

INFORMATION MEMORANDUM



Ex Alloggio semaforisti a Capo Spartivento

Domus de Maria

Indice

Premessa pag 4

1. Indicazioni progettuali

1.1 Coerenza con il progetto “Valore Paese – DIMORE” pag 5

1.2 Principi generali pag 6

1.3 Vantaggi del network e del brand pag 8

1.4 Nuove funzioni pag 9

1.5 Modalità di intervento pag 12

1.6 Valorizzazione dell’Ex Alloggio semaforisti pag 17

2. Inquadramento territoriale

2.1 Ambito geografico di riferimento pag 18

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico pag 19

2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali pag 22

2.4 Offerta turistica pag 25

Indice

3. Immobile

3.1 Localizzazione	pag. 27
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag 28
3.3 Caratteristiche fisiche	pag 29
3.4 Qualità architettonica e paesaggistica	pag 31
3.5 Rilevanza storico-artistica	pag 32
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag 34
3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa	pag 38

4. Iter di Valorizzazione e strumenti

4.1 Iter di valorizzazione	pag 42
4.2 Focus sugli strumenti: la concessione ex D.P.R. n. 296/2005	pag 43

Premessa

Il presente Information Memorandum propone una panoramica generale sulle possibilità offerte dal progetto Valore Paese – DIMORE in termini di tutela ambientale e conservazione architettonica, nuovi usi insediabili, modalità di recupero e rifunzionalizzazione ed al contempo un quadro informativo sull'immobile Ex Alloggio semaforisti, oggetto di gara nell'ambito dell'iniziativa.

Il progetto “Valore Paese – DIMORE” è stato promosso dall’Agenzia del Demanio, Invitalia e ANCI Fondazione Patrimonio Comune, con il coinvolgimento e la partecipazione MiBACT, del MiSE, della Conferenza delle Regioni e delle Province Autonome, Cassa Depositi e Prestiti (CDP), Istituto per il credito sportivo, Associazione Italiana Confindustria Alberghi (AICA), Assoimmobiliare.

“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. In linea con il Piano strategico turismo 2020 e con la programmazione comunitaria 2014-2020 si intende dar vita ad un nuovo sistema di ricettività, che si proponga come nodo di attrazione ed accoglienza dei flussi di domanda più sensibili alla fruizione dei beni culturali.

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.), dando visibilità 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 accommodation, 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 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 appunto la Sardegna con la baia di Chia.

1. Indicazioni progettuali

1.1 La coerenza con il progetto Valore Paese – DIMORE

Il Bando di gara, ai sensi del D.P.R. n. 296/2005 e ss.mm.ii., pubblicato dall’Agenzia del Demanio, per l’affidamento in concessione dell’Ex Alloggio semaforisti a Domus de Maria, oggetto di questo *Information Memorandum*, punta alla selezione della migliore offerta economica, definita in base ai criteri individuati nel citato bando.

Nel presente documento verranno forniti i dettagli descrittivi sull’immobile e sul contesto di riferimento, così come verranno richiamate le linee guida del progetto Valore Paese – DIMORE, al fine di indirizzare le idee di trasformazione verso i requisiti di qualità promossi dall’iniziativa.



® marchio depositato
con domanda n. MC2013C000170 in data 10.05.2013

1. Indicazioni progettuali

1.2 Principi generali

Il tratto distintivo del progetto “Valore Paese – DIMORE” consiste nella specifica forma di ospitalità intende affiancare ai tradizionali servizi alberghieri, extra – alberghieri e ricettivi, un’ampia offerta di veri e propri servizi culturali, costitutivi del *brand* stesso.

L’interazione tra arte, cultura, sviluppo turistico ed economico permette di rafforzare la capacità di proporre le tradizioni delle diverse realtà locali, promuovendo, così, anche borghi e paesaggi fino ad oggi poco noti. In tal senso il recupero del patrimonio pubblico di pregio, in una logica di partenariato pubblico-privato, ha la possibilità di essere letto non più solo in termini di costo (mantenimento oneroso di immobili pubblici), ma anche come significativa leva di sviluppo per nuove economie di scala (crescita locale e potenziamento dei sistemi turistico-culturali).

Si propone, dunque, un modello di recupero che punti alla tutela, alla conservazione e alla valorizzazione degli immobili pubblici dismessi e al rafforzamento della competitività e attrattività del contesto in cui si collocano, secondo principi progettuali declinabili per ciascuna "dimora", a seconda delle specificità di ogni territorio e della sostenibilità del loro recupero (materiale, fisico-spaziale, economica, sociale, etc.).

Coerenza con il pregio storico-artistico dell’immobile

In relazione al valore storico-architettonico e paesaggistico degli immobili, andranno sviluppate proposte progettuali esclusivamente sulla base di “buone pratiche” di tutela e conservazione. Le proposte, in fase di progettazione definitiva o esecutiva, saranno soggette, ai sensi dell’art. 21 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. (*Codice dei beni culturali e del paesaggio*) alla preventiva autorizzazione delle competenti Soprintendenze e al successivo iter dell’Amministrazione Comunale, ai fini della verifica di compatibilità degli interventi proposti con la tutela dei beni di interesse culturale e con le previsioni e prescrizioni urbanistiche ed edilizie alle quali gli stessi sono sottoposti.

Fare sistema con le opportunità del territorio

Le proposte progettuali dovranno tener conto dei flussi turistici esistenti, sviluppando un’idea di recupero e rivitalizzazione in grado di “fare sistema” con le opportunità del territorio e, al tempo stesso, di generare nuovo sviluppo in termini di occupazione, flussi e promozione.

1. Indicazioni progettuali

1.2 Principi generali

Valorizzazione della location

L'idea complessiva di recupero dovrà considerare le relazioni degli immobili con il sistema di riferimento e con il tessuto urbano e naturale, valorizzando ed esaltando le potenzialità della location, rispettandone anche in relazione all'integrità materiale del bene, i caratteri di interesse storico artistico, di pregio ambientale e paesaggistico, gli elementi prospettici e di contesto, le distanze, i rapporti pieno-vuoto, etc.

Modello di struttura turistico - culturale

Le proposte progettuali dovranno essere in linea con il progetto "Valore Paese – DIMORE" e coerenti con le attività turistico – ricettive e culturali, che si intendono promuovere attraverso il recupero e la rifunzionalizzazione degli immobili.

I programmi di valorizzazione potranno dunque spaziare dalle forme più tradizionali di ospitalità alberghiera a strutture di tipo extra - alberghiero, caratterizzate, ad esempio, da un'offerta diversificata di attività ristorative, bar tematici, piccole botteghe etc... All'offerta strettamente ricettiva dovranno essere affiancati servizi culturali di varia natura, legati ad espressioni sia contemporanee – moda, spettacolo, eventi – che tradizionali – teatri, musei, sale convegni, spazi espositivi, spazi dedicati al culto e alla formazione - con differenti declinazioni a seconda anche della storia e delle attrattività dei singoli luoghi (prodotti tipici, tradizioni, etc...).

Trasformabilità ed economicità dell'iniziativa

Le proposte tecniche guarderanno al recupero degli immobili, attraverso interventi di restauro e rifunzionalizzazione altamente qualificati, nel rispetto dei principi di tutela e conservazione, di cui all'art. 29 del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*. Le offerte economiche terranno conto dei costi legati ad interventi di recupero di qualità, in relazione alle ricadute economico-finanziarie complessive dell'iniziativa.

Sostegno all'iniziativa

La qualità della proposta sarà valutata anche in funzione della messa a sistema delle scelte effettuate con gli attuali indirizzi di sviluppo, proposti alle diverse scale di pianificazione e programmazione territoriale, avvalorate da eventuali azioni di sostegno all'iniziativa anche in rappresentanza delle esigenze della cittadinanza.

1. Indicazioni progettuali

1.3 Vantaggi del *network* e del *brand*

Nel tentativo di colmare le disparità territoriali, promuovendo lo sviluppo, l'innovazione e la coesione dell'intero Paese, attraverso la leva del turismo culturale e della valorizzazione del patrimonio pubblico, si è dato vita ad una compagine di cooperazione interistituzionale e interministeriale volta a garantire al progetto un'impostazione di tipo sistemico nazionale.

In tal senso, le singole iniziative raccolte sotto il marchio "Valore Paese – DIMORE" dovranno rispondere ai requisiti di qualità definiti e potranno godere di diversi vantaggi:

Vantaggi del network

- coordinamento amministrativo;
- semplificazione normativa e procedurale;
- uniformità delle informazioni e dei dati;
- inquadramento nella programmazione strategica finanziaria nazionale ed europea;
- valutazione ed indirizzo delle iniziative;
- supporto nella valorizzazione dei patrimoni per la durata complessiva del processo;
- benchmarking e attività di ricerca;
- promozione nazionale e internazionale;

Vantaggi del brand

- immediata riconoscibilità del *network*;
- rappresentazione visiva dei valori proposti dal progetto (cultura, tradizione, unicità, innovazione, autenticità, professionalità, concretezza);
- garanzia di qualità e affidabilità al momento dell'offerta;
- economie di scala nelle attività di promozione e gestione.

1. Indicazioni progettuali

1.4 Nuove funzioni

Aspetti generali

Il progetto “Valore Paese – DIMORE” punta alla definizione di un **modello di ricettività, non necessariamente alberghiera, da interpretare per ciascuna "dimora", che offra una vasta gamma di servizi culturali, in grado di comprendere e valorizzare le eccellenze e le opportunità del territorio.**

Le proposte progettuali dovranno considerare le reali possibilità di recupero degli immobili, la loro integrità materiale, le loro caratteristiche architettoniche, storico artistiche e paesaggistiche, i loro caratteri distributivi e dimensionali, nel rispetto dei principi di tutela in relazione ai caratteri degli edifici, valorizzandone le potenzialità d'uso.

Nello specifico, le forme di ricettività verso cui il progetto si orienta contemplano sia soluzioni più tradizionali, legate all'ospitalità alberghiera ed extra - alberghiera, che alla ricettività in senso più ampio (attività di ristorazione, luoghi per la degustazione di prodotti tipici o “locali a tema” per il tempo libero).

Altro elemento distintivo del *network*, che meglio chiarisce il modello di ricettività, sono i servizi culturali. Un concetto complesso e sfaccettato che potrà trovare espressioni più contemporanee – moda, spettacolo, eventi – o più tradizionali – teatri, musei, sale convegni, spazi espositivi, spazi dedicati al culto e alla formazione - con differenti declinazioni a seconda anche della storia e delle attrattive dei singoli luoghi (prodotti tipici, tradizioni, enogastronomia, artigianato, identità locali, etc...)

Sulla base dei possibili servizi culturali caratterizzanti le “dimore”, si riportano di seguito alcune soluzioni considerate nell'ambito del progetto “Valore Paese – DIMORE”, puramente esemplificative, da considerarsi modificabili, integrabili e non vincolanti.

