

# **Libero Consorzio Comunale di Trapani**

(ex art. 1 della L.R. n. 15 del 04/08/2015)

## **già Provincia Regionale di Trapani**

**OGGETTO:** Progetto per il recupero e riqualificazione dei fabbricati e degli immobili strumentali dell'Isola Lunga nella zona del Curto mediante interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo nel rispetto delle tipologie architettoniche e costruttive, dei materiali originari, delle caratteristiche formali e tradizionali, includendo interventi di miglioramento e valorizzazione ambientale degli spazi esterni in prossimità degli ambiti edificati con l'obiettivo di rilanciare la salicoltura nonché quello di educare all'esperienza della natura e della cultura salinara.

Fascicolo 9-4-248

**AL SUAP di Marsala**  
PIAZZA BORSELLINO  
n.1 91025 - MARSALA  
(TP)

**E p.c DITTA**  
**PROPRIETARIA**  
**ISOLA LONGA**  
**S.R.L.**  
[isolalongasrl@legalmail.it](mailto:isolalongasrl@legalmail.it)

E' pervenuta al protocollo nn.32376/32378/2024 di questa Amministrazione, Ente Gestore della RNO "Isole dello Stagnone di Marsala, la richiesta da parte della Ditta Isola Longa srl, con sede in Milano nella via Borgonuovo, n. 16, per la realizzazione del progetto in epigrafe acclarato.

### **La citata Ditta è così identificata:**

- Società **"ISOLA LONGA S.R.L."**, con sede in Milano nella via Borgonuovo, n. 16, iscritta presso il Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi con il C.F. e n. iscrizione 0681000826, REA n. MI-2579304, Amministratore Delegato e legale rappresentante Signor GALLI PIETRO nato a Genova (GE) il 05/07/1963 Cod. Fisc. GLL PTR 63L03 D969G, residente a Milano (MI) in via S. Maria Fulcorina n.15.
- L'immobile si appartiene giusta Decreto di Trasferimento del Tribunale di Marsala n. 10524 del 17 maggio 2005 dal fallimento di Icemare s.r.l.

### **Dalla disamina della documentazione si rilevano:**

#### Finalità

- Tutelare, riqualificare e conservare l'importante sistema geografico di elevato interesse naturalistico presente nell'area oggetto di intervento
- Anche mediante il restauro, recupero e riutilizzo del patrimonio edilizio strumentale - e che versa in pessimo stato di conservazione - presente nella parte settentrionale dell'Isola Lunga denominata Curto - Punta di Tramontana;

Responsabile del procedimento: Geom. G.B. Culcasi cell. 328 9862224 – email: [gculcasi@provincia.trapani.it](mailto:gculcasi@provincia.trapani.it)

Settore 8 "Servizio Gest. Aree Protette"

pec: [provincia.trapani@cert.prontotpt.net](mailto:provincia.trapani@cert.prontotpt.net) - sito web: [www.provincia.trapani.it](http://www.provincia.trapani.it)



# **Libero Consorzio Comunale di Trapani**

(ex art. 1 della L.R. n. 15 del 04/08/2015)

## **già Provincia Regionale di Trapani**

### **Natura e presupposti del progetto**

- Gli interventi sono relativi ad immobili e volumi già esistenti ed accatastati
- Gli interventi di progetto sono quelli della manutenzione straordinaria nonché del restauro e risanamento conservativo di cui, rispettivamente, ai commi b) e c) dell'art. 20 della legge regionale n. 71/78 e s.m.i.
- Si prevede di mantenere la destinazione d'uso originaria degli edifici essendo quella di locali tecnici e magazzini
- I prospettati interventi rientrano tra quelli previsti dal Piano di Gestione delle saline di Trapani e Marsala e sono coerenti con il Piano Paesaggistico di Trapani, ambito 2, Paesaggio locale 4, "Stagnone di Marsala".

### **Descrizione del sito e ambito di intervento**

Il Progetto promosso dalla Ditta ha come fine il recupero e riqualificazione dei fabbricati e degli immobili strumentali dell'Isola Lunga nella zona del Curto mediante interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo nel rispetto delle tipologie architettoniche e costruttive, dei materiali originari, delle caratteristiche formali e tradizionali, includendo interventi di miglioramento e valorizzazione ambientale degli spazi esterni in prossimità degli ambiti edificati con l'obiettivo di rilanciare la salicoltura non-ché quello di educare all'esperienza della natura e della cultura salinara..

Isola Lunga è anche detta Isola Grande in quanto, storicamente, è stata la progressiva aggregazione di altri piccoli isolotti (Fra Giovanni, Straboria, Scorsone, Altavilla e Curto).

La proprietà di Isola Longa srl si estende per 270 ettari complessivi (su 500 ettari totali) dislocati soprattutto nella parte nord dell'isola e ricomprende i luoghi denominati Straboria/Ospedale, Altavilla e Curto. L'area è quasi interamente occupata da vasche per la produzione del sale.

Sull'area ci sono alcuni edifici un tempo legati alla produzione del sale e alcuni fabbricati più recenti legati all'attività di itticultura impiantata negli anni '70 e oggi dismessa.

Tutti i fabbricati sono in evidente stato di abbandono e di rovina.

**L'area di intervento del presente progetto riguarda gli immobili tecnici e strumentali del Curto, la mensa dei Salinari, alcuni mulini sparsi e relativi terreni pertinenziali.**

Tutta la progettazione è articolata in quattro diversi ambiti di intervento: del progetto di riqualificazione della proprietà interesserà i seguenti edifici e costruzioni:

- Chiano del Curto: **Edifici tecnici e magazzini**
- La **Mensa dei Salinari**;
- Il sistema dei **mulini ed alcuni corpi sparsi**.

### **Identificazione Urbanistica e Provvedimenti edilizi**

Gli immobili ricadono nell'attuale e vigente Piano Comprensoriale n°1 adottato dal Consiglio del Comprensorio Urbanistico tra i comuni di Marsala, Mazara del Vallo, Salemi e Vita, approvato con D.P.R.S. n°133/A in data 29/11/1977 e pubblicato in G.U.R.S. n.8 del 25/02/1978, - Tavola n°15 zona di protezione della riserva (Riserva) della R.N.O. "Isole dello Stagnone di Marsala".

