzino
Provincia La Spezia
Comune Portovenere

Superficie **164 ha**
Altitudine max **191 m s.l.m.**

Abitanti **56**

Dati aggiornati al 2001

2.1.1 Palmaria patrimonio globale

L'isola Palmaria è la più grande delle isole dell'arcipelago spezzino. La sua posizione, a poca distanza dal borgo di Portovenere, ne ha da sempre fatto un **paradiso a portata di mano**, anche perché, contrariamente alle altre due isole, è abitata e fruibile liberamente.
Sia il presidio militare che il fatto che sia stata inclusa in aree a protezione ambientale (Parco Naturale Regionale di Portovenere, SIC IT1345104 Isola Palmaria, ed il riconoscimento UNESCO) sono riusciti a contrastare un indiscriminata urbanizzazione e a **tutelare l'ambiente**, in passato fortemente stravolto dalle attività estrattive e dagli incendi che hanno ripetutamente devastato la pineta e la macchia mediterranea.
Le condizioni climatiche della Palmaria sono tra le più calde e secche di tutta la Liguria, ben distinte, in tal senso, dalla poco distante costa versiliese e spezzina. La temperatura presenta una media annuale di 14,5°C e raramente scende sotto 0°C. Le precipitazioni, concentrate nel periodo invernale, raggiungono valori di poco superiori ai 860 mm annui. Il clima della Palmaria è dunque di tipo schiettamente mediterraneo, ben più secco rispetto a quello della costa della Liguria orientale. A livello microclimatico, l'esposizione, la morfologia e i venti determinano condizioni di maggior freschezza e accentuata piovosità per i versanti Nord ed Est, rivolti verso il Golfo della Spezia, rispetto a quello Sud-Ovest.
Il clima mite e la localizzazione lungo le rotte dell'avifauna migratoria hanno contribuito a renderla **sito di particolare interesse naturalistico**, sia per diverse entità vegetali che si trovano al limite nord-orientale della loro distribuzione, che per la ricca presenza di specie ornitiche di interesse comunitario, talune delle quali rare a livello regionale o nazionale. Importanti sono sia le grotte con depositi fossiliferi sia la piccola prateria di Posidonia oceanica, presente sul lato nord dell'isola, habitat prioritario ai sensi della Direttiva 92/43, relitto di una formazione un tempo più estesa.



Dettaglio profilo nord dell'isola

Patrimonio mondiale
Unesco dal 1997

Estensione del sito
4689 ha
7 comuni coinvolti



Parco Naturale Regionale
di Portovenere dal 2001

Superficie terrestre area protetta **276 ha**
Superficie marina **132 ha**



Sito Natura 2000
della Provincia della Spezia dal 1995

Superficie terrestre **179 ha**
Superficie marina **4%**



"Area culturale di eccezionale valore,
che rappresenta ***l'interazione armoniosa tra l'uomo e la natura***
cui si deve un ***paesaggio di straordinaria qualità e bellezza***
che illustra un tradizionale stile di vita, conservato per millenni."(*)

(*) https:\\www.sitiunesco.it

2.1.2 I sistemi difensivi dell'isola

Nell'ambito del programma di valorizzazione dell'isola Palmaria i beni immobili giocano un **ruolo strategico fondamentale**. Tra gli immobili hanno una notevole rilevanza le fortificazioni militari ancora presenti nell'isola. L' apprezzamento del Golfo della Spezia, ritenuto per conformazione orografica uno dei più belli e riparati del Mediterraneo, risale all'epoca romana e prosegue nel XII secolo dove conosce la sua fortificazione sistematica. Sarà Napoleone Bonaparte ad intuire la grande valenza militare del Golfo, e successivamente con la spinta di Cavour proprio nell'isola verranno costruite potenti fortificazioni. Dall'analisi delle fortificazioni e batterie disseminate nell'isola, si è giunti ad una sintesi interpretativa che consente di individuare **cinque sistemi difensivi principali**, all'interno dei quali sono presenti la fortificazione o batteria principale e le eventuali strutture militari annesse a scopo difensivo. Si elencano di seguito i cinque sistemi difensivi individuati:

1 | Sistema difensivo Forte Palmaria
Forte Palmaria con terreno di pertinenza

2 | Sistema difensivo Torre Corazzata Umberto I e Batteria Schenello
Torre Corazzata Umberto I e terreni di pertinenza
Batteria Schenello
Torre Scuola
Ex bunker - Ex stazione di rilevamento

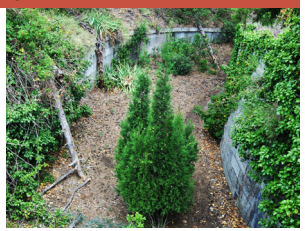
3 | Sistema difensivo Batteria Semaforo
Batteria Semaforo
Terreni di pertinenza con fortificazioni (centro sperimentale contraereo)

4 | Sistema difensivo Batteria Cala Fornace
Batteria Cala Fornace con terreno di pertinenza

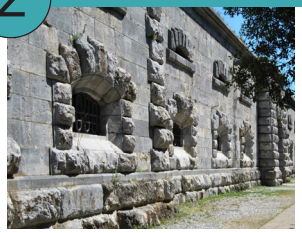
5 | Sistema difensivo Batteria Cava Carlo Alberto
Batteria cava Carlo Alberto

1 Sistema difensivo Forte Palmaria



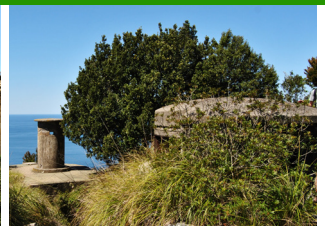


2 Sistema difensivo Torre Corazzata Umberto I e Batteria Schenello





3 Sistema difensivo Batteria Semaforo

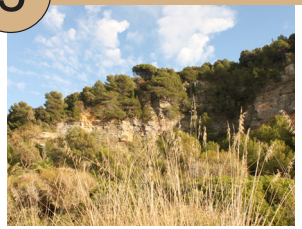
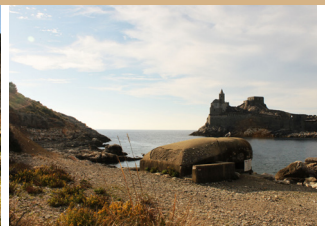



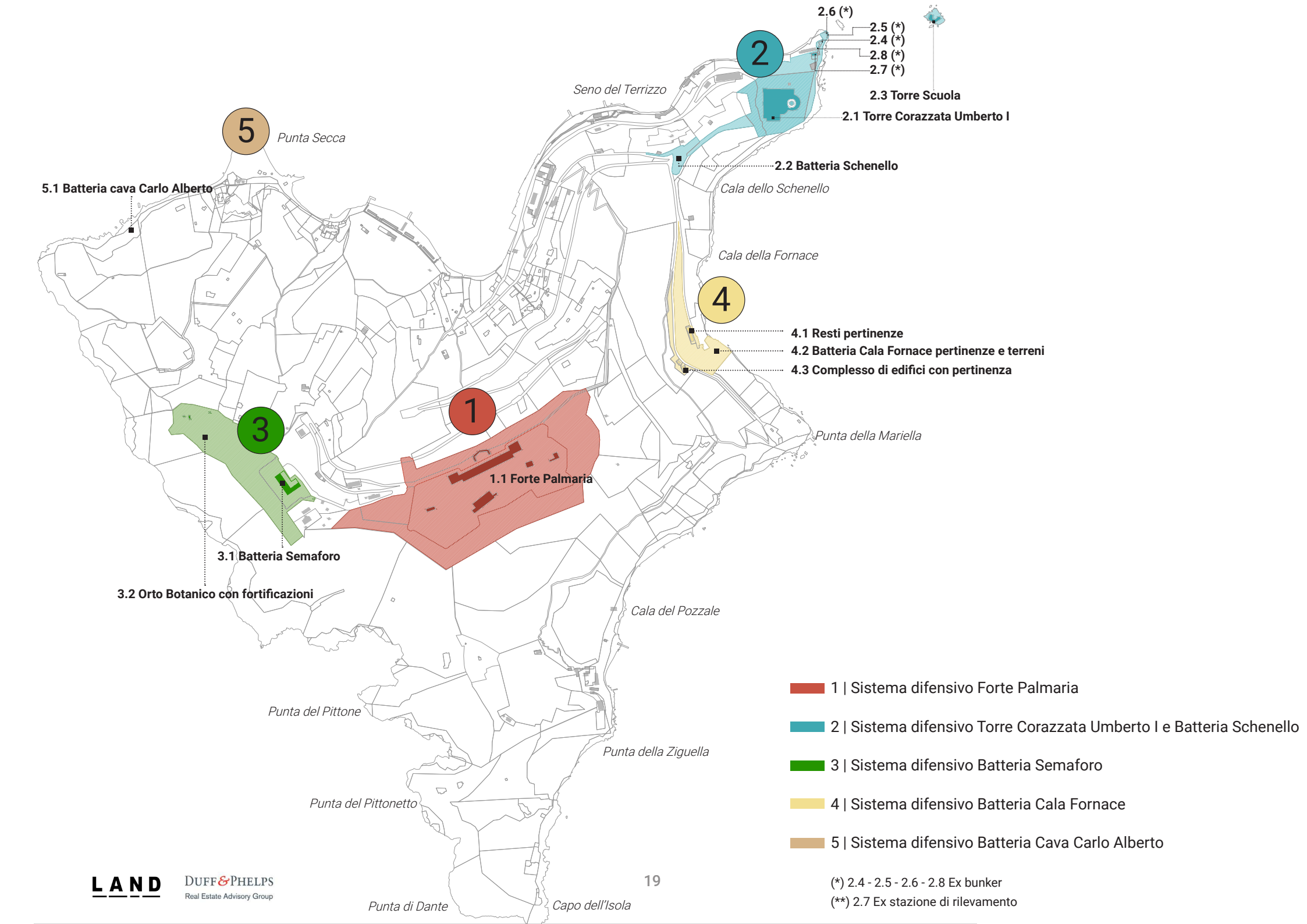

4 Sistema difensivo Batteria Cala Fornace





5 Sistema difensivo Batteria Cava Carlo Alberto

(*) 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.8 Ex bunker
(**) 2.7 Ex stazione di rilevamento

2.1.3 I macroambiti omogenei dell'isola

Sulla base dell'individuazione dei **cinque sistemi difensivi principali**, all'interno dei quali sono individuabili fortificazioni, batterie e strutture militari annesse, si è giunti ad una ulteriore sintesi interpretativa che ha consentito di raggruppare tutti gli immobili compresi nel programma di valorizzazione dell'isola in **sette macroambiti omogenei** per peculiarità e caratteristiche. Tale suddivisione è da interndersi propedeutica alla fase di elaborazione delle strategie di valorizzazione del patrimonio paesaggistico ed immobiliare dell'isola Palmaria. Si elencano di seguito i primi cinque macroambiti individuati intorno ai cinque sistemi difensivi, ai quali sono state annesse le infrastrutture storiche connettive, le strutture di ricovero e deposito, gli alloggi dei militari e degli ufficiali ed i terreni di pertinenza, e gli altri due macroambiti omogenei che non ruotano intorno ai sistemi difensivi, ma nei quali rientrano immobili che fanno parte del programma di valorizzazione dell'isola:

1 | Forte Palmaria

2 | Umberto I - Schenello

3 | Batteria Semaforo

4 | Batteria Cala Fornace

5 | Cala Carlo Alberto - Punta Befettuccio - Canalone

6 | Terrizzo

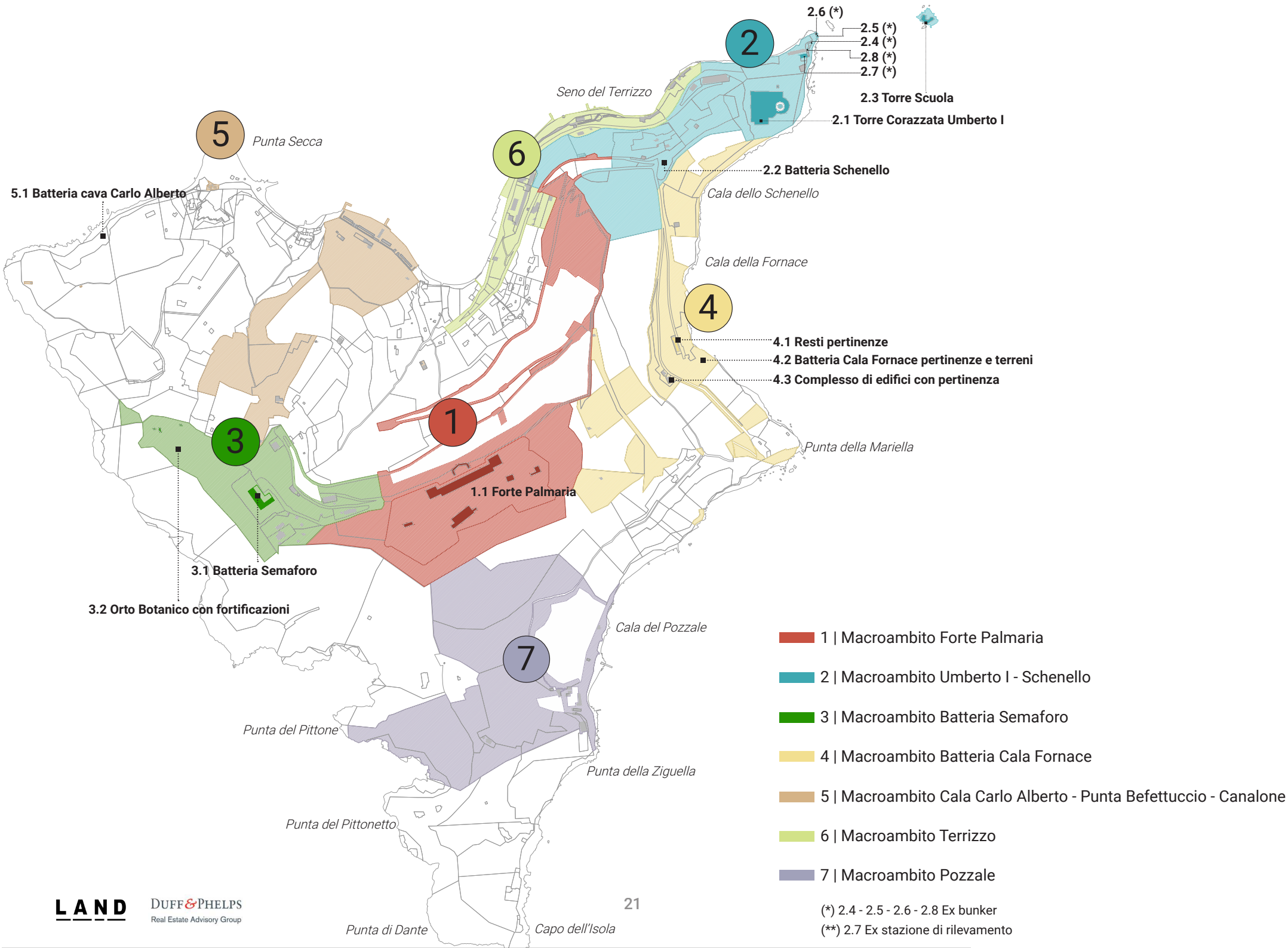
7 | Pozzale

6 Macroambito Terrizzo



7 Macroambito Pozzale




2.6 (*)
2.5 (*)
2.4 (*)
2.8 (*)
2.7 (*)
2.3 Torre Scuola
2.1 Torre Corazzata Umberto I
2.2 Batteria Schenello
Seno del Terrizzo
Cala dello Schenello
Cala della Fornace
Punta Secca
5.1 Batteria cava Carlo Alberto
4.1 Resti pertinenze
4.2 Batteria Cala Fornace pertinenze e terreni
4.3 Complesso di edifici con pertinenza
Punta della Mariella
1.1 Forte Palmaria
3.1 Batteria Semaforo
3.2 Orto Botanico con fortificazioni
Cala del Pozzale
Punta del Pittone
Punta della Ziguella
Punta del Pittonetto
Punta di Dante
Capo dell'Isola
1 | Macroambito Forte Palmaria
2 | Macroambito Umberto I - Schenello
3 | Macroambito Batteria Semaforo
4 | Macroambito Batteria Cala Fornace
5 | Macroambito Cala Carlo Alberto - Punta Befettuccio - Canalone
6 | Macroambito Terrizzo
7 | Macroambito Pozzale
(*) 2.4 - 2.5 - 2.6 - 2.8 Ex bunker
(**) 2.7 Ex stazione di rilevamento

2.1.4 Il sistema paesaggistico-ambientale

La conformazione dell'isola, con la disposizione principale del crinale in direzione est-ovest che le conferisce una **forma ad anfiteatro verso il Golfo della Spezia**, ne ha condizionato l'uso del suolo ed il dinamismo vegetazionale. I versanti a nord, difesi dai venti di libeccio, sono quelli nei quali si sono sviluppati maggiormente **gli insediamenti e le attività rurali**: la coltivazione dell'olivo, seppure nei territori del parco vi siano testimonianze che risalgono all'epoca romana, fu diffusa dai frati benedettini sulle isole a partire dal XI secolo. Non esistono testimonianze relative ad attività selvicolturali propriamente dette, anche perché i boschi sono di scarso valore produttivo e remunerativo, mentre assumono **alta valenza dal punto di vista paesistico, ambientale e di difesa idrogeologica**.

Un' importante trasformazione è avvenuta in era napoleonica, quando il ruolo strategico dell'isola prese il sopravvento e tra il 1816 e il 1933 vennero realizzati gli **insediamenti di difesa militare**: Forte Palmaria , Torre Corazzata Umberto I, Batteria del Semaforo, e la strada carrozzabile per raggiungere gli edifici militari sul crinale.

L'altra attività che ha contribuito a segnare profondamente l'isola è quella estrattiva: **numerose cave vennero aperte per l'estrazione del Portoro**, modificando il paesaggio. Tra quelle coltivate fino ad epoca recente quella di Capo dell'Isola, di fronte al Tino, il cui terreno appare ancora completamente arido e ricoperto dei residui delle lavorazioni, con lenti segnali di colonizzazione da specie di gariga e qualche ampelodesma.

Ad oggi abbiamo una **demarcazione ancora più netta tra i versanti nord e sud**: la porzione sud, più arida e selvaggia, resta meta esclusiva di escursionisti, mentre quella nord più fresca e rigogliosa mantiene gli insediamenti abitativi e quel poco di attività agricola ad essi connessa.

L'Isola Palmaria può essere considerata un **osservatorio a 360°**, grazie alla sua dimensione piuttosto contenuta e alla **posizione geografica al centro di un'area vasta libera per oltre 135°**, che offre un **raggio visivo di circa 150 km in condizioni di accentuata nitidezza**; nelle giornate particolarmente serene non è raro infatti poter ammirare, partendo da ovest in senso orario, la costa toscana, i profili delle Isole minori dell'Arcipelago Toscano, dell'Isola d'Elba, del "dito" della Corsica, del Monviso, e distinguere la Liguria di Ponente fino alle Alpi Marittime. Nella restante porzione di angolo visivo è possibile godere di **panorami unici** che conducono dallo splendido borgo di Portovenere, con la suggestiva chiesa di San Pietro, alle Cinque Terre, di cui è evidente però solo il capo di termine, ossia Punta Mesco. La **meravigliosa costa eterogenea** ci fa ammirare le suggestive falesie a strapiombo sul mare, con la famosa Palestra di roccia del Muzzerone, frequentata da scalatori provenienti da ogni parte del mondo, sia per le variegate possibilità di scalata che per l'**unicità del contesto paesaggistico**. Successivamente incontriamo le 'Rosse', rocce la cui caratteristica colorazione è dovuta alla presenza di ammoniti fossili, che cedono il passo al comune di La Spezia, caratterizzato da versanti in frana non visibili per la prospettiva, di cui si scorge chiaramente lo scoglio Ferale. Tornando verso levante lo sguardo si posa sulla costa Est del Golfo con i borghi marinari di San Terenzo, Lerici e Tellaro, fino al Promontorio del Caprione con le note Punta Corvo e Punta Bianca (questo territorio fa parte del Parco di Montemarcello-Magra-Vara). Non si può infine dimenticare la fuga che unisce le tre isole dell'arcipelago spezzino, un tempo corpo unico con la terraferma, come testimonia l'andamento delle coste. Laddove la vista non viene attirata da tali meraviglie, si perde in un **infinito blu**, che collega mare e cielo.

Per ammirare quanto descritto, lungo tutto il perimetro dell'Isola sono presenti **punti eccezionalmente panoramici**, in parte offerti naturalmente dalla conformazione dell'isola stessa, ed in parte ottenuti sfruttando alcune strutture militari dismesse.

Le peculiarità del paesaggio di Palmaria

Ambiti urbanizzati



Spiagge



Rupi



Boschi



Arbusteti



Pseudosteppa erbaceo-arbustiva



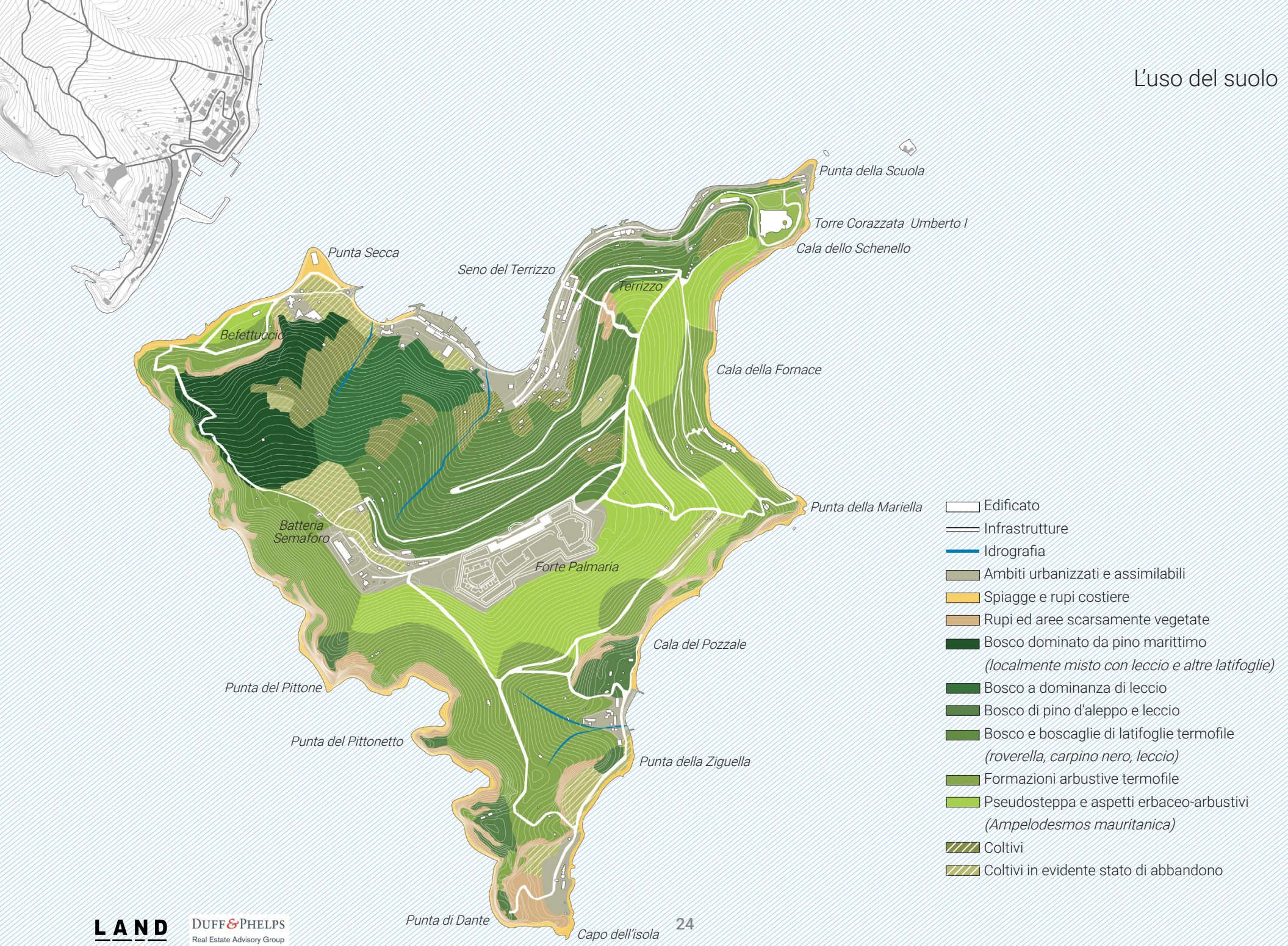
Coltivi



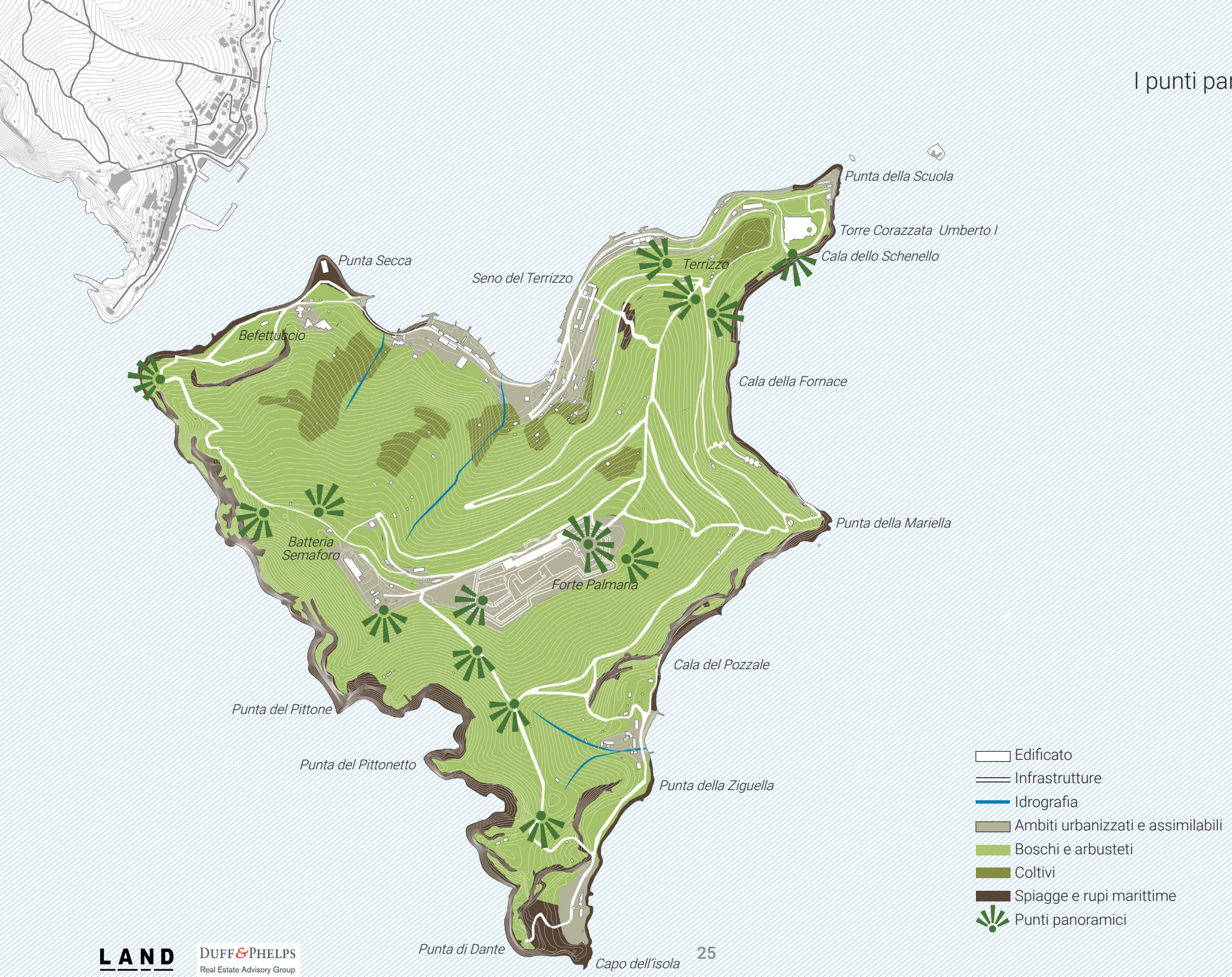
Incolti



L'uso del suolo



I punti panoramici



2.1.5 Il sistema infrastrutturale e dei flussi turistici

L'isola viene raggiunta esclusivamente con un servizio pubblico di battelli, più frequente in estate e praticamente ad uso esclusivo dei residenti in inverno. Si può raggiungere da La Spezia con i battelli che collegano calata Morin, Portovenere e Palmaria in località Terrizzo, a nord dell'isola, a cui si aggiunge la meta estiva del Pozzale, amena baia nel versante sud-orientale dell'isola, di fronte al Tino. Il tempo necessario per raggiungere l'isola è intorno ai 30 minuti. Inoltre, dal pontile di Portovenere si ha un collegamento diretto con il versante nord dell'isola, che consente di sbarcare al Terrizzo o a Punta Secca. Una volta giunti sull'isola le possibilità di fruizione si riconducono principalmente a **due tipologie di percorso**:

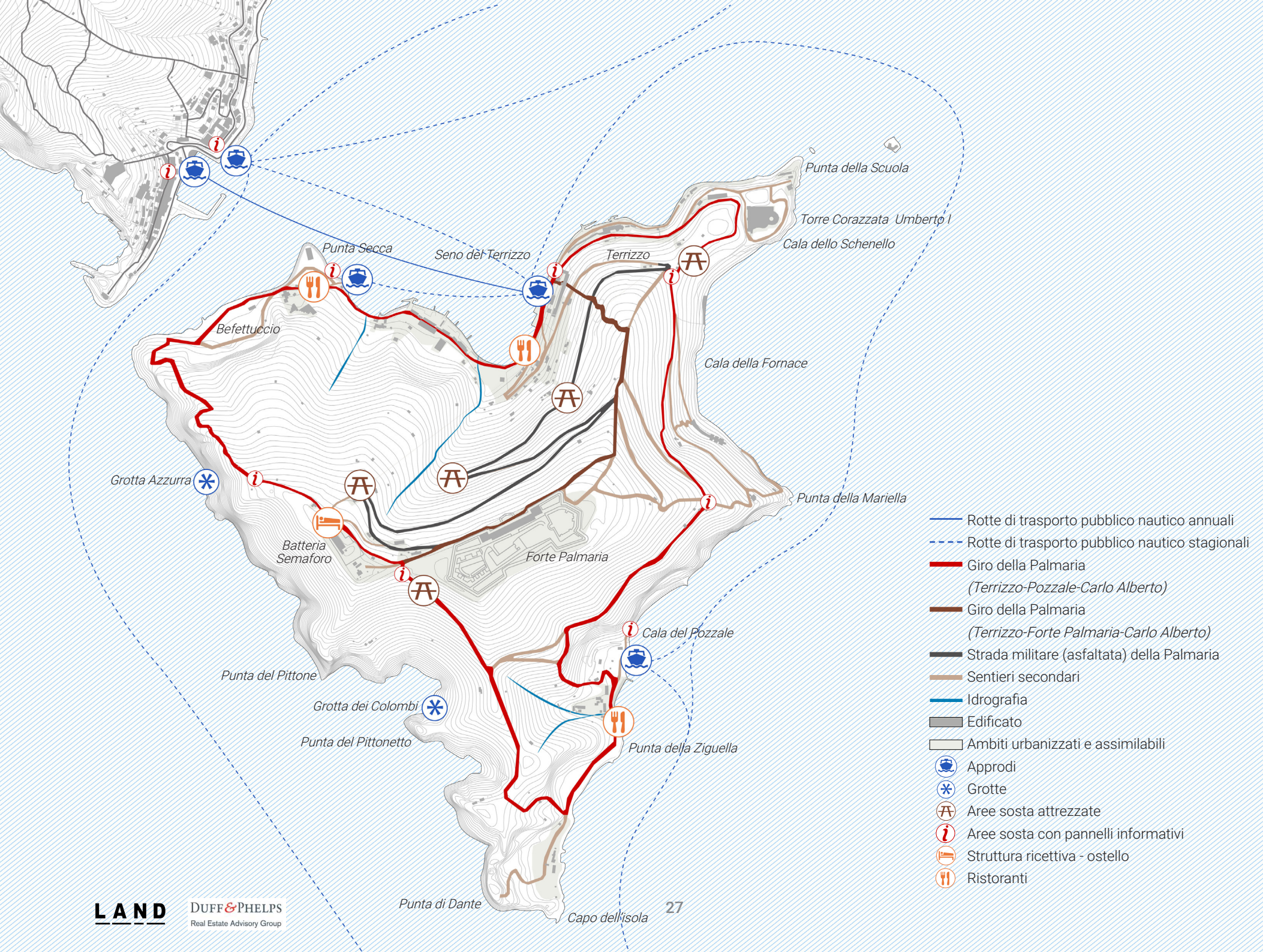
- **asfaltati o comunque percorribili con veicoli**, necessari a raggiungere i pochi insediamenti abitati e le strutture ricettive;
- **sterrati e con componenti miste** (scalinate, terra battuta, rocce) esclusivamente percorribili a piedi.

