



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



AGENZIA DEL DEMANIO

INFORMATION MEMORANDUM Maggio 2018



Ex Faro di Capo D'Orso, comune di Palau (SS)



1. INDICAZIONI PROGETTUALI	4
1.1 <i>Principi generali</i>	4
1.2 <i>Nuove funzioni</i>	5
1.3 <i>Modalità di intervento</i>	6
1.4 <i>Valorizzazione dell'ex faro di Capo d'Orso</i>	11
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	15
2.1 <i>Ambito geografico di riferimento</i>	15
<i>Sistema infrastrutturale e logistico</i>	17
2.3 <i>Attrattività culturale ed emergenze ambientali nel territorio.</i>	20
2.4 <i>Offerta turistica</i>	20
3. IMMOBILE: FARO DI CAPO D'ORSO	21
3.1 <i>Localizzazione</i>	21
3.2 <i>Inquadramento tecnico-amministrativo</i>	22
3.3 <i>Caratteristiche fisiche</i>	23
3.4 <i>Qualità architettonica e paesaggistica</i>	24
3.5 <i>Rilevanza storico-artistica</i>	28
3.6 <i>Vincoli paesaggistici e ambientali</i>	29
3.7 <i>Disciplina urbanistica ed attuativa (approfondimento)</i>	29
4.1 <i>La trasformazione</i>	38
4.2 <i>La concessione di valorizzazione (art. 3-bis D. L. n. 351/2001 conv. dalla L. n. 410/2001 e s.m.i.)</i>	38
4.3 <i>Percorso amministrativo</i>	39



Premessa

Nell'ambito del Programma "Orizzonte_Fari", il presente Memorandum fornisce un quadro informativo sull'ex Faro di Capo D'Orso Comune di Palau (SS), nonché una panoramica generale del contesto territoriale e normativo di riferimento, utili all'elaborazione della proposta progettuale da presentare in sede di gara. La proposta progettuale dovrà essere elaborata sulla base delle linee guida di seguito descritte, con particolare riferimento alle nuove funzioni e alle modalità di intervento ammesse, nel rispetto degli strumenti di tutela storico-artistica e ambientale e di pianificazione urbana e territoriale.

L'avviso pubblicato dalla Regione Autonoma della Sardegna, dedicato all'affidamento in concessione di valorizzazione dell'immobile ai sensi dell'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001 conv. dalla L. n. 410/2001 e ss.mm.ii., prevede la selezione delle proposte sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, come meglio dettagliato nel bando.

Il progetto, in linea con la programmazione comunitaria 2014-2020, è promosso dalla Regione Autonoma della Sardegna in collaborazione con l'Agenzia del Demanio.

Il programma "Orizzonte_Fari" si propone il recupero e la valorizzazione del patrimonio pubblico nell'ottica di uno sviluppo sostenibile legato alla cultura del mare e dell'ambiente costiero mediterraneo, che punti alla tutela del paesaggio e dell'ambiente, al rafforzamento della competitività e attrattività del territorio in cui tale patrimonio si colloca, secondo principi progettuali rispettosi delle identità locali.

In coerenza con i principi dell'iniziativa, i fari, le stazioni semaforiche e gli edifici costieri oggetto del bando potranno accogliere nuove attività turistiche e ricettive che affiancano ai tradizionali servizi alberghieri ed extra-alberghieri, un'ampia offerta di servizi socio-culturali, ricreativi e di scoperta del territorio, delle risorse e dei prodotti locali, sulla scorta di iniziative analoghe già avviate in altre Regioni italiane e in diversi paesi europei, tra gli altri Croazia, Spagna e Francia.

Tutti i percorsi di valorizzazione sono stati realizzati in collaborazione con gli Enti Locali e le Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana e di tutela.



1. Indicazioni progettuali

1.1 Principi generali

Il programma "Orizzonte_Fari" intende sviluppare un nuovo sistema di ricettività che affianca ai tradizionali servizi alberghieri ed extra-alberghieri un'ampia offerta di servizi socio-culturali, ricreativi e di scoperta del territorio, delle risorse e dei prodotti locali.

Si propone, dunque, un modello di recupero che punti alla tutela, alla conservazione e alla valorizzazione del patrimonio pubblico dismesso nel rispetto delle caratteristiche di pregio storico-artistico e paesaggistico degli immobili, delle previsioni degli strumenti di pianificazione urbana e territoriale vigenti e delle modalità di intervento ammesse. Su queste basi dovranno essere sviluppate le proposte progettuali che definiranno le nuove destinazioni d'uso degli immobili.

Tali proposte guarderanno al recupero degli immobili, attraverso interventi altamente qualificati, nel rispetto dei principi di tutela e conservazione di cui all'art. 29 del Codice dei beni culturali e del paesaggio e in coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbana vigenti. Le offerte economiche terranno conto dei costi legati ad interventi di recupero di qualità, in relazione alle ricadute economico-finanziarie complessive dell'iniziativa.

Le fasi progettuali successive all'aggiudicazione, infatti, dovranno essere sottoposte alla preventiva autorizzazione della competente amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. n. 42/2004, ed all'iter comunale per la verifica di compatibilità degli interventi proposti con i vincoli di tutela e con le previsioni e prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti.

I programmi di valorizzazione potranno 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 ecc. Oltre all'offerta ricettiva potranno essere sviluppati servizi e attività di varia natura: sociali, culturali, legati all'arte, allo spettacolo, alla didattica, al tempo libero, al benessere, allo sport, all'escursionismo, alla conoscenza del mare e del contesto costiero.

Pertanto, le proposte presentate dovranno essere corredate da un programma di valorizzazione, che tenga conto dei principali attrattori turistico, socio-culturali e naturali presenti sul territorio e dei relativi flussi turistici nazionali e internazionali, e



da un piano di gestione coerenti con l'iniziativa e che tenga conto dei seguenti aspetti:

- Fruibilità pubblica delle struttura. La proposta dovrà garantire l'accessibilità e fruibilità pubblica dell'immobile e delle aree esterne di pertinenza, specificando i tempi e le modalità di apertura al pubblico: permanente o temporanea, periodi o fasce orarie, in occasione di eventi o attività culturali, ricreative, sportive, sociali e di scoperta del territorio, che tengano conto del contesto e dei fabbisogni locali.
- Contributo allo sviluppo locale sostenibile e alla destagionalizzazione della domanda turistica. La proposta dovrà sviluppare prodotti turistici con proprie specificità contribuendo ad un processo di sviluppo locale sostenibile, volto a migliorare nel tempo la visibilità del contesto in cui l'immobile è inserito (utilizzo di risorse e prodotti locali), ad attivare iniziative in grado di attrarre nuovi segmenti di domanda, favorendo la destagionalizzazione, e a valorizzare il capitale socio-economico e culturale delle comunità locali.
- Attività di rete. Data la connotazione "a rete" del programma "Orizzonte_Fari", la proposta dovrà prevedere modalità di comunicazione, condivisione e promozione atte a favorire: la creazione di reti funzionali all'attività prevista, lo scambio di informazioni e di buone pratiche, la condivisione di attività tra i soggetti della rete e/o del territorio, il mantenimento delle relazioni tra le imprese al fine di trasferire le conoscenze di ciascun gestore. Potranno essere coinvolti nello sviluppo dell'iniziativa anche altri beni (pubblici – Statali e di altri Enti – e privati) di valore storico-artistico, paesaggistico, eventualmente in aree territoriali diverse.
- Valorizzazione del contesto territoriale. Nella proposta dovranno essere considerate le relazioni degli immobili con il sistema di riferimento e con il tessuto urbano e naturale, esaltando le potenzialità dell'area, rispettandone, anche in riferimento all'immobile, l'integrità materiale, i caratteri di interesse storico-artistico e di pregio naturalistico -ambientale e paesaggistico, gli elementi prospettici e di contesto, le distanze, i rapporti pieno-vuoto ecc..

1.2 Nuove funzioni

Il progetto punta alla definizione di un nuovo sistema di ricettività che, in un'ottica di turismo sostenibile, privilegi il contatto del turista con l'ambiente naturale



ospitandolo in un contesto esclusivo, all'interno di un edificio di grande valore storico e dal forte carattere evocativo.

Alla funzione tipicamente turistica legata all'ospitalità (ricettività, ristorazione), la proposta potrà affiancare un'offerta ampia e diversificata di attività ricreative (tempo libero, attività ludiche, attività a favore di persone diversamente abili, etc.), promozionali (incontri, moda, festival, concerti, matrimoni etc., eventi enogastronomici), didattico-culturali (arte e spettacolo, didattica, formazione etc.), sociali, sportive (diving, vela, pesca, ciclismo, trekking, yoga e meditazione etc.), di fruizione e scoperta del territorio (escursioni terrestri e marittime, visite guidate, progetti di salvaguardia dell'habitat naturale e costiero etc.), di ricerca (centro-studi, osservazione della flora, della fauna e delle stelle etc.).

A titolo puramente indicativo si evidenzia che gli immobili potranno diventare piccoli alberghi o hotel di charme, ma anche ostelli, b&b, country house, campi soggiorno-studio-lavoro o strutture di supporto a attività particolari o specifiche forme di fruizione del territorio (benessere, slow travel, ecoturismo, cicloturismo, etc.).

1.3 Modalità di intervento

Le proposte di intervento devono tenere in considerazione l'alto valore paesaggistico dei luoghi in cui ricadono gli immobili messi a bando, appartenenti nella loro totalità alla categoria del bene paesaggistico d'insieme della fascia costiera, luoghi nei quali si riscontrano elevatissimi valori ambientali e storico-culturali e in cui è necessario procedere con esclusivi interventi di valorizzazione e conservazione degli habitat naturali del luogo.