# **Libero Consorzio Comunale di Trapani**

(ex art. 1 della L.R. n. 15 del 04/08/2015)

## **già Provincia Regionale di Trapani**

Nel Piano Paesaggistico del Comune di Marsala adottato dalla Regione Siciliana in data 29/12/2016, Ambiti 2- 3 Trapani, l'immobile risulta individuato in Aree con livello di tutela 3 – art. 20 delle N.d.A., 4d. Paesaggio delle aree umide costiere e della laguna dello Stagnone.

### **Identificazione Catastale**

Gli immobili di proprietà della ditta in oggetto, nel suo insieme è identificato nel N.C.E.U. di Trapani – Marsala:

- Catasto Fabbricati:
  - al **foglio 15 part. 145 sub 3** (1150 mq): → **Edificio Curto lato Favignana**
  - e **foglio 15 part. 142** (18 mq): → **Locale sulla spiaggia Tahiti**
  - e **foglio 15 part. 144** (358 mq): → **Edificio Curto lato Stagnone**
  - e **foglio 15 part. 149** (478 mq): → **Mensa dei Salinari**

tutti con **destinazione d'uso a Magazzini e locali tecnici**

Catasto Terreni al **foglio 15 part. 146 e 77**, terreni limitrofi agli edifici del Curto; **foglio 15 part. 118, 120, 122, 130 e 131** sono mulini sparsi.

Le particelle catastali oggetto del progetto ricadono in una superficie mappata dalle tavole allegate al Piano di gestione dello Stagnone.

Nello specifico, tali superfici sono rappresentate in tutte le carte di riferimento (uso del suolo, vegetazione, habitat) come **“Zone urbanizzate (insediamenti civili e industriali, strade, etc.)”**.

**Gli immobili sono stati realizzati in epoca antecedente il 1967 e non esiste un titolo abilitativo.**

### **Accessibilità**

Oggi l'accessibilità alle proprietà oggetto di intervento è garantita mediante l'utilizzo di natanti a motore attraverso il punto di attracco posto all'estremo nord dell'Isola: il molo di Punta Tramontana. Esistono altri due punti di attracco dei natanti posti all'estremità ovest ed est del canale ubicato a sud dell'area di intervento.

È possibile accedere all'Isola anche a piedi attraversando lo sbocco dello Stagnone a nord nei pressi di San Teodoro.

Il progetto prevede che l'accessibilità agli edifici tecnici e di magazzini del Curto avvenga in continuità rispetto ad oggi ed esclusivamente via mare utilizzando due punti di approdo: il molo di Punta Tramontana e il molo adiacente allo sbocco Est del canale di Altavilla (detto di “Patutidda”).

Entrambe le strutture, come già evidenziato, si trovano in cattive condizioni manutentive ed il progetto prevede il loro completo recupero strutturale e funzionale.

Quanto al molo di Patutidda si rende noto che la Ditta ha sottoscritto una convenzione Pubblico Privata con il Comune di Marsala per la rifunzionalizzazione del canale di Altavilla e, tra le opere accessorie da esso previste, è incluso anche il molo di Patutidda. Tutto l'iter autorizzativo e

# **Libero Consorzio Comunale di Trapani**

(ex art. 1 della L.R. n. 15 del 04/08/2015)

## **già Provincia Regionale di Trapani**

realizzativo del ripristino del molo di Patutidda è a carico del Comune di Marsala e quindi escluso dalla presente istanza.

All'interno dei terreni di progetto il sistema di viabilità articolato secondo tre tipologie di infrastrutture: sentieri pedonali; sentieri pedonali e ciclabili e viabilità per mezzi legati alla produzione del sale. **Sistema che resterà immutato** escludendo la realizzazione di altri percorsi.

I veicoli a motore presenti nell'isola sono quelli di servizio per la raccolta del sale.

### **Stato attuale degli Immobili**

Con la cessazione, per fallimento, delle attività di acquacoltura intensiva alla fine degli anni '80 il Curto è stato totalmente abbandonato determinando il grave stato di degrado di tutti gli edifici oggetto di prospettato intervento.

### **Interventi di Progetto**

#### **Chiano del Curto**

Il Chiano del Curto è rappresentato da un complesso di edifici caratterizzato da due edifici di un piano con copertura a doppia falda, il primo caratterizzato da forma planimetrica a L ed il secondo a planimetria rettangolare. Infine, è presente in prossimità dell'edificio principale a L una ciminiera in mattoni.

La disposizione degli edifici che insistono nell'area della torre forma una corte interna che ha le proporzioni e le dimensioni di una **piazza tipicamente denominata "chiano"** da cui deriva la tassonomia del luogo "Chiano del Curto": uno spazio che riesce a far dialogare gli spazi comuni dell'intervento.

L'edificio caratterizzato da planimetria a L con lato lungo di lunghezza 66mt e larghezza 11mt, e lato corto di lunghezza 36mt e larghezza 10.2mt, mentre l'ultimo edificio del primo ambito ha pianta rettangolare dimensioni 40.5x10.5. Entrambi i corpi sono costituiti da un solo piano in altezza e sono caratterizzati da tetto a doppia falda.

Gli edifici **saranno oggetto di un restauro conservativo** volto a **recuperare la sua funzione originaria e strumentale al funzionamento della salina e della quotidianità salinara**.

Saranno quindi preservati tutti i caratteri architettonici, strutturali e materici dell'involucro, cercando di mantenere quanto più possibile la disposizione interna, preservando così l'originale percezione degli ambienti e destinandoli ad un riutilizzo funzionale all'esercizio della salina ed alla sperimentazione ed apprendimento della cultura salinara.

Per tutto l'edificio si prevede **l'esecuzione di un risanamento conservativo della struttura attuale, realizzando interventi quali cuci-scuci** sulla muratura in presenza di degrado accentuato, rinforzando la struttura con interventi interni quali intonaco armato, cercando di ridurre al minimo interventi sulle facciate esterne.