I percorsi sono tutti individuabili grazie alla **segnaletica CAI**. Le condizioni di percorribilità, al di fuori dei tratti veicolari, possono mostrare punti a maggiore difficoltà, ma scegliendo opportunamente i tracciati, la fruizione è garantita ad un **pubblico molto ampio** (dalle scolaresche, agli escursionisti esperti, a gruppi anche di età avanzata). **Il giro dell'isola presenta diverse varianti, consentendo di scegliere il percorso oltre che sulla base delle capacità tecniche degli escursionisti, anche del tempo a disposizione.** Si evidenzia che **alcune varianti non sono facilmente individuabili** e che sarebbe opportuna una verifica puntuale di tutti i percorsi, sia in merito alla fruibilità che ai tempi di percorrenza. L' orografia dell'isola **non consente molti punti di balneazione**, concentrati nella calata del Pozzale (con alcune aree interdette per rischio crollo di massi, ignorato dai bagnanti), Punta della Mariella e tutta la costa nord, ad eccezione delle aree militari riservate. Punti di ristoro si trovano a Punta Secca e al Pozzale, nell'isola sono inoltre attivi tre ristoranti Gabbiano Beach, Locanda Lorena e Il Pozzale. Sull'isola sono, inoltre, state individuate **ventotto cavità naturali** che, unite alle cave dismesse di Portoro ed ai percorsi sotterranei scavati durante le guerre, possono rappresentare un'**ulteriore attrattiva per una forma alternativa di fruizione**.

In relazione al contesto dell'isola Palmaria, non sono disponibili dati certi (riferibili a pernottamenti) relativi ad arrivi e presenza annue e, pertanto, la quantificazione precisa dei turisti che annualmente visitano l'isola risulta di difficile definizione. La presenza estemporanea, senza pernottamento, di escursionisti che visitano Palmaria in giornata è stata desunta da interviste agli operatori locali e verifiche puntuali in sito. La quantificazione di tali presenze è stata impostata su due tipologie di visitatori: i bagnanti (fruitori degli stabilimenti balneari e delle spiagge libere) e gli escursionisti (trekking e visitatori del Forte Umberto I).

In relazione a tali analisi, la presenza di visitatori sull'Isola Palmaria viene quantificata in circa **150.000 – 165.000 persone all'anno**. I dati evidenziati nell'analisi sottolineano una presenza attuale molto significativa di **fruitori della balneazione** (circa il **95%** dei visitatori complessivi) con una componente minoritaria di visitatori escursionisti. In relazione alla componente balneazione, i fruitori sono principalmente i **dipendenti (ed ex dipendenti) della Marina Militare** con una quota inferiore relativa ai **residenti dei comuni limitrofi** (Portovenere, Le Grazie, Marola, Fezzano e La Spezia).

La **componente escursionisti** è costituita da un **target prevalentemente over 60**, strutturato in gruppi organizzati costituiti da **40 – 50 unità**.


Punta della Scuola
Torre Corazzata Umberto I
Cala dello Schenello
Punta Secca
Seno del Terrizzo
Terrizzo
Befettuccio
Cala della Fornace
Grotta Azzurra
Punta della Mariella
Batteria Semaforo
Forte Palmaria
Cala del Pozzale
Punta del Pittone
Grotta dei Colombi
Punta del Pittonetto
Punta della Ziguella
Punta di Dante
Capo dell'isola
Rotte di trasporto pubblico nautico annuali
Rotte di trasporto pubblico nautico stagionali
Giro della Palmaria
(Terrizzo-Pozzale-Carlo Alberto)
Giro della Palmaria
(Terrizzo-Forte Palmaria-Carlo Alberto)
Strada militare (asfaltata) della Palmaria
Sentieri secondari
Idrografia
Edificato
Ambiti urbanizzati e assimilabili
Approdi
Grotte
Aree sosta attrezzate
Aree sosta con pannelli informativi
Struttura ricettiva - ostello
Ristoranti

2.2 Le progettualità in atto sul territorio

Si elencano di seguito le principali progettualità (completate o in corso rispetto alla data di stesura del piano) previste nel Piano di Gestione del sito UNESCO Portovenere, Cinque Terre e Isole, il cui referente principale è il Comune di Portovenere. L'elenco si riferisce alle progettualità specifiche sull'isola, fermo restando che altre progettualità citate nel Piano di Gestione che riguardano il territorio comunale di Portovenere coinvolgono anche le isole.

Progetto "capre"

"....La prima parte del progetto ha previsto la realizzazione di un nuovo recinto per la cattura ed il prelievo delle capre che saranno distribuite alle aziende agricole che richiedono gli animali. La non risoluzione del problema ha portato alla rimodulazione del progetto prevedendo la totale eradicazione dei capi attraverso l'abbattimento con la collaborazione e partecipazione di persone debitamente formate...." (*)

Di recente, il progetto "capre" ha però subito una svolta: le caprette dell'isola verranno salvate e non abbattute. Le operazioni di ricerca e recupero delle caprette sono iniziate proprio in questi mesi ad opera dell'Enpa. Si tratta di una delle più vaste operazioni di cattura di animali selvatici mai tentate nel nostro Paese. Al termine della permanenza nella prima fattoria sulla terraferma che farà da "hub", le caprette potranno essere adottate, ma solo da chi non ha intenzione di farne un uso alimentare; in caso contrario, le Sezioni Enpa le prenderanno in carico finché non avranno trovato casa.

Trasferimento al Comune dei beni demaniali

"Il Ministero della Difesa ha in uso sull'isola Palmaria numerosi beni immobili che necessitano di interventi di recupero e valorizzazione, e che mostrano forti potenzialità capaci di contribuire ad uno sviluppo del territorio che sia sostenibile dal punto di vista economico, sociale ed ambientale. Per valutare l'inserimento dei predetti immobili in un più ampio "Programma di valorizzazione dell'Isola Palmaria", è stato avviato sin dal 2013 un tavolo tecnico di lavoro composto da rappresentanti di Ministero della Difesa, Regione Liguria , Agenzia del Demanio della Liguria, Amministrazione Comunale". (*)

Il 14 marzo 2016 l'Agenzia del Demanio ha sottoscritto un Protocollo di intesa con il Ministero della Difesa–Marina Militare, la Regione Liguria e il Comune di Portovenere per la valorizzazione di numerosi beni immobili, tra fabbricati e terreni, presenti nell'Isola Palmaria, già inserita dall'Unesco tra i Patrimoni Mondiali dell'Umanità dal 1997. La firma del Protocollo d'intesa rappresenta un momento storico sia per l'inestimabile valore paesaggistico-ambientale dell'sola Palmaria, sia soprattutto per il consistente patrimonio coinvolto e per gli scenari di valorizzazione che si aprono sul futuro del comprensorio.

Ripascimento Spiaggia del Pozzale con materiali di cava

"Il tratto di costa soggetto all'intervento ha una lunghezza poco superiore ai 100 metri ed è ubicato sull'isola Palmaria, all'interno del Parco di Porto Venere in loc. Pozzale, altamente frequentata da un turismo balneare durante al stagione estiva. L' opera è un ripascimento libero in ghiaia finalizzato al parziale recupero della spiaggia preesistente". (*)

Il ripascimento della Spiaggia del Pozzale è stato completato nel 2017.

Impianto fotovoltaico su Torre Corazzata Umberto I

"Installazione di un impianto fotovoltaico sulla coperura dell'edificio Batteria Fortificata Umberto I sull'isola Palmaria, ricadente all'interno del Parco Naturale di Portovenere". (*)

L'installazione dell'impianto fotovoltaico sulla Torre Corazzata Umberto I è stata completata.

Al fine di fornire un quadro completo si elencano di seguito anche le progettualità in atto sull'isola promosse dal Comune di Portovenere:

Torre Corazzata Umberto I

Nel 2015 è stato ottenuto finanziamento per il Programma Interreg Italia -

Francia *"Marittimo" 2014 - 2020 "Progetto ISOS - "ISOle Sostenibili: Réseau d'îles pour le développement durable et la préservation des patrimoines"* per la realizzazione di un laboratorio enogastronomico all'interno della fortificazione per la valorizzazione dei prodotti locali e la messa in atto di un piano di marketing e uno studio di sostenibilità ambientale delle risorse dell'isola. Tale progetto è attualmente in corso e sarà completato entro il 2020. Nel 2017, oltre alle ordinarie attività di gestione diretta da parte del Comune per eventi e cerimonie, è proseguita la collaborazione con l'Associazione "Dalla parte dei Forti" per la quale in data 15.07.2016 la Giunta Comunale con atto n° 148 ha approvato i termini dell'apposito accordo convenzionale, che ha previsto, in via sperimentale, aperture al pubblico della struttura per visite guidate. Al momento il programma, che ha proseguito con successo fino alla scadenza nel 2017, è stato sospeso in vista di un affidamento definitivo della gestione dell'immobile. Nei mesi di Agosto, Settembre ed Ottobre 2017 la Torre Corazzata è stata aperta con una programmazione diffusa principalmente attraverso la stampa locale ed i social network. (**)

Convenzione con l'Associazione Mangia Trekking

Il Parco ha promosso, programmato e coordinato iniziative volte alla salvaguardia del territorio ed in particolare della sua rete sentieristica, consentendo la manutenzione delle reti escursionistiche e la promozione di iniziative specifiche. Anche d'intesa con le principali associazioni escursionistiche, ha promosso la conoscenza dei diversi itinerari possibili nell'Area Protetta e nel suo immediato intorno al fine sia di far conoscere i valori naturali, storici e artistici del Parco sia di ridurre il carico della frequentazione sugli ambienti maggiormente sensibili. In particolare è stata sottoscritta una convenzione con l' Associazione MangiaTrekking per la manutenzione della rete sentieristica sull'isola Palmaria. (**)

Progetto reti e acquedotto dell'isola

Il progetto è in via di completamento e consentirà la distribuzione di acqua potabile sull'Isola con collegamento diretto all'acquedotto comunale, anziché mediante l'attuale approvvigionamento con bettoline della MM. La conclusione dei lavori è stimata entro giugno 2019.(**)

Info point turistico

È stato approvato il progetto esecutivo per la collocazione di un punto di primo soccorso di protezione civile (con possibilità di attivazione quale primo info point), allo sbarco dei mezzi di trasporto pubblico marittimo in localitàTerrizzo. (**)

Razionalizzazione degli ormeggi al Terrizzo

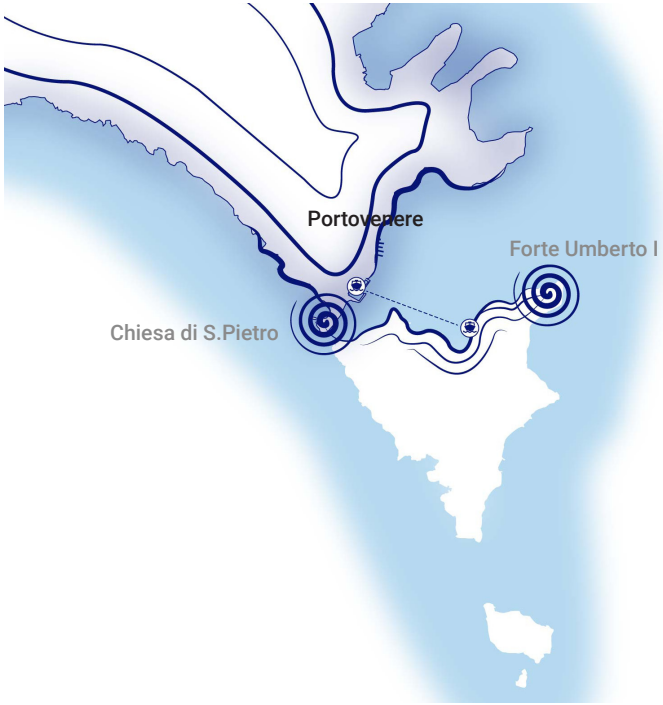
È attualmente in corso il progetto di razionalizzazione degli ormeggi della baia per imbarcazioni di residenti, attività commerciali dell'isola ed altri aventi diritto. (**)

(*) I testi relativi alle progettualità sono estratti dal *Quaderno 8 - Progettualità esistenti sul Sito UNESCO* del Piano di Gestione del Sito UNESCO Portovenere, Cinque Terre e Isole (Palmaria, Tino e Tinetto).

(**) I dati relativi alle progettualità in atto promosse dal Comune di Portovenere sono stati forniti dall'Amministrazione Comunale.

2.3 Gli obiettivi progettuali

Il sistema a scala locale



Il sistema a scala globale



Valorizzare e Proteggere

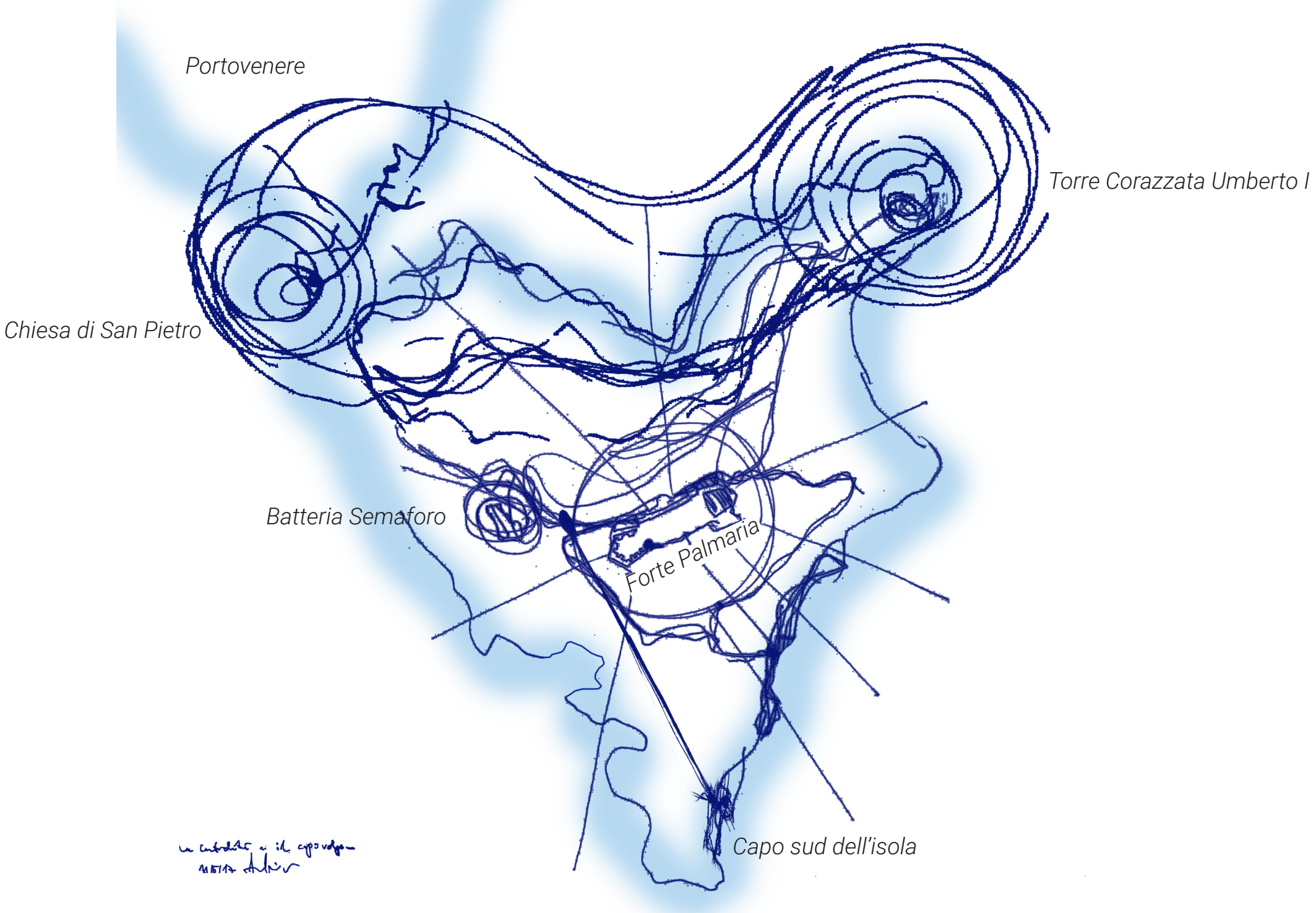
Protezione della biodiversità e tutela del patrimonio paesaggistico che già gode di flora e fauna notevolmente eterogenee, ripristino della funzione agricola e attrezzatura delle aree panoramiche che godono di caratteristiche visuali e di percezione assai peculiari.

Recuperare e Rifunzionalizzare

Restauro e rifunzionalizzazione della principale fortificazione (il Forte Palmaria) e messa in rete delle eccellenze storico-culturali (batterie e fortificazioni secondarie) al fine di garantire un **processo di crescita socio-economico omogeneo** dell'isola.

Accogliere e Connettere

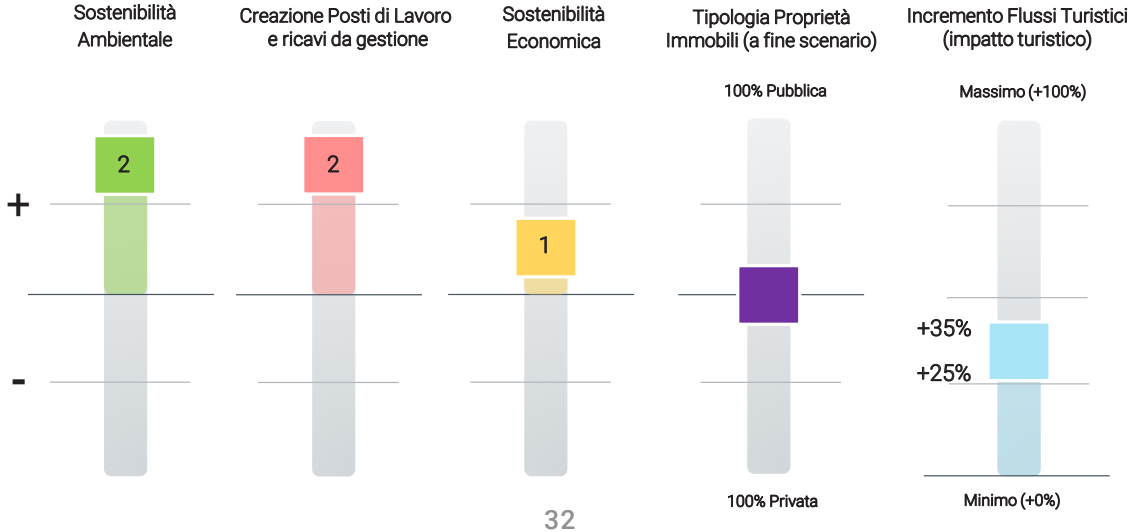
Al fine di superare il gap infrastrutturale ed evitare il congestionamento dei flussi, adeguare l'assetto del sistema infrastrutturale esistente e favorire l'**implementazione di forme di trasporto ecosostenibile** via terra e via mare per promuovere uno sviluppo dell'isola in termini turistici.


Portovenere
Torre Corazzata Umberto I
Chiesa di San Pietro
Batteria Semaforo
Forte Palmaria
Capo sud dell'isola

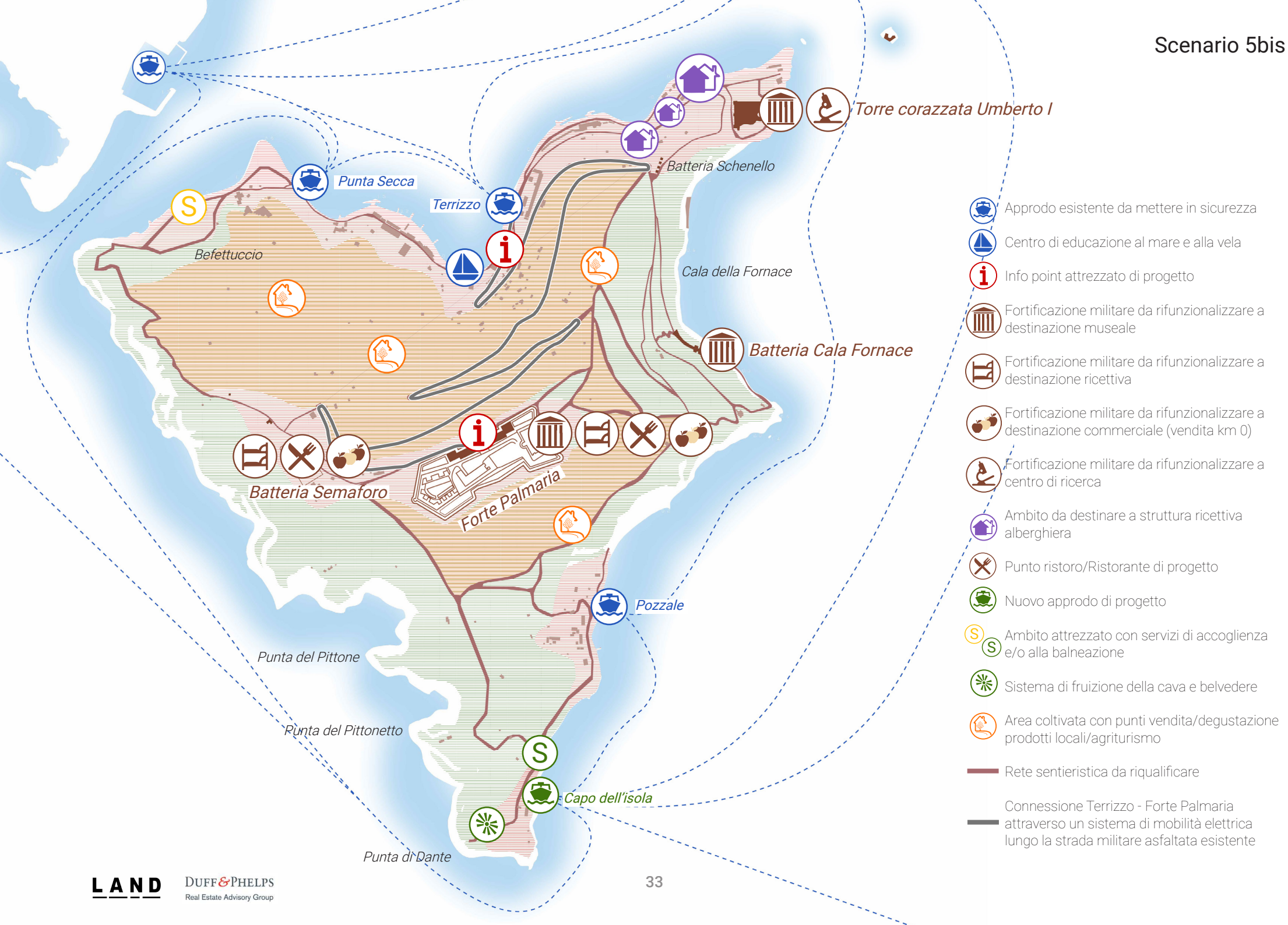
2.4 Le strategie di valorizzazione dell'isola

A seguito della lettura ragionata del contesto territoriale e socio-economico nel quale l'isola Palmaria si inserisce, dell'analisi effettuata sul patrimonio immobiliare e culturale dell'isola stessa e del panorama nazionale ed internazionale che riguarda lo sviluppo delle isole minori, durante la Fase 2 di sintesi e condivisione delle conoscenze, sono stati ipotizzati cinque scenari di sviluppo per l'isola. Preventivamente rispetto all'elaborazione del masterplan vero e proprio e per garantire che il masterplan stesso promuova la valorizzazione del patrimonio culturale e paesaggistico dell'isola mirando a garantire l'equilibrio economico dell'operazione considerata nel suo complesso, si è giunti all'elaborazione di un nuovo **scenario 5bis**.
Sostanzialmente, il nuovo scenario ricalca le risultanze dello scenario 5 di equilibrio, fissando però i limiti e la portata degli obiettivi reputati coerenti dal Tavolo Tecnico rispetto al Protocollo di Intesa sottoscritto il 14 marzo 2016 dall'Agenzia del Demanio con il Ministero della Difesa–Marina Militare, la Regione Liguria e il Comune di Portovenere. Si elencano di seguito le principali macroazioni che caratterizzano tale scenario:

A. Sistemazione degli approdi e realizzazione di un centro di educazione al mare e alla vela
B. Realizzazione di due punti informativi attrezzati
C. Rifunzionalizzazione delle fortificazioni Palmaria e Fornace
D. Rifunzionalizzazione della Torre Corazzata Umberto I
E. Rifunzionalizzazione della Batteria Semaforo
F. Creazione di un sistema di ricettività alberghiera al Terrizzo
G. Riqualificazione e sistemazione del Capo sud dell'isola
H. Sistemazione della ex cava Carlo Alberto
I. Incremento di forme di agricoltura multifunzionale
J. Valorizzazione della rete sentieristica e dei punti panoramici
K. Promozione di un sistema di mobilità elettrica.



Scenario 5bis



3

Il Masterplan di valorizzazione dell’isola Palmaria

3.1 Il ruolo strategico del programma di valorizzazione

La definizione delle azioni strategiche che compongono lo scenario 5bis ha rappresentato la base per l' elaborazione del masterplan complessivo di sviluppo dell'isola. In particolare, il masterplan prevede la **riqualificazione del compendio** secondo le macro-azioni definite nelle pagine successive del presente documento, l'indicazione del dimensionamento economico di massima dell'operazione e della sua sostenibilità.

L' obiettivo del masterplan di valorizzazione dell'isola Palmaria è di configurarsi più che come un progetto come un **processo** che non propone delle azioni e delle soluzioni predeterminate, ma piuttosto una **gamma di potenziali interventi** che possono essere realizzati anche con tempistiche differenti a seconda dell'evolversi dello scenario complessivo nel medio-lungo periodo. Lo scopo è quello di attivare così un processo dinamico sull'isola dove la coltivazione e la promozione di buone pratiche diventino propedeutiche allo sviluppo futuro dell'isola stessa, che potrà così potenzialmente rappresentare un **prodotto innovativo e di alta qualità nell'offerta turistica nazionale ed internazionale**, anche in quanto luogo di sperimentazione di nuove forme di ospitalità e di turismo sostenibile.

Vengono di seguito elencate le azioni progettuali e le opere da realizzare, ognuna delle quali viene approfondita e dettagliata nel paragrafo successivo, definendone i benefici dal punto di vista paesaggistico, sociale ed economico.

Rispetto alle azioni elaborate nello scenario 5bis viene aggiunta in questa fase un'azione già presa in considerazione nello scenario pregresso ma non codificata che comprende la sistemazione e la valorizzazione degli immobili della Marina Militare.

A. Sistemazione degli approdi e realizzazione di un centro di educazione al mare e alla vela

A.1 Messa in sicurezza e sistemazione degli approdi esistenti al Terrizzo, a Punta Secca e al Pozzale.

A.2 Realizzazione di centro di educazione al mare e alla vela da collocarsi al Terrizzo (localizzazione indicativa).

B. Realizzazione di due punti informativi attrezzati

B.1 Realizzazione di un info point attrezzato al Terrizzo.

B.2 Realizzazione di un info point attrezzato al Forte Palmaria.

C. Rifunzionalizzazione delle fortificazioni Palmaria e Fornace

C.1 Rifunzionalizzazione del Forte Palmaria in chiave museale, ricettiva e commerciale.

C.2 Rifunzionalizzazione della Batteria di Cala Fornace in chiave museale.

D. Rifunzionalizzazione della Torre Corazzata Umberto I

D.1 Sistemazione della Torre Corazzata Umberto I come sede museale e centro studi di ricerca.

E. Rifunzionalizzazione della Batteria Semaforo

E.1 Potenziamento dell'attività ricettiva della Batteria ed inserimento della funzione commerciale.

E.2 Inserimento di un punto ristoro e ristorante all'interno della Batteria.

F. Creazione di un sistema di struttura ricettiva alberghiera al Terrizzo

F.1 Ristrutturazione e rifunzionalizzazione di alcuni corpi edilizi da destinare a struttura ricettiva alberghiera.

G. Riqualificazione e sistemazione del Capo sud dell'isola

G.1 Realizzazione di un nuovo molo al Capo sud dell'isola.

G.2 Recupero e ristrutturazione dei volumi esistenti da destinare a servizi di accoglienza.

G.3 Realizzazione di un polo di attrazione turistica multifunzionale al Capo sud dell'isola.

H. Sistemazione della ex cava Carlo Alberto

H.1 Spazi da destinare a servizi di supporto alla balneazione e pubblici esercizi.

I. Incremento di forme di agricoltura multifunzionale

I.1 Forma integrata di gestione agroforestale.