Il progetto deve essere improntato al concetto di "*conservazione attiva*" del bene, in cui il mantenimento delle peculiarità storico-stilistiche dell'organismo architettonico si coniuga con la sua valorizzazione funzionale, che costituisce una leva di sviluppo locale.

La "*conservazione attiva*" si consegue attraverso i principi di minimo intervento, compatibilità, reversibilità e eco-sostenibilità. L'idea progettuale dovrà seguire tali principi secondo le specifiche indicazioni di seguito riportate. In generale per quanto riguarda l'edificio storico se ne dovrà garantire la conservazione, salvaguardando le caratteristiche architettoniche, tipologiche e distributive, e mantenendo e valorizzando il suo rapporto con il contesto naturale e paesaggistico; le opere e gli allestimenti esterni dell'area circostante dovranno



tenere in particolare considerazione il ruolo dominante della ex stazione di vedetta nel paesaggio naturale e la valenza paesaggistica dei luoghi. Tali principi dovranno essere rispettati anche nel conseguimento dell'efficientamento energetico, del miglioramento delle caratteristiche prestazionali di materiali e strutture, del conseguimento dei requisiti di accessibilità/visitabilità dell'edificio secondo quanto disciplinato dalla normativa vigente.

Sulla base di tali principi gli obiettivi da conseguire nella proposta progettuale possono pertanto essere così riassunti:

- Conservazione e valorizzazione delle strutture storiche
- Minimo impatto visivo delle opere e integrazione delle stesse nel paesaggio
- Riqualificazione paesaggistica e ambientale di eventuali aree degradate
- Massimo grado di reversibilità degli interventi
- Qualità tecnica e architettonica di edifici e strutture

Indicazioni specifiche sugli interventi

Recupero degli immobili storici

Le strutture architettoniche dei fari, nel loro complesso e comprese le pertinenze, non potranno essere gravate da alcun ampliamento o variazione del volume originario. Pertanto, gli interventi dovranno essere esclusivamente di fedele ricostruzione o di restauro conservativo. Gli eventuali volumi tecnici o interventi indispensabili per l'eliminazione delle barriere architettoniche, di adeguamento igienico sanitario e degli spazi interni, dovranno comportare il minimo impatto paesaggistico.

Tutti i progetti, elaborati da un architetto come previsto per interventi su edifici tutelati, saranno corredati da un approfondito studio sul bene oggetto di intervento, sulle fasi costruttive del fabbricato principale e degli annessi e sulle caratteristiche costruttive e i materiali.

Negli immobili e loro pertinenze dovranno essere sempre salvaguardate le caratteristiche originarie che connotano e identificano la gran parte del sistema dei fari realizzati lungo le coste della Sardegna, sia sotto il profilo architettonico-tipologico che del particolare contesto paesaggistico. Dovranno pertanto essere conservati pressoché inalterati i prospetti degli immobili principali o comunque



risalenti all'impianto originario, sia per quanto riguarda le aperture finestrate che le finiture e i colori. Le aperture finestrate potranno essere modificate eventualmente nei fabbricati secondari e di realizzazione successiva, se presenti nelle aree di pertinenza del faro, sempre nel rispetto della tipologia e delle caratteristiche di ciascun corpo di fabbrica. I volumi di superfetazione esistenti, se incongrui, potranno essere demoliti o riqualificati o eventualmente utilizzati come locali tecnici, anche con rimodulazione volumetrica, se compatibile e ammissibile. È consentita la realizzazione di opere di consolidamento nel rispetto delle caratteristiche originali e con materiali e tecniche coerenti. Dovranno essere altresì salvaguardati eventuali pavimenti o particolari finiture caratteristiche dell'epoca di impianto e della tipologia.

Soluzioni distributive

La distribuzione interna originaria e il corpo scala dovranno essere conservati, fatti salvi eventuali adeguamenti necessari per la fruizione e il cambio di destinazione d'uso. Tali modifiche o divisione degli ambienti dovranno essere realizzati in modo che restino riconoscibili la spazialità e la distribuzione originaria.

Soluzioni impiantistiche

La compatibilità delle componenti impiantistiche e tecnologiche con la normativa vigente dovrà coniugarsi con la minima invasività rispetto alle apparecchiature murarie (strutture

verticali). Nessun elemento impiantistico a vista potrà essere installato sulle strutture principali del bene storico.

Accessibilità e adattabilità

Il rispetto dei requisiti di accessibilità/visitabilità dell'immobile tiene conto delle esigenze di conservazione del bene storico consentendone per quanto possibile la fruizione a persone con ridotte capacità motorie.

Tecniche costruttive ed uso dei materiali

Gli interventi si rifanno al concetto di restauro, privilegiando il recupero delle tecniche e delle lavorazioni originali ovvero proponendo tecnologie e materiali che offrano migliori garanzie in termini di durata o più elevati standard prestazionali, purché compatibili con le esigenze di conservazione dell'immobile



storico. Tutti gli elementi strutturali e decorativi originali, ove possibile, dovranno essere conservati.

Interventi sulle superfici

Gli interventi di conservazione delle superfici esterne ed interne saranno volti principalmente alla permanenza della materia in opera e dovranno essere preceduti dagli approfondimenti diagnostici necessari a verificare i trattamenti di pulitura, consolidamento, protezione e incollaggio più idonei da effettuarsi prima dell'avvio dei lavori nelle fasi di progettazione di livello definitivo ed esecutivo.

Interventi sulle strutture

Il progetto deve verificare lo stato dell'immobile sotto il profilo statico, prevedendo i necessari interventi per la messa in sicurezza della struttura: sotto tale profilo dovranno essere indagate le peculiarità dell'edificio storico (caratteristiche fisiche, costruttive, comportamento strutturale, quadro fessurativo/deformativo delle murature e stato di conservazione). Eventuali interventi di consolidamento dovranno tenere in massimo conto la conservazione della fabbrica originaria.

Sistemazioni esterne, allestimenti e percorsi

Il progetto dovrà proporre la sistemazione degli spazi esterni sia per quanto riguarda l'accesso alla struttura (pedonale e, ove possibile, carrabile con relativi spazi di sosta), sia gli spazi funzionali alla ricettività e alle attività connesse. Tutti gli interventi nelle aree esterne dovranno rispettare il principio della non modificabilità della morfologia del suolo e della salvaguardia degli elementi caratterizzanti il paesaggio (rocce, vegetazione, strutture storiche): non potrà pertanto in nessun caso essere alterata la morfologia del compendio, e sono escluse le opere che determinino una sottrazione di suoli e che comportino scavi o

riporti di terra. Inoltre, è esclusa ogni possibile alterazione degli aspetti vegetazionali della macchia mediterranea e non sono ammessi nuovi popolamenti di specie arboree o arbustive alloctone.

Le opere e gli allestimenti esterni dovranno essere caratterizzati dall'utilizzo di materiali compatibili con il contesto, da minimo impatto visivo e da completa amovibilità; la loro progettazione dovrà tenere in particolare considerazione il ruolo dominante della ex stazione di vedetta nel paesaggio naturale. Per garantire la reversibilità degli interventi il progetto dovrà contenere le indicazioni



per la rimozione delle strutture esterne ed i relativi costi, e potrà essere prevista apposita cauzione a carico dell'aggiudicatario a garanzia di tale adempimento.

È escluso l'utilizzo di opere in muratura o in calcestruzzo; sono ammesse solo strutture caratterizzate da elementi smontabili e giuntati a secco, prive di fondazioni gettate in opera, ma semplicemente ancorate mediante perni o pali infissi nel suolo o altri sistemi che comportino minima invasività e totale reversibilità. I materiali da prediligere saranno il legno e l'acciaio per le strutture in elevazione, teli per gli ombreggi, legno o terra battuta per le aree destinate al soggiorno degli ospiti.

I percorsi pedonali o veicolari necessari per l'accesso all'edificio e per consentire la fruibilità dell'area circostante seguono il tracciato di quelli esistenti e ne conservano le caratteristiche. Eventuali nuovi percorsi di accesso sono ammissibili solo se strettamente necessari per l'utilizzo e il funzionamento della struttura. Essi dovranno essere realizzati in sterrato, mediante semplice compattazione del suolo e si dovrà evitare di compromettere la vegetazione esistente. Il consolidamento di eventuali tratti in pendenza potrà essere ottenuto con l'utilizzo di pali e tavolati in legno.

Eventuali volumi tecnici indispensabili per ospitare impianti a servizio dell'attività ovvero piccoli locali destinati a deposito o funzioni legate all'ospitalità, fermo restando il carattere di completa amovibilità, dovranno essere collocati in posizione tale da non interferire visivamente con l'immobile storico e dovranno proporre un linguaggio minimalista e contemporaneo, prediligendo l'utilizzo di materiali "leggeri" e di colorazioni che favoriscano l'integrazione nel paesaggio.