#### **A. Specifiche modalità di intervento edilizio:**

- Nei punti di maggiore degrado della struttura, si procederà eseguendo il cuci-scuci della muratura esistente, tramite catalogazione, smontaggio e ricostruzione dei paramenti murari per eseguire le lavorazioni in sicurezza.

# **Libero Consorzio Comunale di Trapani**

(ex art. 1 della L.R. n. 15 del 04/08/2015)

## **già Provincia Regionale di Trapani**

- Se necessario si provvederà all'integrazione dei blocchi della muratura mediante materiali di pari tipologia e consistenza. Per la realizzazione degli intonaci armati si prediligerà l'utilizzo di
- fibre naturali con malte a base di calce, evitando l'uso di reti metalliche e betoncini a base di cemento.
- Si interverrà al rinforzo delle fondazioni mediante realizzazione di cordoli in cls di dimensioni indicative 50x30, ai due lati della fondazione in muratura esistente, collegati tra di loro con cordoli posti al di sotto della muratura.
- Infine, sarà previsto il rifacimento dei solai e tetti lignei ammalorati e degradati, per garantire le prestazioni richieste dalle ipotesi progettuali, realizzando collegamenti locali con profili metallici a L, da fissare tra le travi e la muratura, per irrigidire il piano orizzontale ed evitare fenomeni di ribaltamento delle murature.

### **B. Utilizzo degli spazi recuperati**

**Gli edifici che delimitano e definiscono il chiano sono destinati all'allestimento di quei servizi essenziali al funzionamento efficiente dell'attività di salicoltura nelle saline di Isola Lunga così come dei servizi di fruizione, educazione e sperimentazione della riserva naturale con focus sulla cultura salinifera e biodiversità naturale.**

Nello specifico:

- nell'edificio lato Stagnone (lato Nord), gli spazi saranno utilizzati come ricovero di mezzi pesanti, ricovero mezzi leggeri, ricovero e manutenzione biciclette, spogliatoi, zona di riposo e servizi igienici per il personale (salinari e dipendenti);
- proseguendo in senso orario, nell'edificio orientato a Est, saranno alloggiati gli impianti tecnici e una zona a magazzino;
- l'angolo tra l'edificio lato Est e quello lato Sud sarà l'area dedicata alla biodiversità, con raccolte e informazioni sul patrimonio naturale dell'isola;
- l'edificio lato Est (e sua dipendenza), sarà suddiviso tra un'area dedicata a scopi educativi, una per i laboratori di analisi del sale e sede dell'infrastruttura di controllo digitale (Industria 4.0) del funzionamento delle saline, uffici amministrativi, zona di compattamento e stoccaggio rifiuti.

Il tetto ligneo ricoperto di coppi originari sarà di tipo ventilato, con i travetti principali paralleli alla direzione longitudinale dell'edificio.

Nello spiazzo del Chiano del Curto si interviene con uno spazio pavimentato e circondato da due filari di carrubi, quest'ultimi si affacciano a loro volta su uno spazio più ampio la cui pavimentazione è composta da "mamma caura" - un composto di terra e sale che si ricava dal fondo delle vasche delle saline. Al centro si trova un'oasi di alberi e altre essenze arboree locali. Gli spazi antistanti la casa baronale saranno pavimentati in basolato mentre quelli antistanti gli edifici all'interno della corte saranno pavimentati in tufi spaccati.

Le scelte degli interventi da attuare sono valutate mantenendo il giusto compromesso tra modalità operative e riduzione dell'impatto ambientale.

# **Libero Consorzio Comunale di Trapani**

(ex art. 1 della L.R. n. 15 del 04/08/2015)

## **già Provincia Regionale di Trapani**

**La pavimentazione degli edifici del Chiano del Curto** sarà recuperata secondo le tecniche tradizionali, utilizzando lastre di pietra - dette "balatuni" (basole) - o in piastrelle di fattura siciliana.

**Per la sistemazione esterna della corte del Curto** sarà preso spunto dall'arborata tipica di alcuni "Chiani" presenti a Birgi Vecchi e di altri sul territorio della terra ferma, tipica piazza rurale non regolare con fondo naturale.

Lungo i lati dei tre opifici a corte, verranno realizzate delle porziuncole verdi e fiorite. Queste porziuncole verdi verranno punteggiate dalle alberature ombreggianti, preliminarmente allevate su pergolati spaziali di

canne al fine di orientare lo sviluppo e che saranno successivamente perfezionate sulla base di specie adatte al clima siccitoso e salmastro.<sup>1</sup>

### **Mensa dei Salinari**

L'edificio un tempo adibito alla mensa dei salinari, è un parallelepipedo di un piano fuori terra con tetto a doppia falda, a pianta rettangolare di dimensioni 52x10.2 mt, e altezza al colmo 5.3mt. parallelamente alla costa in direzione nord-sud e con una superficie in pianta di circa 500mq.

**E' previsto che la mensa dei salinari sia oggetto di restauro e di risanamento conservativo mantenendone la destinazione d'uso originaria e dedicandolo alla necessità di refezione dei salinari che operano in salina durante l'anno** (sia quelli impiegati full time sia quelli stagionali), **le altre maestranze dedicate alla manutenzione delle vasche salinifere e della viabilità interna così come ai dipendenti della società presenti sull'isola per normali attività di funzionamento d'ufficio** (amministrative, commerciali e gestionali) **e l'accoglienza di clienti** (aziende operanti nella trasformazione del sale nelle fasi successive alla coltivazione e raccolta e acquirenti della produzione di sale di Isola Longa S.r.l.) **oltreché di esperti laboratoristi.**

La mensa viene dimensionata per l'attività di refezione ma anche quella di test e tasting del sale quale elemento dell'attività di smercio della produzione: la sala mensa viene, pertanto, dimensionata con tavoli per servire fino a 40 commensali, oltre alla realizzazione di una sala dedicata alla attività di test e verifica della qualità dei diversi sali prodotti.

Completeranno l'edificio: la cucina e i suoi spazi accessori, gli spogliatoi per il personale, i servizi igienici.

