

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

Fase 2 | Sintesi e condivisione delle conoscenze

Milano, 10.08.2018

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@land srl.com

**Progettista**

Arch. Andreas Kipar

**Team**

Dott. Pian. Matteo Pedaso

Arch. Ilaria Congia

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

**Associate Director, Advisory & Valuation Dept.**

Dott.ssa Federica Minnella

**Team**

Arch. Graziella Coi

Dott.Ing. Enrico Galimberti

Dott.ssa Paola Solcia

Dott.ssa Elisa Silvestrini





# Indice

---

<b>1. Le premesse</b>	<b>p.09</b>
1.1 Il programma di valorizzazione dell'isola	p.10
1.2 L'organigramma del programma di valorizzazione dell'isola	p.11
1.3 Le tappe del processo	p.12
<b>2. La sintesi della fase di analisi</b>	<b>p.15</b>
2.1 L'isola Palmaria	p.16
2.2 Palmaria patrimonio globale	p.18
2.3 I sistemi difensivi dell'isola	p.20
2.4 I macroambiti omogenei dell'isola	p.22
2.5 Il sistema paesaggistico-ambientale	p.24
2.6 Il sistema infrastrutturale	p.28
2.7 Il sistema dei flussi turistici	p.30
<b>3. Le progettualità in atto e in previsione sul territorio</b>	<b>p.33</b>
3.1 Le progettualità previste dal Piano di Gestione Unesco	p.34
3.2 Le progettualità del Comune di Portovenere	p.36
<b>4. Gli input emersi dal processo partecipativo</b>	<b>p.39</b>
4.1 Il processo	p.40
4.2 Le passeggiate narrative e i focus group	p.42
4.2.1 Focus Group 1: Agricoltura e turismo escursionistico sostenibile	p.44
4.2.2 Focus Group 2: Patrimonio edilizio e naturalistico	p.46
4.2.3 La sintesi	p.40
4.3 Esplorare il possibile	p.50

<b>5. Le suscettività d'uso dei cespiti e il raggruppamento dei cespiti in assets omogenei</b>	<b>p.55</b>
5.1 Analisi del patrimonio immobiliare	p.56
5.2 Analisi urbanistica delle destinazioni d'uso e delle prescrizioni del P.U.C.	p.62
5.2.1 Ambiti di riqualificazione	p.62
5.2.2 Ambiti di conservazione	p.69
5.2.3 Ambiti di presidio ambientale	p.74
5.2.4 Ambiti non insediabili	p.75
5.3 Raggruppamento dei cespiti in cluster immobiliari omogenei	p.76
5.4 Suscettività d'uso dei cespiti	p.77
5.5 Approfondimenti sulla suscettività d'uso dei cespiti   Immobili di maggiore interesse	p.80
5.5.1 Fortificazioni principali	p.81
5.5.2 Fortificazioni secondarie	p.84
5.5.3 Edifici civili   Potenziali strutture ricettive	p.85
5.5.4 Edifici civili   Potenziali pubblici esercizi - ristorazione	p.92
5.5.5 Edifici civili   Da demolire	p.93
5.5.6 Immobili di proprietà della Marina Militare	p.94
<b>6. Strategie di valorizzazione</b>	<b>p.97</b>
6.1 Le isole minori: il nuovo paradigma dello sviluppo sostenibile	p.98
6.1.1 Il contesto europeo delle isole minori	p.98
6.1.2 Il contesto italiano delle isole minori	p.99
6.2 Palmaria domani: ragionare per estremi	p.104
6.2.1 Scenario 1: il completamento della rinaturalizzazione	p.105
6.2.1.1 Sostenibilità economico-finanziaria e strategie gestionali	p.111
6.2.2 Scenario 2: il massimo sfruttamento degli immobili ceduti	p.113
6.2.2.1 Sostenibilità economico-finanziaria e strategie gestionali	p.120

6.3 Palmaria domani: verso un modello di equilibrio	p.122
6.3.1 Palmaria <i>back to the future</i> : gli indirizzi	p.122
6.3.2 Scenario 3: il consolidamento del fronte Terrizzo - Befettuccio	p.123
6.3.2.1 Sostenibilità economico-finanziaria e strategie gestionali	p.128
6.3.3 Scenario 4: l'apertura verso il Capo dell'isola	p.130
6.3.3.1 Sostenibilità economico-finanziaria e strategie gestionali	p.135
6.3.4 Scenario 5: la riattivazione completa tra natura e cultura	p.137
6.3.4.1 Sostenibilità economico-finanziaria e strategie gestionali	p.143
6.4 Dinamicità del processo e considerazioni conclusive	p.145

ALLEGATO A | Contributi elaborati dalle associazioni presenti sul territorio e dai portatori di interesse nell'ambito del percorso partecipativo gestito da BASI Comunicanti



1

Le premesse

# 1.1 Il programma di valorizzazione dell'isola

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'isola 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.

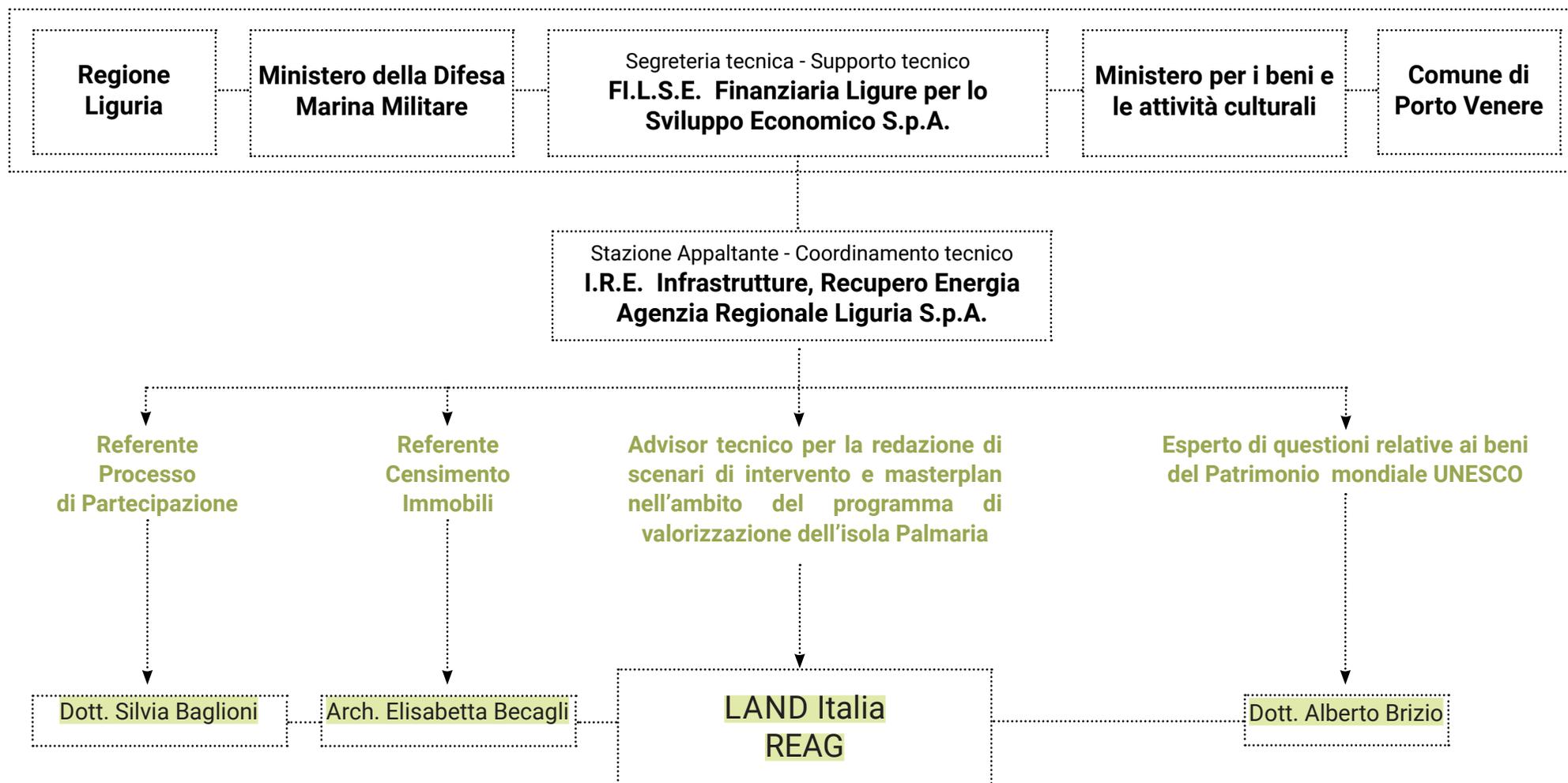
Si elencano di seguito i principali obiettivi dell'incarico fondati sulla sostenibilità ambientale e socio-economica:

- 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 della prima fase di lavoro analitica e di approfondimento conoscitivo, il presente documento costituisce uno strumento finalizzato alla **definizione dei potenziali scenari di sviluppo dell'isola**, strutturato come segue:

- Sintesi della fase di analisi e approfondimento conoscitivo;
- Analisi delle progettualità presenti sul territorio;
- Raggruppamento dei cespiti in assests immobiliari omogenei ed individuazione delle suscettività d'uso dei cespiti;
- Definizione di uno o più scenari per la valorizzazione della Palmaria, con indicazioni sulla sostenibilità tecnica, economica e finanziaria degli interventi e delle prime indicazioni sul modello gestionale.

## 1.2 L'organigramma del programma di valorizzazione dell'isola



## 1.3 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.



# 2

La sintesi della fase di analisi

## 2.1 L'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

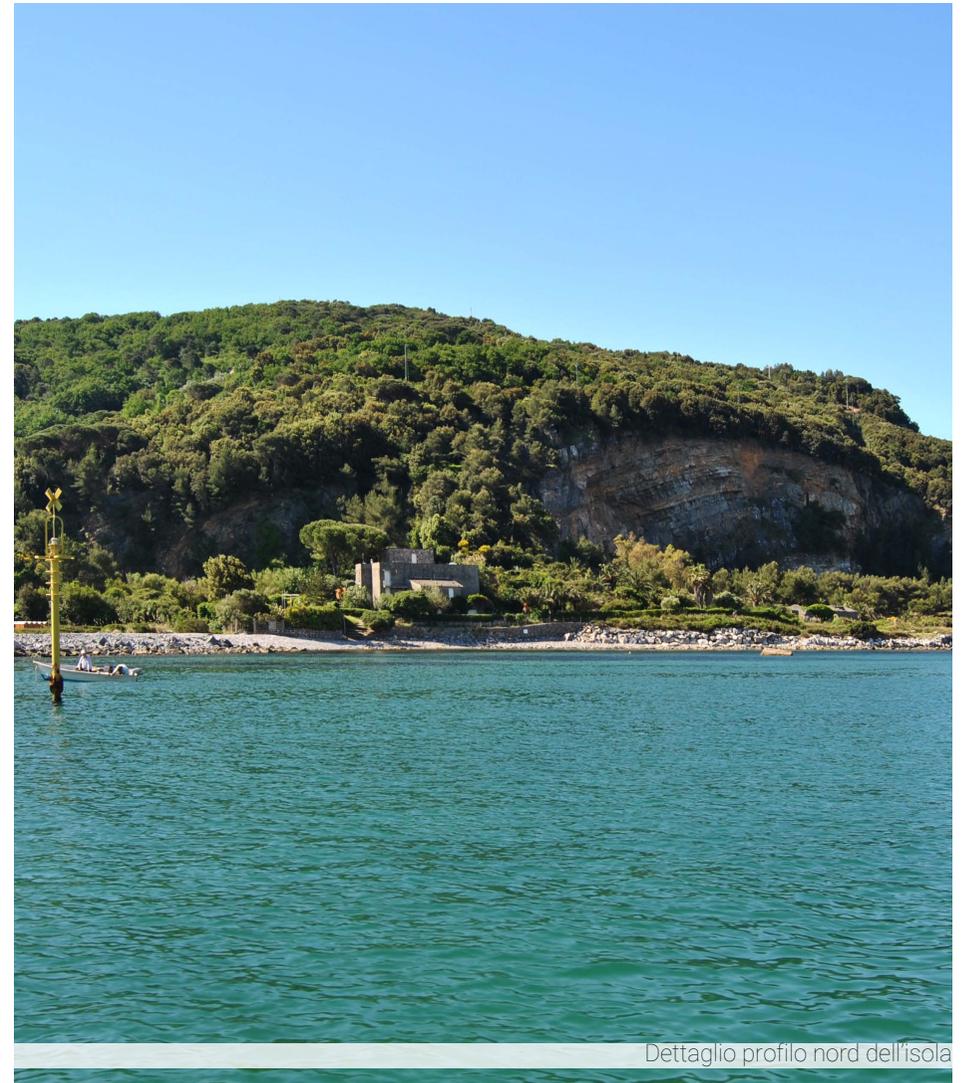
## 2.2 Palmaria patrimonio globale

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 Porto Venere, 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



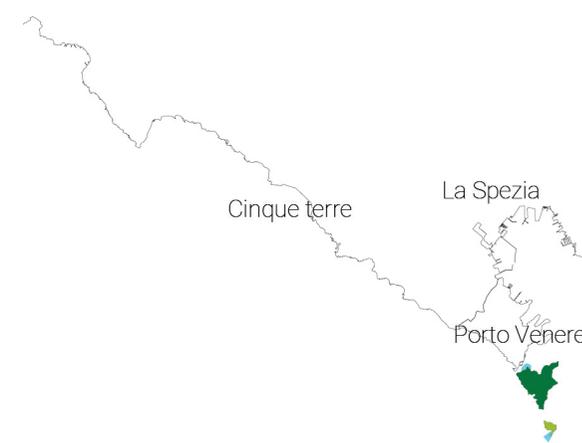
**Parco Naturale Regionale  
di Porto Venere dal 2001**

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>

## 2.3 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

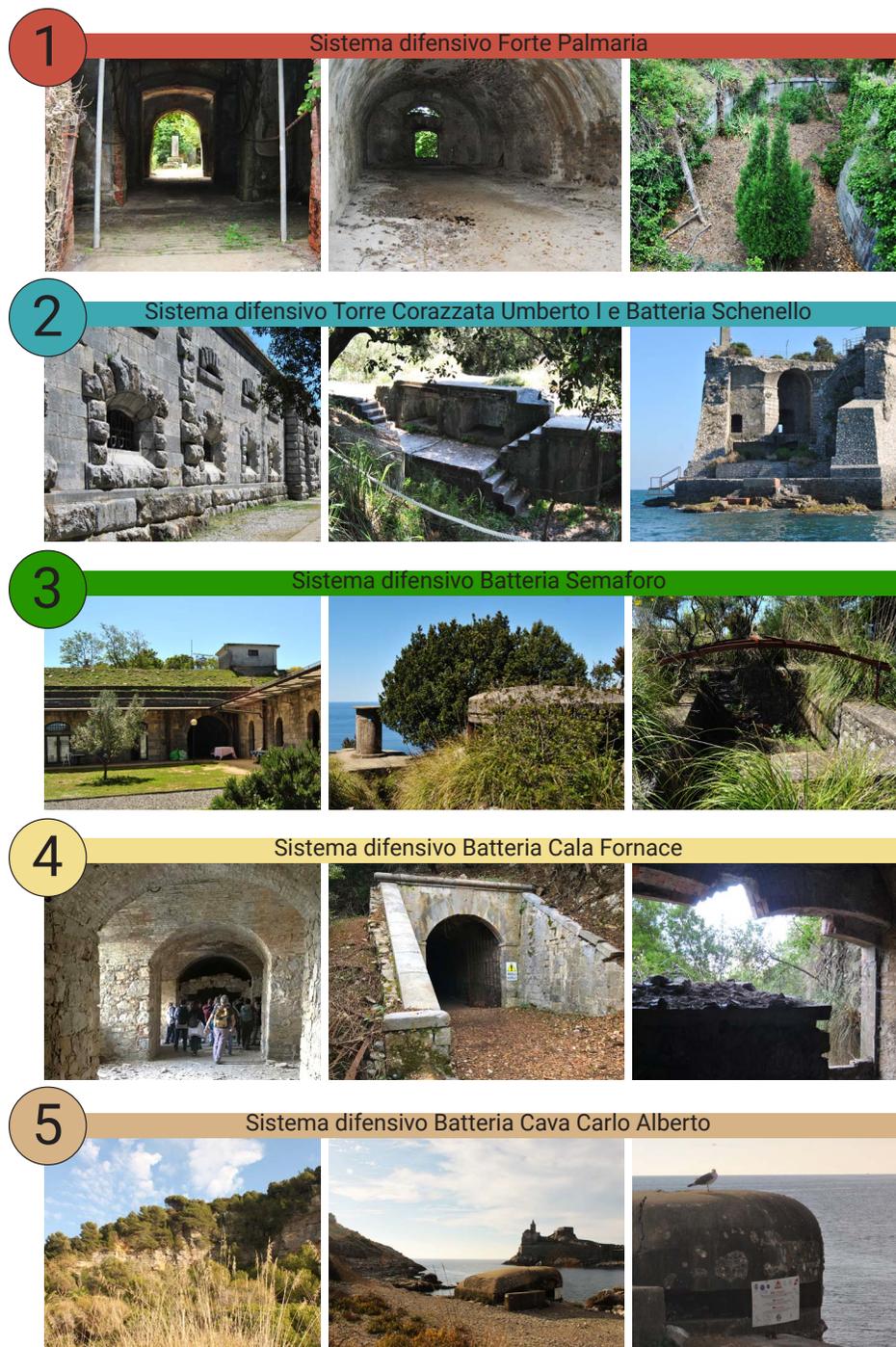
Terreni di pertinenza con fortificazioni (centro sperimentale contraereo)

### 4 | Sistema difensivo Batteria Cala Fornace

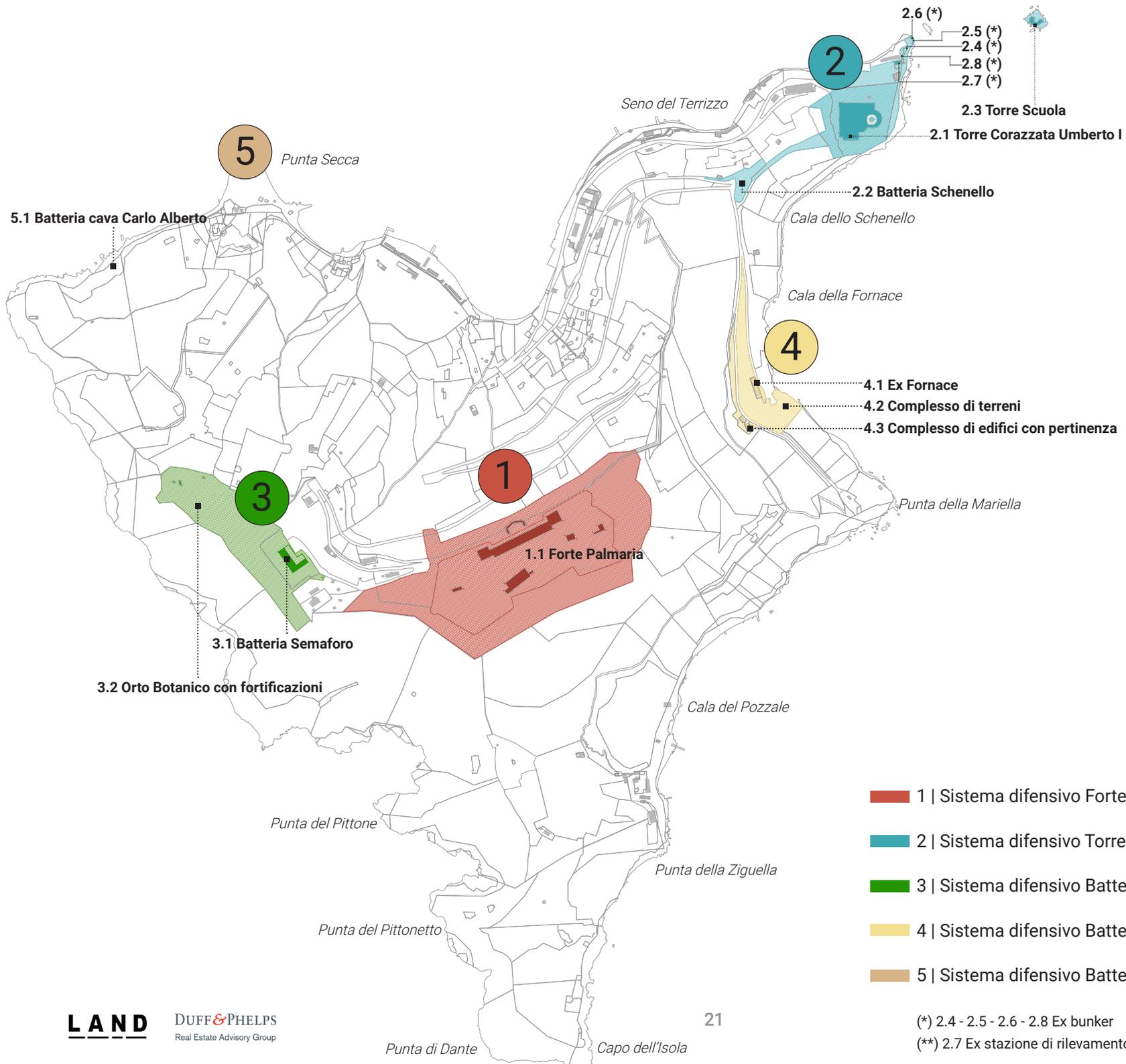
Batteria Cala Fornace con terreno di pertinenza

### 5 | Sistema difensivo Batteria Cava Carlo Alberto

Batteria cava Carlo Alberto



# I sistemi difensivi



- 1 | Sistema difensivo Forte Palmaria
- 2 | Sistema difensivo Torre Corazzata Umberto I e Bateria Schenello
- 3 | Sistema difensivo Bateria Semaforo
- 4 | Sistema difensivo Bateria Cala Fornace
- 5 | Sistema difensivo Bateria Cava Carlo Alberto

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

## 2.4 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 intendersi 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 | Cala Fornace

5 | Cala Carlo Alberto - Punta Befettuccio - Canalone

6 | Terrizzo

7 | Pozzale

6

Macroambito Terrizzo

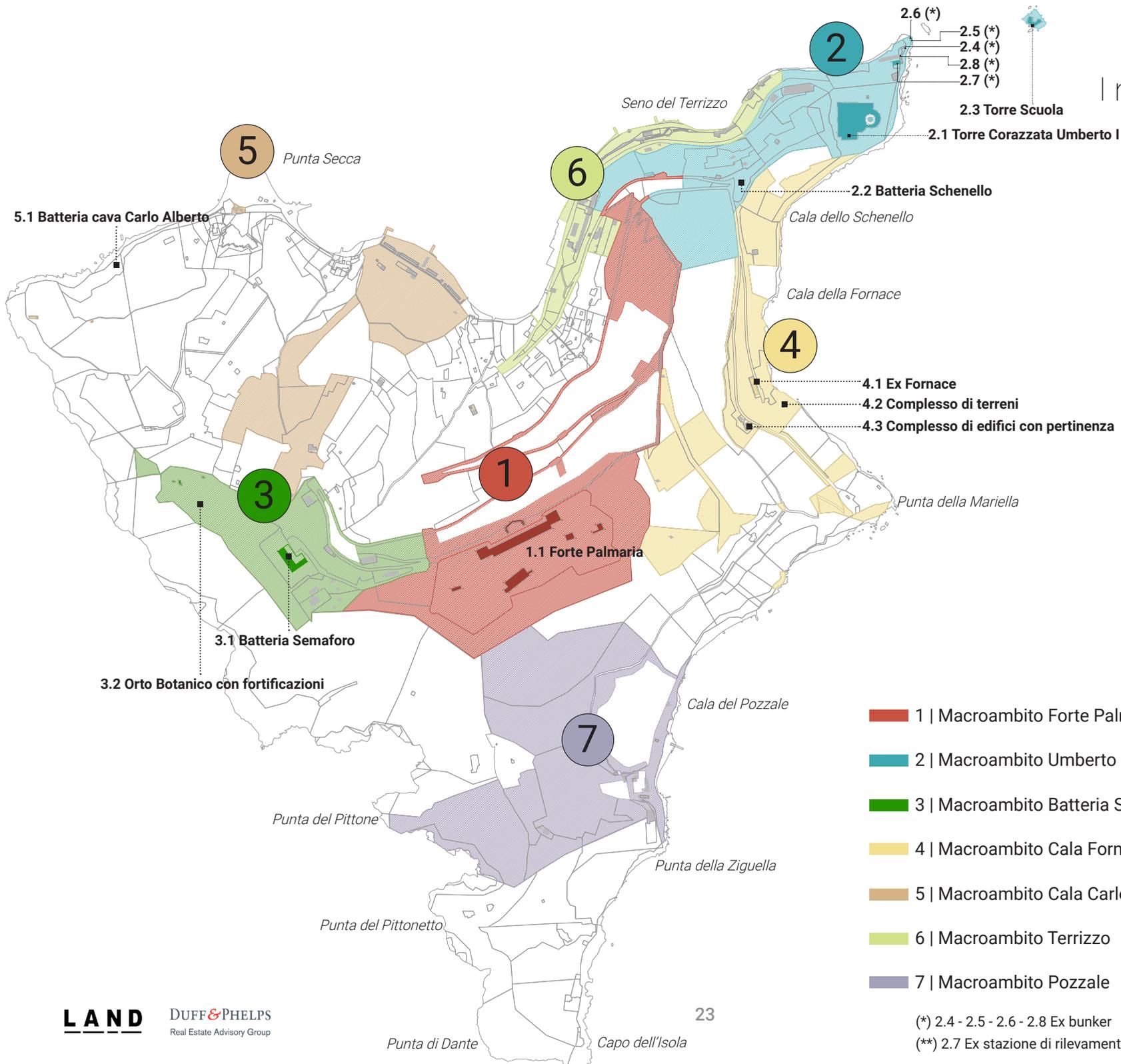


7

Macroambito Pozzale



# I macroambiti omogenei



- 1 | Macroambito Forte Palmaria
- 2 | Macroambito Umberto I - Schenello
- 3 | Macroambito Batteria Semaforo
- 4 | Macroambito 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

## 2.5 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 variegata 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, che avevano appunto la funzione di avvistamento e difesa, e pertanto furono realizzate nei siti che all'epoca offrivano la migliore apertura panoramica; i manufatti appena descritti hanno in gran parte conservato le loro caratteristiche panoramiche poiché, essendo realizzati in materiali inerti, hanno arginato l'avanzata della vegetazione.

# Le peculiarità del paesaggio di Palmaria

Ambiti urbanizzati



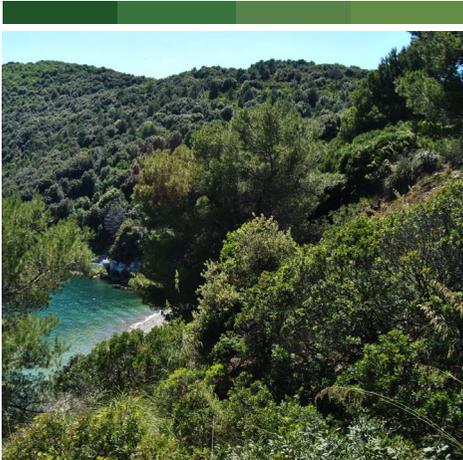
Spiagge



Rupi



Boschi



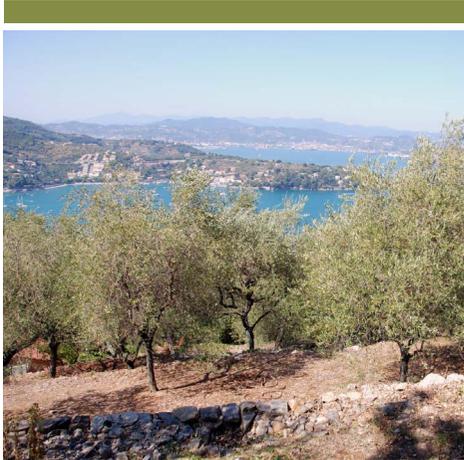
Arbusteti



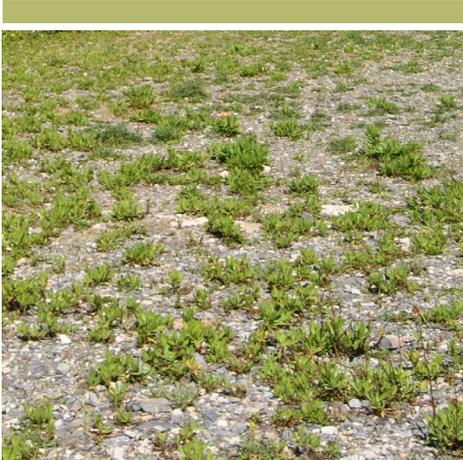
Pseudosteppa erbaceo-arbustiva



Coltivi



Incolti





- Edificato
- Infrastrutture
- Idrografia
- Ambiti urbanizzati e assimilabili
- Spiagge e rupi costiere
- Rupi ed aree scarsamente vegetate
- Bosco dominato da pino marittimo  
*(localmente misto con leccio e altre latifoglie)*
- Bosco a dominanza di leccio
- Bosco di pino d'aleppo e leccio
- Bosco e boscaglie di latifoglie termofile  
*(roverella, carpino nero, leccio)*
- Formazioni arbustive termofile
- Pseudosteppa e aspetti erbaceo-arbustivi  
*(Ampelodesmos mauritanica)*
- Coltivi
- Coltivi in evidente stato di abbandono

# I punti panoramici



- Edificato
- Infrastrutture
- Idrografia
- Ambiti urbanizzati e assimilabili
- Boschi e arbusteti
- Coltivi
- Spiagge e rupi marittime
- Punti panoramici

## 2.6 Il sistema infrastrutturale

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**:

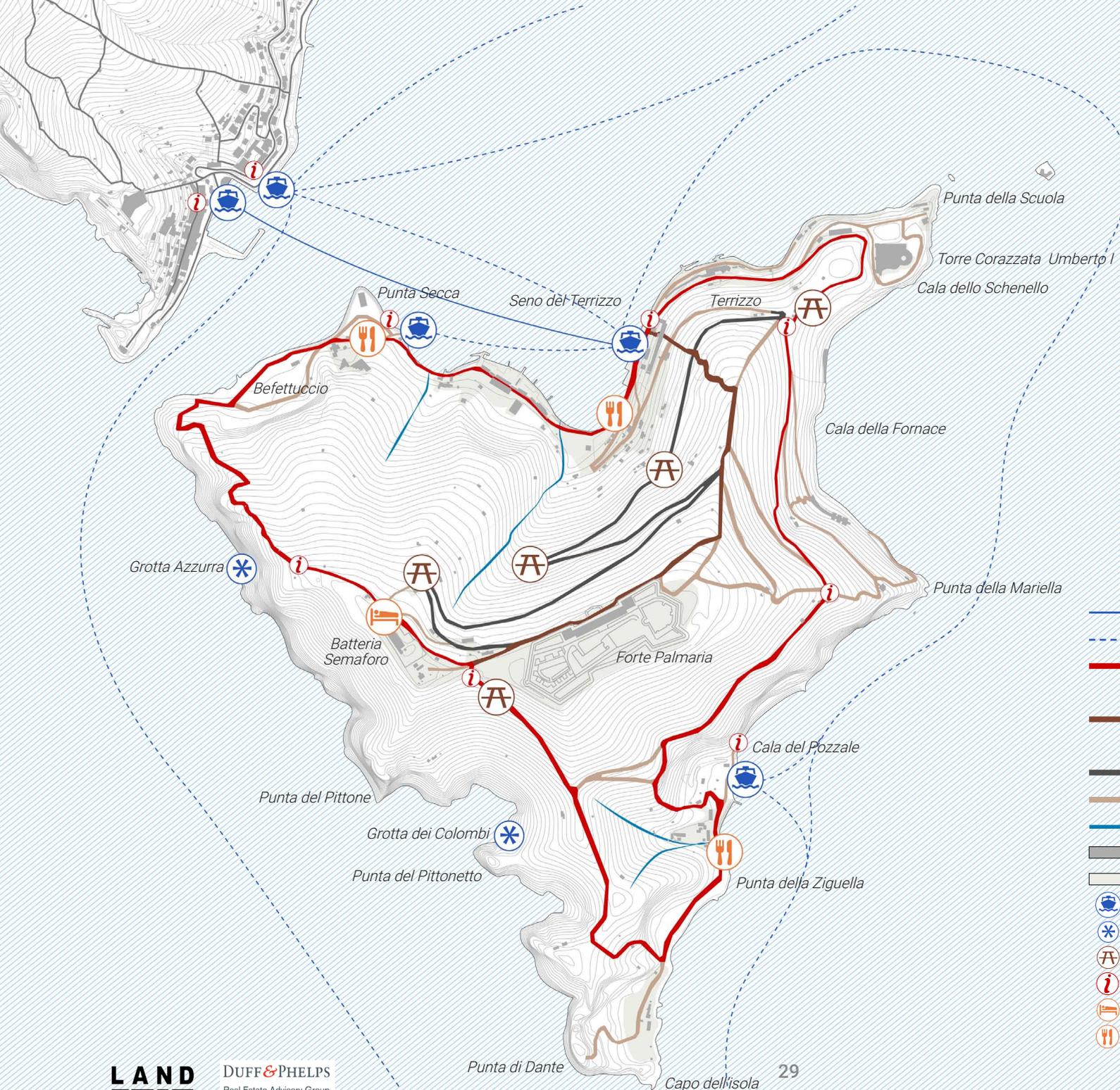
- **asfaltati o comunque percorribili con veicoli**, necessari a raggiungere i pochi insediamenti abitati e le strutture ricettive;
- **sterrati e con componenti miste** (scalinate, terra battuta, rocce) esclusivamente percorribili a piedi.

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.



Sentiero che da Punta Secca sale verso la sommità dell'isola

# Il sistema infrastrutturale



- 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
- Strutture ricettive - ostello
- Ristoranti

## 2.7 Il sistema dei flussi turistici

A seguito dell'analisi dei descrittori e dei parametri del mercato turistico-ricettivo, la quantificazione precisa dei turisti che annualmente visitano il comparto delle Cinque Terre risulta di difficile definizione. In relazione all'ambito delle Cinque Terre (Riomaggiore, Vernazza, Monterosso, Manarola e Corniglia, incluso il Comune di Portovenere anche se ufficialmente non appartiene all'area delle Cinque Terre ma ne è assimilabile per caratteristiche fisico-territoriali) i dati disponibili, certi, delle Fonti Istituzionali (arrivi e presenze certificate da pernottamento) evidenziano una quantificazione annua di circa **260.000 arrivi** e di circa **610.000 presenze**.

La presenza (estemporanea, senza pernottamento) di visitatori delle Cinque Terre viene quantificata da fonti non istituzionali (testate giornalistiche di primaria rilevanza) in circa **2,5 milioni di persone all'anno**.

In relazione al contesto dell'Isola Palmaria, non sono disponibili dati certi (riferibili a pernottamenti) relativi ad arrivi e presenza annue. La presenza estemporanea, senza pernottamento, di escursionisti che visitano l'isola 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).

