

EX IDROSCALO «IVO MONTI» - Aliquota Turistico Ricettiva - CAGNANO VARANO (FG)

1. INDIRIZZO:

Strada Provinciale, 42 - Località San Nicola Imbuti - 71010 CAGNANO VARANO (FG) - <https://goo.gl/maps/a33Ub5jKmwWDzYm96>

2. DESCRIZIONE E INFORMAZIONI TERRITORIALI:

Il compendio, in uso alla Marina Militare, è situato in Puglia nella penisola del Gargano, si affaccia direttamente sul lago di Varano ed a circa 10 km dal centro storico del Comune.

Il sito, che è poche miglia marine dalle Isole Tremiti, si inserisce in un contesto paesaggistico eccezionale che conta, nelle immediate vicinanze, di borghi caratteristici, di uno dei parchi nazionali più estesi d'Italia (Parco del Gargano) e dei due laghi (Lesina e Varano) più grandi del sud Italia e unici in Europa per peculiarità ambientali e faunistiche. Cagnano Varano è definita la città della pesca per la presenza della laguna di Varano, fonte di ricchezza per tutta la popolazione.



Inquadramento geografico in ambito comunale






Ortofoto 2d del sedime da valorizzare



MARINA MILITARE

3. PRINCIPALI COLLEGAMENTI:

-  **AUTO:** autostrada A14 Bologna Taranto (uscita Poggio Imperiale 45 km) / A16 Napoli-Bari (uscita Candela 170 km)
-  **TRENO:** stazione di Cagnano Varano (11 km), linea ferroviaria Foggia - Manfredonia
-  **AEREO:** aeroporto di Foggia (80 km) / Pescara (160 km) / Bari (200 km)



