

**“EX ALLOGGIO SEMAFORISTI”
(CAD0071)
in località Capo Spartivento, Domus de Maria**

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: Domus de Maria (CA)

Località: Capo Spartivento

Indirizzo: località Capo Spartivento, c.a.p. 09010

Coordinate GPS: 38°52'42.66" 8°50'43.51"

Riferimenti catastali: Comune di Domus de Maria, C.T. fg. 5 mappale 56; C.F. fg. 5 mappali 52(sub 1,2,3,4), 53, 54

3. PROVVEDIMENTI DI TUTELA

Vincoli di tutela storico-artistica: immobile sottoposto a tutela e dichiarato di interesse culturale ai sensi dell’art. 10 c.1 del D. Lgs. n. 42/2004 con declaratoria del 25.05.2005.

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

In generale i progetti che riguardano gli edifici e i contesti paesaggistici così tutelati sono soggetti ad approvazione da parte della competente Soprintendenza territoriale per i Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici.

In particolare per l’Alloggio semaforisti i progetti dovranno anche tener conto delle prescrizioni preliminari emanate dalla Soprintendenza territoriale competente in data 09.05.2013 con provvedimento prot. n. CI 34.07.07/7.1 e notificate all’Agenzia del Demanio in data 16.05.2013.

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. 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. [...]

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. Riquilibrare 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. Riquilibrare 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.**

PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.) di DOMUS DE MARIA

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 P.U.C. 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

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:**

- a) Ricerca scientifica [...]o lo studio di attività naturali
- b) **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.**

5. VALORIZZAZIONE

La valorizzazione dell'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'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.

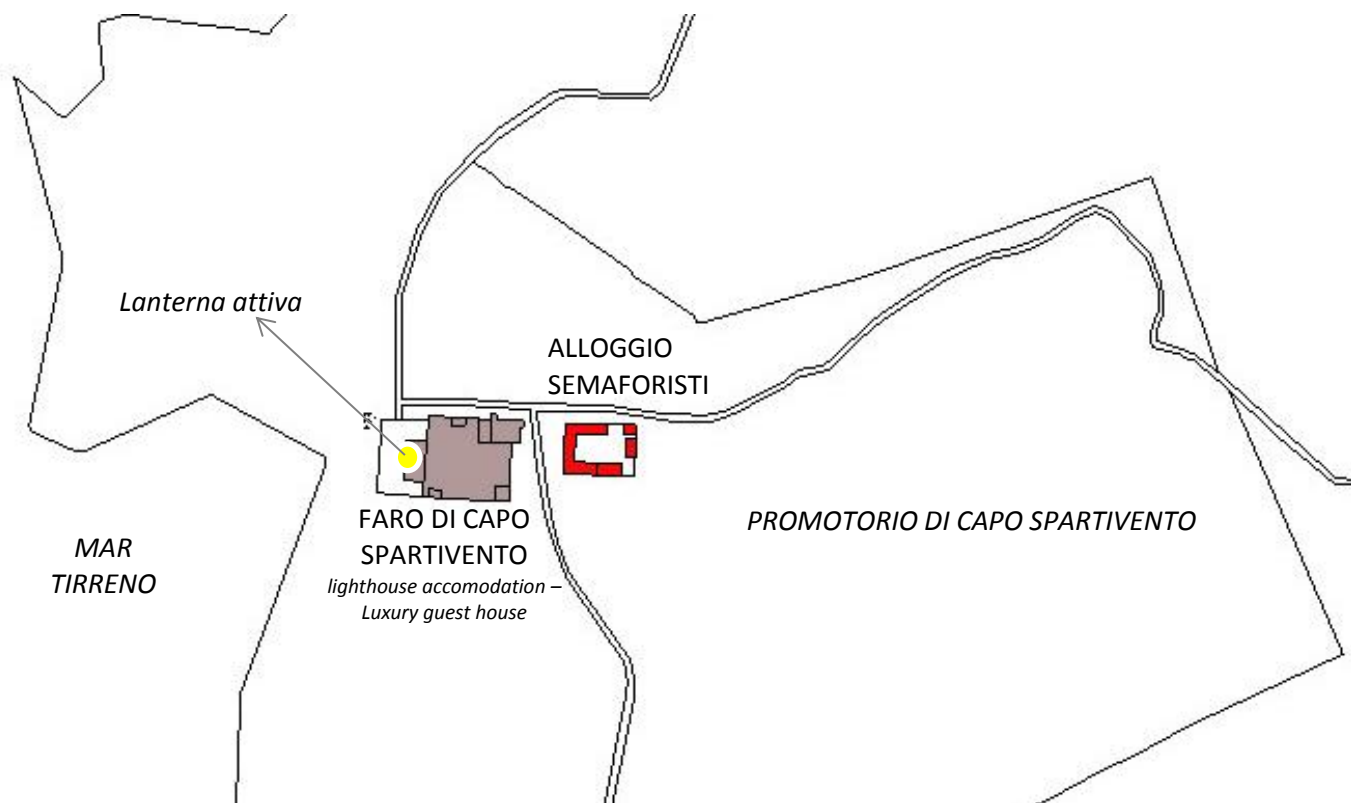
La valorizzazione dell'Alloggio semaforisti contribuirà alla riqualificazione del promontorio di Capo Spartivento, promuovendo anche il ripristino di una viabilità di accesso e di collegamento, che preveda la creazione di percorsi tematici, ossia l'individuazione di itinerari specifici che privilegino flussi veicolari ecologici e pedonali, compatibili con la conservazione delle risorse naturali (percorsi ciclabili, percorsi dedicati all'escursionismo supportati da installazioni temporanee) e paesaggistiche (fruizione visiva dell'area con punti di osservazione panoramici).

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 tipologie costruttive tradizionali, 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.



■ *Immobile Valore Paese – DIMORE oggetto della presente procedura di gara ai sensi del DPR n.295/2005 e ss.mm.ii.*

■ *Immobile Valore Paese – DIMORE già in concessione ai sensi del D.P.R. n. 296/2005 e ss.mm.ii. e sede di una prestigiosa luxury guest house*

Consistenze Alloggio semaforisti

Superficie territoriale	mq 552 (sedime + spazi cortili)
Superficie di sedime	mq 370 (esclusi: tettoie e assimilati, locali tecnici)
Superficie utile 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.

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

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.