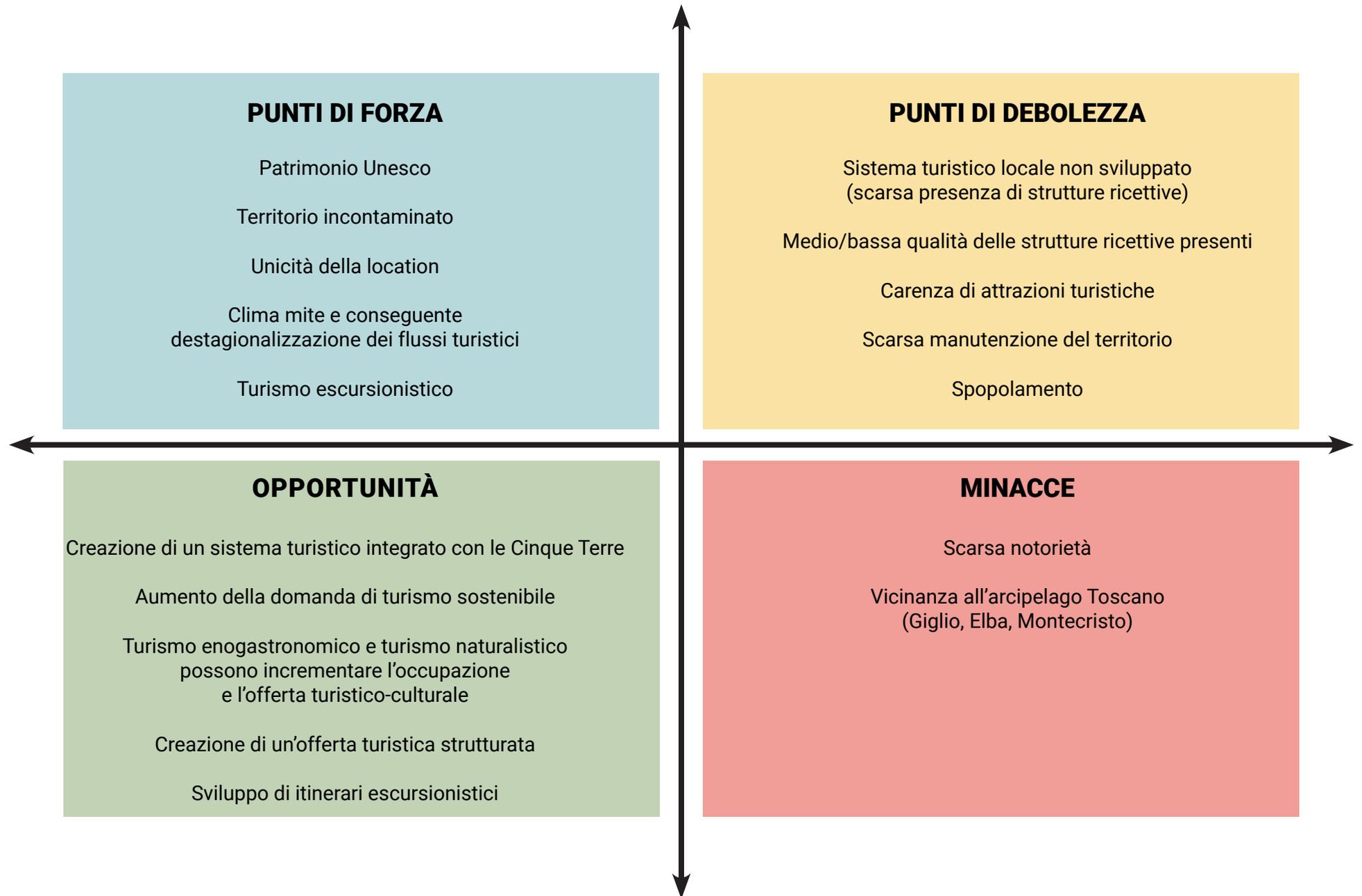
La **componente escursionisti** è costituita da un **target prevalentemente over 65**, strutturato in gruppo organizzati costituiti da **40 – 50 unità**.

In relazione al numero annuo di visitatori, il confronto tra i due compendi territoriali, quello delle Cinque Terre e quello dell'Isola Palmaria (**2,50 mln di visitatori/anno contro 0,150 mln di visitatori/anno**) esprime in modo inequivocabile il potenziale bacino di possibili fruitori.



Sbarco di turisti a Palmaria | 12.07.2017

Analisi Swot / Isola di Palmaria





# 3

Le progettualità in atto e in previsione sul territorio

## 3.1 Le progettualità previste dal Piano di Gestione per il sito Unesco

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 presenza delle capre inselvatichite sull'isola Palmaria risulta essere depauperante per la conservazione degli habitat naturali e specie ivi presenti oltre che rappresentare un problema per la sicurezza della popolazione insulare in quanto fonte di distruzione delle coltivazioni e dei tradizionali muretti a secco. 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 (es. coadiutori al controllo delle popolazioni di cinghiale del Parco). I capi abbattuti, se l'ASL rilascerà le relative autorizzazioni, potranno essere correttamente macellati e si potrà consumare la carne altrimenti verranno ricercate aziende ove almeno i capi abbattuti vengono utilizzati per mangimi e non mero incenerimento".*

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, in quanto istituzione competente ad individuare gli immobili attualmente in uso alla Marina Militare che dovranno essere valorizzati nell'ambito dell'attuazione del presente accordo e quelli suscettibili di passare al patrimonio comunale; Regione Liguria in quanto ente preposto a coordinare lo sviluppo territoriale; Agenzia del Demanio della Liguria, quale soggetto deputato ad amministrare i beni immobiliari dello Stato; Amministrazione Comunale, quale ente individuato dalla legge come promotore delle iniziative di sviluppo locale e di crescita economica, sociale e culturale, ed in qualità di ente gestore del Parco Naturale Regionale e referente per il Sito Unesco "Porto Venere, Cinque Terre e le isole Palmaria, Tino e Tinetto. E' stato pertanto predisposto schema di Protocollo d'Intesa al fine di avviare il virtuoso processo di valorizzazione. Sono state elaborate due ipotesi e entrambi gli scenari, in quanto prospettanti rilevanti potenzialità di valorizzazione dell'isola Palmaria, degli immobili in essa presenti, e dell'intero contesto ambientale di riferimento, sono meritevoli di approvazione e approfondimento nelle successive fasi procedurali, in vista della sottoscrizione del protocollo d'intesa". (\*)*

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'isola 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. Si tratta di un intervento teso a rimediare ad una perdurante tendenza erosiva della spiaggia e improntato ad una nuova migliorata fruibilità della stessa a fini di balneazione stagionale. Il materiale che verrà utilizzato sarà prelevato dalle ex cave di marmo portoro presenti nelle vicinanze". (\*)*

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

### **Impianto fotovoltaico su Torre Corazzata Umberto I**

*"Installazione di un impianto fotovoltaico sulla copertura dell'edificio Batteria Fortificata Umberto I sull'isola Palmaria, ricadente all'interno del Parco Naturale di Porto Venere. Il materiale dei moduli flessibili utilizzati (a film sottile in silicio amorfo) seguono perfettamente l'andamento della copertura della struttura militare riducendo al minimo l'impatto visivo. L'impianto realizzato permette alla struttura, usata dal Comune principalmente per attività convegnistiche ed espositive, di avere un'autonomia energetica e di ridurre l'emissione di CO2 nell'atmosfera". (\*)*

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

(\*) 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).*

## 3.2 Le progettualità del Comune di Portovenere

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 località Terrizzo. (\*)

### **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 dati relativi alle progettualità in atto sono stati forniti dall'Amministrazione Comunale di Portovenere



FOTO: MANGIA TREKKING



# 4

Gli input emersi dal processo partecipativo

# 4.1 Il processo

Il programma di valorizzazione dell'isola Palmaria ha previsto l'attivazione di un processo partecipativo per far sì che gli scenari di intervento sviluppati rispondano alle reali esigenze del territorio e rappresentino proposte condivise con i cittadini. Il percorso partecipativo si è articolato in due momenti distinti:

**Approfondimento conoscitivo**

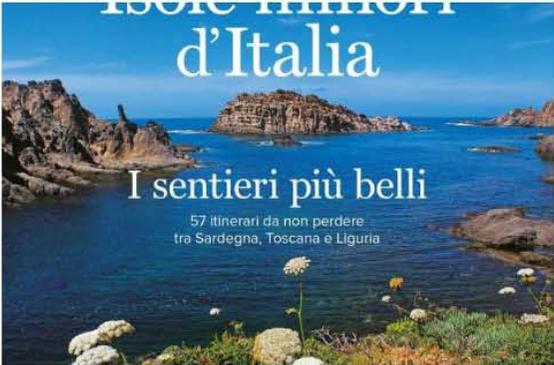
- Preliminare individuazione e coinvolgimento degli stakeholder;
- Analisi del contesto territoriale;
- Presentazione del processo partecipativo proposto.

**Sintesi e condivisione delle conoscenze**

- Realizzazione della piattaforma 'Palmaria nel Cuore' e gruppo Facebook dedicato;
- Organizzazione di eventi di confronto pubblico (passeggiate e tavoli di lavoro).

In questi mesi di processo partecipativo sono stati raccolti molti stimoli dal territorio. Nello specifico, durante le Passeggiate Narrative e i Focus Group è stato sviluppato un lavoro di confronto sulle principali tematiche emerse, che vengono nel seguito descritte.

## NEWS & EVENTI



**Libro "Isole Minori d'Italia"**  
 Dedicato alla Palmaria il primo capitolo di "Isole Minori d'Italia". E'...  
[continua >](#)



**Percorso di ascolto per un P.U.C. condiviso**  
 L'Amministrazione Comunale di Porto Venere ha avviato un percorso di ascolto che porterà...  
[continua >](#)



**PHOTOVOICE per Palmaria nel Cuore**  
 Che cos'è? Il Photovoice è un metodo innovativo di ricerca ideato dalla statunitense...  
[continua >](#)



## 4.2 Le passeggiate narrative e i focus group

17 Ottobre 2017

### Passeggiate narrative

#### Gruppo tematico 1

Patrimonio immobiliare e turismo sostenibile

#### Gruppo tematico 2

Identità culturale della comunità e delle aree agricole

**Incontro con la comunità di Palmaria  
e i portatori di interesse**

**Presentazione di proposte, criticità,  
ed opportunità**



Gruppo tematico 1 | 17.10.2017



#### 4.2.1 Focus Group 1: Agricoltura e turismo escursionistico sostenibile

Gli argomenti trattati dal primo gruppo di lavoro sono legati al contesto territoriale dell'isola Palmaria e al suo enorme patrimonio paesaggistico-ambientale. Le tematiche affrontate possono essere così riassunte:

##### **Agricoltura**

Da parte di chi pratica agricoltura in Palmaria si evidenzia sia la mancanza di sostegno da parte delle amministrazioni pubbliche sia le difficoltà burocratiche nel poter portare avanti tale attività. Tra gli ostacoli alla promozione di un'agricoltura sostenibile si evidenziano: la scarsità di acqua, la mancanza di meccanizzazione e strutture adeguate e la difficoltosa accessibilità ai terreni, dove oggi la vegetazione è in continua espansione non essendo contenuta né mantenuta. Oltre alle norme restrittive, a rendere difficoltoso il ripristino dell'uso agricolo nei suoli incolti è anche la presenza delle capre, ad oggi sempre più numerose sull'isola. Si auspica la sterilizzazione in loco degli esemplari esistenti, magari ripristinando i recinti già realizzato a tale scopo. L'agricoltura appare quindi come un elemento cardine della caratterizzazione della Palmaria, al pari della tutela della biodiversità e della valorizzazione del patrimonio militare.

##### **Turismo escursionistico: punti di forza e di debolezza**

L'associazione "Mangiatrekking", promuovendo lo sviluppo di un turismo escursionistico, oltre a curare la manutenzione della rete sentieristica dell'isola sulla base della convenzione stipulata con l'amministrazione comunale di Portovenere, propone escursioni tematiche guidate per le scuole durante le quali vengono illustrate ai giovani le molteplici peculiarità del paesaggio di Palmaria.

L'associazione "Dalla parte dei forti", invece, attraverso una convenzione con

l'amministrazione comunale, consente la fruizione della Torre Corazzata Umberto I. Attraverso l'impegno degli associati si opera, dunque, per mantenere vivo il patrimonio paesaggistico e culturale dell'isola.

Si affronta, quindi, l'analisi degli ostacoli allo sviluppo del turismo escursionistico, dalla quale emergono le seguenti tematiche:

- mancanza di servizi igienici pubblici;
- mancanza di servizi di accoglienza per i turisti;
- necessità di vietare l'accesso alle biciclette da montagna, in quanto il rischio di degrado della rete sentieristica risulta troppo elevato;
- necessità di gestire gli accessi all'isola, specie nei periodi di maggiore congestione (primavera-estate);
- mancanza di un sistema coordinato di comunicazione ed informazione.

##### **Gestione dei flussi**

Emerge la necessità di calibrare l'orario estivo ed invernale dei battelli rispetto alle esigenze della domanda, definendo delle regole per l'accessibilità e cercando di migliorare l'offerta turistica al fine di gestire i flussi in ingresso all'isola nei mesi di maggior pressione, ridistribuendo gli arrivi tra Terrizzo e Pozzale.

##### **Sicurezza**

L'isola può essere considerata sicura nonostante l'assenza di un presidio fisso per le emergenze mediche in quanto l'isola è coperta dai servizi del 112 e del 118, è facilmente accessibile sia via mare dalla guardia costiera, sia via aerea con gli elicotteri del 118.



Focus Group 1 | 18.10.2017

#### 4.2.2 Focus Group 2: Patrimonio edilizio e naturalistico

Gli argomenti trattati dal secondo gruppo di lavoro sono legati al patrimonio storico-culturale e paesaggistico dell'isola Palmaria. Le tematiche affrontate possono essere così riassunte:

##### Fortificazioni e patrimonio storico

L'attenzione principale è rivolta alle *tracce* lasciate dal passato militare dell'isola, *tracce* appunto perché molti manufatti militari sono ad oggi ricoperti dalla vegetazione che si sta riappropriando dei suoi spazi. È dunque emersa la necessità di un censimento dei manufatti militari presenti sull'isola, che indichi, oltre alla condizione attuale, la funzione storicamente ricoperta dagli immobili. Il censimento dev'essere quindi inteso come una riappropriazione dell'isola da parte delle associazioni e della popolazione.

##### Rete sentieristica

La rete sentieristica dell'isola, se da un lato rappresenta una forte attrazione per escursionisti esperti ed amanti della natura, dall'altro può senza dubbio essere potenziata e qualificata con un sistema di segnaletica adeguata e coordinata. È fondamentale che l'ambito del Terrizzo, punto di arrivo di gran parte dei battelli, venga attrezzato con servizi di accoglienza, nonostante il fatto che gran parte degli immobili di quell'ambito restino di proprietà della Marina Militare.

Le due tematiche principali sono divisibili solamente a livello analitico, in quanto si evidenzia la profonda multifunzionalità degli elementi sopracitati ( ad esempio i belvedere più belli dell'isola si trovano nelle ex fortificazioni militari). Per usare una metafora, si potrebbe dire che la Palmaria deve puntare ad essere un caleidoscopio, il quale permette con il più piccolo

movimento la visione di simmetrie completamente diverse, ma ugualmente magnifiche. All'interno di un contesto condiviso con la popolazione, è quindi fondamentale saper comunicare il valore dell'isola Palmaria, ad esempio con dei percorsi multimediali innovativi che spettacolarizzino il paesaggio.

##### Torre Corazzata Umberto I

Dalla Torre Corazzata Umberto I potrebbe cominciare il percorso di valorizzazione dell'isola Palmaria, in quanto, essendo già stato oggetto di ristrutturazione e restauro, con piccoli interventi potrebbero essere inserite le funzioni di museo multimediale per scoprire le ricchezze e i misteri dell'isola, evitando una esposizione museale tradizionale ed i servizi minimi di accoglienza, sfruttando la posizione strategica della ex fortificazione.

(\*) Per completezza di informazione cfr. il Report elaborato da BASI Comunicanti relativo alle giornate di passeggiate e focus group del 17-18 ottobre da cui i testi qui sintetizzati sono stati estratti.



Focus Group 2 | 18.10.2017

18 Ottobre 2017

Focus Group 1

## Agricoltura e turismo sostenibile

Salvaguardia ed incremento dell'attività agricola

Valorizzazione delle rete escursionistica

Gestione dei flussi turistici

Sicurezza ed emergenze mediche

18 Ottobre 2017

Focus Group 2

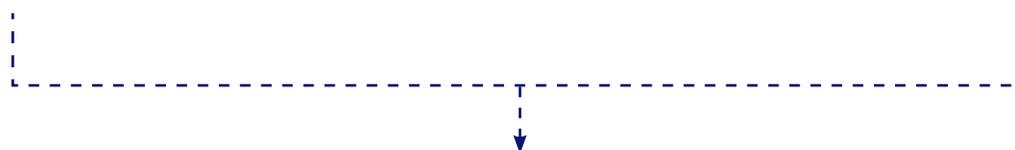
## Patrimonio immobiliare e naturalistico

Recupero delle tracce del passato militare dell'isola

Sviluppo pubblico e proprietà private

Spettacolarizzazione del paesaggio

Multimedialità e tematizzazione della rete sentieristica



**Equilibrio tra la valorizzazione dei beni storici e militari, la tutela della biodiversità e lo sviluppo di forme di turismo e di agricoltura sostenibile**

#### 4.2.3 La sintesi

A seguito delle passeggiate narrative e dei due gruppi di lavoro, emerge la necessità di valorizzare le eccellenze paesaggistiche e culturali di Palmaria, definendo però prima una strategia di sviluppo per l'intera isola.

Quanto emerso durante questa fase del processo partecipativo rappresenta "il punto di partenza per lo sviluppo di un masterplan che punti a tutelare e a rimettere in moto la macchina economica e sociale della Palmaria".

A partire dal potenziamento delle infrastrutture primarie di base (impianto idrico, elettrico e fognatura), si può costruire un modello di sviluppo che valorizza e tutela un ecosistema dal grande potenziale naturalistico ma allo stesso tempo implementa i servizi di accoglienza e accessibilità al fine di promuovere forme di turismo sostenibile e responsabile. Fondamentale per il recupero dei terreni incolti e abbandonati è l'incremento dell'attività agricola promossa dagli abitanti dell'isola che potrebbero trarne benefici economici diretti, promuovendo i prodotti locali e forme di ospitalità innovative.

Nel rispetto dell'identità dell'isola e della forte memoria storica, è importante rendere accessibili e fruibili le fortificazioni militari esistenti nell'isola, in virtù del fatto che è necessario in primis conoscere per non danneggiare i beni al fine di promuovere un percorso culturale e naturale completo e consapevole. L'isola è un bene ambientale unico, e si ripartirà pertanto dalla valorizzazione dell'esistente: *si alla civilizzazione, no all'urbanizzazione*, intervenendo con un progetto lungimirante per far rivivere i luoghi storici ma con uno sguardo al futuro.

*Per condivisione e completezza di informazione nell'Allegato A del presente documento sono stati raccolti nella loro versione integrale tutti i contributi pervenuti a BASI Comunicanti durante il processo partecipativo elaborati dai portatori di interesse ed associazioni al fine di condividere suggerimenti, idee e proposte utili all'Advisor Tecnico per l'elaborazione degli scenari di sviluppo dell'isola.*

## Palmaria, Kipar: "No all'urbanizzazione, sì alla civilizzazione"

Concluso lo step delle passeggiate conoscitive e dei gruppi di lavoro, sono state tirate le somme per le indicazioni sulle quali elaborare il masterplan. Cozzani: "I tempi possono essere dilatati, ma non dimentichiamo che serve concretezza".



**La Spezia** - Vedere l'isola come un unicum, pur con le sue differenti eccellenze. Questo il messaggio più significativo lanciato oggi da Andreas Kipar, l'architetto che, insieme ai professionisti dello studio Land, ha ricevuto l'incarico per redarre il masterplan per lo sviluppo futuro della Palmaria. Un lavoro per il quale è stato predisposto un percorso partecipativo

iniziato nelle scorse settimane con la raccolta delle fotografie e delle proposte da pubblicare sulla piattaforma [palmarianelcuore.it](http://palmarianelcuore.it) e che è proseguito ieri e oggi con gli incontri con la popolazione e le passeggiate conoscitive sull'isola.

Conclusi i sopralluoghi i membri dello staff dello studio Land e i partecipanti alle iniziative i sono suddivisi in gruppi di lavoro all'interno dei quali sono state affrontate le tematiche ritenute di maggior interesse e importanti per la stesura del masterplan.

Quindi, questa mattina, nella Sala consiliare del Comune di Porto Venere, è stato illustrato il lavoro svolto dai tavoli. Sono emersi concetti come il mantenimento dell'equilibrio tra uomo e natura e la contestuale necessità di evitare che il sovrapporsi delle norme diventi un deterrente allo sviluppo, in particolare quello agricolo, fondamentale per il recupero delle zone abbandonate. I sentieri, da percorrere preferibilmente a piedi, devono essere intesi come rete, da raccontare ai turisti singoli e ai gruppi, prima ancora che sbarchino dal battello.

I gruppi hanno posto l'accento sui servizi di base, e sull'assenza di un bagno pubblico, oltre alle difficoltà di accessibilità nei mesi invernali.

Il lavoro svolto in questi due giorni è stato inteso dallo staff di Land come "punto di partenza per lo sviluppo di un masterplan che punti a tutelare e a rimettere in moto la macchina economica e sociale della Palmaria".

Estratto CDS news | 19.10.2017

## 4.3 Esplorare il possibile

A seguito della validazione della fase analitica elaborata dall'Advisor Tecnico, lo scorso 12 Giugno a Portovenere si è svolto un incontro operativo dedicato alla Fase 2 di condivisione delle conoscenze al quale hanno partecipato i componenti del Tavolo Tecnico, l'Advisor Tecnico, le associazioni sul territorio e i portatori di interesse. L'obiettivo della giornata è stato la ricerca di un confronto tra tecnici e portatori di interesse al fine da facilitare abitanti, studenti e associazioni nel fornire proposte ed indicazioni utili all'elaborazione degli scenari progettuali da parte dell'Advisor Tecnico.

Come nei precedenti focus group, i lavori si sono svolti su tre tavoli tematici: agricoltura, turismo sostenibile e ambiente, patrimonio storico-culturale.

### **Agricoltura**

L'analisi svolta sul tema parte da una particolare attenzione alla tutela della biodiversità dei luoghi, alla loro valorizzazione, e al superamento dei problemi gestionali e infrastrutturali delle aziende agricole locali. In questo senso, il ruolo dell'amministrazione è fondamentale, in quanto non deve ostacolare con la burocrazia ma fornire normative che consentano alle aziende agricole di operare sul territorio, senza perdere l'entusiasmo.

Tra i temi emersi si evidenziano:

- la necessità di una programmazione urbanistica puntuale per l'isola Palmaria per l'attività agricola e le attività connesse;
- un progetto di miglioramento dei fondi agricoli e della loro manutenzione;
- l'adeguamento delle infrastrutture esistenti a supporto delle attività aziendali e della sicurezza;
- la progettazione di adeguati accessi alle aziende;
- l'impulso allo sviluppo delle attività connesse all'agricoltura per favorire il mantenimento delle attività agricole primarie (agriturismo);
- la realizzazione delle urbanizzazioni primarie;
- la realizzazione di un frantoio consortile.

### **Turismo sostenibile e ambiente**

Le principali considerazioni emerse dal tavolo possono essere così sintetizzate:

- sostegno all'agricoltura sostenibile, su fasce terrazzate e in particolare all'olivicoltura;
- valorizzazione delle aree "naturali", non agricole, con la creazione del Parco-giardino di terra e di mare, a tutela della biodiversità;
- sostegno e valorizzazione dell'escursionismo lento (regolamentazione delle mountain bike e del trail running);
- sostegno allo sviluppo di attività sportive connesse al mare, nuoto, vela, kayak, e alla pesca sostenibile;
- valorizzazione della Cava di portoro, elemento caratterizzante dell'isola, con valore storico-culturale o con funzione di svago per i giovani (discoteca);
- creazione di un Museo del mare;
- realizzazione di strutture ricettive piccole e diffuse;
- creazione di nuove strutture di ristorazione, adeguate ai diversi target;
- recupero della cava in termini di ricettività e infrastruttura per eventi;
- valorizzazione dell'area del Terrizzo come punto di accesso, con servizi di accoglienza, informazione e presidio medico;
- valorizzazione della rete escursionistica come rete infrastrutturale dall'elevato valore ambientale storico-culturale;
- miglioramento dell'accessibilità con particolare riferimento al servizio dei battelli (maggiore frequenza in inverno, servizio serale estivo);
- inserimento di un centro di formazione per consentire una maggiore conoscenza degli elementi peculiari dell'isola.

## Patrimonio storico-culturale

Le principali considerazioni emerse dal tavolo possono essere così sintetizzate:

- lo sviluppo della Palmaria deve essere lento: non si può pensare che in due tre anni l'isola muti completamente volto, e probabilmente non è quello che bisogna ricercare;
- uno degli scenari potrebbe mettere al centro silenzio e buio che dovranno essere conservati come tratto distintivo dell'isola Palmaria del futuro;
- tutela della storia dell'isola, come sistema di fortificazione da inserire nelle varie visite far conoscere la testimonianza dei diversi periodi storici;
- tutela dei valori ambientali terrestri e marini;
- potenziamento dei traghetti, cercando di evitare eccessivo affollamento;
- creazione di scuole di vela;
- valorizzazione della via del portoro, un'emergenza dell'isola, il primo vincolo posto a Palmaria fu nel 1940, proprio per la salvaguardia delle cave di portoro;
- creazione di sede di formazione, di ricerca, di attività didattica;
- rete infrastrutturale da creare con grande attenzione alla tutela (fognature, rete idrica, gas, servizi igienici, anti-incendio, area attrezzata per l'attesa traghetti);
- ricerca di contributi pubblici se possibili, e sostegno ad attività private che riescano ad autoalimentarsi.

(\*) Per completezza di informazione cfr. il Report elaborato da BASI Comunicanti relativo alla giornata del 12 giugno da cui i testi qui sintetizzati sono stati estratti.



## Tutti d'accordo: "Futuro Palmaria? Protocollo penalizzante"

Inizia la seconda fase del progetto partecipato per l'isola che verrà. Tre diversi tavoli, tante proposte per l'architetto Kipar: "Sento troppo spesso dire che alla Palmaria deve rimanere tutto così". E i dubbi sull'intesa con la Marina Militare.



**Golfo dei Poeti** - Una mattinata ad ampio raggio, dedicata ai tre tavoli di partecipazione insieme agli studenti del liceo artistico "Vincenzo Cardarelli" della Spezia, e la sintesi ad opera dell'architetto **Andres Kipar** chiamato a riassumere com'è andata: "Senza coltivazione non andiamo da nessuna parte: ma come si fa a farlo se si pensa al proprio piccolo interesse? Un masterplan non cambia la storia, al massimo può essere contenitore di

convergenze. Si sente dire che alla Palmaria deve rimanere tutto così. Ma che cosa deve rimanere così: il degrado? La natura non dorme mai e non possiamo permetterci di perdere ulteriormente la biodiversità. La scienza non è un'opinione e allora bisogna intercettare le possibilità di sviluppo nell'ottica di un "project to protect". In Svizzera pagano i coltivatori affinché mantengano l'assetto; se riuscissimo a fare altrettanto potremo riprodurre qualcosa di analogo alla Palmaria in un altro tipo di coltivazione, la coltivazione della storia".

Estratto CDS news | 13.06.2016



Tavoli tematici | 12.06.2018



Studenti del Liceo Cardarelli della Spezia | 12.06.2018



# 5

Le suscettività d'uso dei cespiti e  
il raggruppamento dei cespiti in assets omogenei

## 5.1 Analisi del patrimonio immobiliare

Nell'ambito del programma di valorizzazione dell'isola Palmaria i beni immobili, di cui fanno parte terreni ed edifici, giocano un **ruolo strategico fondamentale**. I beni immobili dell'isola sono suddivisibili in quattro categorie:

**A.** Beni immobili per i quali il Ministero della Difesa acconsente al passaggio al patrimonio del Comune di Portovenere, nell'ambito del Protocollo di Intesa, al fine di avviare il loro processo di valorizzazione;

**B.** Beni che rimangono nella disponibilità della Forza Armata ma che saranno oggetto di interventi di innovazione e manutenzione straordinaria compresi e finanziati nell'ambito dell'attuazione del programma di valorizzazione dell'isola Palmaria senza oneri per il Ministero della Difesa e per la Marina Militare;

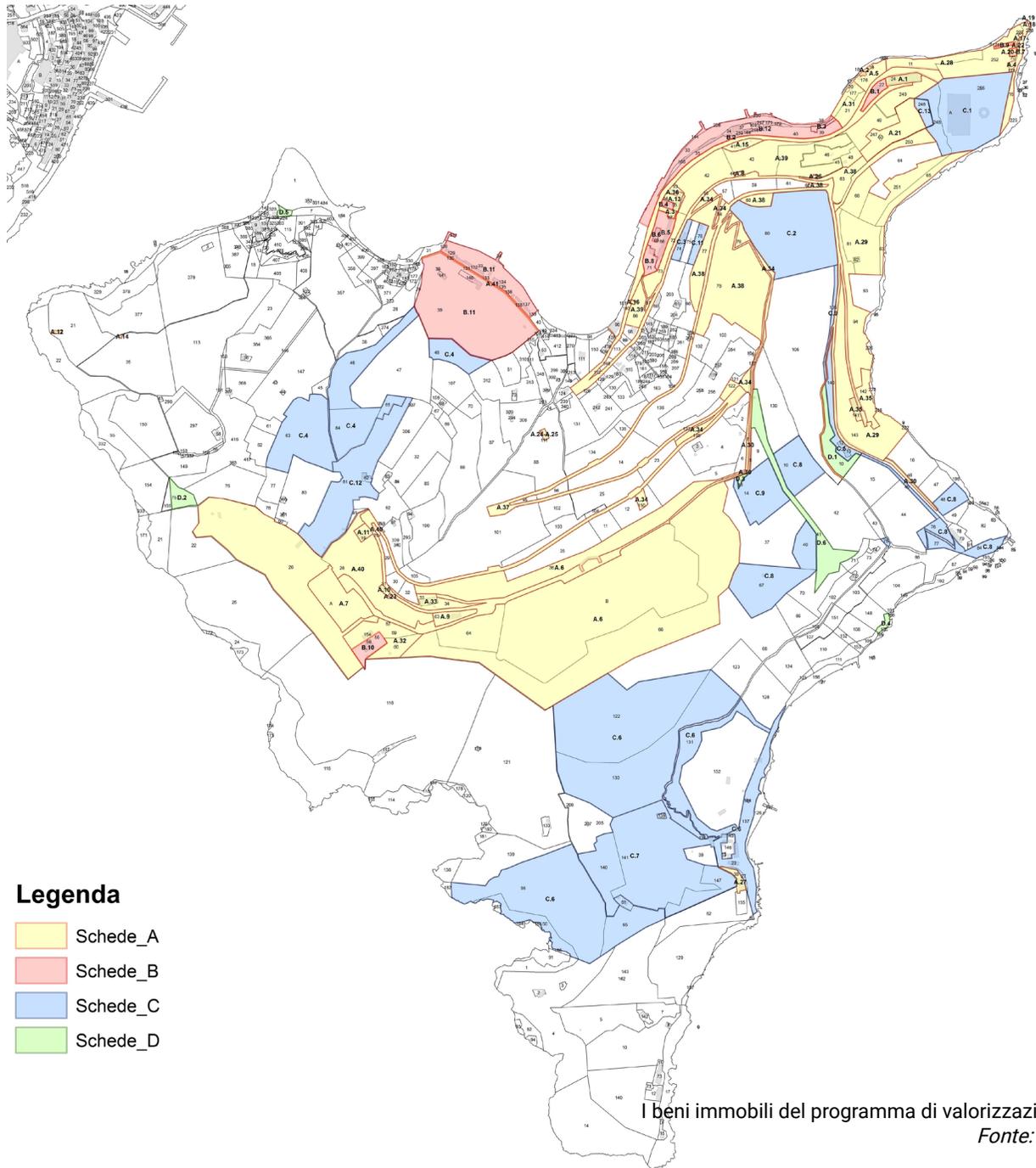
**C.** Beni già di proprietà del Comune di Portovenere, trasferiti, in via di trasferimento o in istruttoria, che entrano nel programma di valorizzazione dell'isola Palmaria;

**D.** Beni di privati che possono entrare a far parte del programma di valorizzazione dell'isola Palmaria e/o la cui conoscenza potrebbe essere rilevante ai fini del programma di valorizzazione.

Si elencano nel seguito attraverso tabelle riepilogative di sintesi le principali caratteristiche degli immobili compresi nel programma di valorizzazione suddivisi per categorie.