4. INFORMAZIONI GENERALI:

Data di costruzione (presunta): antecedente al 1865

Superficie totale: circa 235.500 mq

Superficie coperta: circa 16.700 mq

Superficie scoperta: circa 218.800 mq

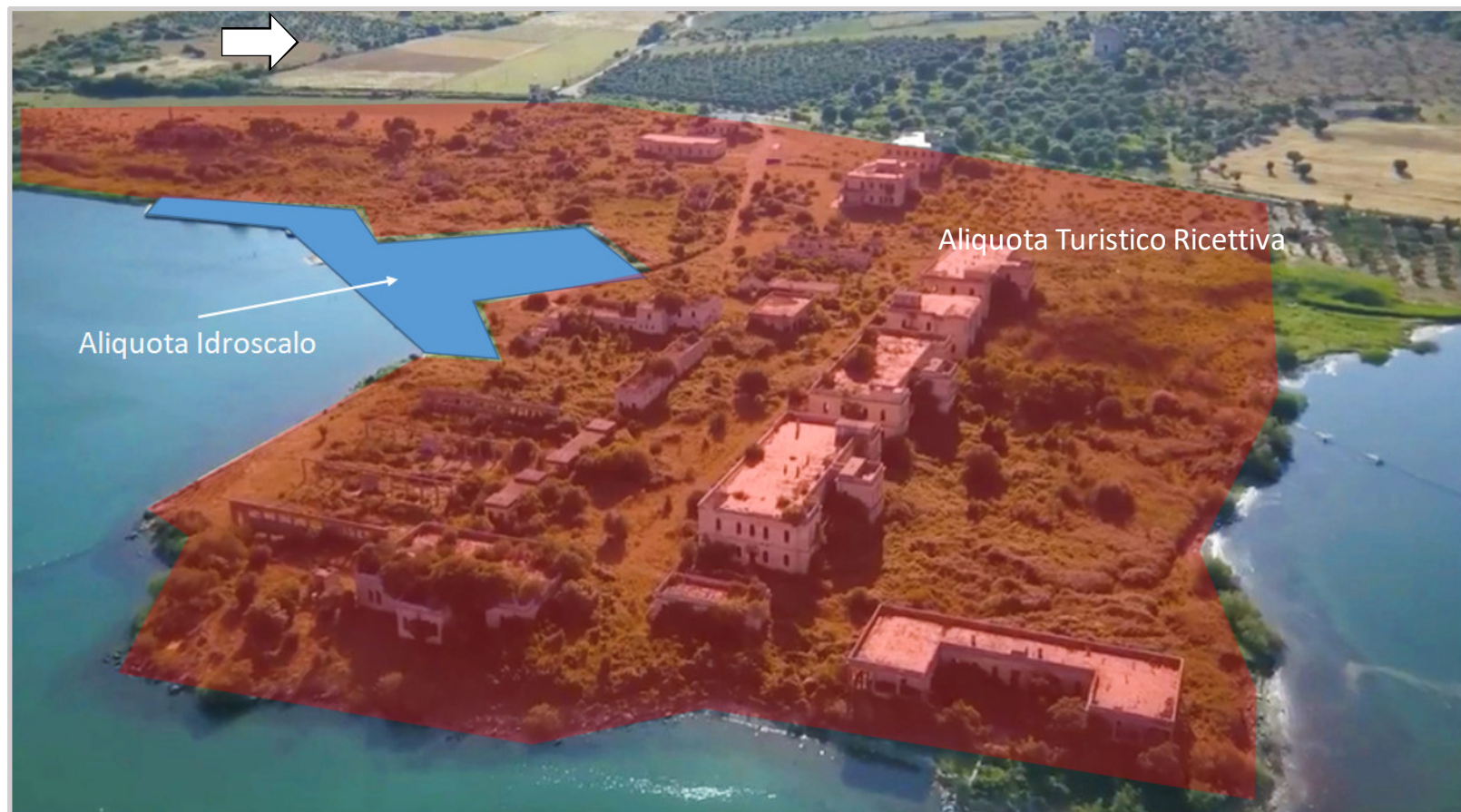
Volumi: circa 100.200 mc

Numero di manufatti: 39 (di cui 9 sono ruderi)

Stato occupazionale: libero

Destinazione d'uso attuale: logistica

Destinazione d'uso futura: ricezione culturale,
turistico-ricettiva o altra di interesse



Riguardo l'ex Idroscalo: molti corpi di fabbrica esistenti sono privi di infissi e degli impianti tecnologici; alcuni sono privi di coperture, altri in parte o completamente demoliti. I sottoservizi sono completamente da realizzare ex novo in conformità alle normative vigenti. Il compendio è caratterizzato dalla presenza di folta vegetazione spontanea.

5. DATI CATASTALI:
Comune censuario: Cagnano Varano (FG) – **Foglio:** 8

Mappali: 37 – 61 – 147 (parte) – (da 148 a 186) – 490 – 491 – 492 – 493 – 494 – 495 – 496 – 497 – 498 – 499 – 500 – 501 – 502


Ex Idroscalo "Ivo Monti" - Cagnano Varano					
Foglio	mappale	Sup (mq)	Classe	H (m)	Vol. (mc)
8	148	645	Ente urbano	6	3.870
8	149	969	Ente urbano	6	5.814
8	150	452	Ente urbano	6	2.712
8	151	1.089	Ente urbano	6	6.534
8	152	1.089	Ente urbano	6	6.534
8	153	159	Ente urbano	6	954
8	154	804	Ente urbano	6	4.824
8	155	731	Ente urbano	6	4.386
8	156	270	Ente urbano	6	1.620
8	157	268	Ente urbano	6	1.608
8	158	1.010	Ente urbano	6	6.060
8	159	278	Ente urbano	6	1.668
8	160	127	Ente urbano	6	762
8	161	828	Ente urbano	6	4.968
8	162	16	Ente urbano	6	96
8	163	43	Ente urbano	6	258
8	164	97	Ente urbano	6	582
8	165	132	Ente urbano	6	792
8	166	131	Ente urbano	6	786
8	167	91	Ente urbano	6	546
8	168	753	Ente urbano	6	4.518
8	169	2.387	Ente urbano	6	14.322
8	170	226	Ente urbano	6	1.356
8	171	296	Ente urbano	6	1.776
8	172	72	Ente urbano	6	432
8	173	72	Ente urbano	6	432
8	174	460	Ente urbano	6	2.760
8	175	613	Ente urbano	6	3.678
8	176	59	Ente urbano	6	354
8	177	109	Ente urbano	6	654
8	178	669	Ente urbano	6	4.014
8	179	227	Ente urbano	6	1.362
8	180	249	Ente urbano	6	1.494
8	181	63	Ente urbano	6	378
8	182	152	Ente urbano	6	912
8	183	269	Ente urbano	6	1.614
8	184	700	Ente urbano	6	4.200
8	185	42	Ente urbano	6	252
8	186	40	Ente urbano	6	240
Sup. complessiva coperta		16.687			100.122