In ogni caso non dovrà essere compromesso il carattere di naturalità dei luoghi con opere di sistemazione che ne alterino le peculiarità. Dovrà pertanto:

- Essere conservata la vegetazione caratteristica
- I percorsi di accesso, pedonali e carrabili, saranno limitati all'essenziale e finiti con terra stabilizzata o materiali che richiamino il terreno circostante.
- Le aree di parcheggio, comunque di superficie minima, non potranno essere realizzate in prossimità del bene e non dovranno interferire con il contesto tutelato



- Eventuali recinzioni, se strettamente necessarie alla sicurezza, saranno limitate alle aree da cui sia possibile l'intrusione, avranno altezza contenuta, saranno a distanza adeguata dai fabbricati e saranno realizzate con materiali e tipologia coerenti con le caratteristiche del luogo e delle visuali pubbliche
- Nelle aree di pertinenza (prossime all'edificio storico) non potranno essere installate strutture e chioschi prefabbricati, né potranno essere realizzate pergole o verande (collocate direttamente) a ridosso del fabbricato. In ogni caso dovrà essere valutato l'impatto delle strutture di ombreggio e di eventuali volumi rispetto all'edificio storico attraverso idonee simulazioni che escludano l'occultamento anche parziale dell'immobile tutelato rispetto ai principali punti di veduta.

1.4 Valorizzazione dell'ex faro di Capo d'Orso

Il percorso di valorizzazione del bene è l'esito di un processo di concertazione istituzionale intrapreso dall'Agenzia del Demanio e dalla Regione Autonoma della Sardegna, nell'ambito del progetto "ORIZZONTE_FARI", con gli Enti locali e le Amministrazioni competenti in materia di pianificazione urbana e territoriale e di tutela.

In tale contesto:

- è stata sottoscritto, in data 27.09.2017, l'Accordo di Collaborazione tra Agenzia del Demanio e Regione Sardegna per l'attuazione del processo di valorizzazione dei compendi immobiliari localizzati sul territorio sardo e inseriti nei networks "Valore Paese – DIMORE" e "ORIZZONTE_FARI", tra cui l'ex Faro di Capo d'Orso;
- in data è stata stipulata l'intesa ai sensi dell'art.15 delle N.T.A. del P.P.R. per consentire la realizzazione delle attività e degli interventi ricompresi nelle fattispecie indicate al 5° comma dello stesso articolo;
- il comune di Palau, con nota prot. [XXXX] del [XX/XX/XXXX], ha espresso il proprio benestare all'iniziativa [integrare con eventuali indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale];
- con nota prot. n. XXXX del XXXXXXXX la Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di [XXXXXXX] ha autorizzato la concessione in uso dell'ex Faro di Capo d'Orso ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004;



La valorizzazione dell'ex Faro di Capo d'Orso, in coerenza con il progetto "ORIZZONTE_FARI" e con la specifica rete "Valore Paese- DIMORE", propone un modello di valorizzazione turistico-culturale principalmente legato ai temi del turismo sostenibile, alla scoperta del territorio ed alla salvaguardia del paesaggio, anche attraverso la coesistenza dell'uso pubblico, inteso come servizio di pubblica utilità.

Le proposte progettuali dovranno:

- descrivere i punti di forza e le opportunità intrinseche ed estrinseche – della valorizzazione riferite sia all' immobile che all'ambito territoriale di riferimento in linea con i principi generali del progetto, che verranno arricchiti e specificati dalle indicazioni contenute nei documenti di vincolo/tutela e di pianificazione territoriale-urbana
- introdurre il tema del turismo responsabile / "turismo verde" anche associato alla tutela del patrimonio naturale e storico-culturale e alle diverse attività e azioni a sostegno della conoscenza dell'ambiente e della salvaguardia degli ecosistemi esistenti, anche in relazione all'uso di nuove tecnologie nel settore dell'efficientamento energetico
- specificare il tema dell'accessibilità e fruibilità pubblica dell'immobile in tutti gli spazi siano questi interni che spazi esterni/aree di pertinenza in modo permanente o temporaneo in occasione di eventi e attività culturali finalizzate a garantire uno turismo sostenibile/sviluppo locale sostenibile ovvero assicurare un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto territoriale in cui è inserito

L'intervento ipotizzato dovrà quindi puntare al raggiungimento di una condizione di equilibrio tra la salvaguardia dell'ambiente naturale e dei caratteri paesaggistico-ambientali e la conservazione del bene storico-culturale rappresentata dall'ex Faro di Capo d'Orso attraverso una sua adeguata riqualificazione nel rispetto del contesto territoriale, della morfologia e della tipologia architettonica originaria.



Inoltre, l'intervento ipotizzato terrà in considerazione, da un lato, la qualità ambientale del territorio interessato e dall'altro, sarà l'occasione per valorizzare l'importanza storico-culturale e il carattere identitario che il bene rappresenta ed in quanto elemento primario nella percezione del paesaggio.

Il modello che si intende sviluppare comprende attività ricettive quali piccoli alberghi, ostelli e agriturismo), e prevede funzioni complementari come ristorazione, bar e punti di ristoro, punti informativi e didattici, strutture espositive e quant'altro connesso con la fruizione ricreativa, sportiva e culturale del territorio.

Nella trasformazione saranno ammessi interventi di conservazione dei manufatti originari e il loro miglior inserimento nel paesaggio sia da un punto di vista ambientale che percettivo, il riferimento alle tipologie costruttive tradizionali consolidate nel paesaggio locale, nonché l'utilizzo di materiali compatibili con l'ambiente e con l'architettura storica. Verrà poi garantita la salvaguardia del rapporto percettivo e favorita la fruizione pubblico-collettiva tra l'entroterra e il mare.

Non saranno invece previste nuove volumetrie, l'alterazione dei prospetti, nonché l'installazione di strutture esterne quali tettoie, pensiline e pergolati. Inoltre, sarà garantito il recupero e la manutenzione dell'intero compendio nella sua unitarietà.

Nella progettazione degli impianti tecnologici sarà posta particolare attenzione ai tracciati, evitando rischi e pericoli ai danni dell'ambiente e del paesaggio.

Dovrà essere assicurata la conservazione del bene, mediante una coerente, coordinata e programmata attività di prevenzione, manutenzione e restauro; nonché garantita la sua fruibilità pubblica, in orari compatibili e nel rispetto della futura destinazione d'uso.

Saranno tutelati i percorsi di particolare valore storico, paesaggistico o ambientale di accesso all'immobile, sia per quanto riguarda gli aspetti strutturali, sia per quanto attiene l'arredo e le pertinenze, prevedendone una riqualificazione mediante opere e materiali idonei ed ecocompatibili.

Sarà promossa, infine, la creazione di una rete che metta in relazione gli ambiti di maggiore interesse, anche attraverso l'individuazione di itinerari specifici che,



garantendo la continuità ecologica, li colleghino tra loro e favoriscano una fruizione lenta del paesaggio, costituendo un'alternativa alle modalità tradizionali di accesso maggiormente rispettosa dell'ambiente naturale (percorsi ciclabili e/o pedonali, percorsi dedicati all'escursionismo a cavallo, etc.).

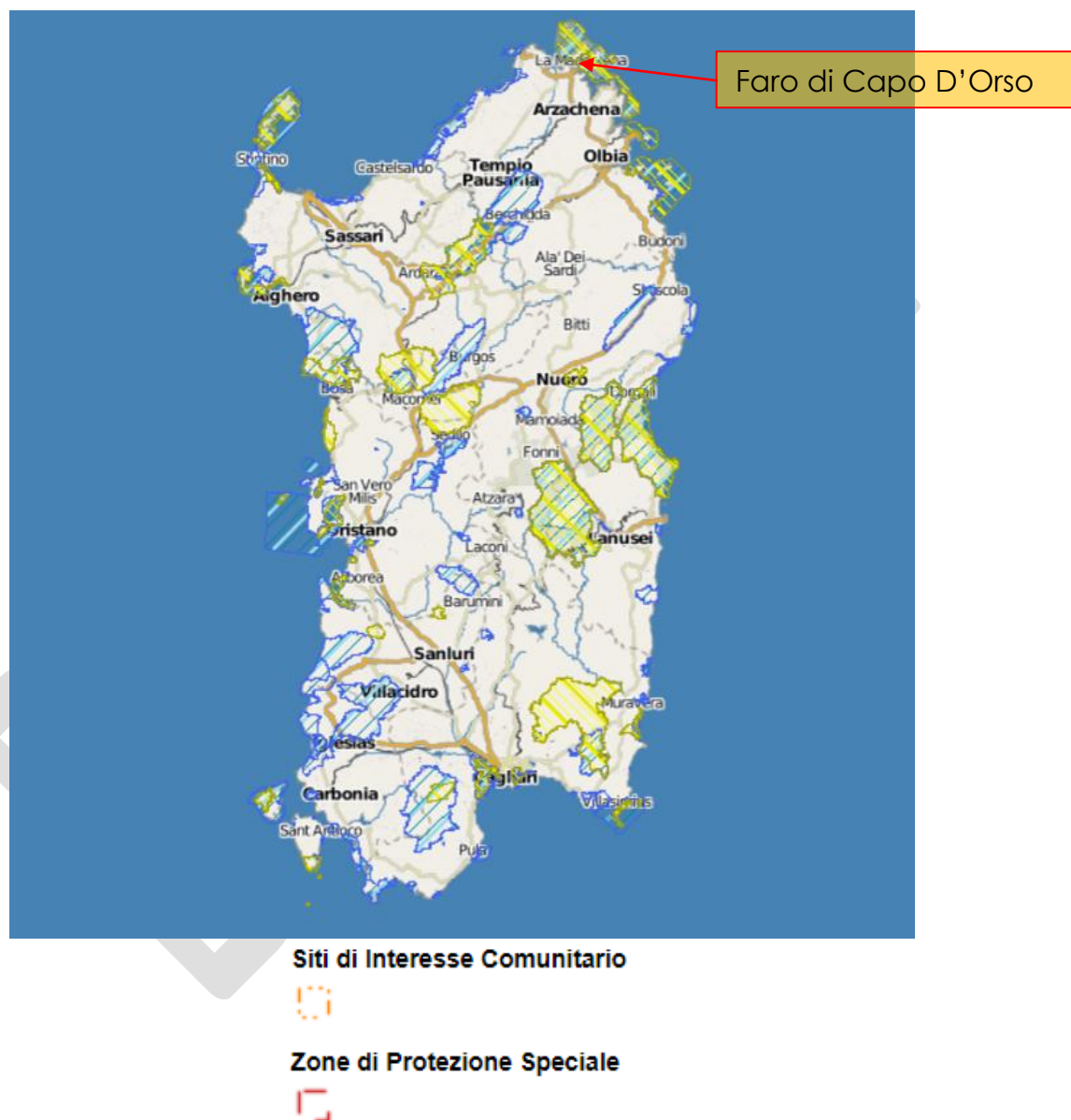
BOZZA



2. Inquadramento territoriale

2.1 Ambito geografico di riferimento

La **Sardegna**, situata nel centro del bacino occidentale del Mare Mediterraneo, è la seconda isola più estesa dopo la Sicilia: 1800 km di coste frastagliate aperte su vallate montagnose e altipiani che reggono spettacolari bellezze oltre la storia.