✓Dimora storica

Edificio di notevole pregio architettonico e storico-artistico, di medie dimensioni. Tipologie connotate dalla storia, dall'arte e da significativi elementi identitari. Struttura ricettiva di lusso, dal gusto classico, corredata da servizi culturali di forte impronta storica, musei, spazi per eventi e manifestazioni tradizionali, etc... Struttura inserita preferibilmente in città d'arte.

✓Resort

Edificio di pregio architettonico e storico-artistico, di grandi dimensioni con un ottimo livello di trasformabilità, in grado, quindi, di accogliere una ricettività di lusso, corredata da “servizi classici di supporto all'attività alberghiera”, legati al settore della convegnistica, del benessere e del leisure, etc. Struttura inserita preferibilmente in contesti urbani – grandi centri business, centri d'arte e contesti esclusivi di pregio paesaggistico.

1. Indicazioni progettuali

1.4 Nuove funzioni

✓ Dimora Design/Boutique/Charme

Edificio di pregio architettonico e storico-artistico, di medie dimensioni, con un buon livello di trasformabilità tale da accogliere una ricettività di lusso, glamour e dal gusto contemporaneo, corredata da servizi culturali di tipo espositivo, legati ad eventi e manifestazioni dell'industria creativa in genere (musica, moda, arte e design, etc...). Struttura inserita preferibilmente in contesti urbani – centri d'arte.

✓ Dimora Care Hotel

Edifici/complessi di pregio architettonico e storico-artistico, di grandi dimensioni con un ottimo livello di trasformabilità, in grado, quindi, di accogliere una ricettività speciale, quale quella della “cura”, corredata da servizi culturali legati al benessere fisico, alla formazione scientifica e alla ricerca medica. Struttura inserita preferibilmente in contesti urbani – centri business, città universitarie.

✓ Dimora Campus Hotel

Edifici/complessi di grandi dimensioni con un ottimo livello di trasformabilità, in grado, quindi, di accogliere una ricettività speciale, quale quella della formazione universitaria anche internazionale, corredata da servizi culturali legati alla convegnistica, all'alta formazione e ai diversi settori della ricerca e sperimentazione. Struttura inserita preferibilmente in contesti urbani – grandi centri business, città universitarie.

✓ Dimora Faro/Torre Hotel

Edifici di dimensioni piccole, tipologie architettoniche peculiari inserite in contesti storici o di alta panoramicità e bellezza paesaggistica. Struttura idonea ad ospitare un tipo di ricettività particolare, di nicchia, che guardi al modello “lighthouse accomodation”, con una gamma di servizi culturali di supporto legati soprattutto alla natura, all'ambiente, al relax, allo sport ed al wellness.

✓ Dimora Isola Hotel

Edifici di dimensioni medio-piccole, dislocati in piccole isole, contesti esclusivi, di notevole bellezza paesaggistica. Struttura idonea ad ospitare un tipo di ricettività di lusso con una gamma di servizi culturali di supporto legati soprattutto alla natura, all'ambiente, allo sport ed al wellness.

1. Indicazioni progettuali

1.4 Nuove funzioni

Attività turistico ricettive extra - alberghiere

È possibile far riferimento anche a **forme di ricettività extra - alberghiera, che offrono interessanti modelli di turismo sostenibile (ecoturismo, cicloturismo, turismo rurale, verde, culturale), alternativi a quelli tradizionali, privilegiando il contatto con l'ambiente naturale** o il tessuto storico, e dando vita in alcuni casi a spazi realizzati in forma di strutture removibili o semi-removibili:

- ✓ Ostelli, b&b, case per ferie,
- ✓ Case studio, campus, campi soggiorno-lavoro (archeologia, restauro, agricoltura, etc.),
- ✓ Fattorie didattiche,
- ✓ Agriturismi,
- ✓ Campeggi,
- ✓ Aree e percorsi naturali, rurali, culturali associati all'ospitalità,
- ✓ Etc.

Attività ricettive di tipo ricreativo

L'articolazione delle "dimore" lascia spazio anche ad attività ricettive di tipo ricreativo (servizi ristorativi, locali tematici, botteghe d'artigianato, etc...), non necessariamente connesse all'ospitalità alberghiera o extra – alberghiera, dei quali si riportano alcuni esempi:

- ✓ Arte, fotografia, architettura ,design, moda, musica, spettacolo,
- ✓ Culto e religioni,
- ✓ Ricerca e formazione,
- ✓ Informazione e nuove tecnologie,
- ✓ Industria Creativa,
- ✓ Enogastronomia e slowfood,
- ✓ Produzioni locali e artigianato,
- ✓ Eventi: celebrazioni, convegni, workshop,
- ✓ Cura e benessere,
- ✓ Scoperta del territorio,
- ✓ Sport e tempo libero,
- ✓ Etc.

1. Indicazioni progettuali

1.5 Modalità di intervento

Principi generali

Il principio della “conservazione attiva” ben rappresenta il percorso integrato tra il mantenimento delle peculiarità storico-stilistiche dell’organismo architettonico e la sua valorizzazione funzionale, intesa come leva di sviluppo locale.

L’idea di recupero che si intende sviluppare dovrà essere il più possibile compatibile con gli odierni orientamenti di sviluppo “sostenibile”, legati alle tematiche dell’eco-sostenibilità, della compatibilità e dell’efficienza energetica, così da lasciare all’edilizia storica, con specifici accorgimenti, la giusta competitività e la possibilità di accogliere i diversi aspetti dell’ospitalità, della ricettività e della cultura, nel rispetto del vissuto di cui è testimone.

Di seguito verranno illustrati alcuni spunti metodologici per l’analisi dei diversi aspetti dell’edificio storico, in relazione al valore identitario dei luoghi, alla tutela e alla salvaguardia dei caratteri architettonici, strutturali e decorativi, all’unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi, nonché riguardo alle caratteristiche prestazionali degli organismi architettonici.

In particolare, circa le caratteristiche prestazionali degli edifici, si sottolinea come il recupero funzionale dei manufatti ed il loro adeguamento impiantistico debbano rispondere sia alle normative vigenti, sia ai principi integrità materiale, di minimo intervento, di compatibilità e possibile reversibilità degli interventi operabili.

Da tali presupposti, quindi, potranno essere tratte le prime linee d’indirizzo, utili sia come riferimento per le fasi di diagnostica e di impostazione dell’idea progettuale di “DIMORA” intesa come possibilità di comunicazione innovativa tra edificio e contesto paesaggistico, di contemperamento tra permanenza della materia del costruito storico ed innovazione tecnologica, di rispondenza tra caratteristiche architettonico distributive e potenzialità funzionali.

1. Indicazioni progettuali

1.5 Modalità di intervento

Tutela e recupero degli immobili storici

Il recupero e la rifunzionalizzazione degli immobili proposti saranno volti principalmente alla salvaguardia degli edifici, alla conservazione delle loro caratteristiche materiali e storico-artistiche, ovvero della loro integrità architettonica, nel rispetto dei caratteri morfologici, tipologici, strutturali e distributivi, nonché degli elementi decorativi di pregio presenti.

Soluzioni che sappiano coniugare la salvaguardia, la tutela e la conservazione dei beni con la loro rifunzionalizzazione e riuso, anche in relazione alla componente paesaggistico-ambientale, ossia alla possibilità di nuova integrazione dell'immobile con il suo intorno, in una logica di riqualificazione armonica ed integrata tra costruito e spazi aperti.

Interventi, quindi, che nel loro complesso valorizzino l'identità del bene, guardando alle caratteristiche del tessuto urbano o extraurbano di appartenenza ed in generale dell'insediamento (componente storico-culturale, naturale e paesaggistica).

Per la visitabilità e la fruibilità dell'intero complesso, scelte di percorsi e collegamenti che privilegino soluzioni in continuità con il disegno storico, che vedano la **riscoperta di percorsi esistenti nel rispetto del paesaggio e delle emergenze ambientali, nonché di eventuali presistenze archeologiche.**

Unitarietà, reversibilità e sostenibilità dell'intervento

L'idea di progetto punterà l'attenzione sull'unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi, sulla conservazione delle superfici, delle strutture in genere o delle singole unità edilizie nel rispetto dell'organicità del complesso. Andranno considerati i principi di minimo intervento, compatibilità e reversibilità sulla base di una progettazione attenta alle tematiche dell'ecosostenibilità e del risparmio energetico; così come la valutazione delle modalità di intervento sugli edifici in relazione alle potenzialità prestazionali degli involucri originari, secondo i principi di sicurezza e di efficienza energetica, di qualità e comfort (termico, acustico, luminoso, ecc.), privilegiando l'utilizzo delle tecniche costruttive originarie già presenti nel monumento o tecniche tecnologicamente avanzate in grado di garantire la minima invasività delle opere.

Mantenimento delle consistenze e riconoscibilità delle tipologie architettoniche

L'approccio progettuale mirerà a garantire la conservazione dell'impianto originario, in considerazione delle caratteristiche architettoniche-tipologiche dell'immobile, codificate nella storia e nell'arte quali caratteri identitari del contesto urbano e naturale in cui si inseriscono, prevedendo dunque interventi di minimo impatto, con la possibilità di valutare, dove possibile, l'introduzione in aggiunta all'esistente di sole strutture leggere, removibili in materiali compatibili.

1. Indicazioni progettuali

1.5 Modalità di intervento

Tecniche costruttive ed uso dei materiali

Nella scelta delle tecniche d'intervento - tradizionali e innovative - andrà comunque privilegiata la meno invasiva, la più reversibile e maggiormente compatibile con i valori storici, tenendo conto dei requisiti di sicurezza, durabilità e compatibilità; sarà eventualmente preferibile un intervento minimo iniziale che lasci la possibilità di una valutazione progressiva dei benefici, adottando successivamente soluzioni integrative o correttive.

Quando possibile, sarà utile optare per interventi reversibili, che possano essere rimossi e sostituiti con eventuali misure alternative, ritenute più opportune, alla luce di nuove conoscenze acquisite in materia di innovazione tecnologica. Qualora non ci sia modo di condurre interventi totalmente removibili, sarà preferibile lasciare la possibilità di loro rinnovamenti ed integrazioni.

Sarà di rilevante attenzione la valutazione delle caratteristiche dei materiali utilizzabili nel restauro (ed in particolare i nuovi materiali), nonché la compatibilità con i materiali e le tecniche esecutive già in opera, anche in relazione ai loro comportamenti nel tempo.

Potrà realizzarsi una migliore valutazione delle azioni di recupero e dei benefici connessi, anche tenendo conto di eventuali effetti collaterali verificabili nel tempo, attraverso opportune considerazioni, per quanto possibile preventive, sulla reversibilità ed il livello d'impatto degli interventi proposti.