6. DESTINAZIONE URBANISTICA, VINCOLI E FOTO:

L'Amministrazione Difesa in data 20 maggio 2019 ha sottoscritto un Protocollo d'intesa con l'Agenzia del demanio ed il Comune di Cagnano Varano per la razionalizzazione, la rigenerazione e la valorizzazione di immobili militari presenti nel territorio comunale. In tale ambito, per l'ex Idroscalo «Ivo Monti», è stato avviato l'iter per l'attribuzione di una nuova destinazione urbanistica di tipo "turistico-ricettiva". Gli immobili del compendio sono sottoposti *ex lege* alle disposizioni di tutela di cui al D.Lgs 42 del 2004. E' agli atti della Difesa il parere all'alienazione rilasciato dalla Soprintendenza in data 26/04/2004.

Protocollo d'intesa
ai sensi dell'articolo 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni

tra

MINISTERO DELLA DIFESA
COMUNE DI CAGNANO VARANO (FG)

e

AGENZIA DEL DEMANIO

**PER LA RAZIONALIZZAZIONE, LA VALORIZZAZIONE E LA RIGENERAZIONE
DI BENI DEMANIALI PRESENTI NEL TERRITORIO COMUNALE**

Cagnano Varano, 20 maggio 2019
(Luogo e data della cerimonia)

W
P
E

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Prot. n. 6520

Vista la domanda presentata in data 27-05-2019 dal Funz. Tecn. Geom. Antonio NAPOLITANO - Capo nucleo Demanio - Uff. di Brindisi, registrata al prot. n. 6520, intesa ad ottenere la certificazione di destinazione urbanistica delle particelle sotto elencate;

Vista la documentazione catastale;

Visto il Piano Regolatore Generale vigente, approvato con delibera di Giunta Regionale n. 2967 del 09/05/1989 e n. 4768 del 19/07/1994;

Visti gli artt. 107 e 109 del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Visto il Piano di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI), aggiornato alla seduta del 31 luglio 2009, n. 39 del registro delle deliberazioni e successive modificazioni;

Vista la L.R. n. 37/1985 e successive modificazioni ed integrazioni - Istituzione del PRAE (Piano Regionale delle Attività Estrattive), a seguito della definitiva approvazione da parte della G.R. n. 580 del 15/05/2007;

Visto il R.D. del 30/12/1923 n. 3267, in materia dei vincoli idrogeologici;

Visto il DPR n. 228 del 01/10/2001 - Istituzione del Parco Nazionale del Gargano;

Visto il PPTR approvato dalla Regione Puglia con delibera di Giunta Regionale n. 176 del 16/02/2015, pubblicato sul R.U.R.P. n. 40 del 23/03/2015 e successive modificazioni;

Visti gli atti d'ufficio,

CERTIFICA

che il terreno distinto al catasto di questo comune ha la seguente destinazione urbanistica:

Foglio n. 8 - Mappale n. 37
Incluso per il 100 % nella Maglia Urbanistica denominata Demanio Pubblico dello Stato - Ramo Marina
Incluso per il 100 % nella Maglia Urbanistica denominata P.R.G. -> Zona D2
Interessato dal vincolo R.P. 2016 - PPTR 631 UCP - Area di rispetto delle comp. cult. e insediative (siti archeologici)
Interessato dal vincolo R.P. 2016 - PPTR 631 UCP - Testimonianze stratificazione insediativa (siti storico-culturali)
Interessato dal vincolo ENTE PARCO DEL GARGANO - Buffer 100 mt
Interessato dal vincolo R.P. 2016 - PPTR 612 BP - Territori contermini ai laghi
Interessato dal vincolo R.P. 2016 - PPTR 621 UCP - Aree umide
Interessato dal vincolo R.P. 2016 - PPTR 621 UCP - Formazioni arbustive in evoluzione naturale
Interessato dal vincolo R.P. 2016 - PPTR 622 UCP - Rilevanza naturalistica
Interessato dal vincolo R.P. 2016 - PPTR 631 BP - Immobili e aree di notevole interesse pubblico