Alloggi degli ufficiali in località Terrizzo



**Legenda**

- Schede\_A
- Schede\_B
- Schede\_C
- Schede\_D

I beni immobili del programma di valorizzazione dell'isola suddivisi in quattro categorie  
*Fonte: Estratto Tavola 1 - Comune di Portovenere*

RIEPILOGO CESPITI per DESTINAZIONE D'USO						
CLASSE	Classificazione per tipo di Proprietà	Edifici	Servizi	Terreni	Strade	TOTALE
A	TIPO A - Beni compresi nel Programma di Valorizzazione, oggetto di trasferimento al Comune di Portovenere	22	9	8	2	41
B	TIPO B - Beni compresi nel Programma di Valorizzazione, non oggetto di trasferimento al Comune di Portovenere, che rimangono nella disponibilità della Forza Armata	12	0	0	0	12
C	TIPO C - Beni già di proprietà del Comune di Portovenere, TRASFERITI, IN VIA DI TRASFERIMENTO E IN ISTRUTTORIA	4	0	9	0	13
D	Tipo D - Beni di altre proprietà la cui conoscenza potrebbe essere rilevante ai fini del Programma di Valorizzazione	1	0	5	0	6
	<b>TOTALE</b>	<b>39</b>	<b>9</b>	<b>22</b>	<b>2</b>	<b>72</b>

RIEPILOGO			
CLASSE	Classificazione per tipo di Proprietà	Sup. territoriale	Sup. edificata
A	TIPO A - Beni compresi nel Programma di Valorizzazione, oggetto di trasferimento al Comune di Portovenere	350.217	7.994
B	TIPO B - Beni compresi nel Programma di Valorizzazione, non oggetto di trasferimento al Comune di Portovenere, che rimangono nella disponibilità della Forza Armata	52.755	4.204
C	TIPO C - Beni già di proprietà del Comune di Portovenere, TRASFERITI, IN VIA DI TRASFERIMENTO E IN ISTRUTTORIA	247.608	5.516
D	Tipo D - Beni di altre proprietà la cui conoscenza potrebbe essere rilevante ai fini del Programma di Valorizzazione	11.441	79
	<b>TOTALE</b>	<b>662.021</b>	<b>17.793</b>



# Elenco schede integrali di categoria B e C

## 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°	Foglio	Mappale	Subalterno	Sup. territoriale	Sup. edificata	Usi in Atto	Stato di Cons.	Epoca	PUC	Vincolabile	Edificio Testimoniale	Istanza	n° Protocollo	Parere	Verifica Interesse Culturale	Trasferito	Trasferito Specifica
B	1	13	22	-	736	82	Alloggio	Buono	Fine '800	R12.3	Si	-	Si (2013)	7468/2013	Negativo	Non Effettuata	No	
B	2	13	36	-	36	36	Fabbricato rurale	Pessimo	n.a.	R12.3	Si	-	Si (2013)	13598/2013	Negativo	Non Effettuata	No	
B	3	13	39	1,2	265	110	Ex scuola	Pessimo	1960	R12.3	Si	ME/2	No	-	-	-	-	-
B	4	13	54	-	279	128	Alloggio	Buono	Fine '800	R12.3	Si	ME/2	No	-	-	-	-	-
B	5	13	68	1,2,3,4,5,6,7	2.237	615	Alloggio	Mediocre	Fine '800	R12.3	Si	ME/2	Si (2013)	7427/2013	Negativo	Non Effettuata	No	
B	6	13	69	1,2	206	203	Alloggio	Buono	Fine '800	R12.3	Si	ME/2	No	-	-	-	-	-
B	7	13	70	1,2	178	78	Ex Stazione di Rilevamento	Discreto	1850	CE.16	Si	-	No	-	-	-	-	-
B	8	13	71	-	954	91	Alloggio	Buono	1850	R12.3	Si	ME/2	No	-	-	-	-	-
B	9	13	175	1,2	187	240	Alloggio	Pessimo	1850	CE.16	Si	ME/2	No	-	-	-	-	-
B	10	14	58	-	4.580	597	Stazione Meteorologica	Discreto	Fine '800	CE.14	Si	ME/3	Si (2013)	13239/2013	Negativo	Non Effettuata	No	
B	11	12	30,33,34,39,128,129,130,131,132,133,134,135,136,137,138,139,140,141,331	-	30.848	1.409	Stabilimento Balneare	Mediocre	1970	R12.2	No	-	No	-	-	-	-	-
B	12	13	33,34,35,36,37,38,40,144,166,168,169,170,171,172,217,218,219,220,230	-	12.249	614	Stabilimento Balneare	Mediocre	1970	R12.3	No	-	No	-	-	-	-	-
<b>TOTALE</b>					<b>52.755</b>	<b>4.204</b>												

## ELENCO SCHEDE SPEDITIVE TIPO C - FABBRICATI

beni già di proprietà del Comune di Portovenere, TRASFERITI, IN VIA DI TRASFERIMENTO E IN ISTRUTTORIA

Scheda	N°	Foglio	Mappale	Subalterno	Sup. territoriale	Sup. edificata	Usi in Atto	Stato di Cons.	Epoca	PUC	Vincolabile	Edificio Testimoniale	Istanza	n° Protocollo	Parere	Verifica Interesse Culturale	Trasferito	Trasferito Specifica
C	1	13	248.A.255	-	16.325	4.200	Terreno + Forte Umberto 1°	Buono	1794 - ricostruito nel 1859	CE.16	Si	ME/1	Si (2013)	13125/2013	Positivo	Non Effettuata	Si	DCC 41/2014
C	3	13	74	-	910	132	Ex Villa	Pessimo	1945	PA.8	No	-	Si (2013)	5238/2013	Positivo	Non Effettuata	Si	DCC 41/2014
C	5	13	12,13,140	-	2.410	144	Complesso di edifici con pertinenza	Mediocre	n.a.	TNI.8	No	-	Si (2013)	10708/2013	Positivo	Non Effettuata	In via di Trasferimento	DCC 41/2014
C	10	13	5	-	968	968	Torre	-	1606 - 1607	-	Si	ME/1	Si (2013)	9255/2013	In Lavorazione	Non Effettuata	No	
<b>TOTALE</b>					<b>20.613</b>	<b>5.444</b>												

## 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°	Foglio	Mappale	Subalterno	Sup. territoriale	Sup. edificata	Usi in Atto	Tipologia	Stato di Cons.	Epoca	PUC	Vincolabile	Edificio Testimoniale	Istanza	n° Protocollo	Parere	Verifica Interesse Culturale	Trasferito	Trasferito Specifica
C	2	13	80	-	20.030	-	Terreno	Pascolo	-	-	-	-	-	Si (2013)	13713/2013	Positivo	Non Effettuata	Si	DCC 41/2014
C	4	12	46,48,63,64,65	-	27.240	-	Terreno	Pascolo - Bosco	-	-	-	-	-	Si (2013)	10738/2013	Positivo	Non Effettuata	Si	DCC 41/2014
C	6	14	23,27,50,56,61,65,122,130,131,135,136	-	93.578	-	Complesso di terreni	Bosco	-	-	-	Si	-	Si (2013)	14216/2013	In Lavorazione	Non Effettuata	No	
C	7	14	137,140,141,147	-	39.088	-	Complesso di terreni	Bosco - Uliveto	-	-	-	-	-	Si (2013)	14220/2013	Positivo	Non Effettuata	Si	DCC 41/2014
C	8	14	10,40,45,48,67,75,76,77,84	-	22.509	-	Complesso di terreni	Bosco - Incolt. prod.	-	-	-	-	-	Si (2013)	14216/2013	In Lavorazione	Non Effettuata	No	
C	9	13	105	-	910	-	Complesso di terreni	Pascolo	-	-	-	-	-	Si (2013)	14216/2013	In Lavorazione	Non Effettuata	No	
C	9	14	14	-	6.440	-	Complesso di terreni	Bosco	-	-	-	-	-	Si (2013)	14216/2013	In Lavorazione	Non Effettuata	No	
C	11	13	76	-	1.030	-	Terreno	Semin. Arbor.	-	-	-	-	-	Si (2013)	14216/2013	In Lavorazione	Non Effettuata	No	
C	12	12	81,82	-	14.940	72	Complesso di terreni	Uliveto	-	n.a.	-	Si	-	Si (2013)	14216/2013	In Lavorazione	Non Effettuata	No	
C	13	13	246	-	1.230	-	Terreno	Bosco	-	-	-	Si	-	Si (2013)	14216/2013	In Lavorazione	Non Effettuata	No	
<b>TOTALE</b>					<b>226.995</b>	<b>72</b>													

## Elenco schede integrali di categoria D

ELENCO SCHEDE SPEDITIVE TIPO D - TERRENI / STRADE																			
beni di altre proprietà la cui conoscenza potrebbe essere rilevante ai fini del Programma di Valorizzazione																			
Tipologia	N°	Foglio	Mappale	Subalterno	Sup. territoriale	Sup. edificata	Uso in atto	Tipologia	Stato di Cons.	Epoca	PUC	Vincolabile	Edificio Testimoniale	Istanza	n° Protocollo	Parere	Verifica Interesse Culturale	Trasferito	Trasferito Specifica
D	1	13	10	-	2.860	-	Terreno	Pascolo	-	-	-	-	-	No	-	-	-	-	-
D	2	12	75	-	1.420	-	Terreno	Bosco	-	-	-	-	-	No	-	-	-	-	-
D	3	14	13	-	190	-	Terreno	Bosco	-	-	-	-	-	No	-	-	-	-	-
D	4	14	105	-	356	-	Terreno	Incolt. prod.	-	-	-	-	-	No	-	-	-	-	-
D	5	12	324	-	315	79	Terreno con fabbricati rurali	-	-	n.a.	R12.1	No	-	No	-	-	-	-	-
D	6	14	41	-	6.300	-	Terreno	Incolt. prod.	-	-	-	-	-	No	-	-	-	-	-
<b>TOTALE</b>					<b>11.441</b>	<b>79</b>													

In virtù del **ruolo strategico fondamentale** dei beni immobili dell'isola, l'obiettivo dei successivi paragrafi è quello di analizzare i seguenti aspetti per arrivare successivamente alla definizione degli scenari di valorizzazione:

- Analisi urbanistica delle destinazioni d'uso e delle prescrizioni del P.U.C. per gli immobili del Programma di Valorizzazione dell'isola Palmaria;
- Raggruppamento dei cespiti in cluster immobiliari omogenei;
- Suscettività d'uso dei cespiti e analisi delle possibili opportunità in rapporto ai vincoli normativi, autorizzativi, progettuali.

## 5.2 Analisi urbanistica delle destinazioni d'uso e delle prescrizioni del P.U.C.

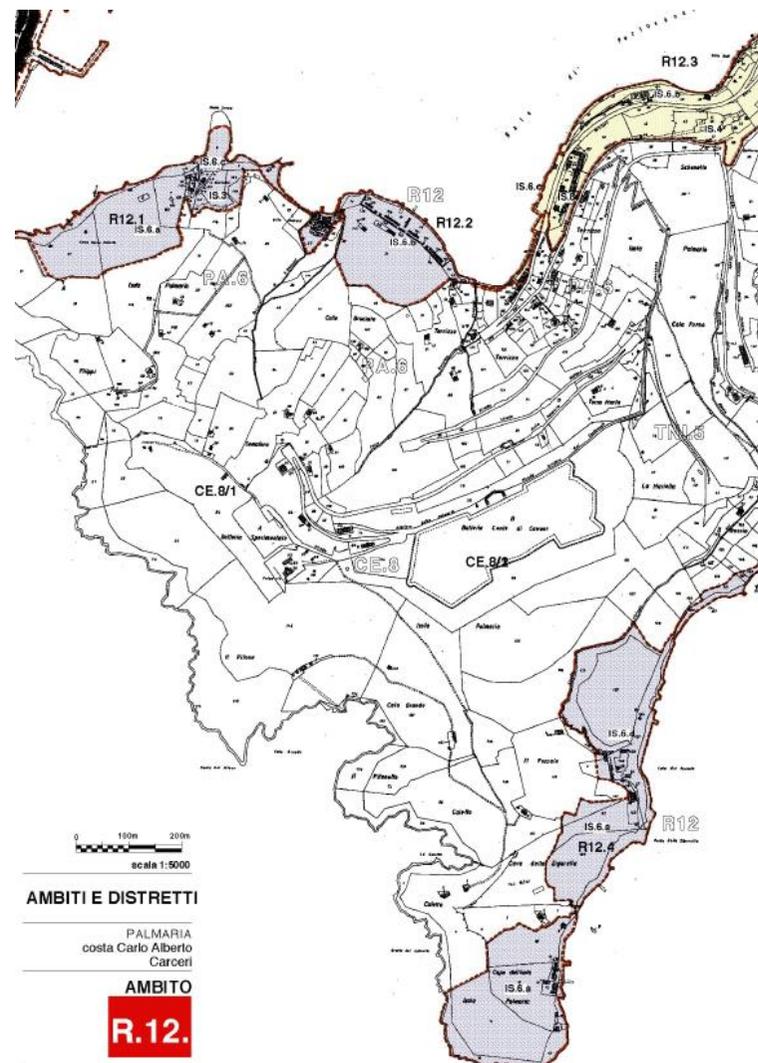
### 5.2.1 Ambiti di riqualificazione (cfr. PUC del Comune di Portovenere)

#### R12 PALMARIA

##### Descrizione

L'ambito comprende le aree lungo la costa della Palmaria nel lato sulla Baia verso Portovenere. L'ambito inizia alla cava Carlo Alberto e termina alle carceri del Forte Umberto I.

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE				
R12 PALMARIA	SCHEDE A	SCHEDE B	SCHEDE C	SCHEDE D
R12.1 - Ex cava Carlo Alberto - Villa San Giovanni	-	-	-	D.5
R12.2 - Bagni dell'Arsenale	A.41	B.11	-	-
R12.3 - Approdo e costa del Terrizzo/Bagni sottoufficiali	A.1	B.1	C.1	-
	A.2	B.2	C.7	-
	A.3	B.3	C.12	-
	A.5	B.4	-	-
	A.8	B.5	-	-
	A.13	B.6	-	-
	A.15	B.8	-	-
	A.21	B.12	-	-
	A.26	-	-	-
	A.28	-	-	-
	A.31	-	-	-
A.36	-	-	-	
A.38	-	-	-	
A.39	-	-	-	
R12.4 - Pozzale capo dell'isola	A.27	-	C.6	D.4



## R12.1 Ex Cava Carlo Alberto – Villa San Giovanni

### Destinazioni d'uso

- Destinazione prevalente: **Balneare**
- Destinazioni compatibili: Sono ammesse, oltre alla destinazione prevalente, le destinazioni di **Servizi ed attrezzature di uso pubblico, per l'istruzione, sanitari e di assistenza, sportivi; Pubblici esercizi; Residenziale.**

I cambiamenti di destinazione d'uso sono ammessi all'interno delle categorie compatibili.

### Prescrizioni

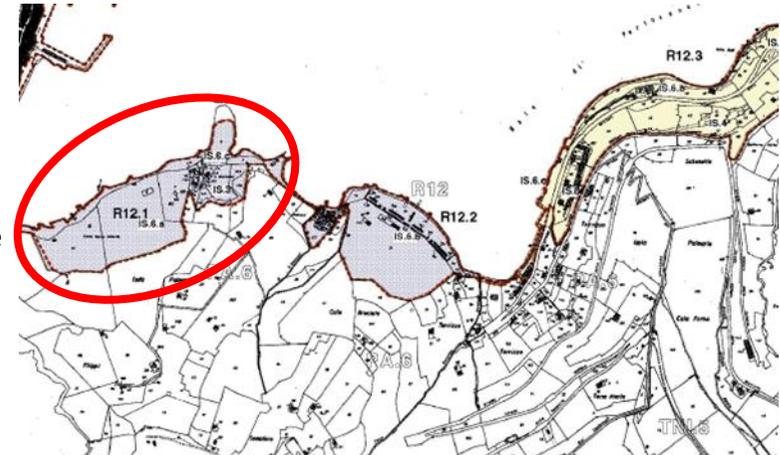
- Non è consentito costruire nuovi edifici né alterare i caratteri tipologici, compositivi, e costruttivi di quelli esistenti.
- Negli **edifici riconosciuti di valore testimoniale** gli interventi dovranno avvenire nel rispetto degli elementi di valore quali: organizzazione delle facciate, rapporti tra pieni e vuoti, tipologia di gronda, presenza di fregi, decorazioni di facciata, ... Sono vietati: la demolizione o alterazione degli elementi tipologici di valore ambientale e la loro sostituzione con altri incongrui

### Modalità e procedure di intervento

- Edifici **con** valori testimoniali sono ammessi: Manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro, consolidamento statico.
- Edifici **senza** valori testimoniali sono ammessi: Manutenzione ordinaria e straordinaria, Demolizione e Ricostruzione, Ristrutturazione edilizia.

Gli interventi dovranno esser sottoposti all'esame della Commissione Edilizia Integrata ai sensi della LR 20/91.

Gli interventi sopra previsti si attuano con PUO (Progetto Urbanistico Operativo) di iniziativa privata, pubblica o mista.



## R12.2 Bagni dell'Arsenale

### Destinazioni d'uso

- Destinazione prevalente: Attività balneari, Attrezzature Militari in uso
- Destinazioni compatibili: Sono ammesse, oltre alla destinazione prevalente, le destinazioni di Servizi ed attrezzature di uso pubblico, per l'istruzione, sanitari e di assistenza, sportivi.

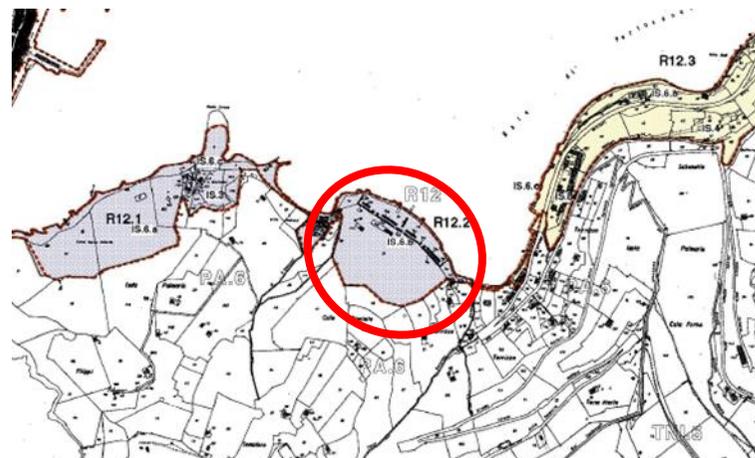
I cambiamenti di destinazione d'uso sono ammessi all'interno delle categorie compatibili.

### Prescrizioni

- Sono consentiti interventi di ristrutturazione e/o demolizione e ricostruzione che ne migliorino l'inserimento visuale e paesaggistico. nella sistemazione dovrà essere garantito il percorso pedonale di uso pubblico.
- È ammessa la realizzazione di manufatti e attrezzature per esigenze connesse alla difesa nazionale.

### Modalità e procedure di intervento

- Nelle unità edilizie sono ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro, consolidamento statico.
- Gli interventi relativi al complesso dei bagni dell'Arsenale si attuano con PUO (Progetto Urbanistico Operativo) di iniziativa privata, pubblica o mista, fatta salva eccezione per l'Amministrazione Militare.
- In assenza di PUO sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

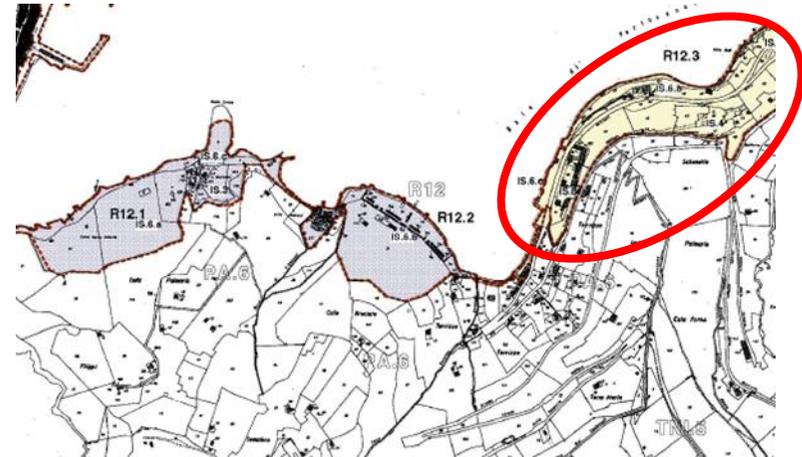


## R12.3 Approdo e costa del Terrizzo/Bagni sottoufficiali

### Destinazioni d'uso

- Destinazione prevalente: Residenziale e Attrezzature Militari in Uso
- Destinazioni compatibili: Sono ammesse, oltre alla destinazione prevalente, le destinazioni di Attrezzature ricettive e pubblici esercizi; Servizi ed attrezzature di uso pubblico, per l'istruzione, sanitari e di assistenza, sportivi; Residenziale; Approdo Nautico

I cambiamenti di destinazione d'uso sono ammessi all'interno delle categorie compatibili.



### Prescrizioni (segue) 1/2

- Per le **attrezzature ricettive e di servizio esistenti**: è consentito l'ampliamento sino al 20 % delle superfici utili attuali, a condizione che le sistemazioni esterne garantiscano e riqualifichino il percorso pedonale pubblico per l'accesso alla costa ed alla parte terminale dell'Isola. Gli interventi si attuano con Concessione Edilizia Convenzionata, fatte salve prescrizioni e procedure in deroga previste per le Amministrazioni dello Stato.
- Gli **edifici esistenti del Terrizzo** potranno essere riqualificati nel mantenimento dei caratteri architettonici.

Nel caso di cambio della destinazione d'uso per la realizzazione di attrezzature ricettive e di servizio è consentito un aumento delle Superfici utili pari al 20% delle esistenti.

- La riqualificazione dello **stabilimento balneare** si attua con interventi di ristrutturazione e/o demolizione e ricostruzione che ne migliorino l'inserimento visuale e paesaggistico, riducendo l'impatto negativo attuale.
- **Non è consentito costruire nuovi edifici**. Sono sempre consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di consolidamento degli edifici e degli altri manufatti eventualmente esistenti nonché quelli preordinati a migliorarne l'inserimento nel contesto paesistico-ambientale.

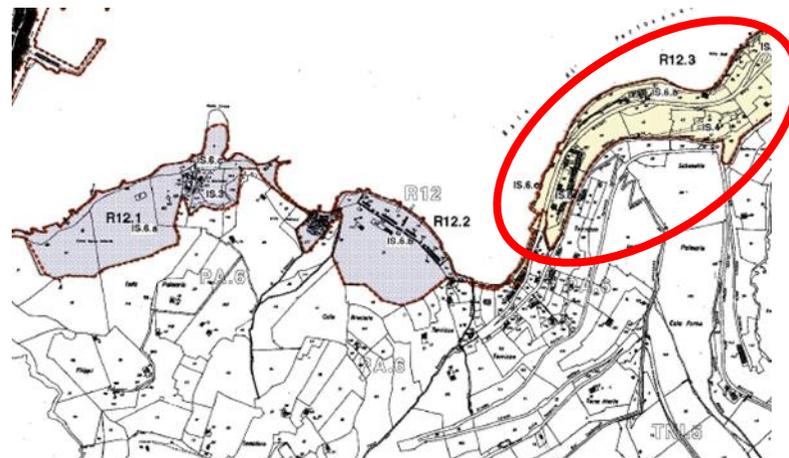
## R12.3 Approdo e costa del Terrizzo/Bagni sottoufficiali

### Prescrizioni 2/2

- Nelle zone RP del Parco (LR 12/85 gli **edifici esistenti** , potranno essere ampliati solo per adeguamento igienico sanitario (qualora siano privi di servizi igienici) sino ad un massimo di 8 mq. nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali.
- Gli interventi sulle **case del Terrizzo** dovranno essere tesi al mantenimento dei caratteri architettonici propri dell'edificato conservandone gli elementi caratterizzanti quali tipologia di gronda, di copertura, paramento murario, rapporto tra pieni e vuoti ecc.

### Modalità e procedure di intervento

- Gli interventi relativi al complesso dei "**bagni sottoufficiali**" e quelli relativi alle **case del Terrizzo** comportanti cambio di destinazione d'uso per l'impianto di attrezzature ricettive e di servizio si attuano con PUO (Progetto Urbanistico Operativo) di iniziativa privata , pubblica o mista, fatta eccezione per l'Amministrazione Militare.
- Gli interventi sugli altri edifici si attuano con Concessione Edilizia Convenzionata salva eccezione per l'Amministrazione Militare.
- Nelle **unità edilizie del Terrizzo** sono ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro, consolidamento statico
- Nelle **altre unità edilizie** sono ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria; ristrutturazione edilizia; cambiamenti della destinazione d'uso previsti dalla disciplina dell'ambito di appartenenza.
- Nei "**bagni sottoufficiali**" sono ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria; demolizione e ricostruzione, utilizzando i parametri urbanistici attuali; ristrutturazione edilizia ed urbanistica.
- Negli **edifici riconosciuti di valore testimoniale** sono vietati la demolizione o alterazione degli elementi tipologici di valore ambiente nonché la loro sostituzione con altri incongrui. Gli interventi dovranno avvenire nel rispetto degli elementi di valore.



## R12.4 Pozzale capo dell'isola

### Destinazioni d'uso

- Destinazione prevalente: **Attività balneari**
- Destinazioni compatibili: Sono ammesse, oltre alla destinazione prevalente, le destinazioni di **Attrezzature ricettive e pubblici esercizi; Servizi ed attrezzature di uso pubblico, per l'istruzione, sanitari e di assistenza, sportivi.**

I cambiamenti di destinazione d'uso sono ammessi all'interno delle categorie compatibili.

### Prescrizioni (segue) 1/2

- **Cala del Pozzale:**

I **manufatti esistenti** destinati ad attività di bar, ristoro e servizi **potranno essere sostituiti**. In caso di demolizione e ricostruzione la Superficie Utile massima potrà essere di mq. 300. Nella zona dovrà essere garantita la fruizione libera pubblica. Dovrà essere mantenuto il libero accesso per la fruizione della scogliera, della spiaggia e della zona boscata e/o rocciosa di interesse paesistico.

Nelle zone RP del Parco (LR 12/85) gli edifici esistenti, potranno essere ampliati solo per adeguamento igienico sanitario (qualora siano privi di servizi igienici) sino ad un massimo di 8 mq. nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali.

- **Campeggio Aeronautica:**

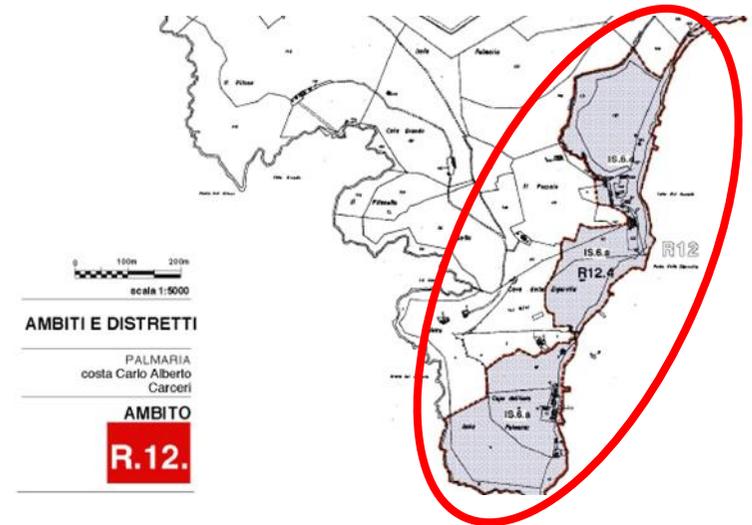
E' consentita la riqualificazione del campeggio esistente. In caso di intervento di riqualificazione è consentito un incremento delle superfici attuali destinate a servizi (bar docce, ecc) sino al 20%. Nelle sistemazioni dovrà essere conservata la vegetazione esistente.

- **Ex cava della Zigorella:**

Sono consentiti: l'impianto di una **piccola struttura ricettiva (campeggio)** la cui superficie complessiva sia contenuta in mq 1.000.

Sono consentiti i servizi e le attrezzature relative nella superficie utile massima di mq 100. La sistemazione dell'area dovrà prevedere la collocazione del campeggio a ridosso della parete rocciosa della ex cava, lasciando la libera fruizione della fascia costiera.

Nella zona dovrà essere garantita a fruizione libera pubblica. Dovrà essere mantenuto il libero accesso per la fruizione della scogliera, della spiaggia e della zona boscata e/o rocciosa di interesse paesistico.



## R12.4 Pozzale capo dell'isola

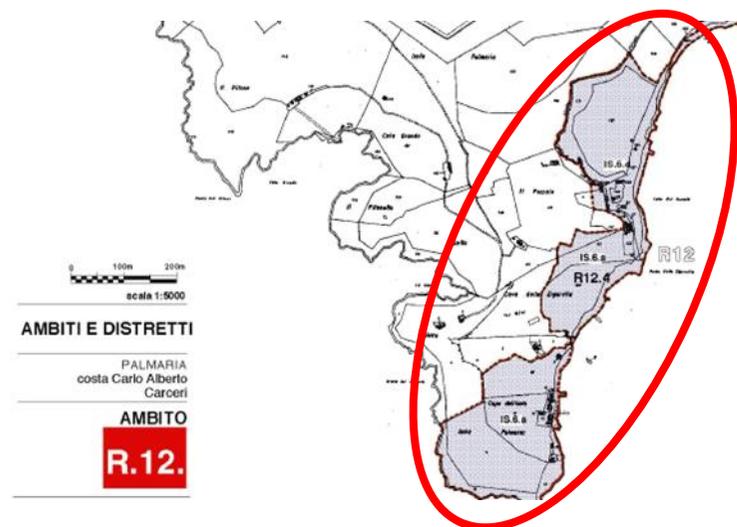
### Prescrizioni 2/2

- Punta del Pozzale:

L'indirizzo di riqualificazione si applica con una **riprogettazione complessiva** dell'assetto che preveda la **messa in sicurezza delle aree di ex cava**, la sistemazione dei percorsi e degli accessi per la fruizione pubblica, la conservazione degli elementi testimoniali e l'impianto di una **piccola attività ricettiva** e di servizio da collocarsi a ridosso della parete rocciosa.

Sono destinazioni d'uso compatibili quelle a servizio della balneazione e della utenza turistica (bar ristoranti, ecc.) e quella ricettiva.

Nella zona per attrezzature balneari e ristoro potranno essere collocati attrezzature varie a carattere stagionale con modalità stabilite dal PUO nel rispetto dei caratteri paesaggistici dell'Isola. Dovrà essere garantita la fruizione pubblica libera e consentito l'accesso e la fruizione alla scogliera ed alla spiaggia.



### Modalità e procedure di intervento

- Nelle **unità edilizie sono ammessi**: manutenzione ordinaria e straordinaria; demolizione e ricostruzione, utilizzando i parametri urbanistici indicati; ristrutturazione edilizia; cambiamenti della destinazione d'uso previsti dalla disciplina dell'ambito di appartenenza.
- Gli interventi si attuano con P.U.O. ( Piano Urbanistico Operativo).

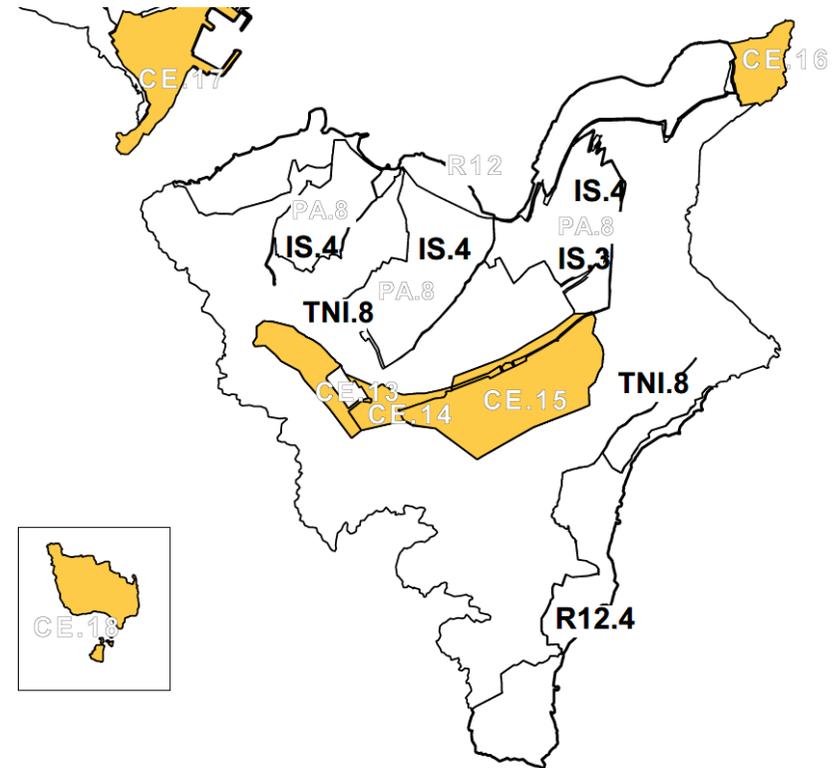
## 5.2.2 Ambiti di conservazione (cfr. PUC del Comune di Portovenere)

### CE

#### Descrizione

L'ambito comprende, in riferimento alla sola Palmaria, le aree facenti parte i complessi di valore storico architettonico della Batteria e Case appartenenti al Semaforo, il Forte Cavour, il Forte Umberto I e relativa Punta della Scuola.

AMBITI DI CONSERVAZIONE DELL'ASSETTO				
CE	SCHEDA A	SCHEDA B	SCHEDA C	SCHEDA D
CE.13 - Batteria sperimentale del Semaforo	A.7 A.14 A.40	-	-	-
CE.14 - Case del Semaforo alla Palmaria	A.9 A.32 A.40	B.10	-	-
CE.15 - Forte Cavour	A.6	-	-	-
CE.16 - Punta della scuola - Carceri	A.4 A.17 A.18 A.19 A.20 A.22 A.28	B.7 B.9	C.1 C.7	-



## CE.13 Batteria sperimentale del Semaforo

### Descrizione

Comprende l'edificio e le aree della Batteria sperimentale del Semaforo.

### Destinazioni d'uso

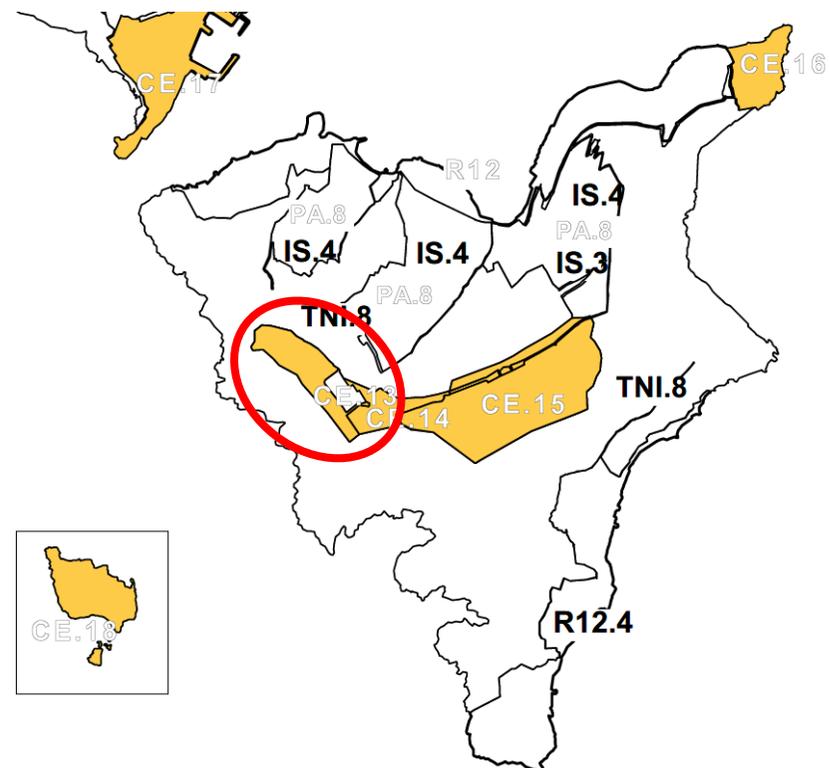
- Destinazione prevalente: Forte Militare Dismesso
- Destinazioni compatibili: Sono ammesse, oltre alla destinazione prevalente, le destinazioni di Servizi ed attrezzature di uso pubblico, per l'istruzione, sanitari e di assistenza, sportivi; Attrezzature ricettive e pubblici esercizi.

### Prescrizioni

- Gli interventi di riutilizzo dovranno avvenire nel mantenimento delle volumetrie attuali.
- Gli edifici esistenti, potranno esser ampliati solo per adeguamento igienico sanitario (qualora siano privi di servizi igienici) sino ad un massimo di 8 mq.

### Modalità e procedure di intervento

- Nelle **unità edilizie** riconosciute con valori di manufatto emergente sono ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro, consolidamento statico.
- Gli interventi dovranno essere preventivamente **autorizzati dalla Sovrintendenza** e si attuano con Concessione Edilizia Diretta.



## CE.14 Case del Semaforo alla Palmaria

### Descrizione

Il versante è caratterizzato dalla sistemazione a terrazze con presenza di manufatti ed edifici di derivazione rurale e militare..

### Destinazioni d'uso

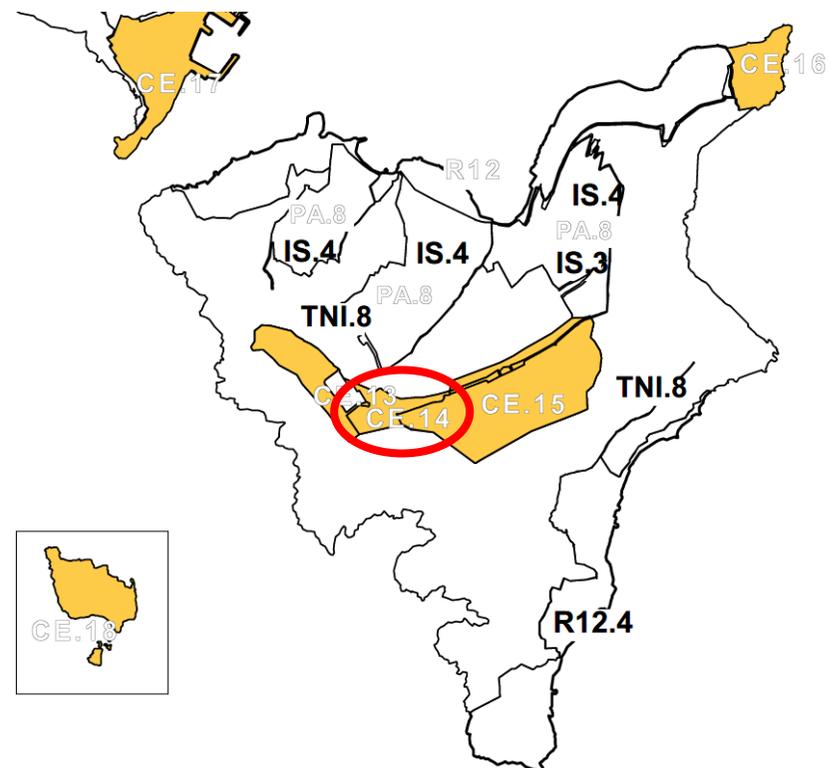
- Destinazione prevalente: Ex agricolo con servizi militari in uso
- Destinazioni compatibili: Sono ammesse, oltre alla destinazione prevalente, le destinazioni di **Attrezzature ricettive e pubblici esercizi, Attività agricole e Residenza.**

### Prescrizioni

- È vietato ogni tipo di costruzione.
- Gli edifici esistenti, potranno esser ampliati solo per adeguamento igienico sanitario (qualora siano privi di servizi igienici) sino ad un massimo di 8 mq.

### Modalità e procedure di intervento

- Nelle **unità edilizie** riconosciute **con valori testimoniali** sono ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro, consolidamento statico. È altresì ammessa l'installazione di attrezzature ed opere complementari afferenti all'attuale destinazione d'uso.
- Nelle **unità edilizie senza valori testimoniali** sono ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia e cambiamenti della destinazione d'uso previsti dalla disciplina dell'ambito di appartenenza.
- Gli interventi si attuano con **Concessione Edilizia Diretta.**



## CE.15 Forte Cavour

### Descrizione

Comprende le aree e le costruzioni del Forte Cavour alla Palmaria.