J. Valorizzazione della rete sentieristica e dei punti panoramici

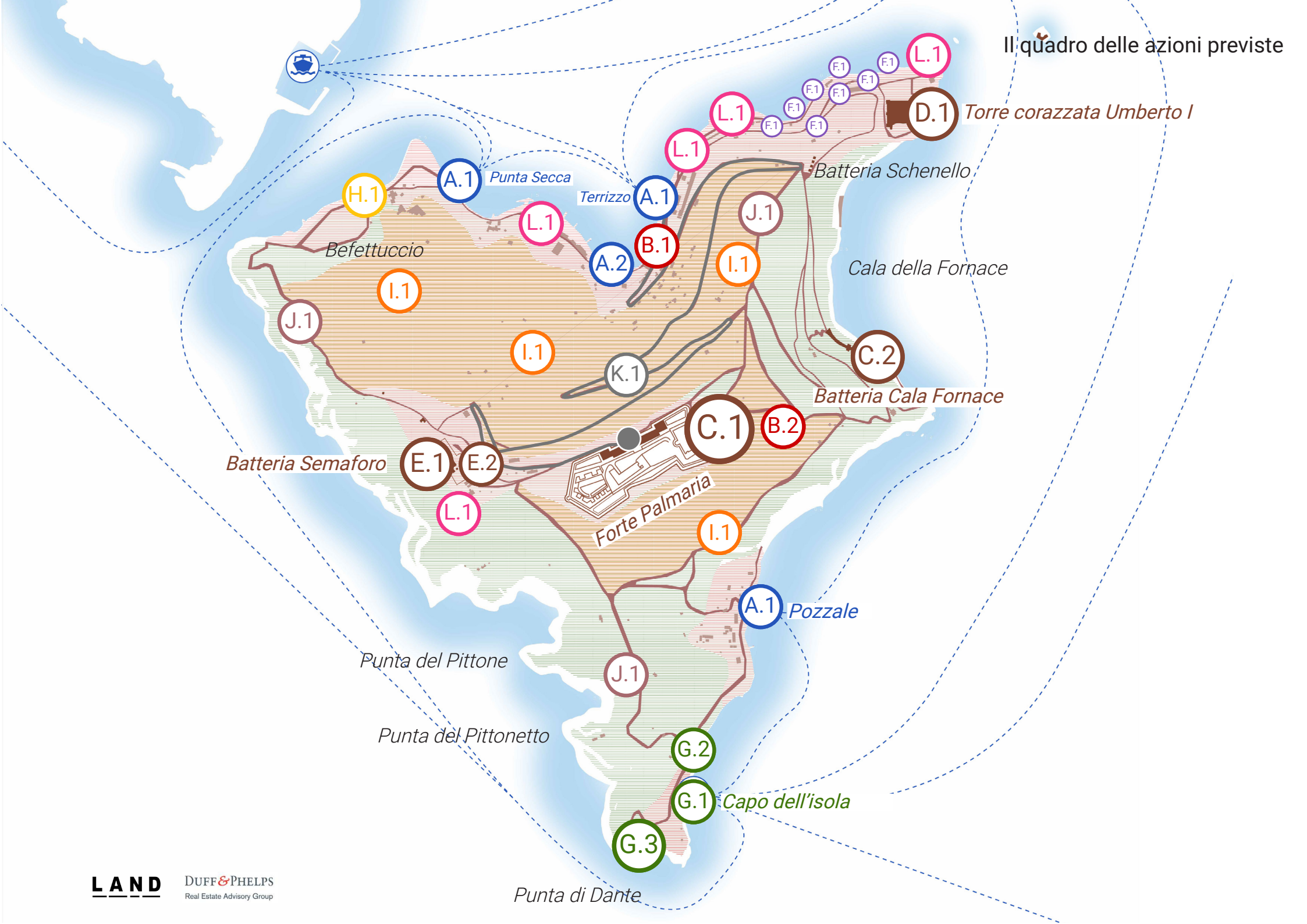
J.1 Sistemazione ed attrezzatura della rete sentieristica e dei punti belvedere.

K. Promozione di un sistema di mobilità elettrica

K.1 sistema di mobilità elettrica (minibus) che connette l'ambito del Terrizzo con la sommità dell'isola.

L. Sistemazione degli immobili di proprietà della Marina Militare

L.1 Valorizzazione degli immobili della MM con destinazione d'uso residenziale, turistico-ricettiva e sportiva.



LAND

DUFF&PHELPS
Real Estate Advisory Group

3.2 Le azioni progettuali previste e le opere da realizzare



A. Sistemazione degli approdi e realizzazione di un centro di educazione al mare e alla vela

A.1 Messa in sicurezza degli approdi esistenti al Terrizzo, a Punta Secca e al Pozzale e relativa sistemazione al fine di creare uno spazio confortevole e parzialmente ombreggiato dove residenti e turisti possono ammirare il panorama durante l'attesa del battello.



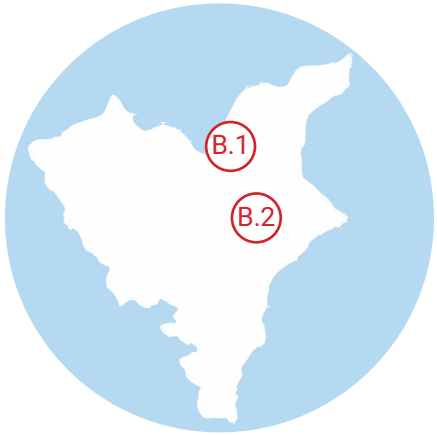
Marina Piccola - Cagliari

A.2 Realizzazione di centro di educazione al mare e alla vela da collocarsi al Terrizzo, in prossimità della spiaggia adiacente la Locanda Lorena. Tale azione non preclude a residenti e turisti l'utilizzo della spiaggia e non prevede la realizzazione di nuove costruzioni.
Il centro portà essere realizzato in sinergia con iniziative con finalità similari che potranno essere promosse dalla M.M. sugli immobili dell'ambito che rimangono di proprietà della stessa.



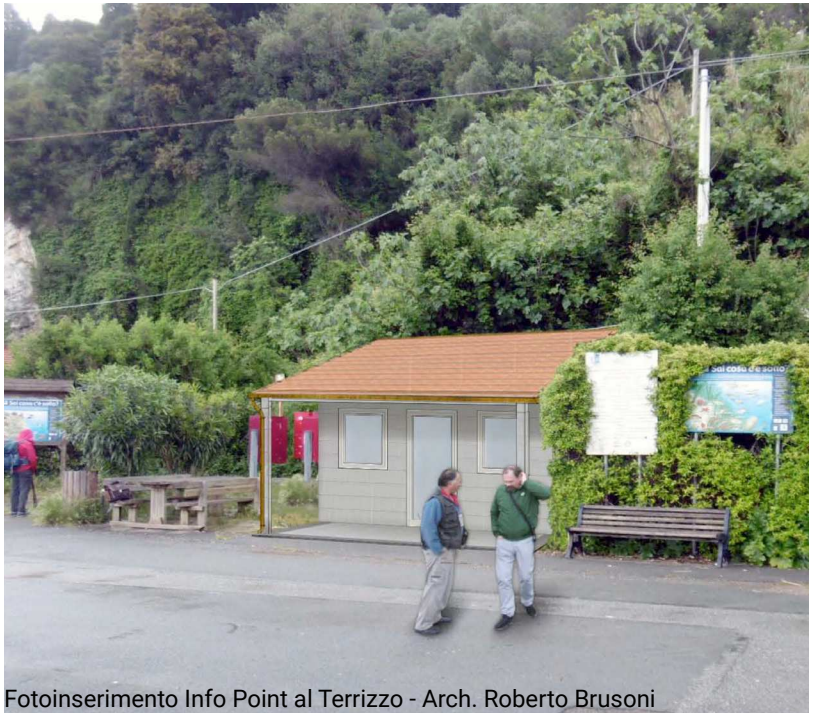
Scuola di Mare Santa Teresa - Lerici

B. Realizzazione di punti informativi attrezzati



B.1 Realizzazione di un info point attrezzato di cui il Comune di Portovenere ha recentemente approvato il progetto esecutivo.
B.2 Realizzazione di un info point attrezzato al Forte Palmaria.

Ogni info point dovrà essere attrezzato con servizi igienici, fontanella di acqua potabile, tettoia fotovoltaica con area attrezzata ad energia solare per ricarica cellulari.



Fotoinserimento Info Point al Terrizzo - Arch. Roberto Brusoni



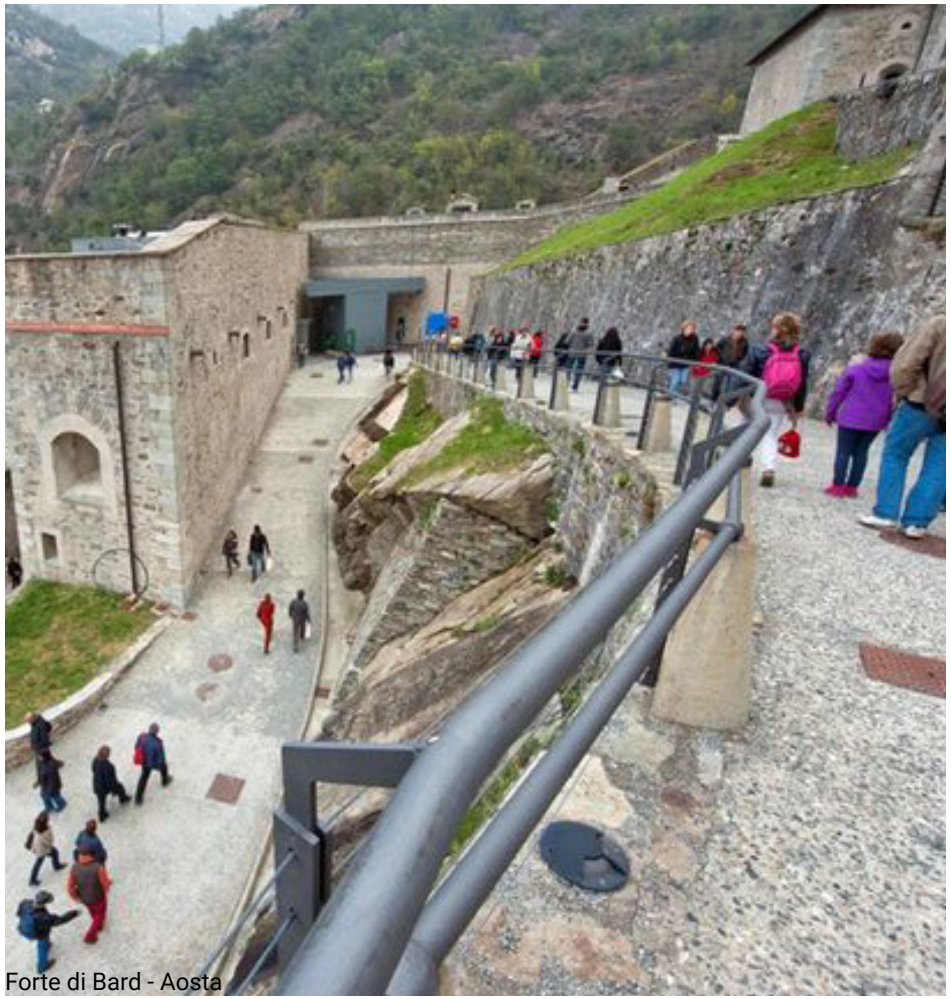
Infopoint FAI - Assisi

C. Rifunzionalizzazione delle fortificazioni Palmaria e Fornace



C.1 Rifunzionalizzazione del Forte Palmaria in chiave sia museale e ricettiva, garantendo facile accessibilità e fruizione paesaggistica e per manifestazioni all'aperto, compatibilmente con gli spazi effettivamente disponibili. Si prevede, altresì, l'inserimento della funzione commerciale nella forma dell'esercizio di vicinato attraverso la vendita dei prodotti agricoli locali, al fine di incrementare il sistema economico isolano e di garantire un flusso di visita costante durante l'anno.
C.2 Rifunzionalizzazione della Batteria di Cala Fornace in chiave museale.


Forte di Fortezza - Bolzano


Forte di Bard - Aosta



D. Rifunzionalizzazione della Torre Corazzata Umberto I

D.1 La Torre Corazzata Umberto I mantiene le attuali funzioni di centro culturale e occasionalmente congressuale ma, data l'ampiezza dei locali ed in considerazione della sua posizione strategica, si prevede la sistemazione e rifunzionalizzazione come sede museale e sede di centro studi di ricerca internazionale.



Torre Corazzata Umberto I allo stato attuale



Terrazza della Torre Corazzata Umberto I allo stato attuale

E. Rifunzionalizzazione della Batteria Semaforo

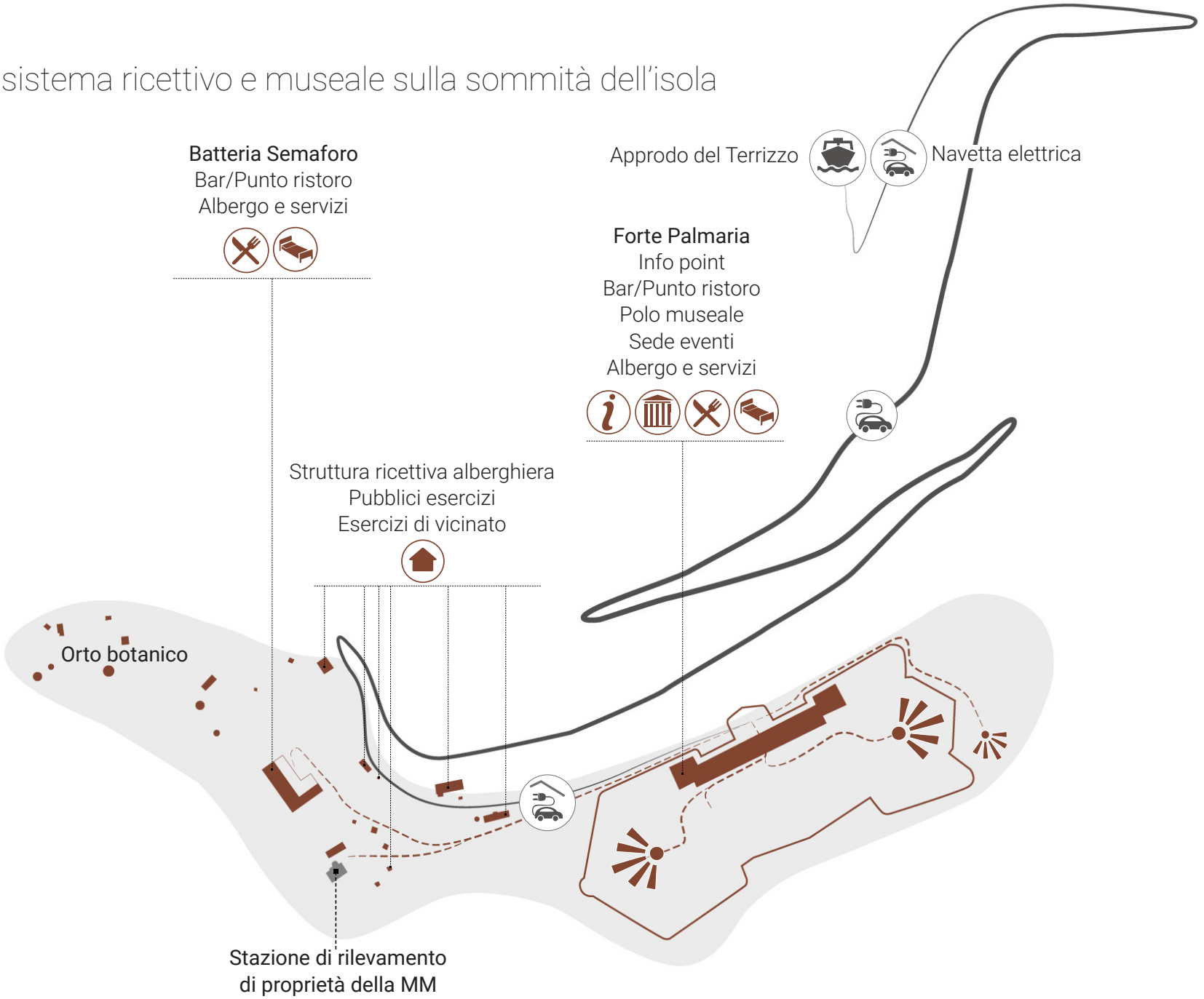


E.1 Risistemazione della struttura complessiva che prevede il potenziamento dell'attività ricettiva, prevedendo anche l'inserimento della funzione commerciale nella forma dell'esercizio di vicinato, che contribuisce alla copertura parziale dei costi di gestione volti alla manutenzione del bene stesso.
E.2 Inserimento di un punto ristoro e ristorante all'interno della Batteria.

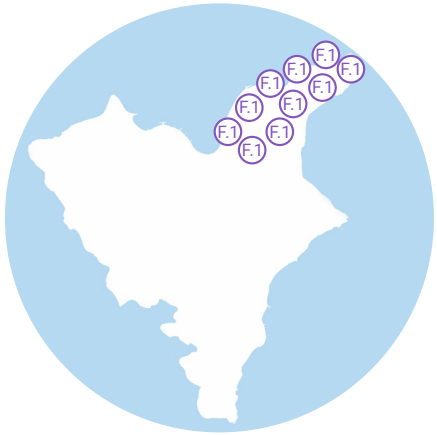

Batteria Semaforo allo stato attuale


Terrazza della Batteria Semaforo allo stato attuale

Il nuovo sistema ricettivo e museale sulla sommità dell'isola



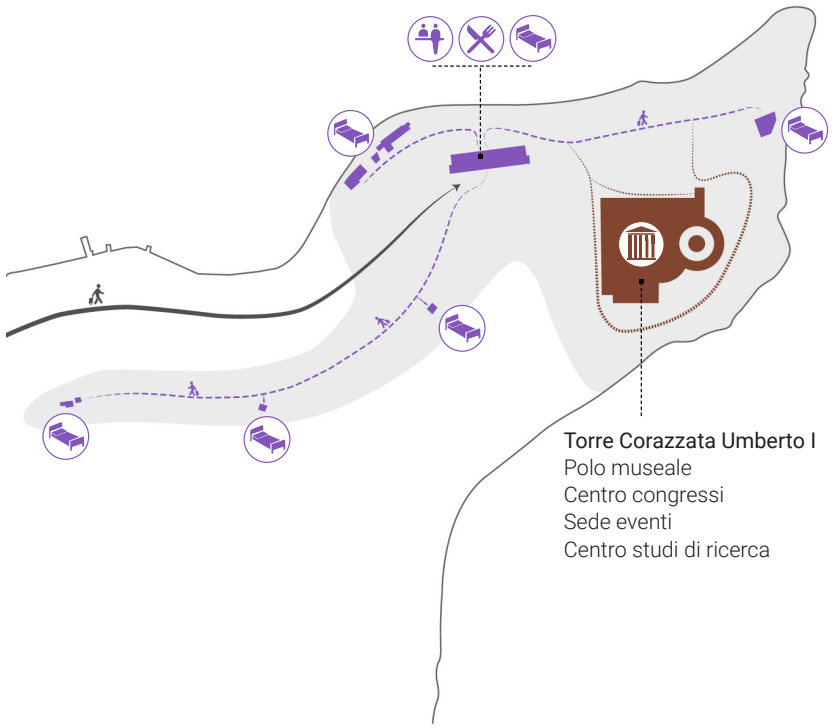
F. Creazione di un sistema di struttura ricettiva alberghiera al Terrizzo



F.1 Si prevede la ristrutturazione e rifunzionalizzazione di 10 corpi edilizi al Terrizzo compresi nel programma di valorizzazione da destinare a struttura ricettiva alberghiera.



Albergo diffuso Casa delle Favole - Ferriere

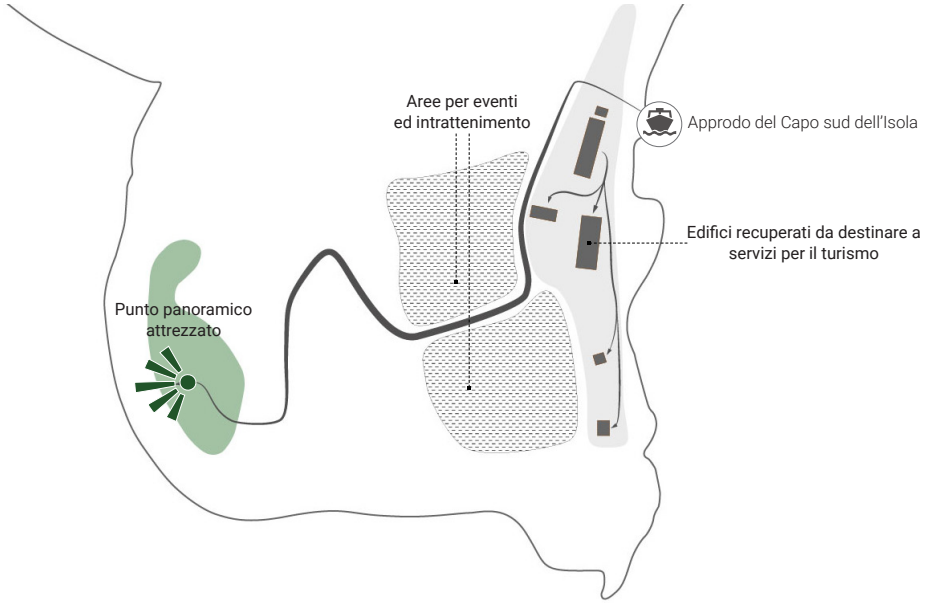


Estratto planimetrico di 8 dei 10 corpi edilizi della nuova struttura ricettiva alberghiera

G. Riqualificazione e sistemazione del Capo Sud dell'Isola



G.1 Realizzazione di un nuovo molo per l'attracco delle imbarcazioni per il trasporto pubblico da cui diparte una rete di percorsi pedonali che garantisce la fruizione pubblica dell'ambito.
G.2 Recupero e ristrutturazione dei volumi esistenti al Capo sud dell'isola con funzione ricettiva al fine di promuovere una risistemazione generale dell'area.
G.3 Realizzazione di un polo di attrazione turistica multifunzionale al Capo sud dell'isola che consenta di sfruttare la particolare configurazione della "cavea naturale" che si addice ad un uso per manifestazioni culturali all'aperto, anche mediante installazioni temporanee.




La cava al Capo sud dell'Isola allo stato attuale

H. Sistemazione della ex cava Carlo Alberto



H.1 In ragione della rilevante esposizione visiva dal borgo di Portovenere, si prevede l' allestimento di spazi da destinare a servizi di supporto alla balneazione, pubblici esercizi e servizi igienico-sanitari.

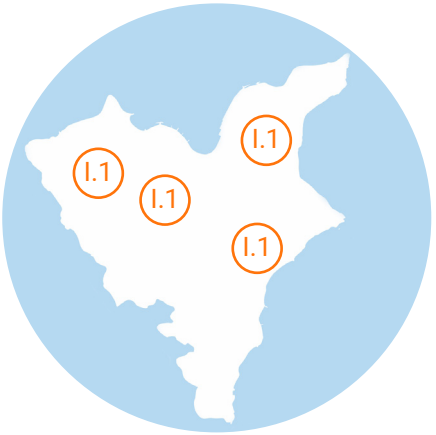


L' ambito della ex cava Carlo Alberto allo stato attuale



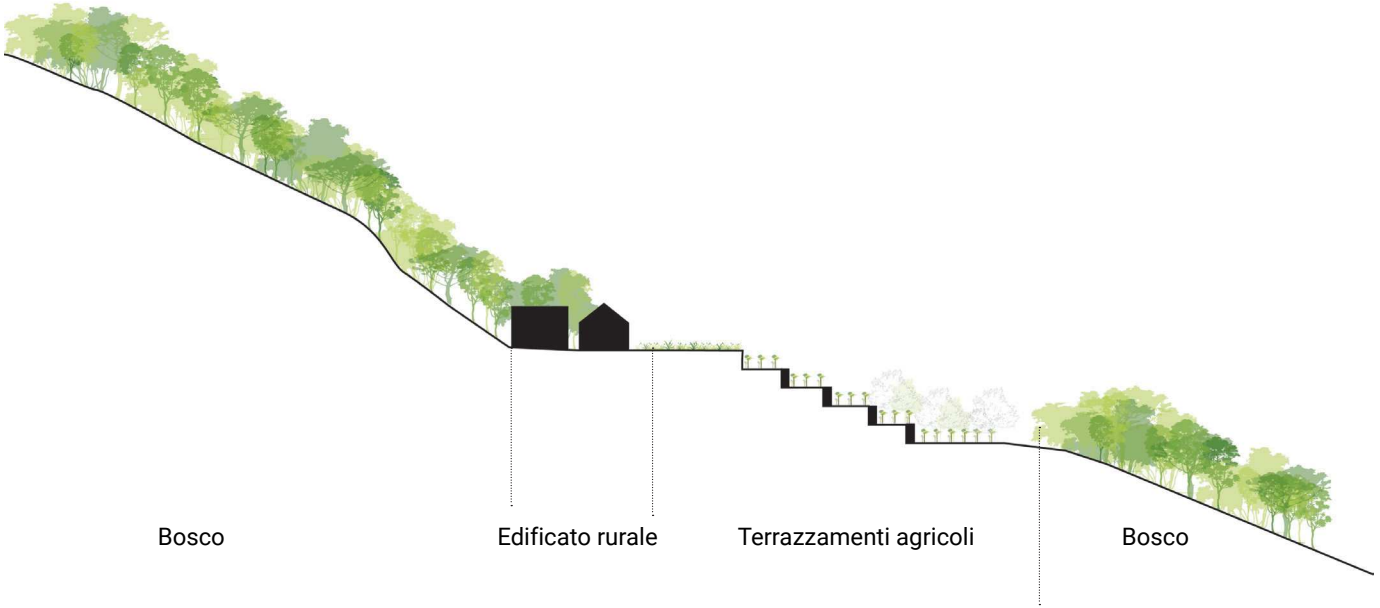
L' ambito della ex cava Carlo Alberto allo stato attuale

I. Incremento di forme di agricoltura multifunzionale



I.1 Si prevede una forma integrata di gestione agroforestale sia sul versante nord dell'isola che guarda verso Portovenere sia sul versante sud alle pendici del Forte Palmaria.
Nello specifico, si prevede di recuperare dei terreni da sottrarre alla ricolonizzazione del bosco per il ripristino di forme di agricoltura multifunzionale. Sui versanti nei quali si interviene è tutt'ora parzialmente visibile la peculiare morfologia del terreno mantenutasi anche dopo che i terrazzamenti agricoli sono stati col tempo abbandonati. Si prevede, pertanto, il recupero e l'ampliamento dei terrazzamenti ad oggi esistenti, mediante opere di consolidamento del versante e di posizionamento dei muretti a secco che assolvono il doppio compito di contenimento, marcando il dislivello del terreno, e di delimitazione e divisione tra i differenti appezzamenti agricoli.

Sezione schematica tipologica di ripristino di consolidamento del versante e ripristino dei terrazzamenti agricoli sul fronte nord dell'isola



Non si prevede l'apertura di nuove strade ma l'utilizzo della **rete sentieristica esistente**, preventivamente sistemata con eventuali ripristini puntuali e localizzati della pavimentazione ed aumento, laddove necessario, della sezione transitabile al fine di garantirne la facile fruibilità con i mezzi agricoli. Al fine di ottimizzare la rete infrastrutturale esistente e di agevolare l'accesso tra i vari appezzamenti agricoli, si prevede l'inserimento di un **sistema di collegamento tramite monorotaia** da gestire in forma consortile. Per dare nuovo respiro ed impulso al settore agricolo, in aiuto ai nuovi giovani produttori ed in sostegno agli agricoltori residenti, si prevede di installare, appunto, un sistema di monorotaia a cremagliera su cui corrono piccoli vagoni merci per il trasporto di materiali agricoli. Tale sistema è pensato in continuità come tipologia e funzione con quello già esistente alle Cinque Terre, che rappresenta il simbolo dell'attività agricola svolta in luoghi impervi e difficilmente raggiungibili. Il sistema di monorotaia, oltre a ridurre i tempi di lavoro e la fatica dei coltivatori rappresenta anche la via di accesso più sicura e rapida ai terrazzamenti, soprattutto a quelli difficilmente raggiungibili dall'attuale rete sentieristica dell'isola. Il beneficio, di un tale sistema di trasporto, utilizzabile dalle aziende agricole e dai privati, non sta soltanto nell'**utilità agricola**, ma anche nella **funzione sociale** che tale sistema di trasporto svolge, perchè può essere impiegato durante gli incendi e per il trasporto di eventuali feriti.

L' inserimento paesaggistico di una monorotaia a cremagliera (velocità di circa 2 km/h) comporta per il delicato contesto dell'isola Palmaria un basso impatto ambientale, essendo un sistema di collegamento non invasivo, facilmente integrabile e poco visibile, date le ridotte dimensioni del mezzo.



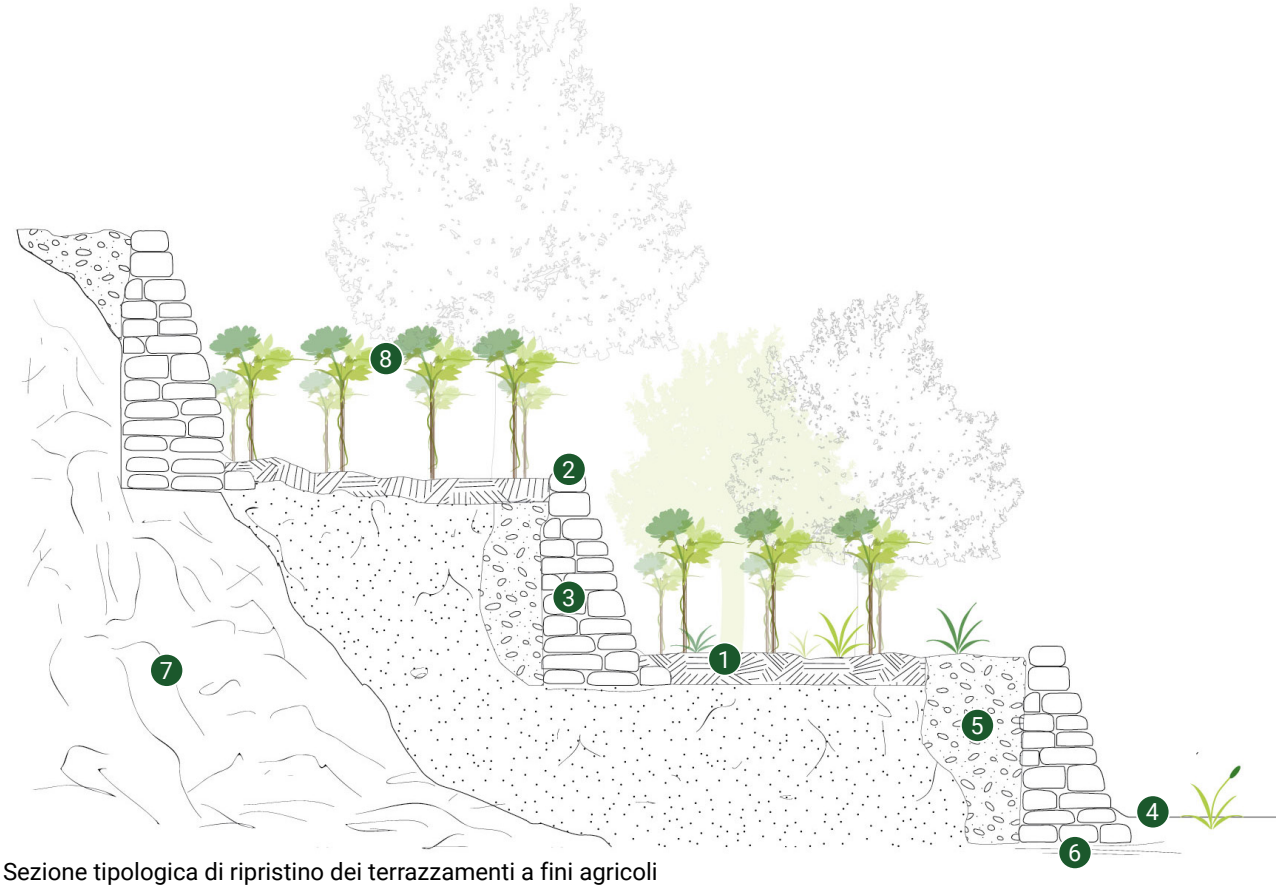
Monorotaia a cremagliera delle Cinque Terre



Monorotaia a cremagliera delle Cinque Terre

Al fine di migliorare l'operatività e la produttività delle aziende agricole per quanto riguarda la realizzazione di manufatti per il ricovero di attrezzature e lo stoccaggio e la lavorazione dei prodotti agricoli, è da privilegiarsi il riuso di manufatti e costruzioni esistenti e l'utilizzo dei tradizionali "cassoni" mutuati dagli analoghi ripostigli di solito rinvenibili nelle aree di secca delle imbarcazioni da pesca. Eventuali volumetrie più consistenti potranno essere realizzate utilizzando le volumetrie derivanti dall'acquisto di strutture individuate dal masterplan come da "demolire".
Obiettivo del masterplan, è, altresì, quello di promuovere, nelle aree sopracitate e restituite all'attività agricola, nuove forme di ospitalità agrituristica e funzioni commerciali per incentivare la vendita di prodotti a km 0 anche attraverso mercati e punti vendita a struttura temporanea.

