

RETE FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI – SARDEGNA

**BATTERIA MILITARE DI CAPO D'ORSO, PALAU (OT)**

**1. IL PROGETTO “Valore Paese – DIMORE” E LA RETE “Fari, torri ed edifici costieri”**

“Valore Paese – DIMORE” è un progetto volto al rafforzamento dell’offerta culturale e della competitività del Paese, attraverso la leva del turismo sostenibile, secondo una strategia di valorizzazione del patrimonio storico italiano mirata all’integrazione tra i settori del turismo, dell’arte e della cultura, dello sviluppo economico e della coesione territoriale.

Sul modello dei “Paradores” in Spagna e delle “Pousadas” in Portogallo, “DIMORE” vuole essere una rete di strutture ricettivo-culturali diffusa a scala nazionale, da realizzare in edifici di grande valore storico-artistico e in siti di pregio ambientale e paesistico, allo scopo di promuovere l’eccellenza italiana – paesaggio, arte, storia, musica, moda, design, industria creativa, enogastronomia – e potenziare lo sviluppo dei territori, declinato a seconda delle specificità e della sostenibilità della trasformazione (fisica-spaziale, economica, sociale ecc.), promuovendo così anche paesaggi fino ad oggi poco noti.

Nell’ambito del progetto è stata definita la rete “Fari, torri ed edifici costieri”, secondo un modello di *lighthouse accomodation*, che si rifà ad esperienze internazionali già sviluppate in Europa, ma anche negli USA, in Canada e in Australia, in cui i fari sono stati riconvertiti in strutture turistiche.

L’obiettivo è dare vita ad un nuovo modello di ricettività, rispettoso del paesaggio e in linea con le identità territoriali e con la salvaguardia dell’ecosistema ambientale, che nei contesti prescelti emerge per assoluta bellezza e massima fragilità, coinvolgendo infatti alcuni dei più straordinari territori costieri tra cui la Sardegna.

**2. INQUADRAMENTO**

Comune: Palau (OT)

Località: Capo d’Orso

Indirizzo: località Capo d’Orso, c.a.p. 07020

Coordinate GPS: 41°10'27.84"N 9°25'10.31"E

Riferimenti catastali: Comune di Palau, NCT foglio 7, mappali A, 12, 14, 15, 18, 29, 30, 538, 566

**3. PROVVEDIMENTI DI TUTELA**

Vincoli di tutela storico-artistica: complesso dichiarato di particolare interesse storico-culturale ai sensi della L. n. 1089/39.

Vincoli paesaggistici: immobile sottoposto a tutela paesaggistica ai sensi dell’art. 143 del D. Lgs. n. 42/2004.

I progetti che riguardano gli edifici e i contesti paesaggistici così tutelati sono soggetti ad approvazione da parte della competente Soprintendenza territoriale per i Beni Culturali e Ambientali.

## 4. RIFERIMENTI URBANISTICI

### PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (P.P.R.)

approvato con Delibera della G.R. n. 36/7 del 5 settembre 2006

Il bene, inserito nell'Ambito n. 17 "Gallura Nord Orientale" (Allegati n. 2 e 4 N.A. P.P.R. AMBITI DEL PAESAGGIO COSTIERO e TAV. 428\_IV ), viene individuato come **bene paesaggistico** (Allegato n. 3 N.A. P.P.R. CATEGORIE DI BENI PAESAGGISTICI) e, in relazione **all'assetto ambientale**, risulta inserito nel **sistema a baie e promontori**. All'interno del **sistema insediativo**, l'immobile viene individuato nella sua interezza come **insediamento turistico** (N.A. PARTE II, TITOLO III, artt. 88,89,90), risultando così sottoposto alla normativa di seguito riportata:

#### **N.A. PARTE I - Disposizioni generali, TITOLO I - Disciplina generale**

##### **Art. 6 - Ambiti di paesaggio, beni e componenti**

##### **Art. 8 - Disciplina dei beni paesaggistici e degli altri beni pubblici**

##### **Art. 14 - Ambiti di paesaggio costieri – individuazione**

#### **N.A. PARTE II - Assetto Territoriale, TITOLO I - Assetto ambientale**

##### **Art. 17 – Assetto Ambientale. Generalità ed individuazione dei beni paesaggistici.**

[...] comma 3, lettera b Sistemi a baie e promontori, falesie e piccole isole [...]