### Destinazioni d'uso

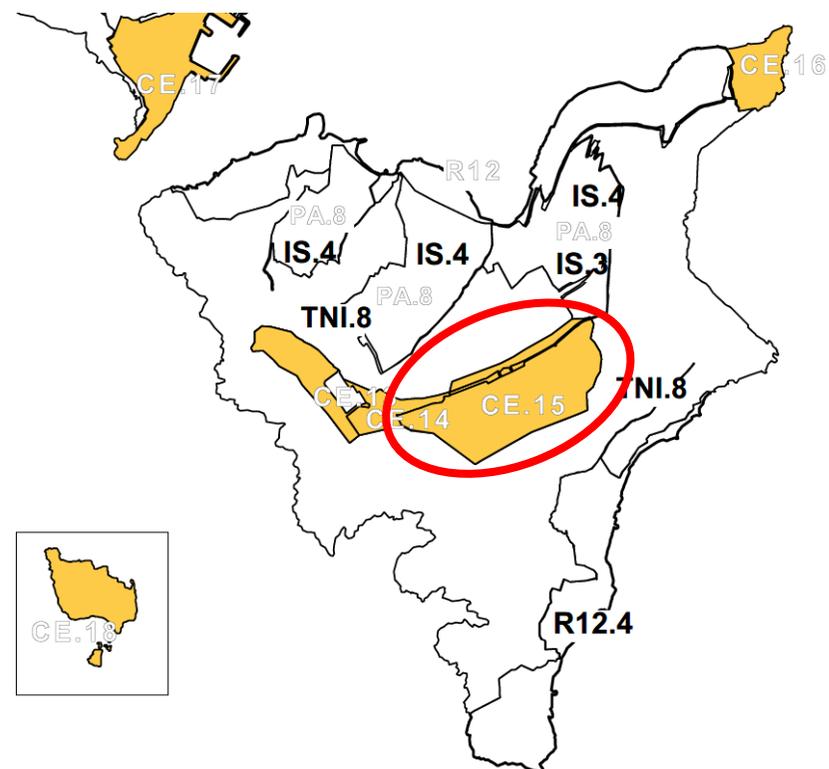
- Destinazione prevalente: Forte Militare Dismesso
- Destinazioni compatibili: Sono ammesse, oltre alla destinazione prevalente, le destinazioni di Servizi ed attrezzature di uso pubblico, per l'istruzione, sanitari e di assistenza, sportivi, militari; Attrezzature ricettive e pubblici esercizi.

### Prescrizioni

- Gli interventi di riutilizzo dovranno avvenire nel mantenimento delle volumetrie attuali, ad eccezione delle opere destinate alla difesa.

### Modalità e procedure di intervento

- Nelle unità edilizie riconosciute con valori di manufatto emergente sono ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro, consolidamento statico.
- Gli interventi dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Sovrintendenza e con le eccezioni previste per le opere destinate alla difesa.
- Gli interventi si attuano con Concessione Edilizia Diretta, fatte salve prescrizioni e procedure in deroga vigenti per le Amministrazioni dello Stato.



## CE.16 Punta della scuola - Carceri

### Descrizione

Comprende l'area e l'edificio della Batteria Scola – 'Carceri'.

### Destinazioni d'uso

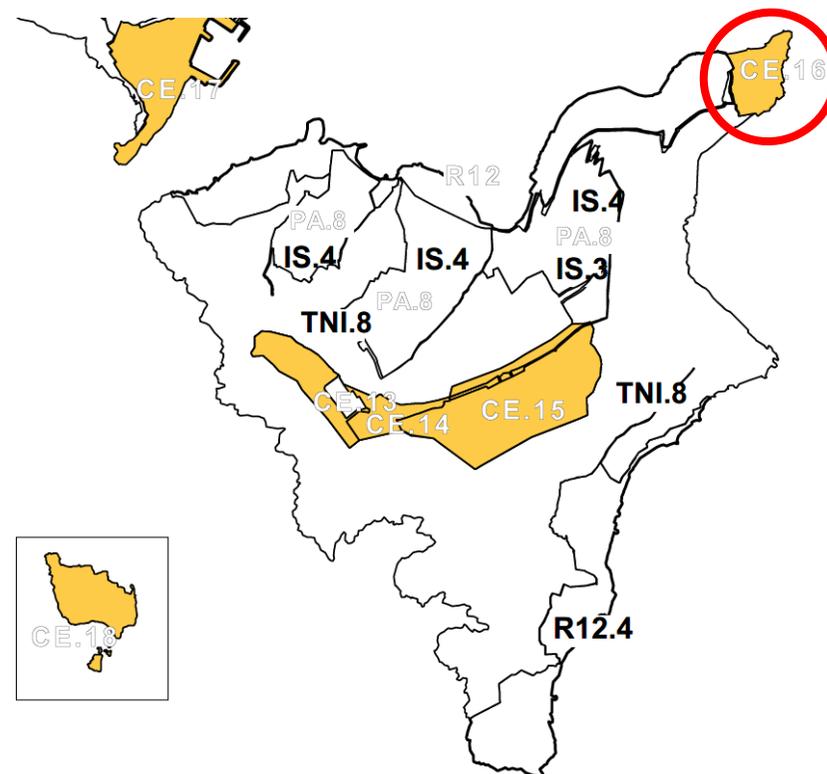
- Destinazione prevalente: Forte Militare Dismesso
- Destinazioni compatibili: Sono ammesse, oltre alla destinazione prevalente, le destinazioni di Servizi ed attrezzature di uso pubblico, per l'istruzione, sanitari e di assistenza, sportivi;  
Attrezzature ricettive e pubblici esercizi.

### Prescrizioni

- Gli interventi di riutilizzo dovranno avvenire nel mantenimento delle volumetrie attuali.

### Modalità e procedure di intervento

- Nelle unità edilizie riconosciute con valori di manufatto emergente sono ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro, consolidamento statico.
- Gli interventi dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza.
- Gli interventi si attuano con Concessione Edilizia Diretta.



## 5.2.3 Ambiti di presidio ambientale (cfr. PUC del Comune di Portovenere)

### PA.8 VERSANTI Terrizzo

#### Descrizione

I versanti sono caratterizzati dalla sistemazione a terrazze con presenza di piccoli manufatti di più vecchia costruzione. Sono presenti edifici adibiti ad abitazione e baracche utilizzati per la conduzione del fondo.

#### Destinazioni d'uso

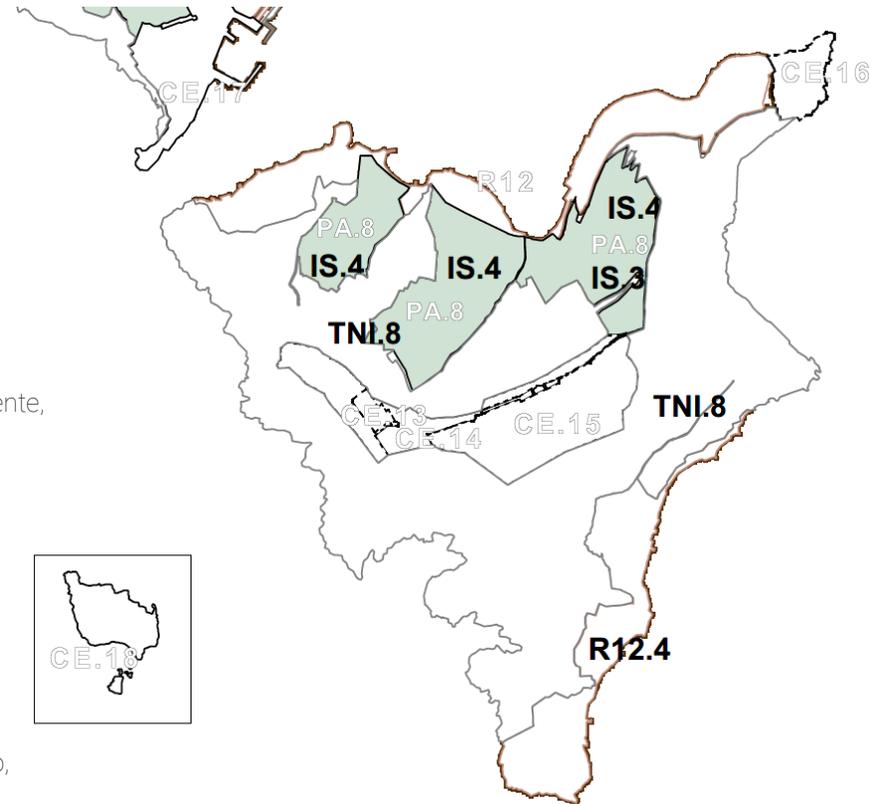
- Destinazione prevalente: Ex Agricolo
- Destinazioni compatibili: Sono ammesse, oltre alla destinazione prevalente, le destinazioni di **Residenza e Attività Agricole**.

#### Prescrizioni

- Non è consentito costruire nuovi edifici.
- Gli edifici esistenti, potranno esser ampliati solo per adeguamento igienico sanitario (qualora siano privi di servizi igienici) sino ad un massimo di 8 mq.
- Non è consentito il cambio di destinazione d'uso da manufatto agricolo, annesso di cava o simili in abitazione residenziale.

#### Modalità e procedure di intervento

- Nelle **unità edilizie** sono ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro, ristrutturazione edilizia.
- Gli interventi si attuano con **Concessione Edilizia Convenzionata**.



PRESIDIO AMBIENTALE				
PA	SCHEDE A	SCHEDE B	SCHEDE C	SCHEDE D
PA.8 VERSANTI Terrizzo	A.16	-	C.3 C.4 C.8 C.10 C.11	-

## 5.2.4 Ambiti non insediabili (cfr. PUC del Comune di Portovenere)

### TNI.8 PALMARIA – Versanti boscati

#### Descrizione

L'ambito in questione non presenta insediamenti di rilievo. In origine il versante era agricolo, trasformato poi in bosco a seguito dell'abbandono.

#### Destinazioni d'uso

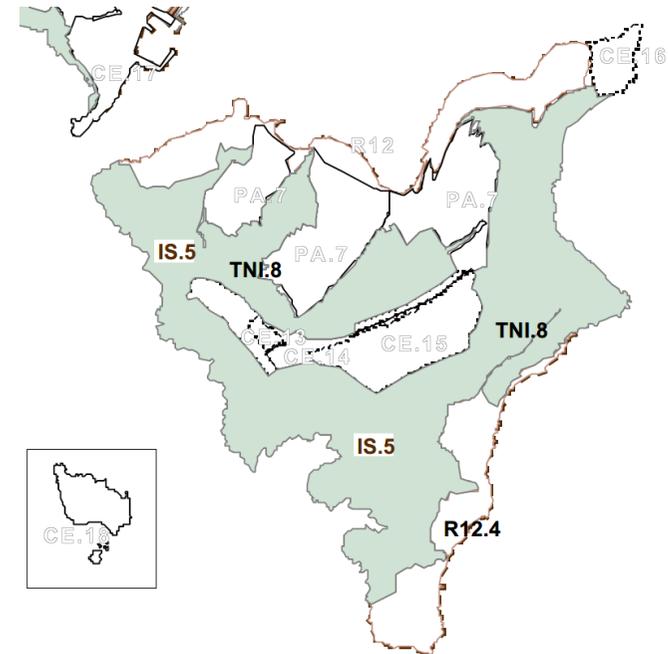
- Destinazione prevalente: **Bosco**
- Destinazioni compatibili: Sono ammesse, oltre alla destinazione prevalente, le destinazioni di **Attività sportive** e per il tempo libero non in contrasto con i caratteri ambientali dell'area; **Attività agroforestali**; **Palestra di roccia**; **Attività escursionistiche**.

#### Prescrizioni

- È vietato ogni tipo di costruzione.
- Gli edifici esistenti, potranno esser ampliati solo per adeguamento igienico sanitario (qualora siano privi di servizi igienici) sino ad un massimo di 8 mq.
- Non sono ammessi cambiamenti di destinazione d'uso nei manufatti esistenti se non per finalità legate alla fruizione delle aree a parco.

#### Modalità e procedure di intervento

- Nelle **unità edilizie** sono ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro, consolidamento statico.



TERRITORIO NON INSEDIABILE				
TNI	SCHEDA A	SCHEDA B	SCHEDA C	SCHEDA D
TNI.8 PALMARIA - Versanti boscati	A.10	-	C.1	D.1
	A.11		C.2	D.2
	A.12		C.4	D.3
	A.23		C.5	D.6
	A.24		C.6	
	A.25		C.7	
	A.29		C.8	
	A.30		C.9	
	A.33		C.11	
	A.34		C.13	
	A.35			
	A.38			
	A.40			

## 5.3 Raggruppamento dei cespiti in cluster immobiliari omogenei

Gli immobili che rientrano nel programma di valorizzazione dell'Isola Palmaria sono stati riorganizzati in gruppi omogenei (cluster) in considerazione delle caratteristiche tipologiche e del macroambito di appartenenza. Per ognuno dei cluster analizzati, rappresentanti quindi le diverse tipologie di immobili presenti sull'Isola, si propongono diverse strategie di valorizzazione.

- **5.3.1 Fortificazioni principali** : Torre Corazzata Umberto e Forte Palmaria;
- **5.3.2 Fortificazioni secondarie e spazi pertinenziali** : Monumenti e bunker sparsi su tutta l'isola: circuito Archeologia Militare;
- **5.3.3 Edifici Civili** : Immobili attualmente adibiti a residenze o altra destinazione;
- **5.3.4 Marina Militare** : Immobili attualmente adibiti a residenze, magazzini/depositi o altra destinazione;
- **5.3.5 Terreni / Infrastrutture** : Terreni, strade, percorsi pedonali, sentieri.

Il cluster delle **Fortificazioni Principali** contiene i due immobili più importanti dell'Isola a livello di consistenza e pubblica utilità (Forte Palmaria e Torre Corazzata Umberto I); mentre quello delle **Fortificazioni Secondarie** rappresenta il gruppo delle installazioni presenti all'interno del circuito di Archeologia Militare (Batterie, bunker, monumenti, spazi ed immobili accessori).

Il cluster degli **Edifici Civili** è rappresentato da tutti gli immobili presenti sull'isola con diversa destinazione d'uso, a prevalente carattere residenziale. Di questo gruppo fa parte una serie di immobili situati tra il Terrizzo e via dello Schenello aventi un alto potenziale di valorizzazione, sia a carattere residenziale che di un possibile insediamento ricettivo.

Il cluster **Marina Militare** è rappresentato da tutti gli immobili presenti sull'Isola che rimarranno ancora nella disponibilità della Forza Armata; pertanto non saranno oggetto di trasferimento al Comune di Porto Venere. Di questo gruppo fanno parte i due stabilimenti balneari, gli immobili in località Terrizzo (attualmente abitazioni o magazzini / depositi) e la Stazione Meteorologica presente in località Semaforo sulla cima dell'Isola.

L'ultimo cluster raggruppa tutti gli immobili agricoli o legati a strade e percorsi presenti all'interno del Programma e le costruzioni riconducibili alle infrastrutture necessarie al funzionamento dell'Isola, tra cui il Depuratore, locali pompa e serbatoi.

## 5.4 Suscettività d'uso dei cespiti

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	Stato di Cons.	Epoca	PUC	Cluster	Suscettività d'Uso	Possibili Strategie Gestionali
A	1	996	578	Ex Casermetta	Mediocre	Fine '800	R12.3	Edifici Civili	Residenziale - Ricettivo - Ristorante	Locazione / Concessione
A	2	167	230	Ex Villa sul mare con pontile d'approdo	Pessimo	Fine '800	R12.3	Edifici Civili	Residenziale - Ricettivo	Vendita - Locazione / Concessione
A	3	326	95	Ex Alloggio	Pessimo	Fine '800	R12.3	Edifici Civili	Residenziale - Servizi Pubblici - Pubblici Esercizi	Locazione / Concessione
A	4	158	137	Ex Villa	Pessimo	1850	CE.16	Edifici Civili	Residenziale - Ricettivo	Vendita - Locazione / Concessione
A	5	1.355	44	Ex Villa	Pessimo	n.a.	R12.3	Edifici Civili	Residenziale - Ricettivo	Vendita - Locazione / Concessione
A	6	108.490	3.450	Ex Fortificazione	Pessimo	1859	CE.15	Fortificazioni Principali	Museo - Servizi Pubblici - Ricettivo	Locazione / Concessione
A	7	6.040	1.140	C.E.A. - Ex Batteria Semaforo	Buono	1890	CE.13	Fortificazioni Secondarie e spazi pertinenziali	Ricettivo	Locazione / Concessione
A	8	160	65	Ex Abitazione	Pessimo	1850	R12.3	Edifici Civili	Residenziale - Ricettivo	Vendita - Locazione / Concessione
A	9	1.240	156	Ex Alloggio	Pessimo	1970	CE.14	Edifici Civili	Ristorante - Bar - Ristoro	Locazione / Concessione
A	10	180	77	Ex Alloggio	Pessimo	1850	TNI.8	Edifici Civili	Residenziale	Vendita
A	11	600	346	Ex Palazzina Alloggio Ufficiali	Pessimo	Fine '800	TNI.8	Edifici Civili	Residenziale	Vendita
A	12	78	78	Fabbricato in disuso (demolito)	Pessimo	n.a.	TNI.8	Edifici Civili	Terreno	-
A	13	600	164	Magazzino	Mediocre	Fine '800	R12.3	Edifici Civili	Magazzino - Servizi Pubblici - Pubblici Esercizi	Locazione / Concessione
A	14	10	10	Costruzione non abitata	-	n.a.	TNI.8	Fortificazioni Secondarie e spazi pertinenziali	Museo (Monumento Carlo Alberto)	-
A	15	828	-	Depuratore - Box	Discreto	n.a.	R12.3	Terreni / Infrastrutture	Depuratore - Box	-
A	16	50	-	Locale Pompa	Buono	1945	PA.8	Terreni / Infrastrutture	Locale Pompa	-
A	17	86	-	Ex Bunker	Pessimo	1850	CE.16	Fortificazioni Secondarie e spazi pertinenziali	Museo	Locazione / Concessione
A	18	23	-	Ex Bunker	Pessimo	1850	CE.16	Fortificazioni Secondarie e spazi pertinenziali	Museo	Locazione / Concessione
A	19	16	-	Ex Bunker	Pessimo	1850	CE.16	Fortificazioni Secondarie e spazi pertinenziali	Museo	Locazione / Concessione
A	20	178	78	Ex Stazione di Rilevamento	Discreto	1850	CE.16	Edifici Civili	Residenziale - Ricettivo	Vendita - Locazione / Concessione
A	21	4.388	58	Fabbricato rurale	Buono	n.a.	R12.3	Edifici Civili	Residenziale - Ricettivo	Vendita - Locazione / Concessione
A	22	23	-	Ex Bunker	Pessimo	1850	CE.16	Fortificazioni Secondarie e spazi pertinenziali	Museo	Locazione / Concessione
A	23	28	4	Box	Pessimo	n.a.	TNI.8	Edifici Civili	Magazzino	Demolizione
A	24	10	-	Locale Pompa	Pessimo	n.a.	TNI.8	Terreni / Infrastrutture	-	Demolizione
A	25	160	-	Serbatoio	Pessimo	n.a.	TNI.8	Terreni / Infrastrutture	-	Demolizione
A	26	60	52	Alloggio	Discreto	1960	R12.3	Edifici Civili	Residenziale - Ricettivo	Vendita - Locazione / Concessione
A	27	685	64	Ristorante	Mediocre	1945	R12.4	Edifici Civili	Ristorante	Locazione / Concessione
A	31	2.399	250	Ex Villa	Pessimo	Fine '800	R12.3	Edifici Civili	Residenziale - Ricettivo	Vendita - Locazione / Concessione
A	32	71.158	84	Complesso di Edifici con pertinenza	Pessimo	Fine '800	CE.14	Edifici Civili	Residenziale - Ricettivo	Vendita - Locazione / Concessione
A	33	3.510	260	Ex Centrale elettrica	Pessimo	n.a.	R12.3	Terreni / Infrastrutture	-	Demolizione
A	36	970	154	Ex Chiesa	Pessimo	Fine '800	R12.3	Edifici Civili	Chiesa	Chiesa (celebrazioni liturgiche, matrimoni)
<b>TOTALE</b>		<b>204.972</b>	<b>7.574</b>							

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	Tipologia	Stato di Cons.	Epoca	Cluster	Suscettività d'Uso	Possibili Modalità Gestionali
A	28	9.860	-	Complesso di Terreni	Incolt. prod.	-	-	Terreni / Infrastrutture	Complesso di Terreni	-
A	29	32.838	-	Complesso di Terreni	Incolt. prod. - Pascolo	-	-	Terreni / Infrastrutture	Complesso di Terreni	-
A	30	650	-	Scarpate - Strade	Pascolo	-	-	Terreni / Infrastrutture	Scarpate - Strade	-
A	30	760	-	Scarpate - Strade	Incolt. prod.	-	-	Terreni / Infrastrutture	Scarpate - Strade	-
A	34	4.640	-	Complesso di terreni	Pascolo - Bosco	-	-	Terreni / Infrastrutture	Complesso di terreni	-
A	34	450	-	Complesso di terreni	Bosco	-	-	Terreni / Infrastrutture	Complesso di terreni	-
A	35	2.435	420	Ex Fornace	Area Fab. DM - Bosco	Pessimo	1899	Fortificazioni Secondarie e spazi pertinenziali	Museo (Cala Fornace)	Locazione / Concessione
A	37	-	-	Strade	Sentieri - Strade	-	-	Terreni / Infrastrutture	Strade	-
A	37	-	-	Strade	Sentieri - Strade	-	-	Terreni / Infrastrutture	Strade	-
A	37	-	-	Strade	Sentieri - Strade	-	-	Terreni / Infrastrutture	Strade	-
A	38	3.570	-	Complesso di terreni	Incolt. prod. - Pascolo	-	-	Fortificazioni Secondarie e spazi pertinenziali	Museo (Batteria Schenello / Albini)	Locazione / Concessione
A	38	4.110	-	Complesso di terreni	Bosco	-	-	Terreni / Infrastrutture	Complesso di terreni	-
A	38	15.570	-	Complesso di terreni	Pascolo	-	-	Terreni / Infrastrutture	Complesso di terreni	-
A	38	2.400	-	Complesso di terreni	Bosco	-	-	Fortificazioni Secondarie e spazi pertinenziali	Museo (Batteria Schenello / Albini)	Locazione / Concessione
A	39	10.070	-	Complesso di terreni	Incolt. prod. - Uliveto	-	-	Terreni / Infrastrutture	Complesso di terreni	-
A	39	16.214	-	Complesso di terreni	Pascolo - Bosco	-	-	Terreni / Infrastrutture	Complesso di terreni	-
A	39	-	-	Complesso di terreni	-	-	-	Terreni / Infrastrutture	Complesso di terreni	-
A	39	1.704	-	Complesso di terreni	Semin. Arbor.	-	-	Terreni / Infrastrutture	Complesso di terreni	-
A	40	140	-	Complesso di terreni	Pascolo	-	-	Terreni / Infrastrutture	Complesso di terreni	-
A	40	27.970	-	Complesso di terreni	Incolt. prod.	-	-	Terreni / Infrastrutture	Museo (Orto Botanico)	Locazione / Concessione
A	40	11.310	-	Complesso di terreni	Pascolo	-	-	Terreni / Infrastrutture	Complesso di terreni	-
A	41	554	-	Percorso pedonale	Incolt. ster.	-	-	Terreni / Infrastrutture	Percorso pedonale	-
<b>TOTALE</b>		<b>145.245</b>	<b>420</b>							

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	Stato di Cons.	Epoca	PUC	Cluster	Suscettività d'Uso	Possibili Modalità Gestionali
B	1	736	82	Alloggio	Buono	Fine '800	R12.3	Marina Militare	Residenziale	Disponibilità Marina Militare
B	2	36	36	Fabbricato rurale - Fornace	Pessimo	n.a.	R12.3	Marina Militare	-	Disponibilità Marina Militare
B	3	265	110	Ex scuola	Pessimo	1960	R12.3	Marina Militare	Residenziale	Disponibilità Marina Militare
B	4	279	128	Alloggio	Buono	Fine '800	R12.3	Marina Militare	Residenziale	Disponibilità Marina Militare
B	5	2.237	615	Alloggio	Mediocre	Fine '800	R12.3	Marina Militare	Residenziale	Disponibilità Marina Militare
B	6	206	203	Alloggio	Buono	Fine '800	R12.3	Marina Militare	Residenziale	Disponibilità Marina Militare
B	7	178	78	Ex Stazione di Rilevamento	Discreto	1850	CE.16	Marina Militare	Residenziale	Disponibilità Marina Militare
B	8	954	91	Alloggio	Buono	1850	R12.3	Marina Militare	Residenziale	Disponibilità Marina Militare
B	9	187	240	Alloggio	Pessimo	1850	CE.16	Marina Militare	Residenziale	Disponibilità Marina Militare
B	10	4.580	597	Stazione Metereologica	Discreto	Fine '800	CE.14	Marina Militare	Residenziale	Disponibilità Marina Militare
B	11	30.848	1.409	Stabilimento Balneare	Mediocre	1970	R12.2	Marina Militare	Stabilimento Balneare	Disponibilità Marina Militare
B	12	12.249	614	Stabilimento Balneare	Mediocre	1970	R12.3	Marina Militare	Stabilimento Balneare	Disponibilità Marina Militare
<b>TOTALE</b>		<b>52.755</b>	<b>4.204</b>							

**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	Tipologia	Stato di Cons.	Epoca	Cluster	Suscettività d'Uso	Possibili Modalità Gestionali
C	2	20.030	-	Terreno	Pascolo	-	-	Terreni / Infrastrutture	Terreno	-
C	4	27.240	-	Terreno	Pascolo - Bosco	-	-	Terreni / Infrastrutture	Terreno	-
C	6	93.578	-	Complesso di terreni	Bosco	-	-	Terreni / Infrastrutture	Complesso di terreni	-
C	7	39.088	-	Complesso di terreni	Bosco - Uliveto	-	-	Terreni / Infrastrutture	Complesso di terreni	-
C	8	22.509	-	Complesso di terreni	Bosco - Incolt. prod.	-	-	Terreni / Infrastrutture	Complesso di terreni	-
C	9	910	-	Complesso di terreni	Pascolo	-	-	Terreni / Infrastrutture	Complesso di terreni	-
C	9	6.440	-	Complesso di terreni	Bosco	-	-	Terreni / Infrastrutture	Complesso di terreni	-
C	11	1.030	-	Terreno	Semin. Arbor.	-	-	Terreni / Infrastrutture	Terreno	-
C	12	14.940	72	Complesso di terreni	Uliveto	-	n.a.	Terreni / Infrastrutture	Complesso di terreni	-
C	13	1.230	-	Terreno	Bosco	-	-	Terreni / Infrastrutture	Terreno	-
<b>TOTALE</b>		<b>226.995</b>	<b>72</b>							

**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	Tipologia	Stato di Cons.	Epoca	Cluster	Suscettività d'Uso	Possibili Modalità Gestionali
D	1	2.860	-	Terreno	Pascolo	-	-	Terreni / Infrastrutture	Terreno	-
D	2	1.420	-	Terreno	Bosco	-	-	Terreni / Infrastrutture	Terreno	-
D	3	190	-	Terreno	Bosco	-	-	Terreni / Infrastrutture	Terreno	-
D	4	356	-	Terreno	Incult. prod.	-	-	Terreni / Infrastrutture	Terreno	-
D	5	315	79	Terreno con fabbricati rurali	-	-	n.a.	Terreni / Infrastrutture	Terreno con fabbricati rurali	-
D	6	6.300	-	Terreno	Incult. prod.	-	-	Terreni / Infrastrutture	Terreno	-
<b>TOTALE</b>		<b>11.441</b>	<b>79</b>							

## 5.5 Approfondimenti sulla suscettività d'uso dei cespiti | Immobili di maggiore interesse

### 5.5.1 Fortificazioni principali

#### TORRE CORAZZATA UMBERTO I

##### Consistenze planimetriche

Fortificazione a pianta regolare sviluppata su una superficie territoriale di circa 15.000 mq sui quali insiste il corpo edilizio del Forte Umberto I, edificio ad un livello fuori terra della superficie lorda di circa 4.200 mq.

##### Obiettivi

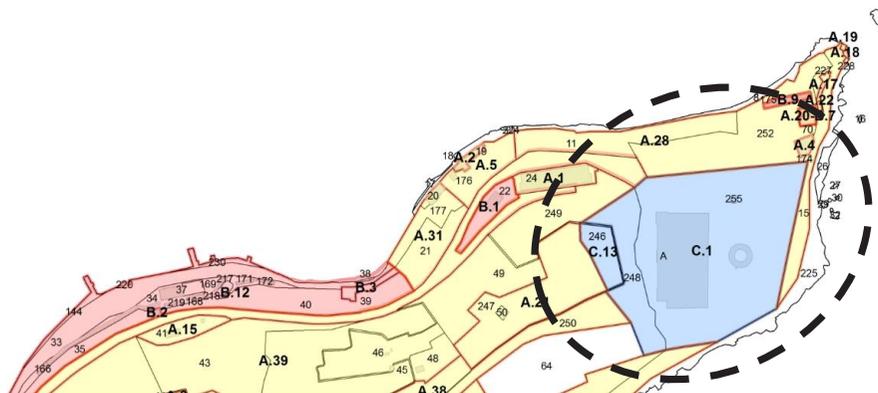
- Miglioramento di accessibilità ed accoglienza.
- Valorizzazione del bene preesistente con implementazioni alle funzioni attuali.
- Gestione strutturata della struttura per un utilizzo continuativo.

##### Possibili funzioni insediabili

- Centro Culturale
  - Offerta permanente: attività congressuale, espositiva ed eventi, con percorso esterno e terrazza panoramica;
  - Offerta temporanea: attività espositiva, teatrale ed eventi;
  - Offerta didattica: tour per scuole, visite accompagnate.
- Sede Parco Naturale di Porto Venere
- Spazi per la ricerca e per la didattica

##### Stato Manutentivo

Complessivamente lo stato manutentivo dell'immobile è definibile 'buono' ed è attualmente utilizzato dalle diverse Associazioni presenti sull'isola per varie attività ed eventi o congressi occasionali.



## TORRE CORAZZATA UMBERTO I

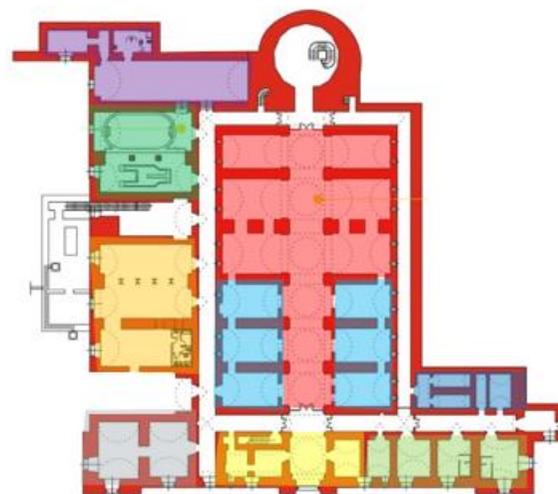
*Progetto proposto da: Associazione - 'Dalla Parte dei Forti'*

### PIANO TERRA - Funzioni

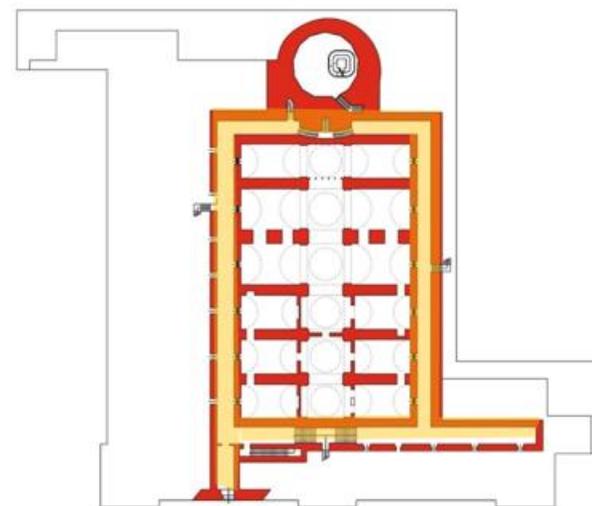
- **Zona 1:** Eventi, allestimenti, mostre temporanee, spettacoli, matrimoni;
- **Zona 2:** Museo permanente (storia dell'edificio, esposizioni carattere marino - palombari);
- **Zona 3:** Sala per piccole rappresentazioni teatrali;
- **Zona 4:** Catering, cucina, stoccaggio tavoli e sedie;
- **Zona 5:** Sala Conferenze;
- **Zona 6:** Cella allestita e spazi modellini/diorami;
- **Zona 7:** Alloggio custode / Letti di necessità;
- **Zona 8:** Reception e segreteria, sala controllo monitor;
- **Zona 9:** Stanza dei Suoni (attività educative);
- **Zona 10:** Bagni.

### PIANO PRIMO e COPERTURA - Funzioni

- Corridoi ad uso di visita e di transito;
- Copertura non accessibile.



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

## FORTE PALMARIA

### 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 difensiva (A), 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.
- Gestione delle strutture recuperate.

### Possibili funzioni insediabili

- Polo Museale

Offerta permanente: attività espositiva (parco archeologico militare e museo delle fortificazioni), percorso panoramico esterno e percorsi interrati;

Offerta temporanea: attività espositiva, teatrale ed eventi (sia interna sia esterna - Spianate dei Cavalieri);

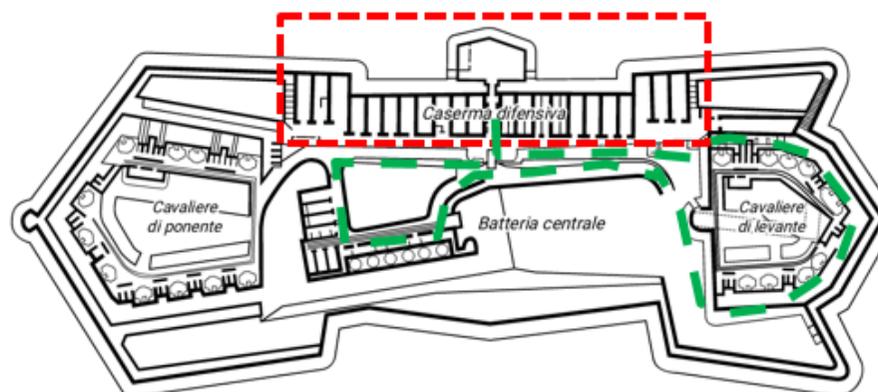
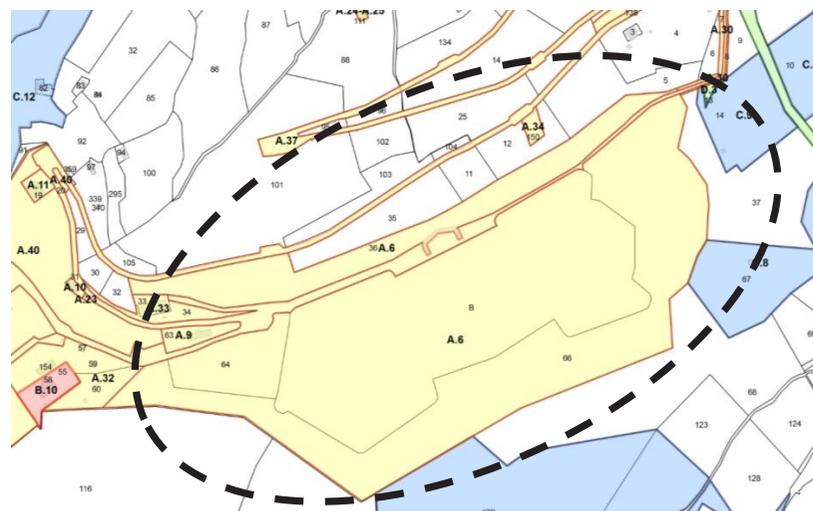
Offerta didattica: tour per scuole, visite accompagnate.

Offerta commerciale: bookshop e punto vendita.

- Alta Scuola Internazionale degli Studi del Turismo
- Ricettivo turistico

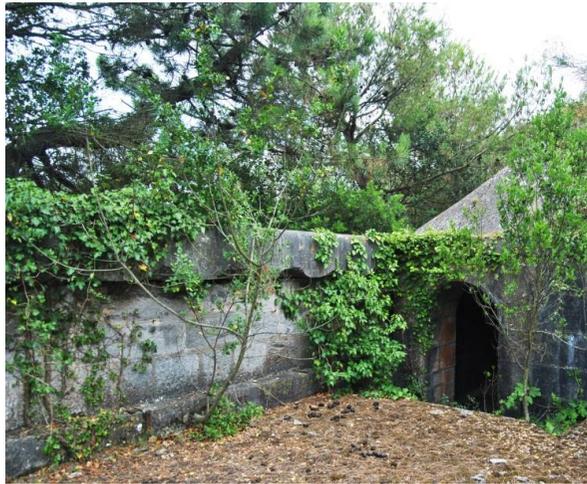
### Stato Manutentivo

Complessivamente lo stato manutentivo dell'immobile è definibile come 'pessimo'. L'ipotesi di recupero contempla un cantiere complesso (con tempistiche lunghe per difficoltà di posizione e logistica degli apprestamenti).