Gli interventi, quindi, rispetteranno la concezione e le tecniche originarie della struttura, nonché azioni significative stratificatesi nel corso della storia, garantendone la conservazione. Gli interventi saranno il risultato di un progetto generale ed integrato, che dia il giusto peso ai diversi aspetti: architettonici, strutturali, tecnologico-costruttivi, impiantistici, funzionali, ma anche agli aspetti storico-documentali e simbolici.

Gli interventi dovranno essere orientati alla manutenzione e restauro di elementi (strutturali e decorativi) originari, in luogo della loro sostituzione. Le alterazioni e le modifiche subite dall'edificio nel corso della sua evoluzione storico-morfologica, potranno in linea generale essere considerate, a meno che non compromettano i requisiti di sicurezza, testimonianza della loro istanza storica e quindi conservate.

1. Indicazioni progettuali

1.5 Modalità di intervento

Interventi sulle superfici

Gli interventi di conservazione delle superfici esterne ed interne saranno volti principalmente alla massima permanenza della materia in opera. Al fine di garantire l'opportuno standard qualitativo, l'ipotesi progettuale dovrà tener conto dei necessari approfondimenti diagnostici, oltre che della letteratura tecnica, verificando la congruenza con eventuali interventi già condotti su superfici architettoniche analoghe, nell'ottica di individuare specifici trattamenti di pulitura, consolidamento, protezione e incollaggio da esplicitare nelle fasi di progetto obbligatorie per l'avvio dei lavori (livello definitivo ed esecutivo).

Interventi sulle strutture

Sarà opportuno che gli interventi sulle strutture (fondazioni, orizzontamenti e strutture verticali) considerino le peculiarità dell'edificio storico (caratteristiche fisiche, costruttive, comportamento strutturale, stato fessurativo, deformativo e di conservazione) e siano orientati verso i principi di minimo intervento e monitoraggio in progress, assicurando la compatibilità tra materiali che costituiscono l'edificio storico e quelli impiegati nell'intervento di restauro (da esplicitarsi nelle successive fasi di progetto – definitivo e/o esecutivo).

Nell'ambito delle possibilità d'intervento, l'eventuale rimozione di corpi incongrui rispetto all'assetto originario della struttura, richiederà un'attenta valutazione, non solo dei caratteri edilizi ed architettonici degli elementi di volta in volta analizzati, ma anche del loro grado di "storicizzazione" nel contesto della "fabbrica" in cui sono stati inseriti.

Dall'evoluzione storico-morfologica degli edifici, infatti, sarà possibile valutare sia ampliamenti nell'assetto fondamentale dell'opera che configurazioni successive alla prima, pregevoli testimonianze del cambiamento del gusto architettonico, dei materiali e delle tecniche costruttive tipiche di una determinata epoca e non di impedimento alla lettura delle preesistenze storiche.

1. Indicazioni progettuali

1.5 Modalità di intervento

Soluzioni distributive

contempleranno: la conservazione e la massima rispondenza all'impianto originario dell'edificio ed alle sue caratteristiche storicizzate di rilievo; ove possibile la percorribilità interna attraverso l'eventuale potenziamento del connettivo e dei collegamenti verticali non meccanizzati (adeguamento alla normativa vigente); l'eventuale rimozione di elementi di collegamento esterni, leggibili come superfetazioni, valutati in contrasto con la panoramicità e l'esclusività paesaggistica dei luoghi.

Soluzioni impiantistiche

In generale contempleranno: la compatibilità tecnica rispetto alle componenti impiantistiche e tecnologiche con il relativo adeguamento alla normativa vigente di carattere nazionale; la minima invasività rispetto alle apparecchiature murarie (strutture verticali) e, l'utilizzo, ove possibile, di tecnologie applicabili agli orizzontamenti; i principi di minimo intervento, compatibilità e reversibilità.

Nel caso specifico della tipologia faro ed edifici costieri le soluzioni adottate dovranno tener conto di tutte le restrizioni imposte dalla normativa vigente in materia di tutela ambientale e salvaguardia delle aree naturali di particolare interesse, anche in deroga, previo parere dei competenti Enti in materia di tutela, alla normativa di carattere generale in materia di adattamento e riuso degli edifici per funzioni pubbliche e/o aperte al pubblico.

Accessibilità e adattabilità

L'ipotesi progettuale dovrà coniugare il concetto di accessibilità con quello di visitabilità, che presuppone lo studio non solo dei collegamenti verticali e del superamento dei dislivelli, ma anche dei percorsi orizzontali senza barriere, dei servizi e del comfort "abitativo" generale. La fruizione ampliata di un edificio storico andrebbe coniugata in modo efficace con le istanze di conservazione del bene, soprattutto tenendo alta la qualità progettuale degli adeguamenti.

In relazione al grado di trasformabilità dell'immobile ed dell'intorno, anche in considerazione degli aspetti di conservazione paesaggistica (interventi non in contrasto con la panoramicità delle aree, le viste e le prospettive), la qualità progettuale verrà valutata in funzione degli interventi proposti per il superamento delle barriere architettoniche, e in tal senso si farà riferimento al D.M. n. 236/89 (in attuazione alla legge n. 13/1989), che contiene indicazioni di tipo prestazionale, riferimenti prescrittivi e cogenti, con specifica dei concetti di accessibilità e visitabilità.

1. Indicazioni progettuali

1.6 Valorizzazione dell'Ex Alloggio semaforisti

La valorizzazione dell'Ex Alloggio semaforisti sarà realizzata nel rispetto del paesaggio ed in armonia con l'esistente, a completamento della riqualificazione del promontorio di Capo Spartivento, già avviata con la concessione a fini turistico-ricettivi dell'omonimo Faro.

Il recupero dell'Ex Alloggio semaforisti, in coerenza con il progetto "Valore Paese – DIMORE" e con la specifica rete "*Fari, torri ed edifici costieri*", propone un modello di sviluppo turistico-culturale principalmente legato ai temi del turismo sostenibile, alla scoperta del territorio ed alla salvaguardia del paesaggio.

Attraverso il "turismo verde" possono essere potenziate diverse attività e azioni 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 naturalistico come il promontorio di Capo Spartivento, estremo meridionale della Sardegna, a ridosso della Baia di Chia, l'organizzazione di attività legate alla scoperta del territorio e allo sport nella natura, può essere associata alla ricerca, alla salvaguardia delle risorse naturali e del patrimonio. L'ambito, infatti, è riconosciuto quale area di notevole interesse paesaggistico, naturale e faunistico.

La valorizzazione dell'Ex Alloggio semaforisti contribuirà alla riqualificazione del promontorio di Capo Spartivento.

L'iter promuoverà la fruibilità paesaggistica, incentivando il rispetto degli elementi di valore ambientale e la conservazione dei caratteri storico-culturali del territorio. Tale percorso consentirà di porre l'accento sul carattere storico-identitario dell'intera zona ed in particolare delle tipologie architettoniche di carattere specialistico (civile e militare), annoverate nell'ambito della rete infrastrutturale storica isolana (fari, semafori e strutture di complemento).

Il modello che si intende sviluppare, finalizzato al riequilibrio tra attività economiche esistenti e potenziali, servizi turistici ed uso delle risorse naturali, potrà contare su diverse possibilità di uso connesse alla fruizione culturale e paesaggistica, da intendersi in chiave turistico-balneare moderata (strutture ricettive, ricreative, di tipo ristorativo, legate alla didattica ed alla ricerca ecc.), in grado di porsi come punto di riferimento anche per l'ampliamento e lo sviluppo della fruizione pubblica del promontorio.

Nella trasformazione saranno previsti la conservazione dei manufatti originari, in riferimento alle tipologia costruttiva tradizionale, nonché l'utilizzo di materiali compatibili con l'ambiente e con l'architettura storica.

L'intervento, quindi, coerentemente con indicazioni fornite dai competenti organi del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, sarà condotto nel totale rispetto delle tipologie storiche esistenti, garantendo la conservazione dei caratteri morfologici e distributivi dei manufatti, in linea con le prescrizioni di tutela emanate sull'immobile ed in relazione alla salvaguardia storico-culturale come declinata dalla pianificazione sovraordinata e urbanistica vigente.

2. Inquadramento territoriale

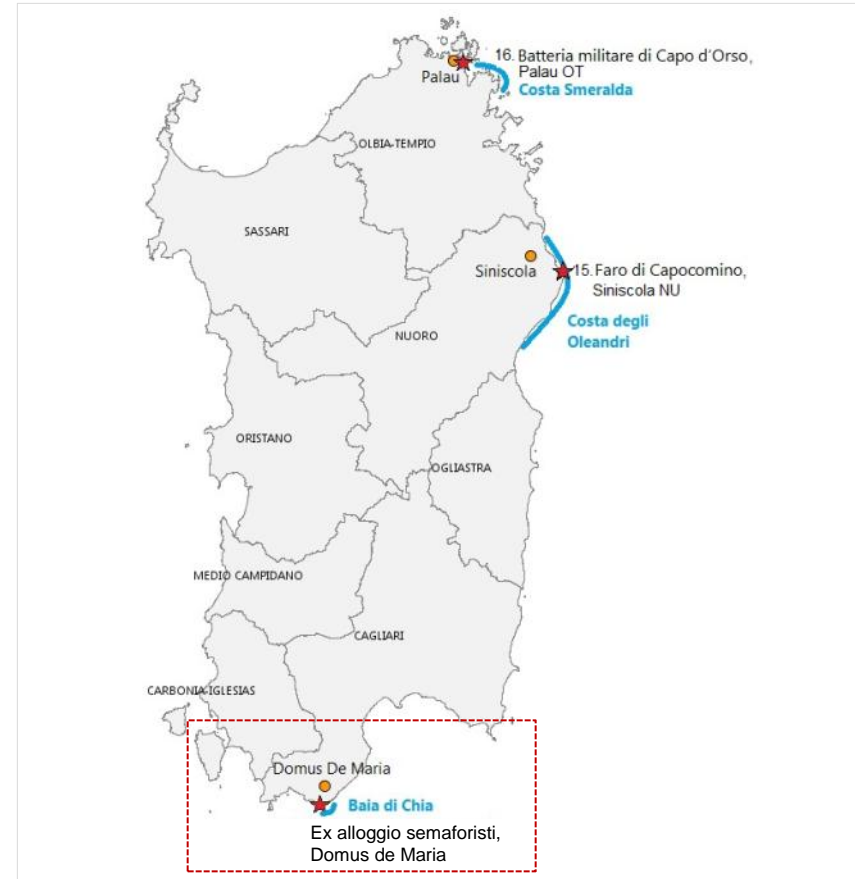
2.1 Ambito geografico di riferimento

La Sardegna

La Regione Autonoma della Sardegna è rinomata per la sua natura incontaminata, gli scenari paesaggistici di grande impatto, le grotte di rara bellezza e le coste tra le più belle d'Europa.