Così come per gli edifici del Chiano del Curto anche per la Mensa dei salinari si eseguirà un risanamento conservativo della struttura attuale, **realizzando interventi quali cuci-scuci sulla muratura in presenza di degrado accentuato, rinforzando la struttura con interventi interni quali intonaco armato**, cercando di ridurre al minimo interventi sulle facciate esterne.

- Nei punti di maggiore degrado della struttura, si procederà eseguendo il cuci-scuci della muratura esistente, tramite catalogazione, smontaggio e ricostruzione dei paramenti murari per eseguire le lavorazioni in sicurezza.
- Se necessario si provvederà all'integrazione dei blocchi della muratura mediante materiali di pari tipologia e consistenza. Per la realizzazione degli intonaci armati si



# **Libero Consorzio Comunale di Trapani**

(ex art. 1 della L.R. n. 15 del 04/08/2015)

## **già Provincia Regionale di Trapani**

- prediligerà l'utilizzo di fibre naturali con malte a base di calce, evitando l'uso di reti metalliche e betoncini a base di cemento.
- Si interverrà al rinforzo delle fondazioni mediante realizzazione di cordoli in cls di dimensioni indicative 50x30, ai due lati della fondazione in muratura esistente, collegati tra di loro con cordoli posti al di sotto della muratura.
- Infine, sarà previsto il rifacimento dei solai e tetti lignei ammalorati e degradati, per garantire le prestazioni richieste dalle ipotesi progettuali, realizzando collegamenti locali con profili metallici a L, da fissare tra le travi e la muratura, per irrigidire il piano orizzontale ed evitare fenomeni di ribaltamento delle murature.
- Il tetto ligneo sarà di tipo ventilato, con i travetti principali paralleli alla direzione longitudinale dell'edificio.
- Il principio costruttivo che verrà inserito nella ricostruzione di questo edificio è l'inserimento di archi in legno lamellare di sezione 20x36, fissati su una sotto-struttura metallica e ripetuti a passi regolari così da dare una scansione allo spazio e al tempo stesso garantire la rigidità strutturale all'involucro.

L'accesso alla mensa avverrà attraverso percorsi limitrofi precedentemente già esistenti, ricostituendo un giardino di essenze autoctone.

Nelle immediate vicinanze della Mensa **vi è oggi un gruppo di vasche abbandonate in calcestruzzo fuori terra un tempo utilizzate per l'orticoltura; vista la posizione immediatamente adiacente al mare e l'impatto visivo che queste hanno sul paesaggio il progetto prevede la completa demolizione e smaltimento dei materiali, con totale recupero del suolo.**

Per il recupero dell'edificio alla sua destinazione originaria a mensa dei salinari e la sistemazione del suolo recuperato dallo smaltimento delle vasche si è previsto di realizzare un'area ombreggiata in modo da mitigare la presenza edilizia con un giardino fruttifero e fiorito che si insinua tra la vegetazione dei fruticeti sub-alofili esistenti in modo da evitare discontinuità con le praterie dei fruticeti adiacenti.<sup>2</sup>

**Per i percorsi** si è proposto il riutilizzo della risorsa del luogo detta "mamma caura" ossia il composto che si sedimenta sul fondo delle vasche delle saline che per le sue proprietà diventa un consolidante (gesso) e un diserbante naturale a base di sale che si lega cromaticamente alle pavimentazioni naturali esistenti.

### **Mulini e corpi sparsi**

Il paesaggio delle saline è costellato da diversi mulini a vento di piccole dimensioni un tempo necessari alla movimentazione dell'acqua salata tra le varie vasche. Essi sono caratterizzati da una struttura in pietra e da una forma a pianta circolare e sono le uniche "emergenze" in un paesaggio completamente orizzontale.

Oggi hanno perso la loro funzione (sostituita da pompe elettrico-meccaniche) e risultano in condizioni di abbandono presentando spesso gravi danni alle strutture verticali ed ai solai interni. Vista la loro posizione privilegiata nel cuore della salina a lato delle vasche più belle il loro recupero è fondamentale per ricostituire la caratterizzazione paesistica e naturale originaria.

# **Libero Consorzio Comunale di Trapani**

(ex art. 1 della L.R. n. 15 del 04/08/2015)

## **già Provincia Regionale di Trapani**

**Il recupero dei mulini sarà effettuato mediante un intervento di restauro e risanamento conservativo** rispettando le diverse tipologie (olandese vs. americano) ripristinando solo le strutture murarie ed intonaci originari (prevalentemente in coccio pesto) ed escludendo i meccanismi di funzionamento (a vela e/o a pala).

Sotto il profilo di approvvigionamento energetico ogni mulino dovrà essere autosufficiente mediante piccoli pannelli solari (produzione di circa 1,5KW/h) non potendosi collegare alla rete presenti sull'isola.

Segue un'articolazione di possibili utilizzazioni per ogni fabbricato:

- A. Mulino del mare: è il primo mulino che si incontra arrivando da nord ed è anche in una posizione comoda rispetto alla cosiddetta Spiaggia di Tahiti. Gode di una vista privilegiata sulle saline rosa.
- B. Mulini della contemplazione: sono una coppia di mulini con intorno anche piccoli volumi accessori. Sono completamente circondati dall'acqua e si trovano nei pressi dell'area interessata da scavi per una lottizzazione che il progetto prevede di riqualificare; sono dedicati alla contemplazione delle saline e del paesaggio. Uno degli spot più belli dell'isola.
- C. Mulino del Tramonto o di Favignana: posto sulla punta ovest dell'isola con una prospettiva unica sull'antistante isola di Favignana è particolarmente indicato per l'osservazione del tramonto.
- D. Mulino del Birdwatching: gode di una posizione centralissima a tutte le vasche e risulta particolarmente indicato come punto di osservazione dell'avifauna presente sull'isola e come punto panoramico.
- E. Mulino della meditazione: ideale come punto di meditazione grazie alla tranquillità e al silenzio assoluto che lo circonda.
- F. Mulino della lettura: location perfetta per una totale immersione nella lettura circondati da natura e rinfrescati dalle brezze marine.