- CASERMA DIFENSIVA
- PERCORSO ESTERNO PARCO ARCHEOLOGICO MILITARE

FORTE PALMARIA



## 5.5.2 Fortificazioni secondarie

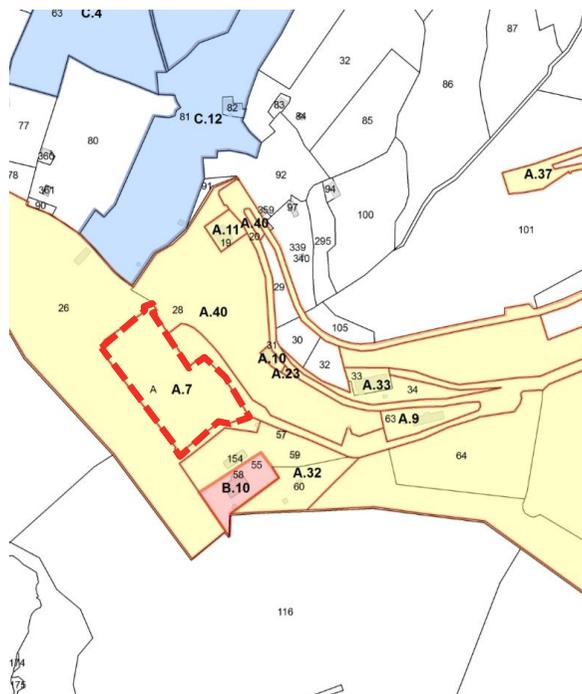
### OSTELLO C.E.A. Ex Batteria Semaforo - Asset A.7

#### Consistenze planimetriche

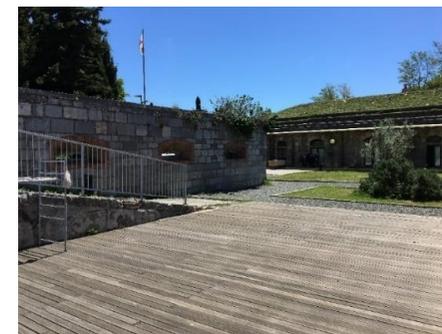
1.140 mq con 42 posti letto attualmente.

Lavori di valorizzazione immobile per area esterna ed interna.

Possibilità di ampliamento struttura Ostello con ulteriori 16 posti letto.



*Aree esterne*



*Viste dalla terrazza C.E.A.*

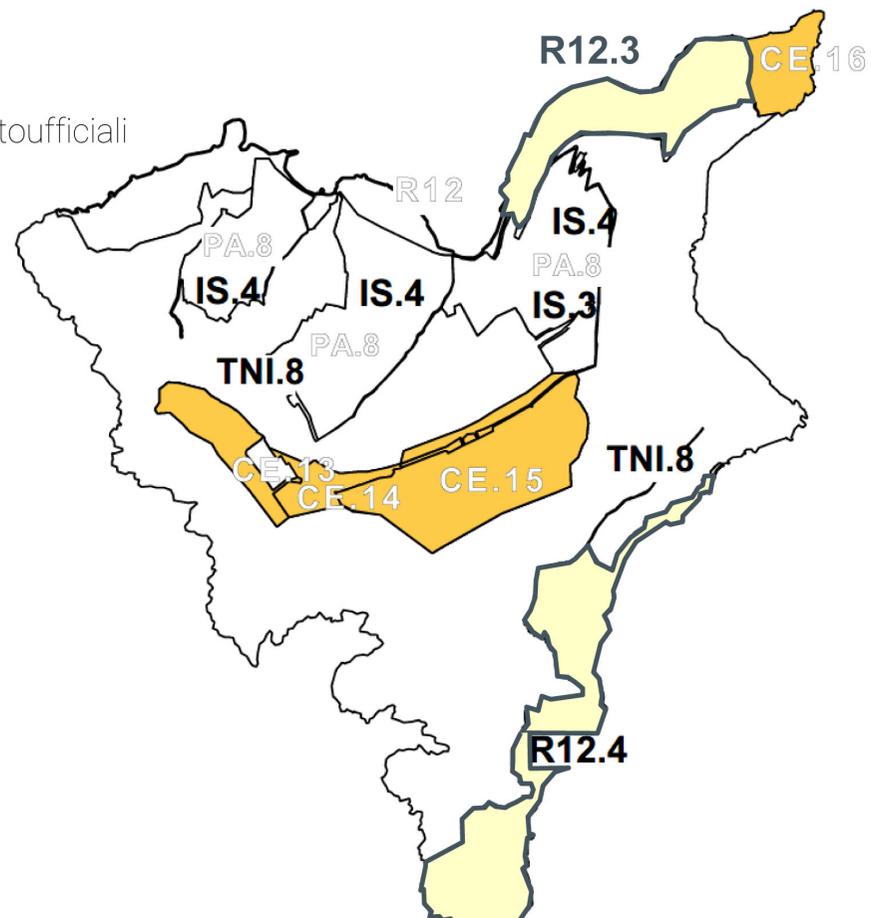


### 5.5.3 Edifici civili - Potenziali strutture ricettive

AMBITI PER INSEDIAMENTO DI STRUTTURE RICETTIVE E SERVIZI DI USO PUBBLICO

SCHEDE con Edifici negli Ambiti:

- R12.3 - Approdo e costa del Terrizzo - Bagni sottoufficiali
- R12.4 - Pozzale capo dell'isola
- CE.13 - Batteria sperimentale del Semaforo
- CE.14 - Case del Semaforo alla Palmaria
- CE.15 - Forte Cavour
- CE.16 - Punta della scuola - Carceri



Albergo diffuso

## CHE COSA È?

- un albergo che non si costruisce: reception, spazi comuni, punti ristoro, camera, appartamenti in un borgo abitato con i servizi alberghieri garantiti;
- un albergo compatibile: aderente al territorio (camera vere, case vere, nella 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 – centro storico;
- servizi comuni: presenza di locali adibiti a spazi comuni per gli ospiti (ricevimento, bar, punto ristoro);
- distanza ragionevole degli stabili: massimo 300 metri tra le unità abitative e la struttura con i principali servizi di accoglienza;
- presenza di un ambiente autentico;
- riconoscibilità.

Albergo diffuso

## IL CONCETTO

- un po' casa, un po' albergo, per chi non ama i soggiorni in hotel.
- le sue componenti sono dislocate in immobili diversi, all'interno di uno stesso borgo.
- l'aggettivo "diffuso" denota una struttura orizzontale, non verticale come quella degli alberghi tradizionali.
- il termine "albergo" indica che sono disponibili per gli ospiti tutti i servizi alberghieri.

## I PUNTI DI FORZA

- un modello originale di ospitalità;
- un modello italiano esportabile in tutto il bacino mediterraneo;
- un albergo che non si costruisce;
- un'esperienza autentica;
- un motore di sviluppo territoriale.

## Legge Regionale n°32 del 12.11.2014 | Testo unico in materia di strutture turistico ricettive e norme in materia di imprese turistiche

La presente legge disciplina l'offerta turistica, ricettiva e balneare regionale esercitata da imprese turistiche ovvero da enti o da associazioni in forma imprenditoriale mediante diverse tipologie, tra cui le strutture ricettive alberghiere.

Le strutture ricettive garantiscono la gestione unitaria dei servizi di pernottamento (secondo quanto previsto dalle disposizioni attuative) e l'offerta libera e indifferenziata al pubblico (salvo quanto diversamente disposto dalla presente legge).

Per gli edifici esistenti di interesse storico, culturale, architettonico i comuni possono prevedere deroghe ai requisiti igienico sanitari previsti nelle disposizioni attuative relative alle strutture ricettive qualora la conformazione strutturale e architettonica dell'organismo edilizio non consenta, senza alterazioni, il raggiungimento delle soglie dimensionali fissate dalle disposizioni attuative medesime.

Sono strutture ricettive alberghiere gli esercizi pubblici a gestione unitaria che offrono ospitalità al pubblico in uno o più stabili o parti di stabili.

Di queste fanno parte:

- a) gli alberghi;
- b) le residenze turistico-alberghiere;
- c) le locande;
- d) gli **alberghi diffusi**.

Si definiscono alberghi diffusi le strutture ricettive ubicate in edifici ricadenti nei centri storici o in ambiti territoriali ad essi equivalenti individuati dal vigente strumento urbanistico che forniscono alloggio ai clienti in unità abitative costituite da camere. Si elencano di seguito le principali caratteristiche:

- Hanno una capacità ricettiva, comprensiva dei letti aggiuntivi, non inferiore a 30 posti letto nei comuni con un numero di residenti superiore a 5.000, e a 10 posti letto, nei comuni con un numero di residenti non superiore a 5.000.

- È consentita la presenza di unità abitative, di tipo residenza turistico-alberghiera, dotate di cucina o posto-cottura, nel limite di una capacità ricettiva non superiore al 40% di quella complessiva dell'esercizio con esclusione dei posti letto aggiuntivi definiti dalle disposizioni attuative.

- L'albergo diffuso è compatibile con le seguenti destinazioni urbanistiche: turistico-ricettiva e residenziale.

Albergo diffuso in Liguria | Best practices

Munta e Cara | Apricale (IM)



Relais del Maro | Borgomaro (IM)



Colletta | Castelbianco (SV)



Albergo diffuso

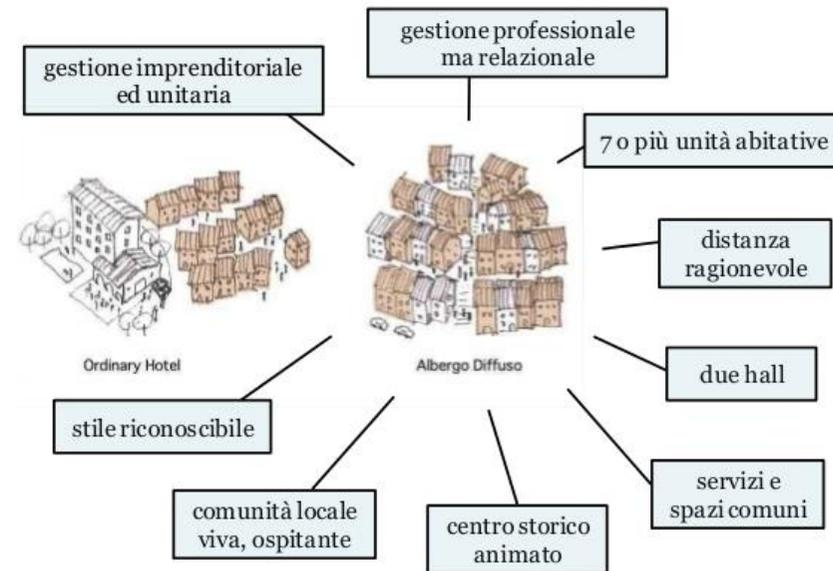
## LE OPPORTUNITÀ

- VALORIZZA I BENI PRIVATI:

- ✓ ABITAZIONI;
- ✓ IMPRESE;
- ✓ PRODUZIONI LOCALI.

- VALORIZZA I BENI PUBBLICI:

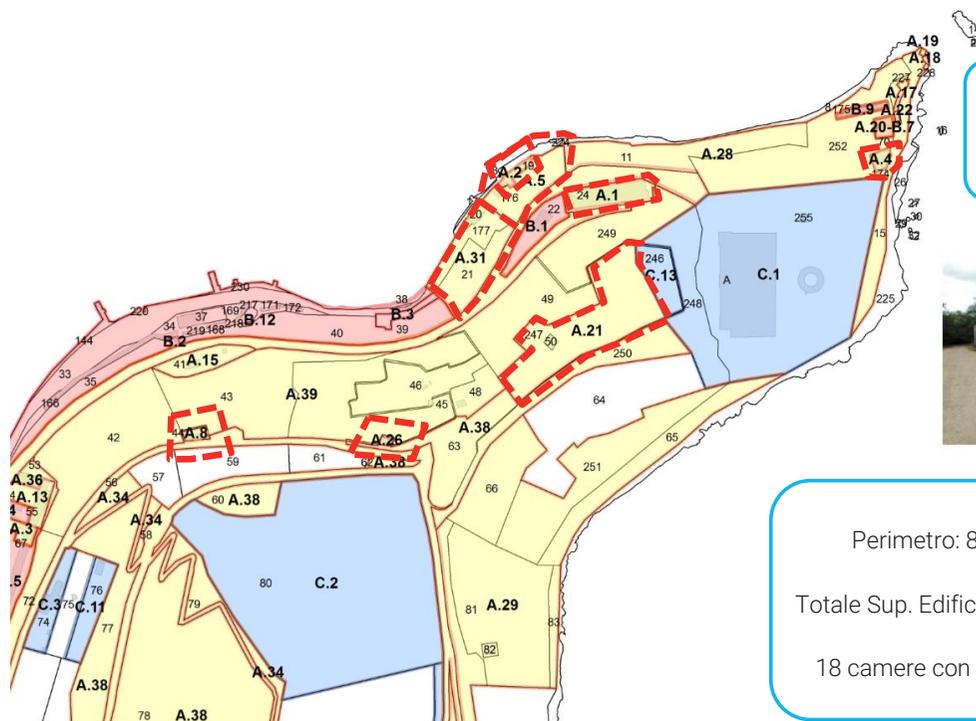
- ✓ RISORSE NATURALI, STORIA E CULTURA;
- ✓ INFRASTRUTTURE, STRUTTURE, ETC;
- ✓ ORGANIZZAZIONI E INIZIATIVE TURISTICHE.



- TRASFORMA UN BORGO IN UN LUOGO IDEALE PER VIVERE E LAVORARE TUTTO L'ANNO.

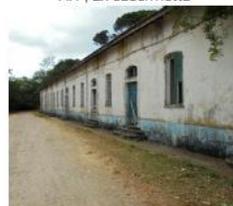
## LOCALITÀ: VIA DELLO SCHENELLO – PUNTA DELLA SCUOLA

Scheda	N°	Sup. territoriale	Sup. edificata	Usi in Atto	Tipologia	Funzioni	Stato di Cons.	Epoca	PUC	N° camere	Posti Letto
A	1	996	578	Ex Casermetta	Edificio	Hall, Ristorante, Breakfast, Servizi igienici, Cucine, Spazi esterni	Mediocre	1850-1899	R.12.3	-	-
A	2	167	230	Ex Villa sul mare con pontile d'approdo	Edificio	4 suites (2 per piano)	Pessimo	1899	R.12.3	4	8
A	4	158	137	Ex Villa	Edificio	2 suites (divisione a metà)	Pessimo	1850	CE.16	2	4
A	5	1.355	44	Ex Villa	Edificio	2 suites (1 per piano)	Pessimo	n.a.	R.12.3	2	4
A	8	160	65	Ex Abitazione	Edificio	2 suites	Pessimo	1850	R.12.3	2	4
A	21	4.388	58	Fabbricato rurale	Edificio	2 doppie	Buono	n.a.	R.12.3	2	4
A	26	60	52	Alloggio	Edificio	2 doppie	Discreto	1960	R.12.3	2	4
A	31	2.399	250	Ex Villa	Edificio	4 suites (2 per piano)	Pessimo	1899	R.12.3	4	8
<b>8</b>		<b>9.683</b>	<b>1.414</b>							<b>18</b>	<b>36</b>



Edifici compresi nel Programma di Valorizzazione ritenuti particolarmente rilevanti per caratteristiche architettoniche, storico-funzionali, dimensionali e di posizione in ottica strategica.

A.1 | Ex casermetta



A.2 | Ex villa sul mare



A.8 | Ex abitazione



A.26 | Alloggio



A.31 | Ex Villa



Perimetro: 8 Immobili  
 Totale Sup. Edificata = 1.414 mq  
 18 camere con 36 posti letto

## 5.5.4 Edifici civili - Potenziali pubblici esercizi - ristorazione

### ASSET A.9

#### Consistenze planimetriche

Edificio una volta adibito a casa cantoniera di 156 mq.

#### Possibili funzioni insediabili

- Ristorante / Ristoro;
- Caffetteria Forte Cavour.



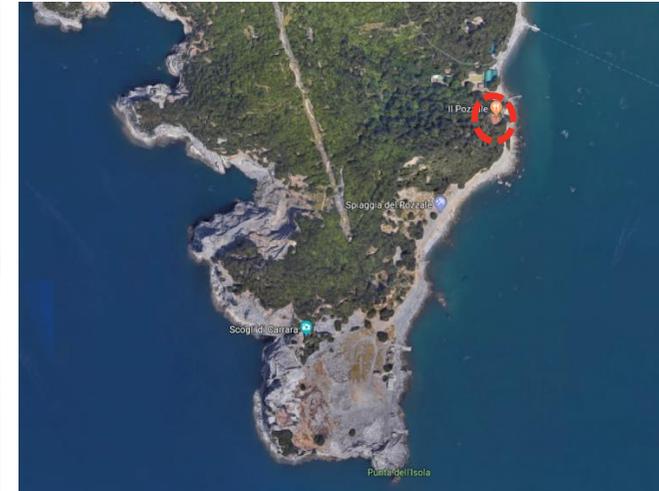
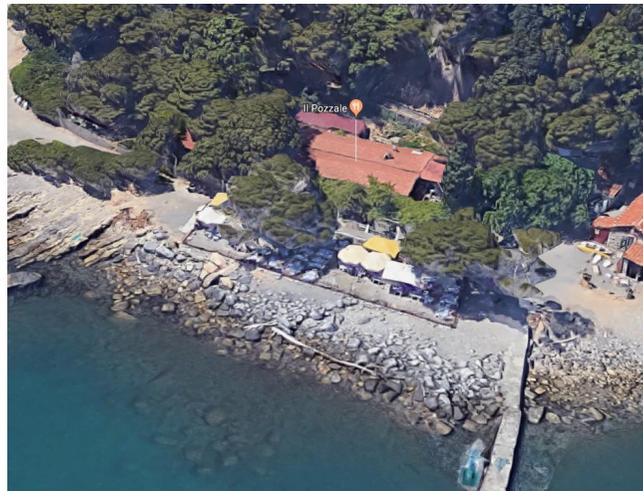
### ASSET A.27

#### Consistenze planimetriche

Edificio Ristorante con una superficie di 64 mq.

#### Possibili funzioni insediabili

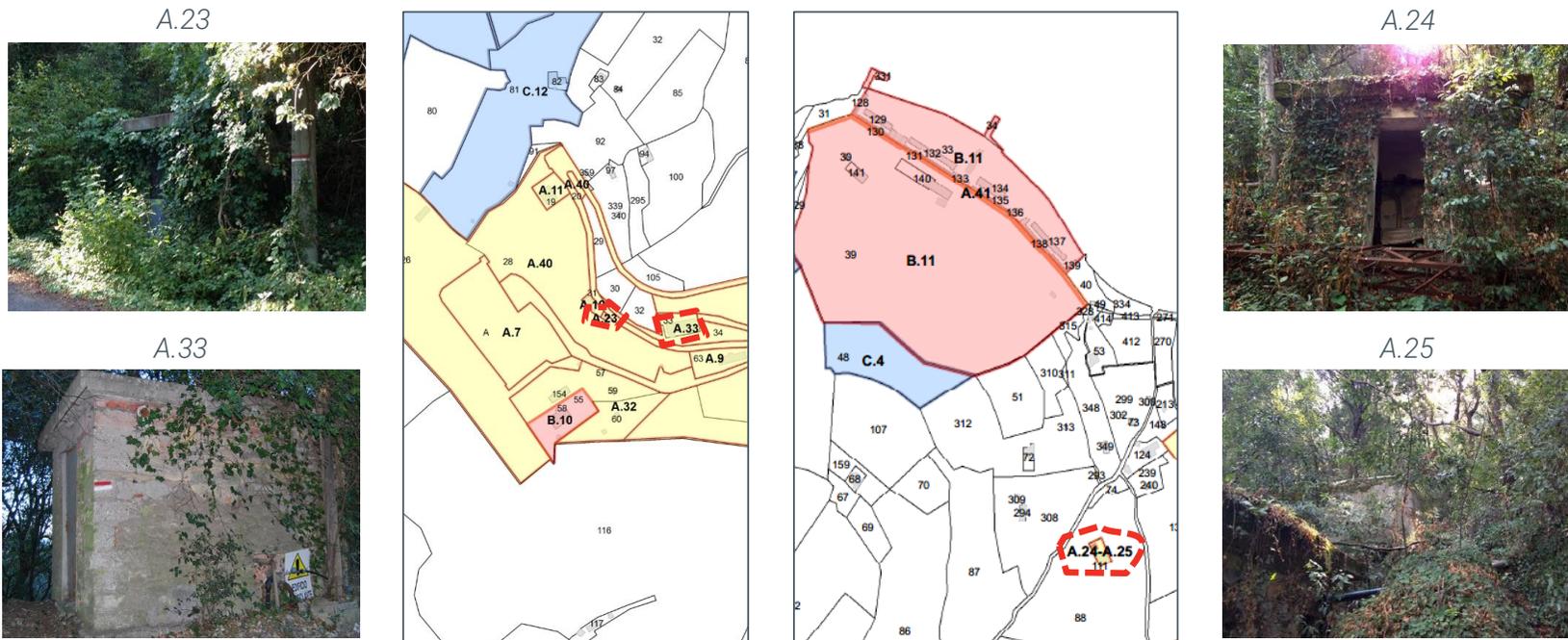
- Ristorante / Ristoro.



## 5.5.5 Edifici civili - Da demolire

ELENCO SCHEDE INTEGRALI TIPO A - FABBRICATI										
beni compresi nel Programma di Valorizzazione, oggetto di trasferimento al Comune di Portovenere										
Scheda	N°	Foglio	Mappale	Subalterno	Sup. territoriale	Sup. edificata	Uso in Atto	Stato di Cons.	Epoca	PUC
A	23	14	17	-	28	4	Box	Pessimo	n.a.	TNI.8
A	24	12	118	-	10	-	Locale Pompa	Pessimo	n.a.	TNI.8
A	25	12	111	-	160	-	Serbatoio	Pessimo	n.a.	TNI.8
A	33	14	33	-	3.510	260	Ex Centrale elettrica	Pessimo	n.a.	R12.3

\* Si propone il recupero, ove possibile, della superficie edificata/volumetria in altre zone dell'Isola maggiormente urbanizzate.



## 5.5.6 Immobili 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	Stato di Cons.	Epoca	PUC	Cluster	Suscettività d'Uso	Possibili Modalità Gestionali
B	1	736	82	Alloggio	Buono	Fine '800	R12.3	Marina Militare	Residenziale	Disponibilità Marina Militare
B	2	36	36	Fabbricato rurale - Fornace	Pessimo	n.a.	R12.3	Marina Militare	-	Disponibilità Marina Militare
B	3	265	110	Ex scuola	Pessimo	1960	R12.3	Marina Militare	Residenziale	Disponibilità Marina Militare
B	4	279	128	Alloggio	Buono	Fine '800	R12.3	Marina Militare	Residenziale	Disponibilità Marina Militare
B	5	2.237	615	Alloggio	Mediocre	Fine '800	R12.3	Marina Militare	Residenziale	Disponibilità Marina Militare
B	6	206	203	Alloggio	Buono	Fine '800	R12.3	Marina Militare	Residenziale	Disponibilità Marina Militare
B	7	178	78	Ex Stazione di Rilevamento	Discreto	1850	CE.16	Marina Militare	Residenziale	Disponibilità Marina Militare
B	8	954	91	Alloggio	Buono	1850	R12.3	Marina Militare	Residenziale	Disponibilità Marina Militare
B	9	187	240	Alloggio	Pessimo	1850	CE.16	Marina Militare	Residenziale	Disponibilità Marina Militare
B	10	4.580	597	Stazione Meteorologica	Discreto	Fine '800	CE.14	Marina Militare	Residenziale	Disponibilità Marina Militare
B	11	30.848	1.409	Stabilimento Balneare	Mediocre	1970	R12.2	Marina Militare	Stabilimento Balneare	Disponibilità Marina Militare
B	12	12.249	614	Stabilimento Balneare	Mediocre	1970	R12.3	Marina Militare	Stabilimento Balneare	Disponibilità Marina Militare
TOTALE		52.755	4.204							

B.10



B.12



B.3



B.11



B.5



## RIEPILOGO

- LOCALITÀ TERRIZZO e SCHENELLO: ristrutturazione dei fabbricati esistenti con mantenimento ad uso residenziale;
  - STAZIONE METEOROLOGICA: ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso in residenziale;
  - STABILIMENTO SOTTUFFICIALI: sistemazione accessi a mare, ristrutturazione cabine e fabbricato ristoro, adeguamento piscina;
  - STABILIMENTO C.R.D.D.: sistemazione accessi a mare, ristrutturazione cabine e fabbricato mensa, sistemazione aree esterne retrostanti e campi sportivi.
- 

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 fornita su indicazione della Forza Armata stessa.

La destinazione d'uso principale indicata è quella residenziale con il mantenimento dei due stabilimenti balneari attualmente presenti e dei relativi servizi.

Le modalità di intervento previste possono essere a seconda dello stato attuale:

- *leggera*: manutenzione ordinaria e adeguamento normativo o messa in sicurezza per gli immobili in pessimo stato;
- *pesante*: intervento di manutenzione straordinaria/ristrutturazione edilizia con il completo rifacimento interno ed esterno.

Si sono considerati dei costi di intervento parametrici compresi tra 600 e 1.200 €/mq per i fabbricati e tra 200 e 300 €/mq per quanto riguarda le aree esterne prettamente pertinenziali.

Per tali 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. Tali costi sono da considerarsi di massima ed indicativi non avendo a disposizione un computo metrico dettagliato; pertanto si rimanda ad uno studio più approfondito circa le reali consistenze degli immobili nella disponibilità della Forza Armata.

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).



# 6

## Strategie di valorizzazione

# 6.1 Le isole minori: il nuovo paradigma dello sviluppo sostenibile



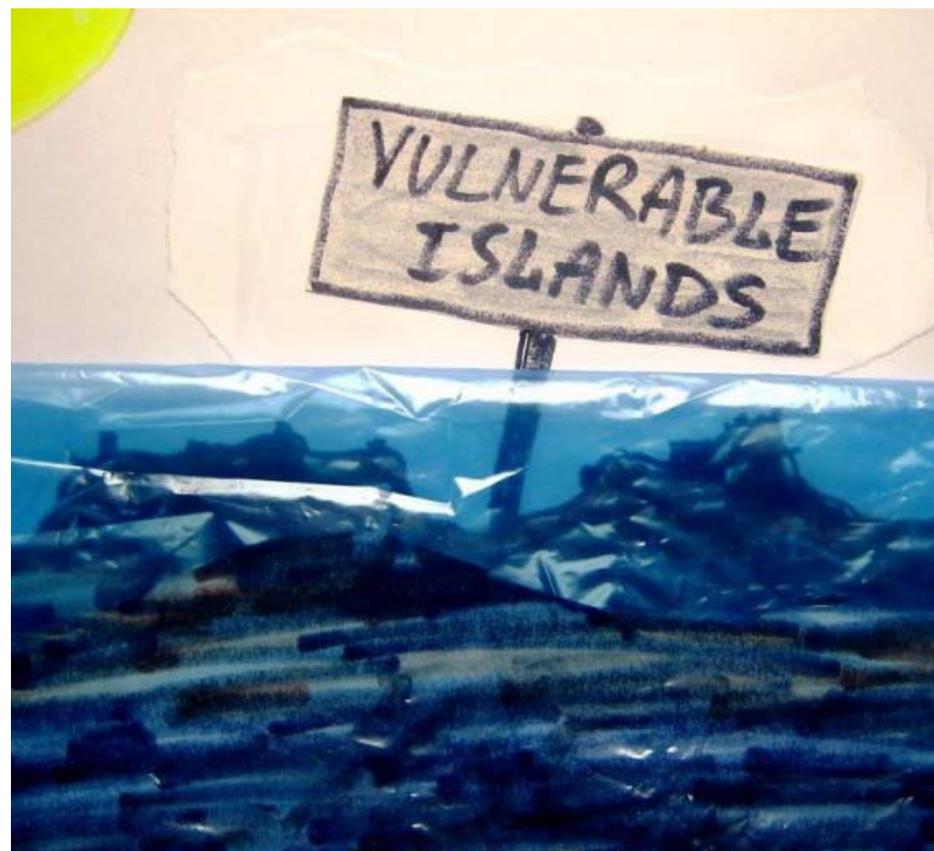
## 6.1.1 Il contesto europeo delle isole minori

L' **ESIN - European Small Islands Federation** - è l'associazione europea che riunisce 1.640 isole minori per fornire un supporto alla loro stabilità e sviluppo. Tra i principali obiettivi dell'associazione rientrano:

- Rafforzare l'identità culturale delle isole;
- Permettere il confronto tra le modalità di affrontare le sfide preposte nei diversi Paesi;
- Influenzare le politiche e le normative europee portando il contributo dell'esperienza delle isole minori;
- Rendere le isole minori veri e propri laboratori per l'innovazione tecnologica, sociale, economica e politico-amministrativa.

Le isole minori sono appunto il contesto ideale dove realizzare sperimentazioni che passano attraverso la transizione energetica, la corretta gestione delle risorse idriche e dei rifiuti e lo sviluppo della mobilità elettrica e sostenibile.

Di recente, sul tema delle isole minori la stessa Commissione Europea si è data un ambizioso obiettivo entro il 2030: **decarbonizzare mille isole europee** ed istituire un segretariato per aiutare a lanciare piani di decarbonizzazione sulle isole. Soprattutto nelle isole minori, infatti, la transizione energetica può configurarsi come un driver per lo sviluppo economico, creando posti di lavoro a livello locale, fornendo nuove opportunità di business e sostenendo l'autosufficienza della stessa comunità isolana. Tra le dieci isole faro su cui attuare il progetto l'unica candidata italiana è Favignana che potrebbe rappresentare un modello replicabile per tutte le isole del Mediterraneo.



### 6.1.2 Il contesto italiano delle isole minori

Al fine di promuovere opportunità di sviluppo e rilancio per le isole minori italiane nel 1986 nasce l' **ANCIM - Associazione Nazionale Comuni Isole Minori** - unione volontaria di 36 comuni di piccole Isole, incluso il **Comune di Portovenere**. Le sfide che tale associazione si pone sono le seguenti:

- superare l'**emarginazione**;
- superare i gap infrastrutturali legati all'insularità;
- superare la prassi di uno sviluppo incentrato quasi esclusivamente sul **turismo balneare** attraverso la **valorizzazione delle tradizioni socio culturali e dei prodotti tipici di qualità**;
- superare le azioni di sviluppo frazionate nelle 36 realtà comunali per recuperare la **forza di un agire comune**.

*“Le **Isole** rappresentano un momento di fermento particolare e costituiscono una esperienza unica come innovazione istituzionale e come **modello di sviluppo** realizzato. Esse costituiscono un **valore unico** sotto il profilo ambientale-naturalistico, ma anche delle **tradizioni e delle culture conservate**, pressoché intatte, grazie all'**insularità**”.*

*Carta delle Isole del Mediterraneo - ANCIM*





MINISTERO DELL'ISTRUZIONE DELL'UNIVERSITÀ E DELLA RICERCA



Nell'ambito del contesto italiano delle isole minori è degno di nota il progetto **SmartIsland** che mira a trovare soluzioni che incrementino l'efficienza energetica, economica ed ambientale dell'intero sistema di produzione, gestione, distribuzione e uso delle risorse nelle isole minori italiane e a creare modelli virtuosi di sostenibilità ambientale.

Il progetto, realizzato dal CNR IIA ed Exalto, supporta le isole minori nella transizione verso un modello virtuoso di sostenibilità ambientale, studiando le migliori soluzioni in quattro ambiti di intervento:

- Energia (utilizzo di fonti rinnovabili per produrre energia pulita);
- Mobilità (piano di mobilità sostenibile che preveda l'utilizzo di auto elettriche

e veicoli TPL ecologici);

- Rifiuti (piano di gestione che preveda la raccolta differenziata porta a porta, supportata da azioni di prevenzione ed informazione);

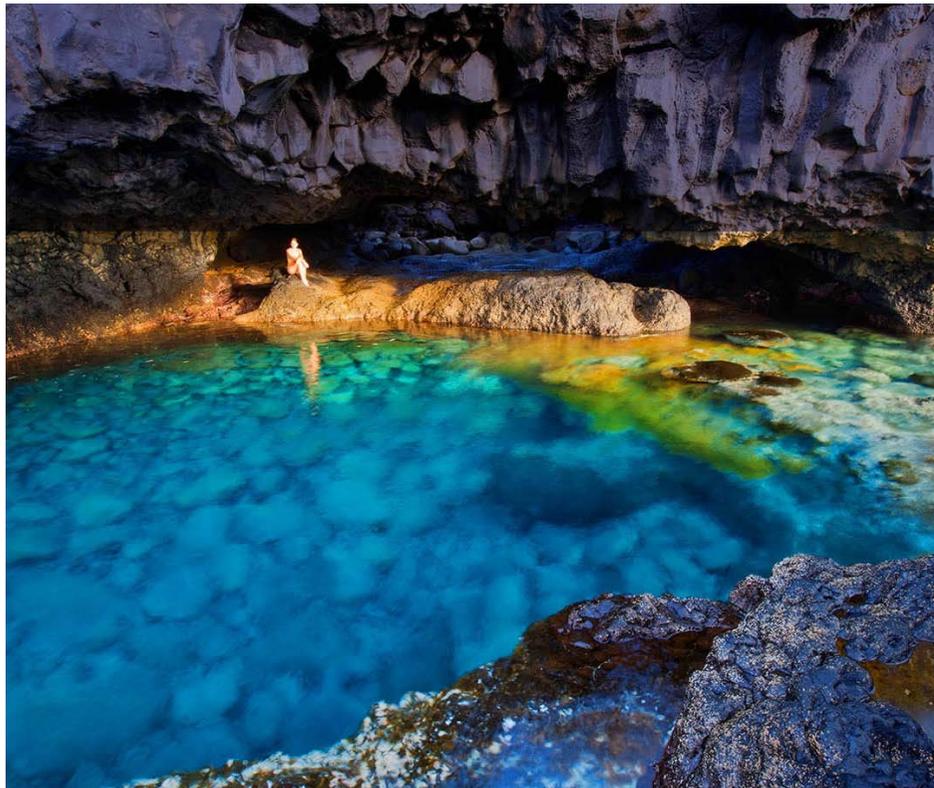
- Ambiente (strategie di tutela e salvaguardia paesistico-ambientale mirate data la fragilità degli ecosistemi).

Tale progetto si pone come obiettivo ultimo quello di proporre un **modello di sviluppo isolano basato su una crescita costante locale sostenibile, che offra un'elevata qualità di vita alla popolazione proteggendo le risorse naturali e dotando la fornitura di energia e le forme di trasporto di dispositivi tecnologici intelligenti.**



### ISOLA DI EL HIERRO | SPAGNA

Area	269.000 ha
Abitanti	10.100
Highlights	Prima isola al mondo ad aver raggiunto l'autosufficienza energetica
Sfida	Potenziamento degli attuali impianti idroelettrici ed eolici; studio di un sistema di mobilità elettrica che serva l'intera isola



### ISOLA DELLA CERTOSA | VENETO

Area	22 ha
Abitanti	Disabitata
Highlights	Proprietà del demanio civile destinata a parco pubblico
Sfida	Certosa Smart Island: Progetto di risanamento e recupero morfologico e ambientale dell'isola, in funzione della rivitalizzazione economica dell'isola stessa; sperimentazione di nuove tecnologie ed energie pulite



## ISOLA DELL'ASINARA | SARDEGNA - ITALIA

Area	5200 ha
Abitanti	Disabitata
Highlights	Alla Conservatoria delle Coste è stata affidata la gestione dell'intero territorio
Sfida	Indirizzare una geografia del riuso per i patrimoni regionali per valorizzare e rafforzare l'atmosfera inconfondibile e atemporale che i luoghi emanano



## ISOLA DI LA MADDALENA | SARDEGNA - ITALIA

Area	5.130 ha
Abitanti	11.276
Highlights	Parco Nazionale dell'Arcipelago di La Maddalena, SIC - ZPS
Sfida	Mettere in atto una strategia che fornisca gli indirizzi di sviluppo per i principali sistemi di paesaggio identificati nell'arcipelago e per il tessuto insediativo della città di La Maddalena.