#### **N.A. PARTE II - Assetto Territoriale, TITOLO III - Assetto insediativo**

##### **Art. 60 - Assetto insediativo. Definizione [...]**

2. Rientrano nell'assetto territoriale insediativo regionale le seguenti categorie di aree e immobili definiti nella relazione del P.P.R. e individuati nella tavola 4 [...]

##### **c) Insediamenti turistici [...]**

##### **Art. 61 - Assetto insediativo. Prescrizioni [...]**

##### **Art. 62 - Assetto insediativo. Indirizzi**

1. I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., e gli enti e soggetti istituzionali, per le rispettive competenze, si conformano ai seguenti indirizzi:

a) orientamento dell'azione di programmazione, progettazione e controllo degli interventi prioritariamente sugli **obiettivi di qualità paesaggistica e qualità urbanistica-architettonica**;

[...]; c) orientamento delle azioni di trasformazione irreversibili per nuovi insediamenti **al principio di minimo consumo del territorio**; d) applicazione del **criterio conservativo** nei confronti dei caratteri della organizzazione spaziale che ha conseguito un adeguato consolidamento, così da configurare parti insediative dotate di **caratteri riconoscibili**. In particolare la conservazione dell'impianto urbanistico è da applicarsi [...] anche alle **espansioni urbane fino agli anni '50**, [...] in rapporto alla strutturazione consolidata del paesaggio; [...] f) applicazione del **criterio del recupero**, a tutti gli elementi del sistema insediativo, naturali e artificiali, in grado di caratterizzarne la qualità insediativa e paesaggistica. Tale criterio si applica alle preesistenze naturali (anche residuali) inglobate nell'insediamento e ai **manufatti architettonici**, antichi e moderni, costituenti **testimonianza significativa della storia insediativa e costruttiva locale**; g) applicazione dei criteri volti al **rispetto della destinazione d'uso**, con particolare attenzione alla **salvaguardia dei caratteri di integrità, unicità, irripetibilità ed elevata rilevanza percettiva, estetica, ambientale e culturale delle aree**; h) orientamento delle modalità di trasformazione del territorio secondo **canoni di urbanistica sostenibile e architettura di qualità e bioarchitettura, favorendo il recupero delle tecniche costruttive tradizionali con l'impiego dei materiali locali e promuovendo modalità costruttive finalizzate a conseguire un risparmio energetico e a migliorare le condizioni di benessere naturale e del comfort abitativo all'interno degli edifici**; indirizzo verso il riuso e la riqualificazione di insediamenti esistenti, sia per utilizzi di carattere residenziale, che turistico, produttivo, per servizi e infrastrutture; [...]. l) particolare cura del decoro architettonico, [...]

##### **Art. 90 - Insediamenti turistici. Indirizzi**

1. I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., si attengono ai seguenti indirizzi:

a. **prevedere lo sviluppo della potenzialità turistica** del territorio attraverso **l'utilizzo degli insediamenti esistenti** quali centri urbani, paesi, frazioni e agglomerati, insediamenti sparsi del territorio rurale e grandi complessi del territorio minerario;

b. **massimizzare la qualità urbanistica e architettonica degli insediamenti finalizzata anche all'offerta turistico ricettiva, tramite piani di riqualificazione, di iniziativa pubblica o privata** orientati ai seguenti criteri:

1. **riprogettare gli insediamenti**, anche per parti, e lo “spazio pubblico” e incrementare i servizi necessari per elevare la qualità dell’offerta turistica e favorire l’allargamento della stagionalità; [...].
3. **La riqualificazione paesaggistica e funzionale degli insediamenti turistici è da considerarsi parte integrante e obbligatoria della pianificazione comunale dei Comuni costieri.** Obiettivo di tale pianificazione deve essere quello di **reintegrare paesaggio e insediamento, massimizzando il ritorno socio economico dell’uso del bene pubblico ambientale e specificando, al dettaglio della scala comunale, le prescrizioni del P.P.R. [...].**
4. I progetti di riqualificazione paesaggistica e funzionale degli insediamenti turistici nonché quelli di completamento si devono ispirare a criteri di indubbia qualità ambientale, architettonica e paesaggistica [...].
5. La **programmazione degli interventi turistici** deve avvenire sulla base delle indicazioni del Piano regionale per il turismo sostenibile o delle **direttive regionali in materia di pianificazione turistica.**