**Per ciascun mulino si prevede un intervento di consolidamento mediante tecniche di cuciscuci riutilizzando i materiali, finiture e colorazioni originarie (tufi, coccio pesto).**

### **Tecnologie Costruttive**

#### **Tipologia di intervento edilizio**

La proposta in tal senso prevede di intervenire, come da normative vigenti, **solo ed esclusivamente prevedendo:**

- **interventi di recupero, manutenzione straordinaria** (ex lett. b) Art. 20 l.r. n. 71/78)
- **restauro e risanamento conservativo del patrimonio edilizio esistente** (ex lett. c) Art. 20 l.r. n. 71/78)
- **escludendo qualsiasi forma di intervento sulla sagoma e qualsiasi variazione e/o incremento di volume)**
-



# **Libero Consorzio Comunale di Trapani**

(ex art. 1 della L.R. n. 15 del 04/08/2015)

## **già Provincia Regionale di Trapani**

- **interventi di miglioramento e valorizzazione degli spazi esterni** in prossimità degli ambiti edificati.

Il raggiungimento degli obiettivi di progetto si snoda attraverso:

- Interventi leggeri di recupero delle strutture strumentali e tecniche esistenti: il recupero dei manufatti avverrà secondo il criterio del minimo intervento, nel rispetto assoluto delle tipologie architettoniche e costruttive e dei materiali esistenti.
- Utilizzazione delle reti infrastrutturali presenti nell'Isola e loro adeguamento a norma.

**Gli interventi architettonici previsti non prevedono consumo di suolo vergine**, ma vengono portati avanti all'insegna del restauro, del recupero e dell'efficientamento.

Anzi, si prevede anche di **migliorare l'utilizzo del suolo ripristinandone alcune superfici ora occupate da residui industriali dell'attività di acquacoltura** (vasche in vetroresina, impalcati in ferro, rifiuti in genere) o **da vasche in calcestruzzo**.

### **Principi architettonici e protocollo di riferimento**

I principi su cui si basa il progetto architettonico si possono quindi riassumere in:

- **Utilizzo di materiali appartenenti alla cultura del posto** unitamente all'utilizzo di materiali rispettosi dell'ambiente, non solo per quanto riguarda le loro proprietà intrinseche ma anche per la sostenibilità della loro filiera produttiva: dalla loro produzione al loro smaltimento o riutilizzo;
- Interventi di recupero e di restauro che replichino le **pratiche costruttive della tradizione**;
- **Sfruttamento della massa termica dei materiali** –principalmente il tufo per le pareti – per ottenere dei buoni livelli di comfort e ridurre al minimo l'utilizzo di impianti meccanici per il raffrescamento e riscaldamento degli ambienti interni;
- **Utilizzo della ventilazione naturale**, specialmente in copertura, per favorire buone prestazioni termo-igrometriche dell'involucro edilizio;
- **Verde: utilizzato in maniera estensiva** migliorando la qualità dell'aria e diminuendo la temperatura percepita nell'ambiente da parte dei residenti;

### **Tecniche di copertura**

La maggior parte dei tetti a falda presenti nell'edificio del Baglio del Mulino sono ammalorati o parzialmente crollati. Nella attuazione delle più rigorose tecniche di manutenzione straordinaria si prevede di intervenire come segue.

Le **coperture** degli edifici saranno realizzate:

- **con una struttura lignea di travi e arcarecci** come in buona parte della vecchia copertura.
- apponendo sulla parte superiore delle **tavole in laterizio**, secondo la tradizione locale. Al fine di ottenere delle prestazioni energetiche elevate, verrà posto al di sopra un isolante in sughero espanso, materiale dalle ottime capacità termoisolanti e con

# **Libero Consorzio Comunale di Trapani**

(ex art. 1 della L.R. n. 15 del 04/08/2015)

## **già Provincia Regionale di Trapani**

- un'elevata capacità di accumulo del calore (maggiore rispetto agli isolanti in fibra minerale); questo materiale rientra inoltre nell'elenco dei materiali per la Bioedilizia certificati dall'ANAB.
- Interponendo tra le tavole in laterizio e l'isolante la barriera al vapore, per impedire al vapore acqueo di attraversare l'isolante termico e la struttura, e quindi evitare i fenomeni di condensazione interstiziale mentre tra isolante e manto di copertura verrà inserita una guaina bituminosa per impermeabilizzare la stratigrafia sottostante.

**Si utilizzeranno i coppi in buone condizioni degli edifici esistenti** per limitare il consumo di materiale e per ottenere un risultato estetico e cromatico simile alle coperture esistenti.

**La tecnologia che verrà impiegata è quella del tetto ventilato:** il manto di copertura si distacca dallo strato isolante, creando un'intercapedine che assicuri ad un flusso omogeneo d'aria di circolare dalla gronda fino al colmo, evitando correnti trasversali. La camera d'aria, accuratamente studiata, garantirà la ventilazione del tetto e la microventilazione del sottomanto. Il surriscaldamento del manto di copertura favorisce l'effetto camino che, attraverso la fuoriuscita di area calda dal colmo, decresce i livelli di umidità e quindi la salubrità del manto, ottimizzando le prestazioni dell'intero edificio.

### **Impianti e trattamento acque**

Il progetto è stato elaborato considerando la fruizione ed i consumi previsti negli edifici oggetto di recupero e strumentali alla fruizione della riserva e della salicoltura.

La fornitura di acqua potabile delle strutture è assicurata tramite una ridotta derivazione dalla tubazione acquedottistica pubblica che serve Favignana e che attraversa la parte nord dell'isola. La Ditta proponente ha già realizzato l'opera di allaccio alla rete idrica dell'acquedotto di Favignana con apposito contratto con la società di gestione (Siciliacque S.p.A.) per un sufficiente apporto volumetrico. L'Ente gestore della Riserva naturale ha già rilasciato nulla osta favorevole alla realizzazione della tubazione primaria di derivazione.