Foglio n. 8 - Mappale n. 61
Incluso per il 100 % nella Maglia Urbanistica denominata Demanio Pubblico dello Stato - Ramo Marina
Incluso per il 24 % nella Maglia Urbanistica denominata P.R.G. -> Area Rispetto Stradale
Incluso per il 76 % nella Maglia Urbanistica denominata P.R.G. -> Zona F5
Interessato dal vincolo R.P. 2016 - PPTR 631 UCP - Area di rispetto delle comp. cult. e insediative (siti archeologici)
Interessato dal vincolo R.P. 2016 - PPTR 631 UCP - Testimonianze stratificazione insediativa (siti storico-culturali)

Stralcio certificato di destinazione urbanistica del 27/6/2019

IL SOPRINTENDENTE REGIONALE

VISTO il decreto legislativo 29 ottobre 1999 n. 490, recante il Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di Beni Culturali e Ambientali;

VISTO il D.P.R. 29 Dicembre 2000 n. 441 con il quale è stato emanato il Regolamento recante norme di organizzazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali;

VISTO il Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2000 n. 283 recante il regolamento sulla disciplina delle alienazioni di beni immobili del demanio storico e artistico;

VISTA la richiesta di autorizzazione ad alienare il complesso immobiliare denominato "Ex Idroscalo", sito nel Comune di Cagnano Varano (FG), in Loc. S. Nicola Imbuti cesasio in catasto al Fg. 8 dalla particella 148 alla particella 186 e Fg. 8 p.lie 37 e 61, presentata, ai sensi dell'art. 7 del D.P.R. 283/2000, dalla Soc. CONSAP, con sede in Roma in via Yser 14, in nome e per conto del Ministero della Difesa, proprietario dell'immobile sopra descritto, e assunta al protocollo della Soprintendenza regionale per i Beni e le Attività Culturali della Puglia - Bari con n. 3240 del 18 ottobre 2002;

VISTA la documentazione integrativa pervenuta in data 13 novembre 2003;

ACCERTATO l'interesse culturale del bene;

VISTO il programma di cui all'art. 7, comma 1, lett. a) - b) - c) - d) del citato DPR 283/00, consistente nella descrizione degli obiettivi di tutela e valorizzazione del complesso sopra descritto conseguibili con l'alienazione e nell'indicazione, in particolare, delle misure di conservazione, della destinazione d'uso, delle modalità di pubblica fruizione del bene, anche in rapporto con la situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso dell'immobile di cui si chiede l'alienazione;

CONSIDERATO che sulla base degli elementi di valutazione contenuti nell'istanza di cui sopra nonché degli accertamenti e delle verifiche effettuate, dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il paesaggio della Puglia, l'alienazione di cui all'istanza in premessa risulta non pregiudizievole alla conservazione, all'integrità ed alla fruizione pubblica del bene risultando parimenti garantita la compatibilità della sua destinazione d'uso con il suo carattere culturale;

VISTO il parere favorevole della citata Soprintendenza di settore trasmesso con nota n. 4716 del 26 febbraio 2004 e assunto in pari data al protocollo di questa Soprintendenza regionale con n. 1097 per le determinazioni finali di competenza.

TUTTO CIO' PREMESSO E RICHIAMATO il sottoscritto Soprintendente, ai sensi dell'art. 10 del citato DPR 283/00

AUTORIZZA

L'alienazione in premessa, con le seguenti prescrizioni:

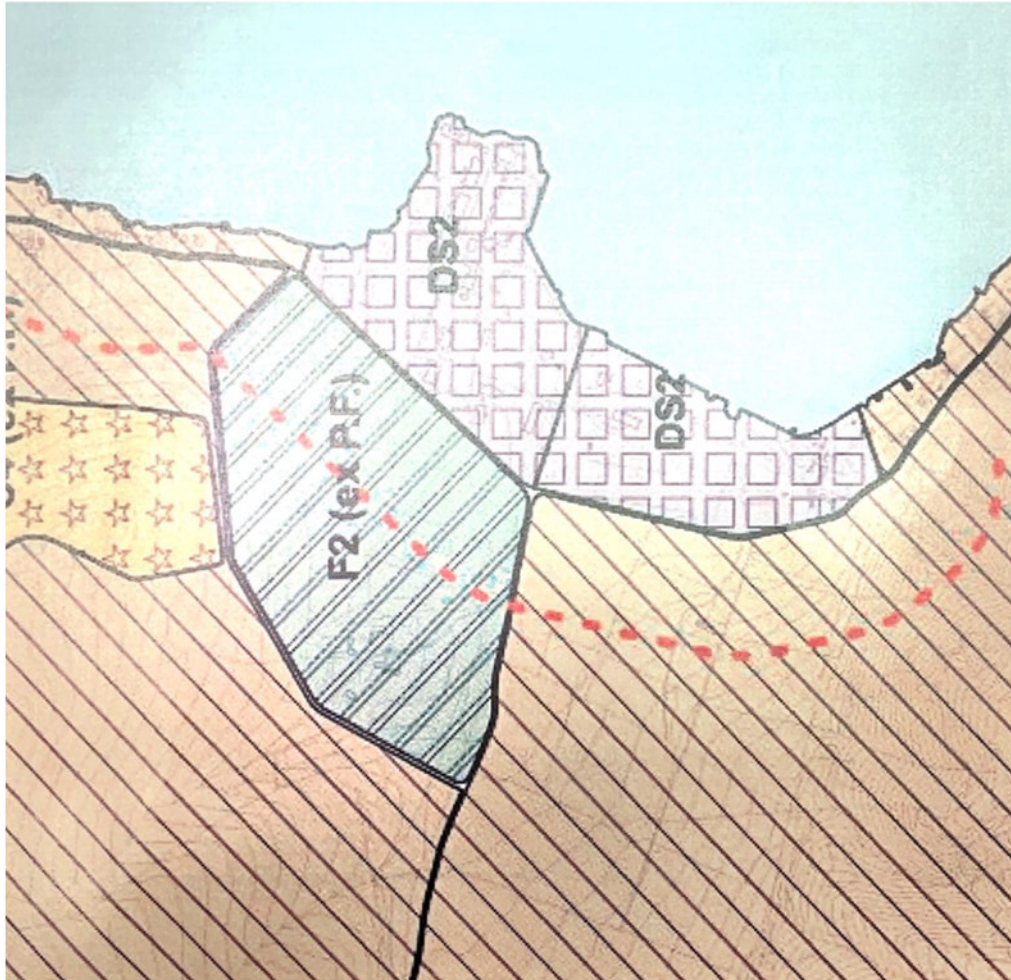
1) *misure di conservazione:* L'attuale precario stato di conservazione del complesso immobiliare richiede l'adozione delle misure necessarie al recupero e alla riqualificazione dell'area ed al consolidamento e al restauro dei numerosi edifici ad uno e a due piani fuori terra. Per tali edifici le opere dovranno essere eseguite con la seguente articolazione:

- a) Per i corpi di fabbrica contraddistinti catastalmente dalle particelle 148, 149, 151, 152, 154, 155, 174 e 175 le opere di restauro e ripristino dovranno essere volte al mantenimento delle volumetrie originarie e al rispetto del sistema delle aperture sui prospetti e dei loggiati aperti.

Stralcio parere della Soprintendenza all'alienazione rilasciato in data 26/04/2004

6. DESTINAZIONE URBANISTICA, VINCOLI E FOTO:

Stralcio PRG zona DS2



ART. 49

Zona DS2: Area produttiva speciale

In tale zona (area dell' ex Idroscalo) oltre al riutilizzo dei fabbricati esistenti e sino al limite fissato dall'ift, sono ammessi fabbricati per:

- colonie;
- attrezzature per il tempo libero;
- attrezzature culturali e per la ricerca;
- cantieristica per imbarcazioni da diporto;
- centri nautici e velici;
- attrezzature commerciali e per la piscicoltura;
- centri turistici integrati.

E' obbligatorio il progetto di intervento preventivo che dovrà interessare almeno il singolo settore e che sarà costituito o da Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o da Piano per gli Insediamenti Produttivi di cui all' art. 27 della L.n. 865/71.

Tale progetto dovrà rispettare i seguenti indici:

- Ift: 0,60-0/mq;
- H max: 10,50 mt, salvo maggiori altezze esistenti;
- R: 1/2, con altezza dei fabbricati esistenti;
- Indice di piantumazione: 50 altofusti/ha.

Le aree per l' assolvimento degli standards sono dimensionate al 15% della St.

Valgono le prescrizioni particolari riportate alla Tav. 30 del PRG. Nelle previsioni del P.P.E. gli impianti per la piscicoltura andranno ubicati all' interno del settore II.

7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:



7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