L'immobile oggetto della concessione è localizzato una delle zone considerate tra le più belle per turismo balneare:

- **Baia di Chia** (zona sud occidentale) - ricade nella regione del Sulcis Iglesiente, conosciuta prevalentemente per l'attività estrattiva di molti minerali nel territorio di Iglesias e del carbone nel Sulcis. Ubicata sul lato occidentale del Golfo degli Angeli. E' considerata una delle più rinomate località balneari del golfo.



2. Inquadramento territoriale

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Collegamenti navali ed aerei

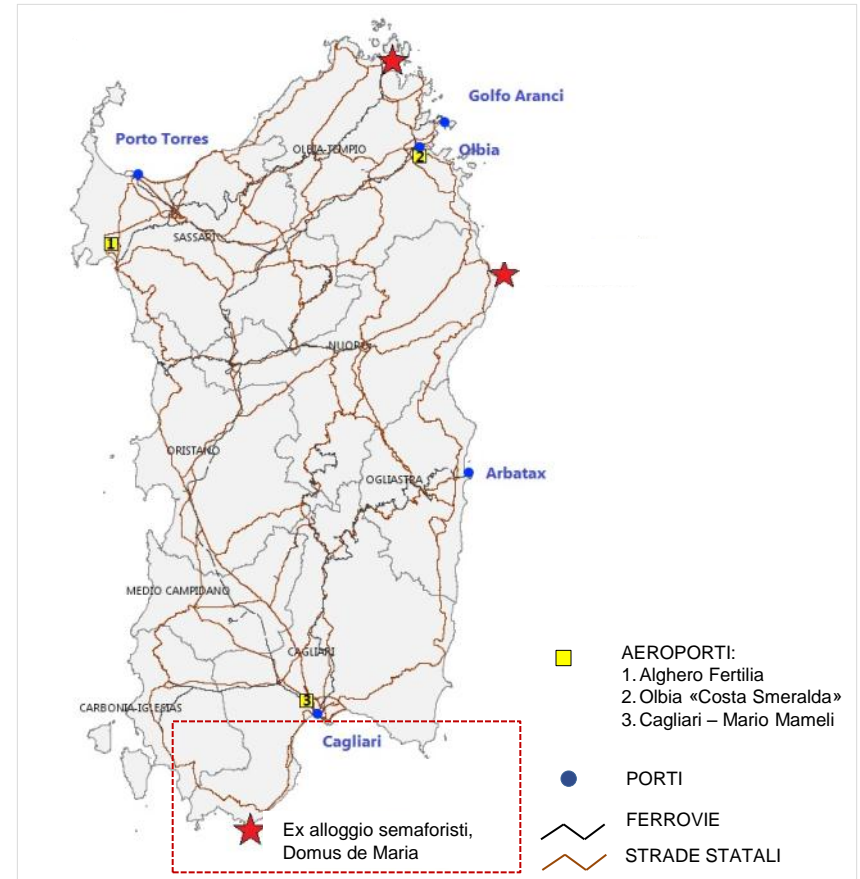
Collegamenti marittimi

La Sardegna viene raggiunta da tutti i porti navali del continente italiano. Le destinazioni portuali sarde sono: Cagliari, Porto Torres, Olbia, Golfo d'Aranci (Olbia), Arbatax.

Collegamenti aerei

Compagnie aeree internazionali e nazionali offrono voli di linea, in più voli charter e low-cost durante il periodo estivo. Gli aeroporti sardi sono:

- Cagliari, raggiungibile da Milano, Napoli, Pisa, Roma, Torino, Venezia;
- Alghero, raggiungibile da Bergamo, Bologna, Bolzano, Milano, Roma, Pisa, Torino, Venezia, Verona;
- Olbia, raggiungibile da Ancona, Bari, Bologna, Milano, Napoli, Roma.



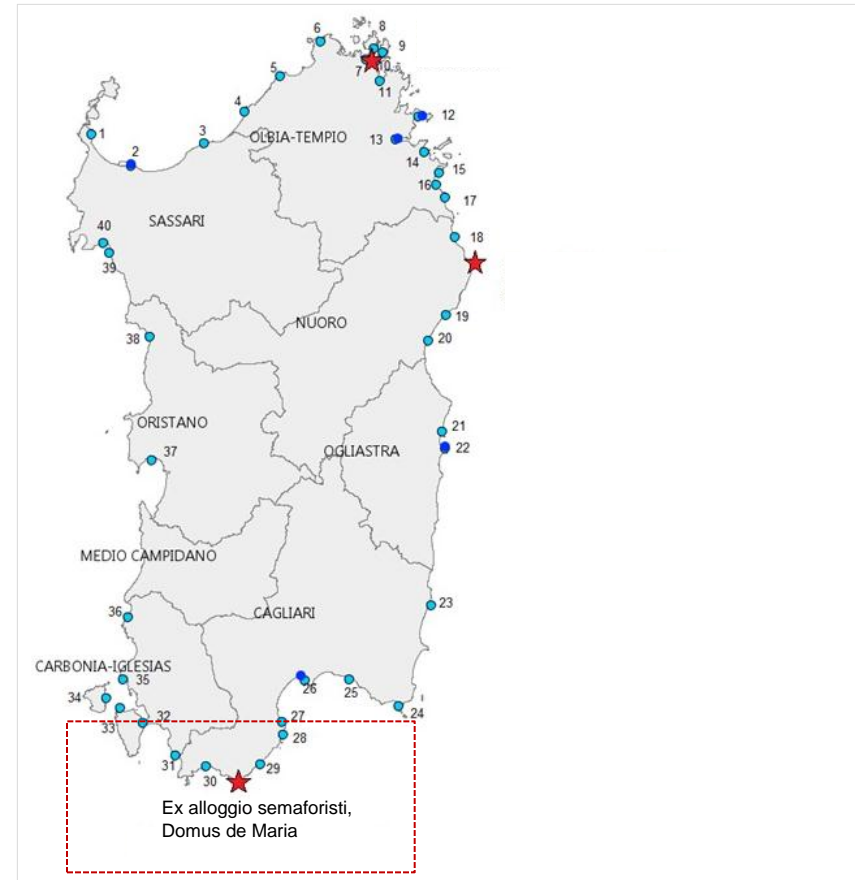
2. Inquadramento territoriale

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Sistema portuale

Elenco e localizzazione dei porti

1	Stintino	30	Teulada
2	Porto Torres	31	Porto Pino- Giba
3	Castelsardo	32	Sant'Antioco
4	Isola Rossa	33	Calasetta
5	Portobello-Aglientu	34	Carloforte
6	Santa Teresa di Gallura	35	Portoscuso
7	Palau	36	Buggerru
8	La Maddalena	37	Oristano
9	Caprera	38	Bosa
10	Marina dell'Orso	39	Alghero
11	Cannigione - Arzachena	40	Fertilia
12	Golfo degli Aranci		
13	Olbia		
14	Porto San Paolo		
15	Marina di Puntaldia		
16	San Teodoro		
17	Ottiolu-Budoni		
18	Siniscala		
19	Orosei		
20	Cala Gonone - Dorgali		
21	Baunei		
22	Tortoli		
23	Villaputzu		
24	Villasimius		
25	Quartu Sant'Elena		
26	Cagliari		
27	Sarroch		
28	Sali		
29	S. Margherita di Pula		



2. Inquadramento territoriale

2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Focus porti turistici – Domus de Maria, CA



Porti turistici	Posti Barca	Lunghezza max barche	Pescaggio barche	Servizi nautici offerti	Distanza dal faro
27. Sarroch – Porto Foxi	-	-	-	-	17 NM
28. Sali	256	18	-	Acqua, energia elettrica, gru, servizio antincendio, servizio meteo, riparazione motori, riparazioni elettriche	13 NM
29. S. Margherita di Pula – Cala Verde	88	12 m	-	Acqua, energia elettrica, scivolo, scalo di alaggio, gru, servizio antincendio, riparazione motori, riparazioni elettriche	6 NM
30. Porto Teulada – Su Portu Nou	248	30 m	-	Acqua, energia elettrica, servizi igienici, servizio antincendio, servizio meteo,	7,5 NM
31. Porto Pino - Giba	-	-	-	-	20 NM

Fonte: www.pagineazzurre.com

2. Inquadramento territoriale

2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale

Domus de Maria, situata nell'estremo sud dell'isola presenta un territorio molto vario, costituito sia da incantevoli spiagge con dune ricoperte di ginepri, che da montagne con boschi rigogliosi.

Il paese è sorto intorno al XVIII secolo come azienda agricola fondata dai Padri Scolopi. Particolarmente rilevante è l'antica città punica di Bithia, che si estendeva sul promontorio della torre di Chia dove sono visibili ancora resti di una cinta muraria e di abitazioni. La zona della necropoli invece è stata individuata nei pressi della costa dove sono state ritrovate tracce che segnano la presenza di un tempio dedicato al dio Bes, di cui è stata ritrovata una statua in perfette condizioni.

Il centro punico è stato costruito sul preesistente villaggio nuragico ed era difeso da due cinte murarie. L'acropoli era divisa in isolati con strade che convergevano su tre piazze; sull'altura opposta, l'area sacra annoverava un tempio con tre stanze e l'altare per i sacrifici.

L'area sacra del tophet, cimitero a incinerazione riservato ai bambini nati morti o defunti in tenera età, era localizzato sull'isolotto di Su Cardolinu, a oriente dell'acropoli.



2. Inquadramento territoriale

2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio naturalistico

La **Baia di Chia** offre uno dei più bei panorami di spiagge di tutta la costa meridionale della Sardegna. Partendo dal promontorio su cui svetta la Torre di Chia, spiccano due piccole ma suggestive calette raggiungibili solo a piedi, che uniscono alla terraferma l'isolotto di Su Cardolinu.

La spiaggia di *Pinus Village* incastonata in una bellissima caletta è circondata da una fitta macchia mediterranea. La spiaggia *Santa Margherita di Pula* compo, di sabbia grigia con riflessi rosa, è adatta ai surfisti ed è amata da chi pratica la pesca subacquea o le immersioni.

Sempre sulla costa si trova "il Porticciolo", una baia che si apre proprio sotto il promontorio dominato dalla torre, e più avanti, la lunga spiaggia chiamata *Sa Colonia*, poi la spiaggia di *Cala del Morto*, e più avanti ancora la bella spiaggia di *Porto Campana*, dove si intravedono le belle dune di sabbia bianchissima alle spalle della spiaggia. Dune che caratterizzano anche la successiva spiaggia di sabbia dorata e finissima di *Su Giudeu*, posta di fronte ad un piccolo isolotto.

Continuando si incontra ancora *Cala Cipolla*, dove il panorama viene ulteriormente impreziosito dagli arbusti di ginepro che si affacciano alle spalle della spiaggia tra le rocce e le dune.

Nell'entroterra dietro alla baia di Chia si trovano due laghetti, *Stagno di Spartivento* e *Stagno di Chia*, meta di tantissime specie di uccelli migratori tra i quali spiccano per bellezza i fenicotteri rosa.