Da questa terra sono emerse specie endemiche di flora e fauna uniche al mondo. L'isola, sin dagli albori della civiltà, è stata un crocevia per quanti, navigando da una sponda all'altra del mar Mediterraneo, erano in cerca di terre e sbocchi



commerciali. Fu così che nella sua storia millenaria ha saputo trarre vantaggio sia dalla propria insularità sia dalla

propria posizione strategica, in quanto luogo imprescindibile nella rete degli antichi percorsi.

Nel suo patrimonio storico e culturale sono abbondanti le testimonianze delle culture indigene ma anche gli influssi e le presenze delle maggiori potenze coloniali antiche in primis Fenici, Romani, Arabi e Bizantini.

Circa settemila nuraghi, mediamente uno ogni 3 km², centinaia di villaggi e tombe megalitiche sono la testimonianza di una singolare civiltà che si è sviluppata nell'isola a partire dal II millennio a.C. Il nuraghe era il centro della vita sociale degli antichi Sardi, ma, oltre alle torri, altre strutture caratterizzarono la loro cultura, come le tombe dei giganti e i pozzi sacri dalla raffinata tecnica costruttiva; un altro simbolo di questa civiltà sono i bronzetti, arrivati numerosi fino ai giorni nostri.

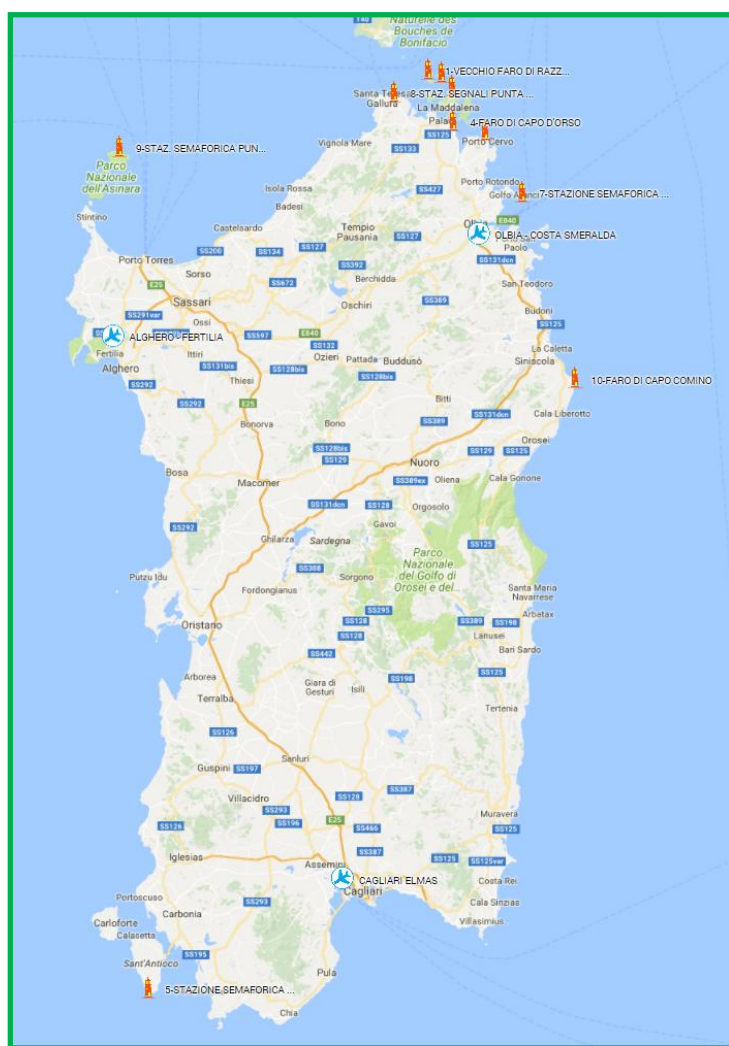
Descrizione contesto locale



Sistema infrastrutturale e logistico

Collegamenti stradali

Le principali arterie viarie che servono il territorio sardo sono:



- **S.S.131:** attraversa l'isola da Nord a Sud mettendo in comunicazione le città di Cagliari, Oristano, Sassari e Porto Torres, uno dei principali scali del traffico marittimo di passeggeri e merci ;
- **SS 131 DCN:** costituisce la c.d. "Diramazione Centrale Nuorese" che si diparte dalla S.S. 131, all'altezza di Abbasanta, collegando la città di Nuoro e la costa orientale per poi rimettersi, all'altezza di Siniscola, con la SS.125;
- **S.S. 195:** arteria che corre lungo la costa est collegando la città di Cagliari con la città di Olbia.
- **S.S. 130:** importante via di comunicazione del Sulcis-Iglesiente, mette in comunicazione il Capoluogo sardo con le città di Iglesias e Carbonia;