1. Lenza ("cian")
2. Testa del muro
3. Paramento murario
4. Canaletta di raccolta d'acqua
5. Materiale inerte
6. Piano di fondazione
7. Substrato roccioso
8. Vigneto



Sezione tipologica di ripristino dei terrazzamenti a fini agricoli

Ambito a nord-est dell'isola da consolidare e destinare al ripristino dell'attività agricola | Stato di fatto





Fronte nord dell'isola destinato a forme integrate di gestione agroforestale | Scenario di progetto



J. Valorizzazione della rete sentieristica, dei punti panoramici e del patrimonio vegetale



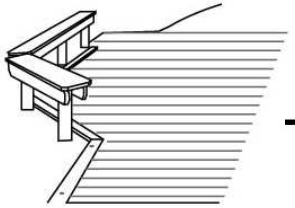
J.1 Gli interventi minimali previsti sul patrimonio boschivo dell'isola sono volti anche a garantire la messa in sicurezza dei sentieri e la loro conseguente accessibilità e fruizione. Le operazioni di pulitura, devono essere effettuate attraverso l'utilizzo di attrezzature idonee, considerando la limitata accessibilità dei sentieri oggetto di intervento. Al fine di tutelare il grande patrimonio arboreo esistente si prevede, laddove necessario, l'allontanamento della necromassa, l'abbattimento di eventuali specie arboree con problemi di stabilità e la potatura della vegetazione di ostacolo alla corretta fruizione dei sentieri. La rete sentieristica viene pulita e sistemata con ripristini localizzati della pavimentazione, laddove necessario. Viene, inoltre, previsto il posizionamento di un **sistema di segnaletica informativa ed orientativa coordinata** necessaria ai fini di una ottimale fruizione delle eccellenze storico-culturali e paesaggistico-ambientali dell'isola.
L'isola è costellata da numerosi **punti belvedere naturali** ed eccezionalmente panoramici, in parte offerti naturalmente dalla conformazione dell'isola stessa, ed in parte ottenuti sfruttando alcune strutture militari dismesse. I manufatti appena descritti hanno conservato le loro caratteristiche panoramiche, limitando l'avanzata della vegetazione e, in fase di masterplan, si prevede la messa in sicurezza delle aree belvedere e l'attrezzatura con elementi di arredo in legno e pietra minimali.



Valorizzazione dei sentieri esistenti attraverso manutenzione adeguata



Inserimento di un sistema di cartellonistica coordinata





Attrezzatura e messa in sicurezza dei punti belvedere

Punto panoramico informativo sulla sommità dell'isola | Scenario di progetto





K. Promozione di un sistema di mobilità elettrica



K.1 Inserimento di un sistema di mobilità elettrica (minibus/navetta) che attraverso la strada asfaltata esistente connette l'ambito del Terrizzo con la sommità dell'isola (Forte Palmaria e Batteria Semaforo).



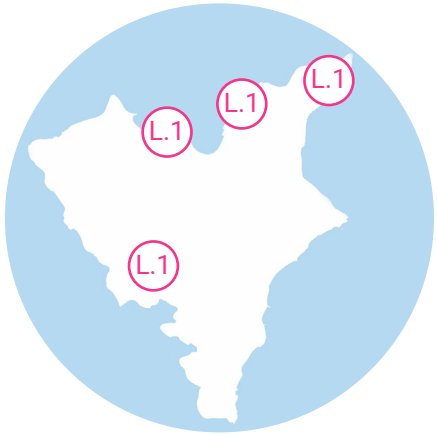


Strada asfaltata esistente Terrizzo - Forte Palmaria

Sistema di mobilità elettrica che connette l'ambito del Terrizzo con la sommità dell'isola | Scenario di progetto



L. Sistemazione degli immobili di proprietà della Marina Militare



L.1 Gli immobili presenti all'interno del Programma del Tipo B, rimanenti nella disponibilità della Marina Militare, non sono stati oggetto di studio in quanto la relativa suscettività d'uso è stata indicata dalla Forza Armata stessa. Le destinazioni d'uso previste sono **residenziale**, **turistico-ricettiva** e **sportiva**, con il mantenimento dell'attuale destinazione d'uso dei due stabilimenti balneari attualmente presenti e dei relativi servizi e della stazione di rilevamento. Le modalità di intervento previste sono le seguenti, a seconda dello stato attuale e della futura destinazione d'uso degli immobili:
- Leggera: manutenzione ordinaria e adeguamento normativo;
- Pesante: manutenzione straordinaria/ristrutturazione edilizia con il completo rifacimento interno ed esterno, comprendendo la messa in sicurezza per gli immobili in pessimo stato;
- Innovativa: manutenzione ordinaria/straordinaria con rimodulazione degli spazi interni e realizzazione di servizi igienici aggiuntivi.





Ulteriori azioni progettuali e opere da realizzare proposte nel masterplan

Integrare le infrastrutture primarie e gli impianti

Si prevede il completamento delle infrastrutture primarie, in particolare impianto idrico, elettrico e fognatura attraverso soluzioni innovative sostenibili (ad es. l'autogestione delle acque reflue e il riutilizzo delle acque piovane). Si segnala che è in via di completamento l'impianto di distribuzione di acqua potabile sull'isola con collegamento diretto all'acquedotto comunale.

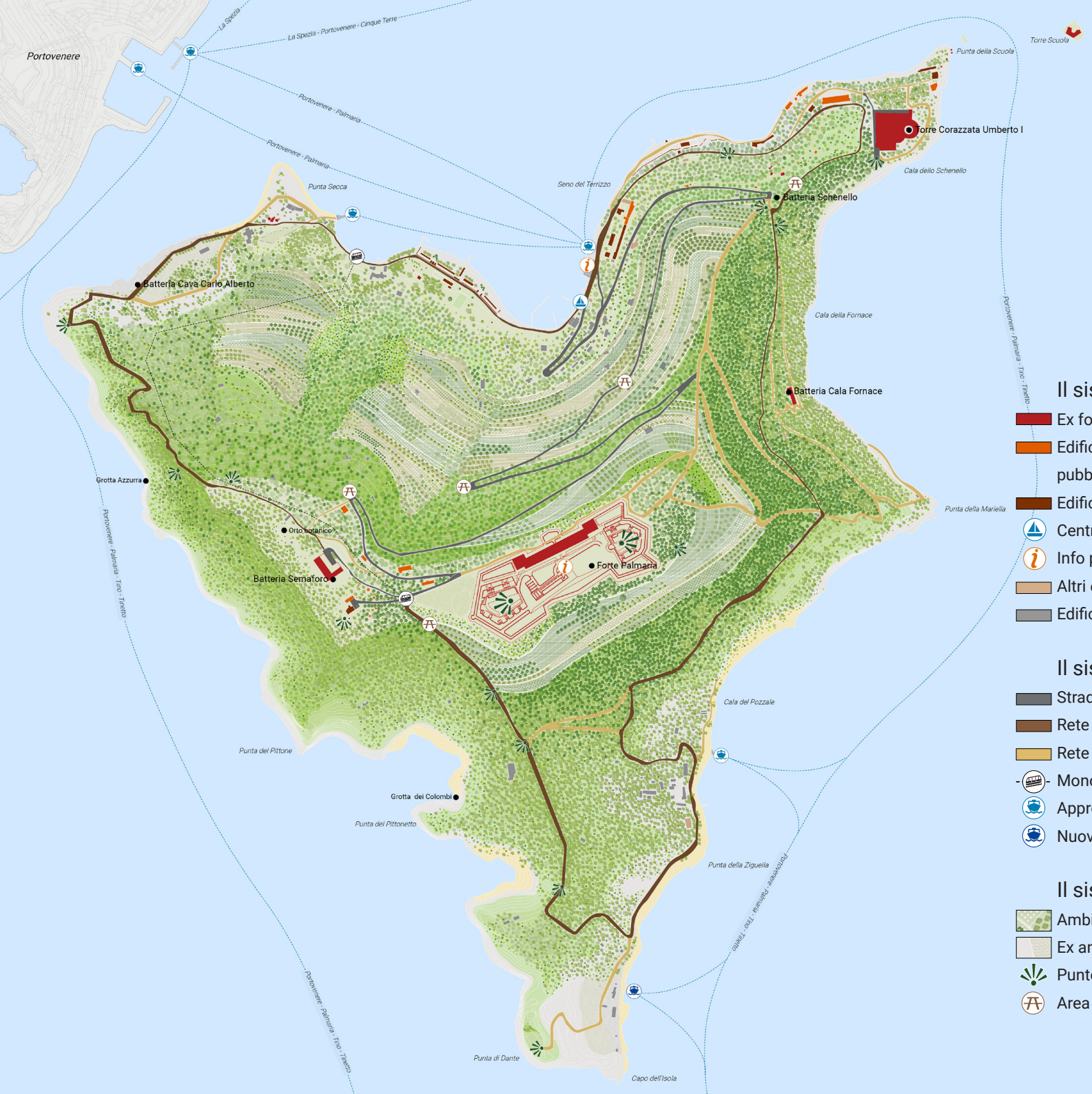
Inserire un sistema di connessione Beffettuccio/Terrizzo - Forte Palmaria tramite monorotaia turistica a cremagliera

Si prevede l'inserimento di un sistema di monorotaia a cremagliera per il trasporto dei turisti dal Beffettuccio/Terrizzo alla sommità dell'isola in prossimità del Forte Palmaria, al fine di migliorare l'accessibilità al Forte stesso quale attrattore culturale principale dell'isola.

Il tracciato indicato nel masterplan è puramente indicativo e prevede il contestuale interramento delle linee elettriche. La fattibilità tecnica, gestionale ed economico-finanziaria è da approfondirsi a seguito di studi ad hoc specifici sul tema.



Il Masterplan



Il sistema insediativo

- Ex fortificazioni da rifunzionalizzare e/o mettere in sicurezza
- Edifici da destinare a struttura ricettiva alberghiera - pubblici esercizi - esercizi di vicinato
- Edifici da riqualificare di proprietà della Marina Militare
- Centro di educazione al mare e alla vela (localizzazione indicativa)
- Info point attrezzato di progetto
- Altri edifici oggetto del programma di valorizzazione
- Edifici non oggetto di intervento

Il sistema infrastrutturale

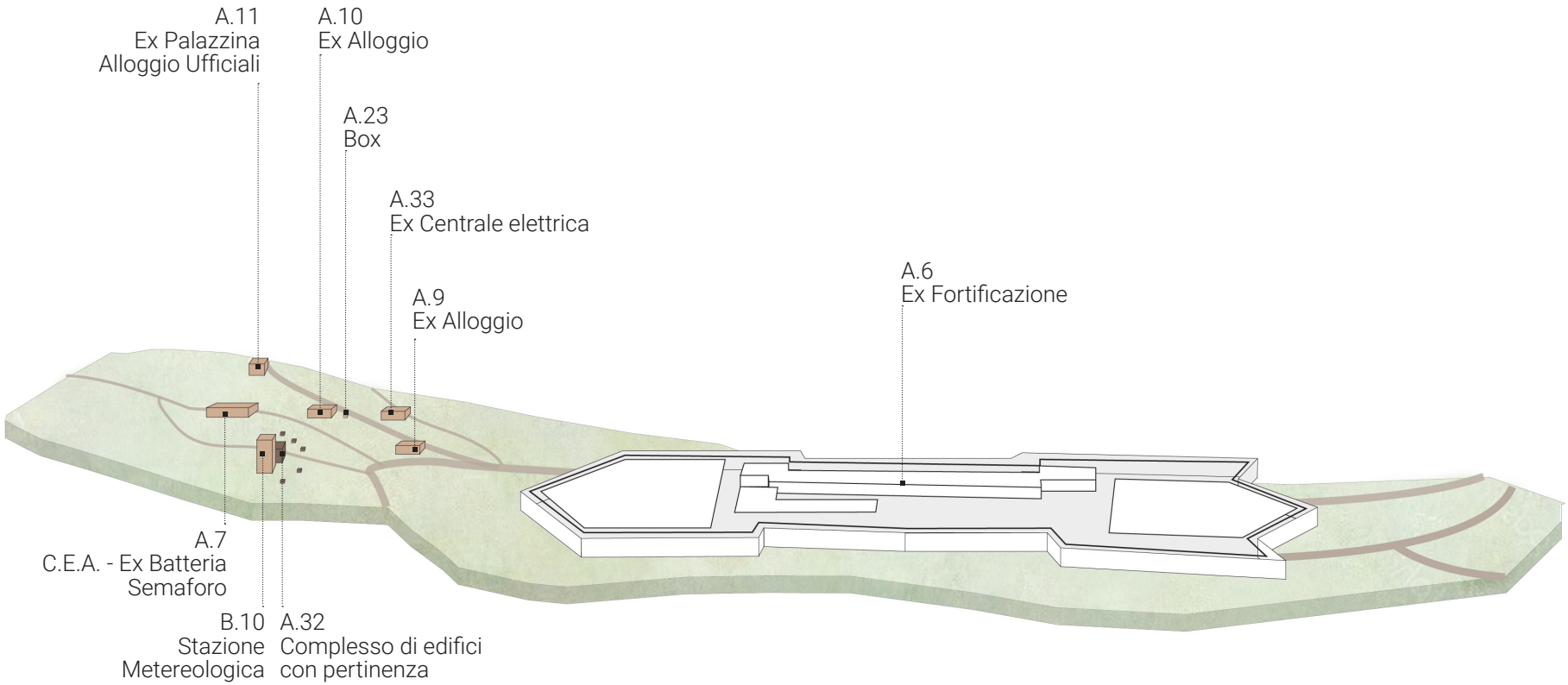
- Strada militare asfaltata
- Rete sentieristica principale da riqualificare | Giro della Palmaria
- Rete sentieristica secondaria da riqualificare
- Monorotaia turistica a cremagliera (tracciato indicativo)
- Approdo esistente da mettere in sicurezza
- Nuovo approdo di progetto

Il sistema paesaggistico-ambientale

- Ambito di promozione del recupero della funzione agricola
- Ex ambito di cava da riqualificare
- Punto panoramico da riqualificare e mettere in sicurezza
- Area di sosta esistente da riqualificare e attrezzare

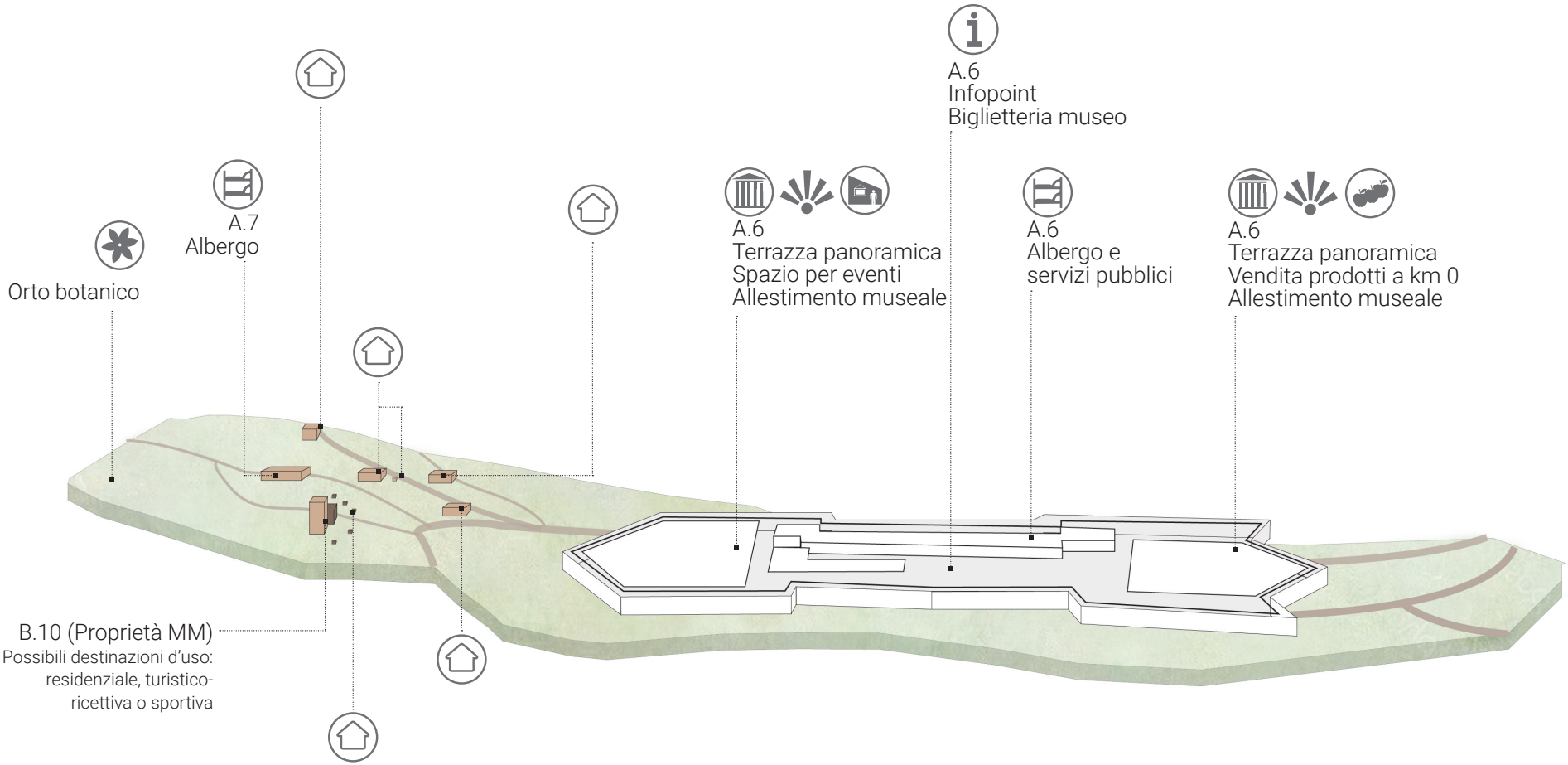
3.3 La nuova configurazione dei principali macro-ambiti dell'isola Palmaria

A. Località Semaforo: lo stato di fatto



A. Località Semaforo: rifunzionalizzazione del Forte Palmaria, della Batteria Semaforo e degli edifici limitrofi

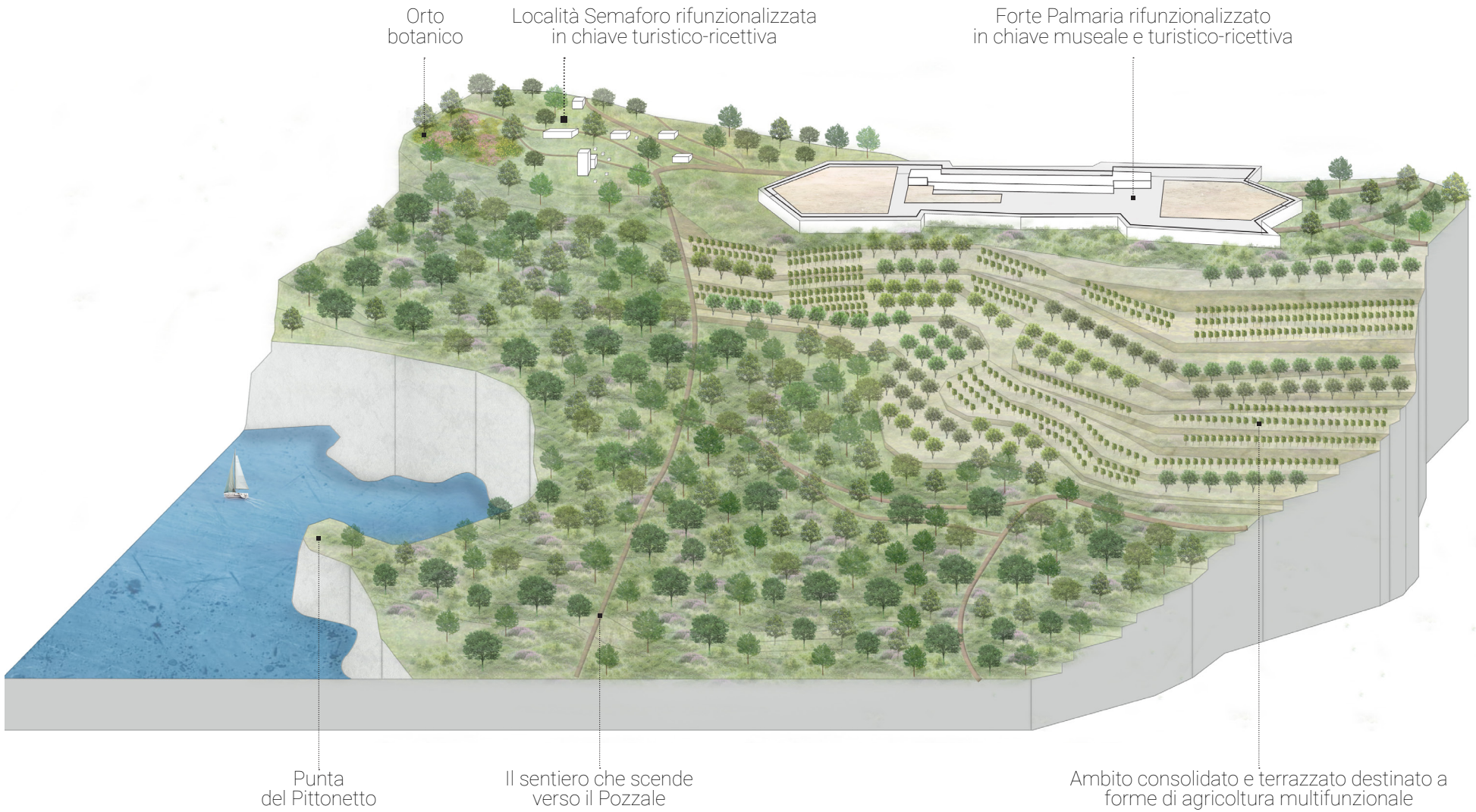
Assetto spaziale e funzionale dell'ambito



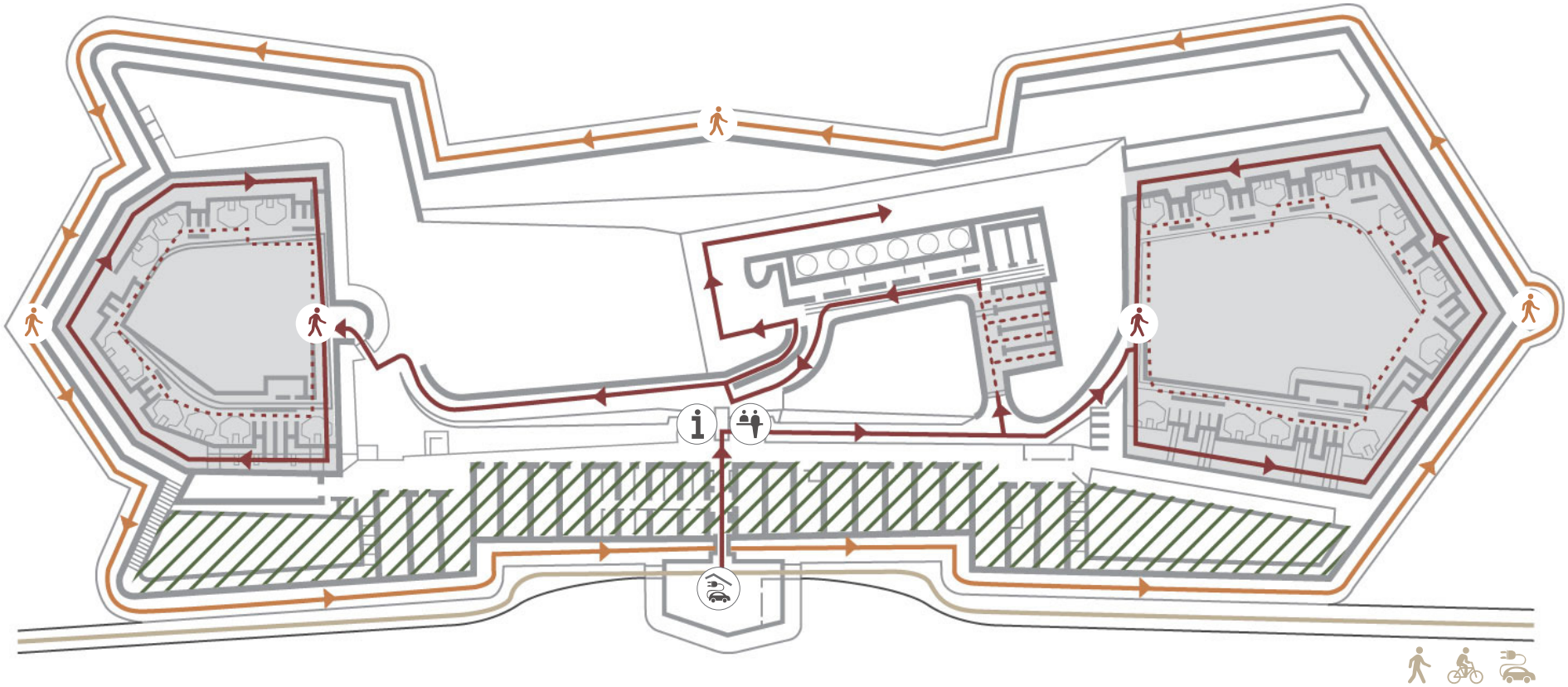
A.9 - A.10 - A.11 - A.23 - A.32 - A.33 | Struttura ricettiva alberghiera - Pubblici esercizi - Esercizi di vicinato

N.B. I codici alfanumerici degli immobili corrispondono a quelli assegnati nelle schede dell'Arch. Becagli relative al patrimonio immobiliare oggetto del programma di valorizzazione.