Capo Spartivento è un promontorio di costituzione granitica, a 66 metri s.l.m. Ad est del capo si trova la bellissima spiaggetta di Portu Simoni Gibudda, nota come Cala Cipolla, circondata da pini e ginepri. Ad ovest si trovano gli scogli detti *i Padiglioni* e gli *Isolotti Ferraglione*, qui la costa è rocciosa e disseminata di calette accessibili con la barca o a piedi attraverso sentieri impervi. Il faro di Capo Spartivento è stato costruito nel 1856 dalla Marina Militare Italiana, ed è tra i fari più antichi della Sardegna tuttora in funzione. È raggiungibile dalla spiaggia di Baia Chia tramite una strada sterrata lunga quattro chilometri. La struttura oggi è diventata una luxury guesthouse senza però perdere la sua originale natura di faro. Il Faro di Capo Spartivento è stato premiato come esempio di recupero di architettura militare dai vertici della Marina Militare Italiana ed è l'unico Faro d'Italia restaurato ed aperto alla ricettività pubblica.

Tuerredda, situata in una splendida insenatura tra Capo Malfatano e Capo Spartivento, è considerata una delle più belle spiagge della Sardegna per la sua sabbia chiara e finissima e per il colore trasparente del mare.



continua

2. Inquadramento territoriale

2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali

segue



Andando oltre, si susseguono calette e spiagge fino ad arrivare alla spiaggia di *Porto Pino*, ovunque famosa per le sue dune, tra le più alte e vaste della Sardegna. Si presenta con un fondo di sabbia bianca e sottile arricchita dalla presenza della tipica vegetazione mediterranea, tra cui anche una pineta del rarissimo pino d'Aleppo.

Nelle vicinanze si trova anche la spiaggia *le Dune*, detta anche Sabbie Bianche. Alle spalle della spiaggia si innalzano per 20 o 30 metri dune di candida sabbia, che nelle propaggini più lontane dal mare sono ricoperte della tipica macchia mediterranea e dal ginepro. Tra quest'oasi di bellezza incomparabile e la strada di accesso, si stende lo stagno di *Is Brebeis*, dimora estiva di numerosi uccelli migratori, tra i quali i fenicotteri.

Andando ancora oltre degni di nota sono i litorali dell'isola di San Pietro che alternano arenili sabbiosi, come *La Bobba o Guidi*, ad incantevoli calette rocciose, come *Cala Fico*, i cui fondali ricchissimi di pesci stupiscono chiunque si immerga in queste acque. Lungo la costa si ergono a qualche metro dalla falesia *Le Colonne*, due faraglioni alti 16 m circa, oggi protetti come monumento naturalistico.

Oltre ad altre innumerevoli paesaggi e patrimoni naturalistici dal valore inestimabile presenti nella zona, va sicuramente segnalata la foresta di *Is Cannoneris*, considerata una delle più ricche foreste dell'area sulcitana che si estende su 4768 ettari, interamente ricoperti di boschi di leccio, macchia mediterranea e conifere. Al suo interno la foresta è solcata da numerosi impluvi dove scorrono corsi d'acqua a portata stagionale quali Mitza su Filisargiu, Rio Isca de Crapitta, Canale de su Marigosu, Riu sa Truba e Sa Para, Riu su Pizianti, Canale Medau Angiu. Nel suo territorio sono stati reintrodotti in numero elevato specie di cervo sardo e di daino. Sono presenti anche il cinghiale ed altri animali come le volpi, le donnole, i gatti selvatici e i ghiri. Tra l'avifauna è possibile vedere bellissimi esemplari di aquila reale, il falco pellegrino, il gheppio, il corvo imperiale e le beccacce. In località *Is Concas de S'Arrideli*, al confine con il complesso forestale di Monte Nieddu, sono presenti diversi esemplari anche di notevoli dimensioni di ginestra dell'Etna.

La *riserva naturale di Monte Arcosu* è conosciuta ed è famosa per il suo simbolo, il cervo sardo, che vive tra i suoi fitti boschi. In tutta l'area si estende un'antica foresta di lecci e sughere che con i suoi quasi 500 quadrati di estensione rappresenta la formazione a macchia più vasta del bacino Mediterraneo. Il Monte Arcosu, che da il nome a tutta l'oasi, è uno dei rilievi più importanti dell'intero massiccio del Sulcis per la spettacolarità dei luoghi e per la presenza di una vegetazione e di una fauna tra le più significative dell'intero territorio regionale. Una tipica caratteristica di questo monte è rappresentata dalla cima scistosa a forma di arco, che risulta circondata da graniti.

Fonte: Sardegna Turismo

2. Inquadramento territoriale

2.3 Offerta turistica

Sport e divertimento in Sardegna

Barca a vela: Per la posizione nel Mediterraneo, la costante presenza dei venti, la bellezza delle sue calette e baie, la Sardegna è luogo ideale per la pratica della navigazione a vela. Scuole di vela si trovano negli approdi in tutta l'Isola. Sono numerose le regate di livello internazionale.

Diving e snorkeling: la Sardegna possiede un ricchissimo patrimonio naturalistico subacqueo, arricchito da relitti di navi, aerei e reperti archeologici che creano suggestivi percorsi per appassionati di snorkeling, diving e fotografia subacquea. Il panorama ittico è estremamente vario e reso ancora più affascinante dalla limpidezza delle acque, con colori che vanno dal turchese chiaro al blu intenso, rendendo il paesaggio sottomarino famoso in tutto il mondo. Per la salvaguardia dell'ambiente e in particolare del mare sono stati istituiti in Sardegna delle riserve marine protette e dei parchi nazionali sottoposti a norme di legge come: AMP Villasimius-Capo Carbonara, AMP Tavolara-Punta Coda Cavallo, AMP Penisola del Sinis-Isola di Mal di Ventre, AMP Alghero-Capo Caccia-Isola Piana, AMP Asinara, PN Arcipelago La Maddalena.

Surfing, windsurfing, kitesurfing: l'isola, per la sua posizione geografica e la particolare esposizione a tutti i venti rappresenta un luogo ideale per praticare questi sport. La Sardegna è spesso teatro di gare agonistiche e acrobatiche di rilevanza internazionale. Sono numerosi i windsurfing club su tutto il territorio costiero dotati di istruttori specializzati : Porto Pollo a Palau, Li Junchi a Badesi, Capo Mannu e Funtana Meiga nell'oristanese, sino ad arrivare al circolo di Cagliari che è il più grande d'Italia.

Mountain Bike e Trekking: tutto il territorio isolano si presta per compiere escursioni alla scoperta del territorio, fra le coste e l'entroterra, a stretto contatto con una natura. Tra le escursioni più belle possono essere consigliate quelle nel Supramonte, tra Nuoro e Balnei; nelle zone del Gennargentu, dove si trova la gola de Su Gorroppu, uno dei Canyon più profondi d'Europa; nel Medio Campidano, tra le spiagge della Costa verde le miniere di Guspini e Arbus e i paesaggi incantevoli delle terme di Sardara; lungo la giara di Gesturi e quella di Serri, dove si possono anche incontrare gli incantevoli cavallini; nel sud è consigliabile la zona dei Sette Fratelli.

Canyoning o torrentismo: sta acquistando sempre maggiore interesse anche in Sardegna grazie alla presenza di ottimi percorsi all'interno dei diversi paesaggi e ambienti naturali.

2. Inquadramento territoriale

2.3 Offerta turistica

Enogastronomia regionale

La tradizione culinaria sarda, è principalmente quella tipica dei pastori e dei contadini invece di essere orientata esclusivamente a prodotti di mare. La cucina è varia e diversificata, tra i formaggi spiccano il **pecorino sardo DOP** e il **Fiore Sardo**.

I piatti locali sono principalmente i **Malloreddus**, gnocchetti di semola di grano duro tradizionalmente aromatizzati con lo zafferano, i **Curgiolones**, fagottini ripieni di ricotta e menta, i **Macarrones de busa**, una sorta di bucatini fatti con un apposito ferro allungato. Le carni vengono prevalentemente cucinate arrosto, rinomate sono il **porceddu**, l'**agnello** arrostito e il **capretto**. Nei mari della Sardegna viene pescato il tonno, in particolare il pregiato "**Tonno di corsa**".

La sua carne è adatta a svariate ricette ed è utilizzata dagli chef di tutto il mondo. Del tonno si utilizza tutto: le uova diventano **bottarga**, il filetto diventa **musciame** e si affetta come un prosciutto. Poi ci sono la **ventresca** e il **tarantello**, ovvero la carne meno grassa e più piacevole al palato. Tra i pani i più noti sono: il **pane carasau**, conosciuto anche come carta da musica, **civraxiu**, di base circolare, con crosta croccante e mollica morbida, e **su pistoccu**, pane tipico composto di semola e fior di farina.

I dolci variano molto e i più conosciuti sono le **Seadas**, dischi di pasta che racchiudono un ripieno di formaggio pecorino fresco, leggermente acidulo, fatto sciogliere con la semola, o vaccino fresco, e aromatizzato al limone, fritti e ricoperti di miele fuso, le **Pàrdulas**, dolci a base di semola, strutto, zucchero, uova e formaggio, **Is pabassinas**, mandorle tritate, uva passa, farina, zucchero e uova, il tutto generalmente glassato, l'**Aranzada**, una sorta di torrone, preparato con le bucce di arance candite nel miele e mandorle. Tra i vini e i liquori si evidenziano: il **Cannonau** rosso DOC, la **Vernaccia** DOC, il **Vermentino** DOCG e il '**filu ferru**', un eccellente digestivo diffuso ormai in tutta la Sardegna.