Legenda



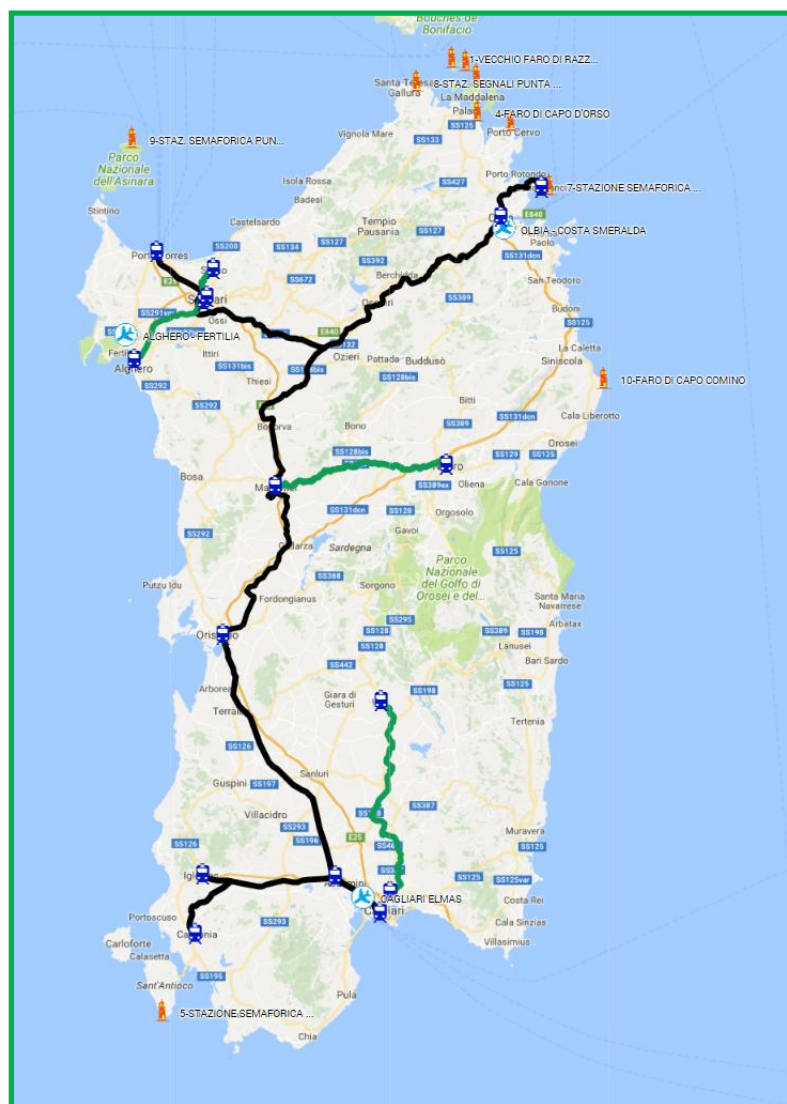
Strade Principali



Strade Secondarie/Urbane



Collegamenti ferroviari

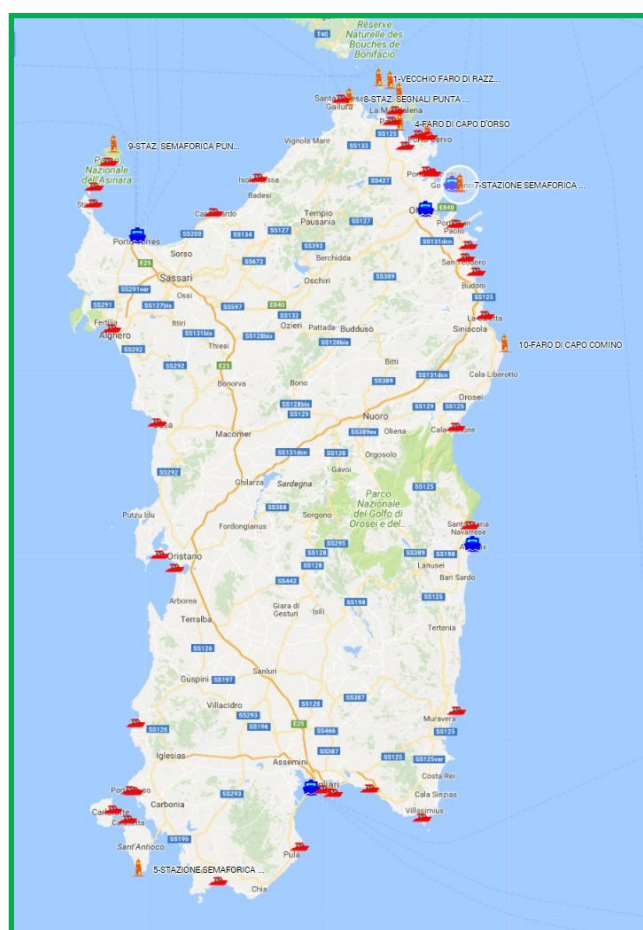


La principale rete ferroviaria sarda è costituita da una linea principale, gestita da Trenitalia, che collega il capoluogo con le città di Oristano, Sassari, Carbonia, Iglesias ed i centri portuali del nord dell'isola (Olbia e Porto Torres). Inoltre sono presenti alcune linee secondarie a scartamento ridotto (Nuoro-Macomer, Sassari – Alghero e Cagliari Isili), gestite e servite dall'ARST Spa.

Legenda	
	Aeroporti
	Stazioni Ferroviarie Principali
	Linea Ferroviaria Principale
	Linea Ferroviaria Complementare
	Beni Facenti Parte del Progetto <u>Orizzonte_Fari</u>
	Strade Principali
	Strade Secondarie/Urbane
	Collegamenti Via Mare



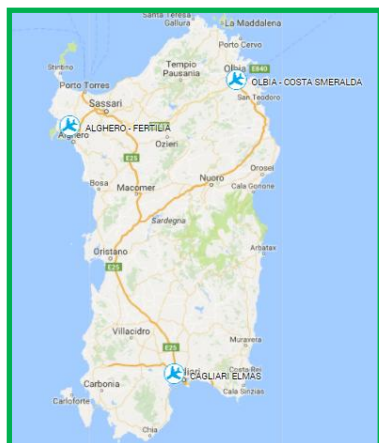
Collegamenti marittimi



Legenda			
	Porti Secondari/ Turistici		Beni Facenti Parte del Progetto Orizzonte_Fari
	Porti Principali		Strade Principali
	Collegamenti via mare		Strade Secondarie/Urbane

- **Porto di Cagliari:** riveste notevole importanza oltre che dal punto di vista turistico anche da quello commerciale ed industriale. Offre notevoli opportunità di collegamento con il Sud Italia, in particolare con Napoli e Palermo;
- **Porto Torres:** è un importante scalo turistico ed industriale;
- **Porto di Olbia:** è lo scalo che offre le maggiori opportunità per raggiungere la penisola;
- **Porto di Arbatax:** porto commerciale di collegamento tra il centro Sardegna e le città di Genova e Civitavecchia. L'area portuale comprende anche dei pontili per le imbarcazioni da diporto e per i pescherecci.

Collegamenti aeroportuali



- **Aeroporto di Cagliari - Elmas**
- **Aeroporto di Alghero - Fertilia**
- **Aeroporto di Olbia – Costa Smeralda**

Come Muoversi

- **Cagliari - Oristano - Sassari:** S.S. 131 e treno
- **Cagliari - Nuoro:** S.S. 131 / S.S. 131 D.c.n.
- **Cagliari - Oristano:** S.S. 131 e treno;
- **Cagliari - Olbia:** S.S. 125;
- **Sassari - Olbia:** S.S. 597 / S.S. 729;
- **Oristano- Nuoro:** S.S. 131/ S.S. 131 D.c.n.

2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali nel territorio.

Da completare con il contributo del Comune :

- Patrimonio storico – culturale: [approfondimento contenente descrizioni delle caratteristiche culturali/storico architettonico del contesto provinciale/comunale di riferimento]
- Patrimonio naturalistico: [approfondimento contenente descrizioni del patrimonio del contesti provinciale/comunale di riferimento]

2.4 Offerta turistica

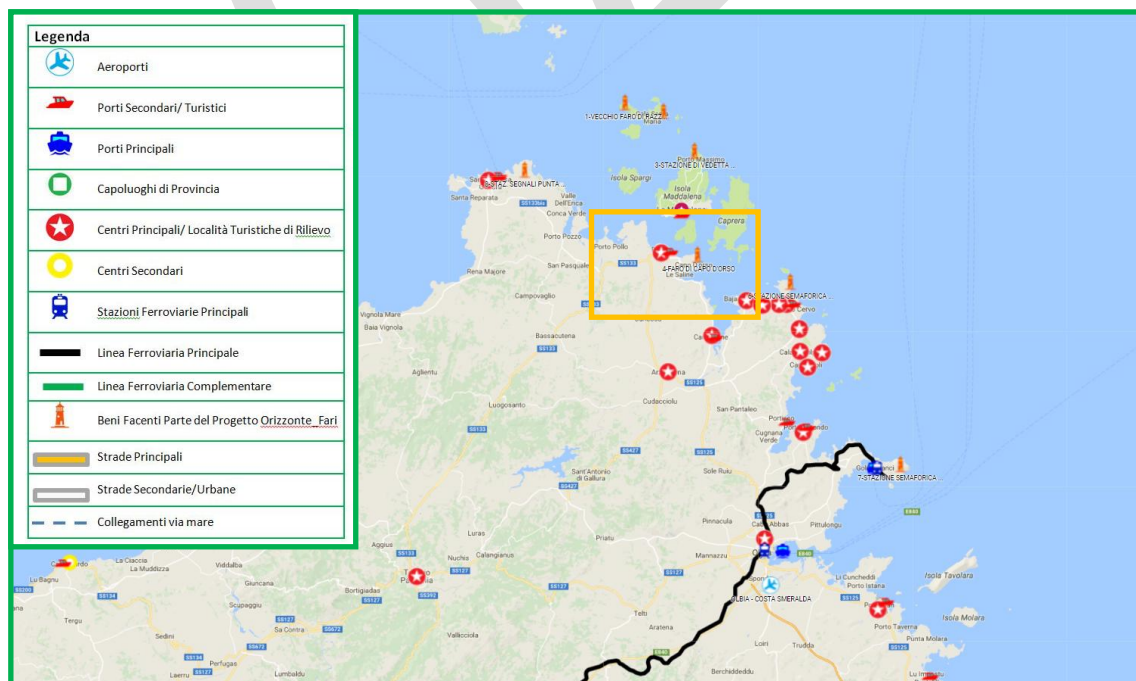
Da completare con il contributo del Comune

- **Enogastronomia:** [approfondimento tematiche];
- **Sport e divertimento** [approfondimento tematiche]