A. Località Semaforo: rifunzionalizzazione del Forte Palmaria, della Batteria Semaforo e degli edifici limitrofi



Ipotesi di accessibilità e flussi all'interno del Forte Palmaria



Albergo e servizi annessi
(ristorante, bar, sala lettura, sala relax, centro benessere)

Percorso panoramico tra le mura del Forte Palmaria

Percorso archeologico museale all'aperto

Percorso museale multimediale sotterraneo

Strada di accesso al Forte Palmaria

Info point e biglietteria museo

Area di arrivo e sosta per navetta elettrica Terrizzo - Forte Palmaria


FORTE PALMARIA
FORTE PALMARIA

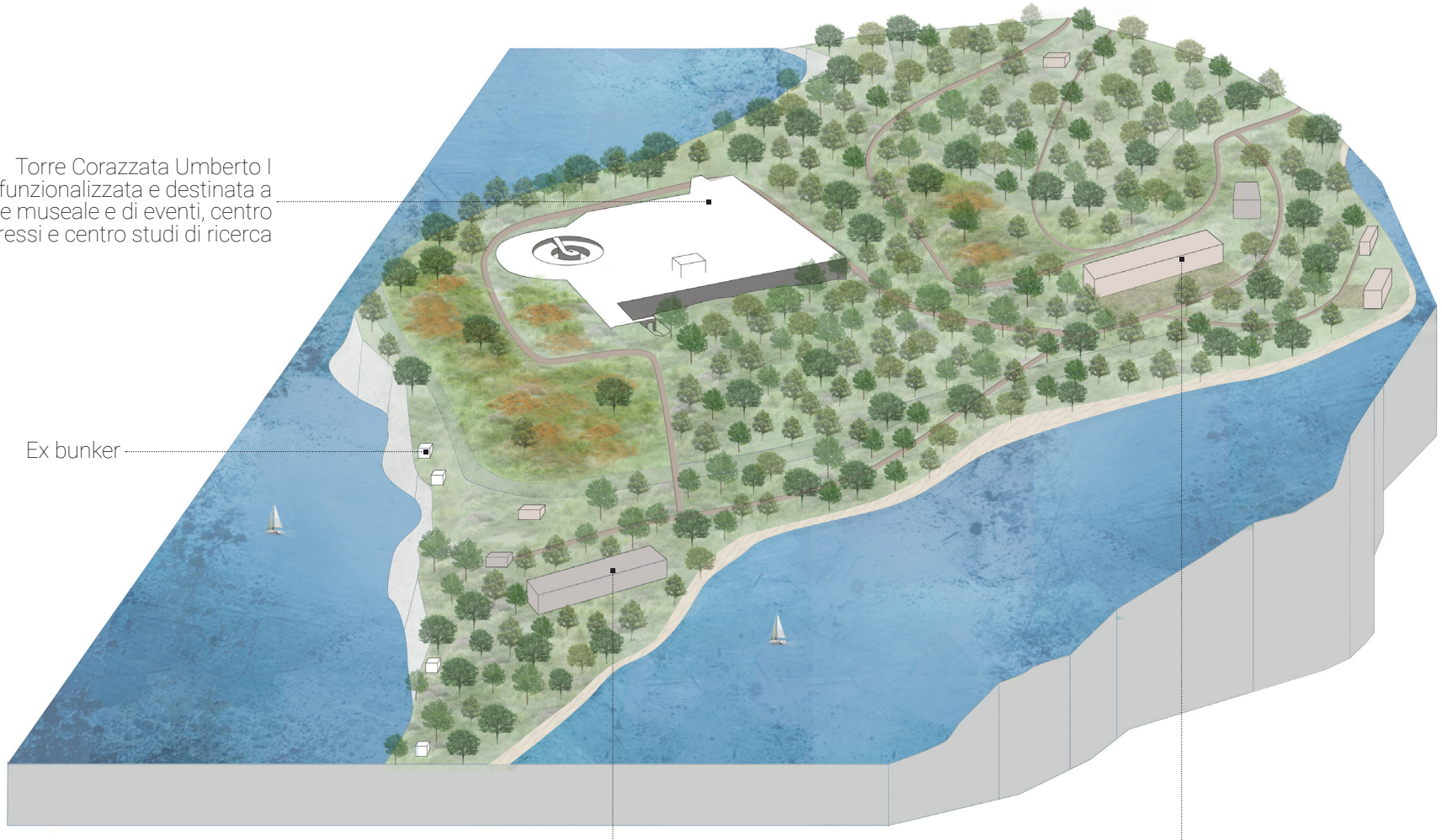



FORTE PALMARIA
Fu durante il periodo napoleonico della Repubblica Ligure, nel 1808, che prese corpo l'ipotesi di edificare un fortilizio (un primo abbozzo fu disegnato dal generale francese François Chasseloup-Laubat) a protezione e dominio della Palmaria e dell'Arcipelago Spezzino.
Tuttavia, il progetto concretamente prese corpo con l'avvento del Regno di Sardegna (1849); il progetto fu presentato dal capitano del Genio sardo Ernesto Belli tra il 1857 e il 1859 e portato al suo compimento edilizio già nel 1861.
FORTE PALMARIA
Grande testimonianza
storica per l'Isola Palmari




FORTE PALMARIA
FORTE PALMARIA

B. Schenello - Punta della scuola: nuovo sistema di ricettività diffusa e rifunzionalizzazione della Torre Corazzata Umberto I



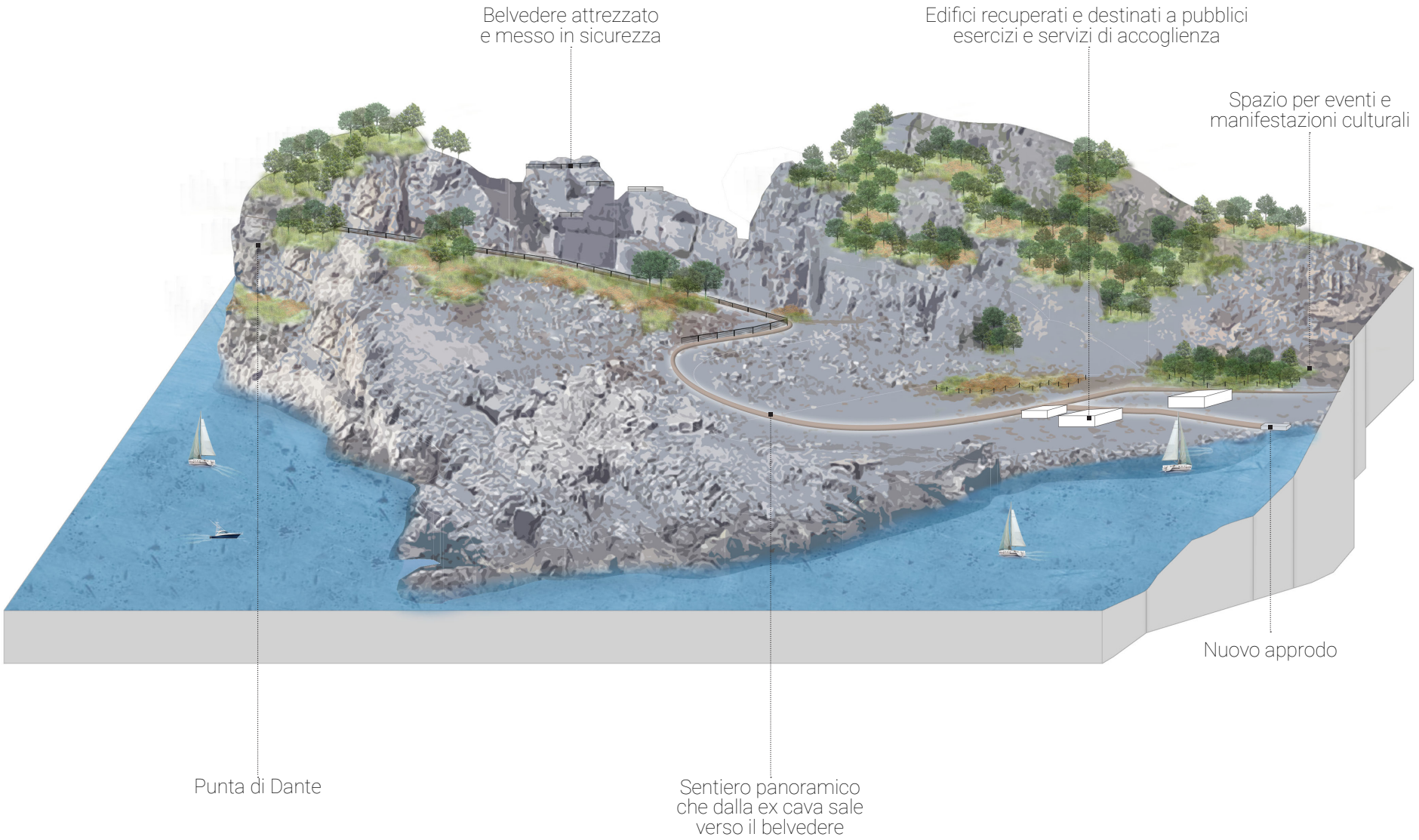


Ex casermetta del Terrizzo da adibire a servizi di accoglienza della nuova struttura ricettiva alberghiera | Stato di fatto




HOTEL PALMARIA

C. Capo sud dell'isola: nuovo polo di attrazione turistica nella ex cava




TRAGHETTO
PORTOVENERE
ISOLA PALMARIA
BSP471



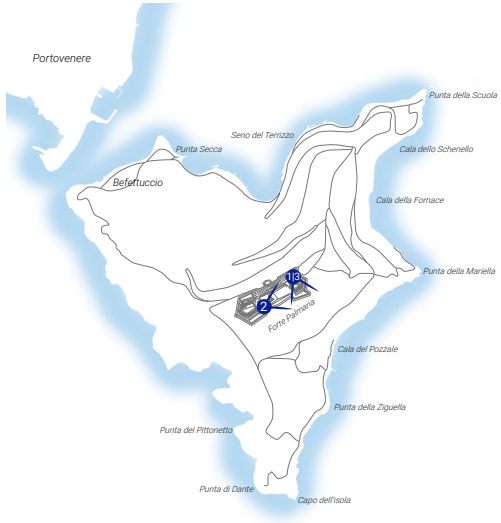




Considerazioni relative alla stima della capacità di carico dell'Isola Palmaria

Una delle difficoltà oggettive relativa all'elaborazione degli scenari di sviluppo potenziali dell'Isola Palmaria consiste nel fatto che non si ha, ad oggi, una quantificazione puntuale delle presenze sull'isola misurate nel corso dell'anno. Si è pertanto proceduto, nel corso della Fase 1, ad effettuare una stima di larga massima circa il numero di visitatori ammessi sull'Isola. Le presenze annue si sono quantificate ragionevolmente **tra le 150 e le 165 mila persone all'anno**. I dati hanno evidenziato come la quasi totalità dei visitatori sia legata alla balneazione giornaliera (circa il 95%) e concentrata nelle aree del fronte nord dell'Isola verso Portovenere; mentre la restante quota sia legata ai visitatori della componente escursionistica.
La stima dei nuovi arrivi nei diversi scenari è stata definita come incremento percentuale degli attuali visitatori dell'isola: tale incremento dipende infatti dai diversi interventi previsti, legati alle componenti di natura ricettiva (n° camere ipotizzate), culturale (musei esistenti e futuri) ed escursionistica previste. La realizzazione effettiva di ciò dipenderà sostanzialmente dalla futura capacità di attrazione dell'isola ma ancor prima dalla sua conoscenza verso il "grande pubblico" che visita il comprensorio delle Cinque Terre ogni anno. Essendo stata fino ad oggi frequentata da una presenza strettamente locale per finalità balneare giornaliera, l'inserimento della Palmaria all'interno del circuito di marketing territoriale e promozione delle Cinque Terre potrà essere una nuova scelta, anche prolungata, sia per il visitatore escursionista sia per quello di natura culturale che vuole conoscere la storia di questo sito, così vicino alla costa ma al contempo isolato per sua natura e per motivi militari.
Le azioni proposte nel masterplan possono essere combinate, implementate con tempistiche differenti nel medio lungo periodo, a seconda degli effetti dei primi interventi che verranno previsti nel masterplan come ad esempio il recupero del Forte Palmaria, l'insediamento dell'albergo diffuso, l'apertura e nuovo accesso al Capo sud dell'Isola e il miglioramento della rete sentieristica esistente.
L'analisi della **Capacità di Carico** è un'analisi complessa e di difficile definizione, alla cui base c'è una conoscenza approfondita e storica del sito per quanto riguarda numero di arrivi, presenze e loro tipologia. Partendo da un'attività di Visitor Assessment si potrà avere una base conoscitiva chiara di partenza, in cui si andranno a monitorare nel tempo parametri come il numero dei visitatori, comportamenti/abitudini ed effetti antropici sul territorio della Palmaria.
Il **Carrying Capacity Study**, uno dei progetti richiamati nel Piano di Gestione UNESCO (art.28), definisce la capacità di carico di un sito come il numero di persone presenti nel medesimo periodo senza comprometterne le sue caratteristiche fisiche, ambientali, socio-culturali ed economiche. Declinando il tema, si intende in questa fase definire il numero massimo di visitatori presenti sull'Isola in un determinato periodo senza ridurne il loro grado di soddisfazione.
Tuttavia, i recenti studi di valutazione della Capacità di Carico dimostrano come sia limitativo definire quantitativamente un numero massimo di visitatori che un sito può sostenere in un certo momento: la conclusione dimostrata è che l'equazione definita come maggior turismo equivalga ad un maggior impatto non sia sufficiente per rispondere in maniera esaustiva. Bisogna pertanto indagare anche **la natura comportamentale e culturale dei visitatori**, analizzandone il loro grado qualitativo derivante dalla visita. Uno degli obiettivi del Masterplan è la promozione di un turismo sostenibile e culturale necessario al fine di preservare l'eccellenza ambientale del sito della Palmaria. Gli aspetti di educazione e formazione concorrono ad una consapevolezza (awareness) del patrimonio della Palmaria che prescindono dal "solo" numero di visitatori.
Si rimanda pertanto ad una data successiva e, congiuntamente con un ente specializzato, la definizione e lo studio della Capacità di Carico (Carrying Capacity) monitorando nel tempo le azioni intraprese dal Masterplan.
Il Masterplan si pone quindi come guida nella misura degli effetti/impatti proponendo un approccio dinamico come processo di azioni ed interventi (sviluppi immobiliari ed infrastrutturali) per misurare gli effetti reali sul territorio dell'Isola Palmaria.

3.4 I nuovi scorci dell'isola Palmaria



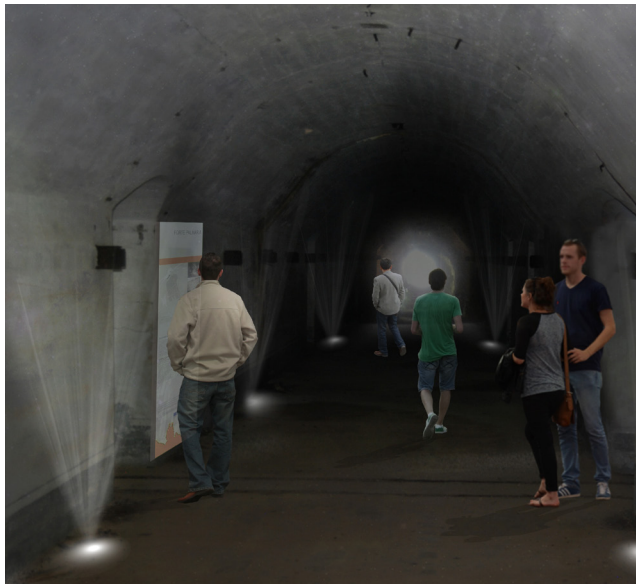
Il Forte Palmaria



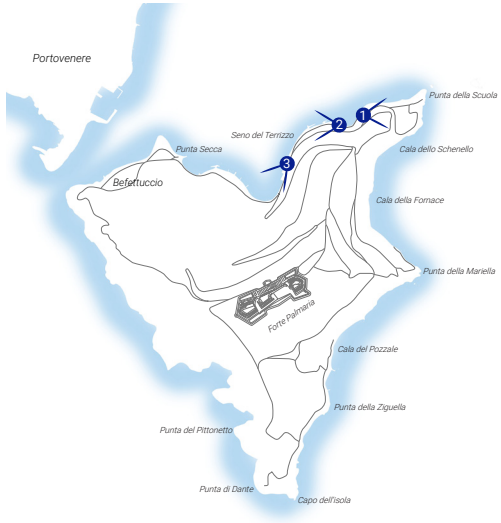
1



2



3



Il Terrizzo e il fronte nord dell'isola



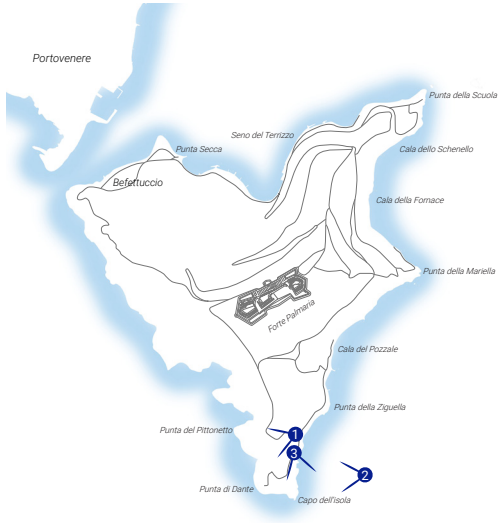
1



2



3



Il Capo sud dell’isola



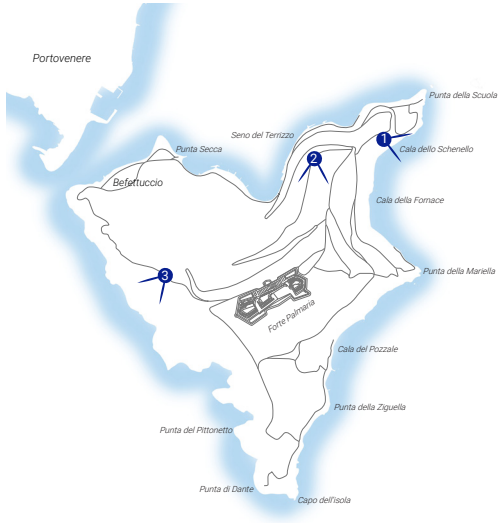
1



2



3



Fruizione e mobilità sostenibile



1



2



3

3.5 Le destinazioni d'uso proposte

ELENCO SCHEDE INTEGRALI TIPO A - FABBRICATI beni compresi nel Programma di Valorizzazione, oggetto di trasferimento al Comune di Portovenere							
Scheda	N°	Sup. territoriale	Sup. edificata	Destinazione attuale	Cluster	Destinazione d'Uso Scenario	Azione Prevista
A	1	996	578	Ex Casermetta	Edifici Civili	Struttura ricettiva alberghiera - Ristorante	Vendita / Concessione
A	2	167	230	Ex Villa sul mare con pontile d'approdo	Edifici Civili	Struttura ricettiva alberghiera	Vendita / Concessione
A	3	326	95	Ex Alloggio	Edifici Civili	Struttura ricettiva alberghiera - Pubblici Esercizi ed Esercizi di Vicinato	Vendita / Concessione
A	4	158	137	Ex Villa	Edifici Civili	Struttura ricettiva alberghiera	Vendita / Concessione
A	5	1.355	44	Ex Villa	Edifici Civili	Struttura ricettiva alberghiera	Vendita / Concessione
A	6	108.490	3.450	Ex Fortificazione	Fortificazioni Principali	Struttura ricettiva alberghiera - Museo - Servizi Pubblici Pubblici Esercizi ed Esercizi di Vicinato	Concessione
A	7	6.040	1.140	C.E.A. - Ex Batteria Semaforo	Fortificazioni Secondarie e spazi pertinenziali	Struttura ricettiva alberghiera - Pubblici Esercizi ed Esercizi di Vicinato	Concessione
A	8	160	65	Ex Abitazione	Edifici Civili	Struttura ricettiva alberghiera	Vendita / Concessione
A	9	1.240	156	Ex Alloggio	Edifici Civili	Struttura ricettiva alberghiera - Bar e Ristoro	Vendita / Concessione
A	10	180	77	Ex Alloggio	Edifici Civili	Struttura ricettiva alberghiera	Vendita / Concessione
A	11	600	346	Ex Palazzina Alloggio Ufficiali	Edifici Civili	Struttura ricettiva alberghiera	Vendita / Concessione
A	12	78	78	Fabbricato in disuso (demolito)	Edifici Civili	Terreno	-
A	13	600	164	Magazzino	Edifici Civili	Struttura ricettiva alberghiera - Pubblici Esercizi - Servizi Pubblici	Vendita / Concessione
A	14	10	10	Costruzione non abitata	Fortificazioni Secondarie e spazi pertinenziali	Monumento Carlo Alberto	-
A	15	828	-	Depuratore - Box	Terreni / Infrastrutture	Depuratore - Box	-
A	16	50	-	Locale Pompa	Terreni / Infrastrutture	Locale Pompa	-
A	17	86	-	Ex Bunker	Fortificazioni Secondarie e spazi pertinenziali	Museo - Servizi Pubblici - Pubblici Esercizi ed Esercizi di Vicinato	Concessione
A	18	23	-	Ex Bunker	Fortificazioni Secondarie e spazi pertinenziali	Museo - Servizi Pubblici - Pubblici Esercizi ed Esercizi di Vicinato	Concessione
A	19	16	-	Ex Bunker	Fortificazioni Secondarie e spazi pertinenziali	Museo - Servizi Pubblici - Pubblici Esercizi ed Esercizi di Vicinato	Concessione
A	21	4.388	58	Fabbricato rurale	Edifici Civili	Struttura ricettiva alberghiera	Vendita / Concessione
A	22	23	-	Ex Bunker	Fortificazioni Secondarie e spazi pertinenziali	Museo - Servizi Pubblici - Pubblici Esercizi ed Esercizi di Vicinato	Concessione
A	23	28	4	Box	Edifici Civili	Magazzino	Vendita / Concessione
A	24	10	-	Locale Pompa	Terreni / Infrastrutture	-	Demolizione (Recupero Volumetria)
A	25	160	-	Serbatoio	Terreni / Infrastrutture	-	Demolizione (Recupero Volumetria)
A	26	60	52	Alloggio	Edifici Civili	Struttura ricettiva alberghiera	Vendita / Concessione
A	27	685	64	Ristorante	Edifici Civili	Ristorante	Vendita / Concessione
A	31	2.399	250	Ex Villa	Edifici Civili	Struttura ricettiva alberghiera	Vendita / Concessione
A	32	71.158	84	Complesso di Edifici con pertinenza	Edifici Civili	Struttura ricettiva alberghiera - Bar e Ristoro	Vendita / Concessione
A	33	3.510	260	Ex Centrale elettrica	Terreni / Infrastrutture	Struttura ricettiva alberghiera - Pubblici Esercizi ed Esercizi di Vicinato	Concessione
A	35	2.435	420	Ex Fornace	Fortificazioni Secondarie e spazi pertinenziali	Museo (Cala Fornace) - Servizi Pubblici	Concessione
A	36	970	154	Ex Chiesa	Edifici Civili	Chiesa	-
TOTALE		207.229	7.916				

ELENCO SCHEDE INTEGRALI TIPO A - TERRENI / STRADE

beni compresi nel Programma di Valorizzazione, oggetto di trasferimento al Comune di Portovenere

Scheda	N°	Sup. territoriale	Sup. edificata	Destinazione attuale	Cluster	Destinazione d'Uso Scenario	Azione Prevista
A	20	178	-	Stazione di Rilevamento	-	-	-
A	28	9.860	-	Complesso di Terreni	Terreni / Infrastrutture	Complesso di Terreni	-
A	29	32.838	-	Complesso di Terreni	Terreni / Infrastrutture	Complesso di Terreni	-
A	30	650	-	Scarpate - Strade	Terreni / Infrastrutture	Scarpate - Strade	-
A	30	760	-	Scarpate - Strade	Terreni / Infrastrutture	Scarpate - Strade	-
A	34	4.640	-	Complesso di terreni	Terreni / Infrastrutture	Complesso di terreni	-
A	34	450	-	Complesso di terreni	Terreni / Infrastrutture	Complesso di terreni	-
A	37	-	-	Strade	Terreni / Infrastrutture	Strade	-
A	37			Strade	Terreni / Infrastrutture	Strade	-
A	37			Strade	Terreni / Infrastrutture	Strade	-
A	38	3.570	-	Complesso di terreni	Fortificazioni Secondarie e spazi pertinenziali	Museo (Batteria Schenello / Albini) - Servizi Pubblici	Concessione
A	38	4.110	-	Complesso di terreni	Terreni / Infrastrutture	Complesso di terreni	-
A	38	15.570	-	Complesso di terreni	Terreni / Infrastrutture	Complesso di terreni	-
A	38	2.400	-	Complesso di terreni	Fortificazioni Secondarie e spazi pertinenziali	Museo (Batteria Schenello / Albini) - Servizi Pubblici	Concessione
A	39	10.070	-	Complesso di terreni	Terreni / Infrastrutture	Complesso di terreni	-
A	39	16.214	-	Complesso di terreni	Terreni / Infrastrutture	Complesso di terreni	-
A	39	-	-	Complesso di terreni	Terreni / Infrastrutture	Complesso di terreni	-
A	39	1.704	-	Complesso di terreni	Terreni / Infrastrutture	Complesso di terreni	-
A	40	140	-	Complesso di terreni	Terreni / Infrastrutture	Complesso di terreni	-
A	40	27.970	-	Complesso di terreni	Terreni / Infrastrutture	Museo (Orto Botanico) - Servizi Pubblici	Concessione
A	40	11.310	-	Complesso di terreni	Terreni / Infrastrutture	Complesso di terreni	-
A	41	554	-	Percorso pedonale	Terreni / Infrastrutture	Percorso pedonale	-
TOTALE		145.245	420				

ELENCO SCHEDE INTEGRALI TIPO B - FABBRICATI

beni compresi nel Programma di Valorizzazione, non oggetto di trasferimento al Comune di Portovenere, che rimangono nella disponibilità della Forza Armata.

Scheda	N°	Sup. territoriale	Sup. edificata	Destinazione attuale	Cluster	Destinazione d'Uso Scenario	Azione Prevista
B	1	736	82	Alloggio	Marina Militare	Residenziale - Turistico ricettiva - Sportiva	Disponibilità Marina Militare
B	2	36	36	Fabbricato rurale - Fornace	Marina Militare	Residenziale - Turistico ricettiva - Sportiva	Disponibilità Marina Militare
B	3	265	110	Ex scuola	Marina Militare	Residenziale - Turistico ricettiva - Sportiva	Disponibilità Marina Militare
B	4	279	128	Alloggio	Marina Militare	Residenziale - Turistico ricettiva - Sportiva	Disponibilità Marina Militare
B	5	2.237	615	Alloggio	Marina Militare	Residenziale - Turistico ricettiva - Sportiva	Disponibilità Marina Militare
B	6	206	203	Alloggio	Marina Militare	Residenziale - Turistico ricettiva - Sportiva	Disponibilità Marina Militare
B	7	178	78	Stazione di Rilevamento	Marina Militare	Stazione di Rilevamento	Disponibilità Marina Militare
B	8	954	91	Alloggio	Marina Militare	Residenziale - Turistico ricettiva - Sportiva	Disponibilità Marina Militare
B	9	187	240	Alloggio	Marina Militare	Residenziale - Turistico ricettiva - Sportiva	Disponibilità Marina Militare
B	10	4.580	597	Ex Stazione Segnali M.M.	Marina Militare	Residenziale - Turistico ricettiva - Sportiva	Disponibilità Marina Militare
B	11	30.848	1.409	Stabilimento Balneare	Marina Militare	Stabilimento Balneare	Disponibilità Marina Militare
B	12	12.249	614	Stabilimento Balneare	Marina Militare	Stabilimento Balneare	Disponibilità Marina Militare
TOTALE		52.755	4.204				

ELENCO SCHEDE SPEDITIVE TIPO C - FABBRICATI
beni già di proprietà del Comune di Portovenere, TRASFERITI, IN VIA DI TRASFERIMENTO E IN ISTRUTTORIA

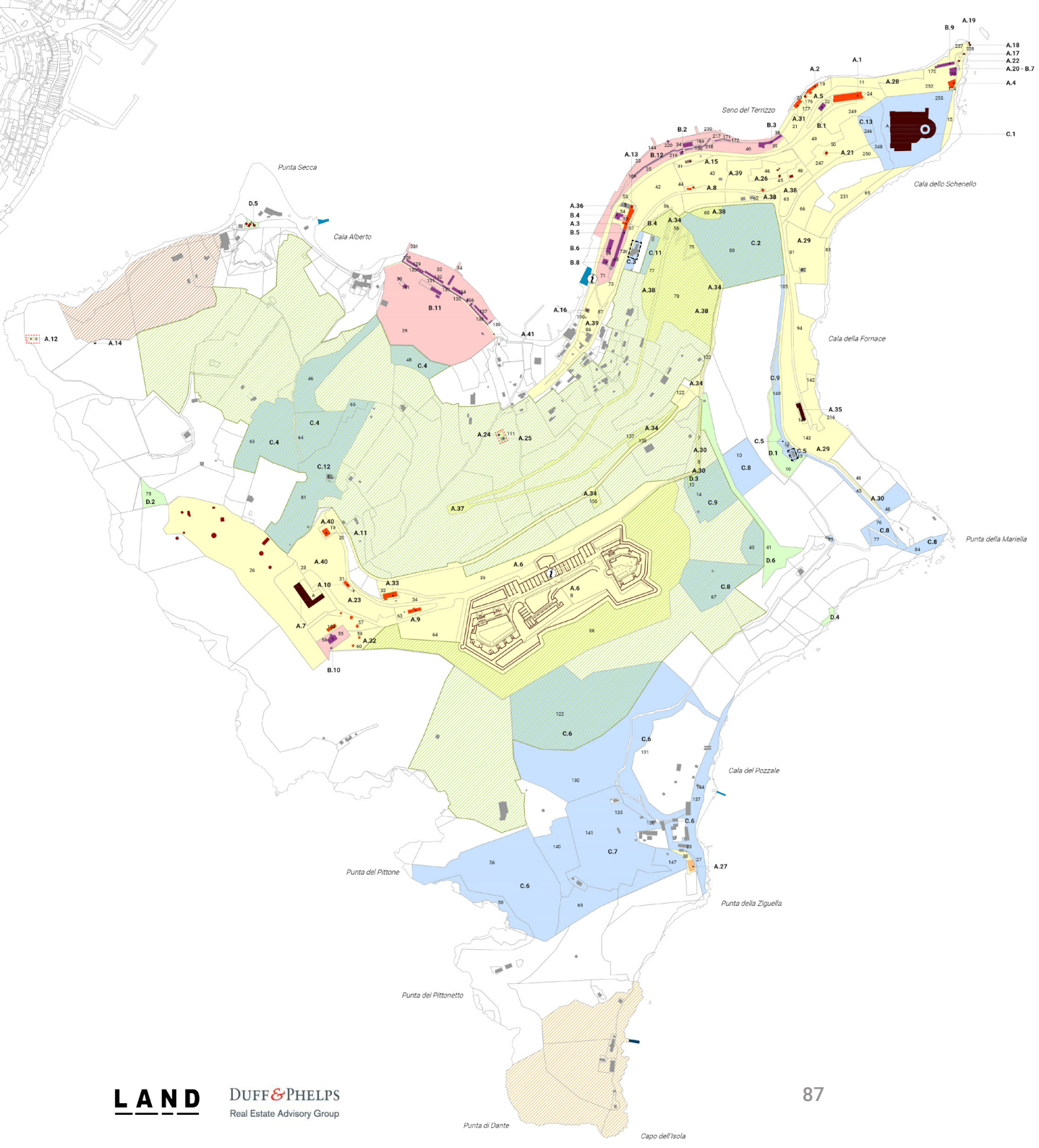
Scheda	N°	Sup. territoriale	Sup. edificata	Destinazione attuale	Cluster	Destinazione d'Uso Scenario	Azione Prevista
C	1	16.325	4.200	Terreno + Forte Umberto 1°	Fortificazioni Principali	Museo - Servizi Pubblici (Uffici/Ricerca/Centro Congressi) Pubblici Esercizi ed Esercizi di Vicinato	Concessione
C	3	910	132	Ex Villa	Edifici Civili	Residenziale	*Venduto
C	5	2.410	144	Complesso di edifici con pertinenza	Edifici Civili	Residenziale	Concessione
C	10	968	968	Torre	Fortificazioni Secondarie e spazi pertinenziali	Museo - Servizi Pubblici	Concessione
TOTALE		20.613	5.444				

ELENCO SCHEDE SPEDITIVE TIPO C - TERRENI / STRADE
beni già di proprietà del Comune di Portovenere, TRASFERITI, IN VIA DI TRASFERIMENTO E IN ISTRUTTORIA

Scheda	N°	Sup. territoriale	Sup. edificata	Destinazione attuale	Cluster	Destinazione d'Uso Scenario	Azione Prevista
C	2	20.030	-	Terreno	Terreni / Infrastrutture	Terreno	-
C	4	27.240	-	Terreno	Terreni / Infrastrutture	Terreno	-
C	6	93.578	-	Complesso di terreni	Terreni / Infrastrutture	Complesso di terreni	-
C	7	39.088	-	Complesso di terreni	Terreni / Infrastrutture	Complesso di terreni	-
C	8	22.509	-	Complesso di terreni	Terreni / Infrastrutture	Complesso di terreni	-
C	9	910	-	Complesso di terreni	Terreni / Infrastrutture	Complesso di terreni	-
C	9	6.440	-	Complesso di terreni	Terreni / Infrastrutture	Complesso di terreni	-
C	11	1.030	-	Terreno	Terreni / Infrastrutture	Terreno	-
C	12	14.940	72	Complesso di terreni	Terreni / Infrastrutture	Complesso di terreni	-
C	13	1.230	-	Terreno	Terreni / Infrastrutture	Terreno	-
TOTALE		226.995	72				

ELENCO SCHEDE SPEDITIVE TIPO D - TERRENI / STRADE
beni di altre proprietà la cui conoscenza potrebbe essere rilevante ai fini del Programma di Valorizzazione

Scheda	N°	Sup. territoriale	Sup. edificata	Destinazione attuale	Cluster	Destinazione d'Uso Scenario	Azione Prevista
D	1	2.860	-	Terreno	Terreni / Infrastrutture	Terreno	-
D	2	1.420	-	Terreno	Terreni / Infrastrutture	Terreno	-
D	3	190	-	Terreno	Terreni / Infrastrutture	Terreno	-
D	4	356	-	Terreno	Terreni / Infrastrutture	Terreno	-
D	5	315	79	Terreno con fabbricati rurali	Terreni / Infrastrutture	Terreno con fabbricati rurali	-
D	6	6.300	-	Terreno	Terreni / Infrastrutture	Terreno	-
TOTALE		11.441	79				



Legenda

Beni immobili di Tipo A, compresi nel programma di valorizzazione oggetto di trasferimento al Comune di Portovenere

Beni immobili di Tipo B, compresi nel programma di valorizzazione che rimangono nella disponibilità della Forza Armata

Beni immobili di Tipo C, compresi nel programma di valorizzazione già di proprietà del Comune di Portovenere, trasferiti, in via di trasferimento e in istruttoria

Beni immobili di Tipo D, di altre proprietà la cui conoscenza potrebbe essere rilevante ai fini del programma di valorizzazione

Principali destinazioni d'uso proposte

Ex fortificazioni principali rifunzionalizzate:
A6 Forte Palmaria: funzione museale, ricettiva, commerciale (*)
A7 Batteria Semaforo: funzione ricettiva e commerciale (*)
A35 Batteria Cala Fornace: funzione museale
C1 Torre Corazzata Umberto I: funzione museale e centro studi di ricerca (*)

(*) Per tali immobili si intende inclusa anche la funzione di servizi pubblici, pubblici esercizi ed esercizi di vicinato.