## ISOLA DI LAMPEDUSA | ITALIA

Area	2.000 ha
Abitanti	6.304
Highlights	Riserva Naturale Orientata Isola di Lampedusa, SIC - ZPS
Sfida	Costruire un quadro strategico che integri gli interessi delle amministrazioni con le progettualità in atto creando regole precise a cui enti pubblici e privati si possano riferire per una progettazione virtuosa che rifletta l'eccezionale bellezza dell'isola



## ISOLA LONGA | ITALIA

Area	120 ha
Abitanti	Disabitata
Highlights	Riserva Naturale Regionale Isole dello Stagnone, SIC - ZPS
Sfida	Promuovere un modello di sviluppo che valorizzi un ambiente di elevatissimo valore naturalistico e su cui insistono numerosi vincoli ambientali, prevedendo il recupero delle saline e degli immobili esistenti a scopo ricettivo



## 6.2 Palmaria domani: ragionare per estremi

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, per Palmaria si possono ipotizzare svariati scenari di sviluppo.

In considerazione delle due forti vocazioni dell'isola, da un lato la natura con il grande patrimonio paesaggistico-ambientale, dall'altro la cultura con il grande patrimonio immobiliare rimasto dal passato militare dell'isola, ragionando per estremi si possono configurare due scenari di sviluppo che partono da principi completamente differenti.

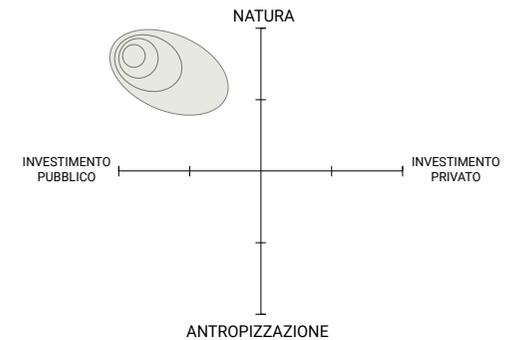
In un primo scenario, tendente per lo più alla conservazione, si prevedono interventi minimali di manutenzione ai fini preservare principalmente il

patrimonio paesaggistico-ambientale esistente.

Al contrario, il secondo scenario prospettato prevede il massimo sfruttamento possibile degli immobili (edifici e terreni) che rientrano nel programma di valorizzazione e il coinvolgimento di ulteriori ambiti non facenti parte del programma ma considerati strategici in virtù delle loro peculiarità e della loro posizione.

Di entrambi gli scenari vengono sintetizzate le potenzialità e le criticità che il tipo di sviluppo prospettato può far emergere a livello paesaggistico, economico e sociale. Tale sintesi sarà utile successivamente per la configurazione degli scenari tendenti all'equilibrio prospettati nel successivo paragrafo.





## 6.2.1 Scenario 1: il completamento della rinaturalizzazione

Lo scenario che si configura prevede l'attuazione di interventi minimali per lo più di manutenzione ordinaria e straordinaria ai fini di tutelare e preservare il patrimonio culturale e paesaggistico-ambientale esistente. L'obiettivo strategico è rendere Palmaria un vero e proprio **Paradiso della Natura** sufficientemente attrezzato ad accogliere visitatori amanti della natura ed escursionisti. Nello specifico, per questo scenario si prevedono le seguenti tipologie di intervento:

### A. 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.

### B. Riqualficare gli approdi esistenti

Si prevede la sistemazione della banchina e la messa in sicurezza dei moli esistenti di Punta Secca, Terrizzo e Pozzale, dove si prevede anche la sistemazione del ristorante. Si prevede, inoltre, l'inserimento di un centro velico situato tra gli approdi di Punta Secca e Terrizzo.

### C. Rendere fruibili i sistemi difensivi dell'isola (\*)

#### 1. Sistema difensivo Forte Palmaria

Si prevede che il Forte Palmaria venga pulito dalla vegetazione infestante all'interno e negli spazi esterni di pertinenza e messo in sicurezza al fine di

renderlo visitabile per le parti che ancora oggi sono riconoscibili. In alternativa alla passeggiata lungo i sentieri esistenti, l'accesso al Forte Palmaria viene garantito da un sistema di mobilità elettrica lungo la strada carrabile.

#### 2. Sistema difensivo Torre Corazzata Umberto I e Batteria Schenello

La Batteria Schenello viene messa in sicurezza e resa accessibile. 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 ipotizza, inoltre, che possa essere utilizzata come sede del Parco Naturale di Portovenere, come spazio per la didattica e per la ricerca e come sede museale (museo del mare/ museo navale) e che l'ex casermetta e mensa limitrofa possa essere adibita a punto ristoro, previa ristrutturazione dell'immobile.

#### 3. Sistema difensivo Batteria Semaforo

Non si prevedono interventi nella Batteria Semaforo che mantiene l'attuale funzione di ostello.

#### 4. Sistema difensivo Batteria Cala Fornace

La Batteria Cala Fornace viene messa in sicurezza e resa accessibile.

### D. Vendere gli immobili del Terrizzo

Si prevede la vendita degli immobili (ex ville e abitazioni di ufficiali e sottufficiali) al Terrizzo.

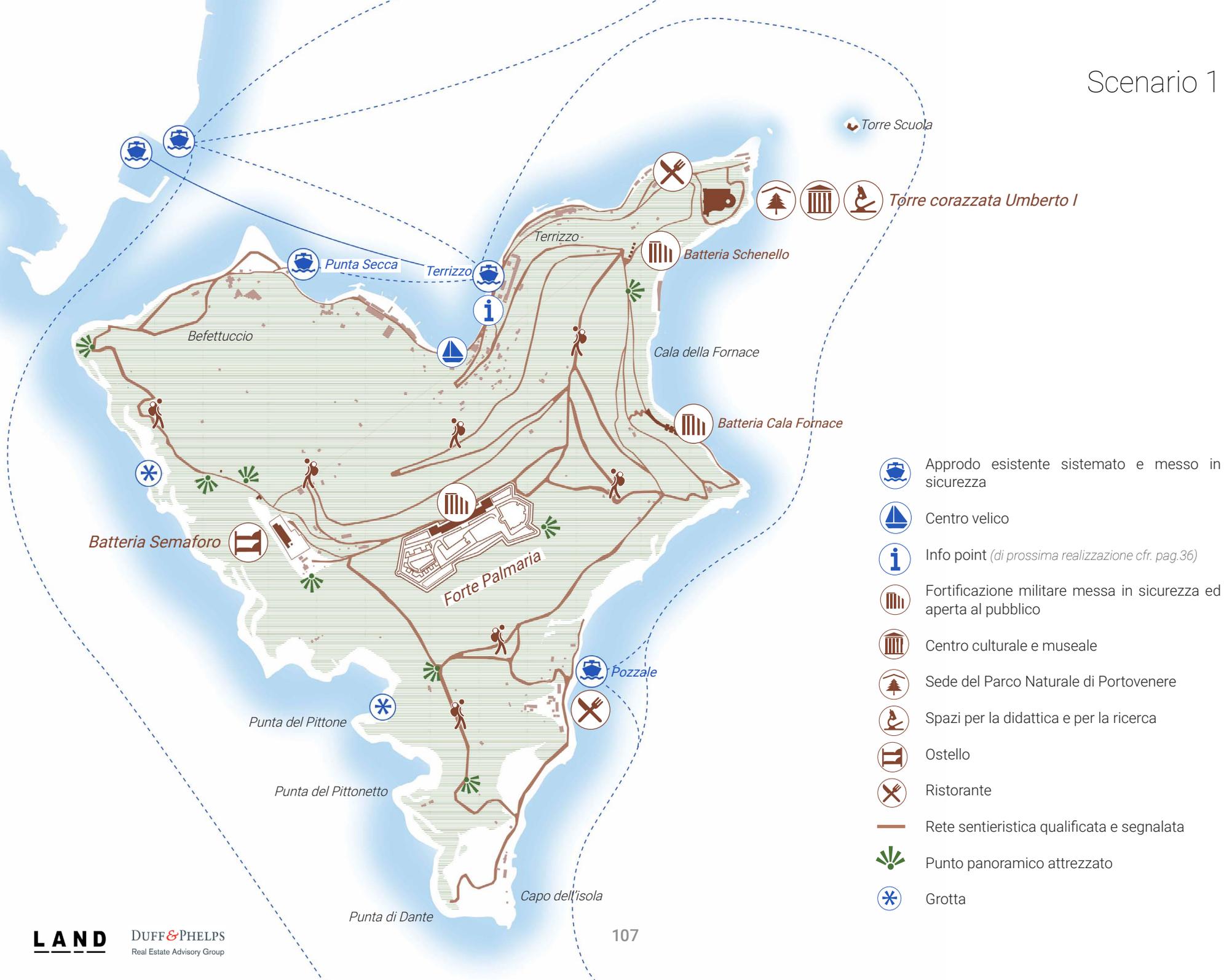
### **E. Mantenere il patrimonio naturale esistente**

Si prevedono interventi di potatura, rimozione di eventuale vegetazione alloctona, e, se necessario, di manutenzione sulla vegetazione autoctona al fine di migliorarne le condizioni vegetative.

### **F. Valorizzare la rete sentieristica esistente**

Si prevede la qualificazione della rete sentieristica attraverso pulitura, ripristini localizzati della pavimentazione, inserimento di opportuna cartellonistica e attrezzatura dei punti belvedere con elementi di arredo minimali.

*(\*) Il sistema difensivo Batteria Cava Carlo Alberto, seppure analizzato e citato in fase di approfondimento conoscitivo, non viene preso in considerazione negli scenari progettuali in quanto, oggigiorno dell'intero impianto restano visibili solo pochi resti di fabbricati logistici, ed in particolare una postazione monoarma in casamatta di cemento armato.*



**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	Ristorante	Vendita / Locazione
A	2	167	230	Ex Villa sul mare con pontile d'approdo	Edifici Civili	Residenziale	Vendita
A	3	326	95	Ex Alloggio	Edifici Civili	Residenziale - Servizi Pubblici - Pubblici Esercizi	Vendita / Locazione
A	4	158	137	Ex Villa	Edifici Civili	Residenziale	Vendita
A	5	1.355	44	Ex Villa	Edifici Civili	Residenziale	Vendita
A	6	108.490	3.450	Ex Fortificazione	Fortificazioni Principali	Museo	Locazione
A	7	6.040	1.140	C.E.A. - Ex Batteria Semaforo	Fortificazioni Secondarie e spazi pertinenziali	Ricettivo	Locazione
A	8	160	65	Ex Abitazione	Edifici Civili	Residenziale	Vendita
A	9	1.240	156	Ex Alloggio	Edifici Civili	Ristorante - Bar - Ristoro	Locazione
A	10	180	77	Ex Alloggio	Edifici Civili	Residenziale	Vendita
A	11	600	346	Ex Palazzina Alloggio Ufficiali	Edifici Civili	Residenziale	Vendita
A	12	78	78	Fabbricato in disuso (demolito)	Edifici Civili	Terreno	-
A	13	600	164	Magazzino	Edifici Civili	Magazzino - Servizi Pubblici - Pubblici Esercizi	Vendita / Locazione
A	14	10	10	Costruzione non abitata	Fortificazioni Secondarie e spazi pertinenziali	Museo (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	Locazione
A	18	23	-	Ex Bunker	Fortificazioni Secondarie e spazi pertinenziali	Museo	Locazione
A	19	16	-	Ex Bunker	Fortificazioni Secondarie e spazi pertinenziali	Museo	Locazione
A	20	178	78	Ex Stazione di Rilevamento	Edifici Civili	Residenziale	Vendita
A	21	4.388	58	Fabbricato rurale	Edifici Civili	Residenziale	Vendita
A	22	23	-	Ex Bunker	Fortificazioni Secondarie e spazi pertinenziali	Museo	Locazione
A	23	28	4	Box	Edifici Civili	Magazzino	Demolizione
A	24	10	-	Locale Pompa	Terreni / Infrastrutture	-	Demolizione
A	25	160	-	Serbatoio	Terreni / Infrastrutture	-	Demolizione
A	26	60	52	Alloggio	Edifici Civili	Residenziale	Vendita
A	27	685	64	Ristorante	Edifici Civili	Ristorante	Locazione
A	31	2.399	250	Ex Villa	Edifici Civili	Residenziale	Vendita
A	32	71.158	84	Complesso di Edifici con pertinenza	Edifici Civili	Residenziale	Vendita
A	33	3.510	260	Ex Centrale elettrica	Terreni / Infrastrutture	-	Demolizione
A	36	970	154	Ex Chiesa	Edifici Civili	Chiesa	-
<b>TOTALE</b>		<b>204.972</b>	<b>7.574</b>				

**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	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	35	2.435	420	Ex Fornace	Fortificazioni Secondarie e spazi pertinenziali	Museo (Cala Fornace)	Locazione
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)	Locazione
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)	Locazione
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)	Locazione
A	40	11.310	-	Complesso di terreni	Terreni / Infrastrutture	Complesso di terreni	-
A	41	554	-	Percorso pedonale	Terreni / Infrastrutture	Percorso pedonale	-
<b>TOTALE</b>		<b>145.245</b>	<b>420</b>				

**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	Disponibilità Marina Militare
B	2	36	36	Fabbricato rurale - Fornace	Marina Militare	-	Disponibilità Marina Militare
B	3	265	110	Ex scuola	Marina Militare	Residenziale	Disponibilità Marina Militare
B	4	279	128	Alloggio	Marina Militare	Residenziale	Disponibilità Marina Militare
B	5	2.237	615	Alloggio	Marina Militare	Residenziale	Disponibilità Marina Militare
B	6	206	203	Alloggio	Marina Militare	Residenziale	Disponibilità Marina Militare
B	7	178	78	Ex Stazione di Rilevamento	Marina Militare	Residenziale	Disponibilità Marina Militare
B	8	954	91	Alloggio	Marina Militare	Residenziale	Disponibilità Marina Militare
B	9	187	240	Alloggio	Marina Militare	Residenziale	Disponibilità Marina Militare
B	10	4.580	597	Stazione Metereologica	Marina Militare	Residenziale	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
<b>TOTALE</b>		<b>52.755</b>	<b>4.204</b>				

**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)	Locazione
C	3		132	Ex Villa	Edifici Civili	Residenziale	Vendita
C	5	2.410	144	Complesso di edifici con pertinenza	Edifici Civili	Residenziale	Vendita / Locazione
C	10	968	968	Torre	Fortificazioni Secondarie e spazi pertinenziali	Museo	Locazione
<b>TOTALE</b>		<b>20.613</b>	<b>5.444</b>				

**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	-
<b>TOTALE</b>		<b>226.995</b>	<b>72</b>				

**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	-
<b>TOTALE</b>		<b>11.441</b>	<b>79</b>				

Fare dell'isola di Palmaria un Paradiso della Natura | Best practices

### Isola dell'Asinara - Sardegna



### 6.2.1.1 Sostenibilità economico-finanziaria e strategie gestionali

#### Costo di massima dell'intervento

Da una prima analisi delle opere ed interventi descritti, per tale scenario si può prevedere un **range di investimento compreso tra 8 – 10 milioni di Euro**. La stima si riferisce ai soli immobili ascrivibili al Comune di Portovenere, nello stato in cui si trovano, e non comprende i beni nella disponibilità della Marina Militare (cfr. p.95 per stima costi di investimento). I costi riportati derivano da una stima di massima sulla fattibilità e tipologia degli interventi analizzati nello scenario. La valutazione non comprende la voce relativa alle "infrastrutture primarie ed impianti" in quanto di difficile stima in mancanza di un progetto definitivo e/o esecutivo.

#### Possibili fonti di ricavo

Lo scenario prevede la vendita degli immobili a prevalente destinazione residenziale (ville, abitazioni in disuso da ristrutturare) ad un prezzo compreso tra **2.000 – 3.000 €/mq** a seconda della posizione e dello stato di manutenzione generale. Per massimizzare il ritorno economico dello scenario sarebbe opportuno aumentare il numero di eventi privati, ad oggi ridotti.

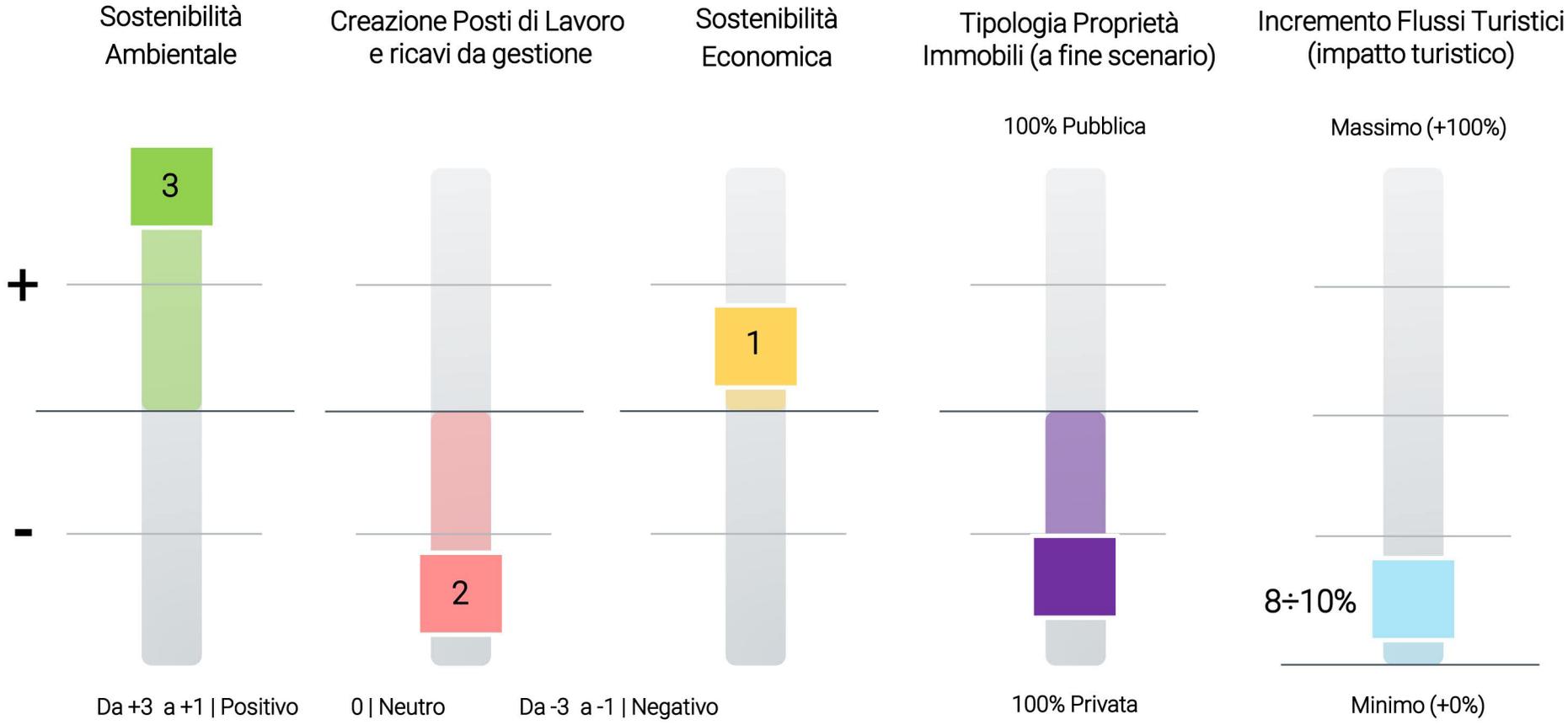
#### Stima dei flussi turistici

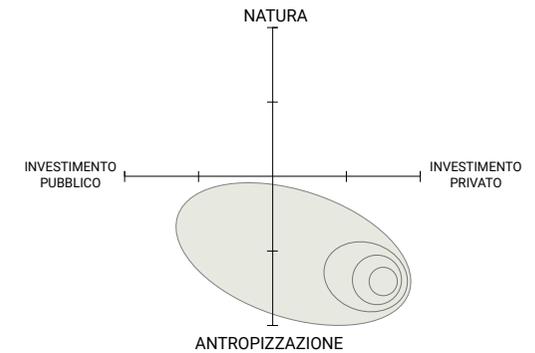
Lo scenario 1 risulta essere il meno impattante dal punto di vista degli interventi ipotizzati. Non essendo previste grandi infrastrutture incidenti sulla capacità di carico dell'Isola, si ritiene auspicabile indicativamente un **aumento dell' 8-10% dei flussi turistici** rispetto alla situazione attuale, in considerazione del trend fisiologico in aumento della domanda turistica in Italia (e in Liguria) e dell'avvio di un marketing territoriale legato al circuito delle Cinque Terre.

#### Strategie gestionali proposte

- Per gli Immobili Civili ad uso residenziale si consiglia l'alienazione da parte del Comune verso privati tramite asta pubblica.
- Per gli immobili con funzione commerciale di ristorazione e pubblici esercizi si prevede come strategia la locazione e/o concessione.
- Per gli immobili del Cluster Fortificazioni si prevede la locazione e/o concessione alle Associazioni già presenti sull'Isola o ad altri soggetti interessati.

# SCENARIO 1 – Sintesi qualitativa





## 6.2.2 Scenario 2: il massimo sfruttamento degli immobili ceduti

Lo scenario che si configura prevede un importante sviluppo infrastrutturale ed insediativo che coinvolge tutta l'isola, anche aree al momento non incluse nel programma di valorizzazione che sono state prese in considerazione in virtù della loro posizione strategica e delle grandi potenzialità di sviluppo che le aree stesse possono offrire. L'isola Palmaria viene resa, così, un'isola attrezzata, con un'ampia offerta di servizi e con due importanti macroambiti destinati a funzione ricettiva diffusa: il Terrizzo e la sommità dell'isola (Batteria Semaforo e Forte Palmaria). Nello specifico, per questo scenario si prevedono le seguenti tipologie di intervento:

### A. 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.

### B. Riorganizzare il sistema degli approdi

Si prevede la riqualificazione dei moli esistenti di Punta Secca, Terrizzo e Pozzale in chiave turistica (sistemazione della banchina, messa in sicurezza del molo, predisposizione di pensilina per l'attesa del battello) e la realizzazione di un nuovo molo al Capo dell'Isola con servizi di accoglienza (info point, ristorante, spazi per eventi) e un sistema di fruizione (sentiero panoramico) della cava dismessa.

Parallelamente alla realizzazione del nuovo approdo, si prevede la ristrutturazione e l'ampliamento del ristorante al Pozzale.

Si prevede, inoltre, l'inserimento di un centro velico tra gli approdi di Punta Secca e Terrizzo a nord dell'isola.

### C. Connettere e rifunzionalizzare i sistemi difensivi dell'isola (\*)

#### 1. Sistema difensivo Forte Palmaria

Si prevede il recupero e la rifunzionalizzazione del Forte Palmaria con inserimento di funzione ricettiva e museale. Il Forte Palmaria, è connesso al nuovo approdo al Capo dell'Isola da un sistema di trasporto su fune (cabinovia), mentre dal Terrizzo l'accesso al Forte Palmaria viene garantito da un sistema di mobilità elettrica lungo la strada carrabile.

#### 2. Sistema difensivo Torre Corazzata Umberto I e Batteria Schenello

La Batteria Schenello viene messa in sicurezza e resa accessibile in quanto piccolo museo a cielo aperto. 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 ipotizza, inoltre, che possa essere utilizzata come sede del Parco Naturale di Portovenere, come spazio per la didattica e per la ricerca e come sede museale (museo del mare/museo navale) e che l'ex casermetta e mensa limitrofa possa essere adibita a punto ristoro, previa ristrutturazione dell'immobile.

### 3. Sistema difensivo Batteria Semaforo

Si prevede la rifunzionalizzazione della Batteria Semaforo adibita ad albergo.

### 4. Sistema difensivo Batteria Cala Fornace

La Batteria Cala Fornace viene messa in sicurezza e resa accessibile, in quanto piccolo museo a cielo aperto.

Si prevede, inoltre, la qualificazione della rete sentieristica esistente (pulitura, ripristini localizzati della pavimentazione e leggera riprofilatura), attrezzatura di punti belvedere e sistemazione delle fortificazioni secondarie. Il circuito di archeologia militare, attrezzato anche con cartellonistica orientativa ed informativa, viene così reso riconoscibile anche in termini di brand.

## D. Riqualificare l'ambito del Terrizzo

Si prevede la ristrutturazione e rifunzionalizzazione di 8 corpi edilizi che potranno essere destinati a struttura ricettiva, dai quali ricavare circa 18 camere e circa 36 posti letto secondo il sistema dell'albergo diffuso.

## E. Creare un nuovo polo attrattivo al Befettuccio

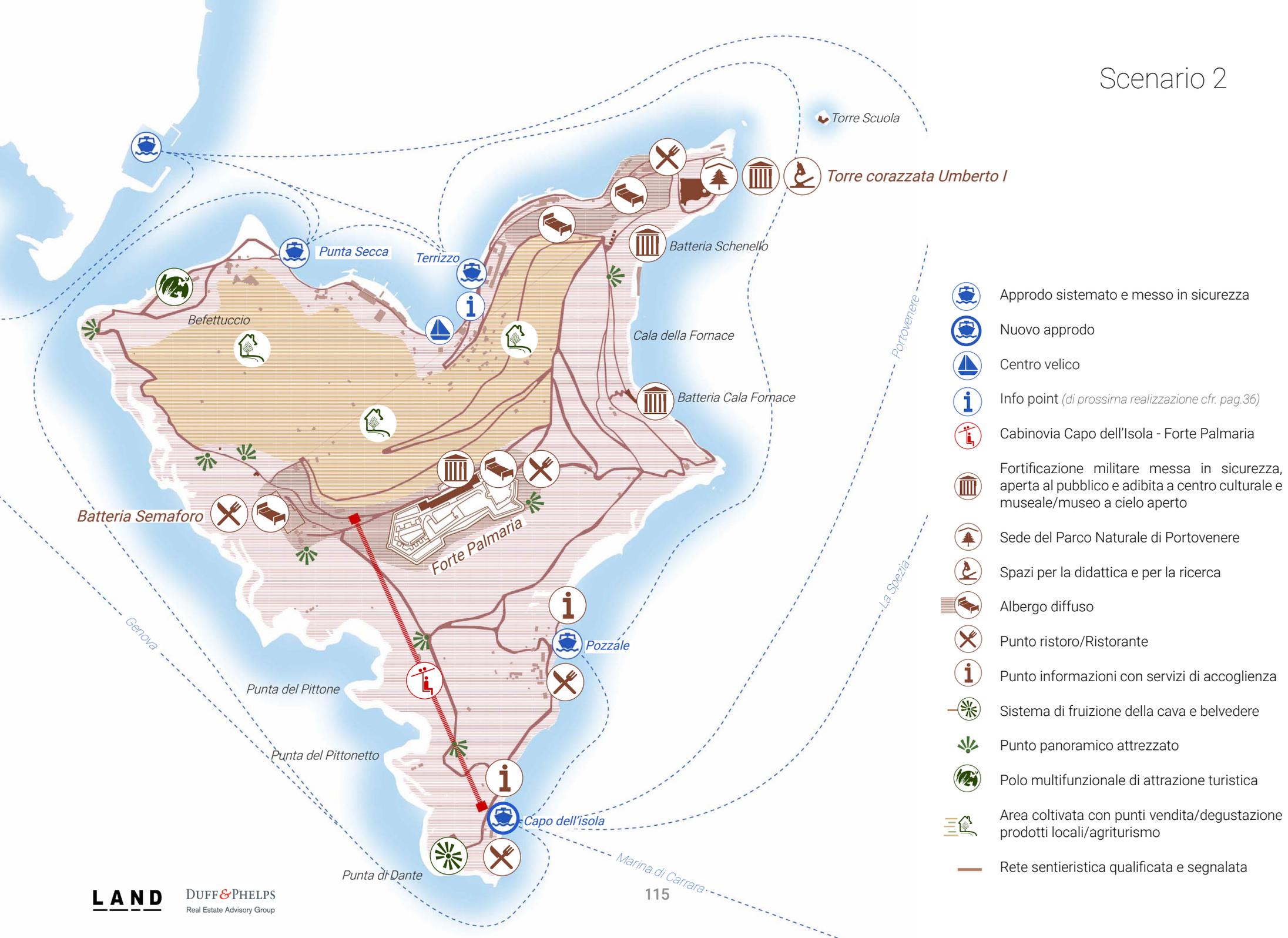
Si prevede la realizzazione di un polo multifunzionale di attrazione turistica di tipo "edutainment" presso la cava Moreschi che consenta entrare in contatto con il patrimonio naturale dell'isola.

## F. Incentivare forme di agricoltura multifunzionale

Si prevede una forma integrata di gestione agroforestale di una porzione territoriale a nord dell'isola pari a circa 25 Ha di cui 15 Ha coltivabili, a fronte dei 4 Ha attualmente coltivati al fine di favorire forme di agricoltura sostenibile, incentivare la vendita di prodotti a km 0 e forme di ospitalità agrituristica.

*(\*) Il sistema difensivo Batteria Cava Carlo Alberto, seppure analizzato e citato in fase di approfondimento conoscitivo, non viene preso in considerazione negli scenari progettuali in quanto, oggi, dell'intero impianto restano visibili solo pochi resti di fabbricati logistici, ed in particolare una postazione monoarma in casamatta di cemento armato.*

# Scenario 2



-  Approdo sistemato e messo in sicurezza
-  Nuovo approdo
-  Centro velico
-  Info point (di prossima realizzazione cfr. pag.36)
-  Cabinovia Capo dell'Isola - Forte Palmaria
-  Fortificazione militare messa in sicurezza, aperta al pubblico e adibita a centro culturale e museale/museo a cielo aperto
-  Sede del Parco Naturale di Portovenere
-  Spazi per la didattica e per la ricerca
-  Albergo diffuso
-  Punto ristoro/Ristorante
-  Punto informazioni con servizi di accoglienza
-  Sistema di fruizione della cava e belvedere
-  Punto panoramico attrezzato
-  Polo multifunzionale di attrazione turistica
-  Area coltivata con punti vendita/de gustazione prodotti locali/agriturismo
-  Rete sentieristica qualificata e segnalata

**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	Ricettivo - Ristorante	Locazione / Concessione
A	2	167	230	Ex Villa sul mare con pontile d'approdo	Edifici Civili	Ricettivo	Locazione / Concessione
A	3	326	95	Ex Alloggio	Edifici Civili	Residenziale - Servizi Pubblici - Pubblici Esercizi	Locazione / Concessione
A	4	158	137	Ex Villa	Edifici Civili	Ricettivo	Locazione / Concessione
A	5	1.355	44	Ex Villa	Edifici Civili	Ricettivo	Locazione / Concessione
A	6	108.490	3.450	Ex Fortificazione	Fortificazioni Principali	Museo - Ricettivo	Locazione / Concessione
A	7	6.040	1.140	C.E.A. - Ex Batteria Semaforo	Fortificazioni Secondarie e spazi pertinenziali	Ricettivo	Locazione / Concessione
A	8	160	65	Ex Abitazione	Edifici Civili	Ricettivo	Locazione / Concessione
A	9	1.240	156	Ex Alloggio	Edifici Civili	Ristorante - Bar - Ristoro	Locazione / Concessione
A	10	180	77	Ex Alloggio	Edifici Civili	Residenziale	Vendita
A	11	600	346	Ex Palazzina Alloggio Ufficiali	Edifici Civili	Residenziale	Vendita
A	12	78	78	Fabbricato in disuso (demolito)	Edifici Civili	Terreno	-
A	13	600	164	Magazzino	Edifici Civili	Magazzino - Servizi Pubblici - Pubblici Esercizi	Locazione / Concessione
A	14	10	10	Costruzione non abitata	Fortificazioni Secondarie e spazi pertinenziali	Museo (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	Locazione / Concessione
A	18	23	-	Ex Bunker	Fortificazioni Secondarie e spazi pertinenziali	Museo	Locazione / Concessione
A	19	16	-	Ex Bunker	Fortificazioni Secondarie e spazi pertinenziali	Museo	Locazione / Concessione
A	20	178	78	Ex Stazione di Rilevamento	Edifici Civili	Residenziale - Ricettivo	Locazione / Concessione
A	21	4.388	58	Fabbricato rurale	Edifici Civili	Ricettivo	Locazione / Concessione
A	22	23	-	Ex Bunker	Fortificazioni Secondarie e spazi pertinenziali	Museo	Locazione / Concessione
A	23	28	4	Box	Edifici Civili	Magazzino	Demolizione
A	24	10	-	Locale Pompa	Terreni / Infrastrutture	-	Demolizione
A	25	160	-	Serbatoio	Terreni / Infrastrutture	-	Demolizione
A	26	60	52	Alloggio	Edifici Civili	Ricettivo	Locazione / Concessione
A	27	685	64	Ristorante	Edifici Civili	Ristorante	Locazione / Concessione
A	31	2.399	250	Ex Villa	Edifici Civili	Ricettivo	Locazione / Concessione
A	32	71.158	84	Complesso di Edifici con pertinenza	Edifici Civili	Residenziale - Ricettivo	Locazione / Concessione
A	33	3.510	260	Ex Centrale elettrica	Terreni / Infrastrutture	-	Demolizione
A	36	970	154	Ex Chiesa	Edifici Civili	Chiesa	-
<b>TOTALE</b>		<b>204.972</b>	<b>7.574</b>				

**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	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	35	2.435	420	Ex Fornace	Fortificazioni Secondarie e spazi pertinenziali	Museo (Cala Fornace)	Locazione / Concessione
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)	Locazione / 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)	Locazione / 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)	Locazione / Concessione
A	40	11.310	-	Complesso di terreni	Terreni / Infrastrutture	Complesso di terreni	-
A	41	554	-	Percorso pedonale	Terreni / Infrastrutture	Percorso pedonale	-
<b>TOTALE</b>		<b>145.245</b>	<b>420</b>				

**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	Disponibilità Marina Militare
B	2	36	36	Fabbricato rurale - Fornace	Marina Militare	-	Disponibilità Marina Militare
B	3	265	110	Ex scuola	Marina Militare	Residenziale	Disponibilità Marina Militare
B	4	279	128	Alloggio	Marina Militare	Residenziale	Disponibilità Marina Militare
B	5	2.237	615	Alloggio	Marina Militare	Residenziale	Disponibilità Marina Militare
B	6	206	203	Alloggio	Marina Militare	Residenziale	Disponibilità Marina Militare
B	7	178	78	Ex Stazione di Rilevamento	Marina Militare	Residenziale	Disponibilità Marina Militare
B	8	954	91	Alloggio	Marina Militare	Residenziale	Disponibilità Marina Militare
B	9	187	240	Alloggio	Marina Militare	Residenziale	Disponibilità Marina Militare
B	10	4.580	597	Stazione Metereologica	Marina Militare	Residenziale	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
<b>TOTALE</b>		<b>52.755</b>	<b>4.204</b>				

**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)	Locazione / Concessione
C	3	910	132	Ex Villa	Edifici Civili	Residenziale	Vendita
C	5	2.410	144	Complesso di edifici con pertinenza	Edifici Civili	Residenziale	Locazione / Concessione
C	10	968	968	Torre	Fortificazioni Secondarie e spazi pertinenziali	Museo	Locazione / Concessione
<b>TOTALE</b>		<b>20.613</b>	<b>5.444</b>				

**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	-
<b>TOTALE</b>		<b>226.995</b>	<b>72</b>				

**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	-
<b>TOTALE</b>		<b>11.441</b>	<b>79</b>				



Inserire un sistema di trasporto su fune nell'ambito di paesaggi particolarmente delicati | Best practices

Funivia Orselina - Cardada | Svizzera



Funivia Brusino-Serpiano  
Monte San Giorgio | Svizzera  
Sito UNESCO



IGA Berlin 2017





Creare un nuovo polo multifunzionale della biodiversità locale | Best practices

### Eden Project - Cornovaglia



### 6.2.2.1 Sostenibilità economico-finanziaria e strategie gestionali

#### Costo di massima dell'intervento

Da una prima analisi delle opere ed interventi descritti, per tale scenario si può prevedere un **range di investimento compreso tra 33 – 38 milioni di Euro**. La stima si riferisce ai soli immobili ascrivibili al Comune di Portovenere, nello stato in cui si trovano, e non comprende i beni nella disponibilità della Marina Militare (cfr. p.95 per stima costi di investimento). I costi riportati derivano da una stima di massima sulla fattibilità e tipologia degli interventi analizzati nello scenario. La valutazione non comprende la voce relativa alle "infrastrutture primarie ed impianti" ed alla realizzazione del "nuovo molo al Capo dell'Isola" in quanto di difficile stima in mancanza di un progetto definitivo e/o esecutivo.