## **N.A. PARTE III – NORME FINALI**

### **Art. 109 - Verifica della compatibilità paesaggistica**

Gli immobili così inquadrati nel Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) sono soggetti a tutela storico-artistica e paesaggistica ai sensi degli artt. 12, 134, 136 e 143 del D .Lgs n. 42/2004; **per tali beni sarà necessaria la verifica di compatibilità paesaggistica su opere di grosso impegno territoriale e su interventi che prevedano, ad esempio, l’insediamento di complessi residenziali, turistici, commerciali, direzionali e produttivi, così come campeggi, aree di sosta attrezzate, complessi sportivi.**

### **P.P.R. - SCHEDA D’AMBITO N. 17 – Gallura Nord Orientale**

#### **Economia della attività, il settore turistico**

[...] L’ambito La Maddalena/Palau accoglie un numero di turisti superiore nel settore extralberghiero che in quello alberghiero [...]

### **PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE (P.F.) COMUNE DI PALAU**

*approvato con D.C.C. n. 50 del 02.08.1971 – verifica di coerenza con Decreto Presidente Giunta Regionale n. 12362/3924 del 24.09.1971, pubblicato sul BURAS n. 34 del 11.10.1971. Ultima Variante approvata con D.C.C. n.31 del 24.08.2012 – verifica di coerenza D.D.G. n. 4795 del 25/10/2012*

L’attuale regime di salvaguardia, prevede che il Programma di Fabbricazione del 1971 sia lo strumento urbanistico vigente, in attesa della revisione allo strumento urbanistico comunale di nuova generazione, ossia il Piano Urbanistico Comunale, dichiarato in prima versione non coerente con il quadro normativo e pianificatorio sovraordinato da Delibera di Giunta Regionale del 11.10.2012.

Il redigendo P.U.C. revisionato e modificato nelle parti stabilite non coerenti, dovrà essere sottoposto al parere della R.A.S. (Regione Autonoma della Sardegna) per la dichiarazione di conformità al P.P.R. e la sua definitiva approvazione.

Attualmente il bene ricade in **zona H** – conservazione dei caratteri morfologici ed in particolare è inquadrato nell’ambito della **sottozona H2** – aree destinate alla formazione dei parchi attrezzati e/o naturalistici (TAV. AINS.01 del P.d.F.).

### **NORME TECNICHE PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE**

#### **Zona H “conservazione dei caratteri morfologici” – sottozona H2 “aree destinate alla formazione dei parchi attrezzati e/o naturalistici.**

Per le parti pubbliche o di uso pubblico tutti gli interventi devono essere inquadrati in appositi studi unitari d’iniziativa pubblica di sistemazione urbanistica che potranno prevedere la **realizzazione di attrezzature balneari, di ristoro e per il tempo libero** che rivestano contemporaneamente i **caratteri di pubblica iniziativa e pubblico interesse.** Tali costruzioni non dovranno arrecare alcun pregiudizio al godimento all’agibilità dei parchi da parte della collettività nonché alle caratteristiche ambientali e panoramiche della zona.

### **TAVOLA DI ANALISI – AINS. 01 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE P.d.F. VIGENTE (giugno 2010)**

*Adeguamento del Piano Comunale al P.P.R. e al P.A.I. – Il riordino delle conoscenze - Assetto Insediativo*

#### **zona H, sottozona H2 parchi**

## 5. VALORIZZAZIONE

La valorizzazione della Batteria militare di Capo d'Orso, in coerenza con il progetto "Valore Paese – DIMORE" e con la specifica rete "*Fari, torri ed edifici costieri*" e di concerto con la Regione Autonoma della Sardegna, propone un modello turistico-culturale principalmente legato ai temi **del turismo sostenibile**, alla scoperta del territorio ed alla salvaguardia del paesaggio, anche attraverso strutture e servizi a gestione privata che rivestano anche un carattere di pubblica utilità.

Attraverso il "turismo verde" possono essere sviluppate azioni diverse a sostegno della conoscenza dell'ambiente e della sua salvaguardia, anche in relazione all'**uso di nuove tecnologie nel settore dell'efficientamento energetico**.

In aree di particolare interesse paesaggistico come il promontorio di Capo d'Orso a Palau, estremo nord della Gallura prospiciente l'Arcipelago della Maddalena, l'organizzazione di attività legate alla **scoperta del territorio**, allo **sport nella natura** ed alla **fruizione turistica** risulta strettamente connessa alla tutela delle risorse naturali e del patrimonio esistente, con particolare attenzione alla **salvaguardia dei caratteri di integrità, unicità, irripetibilità ed elevata rilevanza percettiva, estetica e culturale delle aree**.