Ex fortificazioni secondarie e bunker da conservare:
A17 - A18 - A19 - A22 - A38 - A40 - C10 - D5. Gli immobili A17 - A18 - A19, oltre alla funzione museale, avranno anche funzione di servizi pubblici, pubblici esercizi ed esercizi di vicinato.

Struttura ricettiva alberghiera - Pubblici esercizi - Esercizi di vicinato:
A1 - A2 - A3 - A4 - A5 - A8 - A9 - A10 - A11 - A13 - A21 - A23 - A26 - A31 - A32 - A33

Ristorazione: A27

Edifici per i quali si prevede la concessione con destinazione turistico-ricettiva/ servizi o la vendita con destinazione residenziale: C3 - C5 (**)

Edifici per i quali si prevede la demolizione con recupero volumetria e trasferimento in sito o altro sito con destinazione agricola: A12 - A24 - A25

Chiesa: A36

Immobili compresi nel programma di valorizzazione che rimangono nella disponibilità della Forza Armata da riqualificare:
Stabilimenti balneari: B11 - B12
Stazione di rilevamento: B7
Edifici da destinare ad uso residenziale, turistico-ricettivo e sportivo:
B1 - B2 - B3 - B4 - B5 - B6 - B8- B9 - B10

Immobili di servizio: A14 - A15 - A16

(**) Per l'immobile C5, essendo fuori dal contesto del polo della struttura ricettiva alberghiera e non semplice da raggiungere, la destinazione d'uso prevista dallo scenario è residenziale, ma attraverso azioni di concessione i corpi edilizi potrebbero essere destinati a supporto/servizio delle attività da insediarsi nella Torre Corazzata Umberto I o nella Batteria di Cala Fornace.

Destinazioni d'uso proposte per gli immobili non compresi nel programma di valorizzazione

Ambito di cava da riqualificare destinato a intrattenimento e funzioni di servizio al turismo, nel quale si prevede il recupero delle volumetrie esistenti e la realizzazione di nuovo approdo

Ambito di cava da destinarsi a servizi di supporto alla balneazione con strutture temporanee

Ambito di gestione agroforestale per il ripristino di aree a produttività agricola

Approdi esistenti messi in sicurezza

Info point attrezzati

Altro edificato non compreso nel programma di valorizzazione

3.6 I risultati attesi sul breve, medio e lungo periodo

SOSTENIBILITÀ ECONOMICO - FINANZIARIA

CONCESSIONE IMMOBILI
Procedura di Gara pubblica

VENDITA IMMOBILI
Asta pubblica

PROGRAMMAZIONE COMUNITARIA 2014 – 2020
Fondi Strutturali di Investimento Europei
Fondi UE per lo Sviluppo Regionale

SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

TERRITORIO
Consumo Zero di suolo
Recupero della funzione agricola

ENERGIA
Autonomia energetica dell'isola
(FV, solare)
Riqualificazione edifici in chiave bioclimatica

SERVIZI
Trasporto ecosostenibile
Politica Zero Rifiuti

SOSTENIBILITÀ SOCIALE

TERRITORIO
Recupero della funzione agricola
Valorizzazione e protezione territoriale

SOCIALE
Percorsi partecipativi
Creazione di impresa
Ricadute occupazionali

CULTURA
Recupero Patrimonio Storico dell'Isola
Rafforzamento senso di comunità
Vicinanza al mondo Marina Militare

Il masterplan di valorizzazione dell'isola Palmaria si configura come un **processo** dinamico che propone una **gamma di azioni progettuali ed opere da realizzare** anche con tempistiche differenti a seconda dell'evolversi dello scenario complessivo e del mutamento delle condizioni di partenza.
Nell'eventualità in cui il processo proposto venga realizzato nel suo insieme così come è stato descritto, sono stimabili i seguenti risultati (per completezza di informazione cfr. il paragrafo successivo del presente documento relativo alle fasi di attuazione):

Breve periodo:

- Integrazione delle infrastrutture primarie e degli impianti;
- Sistemazione e messa in sicurezza degli approdi esistenti (A.1);
- Realizzazione di un info point attrezzato al Terrizzo (B.1);
- Valorizzazione della rete sentieristica e dei punti panoramici (J.1).

Breve-medio periodo:

- Realizzazione del centro velico (A.2);
- Rifunzionalizzazione della Batteria di Cala Fornace (C.2);
- Rifunzionalizzazione della Torre Corazzata Umberto I (D.1);
- Creazione di un sistema di ricettività diffusa al Terrizzo (F.1);
- Parziale recupero dell'attività agricola (I.1);
- Avvio sistemazione degli immobili della Marina Militare (L.1).

Medio-lungo periodo:

- Rifunzionalizzazione del Forte Palmaria in chiave museale, ricettiva e commerciale (C.1 - B.2);
- Rifunzionalizzazione della Batteria Semaforo (E.1 - E.2);
- Riqualificazione e sistemazione del Capo sud dell'Isola (G.1 - G.2 - G.3);
- Sistemazione della ex cava Carlo Alberto (H.1);
- Completamento del recupero dell'attività agricola (I.1);
- Promozione di un sistema di mobilità elettrica (K.1);
- Completamento della sistemazione degli immobili della MM (L.1).

- Inserimento di un sistema di connessione Terrizzo - Forte Palmaria tramite monorotaia turistica a cremagliera.

4

Le fasi di attuazione

4.1 Priorità degli interventi

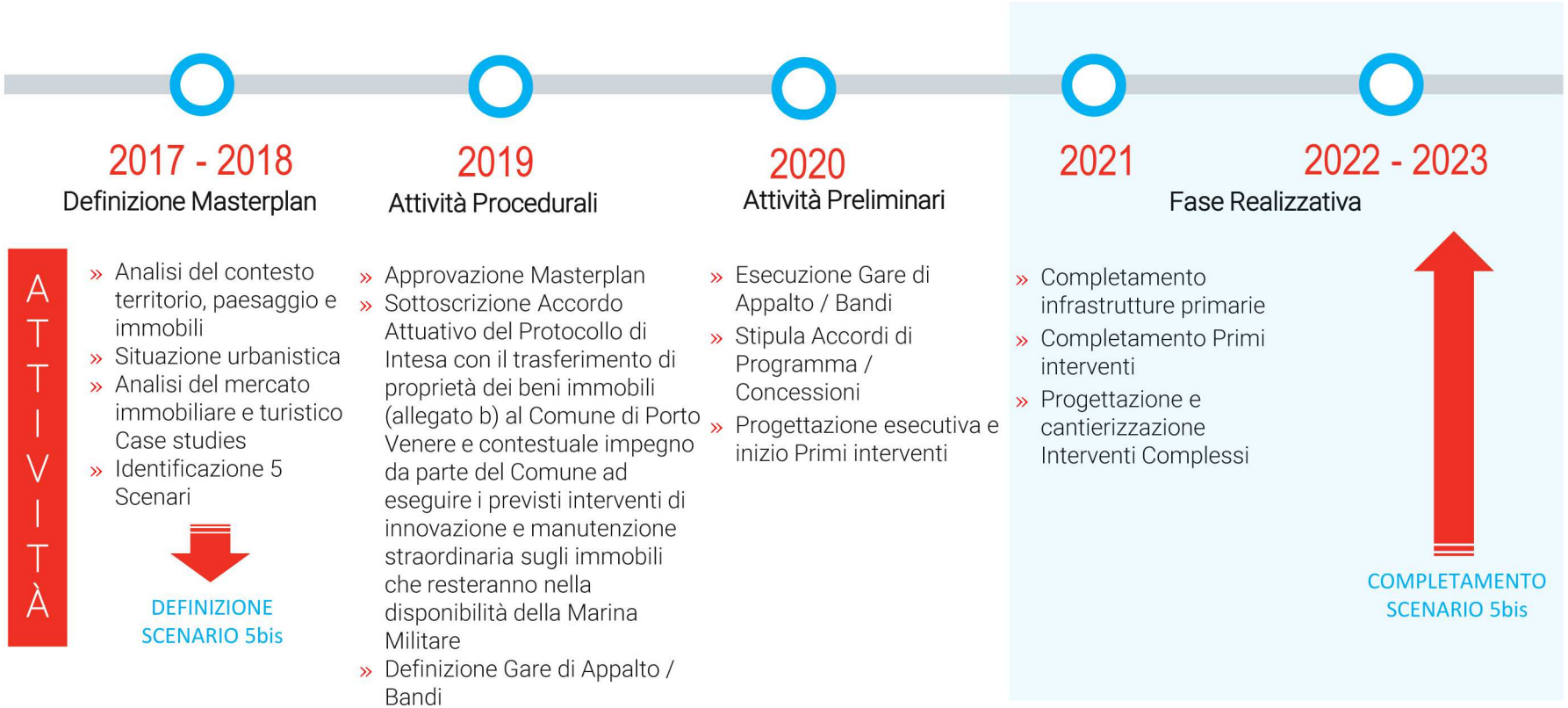
- **INFRASTRUTTURE DI SERVIZIO PRIMARIO:** completamento/implementazione acquedotto, fognatura, rete elettrica, telecomunicazioni.

- **ACCESSIBILITÀ**: sistemazione e messa in sicurezza degli approdi esistenti.

- **AMBITO RURALE TERRITORIALE:** recupero della funzione agricola originaria dell'Isola e potenziamento rete stradale e sentieristica esistente.

- **RECUPERO BENI CULTURALI E IMMOBILI CON FUNZIONE TURISTICO RICETTIVA:**
  - Macroambito Terrizzo-Schenello;
  - Macroambito Semaforo e Forte Palmaria;
  - Macroambito Capo dell'Isola (Operazione di iniziativa privata).

4.2 Le fasi di attuazione e le scadenze temporali



4.3 Il cronoprogramma degli interventi principali

ATTIVITÀ	ANNI										
MACROAMBITO TERRIZZO - SCHENELLO	0 2018	1 2019		2 2020		3 2021		4 2022			
		1°sem	*2°sem*	*1°sem*	*2°sem*	*1°sem*	*2°sem*	*1°sem*	*2°sem*		
	«										
Attività procedurali e Iter Amministrativi											
Progettazione architettonica distinta in:											
Progettazione definitiva											
Progettazione esecutiva											
Intervento edilizio distinto in:											
FASE 1: Recupero Corpi edilizi											
FASE 2: Sistemazioni esterne											
Inaugurazione ed Apertura											«

FASE PROCEDURALE

FASE DEFINITIVA

FASE REALIZZATIVA

ATTIVITÀ	ANNI												
MACROAMBITO "SEMAFORO & FORTE PALMARIA"	0 2018	1 2019 *1°sem*	 *2°sem*	2 2020 *1°sem*	 *2°sem*	3 2021 *1°sem*	 *2°sem*	4 2022 *1°sem*	 *2°sem*	5 2023 *1°sem*	 *2°sem*	
	«											
Attività procedurali e Iter Amministrativi												
Progettazione architettonica distinta in:												
Progettazione definitiva												
Progettazione esecutiva												
Intervento edilizio distinto in:												
1: Intervento Semaforo												
2: Intervento Forte Palmaria												
3: Sistemazioni esterne e Cavalieri												
Inaugurazione ed Apertura												«



ATTIVITÀ	ANNI									
IMMOBILI MARINA MILITARE	0 2018	1 2019 *1°sem*	 *2°sem*	2 2020 *1°sem*	 *2°sem*	3 2021 *1°sem*	 *2°sem*	4 2022 *1°sem*	
	«								
Accordo Attuativo del Protocollo d'Intesa (Beni immobili)									
Attività procedurali e Iter Amministrativi									
Progettazione architettonica distinta in:									
Progettazione preliminare									
Progettazione definitiva / esecutiva									
Interventi edilizi (Manutenzione / Innovazione)									
									«

FASE PROCEDURALE

FASE DEFINITIVA

FASE REALIZZATIVA

4.4 Il cronoprogramma complessivo

ATTIVITÀ	ANNI											
	0 2018	1 2019		2 2020		3 2021		4 2022		5 2023		
		1°sem	2°sem	1°sem	2°sem	1°sem	2°sem	1°sem	2°sem	1°sem	2°sem	
Definizione Masterplan (Scenario 5bis)	«											
Accordo Attuativo del Protocollo d'Intesa (Beni immobili)												
Attività procedurali e Iter Amministrativi / Approfondimenti												
Progettazione definitiva ed esecutiva												
Infrastrutture Primarie e Impianti												
Interventi edilizi												
- Primi Interventi												
- IMMOBILI MARINA MILITARE												
- MACROAMBITO "TERRIZZO - SCHENELLO"												
- MACROAMBITO "SEMAFORO & FORTE PALMARIA"												
Completamento Scenario 5bis												«

FASE PROCEDURALE/DEFINITIVA

FASE REALIZZATIVA

5

La stima dei costi e dei ricavi

5.1 I tre principali macro-ambiti da riqualificare

Premesse e limiti dell'analisi

1. La sezione seguente cerca di sintetizzare i principali costi ed i potenziali ricavi previsti nei diversi ambiti di intervento dello SCENARIO 5bis. In considerazione della complessità degli interventi previsti, della natura dei fabbricati e dei luoghi interessati e delle complessità ad operare su un isola, i dati di seguito descritti sono da intendersi indicativi e potrebbero avere variazioni anche sensibili a seguito di approfondimenti tecnico-progettuali.
2. In mancanza di rilievi puntuali sui singoli immobili, così come sulle aree esterne che dovranno essere oggetto di intervento e, stante la mancanza di progetti e di computo metrici puntuali, si ritiene che i dati economici di seguito espressi (sia per i ricavi che per i costi) debbano essere ritenuti indicativi e rientranti un ambito di indeterminatezza stimabile nell'intorno del +/-20%.
3. Costi e ricavi sono strettamente connessi ai progetti che potranno essere realizzati sui singoli ambiti di intervento. I progetti delineeranno aspetti salienti delle valorizzazioni quali: il livello qualitativo degli interventi, la consistenza complessiva sviluppabile e mix funzionale di dettaglio (es. numero preciso di posti letto/stanze, funzioni ammissibili).
4. Le consistenze planimetriche (superficie del lotto e superficie edificata) utilizzate sono state recepite dal supporto documentale fornito dal Cliente (visure catastali, elaborato cartografico vettoriale, schede Becagli).
5. I costi indicativi sono relativi ai solo costi diretti di ristrutturazione/riqualificazione e non comprendono costi indiretti di progettazione e direzione lavori così come non sono comprensivi di eventuali oneri urbanistici e concessori. Solo per l'ambito inerente la struttura ricettiva alberghiera, in ragione della minor complessità della valorizzazione, i costi sono inclusivi anche di costi indiretti e imprevisti (mancano gli eventuali oneri). Il contenuto delle concessioni e delle convenzioni andrà attentamente studiato per rendere sostenibile l'intervento dei privati e vedere l'attuazione della fase esecutiva e di gestione.
6. L'analisi di massima, inoltre, non comprende: i costi per "infrastrutture primarie ed impianti", i costi del "nuovo molo al Capo dell'Isola" e i costi dell'impianto di risalita del tipo a monorotaia, la cui quantificazione in mancanza di un progetto definitivo e/o esecutivo è stata ritenuta non perseguibile; oltre agli Ambiti di Iniziativa Privata che completano la valorizzazione dell'isola.
7. Le fortificazioni sono un tema specifico e, come per le opere di urbanizzazione dell'isola, anche la sistemazione/rifunzionalizzazione di questi oggetti così complessi potrebbe comportare costi anche sensibilmente difformi da quelli indicati.

Terrizzo – Schenello

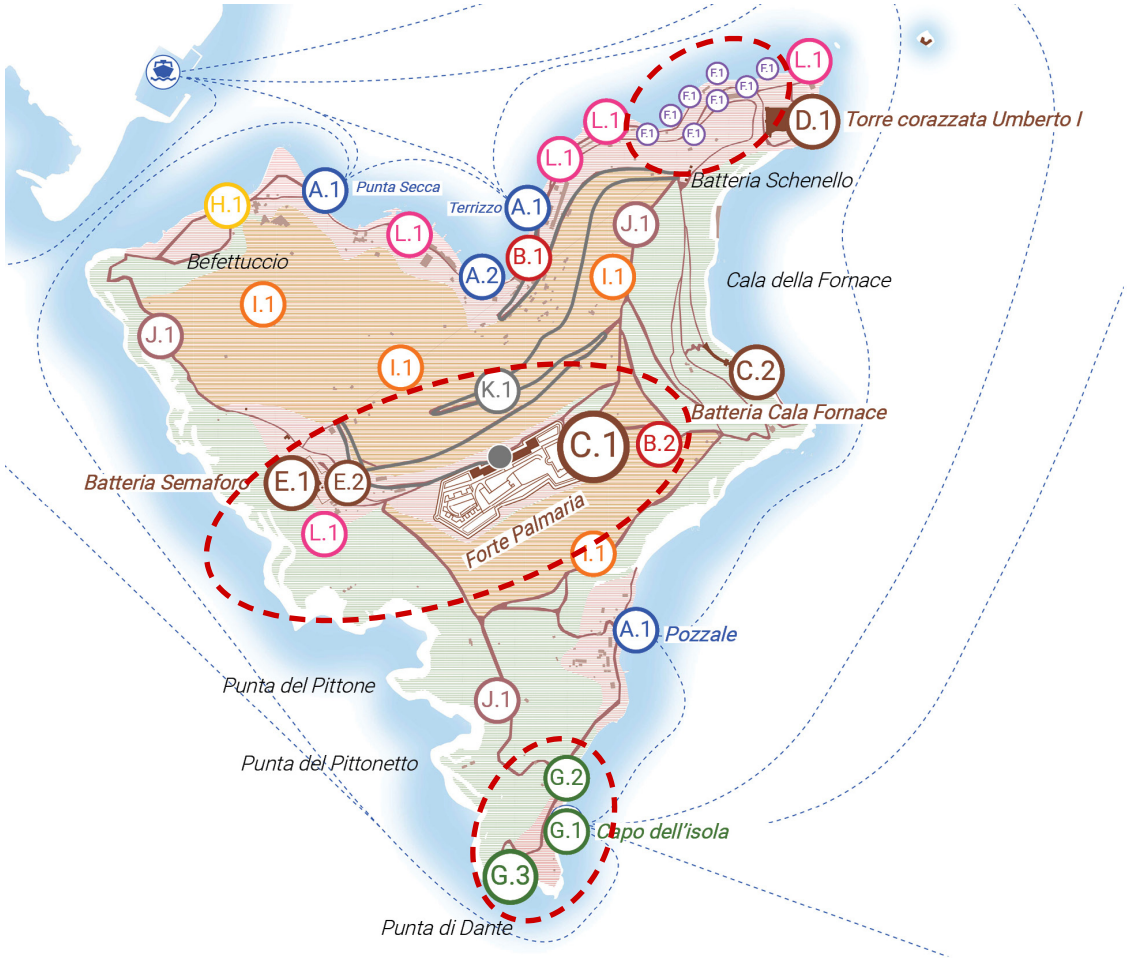
Recupero di alcuni immobili da destinare a funzione turistico-ricettiva secondo modello innovativo di ospitalità.

Località Semaforo – Forte Palmaria

- Ristrutturazione e recupero spazi e volumi da adibire: struttura ricettiva, parco archeologico-militare, museo con spazi espositivi, bookshop e negozi.
- Valorizzazione spazi dell'ostello (interni ed esterni).

Capo dell'Isola

Creazione Polo attrazione turistica con risistemazione dei volumi esistenti e recupero della cava a fini turistici.



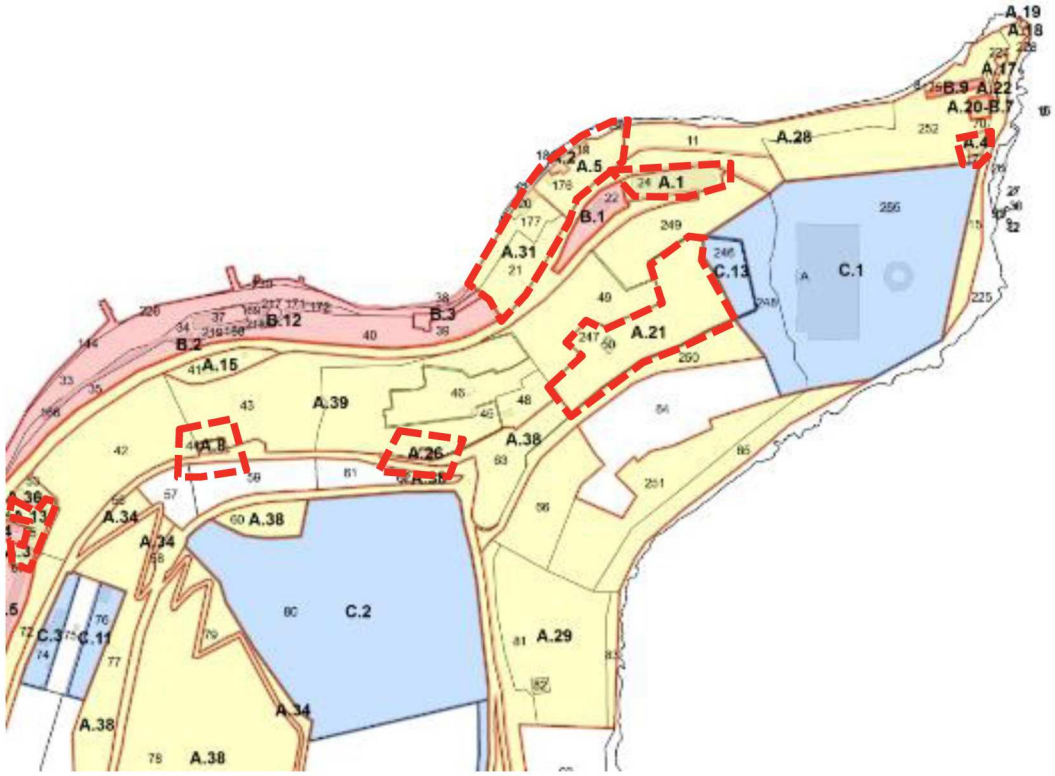
5.1.1 Terrizzo - Schenello | Struttura ricettiva alberghiera

Cos'è

- Una struttura ricettiva che non si costruisce: reception, spazi comuni, punti ristoro, camere e appartamenti localizzati in un borgo abitato con servizi alberghieri garantiti;
- Una struttura compatibile: aderente al territorio (edifici originari e storici all'interno della comunità).

Il modello

- Gestione unitaria: struttura ricettiva gestita in forma imprenditoriale;
- Servizi alberghieri: struttura ricettiva in grado di fornire tutti i servizi alberghieri agli ospiti;
- Camere e unità abitative dislocate in più edifici separati e preesistenti – solitamente in un borgo o nel centro storico;
- Servizi comuni: presenza di locali adibiti a spazi comuni per gli ospiti (ricevimento, bar, punto ristoro, …);
- Distanza ragionevole degli stabili.

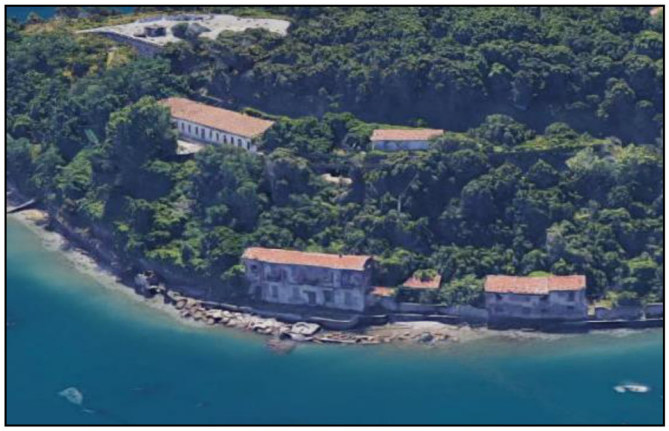






Struttura ricettiva alberghiera

EDIFICIO	Destinazione d'uso	Sup. Lorda Mq
A1	Reception / Ristorante / Camere	578
A2	Camere	230
A3	Camere	95
A4	Camere	137
A5	Camere	44
A8	Camere	65
A13	Camere	164
A21	Camere	58
A26	Camere	52
A31	Camere	250
TOTALE		1.673



- **Costi totali intervento:** 2.700.000,00 € (diretti e indiretti - da approfondire con un progetto definitivo)
- **Livello qualitativo previsto:** medio/alto



STRATEGIA A – VENDITA
FUNZIONE TURISTICO RICETTIVA

Vendita della piena proprietà degli immobili con vincolo di mantenimento della destinazione d'uso alberghiera nell'attuale stato di fatto.

- 1.600 – 2.200 €/mq

(Da valutarsi puntualmente a seconda della posizione, accessibilità e dello stato di manutenzione generale).

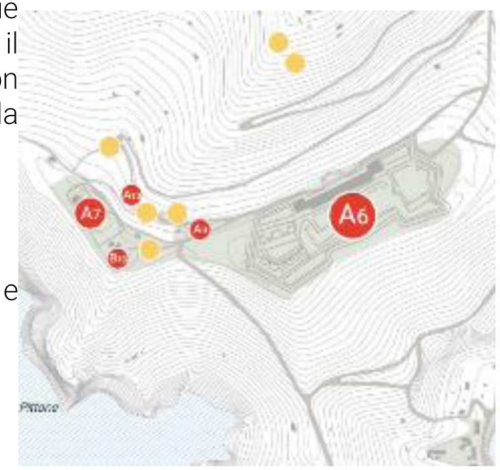
STRATEGIA B – CONCESSIONE ONEROSA CON PAGAMENTO ANTICIPATO
(Costi a carico del Concessionario – Operatore/Gestore)

Concessione onerosa di 70 anni con pagamento ipotizzato anticipato di potenziali 3,3 milioni di Euro e spese di ristrutturazione a carico del Concessionario.

5.1.2 Località Semaforo | Forte Palmaria - Batteria Semaforo

Consistenze planimetriche

Fortificazione a pianta complessa sviluppata su una superficie territoriale di circa 47.000 mq sui quali insiste principalmente il corpo edilizio della Caserma, edificio ad un livello fuori terra con porzioni laterali minime (che comprendono un livello interrato) della superficie lorda di circa 3.450 mq.



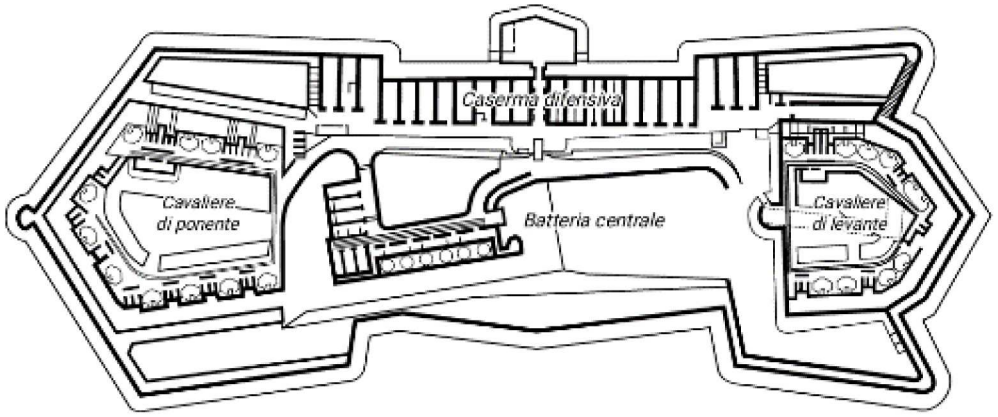


Obiettivi

- Miglioramento di accessibilità ed accoglienza.
- Valorizzazione del bene preesistente con intervento di restauro e risanamento conservativo.
- Gestione delle strutture recuperate.

Destinazioni d'uso

- Offerta permanente:
  - Attività ricettiva – Hotel (Caserma Difensiva);
  - Attività espositiva (parco archeologico militare, museo dell'artiglieria e delle fortificazioni, percorso panoramico esterno e percorsi interrati);
- Offerta temporanea: attività espositiva, teatrale ed eventi (sia interna sia esterna - spianate dei cavalieri);
- Offerta commerciale: bookshop/negozi
- Offerta didattica: tour per scuole, visite accompagnate.



Costi diretti

Complessivamente lo stato manutentivo dell'immobile è definibile come 'pessimo'. L'ipotesi di recupero contempla un cantiere complesso (tempistiche lunghe per difficoltà di posizione e complessità del cantiere) e costi di difficile quantificazione.

ELENCO SCHEDE INTEGRALI TIPO A
beni compresi nel Programma di Valorizzazione, oggetto di trasferimento al Comune di Portovenere

Scheda	N°	Sup. territoriale	Sup. edificata	Uso in Atto	Tipologia	Stato di Cons.	Epoca	PUC
A	6	108.490	3.450	Ex Fortificazione	Edificio	Pessimo	1899	CE.15

IPOTESI DI VALORIZZAZIONE - FORTE PALMARIA

STRATEGIA – CONCESSIONE AD OPERATORE PRIVATO (Costi a carico dell'Operatore)

Al fine di attivare l'intervento sul Forte Palmaria si ritiene auspicabile procedere con una concessione di 70 anni ad un unico Operatore per realizzare i lavori della porzione alberghiera. Nel progetto definitivo si può inoltre considerare che, qualora di interesse del mercato, l'Operatore Privato possa concorrere alla realizzazione e successiva gestione del Museo. Il Comune di Porto Venere consentirebbe l'utilizzo e la disponibilità del complesso per le funzioni indicate a fronte della concessione a titolo gratuito mantenendone così la proprietà pubblica.

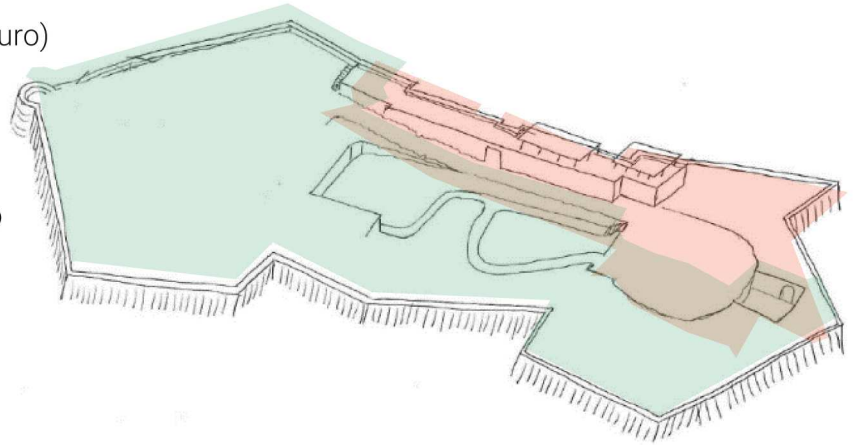
La quantificazione complessiva dell'investimento potrà essere definita a seguito della realizzazione di un progetto di massima: progetto che dovrà consentire anche una più accurata stima di sostenibilità per l'Operatore Privato. La gara per cedere in concessione il bene dovrà avere un progetto di massima autorizzabile da tutti gli Enti preposti (compresa Sovrintendenza).