#### Possibili fonti di ricavo

- **Ticket** (nella misura ipotetica di 4,0 €/persona)

Consente di visitare tutti gli immobili pubblici contenuti nel Cluster delle Fortificazioni tra cui il Circuito di Archeologia Militare e i Musei Torre Corazzata Umberto I e Forte Cavour nonché poter usufruire dei servizi pubblici presenti e di nuova installazione.

- **Canoni di concessione e/o locazione**

Immobili a destinazione ricettiva (Categoria prevista: 4 – 5 stelle):

Hotel Forte Cavour (15 suites per 170.000€/anno) e Albergo Diffuso (18 camere/suites per 210.000€/anno). I canoni sono espressi all'interno di un range di tolleranza del +/- 10%.

#### Stima dei flussi turistici

Tale scenario risulta essere il più impattante dal punto di vista degli interventi ipotizzati. Essendo previste grandi infrastrutture situate al Capo dell'Isola

(nuovo molo con servizi dedicati e cabinovia) incidenti sulla capacità di carico dell'Isola, si ritiene che i flussi turistici possano avere indicativamente un **incremento del 70 – 80%** rispetto alla situazione attuale.

#### Strategie gestionali proposte

- Per gli Immobili Civili ad uso residenziale, situati in località Schenello, si propone la concessione e/o locazione ad un Operatore che possa attivare un intervento di Albergo Diffuso (di alta qualità ricettiva). Il Comune continuerà ad essere proprietario degli immobili a fronte del versamento di un canone pluriennale da parte dell'Operatore.

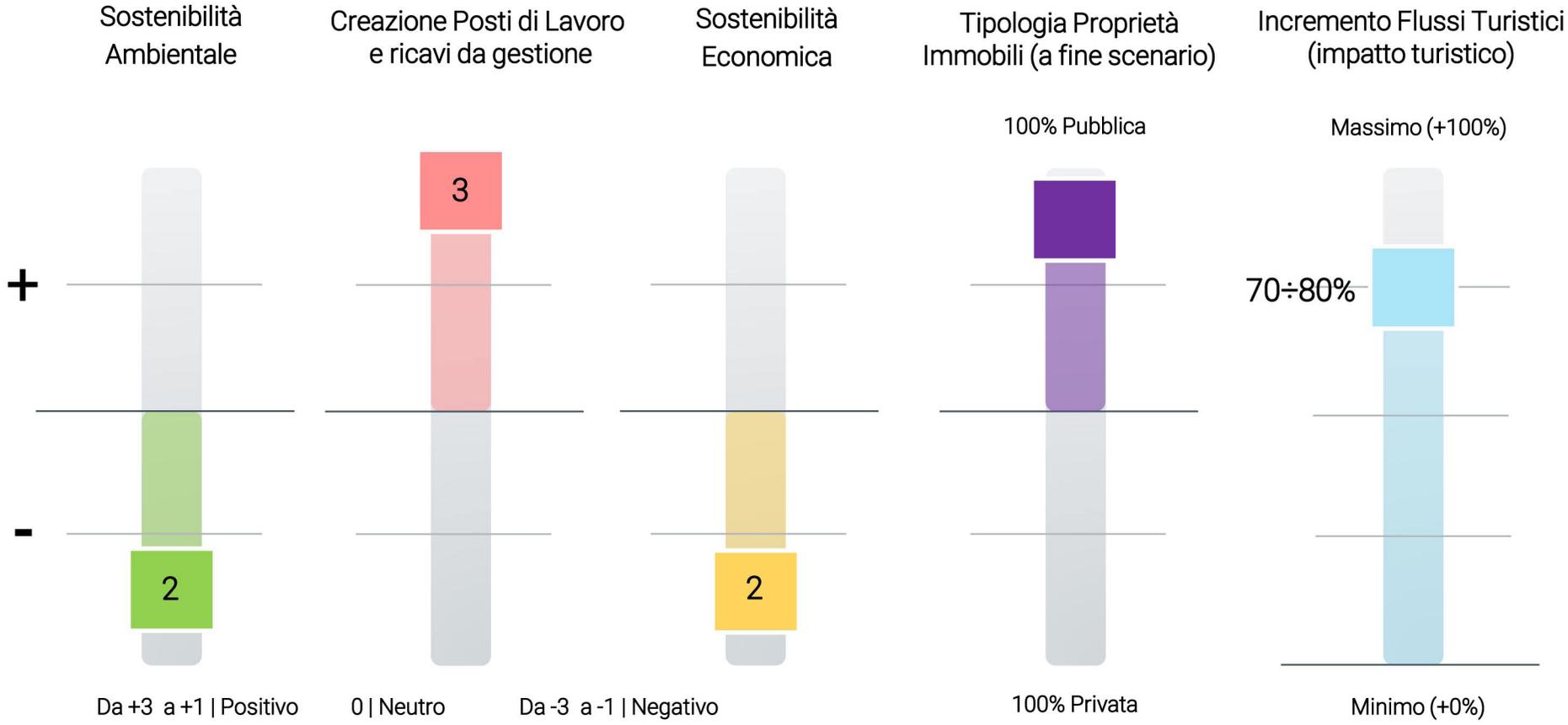
- Per gli immobili con funzione commerciale di ristorazione e pubblici esercizi si prevede come strategia la locazione e/o concessione.

- Per gli immobili del Cluster Fortificazioni si prevede la locazione e/o concessione per funzioni culturali museali alle Associazioni e ad un Operatore per la funzione ricettiva al Forte Cavour e C.E.A.

- Si propone il project financing quale strategia per la realizzazione del nuovo approdo con relativi servizi al Capo dell'Isola e della cabinovia.

- Il polo multifunzionale di attrazione turistica di tipo 'edutainment' (Biosfera), ipotizzato presso la Cava Moreschi di fronte Porto Venere, potrebbe essere finanziato tramite promotori privati.

# SCENARIO 2 – Sintesi qualitativa



## 6.3 Palmaria domani: verso un modello di equilibrio

### 6.3.1 Palmaria back to the future: gli indirizzi

A seguito dei primi due scenari di sviluppo che si configurano per Palmaria, uno tendente alla completa rinaturalizzazione dell'isola e l'altro ad un importante sviluppo infrastrutturale ed insediativo, **emerge la necessità di trovare un modello di sviluppo dove la componente paesaggistico-ambientale e quella infrastrutturale-insediativa dialoghino tra loro, trovando un equilibrio che possa avere delle ricadute positive concrete dal punto di vista ambientale, economico e sociale per l'isola.**

A tal fine, sono stati individuati cinque indirizzi strategici che verranno applicati negli scenari successivi al fine di promuovere un modello di sviluppo che guardi al futuro partendo dalla memoria storica e dal forte carattere identitario dell'isola:

**1. Riscoprire la storia** quella lontana legata all'uso agricolo e quella più vicina di presidio militare.

**2. Partire dal paesaggio:** valorizzare il patrimonio culturale e naturale per una interazione armoniosa tra l'uomo e la natura.

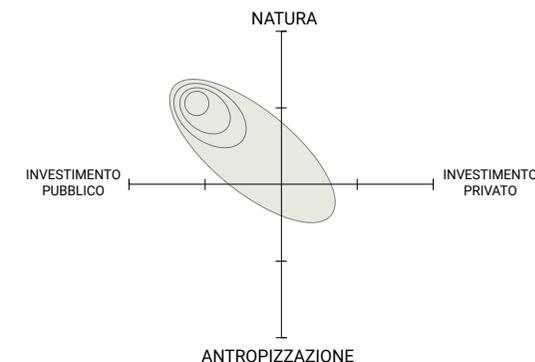
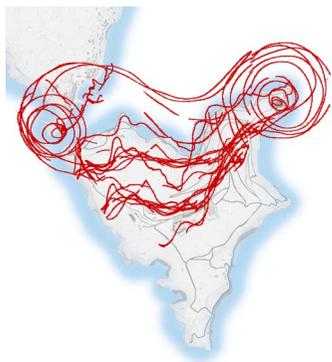
**3. Ricucire la costa e l'entroterra** per mettere in rete le potenziali polarità e ritrovare il rapporto terra-mare.

**4. Promuovere un modello di ospitalità low impact:**

- smart dal punto di vista energetico, delle forme di trasporto, dei dispositivi tecnologici e delle nuove forme del lavoro;
- accessibile e con tutti i servizi necessari;
- sostenibile ambientalmente ed economicamente.

**5. Coniugare l'interesse pubblico e privato.**





### 6.3.2 Scenario 3: il consolidamento del fronte Terrizzo - Befettuccio

Lo scenario che si configura prevede la valorizzazione ed il consolidamento dell'ambito a nord dell'isola che si estende da Terrizzo a Befettuccio e si estende fino alla sommità dell'isola stessa (Forte Palmaria). Se da un lato il fronte nord viene potenziato ed infrastrutturato al fine di meglio accogliere i turisti e viene dotato dei servizi di prima necessità, funzionali in primis ai residenti, a sud dell'isola si interviene con operazioni minimali volte per lo più alla tutela del patrimonio esistente.

Nello specifico, per questo scenario si prevedono le seguenti tipologie di intervento:

#### A. 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.

#### B. Riorganizzare il sistema degli approdi

Si prevede la riqualificazione dei moli esistenti di Punta Secca e Terrizzo (sistemazione della banchina, messa in sicurezza del molo, predisposizione di pensilina per l'attesa del battello). Si prevede, inoltre, l'inserimento di un centro velico situato tra gli approdi di Punta Secca e Terrizzo a nord dell'isola.

#### C. Rendere fruibili i sistemi difensivi dell'isola (\*)

##### 1. Sistema difensivo Forte Palmaria

Si prevede la messa in sicurezza del Forte Palmaria, al fine di renderlo accessibile e fruibile come museo di archeologia militare non inteso in senso tradizionale ma con l'inserimento negli ambienti più affascinanti di installazioni multimediali, interattive e videoambienti che rappresentano un'occasione di scoperta del territorio e di riflessione storica. In alternativa alla passeggiata lungo i sentieri esistenti, l'accesso al Forte Palmaria viene garantito da un sistema di mobilità elettrica lungo la strada carrabile.

##### 2. Sistema difensivo Torre Corazzata Umberto I e Batteria Schenello

La Batteria Schenello viene messa in sicurezza e resa accessibile in quanto piccolo museo a cielo aperto. 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 ipotizza, inoltre, che possa essere utilizzata come sede del Parco Naturale di Portovenere, come spazio per la didattica e per la ricerca e come sede museale (museo del mare/museo navale) e che l'ex casermetta e mensa limitrofa possa essere adibita a punto ristoro, previa ristrutturazione dell'immobile.

##### 3. Sistema difensivo Batteria Semaforo

Non si prevedono interventi nella Batteria Semaforo che mantiene l'attuale funzione di ostello.

#### 4. Sistema difensivo Batteria Cala Fornace

La Batteria Cala Fornace viene messa in sicurezza e resa accessibile.

#### **D. Riqualificare l'ambito del Terrizzo**

Si prevede la ristrutturazione e rifunionalizzazione di 8 corpi edilizi che potranno essere destinati a struttura ricettiva, dai quali ricavare circa 18 camere e circa 36 posti letto secondo il sistema dell'albergo diffuso.

#### **E. Manutenere il patrimonio naturale esistente**

Si prevedono interventi di potatura, rimozione di eventuale vegetazione alloctona, e, se necessario, di manutenzione sulla vegetazione autoctona al fine di migliorarne le condizioni vegetative.

#### **F. Valorizzare la rete sentieristica esistente**

Si prevede la qualificazione della rete sentieristica attraverso pulitura, ripristini localizzati della pavimentazione, inserimento di opportuna cartellonistica e attrezzatura dei punti belvedere con elementi di arredo minimali.

#### **G. Incrementare forme di agricoltura multifunzionale**

Si prevede una forma integrata di gestione agroforestale di una porzione territoriale a nord dell'isola pari a circa 25 Ha di cui 15 Ha coltivabili, a fronte dei 4 Ha attualmente coltivati al fine di favorire forme di agricoltura sostenibile, incentivare la vendita di prodotti a km 0 e forme di ospitalità agrituristica.

*(\*) Il sistema difensivo Batteria Cava Carlo Alberto, seppure analizzato e citato in fase di approfondimento conoscitivo, non viene preso in considerazione negli scenari progettuali in quanto, oggi, dell'intero impianto restano visibili solo pochi resti di fabbricati logistici, ed in particolare una postazione monoarma in casamatta di cemento armato.*

# Scenario 3



-  Approdo esistente sistemato e messo in sicurezza
-  Centro velico
-  Info point (di prossima realizzazione cfr. pag.36)
-  Fortificazione militare messa in sicurezza, aperta al pubblico e adibita a centro culturale/museo
-  Fortificazione militare messa in sicurezza, aperta al pubblico e adibita a museo a cielo aperto
-  Sede del Parco Naturale di Portovenere
-  Spazi per la didattica e per la ricerca
-  Ostello
-  Albergo diffuso
-  Punto ristoro/Ristorante
-  Area coltivata con punti vendita/de gustazione prodotti locali/agriturismo
-  Punto panoramico attrezzato
-  Rete sentieristica qualificata e segnalata

**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	Ricettivo - Ristorante	Locazione / Concessione
A	2	167	230	Ex Villa sul mare con pontile d'approdo	Edifici Civili	Ricettivo	Locazione / Concessione
A	3	326	95	Ex Alloggio	Edifici Civili	Residenziale - Servizi Pubblici - Pubblici Esercizi	Locazione / Concessione
A	4	158	137	Ex Villa	Edifici Civili	Ricettivo	Locazione / Concessione
A	5	1.355	44	Ex Villa	Edifici Civili	Ricettivo	Locazione / Concessione
A	6	108.490	3.450	Ex Fortificazione	Fortificazioni Principali	Museo	Locazione / Concessione
A	7	6.040	1.140	C.E.A. - Ex Batteria Semaforo	Fortificazioni Secondarie e spazi pertinenziali	Ricettivo	Locazione / Concessione
A	8	160	65	Ex Abitazione	Edifici Civili	Ricettivo	Locazione / Concessione
A	9	1.240	156	Ex Alloggio	Edifici Civili	Ristorante - Bar - Ristoro	Locazione / Concessione
A	10	180	77	Ex Alloggio	Edifici Civili	Residenziale	Vendita
A	11	600	346	Ex Palazzina Alloggio Ufficiali	Edifici Civili	Residenziale	Vendita
A	12	78	78	Fabbricato in disuso (demolito)	Edifici Civili	Terreno	-
A	13	600	164	Magazzino	Edifici Civili	Magazzino - Servizi Pubblici - Pubblici Esercizi	Locazione / Concessione
A	14	10	10	Costruzione non abitata	Fortificazioni Secondarie e spazi pertinenziali	Museo (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	Locazione / Concessione
A	18	23	-	Ex Bunker	Fortificazioni Secondarie e spazi pertinenziali	Museo	Locazione / Concessione
A	19	16	-	Ex Bunker	Fortificazioni Secondarie e spazi pertinenziali	Museo	Locazione / Concessione
A	20	178	78	Ex Stazione di Rilevamento	Edifici Civili	Residenziale - Ricettivo	Locazione / Concessione
A	21	4.388	58	Fabbricato rurale	Edifici Civili	Ricettivo	Locazione / Concessione
A	22	23	-	Ex Bunker	Fortificazioni Secondarie e spazi pertinenziali	Museo	Locazione / Concessione
A	23	28	4	Box	Edifici Civili	Magazzino	Demolizione
A	24	10	-	Locale Pompa	Terreni / Infrastrutture	-	Demolizione
A	25	160	-	Serbatoio	Terreni / Infrastrutture	-	Demolizione
A	26	60	52	Alloggio	Edifici Civili	Ricettivo	Locazione / Concessione
A	27	685	64	Ristorante	Edifici Civili	Ristorante	Locazione / Concessione
A	31	2.399	250	Ex Villa	Edifici Civili	Ricettivo	Locazione / Concessione
A	32	71.158	84	Complesso di Edifici con pertinenza	Edifici Civili	Residenziale - Ricettivo	Locazione / Concessione
A	33	3.510	260	Ex Centrale elettrica	Terreni / Infrastrutture	-	Demolizione
A	36	970	154	Ex Chiesa	Edifici Civili	Chiesa	-
<b>TOTALE</b>		<b>204.972</b>	<b>7.574</b>				

**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	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	35	2.435	420	Ex Fornace	Fortificazioni Secondarie e spazi pertinenziali	Museo (Cala Fornace)	Locazione / Concessione
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)	Locazione / 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)	Locazione / 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)	Locazione / Concessione
A	40	11.310	-	Complesso di terreni	Terreni / Infrastrutture	Complesso di terreni	-
A	41	554	-	Percorso pedonale	Terreni / Infrastrutture	Percorso pedonale	-
<b>TOTALE</b>		<b>145.245</b>	<b>420</b>				

**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	Disponibilità Marina Militare
B	2	36	36	Fabbricato rurale - Fornace	Marina Militare	-	Disponibilità Marina Militare
B	3	265	110	Ex scuola	Marina Militare	Residenziale	Disponibilità Marina Militare
B	4	279	128	Alloggio	Marina Militare	Residenziale	Disponibilità Marina Militare
B	5	2.237	615	Alloggio	Marina Militare	Residenziale	Disponibilità Marina Militare
B	6	206	203	Alloggio	Marina Militare	Residenziale	Disponibilità Marina Militare
B	7	178	78	Ex Stazione di Rilevamento	Marina Militare	Residenziale	Disponibilità Marina Militare
B	8	954	91	Alloggio	Marina Militare	Residenziale	Disponibilità Marina Militare
B	9	187	240	Alloggio	Marina Militare	Residenziale	Disponibilità Marina Militare
B	10	4.580	597	Stazione Metereologica	Marina Militare	Residenziale	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
<b>TOTALE</b>		<b>52.755</b>	<b>4.204</b>				

**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)	Locazione / Concessione
C	3	910	132	Ex Villa	Edifici Civili	Residenziale	Vendita
C	5	2.410	144	Complesso di edifici con pertinenza	Edifici Civili	Residenziale	Locazione / Concessione
C	10	968	968	Torre	Fortificazioni Secondarie e spazi pertinenziali	Museo	Locazione / Concessione
<b>TOTALE</b>		<b>20.613</b>	<b>5.444</b>				

**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	-
<b>TOTALE</b>		<b>226.995</b>	<b>72</b>				

**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	-
<b>TOTALE</b>		<b>11.441</b>	<b>79</b>				

### 6.3.2.1 Sostenibilità economico-finanziaria e strategie gestionali

#### Costo di massima dell'intervento

Da una prima analisi delle opere ed interventi descritti, per tale scenario si può prevedere un **range di investimento compreso tra 15 – 20 milioni di Euro**. La stima si riferisce ai soli immobili ascrivibili al Comune di Portovenere, nello stato in cui si trovano, e non comprende i beni nella disponibilità della Marina Militare (cfr. p.95 per stima costi di investimento). I costi riportati derivano da una stima di massima sulla fattibilità e tipologia degli interventi analizzati nello scenario. La valutazione non comprende la voce relativa alle "infrastrutture primarie ed impianti" in quanto di difficile stima in mancanza di un progetto definitivo e/o esecutivo.

#### Possibili fonti di ricavo

- **Ticket** (nella misura ipotetica di 4,0 €/persona): consente di visitare tutti gli immobili pubblici contenuti nel Cluster delle Fortificazioni tra cui il Circuito di Archeologia Militare e i Musei Torre Corazzata Umberto I e Forte Cavour nonché poter usufruire dei servizi pubblici presenti e di nuova installazione.

#### - **Canoni di concessione e/o locazione**

Immobili a destinazione ricettiva (Categoria prevista: 4 – 5 stelle):  
Albergo Diffuso (18 camere/suites per 210.000€/anno). Il canone è espresso all'interno di un range di tolleranza del +/- 10%.

#### Stima dei flussi turistici

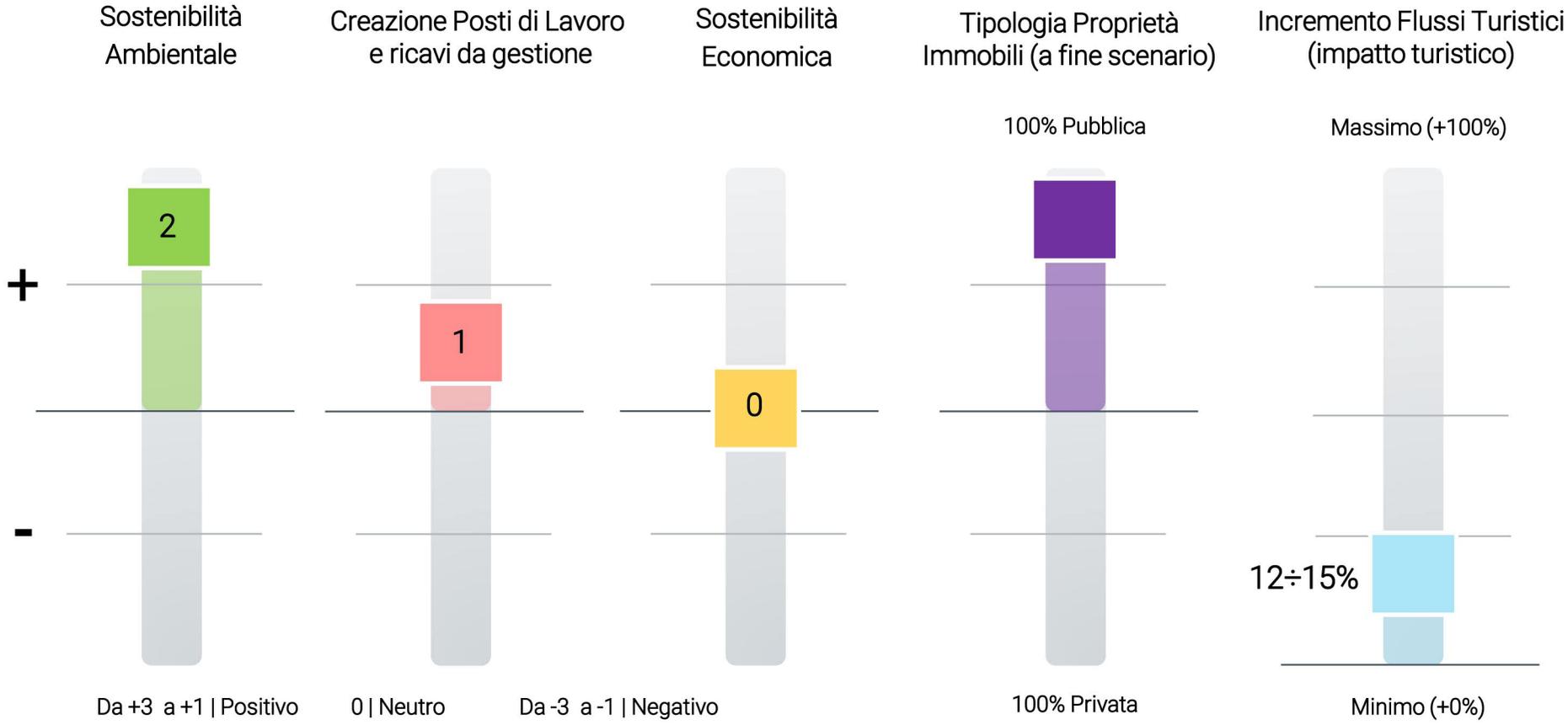
Tale scenario risulta avere un impatto moderato dal punto di vista degli interventi ipotizzati. Non essendo previste grandi infrastrutture incidenti sulla capacità di carico dell'Isola, si ritiene auspicabile indicativamente un **aumento del 12 – 15% dei flussi turistici** rispetto alla situazione attuale, in considerazione del trend fisiologico in aumento della domanda turistica,

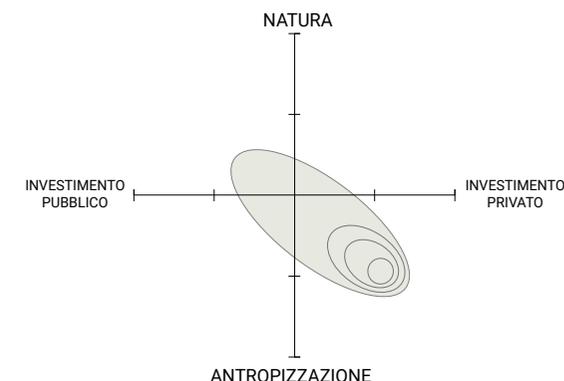
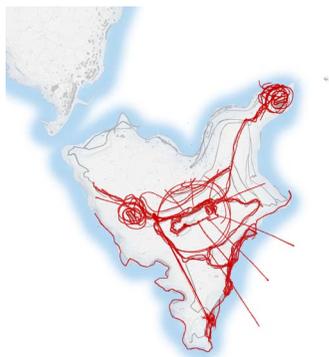
dell'avvio di un marketing territoriale legato al circuito delle Cinque Terre, dell'apertura museale del Forte Palmaria e turistico-ricettiva dell'Isola con la presenza dell'Albergo Diffuso in località Schenello.

#### Strategie gestionali proposte

- Per gli Immobili Civili ad uso residenziale, situati in località Schenello, si propone la concessione e/o locazione ad un Operatore che possa attivare un intervento di Albergo Diffuso (di alta qualità ricettiva). Il Comune continuerà ad essere proprietario degli immobili a fronte del versamento di un canone pluriennale da parte dell'Operatore.
- Per gli immobili con funzione commerciale di ristorazione e pubblici esercizi si prevede come strategia la locazione e/o concessione.
- Per gli immobili del Cluster Fortificazioni si prevede la locazione e/o concessione alle Associazioni già presenti sull'Isola o altri soggetti interessati.

# SCENARIO 3 – Sintesi qualitativa





### 6.3.3 Scenario 4: l'apertura verso il Capo dell'Isola

Lo scenario che si configura prevede la riqualificazione dell'ambito sud dell'isola ed in particolare del Capo dell'Isola che diventa un importante nodo strategico di partenza ed arrivo per i flussi turistici. Il fronte sud viene infrastrutturato anche al fine di decongestionare l'ambito nord e omogeneizzare i flussi su tutta l'isola, mentre il fronte nord dell'isola, già parzialmente infrastrutturato, è interessato da interventi minimali volti per lo più alla tutela del patrimonio esistente.

Nello specifico, per questo scenario si prevedono le seguenti tipologie di intervento:

#### A. 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.

#### B. Riorganizzare il sistema degli approdi

Si prevede la riqualificazione dei moli esistenti di Punta Secca, Terrizzo e Pozzale in chiave turistica (sistemazione della banchina, messa in sicurezza del molo, predisposizione di pensilina per l'attesa del battello) e la realizzazione di un nuovo molo al Capo dell'Isola con servizi di accoglienza (info point, ristorante, spazi per eventi) e un sistema di fruizione (sentiero panoramico) della cava dismessa. Parallelamente alla realizzazione del nuovo approdo, si prevede la ristrutturazione e l'ampliamento del ristorante al Pozzale.

#### C. Connettere e rifunionalizzare i sistemi difensivi dell'isola (\*)

##### 1. Sistema difensivo Forte Palmaria

Si prevede il recupero e la rifunionalizzazione del Forte Palmaria, che potrebbe ospitare una funzione altamente rappresentativa (ad esempio Alta Scuola Internazionale degli Studi del Turismo (cfr. Strategia Liguria 2022 - TEHA, Regione Liguria) che include la foresteria e funzione museale. Il Forte Palmaria, che si configura così come sede prestigiosa ed icona a livello mondiale, è connesso al nuovo approdo al Capo dell'Isola da un sistema di trasporto su fune (cabinovia), mentre dal Terrizzo l'accesso al Forte Palmaria viene garantito da un sistema di mobilità elettrica lungo la strada carrabile.

##### 2. Sistema difensivo Torre Corazzata Umberto I e Batteria Schenello

La Batteria Schenello viene messa in sicurezza e resa accessibile in quanto piccolo museo a cielo aperto. 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 ipotizza, inoltre, che possa essere utilizzata come sede del Parco Naturale di Portovenere, come spazio per la didattica e per la ricerca e come sede museale (museo del mare/museo navale) e che l'ex casermetta e mensa limitrofa possa essere adibita a punto ristoro, previa ristrutturazione dell'immobile.

##### 3. Sistema difensivo Batteria Semaforo

Si prevede la rifunionalizzazione della Batteria Semaforo adibita ad albergo.

#### *4. Sistema difensivo Batteria Cala Fornace*

La Batteria Cala Fornace viene messa in sicurezza e resa accessibile, in quanto piccolo museo a cielo aperto.

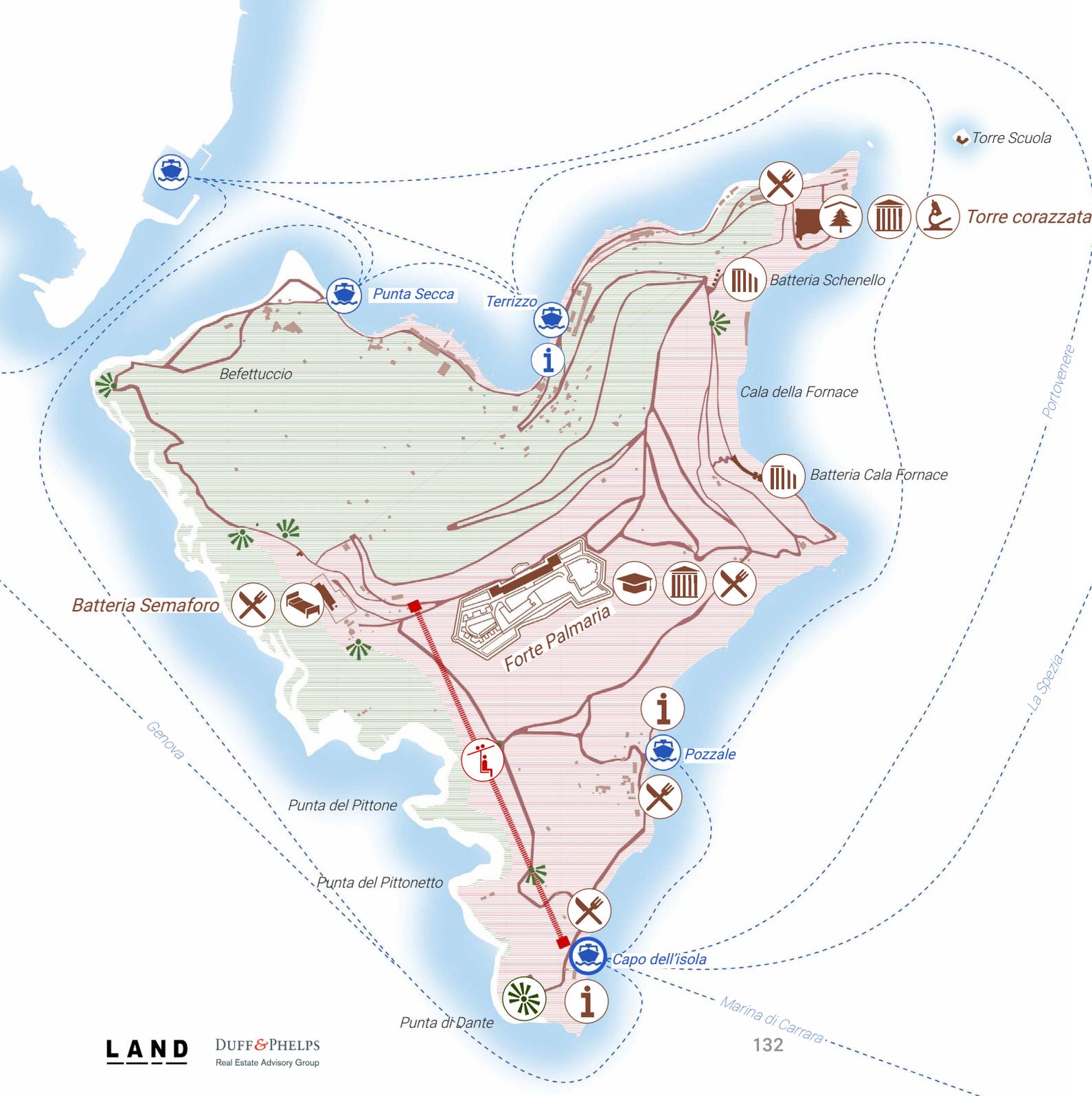
Si prevede, inoltre, la qualificazione della rete sentieristica esistente (pulitura, ripristini localizzati della pavimentazione e leggera riprofilatura), attrezzatura di punti belvedere e sistemazione delle fortificazioni secondarie. Il circuito, attrezzato anche con cartellonistica orientativa ed informativa, viene così reso riconoscibile anche in termini di brand.

#### **D. Vendere gli immobili del Terrizzo**

Si prevede la vendita degli immobili (ex ville e abitazioni di ufficiali e sottufficiali) al Terrizzo.