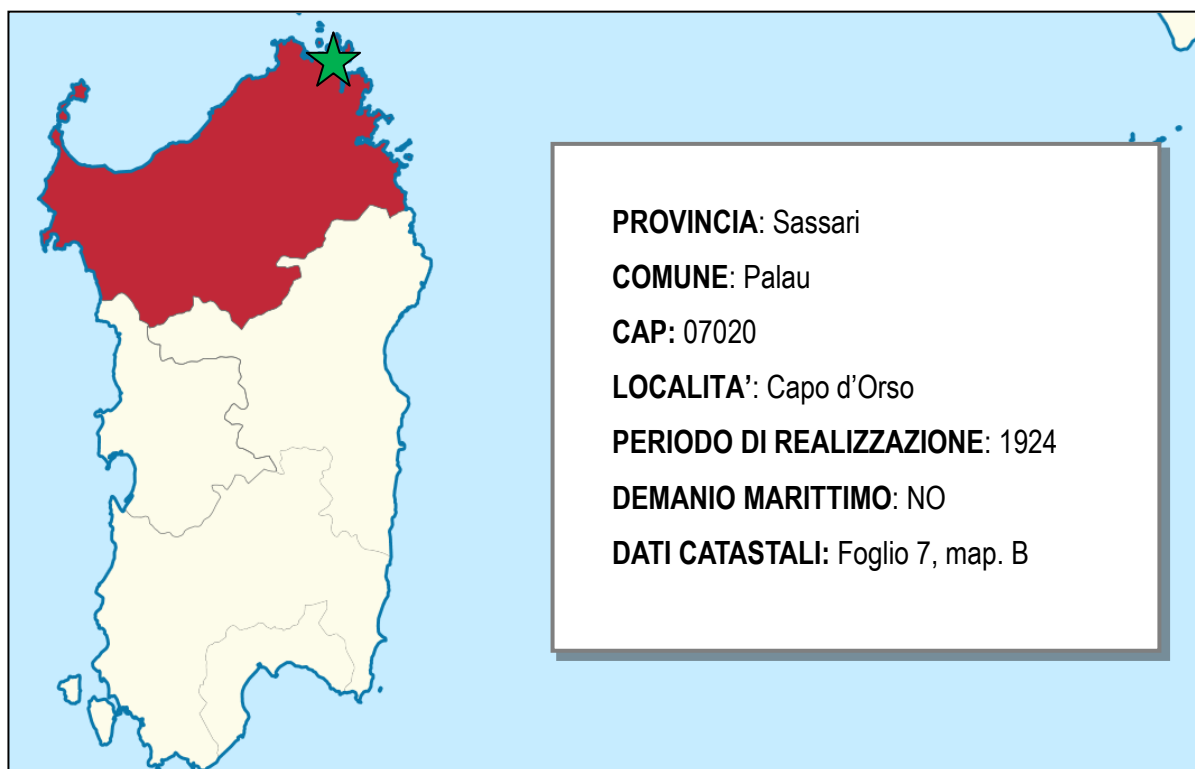
3. Immobile: Faro di Capo d'Orso

3.1 Localizzazione





3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo





3.3 Caratteristiche fisiche

Il compendio "ex faro di Capo d'Orso", ubicato nel territorio del Comune di Palau, è facilmente raggiungibile via mare, in alternativa a piedi attraverso un sentiero in terra battuta tra la macchia mediterranea. L'edificio principale ha una pianta regolare di forma rettangolare su due piani, il piano terra ospitante l'ex-alloggio del fanalista e relativa famiglia e il primo piano con l'alloggio per il personale di supporto. All'ingresso principale, sul lato nord, si accede attraverso una rampa di scale esterne che conducono a un ambiente

CONSISTENZE

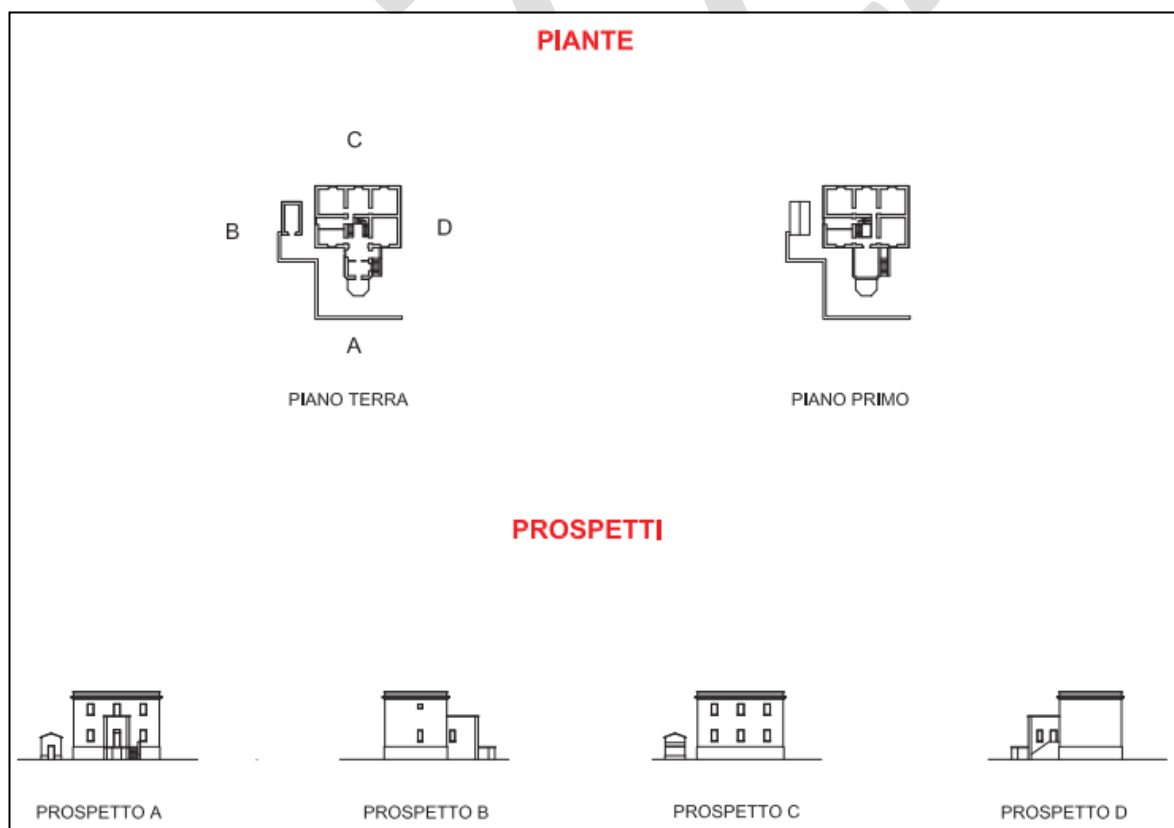
SUPERFICIE FONDIARIA: XXX mq

SUPERFICIE SEDIME: XXX mq circa

SUPERFICIE LORDA: XXX mq circa

VERANDE E SIMILI: XXX mq circa

VOLUME F.T.: XXXX mc circa



centrale da cui si accede al vano scale e ad un locale adibito verosimilmente a deposito, che si affaccia a sud.



Ogni appartamento è costituito da quattro locali, servizi esclusi. L'avancorpo centrale fronte mare, che si sviluppa su un solo piano, e il cornicione che sovrasta la struttura, conferiscono all'edificio un'estetica novecentesca. Degno di nota è il basamento, costituito da conci di granito locale. L'intorno dell'edificio è caratterizzato da una terrazza sul mare, dalla quale si accede a un molo di servizio. Attualmente il segnalamento è costituito da una torre circolare bianca, alta 10 metri, situata in prossimità del vecchio fabbricato.

3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Capo d'Orso _ Prospetto sud-ovest



Capo d'Orso _ Prospetto nord-est





Capo d'Orso _ Prospetto nord



Capo d'Orso _ Interno – piano terra



Capo d'Orso _ Interno – piano terra

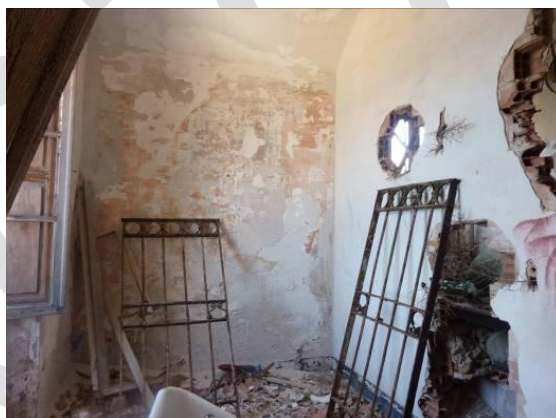




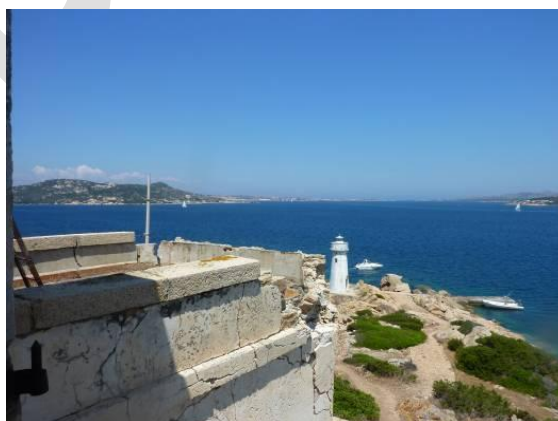
Capo d'Orso _ Interno – primo piano



Capo d'Orso _ Interno – primo piano



Capo d'Orso _ Vista





Capo d'Orso _ Pertinenza prospetto sud-ovest



Capo d'Orso _ Pertinenza prospetto nord-est



Capo d'Orso _ Pertinenza interno





Capo d'Orso _ Sentiero di accesso



Capo d'Orso _ Vista panoramica prospetto nord-ovest



3.5 Rilevanza storico-artistica

Le stazioni semaforiche rappresentano un sistema di comunicazione, utilizzato prevalentemente per la trasmissioni di messaggi tra la terra ferma e le navi in transito in mare, nato in Francia in seguito all'incremento degli assalti nelle coste da parte degli inglesi.

Nel 1791, Claude Chappe elaborò un sistema di comunicazione di facile realizzazione e applicazione costituito da un insieme di torri poste alla distanza di circa 10 km le une dalle altre. Ogni semaforo era costituito da un osservatorio sul quale era collocato un palo sporgente dal tetto 5 o 6 metri; sul palo era imperniata un'asta principale alle cui estremità erano collegate due aste di



dimensioni minori. Le diverse posizioni assunte dai bracci consentivano la trasmissione di circa 8500 sillabe.

Successivamente la Marina francese incoraggiò lo sviluppo di un nuovo sistema messo a punto da Charles Depillon che propose un semaforo largamente ispirato a quello di Chappe, ma in grado di trasmettere molti più segnali.

In Italia una prima rete di stazioni semaforiche con il sistema di Chappe venne conclusa nel 1809 con la linea che collegava Parigi, Torino e Milano.

In seguito all'unità d'Italia, il Governo ritenne di fondamentale importanza dotarsi di una rete per la sorveglianza del litorale e della navigazione e per la difesa delle coste.

Nel 1867 venne, proposta una legge dal Ministro dei Lavori Pubblici e della Regia Marina, che istituiva ufficialmente il servizio semaforico (già operativo). Con un decreto del 1869 venne adottato anche in Italia, il Codice Universale di segnalazione, precedentemente scelto anche da Francia e Inghilterra, con il quale era possibile utilizzare una lingua universale per le comunicazioni e il servizio semaforico italiano divenne servizio pubblico.