Costi diretti indicativi: 2.000 - 2.400 €/mq (circa 7 – 8,3 milioni di Euro)

STRUTTURA RICETTIVA – Livello qualitativo Medio/Alto

(Sup. considerata = 3.450 mq)

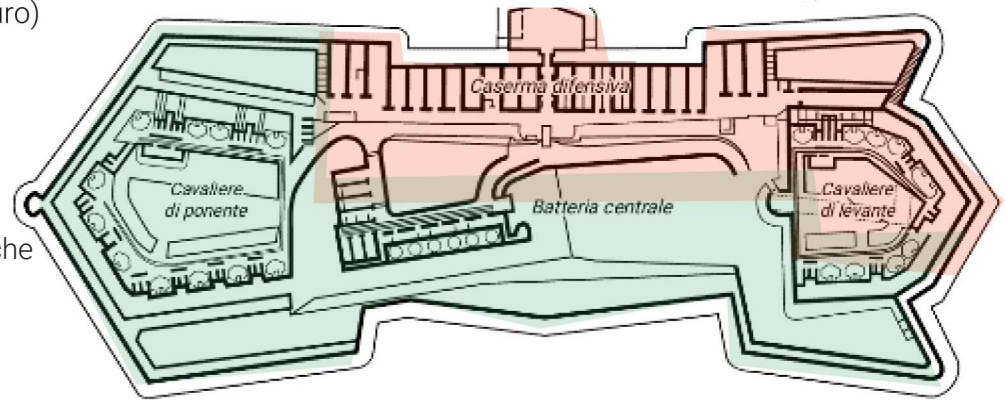
- Servizi (ristorante, bar, sala lettura, sala relax, SPA, centro benessere);
- Area esterna per eventi.



Costi diretti: 1.800 - 2.400 €/mq (1,8 – 2,4 milioni di Euro)

STRUTTURA MUSEALE (Sup. considerata = 1.000 mq)

- parco archeologico militare, museo delle fortificazioni;
- percorso panoramico esterno e percorsi interrati;
- attività espositiva temporanea, teatrale ed eventi (sia interna che spianate dei cavalieri);
- Offerta commerciale: bookshop;
- Offerta didattica: tour per scuole, visite accompagnate.



CASE STUDY – FORTE DI BARD

PROGETTO DI RECUPERO

Dismesso nel 1975 dal demanio militare, il Forte è stato acquisito dalla Regione Autonoma Valle d'Aosta nel 1990.

Un gruppo interdisciplinare di esperti ha elaborato uno studio di fattibilità per il recupero dell'intero complesso e il rilancio del borgo medievale.

Una società di capitale, la Finbard, ha programmato e gestito gli interventi di restauro, l'adeguamento funzionale e impiantistico; il sistema di ascensori panoramici; le strutture di accesso e di parcheggio; la ripavimentazione, l'illuminazione del borgo ed il restauro di quattro edifici storici.

Il progetto è stato attuato grazie al contributo finanziario del **Fondo Europeo di Sviluppo Regionale** e del **Fondo di Rotazione Statale** nell'ambito della riconversione delle aree in declino industriale.

Il complesso del Forte e del Borgo di Bard è il nuovo polo culturale delle Alpi Occidentali. Grazie al recupero dell'imponente fortezza sabauda e di alcune aree ad essa connesse, è stato realizzato un progetto che fonde all'interno di un'unica struttura, spazi e servizi innovativi per la cultura e strutture ricettive di alta qualità.

Gli spazi museali sono stati progettati per integrare la tradizione storica del museo con la finalità educativa che ne contraddistingue la missione, la vocazione innovativa del centro d'interpretazione, luogo di comunicazione e di decodificazione del territorio che rappresenta e la forza comunicativa del parco tematico, con la sua capacità di proporre un'esperienza coinvolgente.

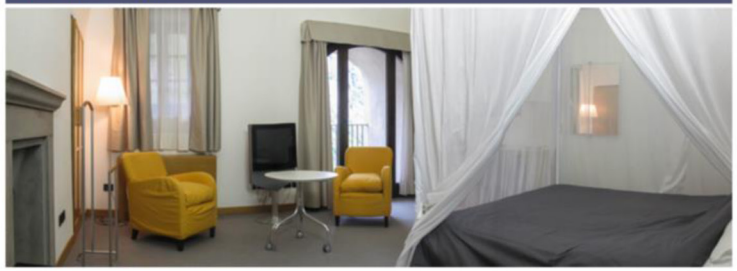
IL FORTE IN CIFRE

- **14.467** metri quadrati di superficie
- **3.600** metri quadrati di aree espositive
- **2.036** metri quadrati di cortili interni
- **9.000** metri quadrati di tetto
- **283** locali, **385** porte, **296** feritoie, **806** gradini
- **Oltre 500** maestranze coinvolte
- **153.737** metri cubi di terreno rimosso
- **112.705** metri di cavi elettrici





STRUTTURE RICETTIVE



DORMIRE AL FORTE

Il complesso monumentale ospita al suo interno anche **uffici**, **punti di ristoro**, **esercizi commerciali** legati ai musei e l'accogliente **hotel de charme Cavour et des Officiers**.
Tutte le strutture vantano gli arredi del famoso designer **Vico Magistretti**, realizzati dallo **Studio E' De Padova**. Un insieme di servizi e attività concentrate in un punto strategico, al centro dei flussi di turismo tra l'Europa e l'Italia.

BOOKSHOP



Il visitatore che vuole approfondire la conoscenza sulla storia del Forte di Bard e, più in generale della Valle d'Aosta e del suo patrimonio ambientale, artistico e monumentale, può trovare all'interno del **Bookshop del Forte** situato accanto alla Biglietteria, un'ampia scelta di pubblicazioni. Una sezione del punto vendita è interamente dedicata al Forte, con i cataloghi delle mostre allestite nell'Opera Carlo Alberto, **cartoline** e i **gagdet** personalizzati realizzati dall'Associazione Forte di Bard: **shooper**, **mug**, **pins, t-shirt, il cd con la colonna sonora del Museo delle Alpi, il dvd sulla storia della fortezza** e molti altri oggetti ricordo.

MUSICA, TEATRO, DANZA



ESTATE AL FORTE

La grande Piazza d'Armi del Forte si trasforma nella stagione estiva in teatro a cielo aperto.

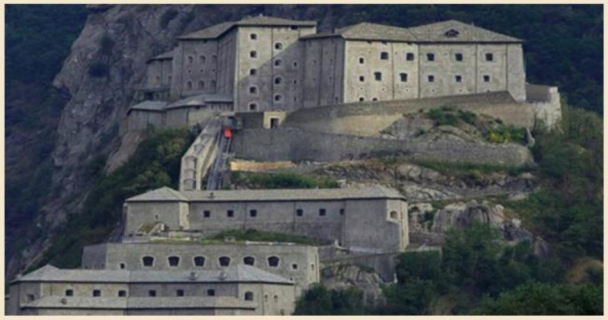
Incremento Flussi Turistici

Da 128.000 (2006) a 369.000 (2016) -- > +188% in 10 anni

CASE STUDY – FORTE DI BARD

MUSEI E BIENNALI

Forte di Bard (Valle d'Aosta): + 17% i visitatori nel 2016



Boom di visite nel 2016 per il Forte di Bard polo culturale delle Alpi Occidentali. Nell'anno del decennale di attività, l'affluenza ha registrato un incremento del 17% a 369mila visitatori di cui oltre 26mila solo nelle festività natalizie. Il polo culturale e turistico ha segnato il record di presenze toccando la punta massima mai raggiunta dal 2006 ad oggi.

A trainare gli ingressi sono state in particolare le grandi mostre evento come *Golden Age* con 28.556 ingressi, *Marc Chagall. La Vie* che ha registrato 56.838 visitatori ed *Elliott Erwitt Retrospective* con 35.866 visitatori. Interessanti anche i "numeri" dell'esposizione dedicata al dietro le quinte del film *Avengers: Age of Ultron* che si è conclusa l'8 gennaio scorso segnando 49.519 ingressi.

Sul fronte dei flussi programmati nel 2016 i gruppi che hanno acquistato la visita assistita alla fortezza sono stati ben 539, le scuole che hanno scelto la fortezza per attività didattiche sono state 285 per un totale di 7.125 studenti.

Per agevolare l'accesso ai turisti è stato attivato da alcune settimane un servizio di biglietteria online sulla piattaforma Mida Ticket che consentirà l'acquisto degli ingressi alle singole aree espositive e l'accesso agli eventi e concerti organizzati nel corso dell'anno evitando le code.

Il Forte di Bard, dismesso nel 1975 dal demanio militare, è stato acquisito dalla Regione Autonoma Valle d'Aosta nel 1990. In seguito, la Finbard ha programmato e gestito gli interventi di restauro attuati grazie al contributo finanziario del Fondo Europeo di Sviluppo Regionale e del Fondo di Rotazione Statale nell'ambito della riconversione delle aree in declino industriale.

Con 14.467 metri quadrati di superficie di cui 3.600 metri quadrati di aree espositive l'Associazione Forte di Bard ha chiuso la gestione 2015 con un risultato positivo pari a circa 244mila euro, in calo rispetto a 323mila euro del 2014. I ricavi a fine esercizio 2015 sono ammontati a 5,34 milioni (5,67 milioni del 2014) di cui quelli istituzionali derivanti dai contributi regionali e dalle quote associative della Compagnia di San Paolo e della Fondazione Crt sono ammontati a 3,2 milioni, sostanzialmente in linea con il 2014. Le risorse proprie sono state pari a 1,96 milioni (2,2 milioni nel 2014), di cui 1,1 milioni riferiti alla biglietteria, alle visite guidate e ai laboratori didattici. Le attività accessorie (bar, bookshop e parcheggio privato) hanno generato 660mila euro sostanzialmente in linea con la gestione 2014.

Il patrimonio netto dell'Associazione a fine 2015 ammonta a 1,991 milioni in aumento rispetto a 1,747 milioni del 2014.

24 ORE ARTECONOMY24

© Riproduzione riservata

- Manifestazioni sportive



- Set Cinematografico

GLI AVENGERS CONQUISTANO IL FORTE DI BARD

Di **Redazione** - 27 maggio 2016

Italia, location perfetta per i supereroi e i film di fantascienza

La Reggia di Caserta, il Lago di Como e il forte di Bard sono le mete preferite dai produttori americani

Non più città d'arte come Roma, Firenze e Venezia accolgono le troupe statunitensi per fare da sfondo a pellicole come Star Wars e The Avengers...ed è subito cineturismo!



** Marvel Avengers – Age of Ultron (2015)*

OSTELLO C.E.A. (ex Batteria Semaforo A.7)

Perimetro: 1 Immobile

Totale Sup. Edificata = 1.140 mq (42 posti letto attualmente)

Locali interni e Aree esterne



Viste dalla terrazza C.E.A.



STRATEGIA A – MANTENIMENTO OSTELLO
CANONE DI LOCAZIONE / CONCESSIONE

Funzione ricettiva

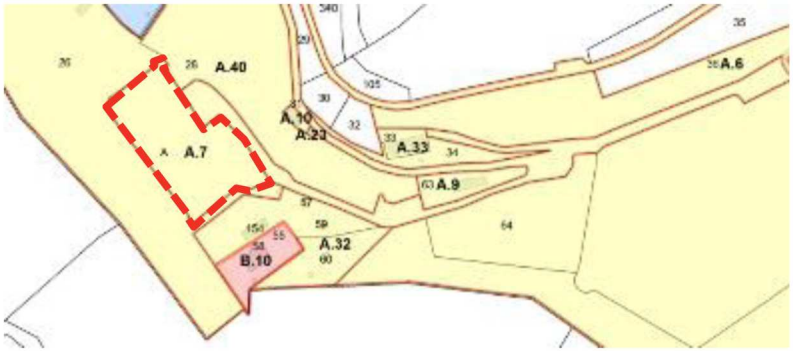
- Lavori di valorizzazione immobile per area esterna ed interna.
- Possibilità di ampliamento struttura con ulteriori posti letto.
- Verificare adeguamento canone per rimborso lavori.

Costi diretti (ipotizzando l'Intervento Pubblico) = 500.000 €

STRATEGIA B - CONCESSIONE AD OPERATORE PRIVATO
FUNZIONE TURISTICO RICETTIVA (Costi a carico dell'Operatore)

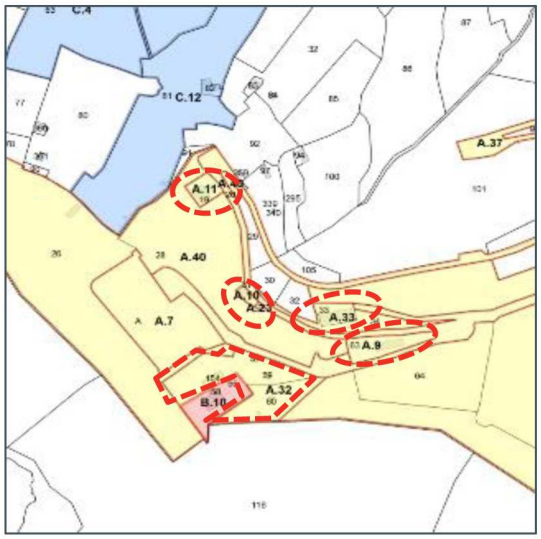
Possibilità di inserimento dell'immobile nella Concessione Generale del Forte Palmaria per creare, con un investimento maggiore, una struttura ricettiva di livello superiore con una dimensione maggiormente interessante per Operatori qualificati.

Costi diretti: circa 1.000.000 €



ELENCO SCHEDE INTEGRALI TIPO A beni compresi nel Programma di Valorizzazione, oggetto di trasferimento al Comune di Portovenere								
Scheda	N°	Sup. territoriale	Sup. edificata	Uso in Atto	Tipologia	Stato di Cons.	Epoca	PUC
A	7	6.040	1.140	C.E.A. - Ex Batteria Semaforo	Edificio	Buono	1899	CE.13

LOCALITÀ SEMAFORO: 6 IMMOBILI CON DESTINAZIONE TURISTICO-RICETTIVA (A.9, 10, 11, 23, 32, 33)



Scheda	N°	Sup. territoriale	Sup. edificata	Destinazione attuale	Cluster
A	9	1.240	156	Ex Alloggio	Edifici Civili
A	10	180	77	Ex Alloggio	Edifici Civili
A	11	600	346	Ex Palazzina Alloggio Ufficiali	Edifici Civili
A	23	28	4	Box	Edifici Civili
A	32	71.158	84	Complesso di Edifici con pertinenza	Edifici Civili
A	33	3.510	260	Ex Centrale elettrica	Terreni / Infrastrutture
TOTALE		76.716	927		

** L'immobile A.33 non è alienabile in quanto meritevole di vincolo, pertanto ne sarà possibile solamente la Concessione.*

Compendio ritenuto strategico per creare volumetria aggiuntiva eventualmente traslabile all'interno del Macro-ambito per realizzare un intervento organico con il Forte Palmaria.

- OPPORTUNITÀ: Costituire un polo distribuito turistico-ricettivo a nord integrando il Forte Palmaria e l'Ostello CEA in modo da eseguire un'unica Concessione per incrementare l'offerta disponibile.
- Creazione dell'albergo all'interno del Forte Palmaria, della Batteria Semaforo e negli spazi nati dal recupero dei 6 immobili sopracitati con la possibilità di spostarne la superficie nel medesimo ambito attraverso un progetto organico e di qualità.

STRATEGIA A - VENDITA
FUNZIONE TURISTICO RICETTIVA (Immobili non oggetto di vincolo)

Vendita della piena proprietà degli immobili con vincolo di mantenimento della destinazione d'uso alberghiera nell'attuale stato di fatto.

- 1.200 – 1.600 €/mq (Da valutarsi puntualmente a seconda della posizione, dello stato di manutenzione generale e della chiara indicazione della superficie recuperabile a fini turistico ricettivi).

STRATEGIA B - CONCESSIONE AD OPERATORE PRIVATO
FUNZIONE TURISTICO RICETTIVA (Costi a carico dell'Operatore)

Costi diretti: 1,4 milioni €

- Inserire i 6 immobili in un'unica Concessione che veda un unico compendio ricettivo nella Località Semaforo.

5.2 Interventi di carattere pubblico

Finanziamento Pubblico per Opere di Pubblica Utilità

- INFRASTRUTTURE DI SERVIZIO PRIMARIO: completamento/implementazione acquedotto, fognatura, rete elettrica, telecomunicazioni.
- ACCESSIBILITÀ: sistemazione e messa in sicurezza degli approdi esistenti.
- AMBITO RURALE: potenziamento rete stradale e valorizzazione della rete sentieristica esistente, dei punti panoramici e del patrimonio vegetale; incremento di forme di agricoltura multifunzionale.
- NUOVO MOLO AL CAPO DELL'ISOLA: in concomitanza con l'avvio degli interventi di iniziativa Privata.
- MONOROTAIA TURISTICA: studio di fattibilità dedicato e rivolto all'analisi dei costi/benefici con particolare attenzione all'impatto ambientale dell'opera.

L'analisi dei costi non ha esaminato i costi relativi agli ambiti ed agli interventi sopra elencati in quanto di difficile stima in mancanza di un progetto definitivo e/o esecutivo.

5.3 Interventi sul patrimonio immobiliare di proprietà della Marina Militare

ELENCO SCHEDE INTEGRALI TIPO B - FABBRICATI beni compresi nel Programma di Valorizzazione, non oggetto di trasferimento al Comune di Portovenere, che rimangono nella disponibilità della Forza Armata.							
Scheda	N°	Sup. territoriale	Sup. edificata	Destinazione attuale	Cluster	Destinazione d'Uso Scenario	Azione Prevista
B	1	736	82	Alloggio	Marina Militare	Residenziale - Turistico ricettiva - Sportiva	Disponibilità Marina Militare
B	2	36	36	Fabbricato rurale - Fornace	Marina Militare	Residenziale - Turistico ricettiva - Sportiva	Disponibilità Marina Militare
B	3	265	110	Ex scuola	Marina Militare	Residenziale - Turistico ricettiva - Sportiva	Disponibilità Marina Militare
B	4	279	128	Alloggio	Marina Militare	Residenziale - Turistico ricettiva - Sportiva	Disponibilità Marina Militare
B	5	2.237	615	Alloggio	Marina Militare	Residenziale - Turistico ricettiva - Sportiva	Disponibilità Marina Militare
B	6	206	203	Alloggio	Marina Militare	Residenziale - Turistico ricettiva - Sportiva	Disponibilità Marina Militare
B	7	178	78	Stazione di Rilevamento	Marina Militare	Stazione di Rilevamento	Disponibilità Marina Militare
B	8	954	91	Alloggio	Marina Militare	Residenziale - Turistico ricettiva - Sportiva	Disponibilità Marina Militare
B	9	187	240	Alloggio	Marina Militare	Residenziale - Turistico ricettiva - Sportiva	Disponibilità Marina Militare
B	10	4.580	597	Ex Stazione Segnali M.M.	Marina Militare	Residenziale - Turistico ricettiva - Sportiva	Disponibilità Marina Militare
B	11	30.848	1.409	Stabilimento Balneare	Marina Militare	Stabilimento Balneare	Disponibilità Marina Militare
B	12	12.249	614	Stabilimento Balneare	Marina Militare	Stabilimento Balneare	Disponibilità Marina Militare
TOTALE		52.755	4.204				

Gli immobili presenti all'interno del Programma del Tipo B, rimanenti nella disponibilità della Marina Militare, non sono stati oggetto di studio in quanto la relativa suscettività d'uso è stata indicata dalla Forza Armata stessa.

Le destinazioni d'uso previste sono ***residenziale, turistico-ricettiva e sportiva*** con il mantenimento dell'attuale destinazione d'uso dei due stabilimenti balneari attualmente presenti e dei relativi servizi e della stazione di rilevamento.

Le consistenze planimetriche (superficie del lotto e superficie edificata) utilizzate sono state recepite dal supporto documentale fornito dal Cliente (visure catastali, elaborato cartografico vettoriale, schede Becagli).

Le modalità di intervento previste sono le seguenti, a seconda dello stato attuale e della futura destinazione d'uso degli immobili:

- ***Leggera***: manutenzione ordinaria e adeguamento normativo;
- ***Pesante***: manutenzione straordinaria/ristrutturazione edilizia con il completo rifacimento interno ed esterno, comprendendo la messa in sicurezza per gli immobili in pessimo stato;
- ***Innovativa***: manutenzione ordinaria/straordinaria con rimodulazione degli spazi interni e realizzazione di servizi igienici aggiuntivi.

I costi di intervento per la riqualificazione degli immobili che rimangono nella disponibilità della Marina Militare sono stati determinati con un procedimento parametrico di massima tramite la comparazione del livello di difficoltà dei lavori con interventi analoghi e la consultazione di database.
Ad integrazione di queste analisi sono state considerate indicazioni di costi parametrici unitari per gli immobili, facenti riferimento a fonti istituzionali di settore come il "Prezziario delle Tipologie Edilizie", opportunamente riconsiderate e ricalibrate in funzione delle caratteristiche di ogni immobile, della posizione e dello stato di manutenzione rilevato.
Per la modalità di intervento *Leggera* si prevede un costo parametrico indicativo pari a 300 Euro/mq mentre per le modalità di intervento *Pesante* e *Innovativa* si può considerare un range indicativo compreso tra 600 e 1.200 Euro/mq.

Per questi immobili si rammenta che il costo di investimento può essere considerato nell'intorno di 1,8 – 2,6 milioni di Euro a seconda del livello di intervento ipotizzato.

Analoga stima su base parametrica dei costi di intervento in parola è stata elaborata dalla Direzione del Genio Militare per la Marina della Spezia, prendendo a riferimento la tabella dei "Costi di costruzione e ristrutturazione/restauro di manufatti edilizi" dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Grosseto (edizione 2019). La stima ipotizza interventi di ristrutturazione leggera per tutti gli immobili, con un costo parametrico di 497 Euro/mq (incrementato del 3% per oneri di trasporto via mare), per un onere complessivo di circa 3,4 milioni di Euro.

Entrambe le stime sono da considerarsi di massima ed indicative, non essendo disponibile un computo metrico dettagliato; pertanto si rimanda ad uno studio più approfondito circa le reali consistenze degli immobili nella disponibilità della Forza Armata e le progettualità che saranno definite.

RIEPILOGO

- STABILIMENTO SOTTUFFICIALI (B.12): sistemazione accessi a mare, ristrutturazione cabine e fabbricato ristoro, adeguamento piscina.
- STABILIMENTO C.R.D.D. (B.11): sistemazione accessi a mare, ristrutturazione cabine e fabbricato mensa, sistemazione aree esterne retrostanti e campi sportivi.

B.11



B.12





B.4



B.5



LOCALITÀ TERRIZZO:
Manutenzione/Innovazione dei fabbricati esistenti con le seguenti destinazioni d'uso previste: residenziale, turistico-ricettiva e sportiva.

B.6



B.8



LOCALITÀ SCHENELLO – PUNTA DELLA SCUOLA :
Manutenzione/Innovazione dei fabbricati esistenti con le seguenti destinazioni d'uso previste: residenziale, turistico-ricettiva e sportiva. Mantenimento della stazione di rilevamento (B.7).



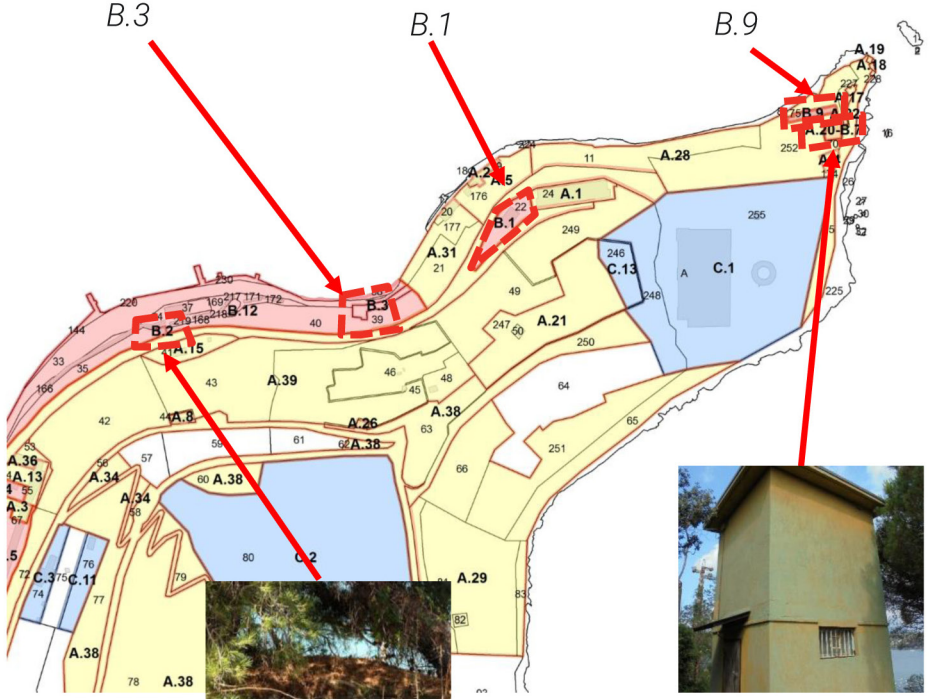




B.3

B.1

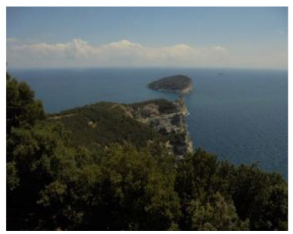
B.9



B.2

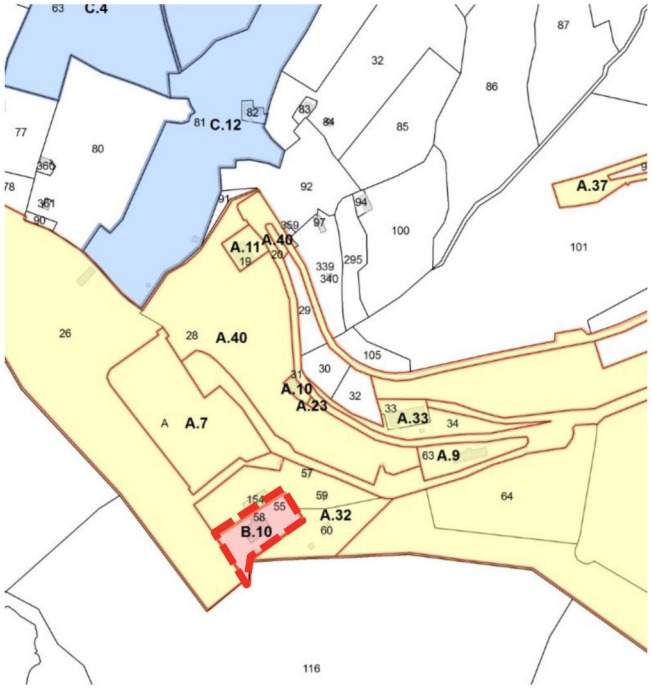
B.7

LOCALITÀ SEMAFORO – EX STAZIONE SEGNALI M.M. B.10:
Manutenzione/Innovazione dell'immobile con le seguenti destinazioni d'uso previste: residenziale, turistico-ricettiva e sportiva.