Dal punto di vista paesaggistico si prevede sostanzialmente il **potenziamento del verde esistente**, costituito da essenze tipiche della macchia mediterranea **che non richiedono generalmente irrigazione**, oltre a piccole zone a verde e giardini di pertinenza degli edifici; di conseguenza **i consumi irrigui saranno assolutamente marginali**.

Si è quindi deciso di adottare tutte le soluzioni tecniche rese possibili dalla normativa italiana e regionale per "chiudere" il più possibile il ciclo delle acque:

- i prelievi idrici ad uso potabile avverranno tramite derivazione da acquedotto pubblico già esistente
- allo stesso tempo sono previsti serbatoi di accumulo collegati a gruppo di pressurizzazione che alimenteranno le strutture; i serbatoi di accumulo saranno realizzati mediante posa di serbatoi tubulari in HDPE di altezza ridotta all'interno di vecchie vasche esistenti precedentemente utilizzate per acquacoltura, rinfiancati e coperti con terreno; tecniche costruttive e posizionamento sono già stati indicati
- tramite un sistema di contatori si prevede il monitoraggio continuo delle reti di distribuzione, di modo da evitare rischi di perdite incontrollate;

# **Libero Consorzio Comunale di Trapani**

(ex art. 1 della L.R. n. 15 del 04/08/2015)

## **già Provincia Regionale di Trapani**

**Il progetto promosso dalla Ditta è complementare ad altro progetto da essa stessa promosso e relativo al recupero del patrimonio edilizio abitativo insistente sull'Isola Lunga e di loro proprietà.**

**Occorre rilevare che il proponente ha già presentato un progetto di recupero del patrimonio edilizio abitativo e residenziale sempre sull'isola Lunga e che:**

- la descrizione **dell'impianto di fitodepurazione** strumentale al ciclo delle acque ed al trattamento delle acque reflue è quello presentato in predetto progetto e il cui dimensionamento ha tenuto conto sia delle esigenze sia degli alloggi privati sia della componente di funzionamento delle attività industriali della salina e dell'esperienza educativa, con la evidente logica di suddividere l'investimento su più ambiti di intervento;
- L'infrastruttura degli **impianti meccanici** (asserviti al condizionamento dei locali) rappresentato da prese a mare, tubazioni e reti, pompe di calore e accumuli (per la zona del Chiano del Curto) sono stati dimensionati e progettati nell'iniziativa di recupero abitativo residenziale tenendo conto sia delle esigenze sia degli alloggi privati sia della componente di funzionamento delle attività industriali della salina e dell'esperienza educativa, con la evidente logica di suddividere l'investimento su più ambiti di intervento;
- Per gli **impianti elettrici** tutta l'infrastruttura di base (cabina elettrica di trasformazione, tubazioni e reti di distribuzione) sono stati dimensionati e progettati nell'iniziativa di recupero abitativo residenziale tenendo conto sia delle esigenze sia degli alloggi privati sia della componente di funzionamento delle attività industriali della salina e dell'esperienza educativa, con la evidente logica di suddividere l'investimento su più ambiti di intervento;

### **Gli anzidetti interventi impiantistici sono già stati autorizzati da Codesta Amministrazione**

(Prot. 0016358 del 29-5-2024) e per quanto sopra esposto ad essa si rimanda.

Nel seguito sono riportati gli interventi impiantistici proposti dalla Ditta e non già inclusi nel progetto di recupero degli immobili ad uso residenziale abitativo appena citati.

#### **Impianti meccanici**

Gli edifici oggetto di riqualificazione necessitano di essere climatizzati sia nella stagione invernale che in quella estiva così come i residenti necessitano di utilizzare acqua calda ad uso sanitario. Per il dimensionamento delle centrali sono stati stimati i fabbisogni termici e frigoriferi di tutti locali dei due edifici sulla base delle condizioni climatiche di progetto invernali ed estive e sulla base dei requisiti funzionali relative ad un utilizzo abitativo residenziale.

Così come previsto per il Chiano del Curto, macchinari saranno ubicati all'interno dei locali tecnici della mensa dei Salinari (con opportuna coibentazione acustica dei locali tecnici, l'impatto in termini di rumore della soluzione proposta sull'ambiente circostante è sostanzialmente nullo) per la quale è previsto l'impiego di una sola pompa di calore da 61,5 kW di potenza frigorifera. La capienza complessiva degli accumuli per l'acqua calda sanitaria per la centrale termica sarà di 3.000 lt suddivisi in due serbatoi da 1.500 lt cadauno.

# **Libero Consorzio Comunale di Trapani**

(ex art. 1 della L.R. n. 15 del 04/08/2015)

## **già Provincia Regionale di Trapani**

**Tutte le tubazioni corrono interrate sotto l'attuale sistema di percorsi carrabile e sentieri senza impatto sull'habitat.**

### **Impianti elettrici**

Il progetto prevede di **ridurre all'essenziale il sistema di illuminazione esterna**, evitando in ogni caso la realizzazione di impianti a forte diffusione della luce. Saranno installati appositi "piatti" direttamente sui corpi illuminati in modo da convogliare verso il basso il flusso luminoso e munire gli stessi di appropriati sottofondi per ridurre il riverbero luminoso.

Per la illuminazione degli spazi esterni e per le corsie di manovra dei mezzi di servizio, l'intervento progettuale prevede l'utilizzo di lampade a bassa emittenza, dotate di schermatura superiore e che dirigono il flusso di luce verso il basso e, ove possibile, l'utilizzo di sensori di presenza che accendano le luci solo quando necessario. Sono previste cinque tipologie di corpi illuminanti da distribuire sulle aree esterne del progetto:

- Tipologia B: Illuminazione a parete, H 280 cm;
- Tipologia C: Illuminazione su palo, H 300 cm;
- Tipologia D: Illuminazione a terra scenografica per piante.
- Tipologia E: Illuminazione segnapasso H 50 cm.

**La tipologia B** interessa l'illuminazione delle **parti esterne degli edifici (Chiano del Curto e Mensa dei Salinari)** ed è suddivisa in due modalità di funzionamento:

-

- B1: corpi illuminanti sono posti sulle pareti esterne dove, all'orario prestabilito, metà delle lampade vengono spente con sistema Building Automation;
- B2: corpi illuminanti posti sulle pareti interne dei fabbricati, vengono gestiti con sistema Building Automation;

In entrambi i casi il fascio di luce è verso il basso.