3. Immobiliare

3.1 Localizzazione

Domus de Maria ed il promontorio di Capo Spartivento

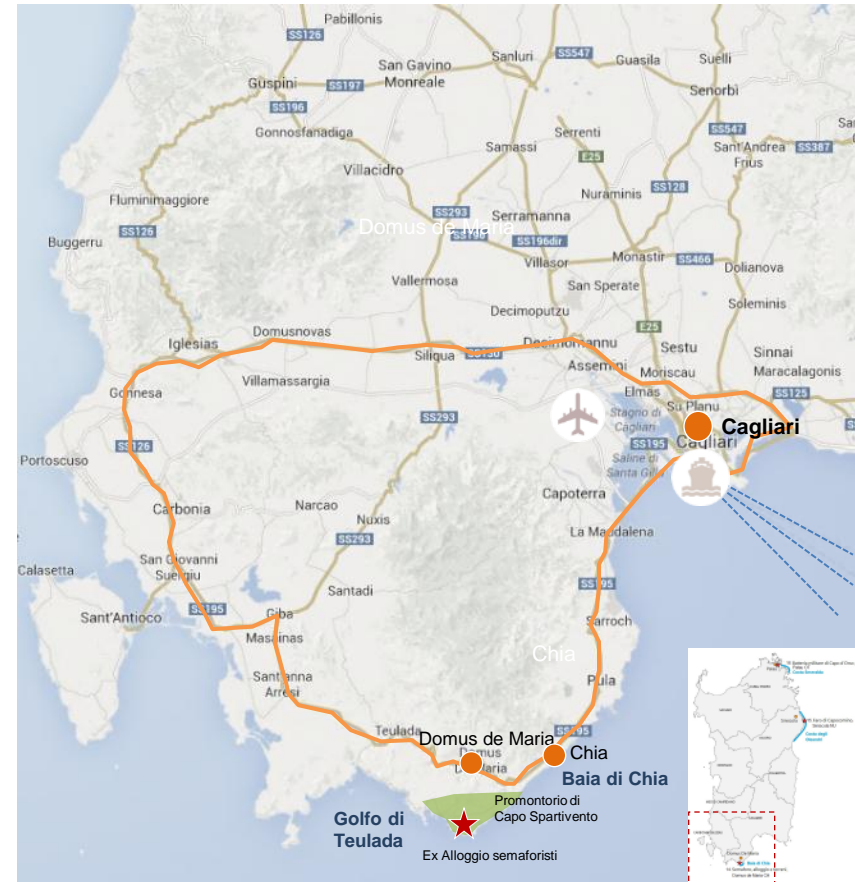
Situato nell'estremo meridionale della Sardegna, il comune di Domus de Maria comprende nel suo territorio bellezze naturaliste del tutto singolari, dalle splendide spiagge della frazione di Chia, alle montagne ricche di boschi rigogliosi. Peculiare è anche la macchia mediterranea con essenze endemiche dai forti profumi e dai colori vivaci.

Il paese è sorto intorno al XVIII secolo come azienda agricola fondata dai Padri Scolopi. Il territorio fu abitato fin dal periodo nuragico, come testimoniano il nuraghe Baccu Idda e i numerosi betili di Punta Su Sensu.

All'interno del territorio comunale, a circa 5 km da Chia a confine con il golfo di Teulada, si ritrova l'estremo capo sud-occidentale dell'isola sarda, ovvero il promontorio di Spartivento, nell'ambito del quale è localizzato l'immobile Ex alloggio semaforisti. Il suo punto più alto si trova a 66 metri s.l.m., ad est del capo si trova la nota cala Cipolla e ad ovest gli scogli detti "i Padiglioni" e gli isolotti Ferraglione; qui la costa è rocciosa e disseminata di calette accessibili con la barca o a piedi attraverso sentieri impervi.

DATI GENERALI E DEMOGRAFICI

- Provincia Cagliari (CA)
- Popolazione 1.756 abitanti (01/01/2014 - Istat)
- Superficie 97,14 km²
- Densità 18,08 ab./km²
- Codice Istat 092018
- Codice catastale D333
- CAP 09010



-  Collegamenti aeroportuali
-  Collegamenti portuali
-  Collegamenti stradali
-  Città e centri urbani di riferimento

3. Immobile

3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

Scheda di sintesi

Descrizione

Situato nella costa sud della Sardegna, sorge sul promontorio denominato Capo Spartivento a circa 60 metri sul livello del mare. Quest'ultimo, straordinario per bellezza ed integrità, è caratterizzato da una serie ininterrotta di insenature e promontori che precedono il Capo Teulada, estrema propaggine dell'isola verso meridione.

Il bene è composto da un'area molto estesa che comprende un edificio principale (ex alloggi semaforisti) realizzato all'inizio del '900. L'immobile che ospitava gli alloggi dei semaforisti è composto da un volume ad un piano fuori terra con andamento planimetrico ad "U" ed un'area cortilizia interna, sulla quale insistono i ruderi di un forno e due cisterne. I prospetti sono caratterizzati da bucatore regolari e segnati da una cornice marcapiano. Le pareti sono intonacate. La struttura è in muratura portante. La copertura è a falda unica ricoperta da tegole mentre l'orditura strutturale di quest'ultima è il legno. L'intero complesso è in stato di abbandono.

L'intera zona riveste grande importanza turistica anche oltre che per le bellezze di capo Spartivento anche per la vicinanza delle spiagge di Chia, dell'antica città di Nora nonché per le montagne granitiche dell'entroterra.

Riferimenti dati catastali

Comune: Domus de Maria (CA)

Sezione: C

Catasto:

C.T.

Foglio 5, mappale 56

C.F.

Foglio 5, mappale 52 (sub 1,2,3,4). 53,54

  
COMUNE: Domus de Maria (CA)
● LOCALITA': "Capo Spartivento"
INDIRIZZO: Viale Spartivento
COORDINATE GEORIFERITE: 38°52'42.73"N - 8°50'43.55"E
DEMANIO MARITTIMO > NO
DEMANIO STORICO-ARTISTICO > SI
STATO CONSERVATIVO: mediocre
Sup. sedime mq 552 (comprese vasche e cisterne) Sup. lorda mq 370




3. Immobile

3.3 Caratteristiche fisiche

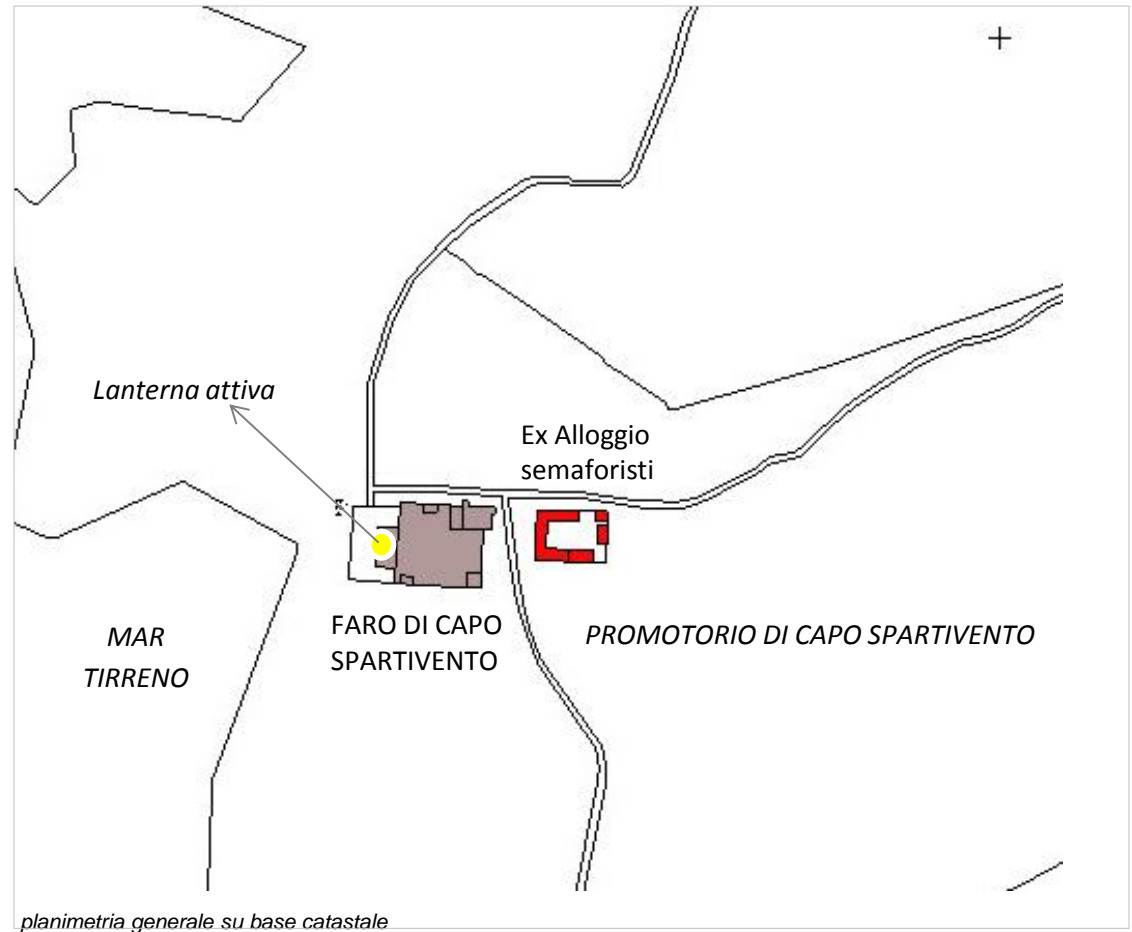
Dati generali

Consistenze Ex Alloggio semaforisti

Superficie totale:	mq 552 (sedime + spazi cortilizi)
Superficie sedime:	mq 370
Superficie lorda (s.u.l.):	mq 370
Superficie netta:mq	218
Volume fuori terra:	mc 1.850

Parametri edilizi

Incidenza media della muratura 42% della s.u.l. (mq 155 ca)



3. Immobile

3.3 Caratteristiche fisiche

Rilievo quotato

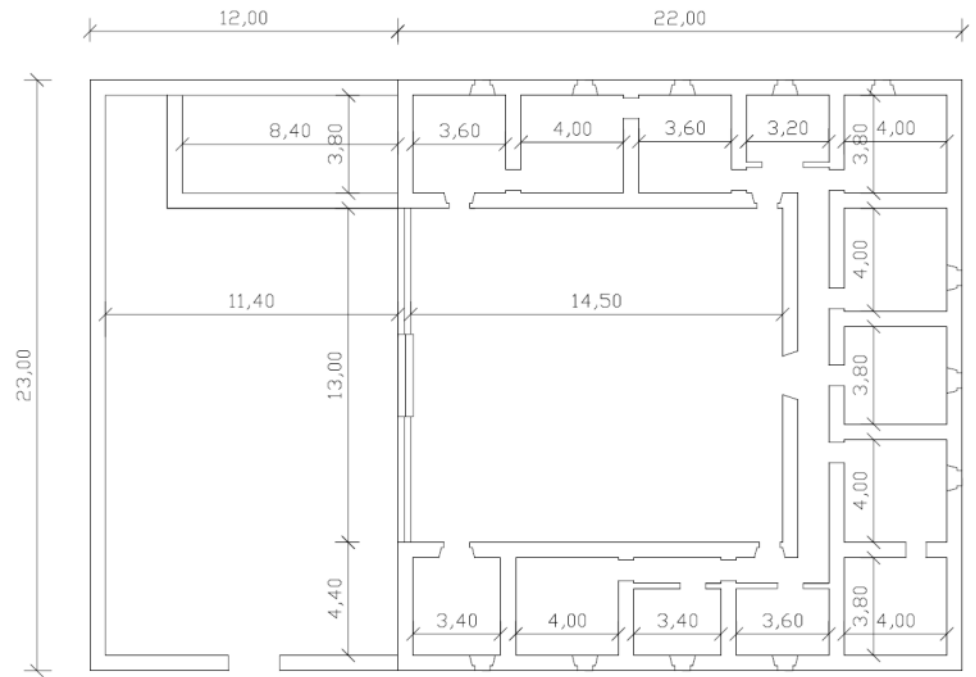
Dettaglio delle superfici

Piano terra

Superficie lorda (s.u.l.): mq 370

Superficie netta: mq 218

Incidenza media della muratura 42% della s.u.l. (mq 155 ca)