La valorizzazione della Batteria Militare contribuirà, dunque, alla **riqualificazione del promontorio di Capo d'Orso** incentivandone la fruibilità paesaggistica, nel rispetto degli elementi di valore ambientale (componente floro-faunistica) e dei caratteri storico-culturali del sito.

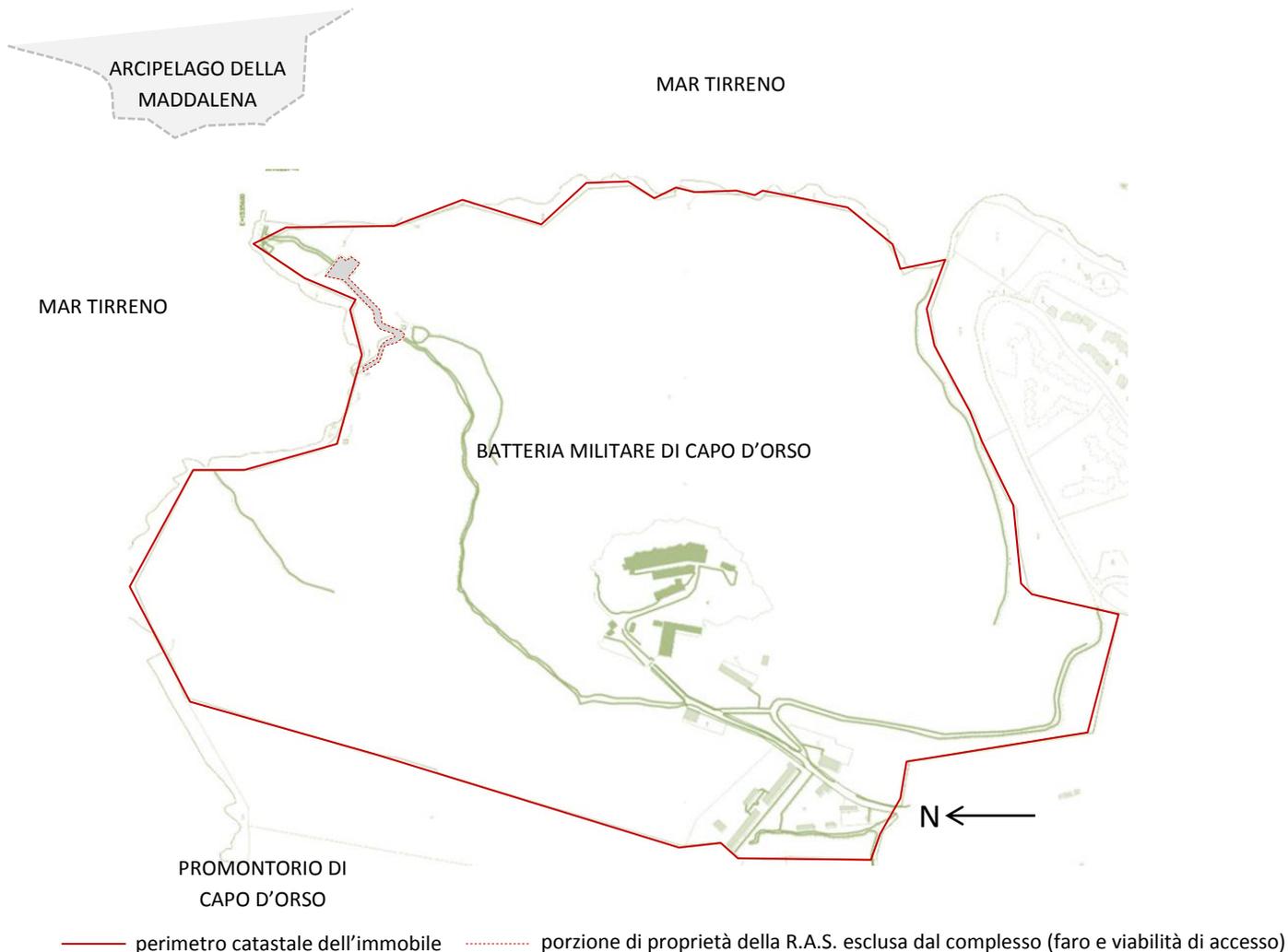
Il **modello turistico-ricettivo** che si intende sviluppare sarà finalizzato al riequilibrio delle attività economiche esistenti e potenziali, ponendosi come punto di riferimento per l'ampliamento e lo sviluppo della pubblica fruizione del Capo d'Orso, sia in relazione alle risorse naturali che ai **servizi turistici**, ovvero **strutture ricettive** con possibilità di **attrezzature balneari, attività ristorative, artigianali, ricreative e per il tempo libero**.