**La tipologia C** è localizzata all'interno della piazza del **Chiano Curto** e viene gestita dal sistema Building Automation. Il fascio di luce è verso il basso.

**La tipologia D** è anch'essa localizzata all'interno della piazza del **Chiano Curto** tra la vegetazione presente come illuminazione scenografica a terra con illuminazione verso l'alto.

**La tipologia E** è localizzata lungo i percorsi che connettono la **mensa dei Salinari**.

### **Tutto quanto sopra esposto**

- L'intervento di recupero interessa direttamente i Siti Natura 2000 e segue le direttive per la valutazione dell'incidenza sull'ecosistema del sito
- In data 31 ottobre 2023, il Proponente, Isola Longa S.r.l., ha presentato istanza di Valutazione di Incidenza Ambientale (VInCA) relativa al progetto in oggetto secondo le LINEE GUIDA NAZIONALI e il contesto normativo confermato dal decreto assessoriale regionale n. 36 del 14/02/2022

# **Libero Consorzio Comunale di Trapani**

(ex art. 1 della L.R. n. 15 del 04/08/2015)

## **già Provincia Regionale di Trapani**

- In data 29 maggio 2024, il Libero Consorzio ha espresso un parere favorevole alla realizzazione del progetto di recupero dei fabbricati ad uso residenziale abitativo dell'Isola Longa e che ciò rileva ai fini dei già assentiti impianti, dimensionati anche per il progetto della presente relazione;
- Visto il Regolamento recante le modalità d'uso ed i divieti vigenti nella R.N.O. "Isole dello Stagnone di Marsala" di cui al D.A. n.198/44 del 24 maggio 2000 in particolare la tipologia di interventi previsti sono quelli:
  - di manutenzione ordinaria ex comma a) art. 20 l.r. 71/78 e s.m.i.
  - di manutenzione straordinaria ex comma b) art. 20 l.r. 71/78 e s.m.i.
  - di restauro e risanamento conservativo ex comma c) art. 20 l.r. 71/78 e s.m.i. (integralmente richiamate in appendice)
    - Non sono effettuate mutazioni della destinazione d'uso
    - Sono mantenute le strade, sentieri e percorsi attualmente esistenti con soli interventi di manutenzione ordinaria (livellamento dei terreni e ricopertura con "mamma caura")
    - Sono mantenute le stesse forme, sagome etc etc
    - Le zone liberate dalle microdiscariche e resti delle vecchie attività di acquacoltura (vasche di vetroresina, attrezzature abbandonate) sono rinaturate mediante reimpianto delle specie vegetali limitrofe
    - Non vengono realizzate nuove recinzioni
    - Non sono eseguite movimentazioni di terreno
    - Non saranno distrutti, danneggiati o asportati vegetali né rocce, minerali o fossili
    - Non sono introdotte specie estranee alla flora ed alla fauna autoctona.
- Visto il D.D.G. A.R.T.A. n. 638/44 del 07 settembre 2001" Decentramento di competenze relative al rilascio di nulla osta per la realizzazione di opere all'interno delle riserve naturali";

### **Qualora:**

- siano eliminate tutte le microdiscariche presenti eliminando anche il fenomeno di abbandono di rifiuti;
- non sia alterata la qualità delle risorse idriche in quanto non impattate dalle modalità di funzionamento e gestione della salina;
- non sarà compromessa la falda: nessun additivo né sostanza alcuna necessità di essere aggiunta al ciclo di coltivo per cui l'acqua prelevata dal mare vi sarà normalmente reimpressa;
-

# **Libero Consorzio Comunale di Trapani**

(ex art. 1 della L.R. n. 15 del 04/08/2015)

## **già Provincia Regionale di Trapani**

- il traffico veicolare nell'area sia ridotto ai soli mezzi di trasporto connessi con le attività inerenti alla salicoltura così interrompendo la serie di accessi oggi incontrollati e resi semplificati dalla assenza/carenza di recinzioni e cancelli;
- nessuna emissione di polvere sia prevista durante la fase di esercizio;
- sia mantenuto all'essenziale il sistema di illuminazione;
- non siano previsti livelli di vibrazioni sensibili.

Fatti salvi i vincoli e gli obblighi derivanti da ogni altra norma di legge e senza pregiudizio dei diritti di terzi si esprime parere favorevole “Progetto per il recupero degli edifici ad uso abitativo dell'Isola Lunga nella zona del Curto mediante interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo nel rispetto delle tipologie architettoniche e costruttive, dei materiali originari, delle caratteristiche formali e tradizionali, includendo interventi di miglioramento e valorizzazione ambientale degli spazi esterni in prossimità degli ambiti edificati con l'obiettivo di riattivare la funzione abitativa e residenziale originaria”, così come rilevabile dagli elaborati e nel rispetto di come descritto nella documentazione presentata.

Inoltre rilevato che:

i luoghi, oggetto dell'intervento, ricadono in parte all'interno di un'area meritoria della tutela e salvaguardia da parte della Comunità Europea (area S.I.C. e Z.P.S.), ai sensi delle Dir. 92/43/CEE e Dir. 79/409/CEE aventi i seguenti codici identificativi:

ITA010021 “SALINE DI MARSALA”

ITA010001. “ISOLE DELLO STAGNONE DI MARSALA”

ITA010026 “FONDALI DELL'ISOLA DELLO STAGNONE”

ITA010028 “STAGNONE DI MARSALA E SALINE DI TRAPANI - AREA MARINA E TERRESTRE”

in cui insiste parzialmente la RNO Isole dello Stagnone di Marsala;

- Il Progetto, ha per oggetto il recupero e riqualificazione dei fabbricati e degli immobili strumentali dell'Isola Lunga nella zona del Curto mediante interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo nel rispetto delle tipologie architettoniche e costruttive, dei materiali originari, delle caratteristiche formali e tradizionali, includendo interventi di miglioramento e valorizzazione ambientale degli spazi esterni in prossimità degli ambiti edificati con l'obiettivo di rilanciare la salicoltura nonché quello di educare all'esperienza della natura e della cultura salinara il recupero e riqualificazione dei fabbricati e degli immobili strumentali dell'Isola Lunga nella zona del Curto mediante interventi di manutenzione

straordinaria e di restauro e risanamento conservativo nel rispetto delle tipologie architettoniche e costruttive, dei materiali originari, delle caratteristiche formali e tradizionali, includendo interventi di miglioramento e valorizzazione ambientale degli spazi esterni in prossimità degli

- ambiti edificati con l'obiettivo di rilanciare la salicoltura nonché quello di educare all'esperienza della natura e della cultura salinara.