Nel 1870 due importanti innovazioni legislative diedero nuovo impulso al servizio: venne approvato il Regolamento del servizio semaforico. La rete semaforica era collegata a quella telegrafica nazionale e internazionale ed era gestita dal Ministero dei lavori pubblici; solo nel 1887 passò in mano alla Regia Marina.

L'ultimo importante provvedimento legislativo si ebbe nel 1889 con l'istituzione del Ministero delle Poste e dei Telegrafi, che ordinò la realizzazione di 14 nuove stazioni semaforiche da collegarsi alla rete telegrafica in Sardegna, Sicilia, Toscana e nell'Adriatico.

Le caratteristiche costruttive sono in generale differenti, tuttavia a partire dal 1870, anno in cui venne istituito ufficialmente il servizio semaforico, si possono notare delle caratteristiche comuni. Il fabbricato è organizzato in maniera simmetrica rispetto ad un corridoio centrale sul quale si affacciano gli ambienti, solitamente destinati ad uffici o ad alloggiamenti per i semaforisti. Al termine del corridoio si trova una sala circolare (ufficio semaforico), caratterizzata da grandi finestrate che permettono di avere un'ampia vista sullo specchio di mare antistante.

La stazione semaforica di Capo d'Orso fu attivata nel 1924 e venne dismessa il 19 gennaio 2000.

3.6 Vincoli paesaggistici e ambientali

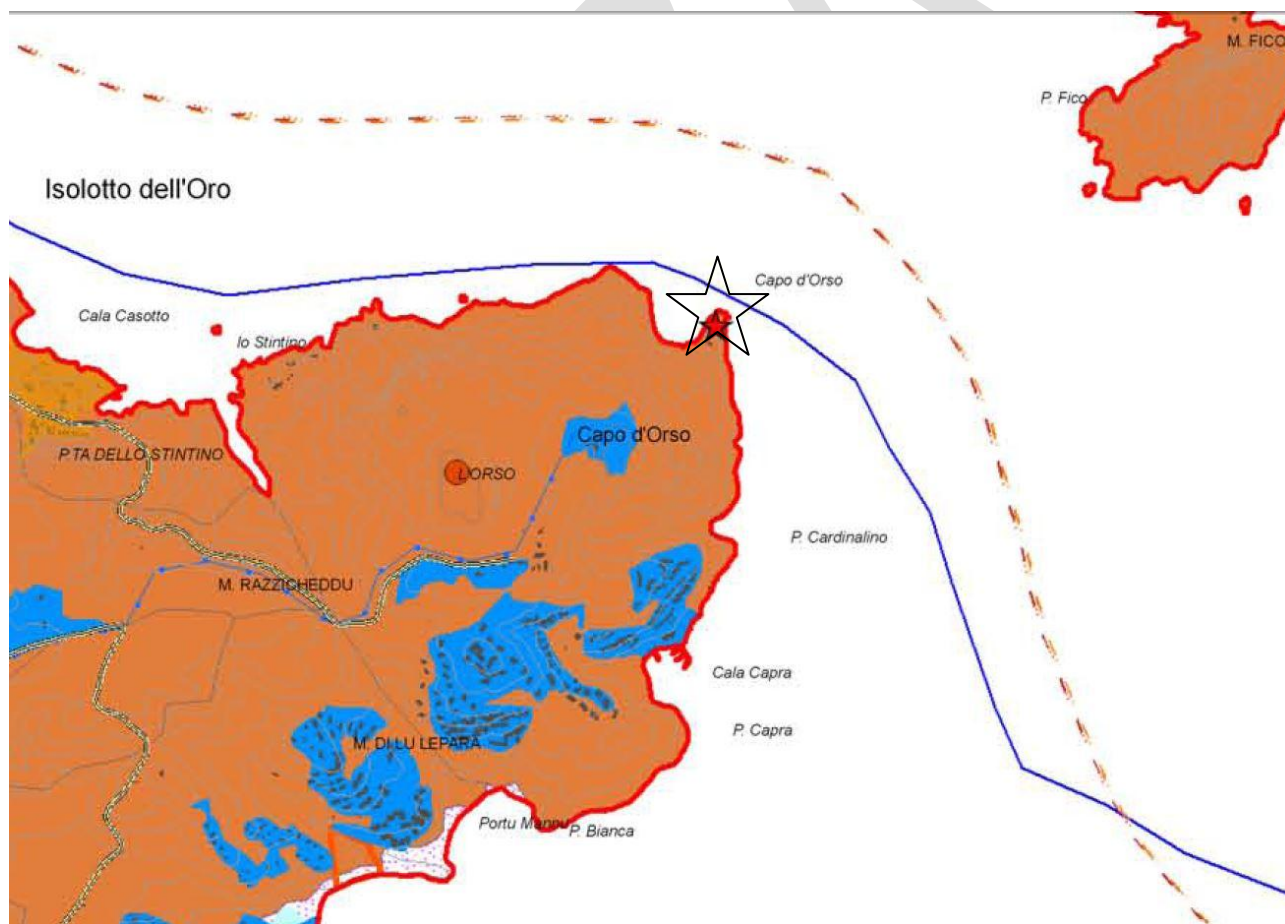
- Decreto Ministeriale 12 maggio 1966 (su GU 197 del 09/08/1966)
"Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio comunale di Palau (Sassari)"
- Vincolo idrogeologico (R.D.L. 3267/23)

3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa (approfondimento)

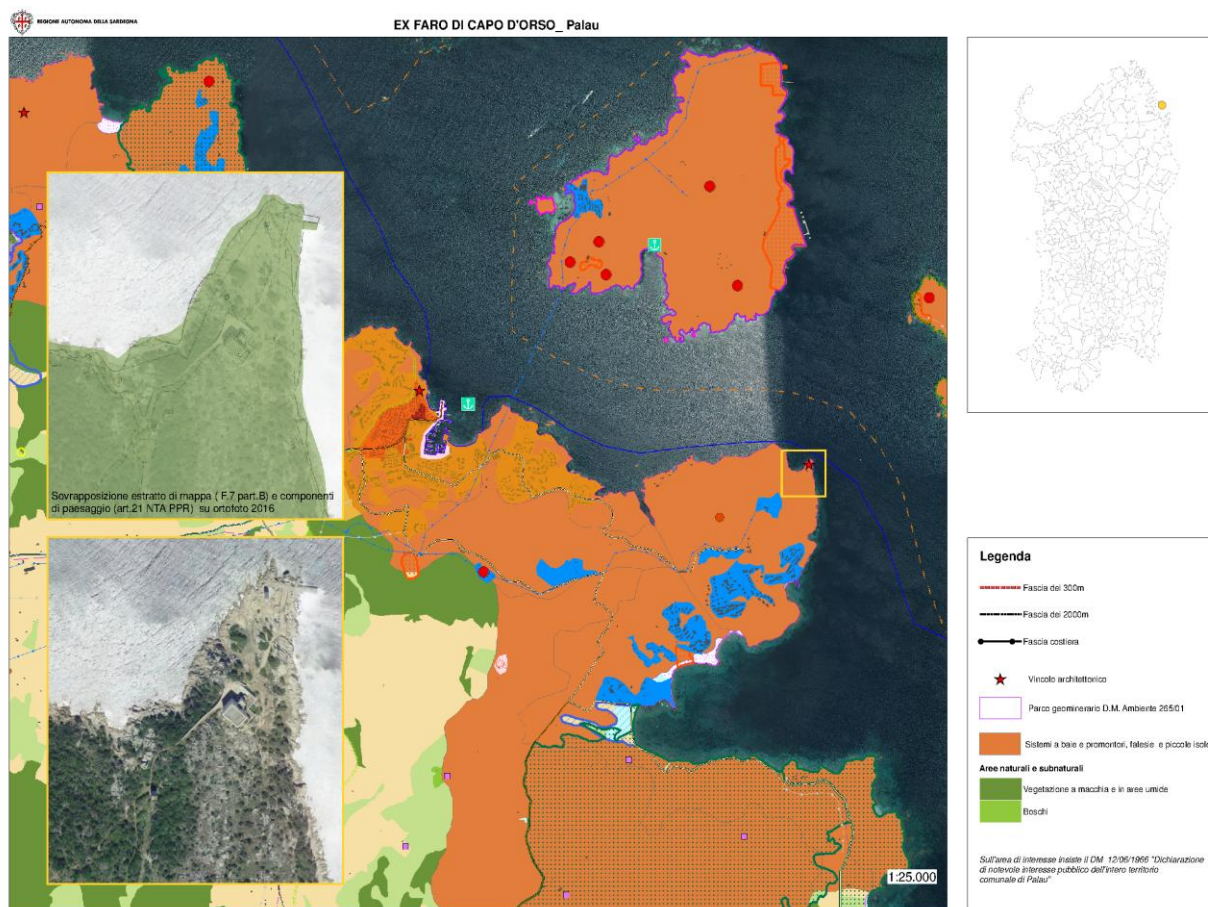
- PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR)
Decreto Presidente della Regione n.82 del 07.09.2006 (BURAS n.30 del 08.09.2006)
 - Ambito di paesaggio costiero 17 (Gallura costiera nord-orientale)