5.4 Costi e ricavi indicativi

Ambito	Azione Progettuale / Opere da realizzare	Destinazione d'uso proposta	Sup. Territoriale	Sup. Edificata	COSTI		RICAVI		
							Ipotesi Vendita	Ipotesi Concessione	Note
			mq	mq	Costi Diretti unitari Euro/mq	Totale milioni Euro	Euro/mq	Euro/anno - milioni Euro	
Terrizzo - Schenello	F.1	Struttura ricettiva alberghiera	10.609	1.673	1.000 - 1.500	2,70	Strategia A		Strategia A: Vendita fabbricati (1.600 - 2.200 €/mq) come condiviso con il Tavolo Tecnico
								Strategia B: 3,3 milioni di Euro	Costi a carico del Concessionario. Concessione a 70 anni con pagamento ipotizzato anticipato di potenziali 3,3 milioni di Euro.
Località Semaforo Forte Palmaria	C.1	Hotel		3.450	2.000 - 2.400	7,00 - 8,30	-	-	Concessione a 70 anni ad un Operatore per la porzione Hotel. Nel progetto definitivo si può inoltre considerare l'ipotesi che, qualora di interesse del mercato, l'Operatore Privato possa concorrere alla realizzazione e successiva gestione del Museo.
		Museo		1.000	1.800 - 2.400	1,80 - 2,40	-	-	
		Superficie coltivata di pertinenza	80.000		450 €/mc	3,00	-	-	Adeguamento terreni e terrazzamenti collina Forte Palmaria.
Località Semaforo CEA e Altri immobili	E.1 - E.2	Batteria Semaforo CEA		1.140		A: 0,5 B: 1,0		Canone percepibile in caso di mantenimento ostello. Possibile aumento di appeal e sostenibilità in caso di concessione unitaria con il Forte Palmaria	Strategia A: Concessione Mantenimento Ostello. Strategia B: Concessione ad un Operatore.
	E.2	Altri immobili (Funzione Turistico Ricettiva)		927		B: 1,40	Strategia A	Strategia B	Strategia A: Vendita fabbricati (1.200 - 1.600 €/mq) come condiviso con il Tavolo Tecnico Strategia B: Concessione ad un Operatore con possibilità di spostamento volumetria all'interno dell'ambito ed aumento appeal dell'intero compendio ricettivo (qualità maggiore, efficienza di scala, ecc.).
Infrastrutture Primarie e Servizi	A.1 - G.1					-	-	-	Difficoltà di giudizio in mancanza di una progettazione definitiva/esecutiva.
Batteria di Cala Fornace / Bunker	C.2	Museale				0,30	-	-	Messa in sicurezza Batteria di Cala Fornace, Risistemazione bunker sparsi sull'isola.
Torre Corazzata Umberto I	D.1	Centro culturale, Museo, Centro Studi				0,20	-	-	Implementazione spazi ed attrezzature.
Terrizzo	A.2	Centro di educazione al mare e alla vela				0,10		-	-
Forte Palmaria	B.2	Info Point				0,10		-	Info Point al Forte Palmaria
Marina Militare	L.1	Residenziale - Turistico ricettiva Sportiva	52.755	4.204	Advisor - Leggera: 300 Pesante/Innovativa: 600 - 1.200 Genio Militare Marina Leggera: 497 (+3% per oneri di trasporto via mare)	1,80 - 3,40	-	-	Immobili che rimangono nella disponibilità della Marina Militare oggetto di adeguamenti e sistemazioni. Advisor: 1,8 - 2,6 milioni di Euro Genio Militare per la Marina della Spezia: 3,4 milioni di Euro
Ambiti Privati	G.2 - G.3	Cava Capo dell'Isola				-	-	-	I costi e i ricavi di questi allestimenti non sono stati considerati a fini valutativi in quanto Ambiti di Iniziativa Privata, non compresi nel Programma di Valorizzazione.
	H.1	Cava Carlo Alberto				-	-	-	
Incremento Agricoltura Multifunzionale	I.1	Terreni all'interno del programma	ca. 37.000			-			-
		Terreni fuori dal programma	ca. 135.000			-			
Valorizzazione rete sentieristica, ...	J.1	Rete sentieristica / Punti belvedere	ca. 70.000		32 €/ml*	1,50			* Per sentieri di larghezza pari a circa 1,50 metri.
		Manutenzione Patrimonio Vegetale	ca. 700.000		7.000 €/Ha	0,50			

N.B. I dati qui riepilogati vanno letti considerando le premesse e i limiti del presente studio

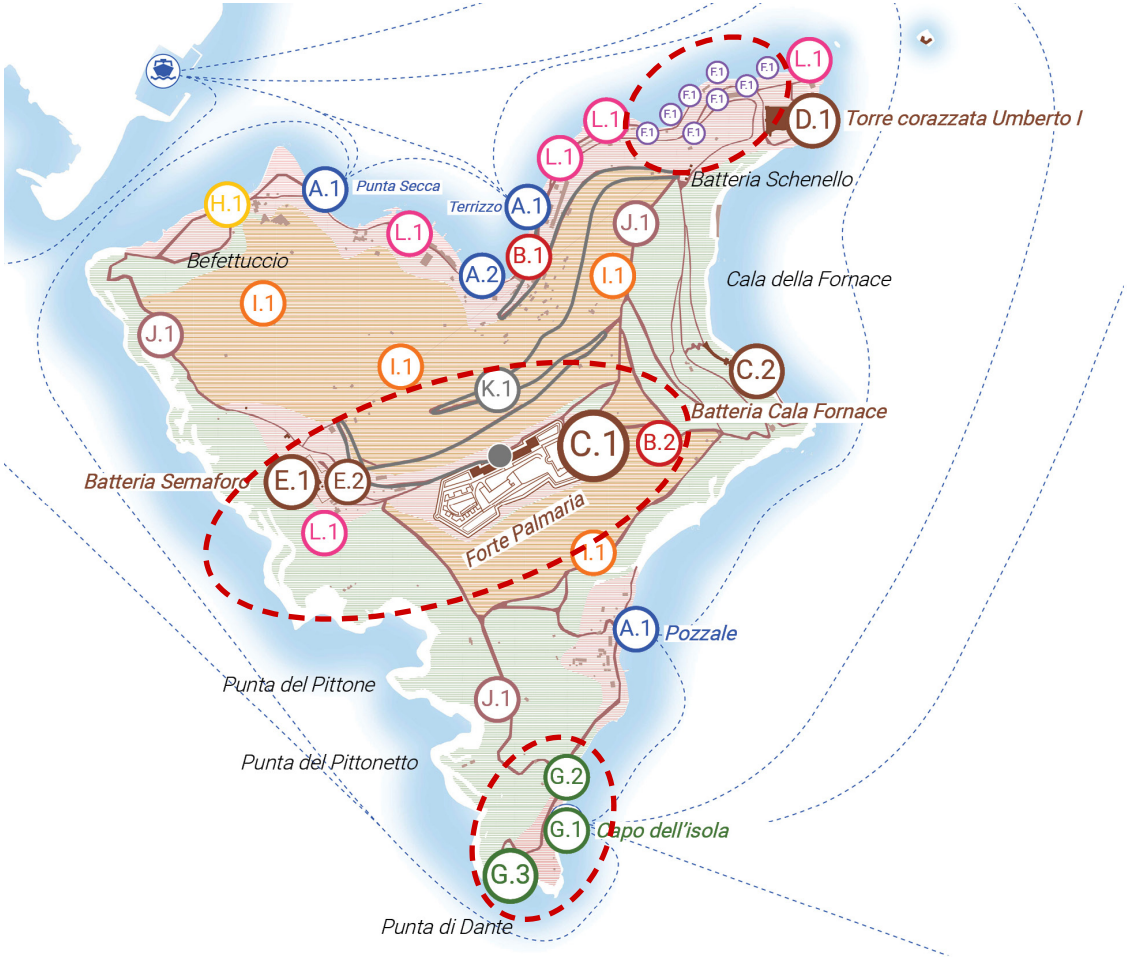
5.5 Considerazioni sui tre principali macroambiti di intervento

Terrizzo / Schenello

Struttura ricettiva alberghiera

Strategia A: Vendita con vincolo di mantenimento della destinazione d'uso alberghiera nell'attuale stato di fatto.

Strategia B: Concessione onerosa a 70 anni ad un Operatore con pagamento ipotizzato anticipato di circa potenziali 3,3 mln €.



Località Semaforo

Forte Palmaria:

Concessione a 70 anni ad un Operatore per realizzare i lavori della porzione alberghiera. Nel progetto definitivo si può inoltre considerare che, qualora di interesse del mercato, l'Operatore Privato possa concorrere alla realizzazione e successiva gestione del Museo. Considerato l'ingente investimento è difficile ipotizzare pagamenti per la concessione.

Batteria Semaforo C.E.A.

Concessione ad un Operatore. Si ritiene auspicabile il suo inserimento in un progetto turistico complessivo di ambito integrato e di qualità.

Capo dell'Isola

Intervento di iniziativa privata.

5.6 Ulteriori opportunità di finanziamento

Si segnalano di seguito ulteriori possibili finanziamenti per l'attuazione del masterplan di valorizzazione dell'isola Palmaria:

- LIFE: si tratta di un programma che permette alla Comunità Europea di sostenere e finanziare progetti al fine di sperimentare e attuare politiche comunitarie in ambito ambientale, che promuovano uno sviluppo sostenibile nella pianificazione e valorizzazione del territorio e nella gestione integrata delle zone costiere. Il progetto, già applicato per il recupero del paesaggio terrazzato di Costa Corniolo (Parco Nazionale delle Cinque Terre) tramite il programma LIFE PROSIT (Pianificazione e Recupero delle Opere di Sistemazione del Territorio costiero delle Cinque Terre), ha come obiettivo quello di sperimentare un metodo di salvaguardia e recupero del territorio costiero, basato su meccanismi economicamente ed ambientalmente compatibili e costruito con un approccio fortemente partecipativo prevedendo il coinvolgimento della popolazione locale. Questo strumento, quindi, potrebbe essere preso in considerazione al fine di sostenere l'incremento di forme di agricoltura multifunzionale (*azione I*), le quali prevedono nello specifico il recupero e l'ampliamento dei terrazzamenti ad oggi esistenti, mediante opere di consolidamento del versante ed il posizionamento dei muretti a secco.

- PSR (Programma di sviluppo rurale) Regione Liguria 2014-2020: il programma, che permette alle singole Regioni italiane di sostenere e finanziare gli interventi del settore agricolo-forestale regionale e accrescere lo sviluppo delle aree rurali, per il periodo di programmazione 2014-2020 nella Regione Liguria (135 milioni di euro dal bilancio dell'UE e 179 milioni di euro di cofinanziamento nazionale e regionale), servirà principalmente ad aumentare la competitività del settore agricolo e forestale attraverso il sostegno a interventi anche per la ristrutturazione e l'ammodernamento delle imprese. Particolare attenzione sarà inoltre rivolta a innovazione, sviluppo economico delle aree rurali, inclusione sociale e salvaguardia, ripristino e valorizzazione del territorio.

Definite quindi le azioni progettuali applicate al masterplan di valorizzazione dell'Isola di Palmaria ed individuate le possibili opportunità di finanziamento, sono state indicate le misure e le relative sottomisure del PSR Regione Liguria, applicabili alle diverse azioni progettuali, ognuna delle quali viene approfondita e dettagliata nei successivi paragrafi.



C. Rifunzionalizzazione delle fortificazioni Palmaria e Fornace
D. Rifunzionalizzazione della Torre Corazzata Umberto I
E. Rifunzionalizzazione della Batteria Semaforo

Misura 7

Sottomisura 7.06 | Investimenti per riqualificare il patrimonio culturale/ naturale del paesaggio e dei siti ad alto valore naturalistico

Finalità ed obiettivi: la tipologia di operazione intende contribuire al mantenimento e alla riqualificazione del patrimonio culturale, paesaggistico e naturale del territorio rurale regionale. Questo tipo di operazione inoltre risponde la fabbisogno F21 (organizzare e valorizzare il patrimonio storico, culturale, architettonico e ambientale delle aree rurali).

Fasce di apertura: bando non ancora aperto.

Tipo di sostegno: sovvenzione a fondo perduto che si propone di compensare parte dei costi amissibili sostenuti per gli investimenti realizzati.

Beneficiari: enti pubblici.

Condizioni di ammissibilità: questa tipologia di operazione sostiene esclusivamente le spese di realizzazione delle infrastrutture su piccola scala (con costo totale inferiore a 500.000 euro), localizzate nelle aree rurali intermedie (aree C) o nelle aree rurali con problemi di sviluppo (aree D).

Le spese ammissibili sono limitate agli investimenti di cui all'art. 45 del reg. (UE) n. 1305/2013 e sottostanno alle condizioni di cui all'art. 65 del reg. (UE) n. 1303/2013.

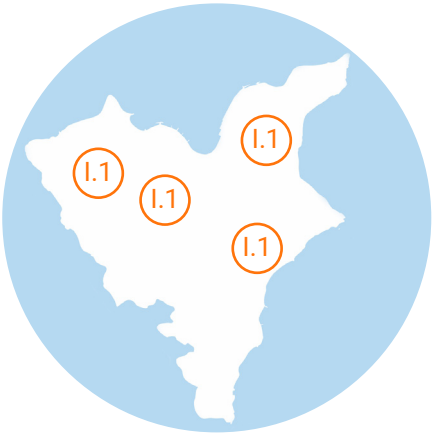
In conformità all'art. 20, par. 3 del reg. 1305/2013, le operazioni devono essere realizzate sulla base dei piani di sviluppo dei comuni e dei villaggi situati nelle zone rurali, se disponibili, o conformemente alle pertinenti strategie di sviluppo locale.

Nel caso di investimenti che generano entrate nette dopo il loro completamento si applica l'art. 61 del reg. (UE) n. 1303/2013 del Parlamento e del Consiglio europeo del 17.12.2013.

Sono ammissibili inoltre esclusivamente gli investimenti finalizzati all'uso pubblico.



I. Incremento di forme di agricoltura multifunzionale



Misura 4

Sottomisura 4.01 | Supporto agli interventi nelle aziende agricole

Finalità ed obiettivi: la seguente sottomisura (bando a graduatoria) relativa al supporto agli investimenti nelle aziende agricole si persegue l'obiettivo di migliorare l'efficienza economica, accrescendo il valore aggiunto aziendale tramite la trasformazione in azienda e la vendita diretta dei prodotti aziendali. Inoltre mira a migliorare le prestazioni ambientali aziendali con particolare riferimento a risparmio idrico, energetico e di riduzione delle emissioni inquinanti. Il campi di applicazione relativo alla sottomisura 4.01 comprende tutto il territorio regionale.

Fasce di apertura programmata: 03.06.2019-31.07.2019; 02.12.2019-31.01.2020; 03.06.2020-31.07.2020.

Tipo di sostegno: 1.000.000 euro.

Beneficiari: imprese agricole singole ed associate.

Condizioni di ammissibilità: possono presentare domanda di sostegno le imprese agricole dotate di partita IVA attiva con codice attività riferito all'attività agricola. Preso atto di ciò gli investimenti possono riguardare la produzione di prodotti agricoli e le attività complementari svolte dall'azienda agricola per la trasformazione e/o vendita di prodotti agricoli di provenienza aziendale.

Misura 5

Sottomisura 5.02 (3b) | Sostegno a investimenti per il ripristino dei terreni agricoli e del potenziale produttivo danneggiati da calamità naturali, avversità atmosferiche ed eventi catastrofici

Finalità ed obiettivi: il presente atto completa le disposizioni già stabilite con la DGR 1394 del 15/12/2015 e disciplina i termini e le modalità operative per il perfezionamento delle domande di sostegno semplificate presentate a valere sul bando di cui alla DGR 1394 del 15/12/2015 in attuazione della sottomisura 5.2.

Fasce di apertura: bando chiuso.

Tipo di sostegno: 2.005.000 euro.

Beneficiari: imprese agricole singole ed associate; comuni singoli o associati per quanto riguarda le infrastrutture a servizio dell attività agricole di loro proprietà; consorzi di bonifica e consorzi di miglioramento fondario.

Condizioni di ammissibilità: gli interventi proposti per essere ammessi al sostegno devono essere cantierabili, ovvero eseguiti al momento delle presentazione della domanda di sostegno, dotati quindi di tutte le necessarie autorizzazioni, concessioni, permessi, pareri, ai sensi della normativa applicabile ed intestati al richiedente.

Sono inoltre ammissibili le prestazioni volontarie non retribuite inerenti le lavorazioni agronomiche che non richiedono competenze specifiche, attrezzature e macchinari ordinariamente non reperibili nelle aziende agricole; e le prestazioni volontarie non retribuite inerenti il ripristino della coltivabilità e la pulizia del terreno dal materiale accumulato dell'evento alluvionale.

Misura 6

Sottomisura 6.04 (2a) | Investimenti nella creazione e nello sviluppo di attività extra-agricole

Finalità ed obiettivi: l'operazione sostiene investimenti nella creazione e nello sviluppo di attività extra-agricole, al fine di migliorare le prestazioni economiche di tutte le aziende agricole ed incoraggiarne la ristrutturazione e l'ammodernamento, in particolare per aumentare la quota di mercato e l'orientamento al mercato nonchè la diversificazione delle attività. Gli obiettivi ultimi sono quindi quelli di incrementare il reddito aziendale, contribuire alla

sostenibilità economica delle imprese agricole e creare o stabilizzare posti di lavoro all'interno delle aziende agricole.
La sottomisura in questione risponde al fabbisogno F15 (favorire lo sviluppo di nuovi modelli produttivi orientati alla diversificazione delle aziende agricole in aree rurali).
Fasce di apertura: bando non ancora aperto.
Tipo di sostegno: sovvenzione a fondo perduto che si propone di compensare parte dei costi amissibili sostenuti per gli investimenti realizzati
Beneficiari: agricoltori in attività ai sensi dell'art. 9 del Regolamento (UE) n. 1307/2013 e delle norme nazionali di recepimento; coadiuvanti familiari degli agricoltori in attività (sono considerati coadiuvanti i parenti entro il terzo grado del titolare dell'impresa agricola che partecipano in modo continuativo alla conduzione dell'azienda).
Condizioni di ammissibilità: affinchè gli investimenti siano ammissibili le imprese agricole devono essere già esistenti al momento della presentazione della domanda; il sostegno è limitato alle micro e piccole imprese; gli investimenti devono migliorare la qualità dell'offerta turistica secondo la classificazione vigente; il sostegno è previsto per le aree C e D in misura superiore all'incidenza della popolazione.



J. Valorizzazione della rete sentieristica, dei punti panoramici e del patrimonio vegetale



Misura 7

Sottomisura 7.01 | Piani di tutela e gestione dei siti Natura 2000

Finalità ed obiettivi: la sottomisura, attraverso la redazione e l'aggiornamento dei Piani di tutela e di gestione, contribuisce ad arrestare la perdita di biodiversità in ambito terrestre migliorando lo stato di conservazione delle specie e degli habitat di interesse comunitario.

Fasce di apertura programmata: 02.05.2019-30.06.2019.

Tipo di sostegno: 1.500.000 euro.

Beneficiari: la sottomisura si applica esclusivamente nelle aree rurali intermedie (aree C) e nelle aree con problemi di sviluppo (aree D). Può usufruire del finanziamento enti pubblici, università e Regione.

Condizioni di ammissibilità: gli enti beneficiari, tranne che nel caso della Regione devono rispondere ad almeno uno dei seguenti requisiti: siano gestori di aree naturali protette, ai sensi della legge n. 394/91 (legge quadro sulle aree protette), per le quali sia necessaria la redazione ex novo o la revisione del piano di area protetta; siano getori di siti Natura 2000.

Misura 8

Sottomisura 8.03 | Interventi di prevenzione dei danni alle foreste da incendi e calamità naturali

Finalità ed obiettivi: la tipologia di operazione comprende interventi riguardanti: realizzazione, adeguamento o ripristino di infrastrutture di prevenzione incendi e di interventi preventivi per il contenimento di fenomeni di instabilità idrogeologica; interventi di selvicoltura di tipo straordinario funzionali alla riduzione del rischio incendio o per favorire la stabilizzazione del suolo; interventi di manutenzione delle fasce taglifuoco esistenti, volti all'eliminazione della vegetazione spontanea nelle aree a rischio; interventi funzionali al contrasto e al contenimento di fitopatologie che possono causare calamità; realizzazioni di idonee protezioni della rinnovazione forestale minacciata da pericoli naturali; acquisto dei mezzi e delle attrezzature da utilizzare esclusivamente nelle fasi di previsione, prevenzione, e monitoraggio degli incendi boschivi o fenomeni di dissesto; installazione e miglioramento di strutture ed attrezzature per la previsione e il monitoraggio di incendi boschivi; acquisizione, installazione e miglioramento di apparecchiature per la comunicazione.

Fasce di apertura: bando non ancora aperto.

Tipo di sostegno: 100% della spesa ammessa.

Beneficiari: imprese operanti nel settore forestale, altri soggetti privati proprietari, dententori o gestori di aree forestali, altri gestori del terriotrio, Regione Liguria, enti pubblici e altri enti di diritto pubblico proprietari, dententori o gestori di aree forestali.

Condizioni di ammissibilità: gli interventi proposti per essere ammessi al sostegno devono essere parte di aree boscate e pertinenze funzionali di tutta la regione.

Sottomisura 8.04 | Interventi di ripristino delle foreste danneggiate da incendi e calamità naturali

Finalità ed obiettivi: la sottomisura sostiene gli investimenti mirati a ripristinare le foreste e il territorio forestale danneggiato da incendi, fitopatie e infestazioni parassitarie ed eventi climatici intensi come alluvioni e le altre idrometeore che producono ingenti danni ai soprassuoli forestali o schianti da tempeste di vento. Si tratta di interventi di ricostruzione boschiva e di interventi di ripristino di strutture e infrastrutture.

Fasce di apertura: bando non ancora aperto.

Tipo di sostegno: 100% della spesa ammessa.

Beneficiari: imprese operanti nel settore forestale, altri soggetti privati

proprietari, dententori o gestori di aree forestali, altri gestori del terriotrio, Regione Liguria, enti pubblici e altri enti di diritto pubblico proprietari, dententori o gestori di aree forestali.
Condizioni di ammissibilità: gli interventi proposti per essere ammessi al sostegno devono essere parte di aree boscate e pertinenze funzionali di tutta la regione.

Sottomisura 8.05 | Interventi di mitigazione delle foreste e di aumento del pregio ambientale
Finalità ed obiettivi: la sottomisura sostiene gli investimenti mirati al riequilibrio strutturale e specifico dei boschi, con l'obiettivo di migliorare e recuperare la funzionalità degli ecosistemi forestali sensibili o degradati nonchè favorire lo sviluppo del bosco più adatto alla stazione. Inoltre gli investimenti sono mirati al miglioramento della funzione turistico ricreativa e/o finalizzati alla valorizzazione di particolari aspetti botanici, naturalistici e paesaggistico-ambientali delle aree forestali ed il miglioramento della fruibilità e utilizzo sostenibile delle aree naturali, specie di quelle soggette a particolari forme di tutela.
Fasce di apertura: bando non ancora aperto.
Tipo di sostegno: 100% della spesa ammessa.
Beneficiari: imprese operanti nel settore forestale, altri soggetti privati proprietari, dententori o gestori di aree forestali, altri gestori del terriotrio, Regione Liguria, enti pubblici e altri enti di diritto pubblico proprietari, dententori o gestori di aree forestali.
Condizioni di ammissibilità: gli interventi proposti per essere ammessi al sostegno devono essere parte di aree boscate e pertinenze funzionali di tutta la regione.





5.7 Quadro di sintesi

- I costi da sostenere per eseguire gli interventi di ristrutturazione sugli immobili che rimarranno nella disponibilità della Marina Militare si potrebbero finanziare mediante la vendita della struttura ricettiva alberghiera.

- Il Tavolo Tecnico ha rammentato, durante i lavori, l'art. 9 , comma 5, del D. Lgs. n. 85/2010 che prevede la possibilità per il Comune di alienare i beni acquisiti con il cosiddetto Federalismo Demaniale, riconoscendo allo Stato il 25% del corrispettivo derivante dalla vendita, sulla scorta di una preventiva stima che la stessa Agenzia del Demanio andrà a congruire.

- In alternativa, la **struttura ricettiva alberghiera** può essere introdotta grazie ad una Concessione (a lungo termine) ad un Operatore interessato alla gestione che possa eseguire i lavori di valorizzazione a proprie spese.

- Per il **Forte Palmaria** si deve prevedere una Concessione (a lungo termine) ad un Operatore interessato alla gestione della futura struttura ricettiva e degli spazi esterni (Cavalieri). In maniera sinergica può così attivarsi anche l'intervento museale da insediarsi all'interno del Forte stesso. Per tale porzione di interesse collettivo si potrebbero attrarre inoltre dei finanziamenti di carattere pubblico al fine della sua realizzazione e successiva gestione.

- Per gli **altri immobili presenti in Località Semaforo** si potrebbe creare un progetto unitario di valorizzazione a fini ricettivi in ottica sinergica con la futura struttura da insediare all'interno del Forte Palmaria.

- Al Capo dell'Isola gli interventi rimarranno di iniziativa privata tramite concertazione urbanistica di dettaglio con l'Amministrazione.

- Le opere ambientali di valorizzazione potranno esser sostenute grazie a fondi PSR e LIFE di finanziamento comunitario.

5.8 Possibile ripartizione tra investimenti pubblici e privati | Strategia A

STRATEGIA A					
Ambito	Azione Progettuale / Opere da realizzare	Destinazione d'uso proposta	Investimento Pubblico (mln. €)	Investimento Privato (mln. €)	Ricavi Pubblici potenziali (mln. €)
Terrizzo - Schenello	F.1	Struttura ricettiva alberghiera	-	2,70	Strategia A: Vendita fabbricati (1.600 - 2.200 €/mq)
Località Semaforo Forte Palmaria	C.1	Hotel Museo Superficie coltivata di pertinenza	 1,80 - 2,40 3,00	7,00 - 8,30	Valutabili solo a fronte di un progetto di dettaglio e comunque non particolarmente significativi stante la quantità dei lavori
Località Semaforo CEA e Altri immobili	E.1 - E.2	Batteria Semaforo - CEA		B: 1,00	Strategia: Concessione
	E.2	Altri immobili (Funzione Turistico Ricettiva)	- -	A: 1,40	Strategia A: Vendita fabbricati (1.200 - 1.600 €/mq)
Infrastrutture Primarie e Servizi	A.1 - G.1	Acqua, Fognatura, Pontili, ...	Pubblico da definire	-	-
Terrizzo	A.2	Centro Velico	0,10	-	-
Forte Palmaria	B.2	Info Point	0,10	-	-
Batteria di Cala Fornace / Bunker	C.2	Museale	0,30	-	-
Torre Corazzata Umberto I	D.1	Centro culturale, Museo, Centro Studi	0,20	-	-
Ambiti Privati	G.2 - G.3 H.1	Cava Capo dell'Isola Cava Carlo Alberto	-	-	-
Marina Militare	L.1	Residenziale - Turistico ricettiva - Sportiva	1,80 - 3,40	-	-
Incremento Agricoltura Multifunzionale	I.1	Terreni all'interno del programma Terreni fuori dal programma			
Valorizzazione rete sentieristica, ...	J.1	Rete sentieristica / Punti belvedere Manutenzione Patrimonio Vegetale	1,50 0,50	-	-
Monorotaia			Pubblico da definire	-	Da definire
		TOTALE	9,30 - 11,50	12,10 - 13,40	
TOTALE			21,40 - 24,90		

6

Indicazioni sull’iter procedurale e conclusioni

6.1 I bandi di concessione: considerazioni generali

Quale migliore strumento utile per la valorizzazione degli Asset contenuti nel Programma di Valorizzazione è stato scelto quello della **concessione di valorizzazione a lungo periodo**. La concessione è assentita a titolo oneroso e risulta finalizzata alla riqualificazione e riconversione dei beni attraverso interventi di recupero, restauro e ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o di servizio dei cittadini, nel rispetto delle previsioni del codice dei beni culturali e del paesaggio.

Questa procedura di valorizzazione presenta il vantaggio di ricorrere alla valorizzazione di un bene o complesso di beni attraverso forme di collaborazione con investitori privati. Questi potranno investire sul bene a loro spese, quindi evitando aggravi ed ulteriore indebitamento ai già sovraccarichi bilanci del proprietario pubblico, essendo garantiti da un sufficiente lasso di tempo per la remunerazione dell'investimento.

La pubblica amministrazione, proprietaria in tal modo, potrà reimpossessarsi del bene al termine del periodo, mantenendone la proprietà in mano pubblica per le future generazioni. Non essendo dismesso, si potrà, inoltre, godere dell'avviamento conseguente dalla gestione del bene da parte del concessionario nonché della remunerazione conseguente al canone periodico corrisposto nel tempo. Non ultimo è il vantaggio in termini sociali e politici per l'ente amministratore che in questo modo non perde la proprietà del bene riappropriandosene a fine periodo.

Località Semaforo

Forte Palmaria (Albergo e Museo)
Gara unica con alla base studio di fattibilità

Considerata la particolare complessità di intervento per il recupero di questo immobile di dimensioni notevoli si può ipotizzare la realizzazione di una concessione ponendo a base di gara uno studio di fattibilità mediante la pubblicazione di un bando finalizzato alla presentazione di offerte che contemplino l'utilizzo di risorse totalmente (ad esempio per la struttura ricettiva) o parzialmente a carico dei soggetti proponenti (ad esempio per la porzione avente destinazione museale).
Si evidenzia che tale studio di fattibilità dovrà essere costituito da un progetto preliminare ove siano chiare le superfici ottenibili e le relazioni tra le parti del fabbricato, nonché dovrà contenere gli aspetti di preliminare concertazione, sia dal punto di vista tecnico-progettuale sia da quello pre-autorizzativo da parte degli Enti coinvolti (in particolare della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio mediante realizzazione della scheda tecnica prevista all'art.16 del D.M. 154/2017).

Terrizzo - Schenello
Struttura ricettiva alberghiera
Gara

In alternativa, si potrebbe anche per questo macroambito procedere con la realizzazione di una gara unica con studio di fattibilità posto a base di gara, nell'ipotesi di bando unitario con il Forte Palmaria.

Note generali

- Per la redazione del progetto preliminare del Forte Palmaria e del nuovo polo di Ricettività Diffusa si consiglia di utilizzare una procedura concorsuale al fine di garantire un alto livello qualitativo nella progettazione.

- È da sottolineare che le indicazioni economiche preliminari fornite nella Fase 3, ritenute congrue in una situazione di ordinarietà, possono essere notevolmente influenzate (in positivo o in negativo) dalla capacità gestionale dell'operatore che andrà a gestirli, data la natura fortemente specialistica delle funzioni insediate e la complessità dei beni e del contesto.

- Per entrambe le gare si dovrà considerare pertanto un orizzonte temporale di lungo periodo (70 anni) al fine di rendere le procedure appetibili ai privati e massimizzare il ritorno economico per il pubblico.

6.3 Conclusioni

Oggigiorno l'isola Palmaria offre ai suoi abitanti e ai turisti, scorci e paesaggi unici e variegati, tanto da suscitare ad ogni angolo o cambio di prospettiva un vero e proprio **effetto sorpresa**.
In considerazione di ciò, il territorio deve arricchirsi di spazi e strutture che rendano la sosta e la scoperta dell'isola stessa **un'esperienza unica, da voler rivivere e divulgare**. Il Masterplan di valorizzazione dell'isola Palmaria nasce dal presupposto che sia necessario dar forza al rapporto tra la forma fisica del luogo e il suo contesto sociale, economico e culturale, prestando continua attenzione alle peculiarità di un **territorio fragile e sensibile da valorizzare**, **assecondando le vocazioni dei luoghi, mantenendone l'identità al fine di tutelarne in modo attivo l'integrità nel tempo**.
In quest'ottica il Masterplan è inteso come un processo piuttosto che come un progetto che sviluppa in chiave strategica e multidisciplinare le azioni progettuali proposte, concepite come opportunità di **promozione di una cultura nuova**, che generi ricadute positive e durevoli sull'isola (scala locale) e sul suo più ampio contesto territoriale (scala globale).
Particolare attenzione all'analisi delle specificità del contesto e delle caratteristiche paesaggistico-ambientali del territorio, considerata la particolarità dello scenario, in cui le aree di intervento si inseriscono e la specifica posizione geografica che occupano. Sono stati, quindi, individuati i principali macro-ambiti da **riqualificare in termini paesaggistici, architettonici e funzionali** in primis per rendere Palmaria nuovamente produttiva restituendo all'isola e ai suoi abitanti la forte caratterizzazione agricola che è andata perduta nel tempo. Il ripristino dei terrazzamenti agricoli e l'auspicata riattivazione della produzione di olio, vino ed altri prodotti tipici avrebbe delle ricadute positive dal punto di vista economico e sociale soprattutto per i residenti e gli attuali proprietari delle poche aziende agricole ad oggi rimaste.

Le azioni proposte nel Masterplan, soprattutto quelle legate al ripristino dell'attività agricola, non si limitano a dare delle indicazioni sulla trasformazione degli immobili oggetto del protocollo di Intesa ma anche di quei beni immobili non oggetto di valorizzazione ma considerati strategici per le loro caratteristiche. Si offre così uno scenario complessivo composto da interventi attuabili nel breve periodo e altri più complessi attuabili nel lungo periodo, prevedendo il coinvolgimento di capitali pubblici e privati.
Il Masterplan elaborato in questa fase rappresenta, tra l'altro, sia la base per la successiva determinazione degli atti tecnici cartografici e normativi per l'Accordo di Pianificazione (art. 57 l.r. 36/1997 e s.m.) o per l'Intesa di cui all'art. 2 della l.r. 29/2017 (Ambiti territoriali strategici di rilievo regionale e interventi di rinnovo edilizio – lett. d) Isola Palmaria e Portovenere) sia la base per unificare PTCP, Piano del Parco e Piano Urbanistico Comunale definendo un unico assetto territoriale, urbanistico e paesaggistico per l'isola Palmaria.
Il processo progettuale così inteso si configura come **elemento promotore per incentivare trasformazioni territoriali di qualità**, improntate su una progettazione attiva ed integrata, capace di garantire risultati concreti nel lungo termine ed assicurare un equilibrio tra le esigenze legate allo sviluppo e al mantenimento delle peculiarità e dei valori locali. Da qui, la trasformazione di un paesaggio trova la sua migliore espressione nel progetto che viene inteso quale **cerniera tra l'ambiente naturale e quello antropizzato**, in grado di costituirsi quale elemento generatore di un sistema continuo, composto da episodi di qualità, capace di formare una trama forte, riconoscibile, che rimette la natura in stretta relazione con la vita storica e sociale dell'uomo.


FORTE PALMARIA
Grande testimonianza
storica per l'isola Palmaria






FORTE PALMARIA