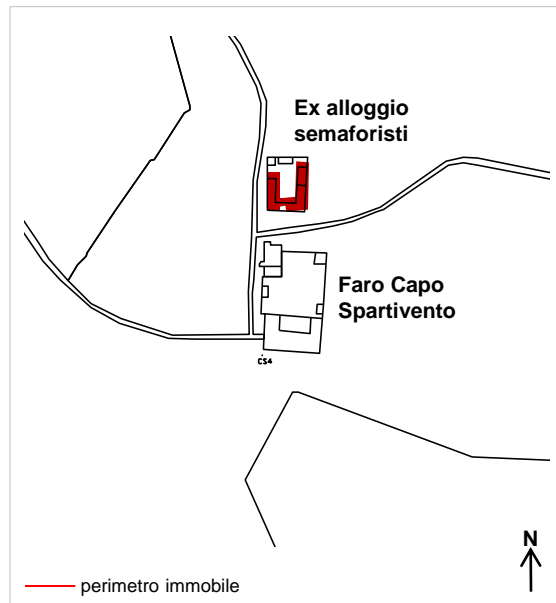
Pianta quotata piano terra



3. Immobile

3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica



estratto mappa catastale



viste panoramiche, il promontorio di Capo Spartivento



viste prospettiche, edificio Ex alloggio semaforisti

3. Immobile

3.5 Rilevanza storico-artistica

Provvedimenti di tutela

L'IMMOBILE

Immobile sottoposto a tutela e dichiarato di **interesse culturale ai sensi dell'art. 10 c.1 del D.Lgs. n. 42/2004 in data 25.05.2005**

prescrizioni preliminari su usi e modalità di intervento emanate dalla Soprintendenza territoriale competente in data 09.05.2015 con provvedimento prot. n. CI 34.07.07/7.1 e notificate all'Agenzia del Demanio in data 16.05.2013.

IL CONTESTO (tutela da PPR Sardegna)

Beni paesaggistici ambientali ex art. 143 D.Lgs. n. 42/2004

Aree di notevole interesse faunistico/ Sistemi a baie e promontori

Assetto storico-culturale

Beni paesaggistici ex art. 136 D.Lgs. n. 42/2004 e ss. mm. ii.

Vincolo architettonico

3. Immobiliare

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Sintesi

<p>Piano Paesaggistico Regionale - PPR Sardegna <i>approvato con Delibera della G.R. n. 36/7 del 5 settembre 2006</i></p>	<p>Piano Urbanistico Comunale – PUC Domus de Maria <i>adottato definitivamente con D.C.C. n. 4 del 30.11.2000 – verifica di coerenza con atto del CO.RE.CO. n. 4268/01 del 21.12.2000, pubblicato sul BURAS in data 07.04.2001</i> <i>Variante al PUC adottata definitivamente con D.C.C. n.31 del 14.11.2008 – verifica di coerenza rilasciata con DDG n. 183/DG del 11/08/2009, pubblicata sul BURAS n. 29 del 02.10.2009</i></p>
<p>AMBITO n.03_ TAV 573_II</p> <p>INDIRIZZI</p> <p>Assetto ambientale Beni paesaggistici ambientali ex art. 143 D.Lgs n. 42/2004 Aree di notevole interesse faunistico Sistemi a baie e promontori</p> <p>Assetto storico-culturale Beni paesaggistici ex art. 136 D.Lgs 42/2004 e ss. mm. ii. Vincolo architettonico</p> <p>Beni identitari ex artt. 5, 9 n.t.a. PPR Reti ed elementi connettivi - Faro</p>	<p>MODALITÀ ATTUATIVE (ART. 27 N.T.A. P.U.C.) - PIANO PARTICOLAREGGIATO Gli interventi di fruizione naturalistica, culturale, recupero dell'esistente con finalità turistico-ricreative di iniziativa privata devono essere subordinati sia alla predisposizione di uno studio di compatibilità paesistico - ambientale che alla presentazione di un piano di sistemazione generale dell'area oggetto di intervento stesso non inferiore ai 10 ha, nel quale sia, in modo particolareggiato, evidenziato lo stato attuale dei luoghi, manufatti, strade di accesso, impianti a rete e puntuali e gli interventi previsti.</p> <p>DESTINAZIONI D'USO (ART. 27 N.T.A. P.U.C.) Zona H – salvaguardia, sottozona H1B Sono ammesse attività connesse con:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ricerca scientifica o lo studio di attività naturali • Fruizione naturalistica, anche ai fini didattici e ricreativi, con l'eventuale realizzazione di strutture leggere di supporto (capanni di osservazione, aree belvedere e postazioni naturalistiche) • Casa del Parco con alcune strutture di servizio, non superiori ai 300 mq e ad 1 solo piano fuori terra alto non oltre i m 3,60. • Fruizione culturale • Interventi con finalità ricreativa e turistica (nell'ambito delle funzioni naturali e culturali) <p>CATEGORIE DI INTERVENTO (ART. 27 N.T.A. P.U.C.) manutenzione ordinaria e straordinaria recupero senza aumento di superficie e restauro degli edifici esistenti.</p>

3. Immobile

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Riferimenti normativi regionali

L.R. 22.12.1989, n. 45

(Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale)

L.R. 11.10.1985, n. 23

(Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia)

L.R. 16.05.2003, n. 5

(Modifica e integrazione della legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23)

(Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, Denuncia di inizio attività)

L.R. 25.11.2004, n. 8

(Norme urgenti di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica e la tutela del territorio regionale)

Strumenti di pianificazione sovraordinata

Piano Paesaggistico Regionale (PPR)

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

Strumenti di pianificazione urbanistica

PUC Domus de Maria adottato definitivamente (approvato) con D.C.C. n. 4 del 30.11.2000 – verifica di coerenza con atto del CO.RE.CO. n. 4268/01 del 21.12.2000, pubblicato sul BURAS in data 07.04.2001

Variante al PUC adottata definitivamente (approvata) con D.C.C. n.31 del 14.11.2008 – verifica di coerenza rilasciata con DDG n. 183/DG del 11/0872009, pubblicata sul BURAS n. 29 del 02.10.2009

3. Immobiliare

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Immobile Semaforo, alloggio e terreni
 Comune Domus de Maria (CA)
 Strumento di riferimento **P.P.R.** (approvato con Delibera della G.R. n. 36/7 del 5 settembre 2006)

Ambito
 n.03 Chia_ TAV 573_II

Indirizzi:

Assetto ambientale

Beni paesaggistici ambientali ex art. 143 D.Lgs n. 42/2004

Aree di notevole interesse faunistico
 Sistemi a baie e promontori

Assetto storico-culturale

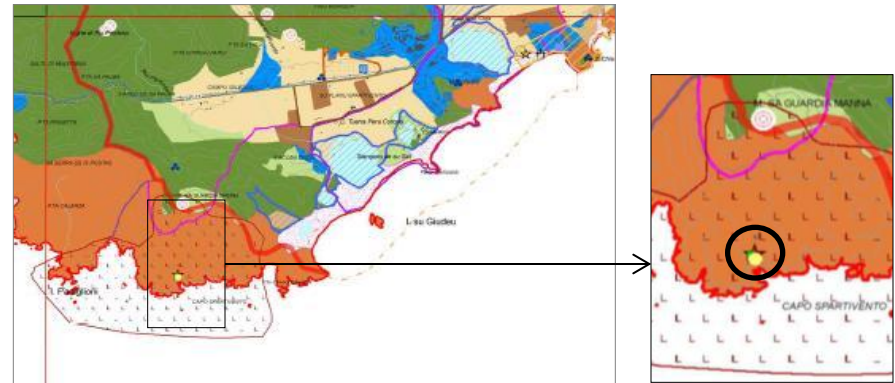
Beni paesaggistici ex art. 136 D.Lgs 42/2004 e ss. mm. ii.

Vincolo architettonico






Beni identitari ex artt. 5, 9 n.t.a. PPR

Reti ed elementi connettivi - Faro

Piano Paesaggistico Regionale
 AMBITO 03 CHIA
 TAV_assetto ambientale (stralcio)



LEGENDA

-  area d'interesse
-  aree di notevole interesse faunistico
-  Sistemi a baie e promontori, falesie e piccole isole
-  Faro
-  Vincolo architettonico (vincoli ex L. 1497/'39)

3. Immobiliare

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) di Domus de Maria

P.U.C. adottato definitivamente (approvato) con D.C.C. n. 4 del 30.11.2000 – verifica di coerenza con atto del CO.RE.CO. n. 4268/01 del 21.12.2000, pubblicato sul BURAS in data 07.04.2001

Variante al PUC adottata definitivamente (approvata) con D.C.C. n.31 del 14.11.2008 – verifica di coerenza rilasciata con DDG n. 183/DG del 11/08/2009, pubblicata sul BURAS n. 29 del 02.10.2009

Destinazioni d'uso (ART. 27 N.T.A. P.U.C.)

Zona H – salvaguardia, sottozona H1B salvaguardia paesaggistica - ambientale con funzione turistico – balneare.

Sono ammesse attività connesse con:

- Ricerca scientifica o lo studio di attività naturali
- Fruizione naturalistica, anche ai fini didattici e ricreativi, con l'eventuale realizzazione di strutture leggere di supporto (capanni di osservazione, aree belvedere e postazioni naturalistiche)
- Casa del Parco con alcune strutture di servizio, non superiori ai 300 mq e ad 1 solo piano fuori terra alto non oltre i m 3,60.
- Fruizione culturale
- Interventi con finalità ricreativa e turistica (nell'ambito delle funzioni naturali e culturali)

Categorie di intervento

Manutenzione ordinaria, straordinaria, recupero senza aumento di superficie.

Modalità attuative (ART. 27 N.T.A. P.U.C.)

Gli interventi di fruizione naturalistica, culturale, recupero dell'esistente con finalità turistico-ricreative di iniziativa privata devono essere subordinati sia alla predisposizione di uno studio di compatibilità paesistico - ambientale che alla presentazione di un **piano di sistemazione generale dell'area** oggetto di intervento stesso non inferiore ai 10 ha, nel quale sia, in modo **particolareggiato**, evidenziato lo stato attuale dei luoghi, manufatti, strade di accesso, impianti a rete e puntuali e gli interventi previsti.



Piano Urbanistico Comunale
TAV_zonizzazione costiera

3. Immobiliare

3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa

Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)

Il bene, inserito nell’Ambito n. 3 “Chia” (SCHEDA N. 3 CHIA; Allegato n. 4 N.A. P.P.R. AMBITI DEL PAESAGGIO COSTIERO e TAV. 573_II) viene individuato come **bene paesaggistico (Allegato n. 3 N.A. P.P.R. CATEGORIE DI BENI PAESAGGISTICI) – sistema a baie e promontori ed area di notevole interesse faunistico** tra le componenti del paesaggio con valenza ambientale, 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 [...]