In tale ottica, la valorizzazione promuoverà anche la creazione di **percorsi che privilegino flussi veicolari ecologici e pedonali** (percorsi ciclabili dedicati all'escursionismo) e che valorizzino le risorse paesaggistiche (fruizione visiva dell'area con punti di osservazione panoramici).

Nella realizzazione degli interventi, saranno previsti la **conservazione dei manufatti originari**, in riferimento alle tipologia costruttiva tradizionale consolidata nel paesaggio locale, nonché **l'utilizzo di materiali compatibili con l'ambiente** e con l'architettura storica.

Ai fini della tutela architettonica delle diverse componenti del complesso militare, sarà necessario prevedere **usi diversificati il più possibile confacenti alle caratteristiche prestazionali delle architetture storiche presenti** (fortezza e vari accasermamenti), concentrando gli usi non strettamente alberghieri lì dove, rispetto alla conservazione del manufatto, sia riscontrata una scarsa trasformabilità edilizia e l'impossibilità di modifiche sostanziali all'impianto distributivo originario.

Le modalità di trasformazione, infatti, saranno orientate secondo i canoni della **qualità architettonica** e della **bioarchitettura**, favoriranno il recupero delle **tecniche costruttive tradizionali** con l'impiego dei **materiali locali** e promuoveranno modalità costruttive finalizzate al **risparmio energetico** ed al massimo **comfort abitativo**. Tutti gli interventi saranno condotti nel totale **rispetto delle tipologie storiche esistenti** (architetture militari e fortificazioni), garantendo la conservazione dei caratteri morfologici e distributivi dei manufatti, in linea con le prescrizioni di tutela emanate sull'immobile.



### Consistenze

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Superficie territoriale | mq 386.941 |
| Superficie scoperta     | mq 384.041 |
| Superficie di sedime    | mq 2.900   |
| Superficie utile lorda  | mq 2.900   |
| Superficie netta        | mq 2.030   |
| Volume                  | mc 8.700   |

### Parametri edilizi

Incidenza media della muratura (ipotizzata) 30% della s.u.l.

### Nuovi usi

- Per l'intera superficie, nell'ambito di appositi studi unitari di sistemazione urbanistica, si prevedono le seguenti possibilità d'uso:  
**insediamenti turistici** caratterizzati da **strutture ricettive eco-compatibili**, corredate da **servizi di tipo ristorativo, ricreativo e per il tempo libero**, all'insegna del **turismo sostenibile** e che rivestano il carattere di **pubblica utilità**.
- Per l'intera superficie esterna si prevedono la realizzazione di aree destinate all'accessibilità, ai servizi e alle dotazioni, ovvero la **creazione di percorsi ecologici e tematici** che agevolino la **visitabilità** e la **fruibilità** dell'intero promontorio. Per quanto riguarda gli standard urbanistici si potrà concordare con l'Amministrazione Comunale anche la loro realizzazione nelle vicinanze dell'immobile o la loro monetizzazione.  
 I **nuovi usi** saranno **coerenti** con gli indirizzi strategici della **pianificazione sovraordinata** (Piano Paesaggistico Regionale) e **non in contrasto** con quanto previsto dal **Programma di Fabbricazione** vigente in regime di salvaguardia.

### **Tipologie di intervento**

Saranno consentiti interventi edilizi fino al **restauro e risanamento conservativo**, con annesse opere di **riqualificazione delle aree esterne**, nelle modalità definite dalle dallo strumento di pianificazione urbanistica vigente, secondo le generali categorie del D.P.R. n. 380/2001 (testo unico in materia di edilizia).

**Non saranno consentiti aumenti di s.u.l. e/o volumetria** e il **recupero dell'esistente** dovrà privilegiare **soluzioni altamente eco-sostenibili** (bioarchitettura), secondo i principi di **minimo intervento** in relazione alle tecniche utilizzate ed **eco-compatibilità dei materiali**.

In generale, quindi, tutti gli interventi non dovranno arrecare pregiudizio alla componente storica dei luoghi, alle caratteristiche ambientali e panoramiche della zona e al godimento dei parchi da parte della collettività.