*(\*) Il sistema difensivo Batteria Cava Carlo Alberto, seppure analizzato e citato in fase di approfondimento conoscitivo, non viene preso in considerazione negli scenari progettuali in quanto, oggigiorno dell'intero impianto restano visibili solo pochi resti di fabbricati logistici, ed in particolare una postazione monoarma in casamatta di cemento armato.*

# Scenario 4



- Approdo esistente sistemato e messo in sicurezza
- Nuovo approdo
- Info point (di prossima realizzazione cfr. pag.36)
- Cabinovia Capo dell'Isola - Forte Palmaria
- Fortificazione militare messa in sicurezza, aperta al pubblico e adibita a centro culturale/museo
- Fortificazione militare messa in sicurezza, aperta al pubblico e adibita a museo a cielo aperto
- Alta Scuola Internazionale degli Studi del Turismo (inclusa foresteria)
- Sede del Parco Naturale di Portovenere
- Spazi per la didattica e per la ricerca
- Ostello
- Albergo
- Punto ristoro/Ristorante
- Punto informazioni con servizi di accoglienza
- Sistema di fruizione della cava e belvedere
- Punto panoramico attrezzato
- Rete sentieristica qualificata e segnalata

**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	Residenziale - Ristorante	Locazione / Concessione
A	2	167	230	Ex Villa sul mare con pontile d'approdo	Edifici Civili	Residenziale	Vendita
A	3	326	95	Ex Alloggio	Edifici Civili	Residenziale - Servizi Pubblici - Pubblici Esercizi	Locazione / Concessione
A	4	158	137	Ex Villa	Edifici Civili	Residenziale	Vendita
A	5	1.355	44	Ex Villa	Edifici Civili	Residenziale	Vendita
A	6	108.490	3.450	Ex Fortificazione	Fortificazioni Principali	Museo - Servizi Pubblici	Locazione / Concessione
A	7	6.040	1.140	C.E.A. - Ex Batteria Semaforo	Fortificazioni Secondarie e spazi pertinenziali	Ricettivo	Locazione / Concessione
A	8	160	65	Ex Abitazione	Edifici Civili	Residenziale	Vendita
A	9	1.240	156	Ex Alloggio	Edifici Civili	Ristorante - Bar - Ristoro	Locazione / Concessione
A	10	180	77	Ex Alloggio	Edifici Civili	Residenziale	Vendita
A	11	600	346	Ex Palazzina Alloggio Ufficiali	Edifici Civili	Residenziale	Vendita
A	12	78	78	Fabbricato in disuso (demolito)	Edifici Civili	Terreno	-
A	13	600	164	Magazzino	Edifici Civili	Magazzino - Servizi Pubblici - Pubblici Esercizi	Locazione / Concessione
A	14	10	10	Costruzione non abitata	Fortificazioni Secondarie e spazi pertinenziali	Museo (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	Locazione / Concessione
A	18	23	-	Ex Bunker	Fortificazioni Secondarie e spazi pertinenziali	Museo	Locazione / Concessione
A	19	16	-	Ex Bunker	Fortificazioni Secondarie e spazi pertinenziali	Museo	Locazione / Concessione
A	20	178	78	Ex Stazione di Rilevamento	Edifici Civili	Residenziale	Vendita
A	21	4.388	58	Fabbricato rurale	Edifici Civili	Residenziale	Vendita
A	22	23	-	Ex Bunker	Fortificazioni Secondarie e spazi pertinenziali	Museo	Locazione / Concessione
A	23	28	4	Box	Edifici Civili	Magazzino	Demolizione
A	24	10	-	Locale Pompa	Terreni / Infrastrutture	-	Demolizione
A	25	160	-	Serbatoio	Terreni / Infrastrutture	-	Demolizione
A	26	60	52	Alloggio	Edifici Civili	Residenziale	Vendita
A	27	685	64	Ristorante	Edifici Civili	Ristorante	Locazione / Concessione
A	31	2.399	250	Ex Villa	Edifici Civili	Residenziale	Vendita
A	32	71.158	84	Complesso di Edifici con pertinenza	Edifici Civili	Residenziale	Vendita
A	33	3.510	260	Ex Centrale elettrica	Terreni / Infrastrutture	-	Demolizione
A	36	970	154	Ex Chiesa	Edifici Civili	Chiesa	-
<b>TOTALE</b>		<b>204.972</b>	<b>7.574</b>				

**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	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	35	2.435	420	Ex Fornace	Fortificazioni Secondarie e spazi pertinenziali	Museo (Cala Fornace)	Locazione / Concessione
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)	Locazione / 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)	Locazione / 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)	Locazione / Concessione
A	40	11.310	-	Complesso di terreni	Terreni / Infrastrutture	Complesso di terreni	-
A	41	554	-	Percorso pedonale	Terreni / Infrastrutture	Percorso pedonale	-
<b>TOTALE</b>		<b>145.245</b>	<b>420</b>				

**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	Disponibilità Marina Militare
B	2	36	36	Fabbricato rurale - Fornace	Marina Militare	-	Disponibilità Marina Militare
B	3	265	110	Ex scuola	Marina Militare	Residenziale	Disponibilità Marina Militare
B	4	279	128	Alloggio	Marina Militare	Residenziale	Disponibilità Marina Militare
B	5	2.237	615	Alloggio	Marina Militare	Residenziale	Disponibilità Marina Militare
B	6	206	203	Alloggio	Marina Militare	Residenziale	Disponibilità Marina Militare
B	7	178	78	Ex Stazione di Rilevamento	Marina Militare	Residenziale	Disponibilità Marina Militare
B	8	954	91	Alloggio	Marina Militare	Residenziale	Disponibilità Marina Militare
B	9	187	240	Alloggio	Marina Militare	Residenziale	Disponibilità Marina Militare
B	10	4.580	597	Stazione Metereologica	Marina Militare	Residenziale	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
<b>TOTALE</b>		<b>52.755</b>	<b>4.204</b>				

**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)	Locazione / Concessione
C	3	910	132	Ex Villa	Edifici Civili	Residenziale	Vendita
C	5	2.410	144	Complesso di edifici con pertinenza	Edifici Civili	Residenziale	Locazione / Concessione
C	10	968	968	Torre	Fortificazioni Secondarie e spazi pertinenziali	Museo	Locazione / Concessione
<b>TOTALE</b>		<b>20.613</b>	<b>5.444</b>				

**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	-
<b>TOTALE</b>		<b>226.995</b>	<b>72</b>				

**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	-
<b>TOTALE</b>		<b>11.441</b>	<b>79</b>				

### 6.3.3.1 Sostenibilità economico-finanziaria e strategie gestionali

#### Costo di massima dell'intervento

Da una prima analisi delle opere ed interventi descritti, per tale scenario si può prevedere un **range di investimento compreso tra 18 – 22 milioni di Euro**. La stima si riferisce ai soli immobili ascrivibili al Comune di Porto Venere, nello stato in cui si trovano, e non comprende i beni nella disponibilità della Marina Militare (cfr. p.95 per stima costi di investimento). I costi riportati derivano da una stima di massima sulla fattibilità e tipologia degli interventi analizzati nello scenario. La valutazione non comprende la voce relativa alle "infrastrutture primarie ed impianti" ed alla realizzazione del "nuovo molo al Capo dell'Isola" in quanto di difficile stima in mancanza di un progetto definitivo e/o esecutivo.

#### Possibili fonti di ricavo

- **Ticket** (nella misura ipotetica di 4,0 €/persona): consente di visitare tutti gli immobili pubblici contenuti nel Cluster delle Fortificazioni tra cui il Circuito di Archeologia Militare e i Musei Torre Corazzata Umberto I e Forte Cavour nonché poter usufruire dei servizi pubblici presenti e di nuova installazione.

- Lo scenario prevede la vendita degli immobili a prevalente destinazione residenziale (ville, abitazioni in disuso da ristrutturare) ad un prezzo compreso tra **2.000 – 3.000 €/mq** a seconda della posizione e dello stato di manutenzione generale.

#### Stima dei flussi turistici

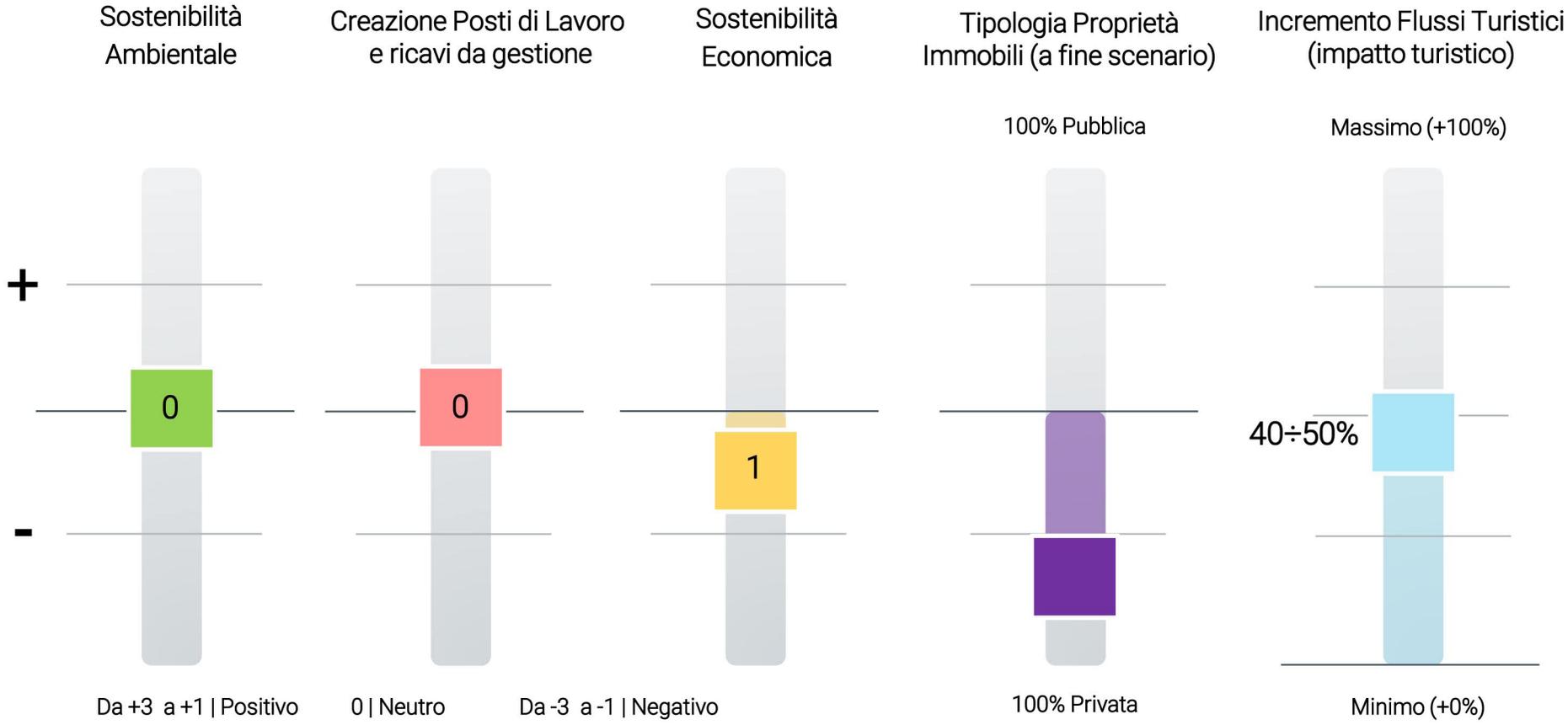
Tale scenario risulta avere un impatto consistente dal punto di vista degli interventi ipotizzati. Essendo previste grandi infrastrutture situate al Capo dell'Isola (nuovo molo con servizi dedicati e cabinovia) incidenti sulla capacità di carico dell'Isola, si ritiene che i flussi turistici possano

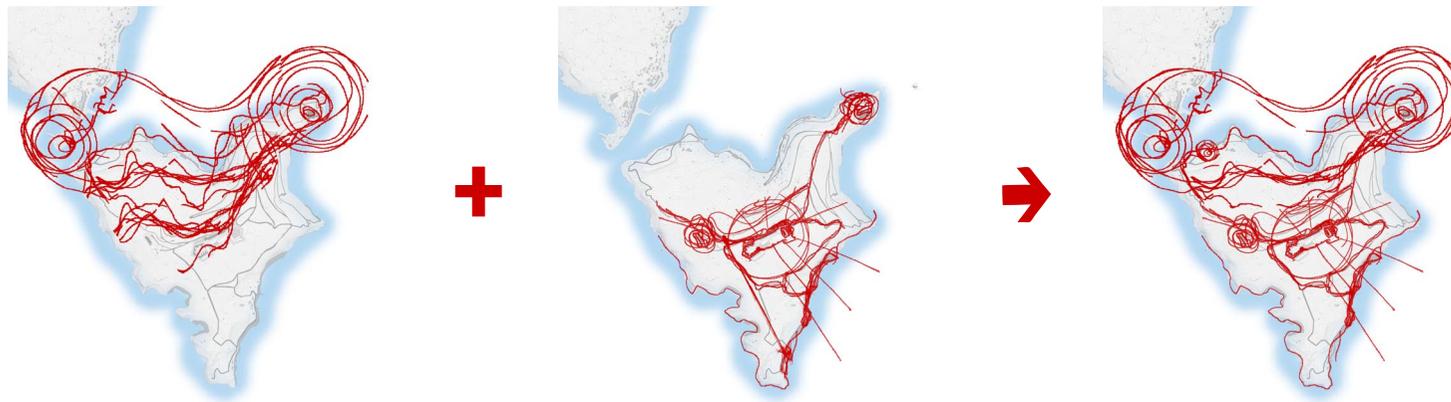
avere indicativamente un **incremento del 40–50%** rispetto alla situazione attuale. Si evidenzia che la maggior parte dei nuovi flussi è da prevedersi nella parte meridionale dell'Isola, ad oggi poco utilizzata data la difficoltà di raggiungimento, con l'obiettivo di decongestionare l'ambito nord dell'Isola equilibrando i futuri flussi turistici.

#### Strategie gestionali proposte

- Per gli Immobili Civili ad uso residenziale si consiglia l'alienazione da parte del Comune verso Privati tramite asta pubblica.
- Per gli immobili con funzione commerciale di ristorazione e pubblici esercizi si prevede come strategia la locazione e/o concessione.
- Per gli immobili del Cluster Fortificazioni si prevede la locazione e/o concessione alle Associazioni già presenti sull'Isola o altri soggetti interessati.
- Si propone il project financing quale strategia per la realizzazione del nuovo approdo con relativi servizi al Capo dell'Isola e della cabinovia.

# SCENARIO 4 – Sintesi qualitativa





*Attraverso una selezione di interventi mirati sui due ambiti individuati negli scenari precedenti, che seppur distinti sono complementari, si configura un ulteriore scenario che cerca un equilibrio tra storia e natura, conservazione e sviluppo*

### 6.3.4 Scenario 5: la riattivazione completa tra natura e cultura

A differenza degli scenari precedentemente descritti, questo scenario si pone come obiettivo quello di preservare entrambe le vocazioni peculiari dell'isola, la natura (sentieri, punti belvedere, patrimonio vegetale) da un lato e la cultura (cave, presidi militari, attività agricola) dall'altro, riconoscendo nei due macroambiti dell'isola (nord e sud) due sistemi senza dubbio diversi ma complementari ed offrendo una vasta gamma di servizi più strutturati a residenti e turisti, facendo sì che l'intera isola si configuri come una sorta di grande *exploratorium*. In particolare, l'obiettivo strategico è declinabile in tre azioni:

#### 1. Valorizzare e Proteggere

Protezione della biodiversità e tutela del patrimonio paesaggistico

#### 2. Recuperare e Rifunionalizzare

Restauro e rifunionalizzazione del Forte Palmaria e messa in rete delle eccellenze storico-culturali

#### 3. Accogliere e Connettere

Adeguamento dell'assetto del sistema infrastrutturale esistente e implementazione di forme di trasporto ecosostenibile

Nello specifico, per tale scenario si prevedono le seguenti tipologie di intervento:

#### A. 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.

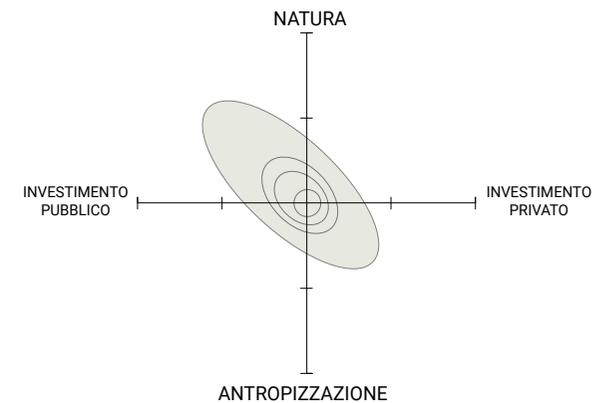
#### B. Riorganizzare il sistema degli approdi

Si prevede la sistemazione della banchina e la messa in sicurezza dei moli esistenti di Punta Secca, Terrizzo e Pozzale, dove si prevede anche la sistemazione del ristorante. Si prevede, inoltre, l'inserimento di un centro velico situato tra gli approdi di Punta Secca e Terrizzo.

#### C. Connettere e rifunionalizzare i sistemi difensivi dell'isola (\*)

##### 1. Sistema difensivo Forte Palmaria

Si prevede il recupero e la rifunionalizzazione del Forte Palmaria, che potrebbe ospitare una funzione altamente rappresentativa ( ad esempio Alta Scuola Internazionale degli Studi del Turismo (cfr. Strategia Liguria 2022 - TEHA, Regione Liguria) che include la foresteria e funzione museale. Il museo di archeologia militare non è inteso in senso tradizionale ma potrebbe essere caratterizzato dall'inserimento negli ambienti più affascinanti di installazioni multimediali, interattive e videoambienti che rappresentano un'occasione di scoperta del territorio e di riflessione storica. Il Forte Palmaria, che si configura così come sede prestigiosa ed icona a livello mondiale, è raggiungibile a piedi dal Pozzale, mentre dal Terrizzo l'accesso al Forte Palmaria viene garantito, oltre che dalla rete sentieristica, da un sistema di mobilità elettrica lungo la strada carrabile.



### 2. Sistema difensivo Torre Corazzata Umberto I e Batteria Schenello

La Batteria Schenello viene messa in sicurezza e resa accessibile in quanto piccolo museo a cielo aperto. 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 ipotizza, inoltre, che possa essere utilizzata come sede del Parco Naturale di Portovenere, come spazio per la didattica e per la ricerca e come sede museale (museo del mare/museo navale) e che l'ex casermetta e mensa limitrofa possa essere adibita a punto ristoro, previa ristrutturazione dell'immobile.

### 3. Sistema difensivo Batteria Semaforo

Si prevede la rifunzionalizzazione della Batteria Semaforo adibita ad albergo.

### 4. Sistema difensivo Batteria Cala Fornace

La Batteria Cala Fornace viene messa in sicurezza e resa accessibile, in quanto piccolo museo a cielo aperto.

Si prevede, inoltre, la qualificazione della rete sentieristica esistente (pulitura, ripristini localizzati della pavimentazione e leggera riprofilatura), attrezzatura di punti belvedere e sistemazione delle fortificazioni secondarie. Si prevede anche la realizzazione di un sistema di fruizione (sentiero panoramico) della cava dismessa al Capo dell'Isola. Il circuito complessivo, attrezzato anche con cartellonistica orientativa ed informativa, viene così reso riconoscibile a tutti gli effetti, anche in termini di brand.

### D. Riquilificare l'ambito del Terrizzo

Si prevede la ristrutturazione e rifunzionalizzazione di 8 corpi edilizi che potranno essere destinati a struttura ricettiva, dai quali ricavare circa 18 camere e circa 36 posti letto secondo il sistema dell'albergo diffuso.

### E. Creare un nuovo polo attrattivo al Befettuccio

Si prevede la realizzazione di un polo multifunzionale di attrazione turistica di tipo "edutainment" presso la cava Moreschi che consenta entrare in contatto con il patrimonio naturale dell'isola.

### F. Incentivare forme di agricoltura multifunzionale

Si prevede una forma integrata di gestione agroforestale di una porzione territoriale a nord dell'isola pari a circa 25 Ha di cui 15 Ha coltivabili, a fronte dei 4 Ha attualmente coltivati al fine di favorire forme di agricoltura sostenibile, incentivare la vendita di prodotti a km 0 e forme di ospitalità agrituristica.

*(\*) Il sistema difensivo Batteria Cava Carlo Alberto, seppure analizzato e citato in fase di approfondimento conoscitivo, non viene preso in considerazione negli scenari progettuali in quanto, oggi, dell'intero impianto restano visibili solo pochi resti di fabbricati logistici, ed in particolare una postazione monoarma in casamatta di cemento armato.*

# Scenario 5



Torre Scuola  
Torre corazzata Umberto I

- Approdo esistente sistemato e messo in sicurezza
- Centro velico
- Info point (di prossima realizzazione cfr. pag.36)
- Fortificazione militare messa in sicurezza, aperta al pubblico e adibita a centro culturale/museo
- Fortificazione militare messa in sicurezza, aperta al pubblico e adibita a museo a cielo aperto
- Alta Scuola Internazionale degli Studi del Turismo (inclusa foresteria)
- Sede del Parco Naturale di Portovenere
- Ostello
- Albergo diffuso
- Centro di ricerca
- Punto ristoro/Ristorante
- Punto informazioni con servizi di accoglienza
- Sistema di fruizione della cava e belvedere
- Polo multifunzionale di attrazione turistica
- Area coltivata con punti vendita/degustazione prodotti locali/agriturismo
- Punto panoramico attrezzato
- Rete sentieristica qualificata e segnalata

## 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	Ricettivo - Ristorante	Locazione / Concessione
A	2	167	230	Ex Villa sul mare con pontile d'approdo	Edifici Civili	Ricettivo	Locazione / Concessione
A	3	326	95	Ex Alloggio	Edifici Civili	Residenziale - Servizi Pubblici - Pubblici Esercizi	Locazione / Concessione
A	4	158	137	Ex Villa	Edifici Civili	Ricettivo	Locazione / Concessione
A	5	1.355	44	Ex Villa	Edifici Civili	Ricettivo	Locazione / Concessione
A	6	108.490	3.450	Ex Fortificazione	Fortificazioni Principali	Museo - Servizi Pubblici	Locazione / Concessione
A	7	6.040	1.140	C.E.A. - Ex Batteria Semaforo	Fortificazioni Secondarie e spazi pertinenziali	Ricettivo	Locazione / Concessione
A	8	160	65	Ex Abitazione	Edifici Civili	Ricettivo	Locazione / Concessione
A	9	1.240	156	Ex Alloggio	Edifici Civili	Ristorante - Bar - Ristoro	Locazione / Concessione
A	10	180	77	Ex Alloggio	Edifici Civili	Residenziale	Vendita
A	11	600	346	Ex Palazzina Alloggio Ufficiali	Edifici Civili	Residenziale	Vendita
A	12	78	78	Fabbricato in disuso (demolito)	Edifici Civili	Terreno	-
A	13	600	164	Magazzino	Edifici Civili	Magazzino - Servizi Pubblici - Pubblici Esercizi	Locazione / Concessione
A	14	10	10	Costruzione non abitata	Fortificazioni Secondarie e spazi pertinenziali	Museo (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	Locazione / Concessione
A	18	23	-	Ex Bunker	Fortificazioni Secondarie e spazi pertinenziali	Museo	Locazione / Concessione
A	19	16	-	Ex Bunker	Fortificazioni Secondarie e spazi pertinenziali	Museo	Locazione / Concessione
A	20	178	78	Ex Stazione di Rilevamento	Edifici Civili	Residenziale - Ricettivo	Locazione / Concessione
A	21	4.388	58	Fabbricato rurale	Edifici Civili	Ricettivo	Locazione / Concessione
A	22	23	-	Ex Bunker	Fortificazioni Secondarie e spazi pertinenziali	Museo	Locazione / Concessione
A	23	28	4	Box	Edifici Civili	Magazzino	Demolizione
A	24	10	-	Locale Pompa	Terreni / Infrastrutture	-	Demolizione
A	25	160	-	Serbatoio	Terreni / Infrastrutture	-	Demolizione
A	26	60	52	Alloggio	Edifici Civili	Ricettivo	Locazione / Concessione
A	27	685	64	Ristorante	Edifici Civili	Ristorante	Locazione / Concessione
A	31	2.399	250	Ex Villa	Edifici Civili	Ricettivo	Locazione / Concessione
A	32	71.158	84	Complesso di Edifici con pertinenza	Edifici Civili	Residenziale - Ricettivo	Locazione / Concessione
A	33	3.510	260	Ex Centrale elettrica	Terreni / Infrastrutture	-	Demolizione
A	36	970	154	Ex Chiesa	Edifici Civili	Chiesa	-
<b>TOTALE</b>		<b>204.972</b>	<b>7.574</b>				

## 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	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	35	2.435	420	Ex Fornace	Fortificazioni Secondarie e spazi pertinenziali	Museo (Cala Fornace)	Locazione / Concessione
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)	Locazione / 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)	Locazione / 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)	Locazione / Concessione
A	40	1.310	-	Complesso di terreni	Terreni / Infrastrutture	Complesso di terreni	-
A	41	554	-	Percorso pedonale	Terreni / Infrastrutture	Percorso pedonale	-
<b>TOTALE</b>		<b>145.245</b>	<b>420</b>				

**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	Disponibilità Marina Militare
B	2	36	36	Fabbricato rurale - Fornace	Marina Militare	-	Disponibilità Marina Militare
B	3	265	110	Ex scuola	Marina Militare	Residenziale	Disponibilità Marina Militare
B	4	279	128	Alloggio	Marina Militare	Residenziale	Disponibilità Marina Militare
B	5	2.237	615	Alloggio	Marina Militare	Residenziale	Disponibilità Marina Militare
B	6	206	203	Alloggio	Marina Militare	Residenziale	Disponibilità Marina Militare
B	7	178	78	Ex Stazione di Rilevamento	Marina Militare	Residenziale	Disponibilità Marina Militare
B	8	954	91	Alloggio	Marina Militare	Residenziale	Disponibilità Marina Militare
B	9	187	240	Alloggio	Marina Militare	Residenziale	Disponibilità Marina Militare
B	10	4.580	597	Stazione Metereologica	Marina Militare	Residenziale	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
<b>TOTALE</b>		<b>52.755</b>	<b>4.204</b>				

**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)	Locazione / Concessione
C	3	910	132	Ex Villa	Edifici Civili	Residenziale	Vendita
C	5	2.410	144	Complesso di edifici con pertinenza	Edifici Civili	Residenziale	Locazione / Concessione
C	10	968	968	Torre	Fortificazioni Secondarie e spazi pertinenziali	Museo	Locazione / Concessione
<b>TOTALE</b>		<b>20.613</b>	<b>5.444</b>				

**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	-
<b>TOTALE</b>		<b>226.995</b>	<b>72</b>				

**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	-
<b>TOTALE</b>		<b>11.441</b>	<b>79</b>				

# La riattivazione completa dell'isola Palmaria tra natura e cultura

Riorganizzare il sistema degli approdi



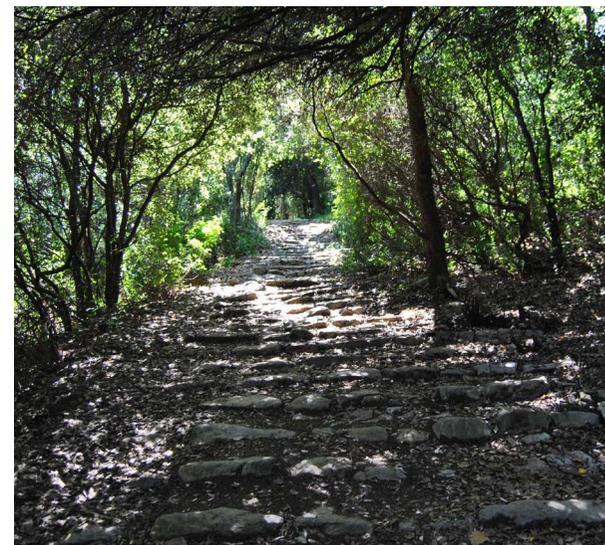
Spiaggia del Pozzale (Palmaria)

Rifunzionalizzare il Forte Palmaria



Forte di Bard (AO)

Valorizzare la rete sentieristica



Sentiero esistente (Palmaria)

Riqualificare l'ambito del Terrizzo



Albergo diffuso Mannois (Orosei)

Creare un polo attrattivo al Befettuccio



Eden Project (Cornovaglia)

Incentivare forme di agricoltura multifunzionale



Case Lovara (Levanto)

### 6.3.4.1 Sostenibilità economico-finanziaria e strategie gestionali

#### Costo di massima dell'intervento

Da una prima analisi delle opere ed interventi descritti, per tale scenario si può prevedere un **range di investimento compreso tra 22 – 26 milioni di Euro**. La stima si riferisce ai soli immobili ascrivibili al Comune di Portovenere, nello stato in cui si trovano, e non comprende i beni nella disponibilità della Marina Militare (cfr. p.95 per stima costi di investimento). I costi riportati derivano da una stima di massima sulla fattibilità e tipologia degli interventi analizzati nello scenario. La valutazione non comprende la voce relativa alle "infrastrutture primarie ed impianti" in quanto di difficile stima in mancanza di un progetto definitivo e/o esecutivo.

#### Possibili fonti di ricavo

- **Ticket** (nella misura ipotetica di 4,0 €/persona): consente di visitare tutti gli immobili pubblici contenuti nel Cluster delle Fortificazioni tra cui il Circuito di Archeologia Militare e i Musei Torre Corazzata Umberto I e Forte Cavour nonché poter usufruire dei servizi pubblici presenti e di nuova installazione.

- **Canoni di concessione e/o locazione**  
Immobili a destinazione ricettiva (Categoria prevista: 4 – 5 stelle):  
Albergo Diffuso (18 camere/suites per 210.000€/anno). Il canone è espresso all'interno di un range di tolleranza del +/- 10%.

#### Stima dei flussi turistici

Tale scenario risulta avere l'impatto più equilibrato dal punto di vista degli interventi ipotizzati. Non essendo previste grandi infrastrutture incidenti sulla capacità di carico dell'Isola, si ritiene auspicabile indicativamente un **aumento del 20 – 30% dei flussi turistici** rispetto alla situazione attuale, in considerazione del trend fisiologico in aumento della domanda turistica,

dell'avvio di un marketing territoriale legato al circuito delle Cinque Terre, dell'apertura museale del Forte Palmaria e turistico-ricettiva dell'Isola con la presenza dell'Albergo Diffuso in località Schenello nonché della nuova attrazione turistica di tipo 'edutainment' nel versante nord verso Porto Venere.

#### Strategie gestionali proposte

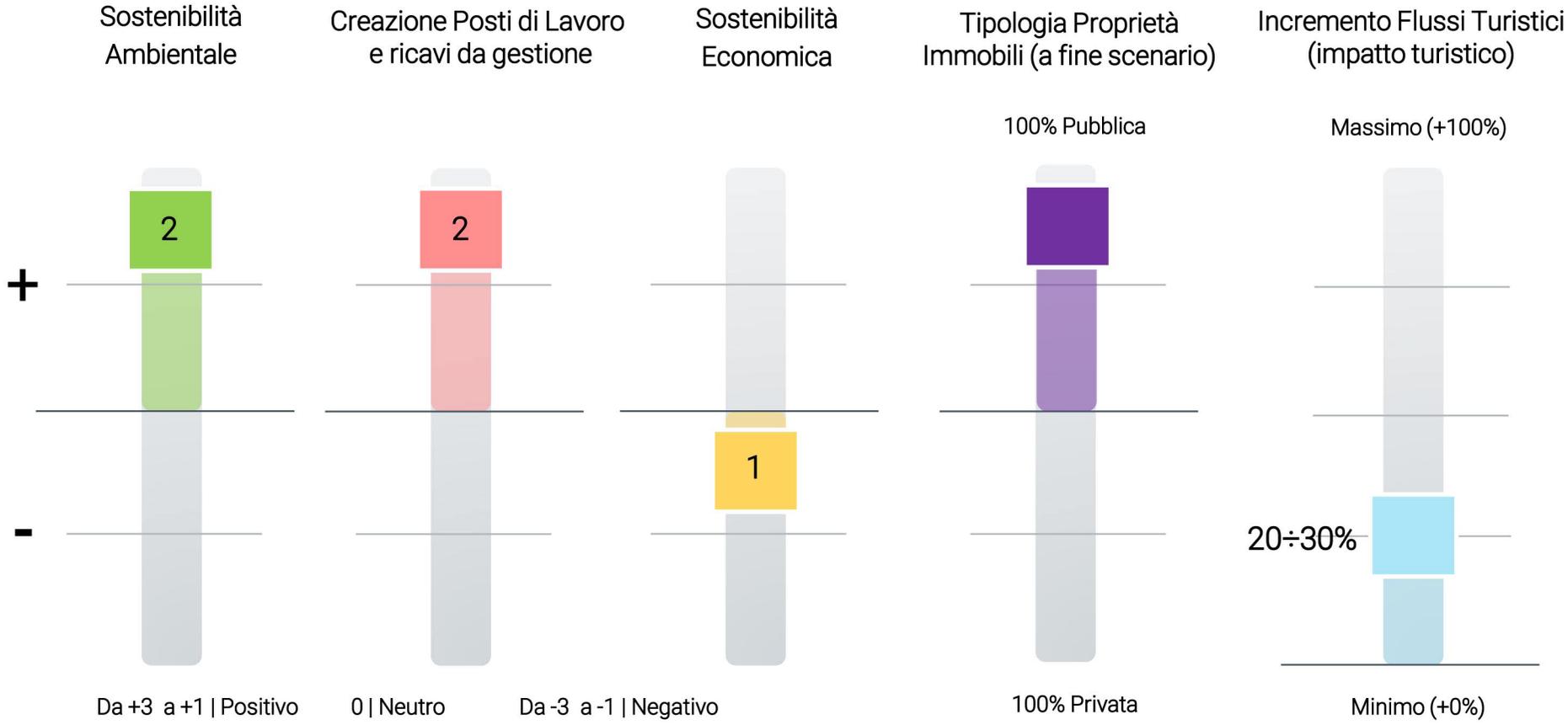
- Per gli Immobili Civili ad uso residenziale, situati in località Schenello, si propone la concessione e/o locazione ad un Operatore che possa attivare un intervento di Albergo Diffuso (di alta qualità ricettiva). Il Comune continuerà ad essere proprietario degli immobili a fronte del versamento di un canone pluriennale da parte dell'Operatore.

- Per gli immobili con funzione commerciale di ristorazione e pubblici esercizi si prevede come strategia la locazione e/o concessione.

- Per gli immobili del Cluster Fortificazioni si prevede la locazione e/o concessione per funzioni culturali museali alle Associazioni e ad un Operatore per la funzione ricettiva al C.E.A.

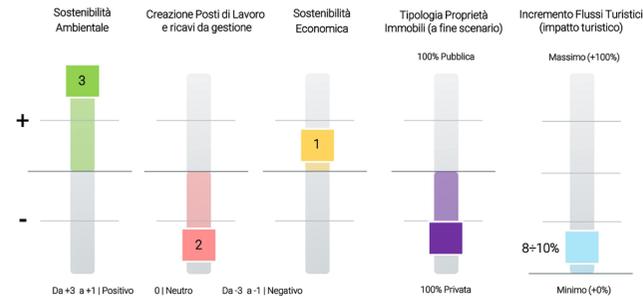
- Il polo multifunzionale di attrazione turistica di tipo 'edutainment' (Biosfera), ipotizzato presso la Cava Moreschi di fronte Porto Venere, potrebbe essere finanziato tramite Promotori privati.

# SCENARIO 5 – Sintesi qualitativa

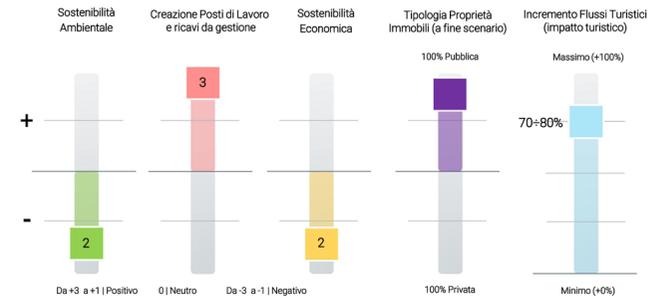


# 6.4 Dinamicità del processo e considerazioni conclusive

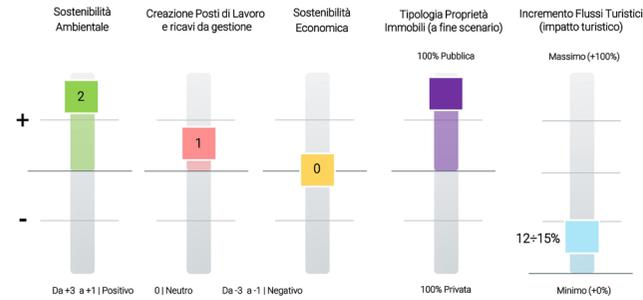
SCENARIO 1 – Sintesi qualitativa



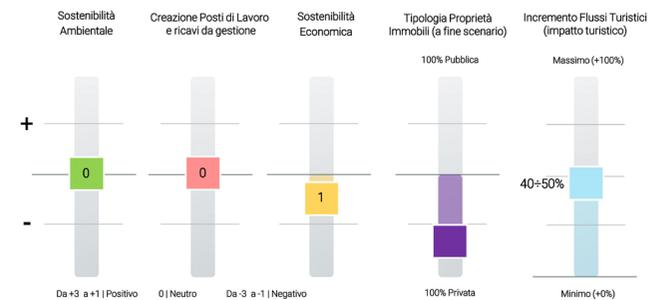
SCENARIO 2 – Sintesi qualitativa



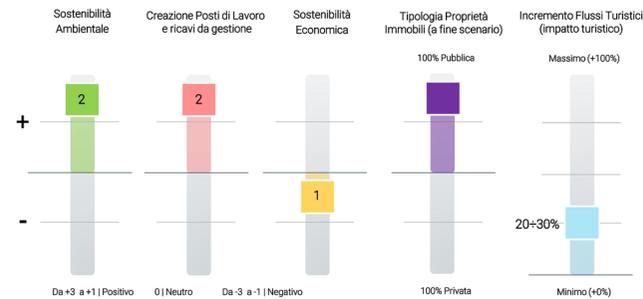
SCENARIO 3 – Sintesi qualitativa



SCENARIO 4 – Sintesi qualitativa



SCENARIO 5 – Sintesi qualitativa



Gli scenari sopra descritti rappresentano delle combinazioni di funzioni attivabili nell'isola. Tali scenari non devono essere considerati come delle soluzioni predeterminate, statiche ed indipendenti tra di loro ma rappresentano una gamma di potenziali interventi che possono essere realizzati in toto o in parte anche con tempistiche differenti a seconda dell'evolversi dello scenario complessivo nel medio lungo periodo.

Sostanzialmente, quindi, le azioni strategiche proposte nei differenti scenari possono essere ricalibrate anche in virtù degli impatti e degli effetti dei primi interventi che verranno realizzati e dalle esigenze e necessità che potranno emergere nel corso del tempo. Lo scopo è quello di attivare così un processo dinamico sull'isola Palmaria dove la coltivazione e la promozione di buone pratiche diventino propedeutiche allo sviluppo futuro dell'isola stessa.