Art. 21 – Componenti di paesaggio con valenza ambientale

[...] comma 2, lettera c Aree di ulteriore interesse naturalistico [...]

Art. 38 – Aree di ulteriore interesse naturalistico. Definizione.

[...] comma 3, [...] rientrano tra le aree in questione le aree di notevole interesse faunistico [...]

Art. 39 – Aree di ulteriore interesse naturalistico. Indirizzi.

Art. 40 – Aree di ulteriore interesse naturalistico. Prescrizioni.

N.A. PARTE II - Assetto Territoriale, TITOLO II - Assetto storico-culturale

Art. 48 – Aree caratterizzate da edifici e manufatti di valenza storico culturale. Definizione

1. Nella categoria delle Aree, edifici e manufatti di valenza storico culturale rientrano:

a. i beni paesaggistici, meglio specificati nell’Allegato 3, costituiti dalle aree caratterizzate dalla presenza qualificante di:

[...] a.6. architetture militari storiche sino alla II guerra mondiale. [...]

[...] b.4. architetture specialistiche civili storiche. [...]

continua

3. Immobile

3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa

segue

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. 3 – CHIA

Indirizzi

[...] 4. Riqualificare il sistema dei promontori, integrato al recupero degli edifici storici dell'antico sistema difensivo delle torri, del semaforo di Capo Spartivento e della viabilità di accesso e di collegamento, che preveda la **creazione di un percorso tematico e la restituzione funzionale degli edifici ad una fruizione pubblica, anche a futuro supporto dei servizi e delle attività dell'Area Marina Protetta.**

[...] 8. Riqualificare il sistema costiero attraverso la predisposizione di una progettazione e **gestione integrata finalizzata al riequilibrio tra attività economiche esistenti e potenziali, servizi turistici ed uso delle risorse.**

3. Immobile

3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa

Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.)

Il bene è ricompreso nelle fasce di zonizzazione **H – H1 – H1/B ambiti di particolare pregio paesistico ambientale** - salvaguardia paesaggistica ambientale, con **fruizione moderata turistica, balneare e fruizione culturale delle fasce costiere** (art. 27 N.T.A.; TAV. ZONIZZAZIONE COSTIERA). Il P.U.C. nella declinazione degli usi possibili, indica per la zona di interesse attività connesse con: **ricerca scientifica, fruizione naturalistica, fruizione culturale, interventi con finalità ricreativa e turistica.**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO II – LA SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE

Art. 17 – Zone territoriali omogenee

[...] 7) **zona H – salvaguardia:** [...] parti di territorio che hanno un carattere [...] paesaggistico o di particolare interesse per la collettività [...]. La zona è suddivisa in **H1, H2, H3, H4, H5, H6**

Art. 27 – zone H salvaguardia

[...] 1. **Sottozona H1** sono ricompresi gli **ambiti di particolare pregio paesistico-ambientale** per la presenza di rilevanti elementi di naturalità. È **vietato qualsiasi intervento che alteri lo stato attuale dei luoghi, salvo gli interventi volti alla conservazione, alla difesa, ripristino e fruizione delle risorse**[...].

In particolare sulla base dello studio di compatibilità paesistico ambientale [...] si riscontrano due tipologie di intervento [...]

H1/b – interventi volti alla salvaguardia paesaggistica ambientale, con fruizione moderata turistica, balneare e fruizione culturale delle fasce costiere [...]. Al fine di non alterare lo stato dei luoghi, **sono esclusivamente ammesse attività connesse con:**

Ricerca scientifica [...] o lo studio di attività naturali

Fruizione naturalistica, anche ai fini didattici e ricreativi, con l'eventuale realizzazione di strutture leggere di supporto (capanni di osservazione, aree belvedere e postazioni naturalistiche). [...] Casa del Parco con alcune strutture di servizio, non superiori ai 300 mq e ad 1 solo piano fuori terra alto non oltre i m 3,60.

c) **Fruizione culturale** [...]

[...] **Interventi con finalità ricreativa e turistica** [...] nell'ambito delle funzioni naturali e culturali [...]

Gli interventi di fruizione naturalistica, culturale, recupero dell'esistente con finalità turistico-ricreative di iniziativa privata devono essere subordinati sia alla predisposizione di uno studio di compatibilità paesistico - ambientale che alla presentazione di un **piano di sistemazione generale dell'area** oggetto di intervento stesso non inferiore ai 10 ha, nel quale sia, in modo **particolareggiato**, evidenziato lo stato attuale dei luoghi, manufatti, strade di accesso, impianti a rete e puntuali e gli interventi previsti. [...]. **Sono consentiti interventi edilizi senza aumento di superficie, fino al recupero, restauro e risanamento conservativo**

3. Immobile

3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa

I dati della trasformazione

Consistenze Ex Alloggio semaforisti

Superficie totale: mq 552 (sedime + spazi cortilizi)

Superficie sedime: mq 370

Superficie lorda (s.u.l.): mq 370

Superficie netta: mq 218

Volume fuori terra: mc 1.850

Parametri edilizi

Incidenza media della muratura 42% della s.u.l. (mq 155 ca)

Nuovi usi

Per l'intera superficie si prevedono le seguenti possibilità di uso:

interventi con finalità turistica moderata, nell'ambito della fruizione naturale, culturale e ricreativa.

Per l'intera superficie esterna si prevede la realizzazione di aree destinate all'accessibilità, ai servizi e alle dotazioni. 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.

Tipologie di intervento ammesse

Saranno consentiti **interventi edilizi senza aumento di superficie**, fino al **recupero, restauro e risanamento conservativo**, nelle modalità definite dalle N.T.A. del P.U.C, secondo le generali categorie del D.P.R. n. 380/2001 (testo unico in materia di edilizia) e le **prescrizioni emanate** dalla competente **Soprintendenza territoriale per i Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici in data 09.05.2013.**

Tutti gli interventi dovranno essere oggetto di un **apposito studio di compatibilità ambientale**, così come indicato dal P.P.R. e declinato dal P.U.C.



4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Iter di valorizzazione

L'iter di valorizzazione del compendio demaniale Ex Alloggio semaforisti, di cui il privato concessionario si farà carico interamente, prevede:

- **L'affidamento della concessione ai sensi del D.P.R. n. 296/2005 e ss.mm.ii.** ad un soggetto privato per una durata di 19 anni, con l'impegno da parte del concessionario di riqualificare l'immobile, inserito nel progetto Valore Paese – DIMORE.

Sebbene nell'ambito della gara non costituisca requisito la presentazione di un'offerta tecnica (progetto), al fine della messa a reddito dell'immobile, il concessionario dovrà realizzare una serie di opere, meglio designate ed illustrate in successive fasi di progettazione architettonica di livello definitivo e/o esecutivo, in linea con i principi generali dell'iniziativa Valore Paese – DIMORE, da sottoporre all'approvazione degli Enti competenti in materia di pianificazione, edilizia e tutela.

Gli elaborati progettuali e le relative relazioni tecnico-illustrative, saranno oggetto di valutazione da parte della competente Soprintendenza territoriale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo in relazione alle modalità di intervento edilizio ed alla compatibilità degli usi insediabili rispetto alla tipologia architettonica storica e da parte del Comune per gli aspetti della coerenza urbanistica (conformità) e della tutela ambientale (elaborazione di uno studio di compatibilità), rispetto agli strumenti di pianificazione sovraordinata (P.P.R.) e di livello comunale vigenti (P.U.C.).

La realizzazione delle opere da parte del concessionario sarà totalmente conforme ai pareri espressi su base progettuale dagli Enti competenti e terrà conto dei principi generali e delle linee guida del progetto Valore Paese – DIMORE, per i cui allegati si rinvia all'apposita sezione del sito dell'Agenzia del Demanio.

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.2 Focus sugli strumenti: la concessione ex D.P.R. n. 296/2005 e ss.mm.ii.

La concessione disciplinata dal Capo II del D.P.R. n. 296/2005 costituisce uno strumento di messa a reddito del patrimonio immobiliare dello Stato, con cui l'Agenzia del Demanio attribuisce il diritto d'uso di beni demaniali e patrimoniali per un periodo di tempo determinato a fronte di un canone concessorio e degli oneri di manutenzione, vigilanza, custodia ed eventuale messa in sicurezza.

Attraverso il ricorso a tale strumento, il concessionario può godere dell'utilizzo di immobili pubblici che altrimenti risulterebbero non disponibili sul mercato, ma esclusivamente riservati all'esercizio di pubblici poteri.

L'uso del bene per fini economici, inoltre, consente all'investitore privato di non gravare il proprio *business plan* dei costi per l'acquisto dell'immobile.

Del pari, lo Stato, pur non privandosi della titolarità del bene, il quale, allo scadere della concessione, torna già valorizzato nella sua disponibilità, percepisce un canone cd. ordinario, commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato, e trasferisce ad in soggetto imprenditoriale privato tutti gli oneri, anche economici, connessi alla gestione immobiliare.

In virtù della natura, delle particolari caratteristiche e della suscettibilità di tali beni allo sfruttamento economico, la concessione a canone ordinario è affidata con procedure ad evidenza pubblica, eccezion fatta per le ipotesi espressamente previste dal regolamento in cui è possibile ricorrere alla trattativa privata.

La durata ordinaria della concessione è stabilita in anni sei; tuttavia, l'Agenzia del Demanio può prevedere un termine di durata superiore e comunque non eccedente i diciannove anni, nel caso in cui si rendano necessari interventi significativi per la rifunzionalizzazione del bene e questo presenti particolari caratteristiche di utilizzo, così come - a titolo esemplificativo - la vocazione turistico – culturale degli immobili ricadenti nel progetto “Valore Paese – DIMORE”.

L'esatto adempimento di tutti gli obblighi assunti dal concessionario e l'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene, a pena di decadenza dalla concessione, sono periodicamente accertate dalla competente Direzione Regionale dell'Agenzia del Demanio.

La decadenza immediata dalla concessione è, altresì, prevista in caso di sub-concessione totale o parziale del bene, espressamente vietata dal regolamento.

Alla cessazione della concessione a canone ordinario, le addizioni o le migliorie apportate all'immobile sono di diritto acquisite gratuitamente alla proprietà dello Stato.

Con istanza formulata almeno otto mesi prima della cessazione del rapporto, tuttavia, è possibile domandare il rinnovo della concessione per lo stesso termine di durata originariamente stabilito.

L'accoglimento dell'istanza è valutato, previa rideterminazione del canone, tenendo conto del comportamento tenuto dall'utilizzatore circa l'esatto adempimento degli obblighi contrattuali, dell'inesistenza di domande di altri soggetti pubblici o privati interessati alla concessione e della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell'immobile.