**Fermo restando che**

Responsabile del procedimento: Geom. G.B. Culcasi cell. 328 9862224 – email: [gculcasi@provincia.trapani.it](mailto:gculcasi@provincia.trapani.it)

Settore 8 “Servizio Gest. Aree Protette”

pec: [provincia.trapani@cert.prontotpt.net](mailto:provincia.trapani@cert.prontotpt.net) - sito web: [www.provincia.trapani.it](http://www.provincia.trapani.it)



# **Libero Consorzio Comunale di Trapani**

(ex art. 1 della L.R. n. 15 del 04/08/2015)

## **già Provincia Regionale di Trapani**

- per il transito degli automezzi di cantiere, dovrà utilizzarsi l'esistente viabilità di accesso al fondo, la quale permette di percorrere in lungo ed in largo l'area oggetto di intervento. Durante l'esecuzione dei lavori dovrà aver cura di operare nei modi più appropriati al fine di rispettare i luoghi, utilizzando ad esempio macchinari di modeste dimensioni (ad es. bobcat per i movimenti di terreno, scavi a sezione per le fondazioni, nonché l'uso di piccoli mezzi di trasporto, etc.) in modo tale da incidere il meno possibile sia dal punto di vista dell'ingombro delle aree di cantiere, sia a livello della compattazione del terreno. Inoltre si dovrà garantire che tali mezzi saranno muniti di sistemi per la riduzione delle emissioni sonore e gassose, al fine di non disturbare la fauna locale presente. Il materiale di risulta proveniente dagli scavi dovrà essere riutilizzato in loco, per quanto possibile, anche per la sistemazione della viabilità interna; mentre il terreno vegetale dovrà essere riallocato ed adeguatamente sistemato.
- I proponenti del Progetto esigeranno dall'impresa esecutrice dei lavori che tutte le fasi lavorative, che potrebbero avere un impatto in termini di emissioni acustiche nocive, dovranno essere svolte al di fuori dei mesi di marzo e ottobre, periodo di migrazione dell'avifauna.

### **Prescrizioni:**

- Durante la fase di cantiere è necessario coinvolgere un esperto ambientalista con l'incarico di supervisionare alcune fasi degli interventi ed eventualmente suggerire misure di mitigazione pertinenti non prevedibili in fase progettuale;
- Cercare di limitare al necessario gli scavi, utilizzando mezzi di piccole dimensioni, ove possibile, per lo spostamento della terra ed evitando di concentrare i mezzi meccanici in un unico luogo; questa precauzione impedirebbe la formazione di ampie piazzole derivanti dall'eccessivo calpestio e l'eccessiva compattazione del terreno;
- innaffiare periodicamente le aree di cantiere onde limitare, principalmente nel periodo secco, il sollevamento delle polveri;
- evitare le lavorazioni più impattanti in termini acustici in specie durante le ore notturne;
- effettuare immediatamente dopo la fine dei lavori, il ripristino dei luoghi, eliminando dal sito qualsiasi tipo di rifiuto derivato dal cantiere ed utilizzando, ove necessario, esclusivamente tecniche di ingegneria naturalistica, con ricorso a piantumazioni di specie autoctone; riguardo le specie vegetali da prediligere per interventi di rinaturalizzazione o di completamento dell'area, le stesse dovranno presentare aspetti di compatibilità con le caratteristiche ecologiche e fitoclimatiche dei luoghi.

Qualora sia rispettato quanto sopra scritto e ribadito, affinché le azioni non interagiscano sfavorevolmente alla conservazione dell'habitat naturale e seminaturale della flora e della fauna selvatica, ai fini della salvaguardia del Sito Natura 2000 ITA010001. "ISOLE DELLO STAGNONE DI MARSALA", questo Ente Gestore della Riserva Naturale Orientata "Isole dello Stagnone di Marsala, ricadente parzialmente nel SIC già specificato, **fatti salvi i vincoli e gli obblighi derivanti da ogni altra norma di legge e senza pregiudizio dei diritti di terzi**, ai sensi del comma 7 dell'art.5 del DPR 357/97, **esprime parere favorevole alla realizzazione del progetto.**

# **Libero Consorzio Comunale di Trapani**

(ex art. 1 della L.R. n. 15 del 04/08/2015)

**già Provincia Regionale di Trapani**

*Sentito il parere espresso dal dr. Roberto Fiorentino, cui, con Decreto Commissariale n. 78 del 2/8/2024, è stato conferito, ai sensi dell'art. 5, comma 9, del D.L. n. 95/2012 convertito, con modificazioni, dalla Legge 07.08.2012 n. 135, come modificato dall'art. 6 co. 2 del D.L. 90/2014 e dall'Art.17 co. 3 della L. 124/2015, l'incarico gratuito per anni 1 finalizzato all'affiancamento del sottoscritto nuovo incaricato di E.Q. Geom. Culcasi Giovan Battista, Responsabile del Servizio Gestione Aree Protette;*

Il presente provvedimento rimane atto autonomo rispetto ad altri titoli legittimanti spettanti ad altri Enti aventi causa; di conseguenza, resta fermo l'obbligo dell'osservanza di ogni ulteriore e più restrittiva norma di riferimento nonché della salvaguardia dei diritti di terzi.

**Il Responsabile E.Q. del Servizio**

Gestione Aree Protette

[I.D.T. Geom. G. B. Culcasi]