- Beni paesaggistici regionali (D.lgs 42/2004 - art.143, lett.d):
 - Fascia costiera (NTA PPR - art.17, c.3, lett.a - artt.19-20)
 - Sistemi a baie, promontori, falesie e piccole isole (NTA PPR - art.17, c.3, lett.b)
- Componenti di paesaggio con valenza ambientale:
 - Aree seminaturali - 1a - Macchia, dune e aree umide (NTA PPR - artt.22-23-24)
- Norme tecniche di attuazione (estratto):
 - **Fascia costiera** (art.19 - Fascia costiera. Definizione; art.20 - ... Disciplina)
 - **Aree naturali** (art.22 - ... Definizione; art.23 - ... Prescrizioni; art.24 - ... Indirizzi)
 - **Assetto storico-culturale** (art.48 - Aree caratterizzate da edifici e manufatti di valenza storico culturale. Definizione; art.49 - ... Prescrizioni; art.50 - ... Indirizzi)
 - **Beni identitari** (art.54 - Reti e elementi connettivi. Definizione; art.55 - ... Prescrizioni; art.56 - ... Indirizzi)



Stralcio cartografia PPR – Foglio 428 sezione IV (ambito 17)



STRUMENTO URBANISTICO GENERALE

- PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE VIGENTE
Delibera del Consiglio Comunale n. 50 del 02/08/1971 (BURAS n. 34 del 11/10/71)
Approvazione RAS: DPGR n. 12362/3924 del 24/09/1971
- PIANO URBANISTICO COMUNALE (ADEGUATO AL PPR) ADOTTATO
Delibera del Consiglio Comunale (prima adozione) n. 18 del 28/09/2015
[VERIFICA DI COERENZA IN ITINERE (OSSERVAZIONI CTRU DEL 22.07.2016)]
Si applicano le misure di salvaguardia ex art.12 DPR 380/2001
- Destinazione urbanistica:
 - PdF vigente: zona H2
 - PUC adottato: zona G3.05
- Certificato di destinazione urbanistica (Comune Palau – 21.12.2017)



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



COMUNE DI PALAU

(PROVINCIA DI SASSARI)
Ufficio Tecnico

Oggetto: Certificato di destinazione urbanistica.

Il Responsabile del Servizio



A norma dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/01, a richiesta prot. n. 15930 del 27.10.2017, e successiva nota integrativa prot. n. 18810 del 19.12.2017, da parte della Regione Autonoma della Sardegna Direzione Generale Enti Locali e Finanze, sulla base delle planimetrie catastali fornite e degli strumenti urbanistici vigenti ed adottati;

CERTIFICA

- che sulla base dello **strumento urbanistico vigente**, le aree site in questo Comune hanno la seguente destinazione urbanistica:

➤ Foglio 7 mappale B: Zona H2 - aree Demaniali;

➤ Foglio 7 mappale 12: parte in Zona H2 aree demaniali (ivi compresa la parte del mappale 12 limitrofa e confinate col mappale B, contornata di azzurro nella planimetria fornita in data 19.12.2017), parte in Zona E1 di rispetto dei caratteri morfologici esistenti, parte in Zona H3, parte in Zona B interna al Centro Minore di Capo d'Orso e parte in Zona F interna al P. di L. Golfo delle Saline (variante approvata con Delibera di C.C.n. 9 del 13.01.1995) che, in merito alla destinazione d'uso di tale area, riporta la dicitura "Area Demaniale Stralciata";

Le prescrizioni urbanistiche riguardanti i suddetti terreni sono riportate nelle schede allegate;

- i suddetti terreni **NON** ricadono nelle aree percorse da incendi così come individuate negli allegati alla delibera del C.C. numero 33 del 08.10.2008;
- i suddetti terreni **RICADONO** nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico;
- i suddetti terreni **NON** ricadono nelle aree sottoposte a vincolo PAI;
- sulla base del **Piano Urbanistico Comunale**, adottato con Delibera di C.C. n. 18 del 28.09.2015, i suddetti terreni hanno la seguente destinazione urbanistica:
- Foglio 7 mappale B: Zona G3.05 e parte "strade verdi paesaggi costieri";
- Foglio 7 mappale 12: parte Zona G3.05 e parte "strade verdi paesaggi costieri" (ivi compresa la parte del mappale 12 limitrofa e confinate col mappale B, contornata di azzurro nella

Piazza Popoli d'Europa, 1 07020 - PALAU (OT) - P.IVA 01373510906



COMUNE DI PALAU

(PROVINCIA DI SASSARI)
Ufficio Tecnico

planimetria fornita in data 19.12.2017), parte ancora ricade all'interno di "collegamenti delle strade verdi", parte in Zona F1.14D;

Gli interventi ammessi sono disciplinati dagli allegati artt. 77-78-117 delle N.T.A. del P.U.C.

- In base al **Piano Paesaggistico Regionale** approvato dalla Giunta Regionale in data 05/09/06, con delibera n. 36/7, detti terreni ricadono nell'ambito del Paesaggio Costiero n. 17 "Gallura Nord Orientale" all'interno della fascia costiera di cui agli artt. 19 e 20 delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso Piano e gli interventi attuabili, previa verifica di cui agli artt. 23, 26 e 29, sono quelli disciplinati dagli artt. 12, 15 e 83 delle stesse.
- Si precisa inoltre che l'intero territorio Comunale ricade in ambito soggetto a Vincolo Paesaggistico per effetto del D.M. del 12.05.1986 emanato ai sensi della L. 29.06.1939, n° 1497.

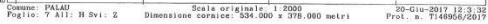
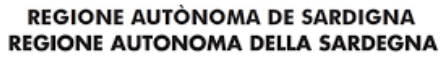
Il presente certificato si rilascia in carta libera per gli usi contemplati nella tabella allegato B del D.P.R. 642/72.

Palau, lì 21.12.2017



Piazza Popoli d'Europa, 1 07020 - PALAU (OT) - P.IVA 01373510906

(N.B.: le pagine seguenti possono essere sostituite dallo stralcio delle NTA Pdf + NTA PUC)



18 - La sottosegna H2 riguarda quelle aree destinate alla formazione di parchi attrezzati e/o naturalistici. Il loro regime è indicato nella cartografia. Per le parti pubbliche o di uso pubblico tutti gli interventi dovranno essere inquadrati in appositi studi unitari d'iniziativa pubblica di sistemazione urbanistica che potranno prevedere (secondo le indicazioni contenute in cartografia) la realizzazione di attrezzature balneari, di ristoro e per il tempo libero che rivestano contemporaneamente i caratteri di pubblica iniziativa



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



AGENZIA DEL DEMANIO

e di pubblico interesse. Tali costruzioni non dovranno arrecare alcun pregiudizio al godimento e all'agibilità dei parchi da parte della collettività nonché alle caratteristiche ambientali e panoramiche della zona.

19 - La sottozona H3 riguarda le aree comprese nella fascia di ml. 150 dal mare assoggettata al vincolo previsto dalla legge 8.3.1976 n.10 alla cui normativa si rimanda per la loro regolamentazione.

Zona vincolata

20 - Indipendentemente dalla loro destinazione d'uso alcune parti del territorio comunale sono assoggettate alle limitazioni imposte dai vincoli che seguono. Per la loro regolamentazione si rimanda alle rispettive norme vigenti in materia:

- vincolo ambientale;
- vincolo idrogeologico;
- vincolo di rispetto delle falde idriche;
- vincolo di rispetto degli impianti fognari;
- vincolo florofaunistico;
- vincolo paesistico;
- vincolo di rispetto della viabilità.

90

-11-

Le licenze di costruzione nella zona agricola devono essere subordinate alla preventiva stipulazione, per atto pubblico da trascriversi con l'intervento del Comune, di apposite convenzioni vincolanti l'area relativa alle costruzioni stesse e la fornitura, a cura e spese del richiedente, dell'allacciamento o approvvigionamento idrico.

ART. 14

Zona a nuclei di concentrazione edilizia in zona agricola, frazioni e centri minori o per impianti particolari di pubblica utilità (Quest'ultima particolare destinazione è contraddistinta, nelle tavole di P.d.P., con simbolo corrispondente)

Le zone di cui al titolo sono destinate prevalentemente allo sviluppo e completamento dei nuclei di case rurali in esse esistenti; vi sono consentiti:

- a) edifici di abitazione, negozi di prima necessità, uffici, attrezzature pubbliche e sociali;
- b) costruzioni per lo svolgimento di attività artigianali, costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli, costruzioni per il ricovero di macchine agricole e, con esclusione degli allevamenti industriali, costruzioni per il ricovero di animali purché poste a non meno di m. 20 dalle abitazioni;
- c) costruzioni ed impianti particolari di pubblica utilità quali: magazzini comunali, mercati ortofrutticoli, edifici e attrezzature per il servizio di nettezza urbana, foro boario, mattatoio, uffici amministrativi attinenti ad edifici per l'abitazione dei custodi e adatti ai servizi.

Le funzioni particolari elencate al paragrafo c), sono consentite unicamente nelle zone contrassegnate nelle Tavole di P.d.P. con il simbolo relativo e, salvo eccezioni stabilite dal Consiglio Comunale, escludono le altre funzioni di cui ai paragrafi a) e b).

** Vedi art. 3 - edificabilità (da leggere in sede di esame X centro in sede di esame X centro di Piano Attuale)

L'edificazione vi è consentita mediante intervento edilizio diretto e nel limite degli indici seguenti:

If = 1,5 mq/mq.

Hmax = ml. 8,50 (salvo attrezzature particolari come silos, serbatoi idrici ecc.) purché non alterino i valori di paesaggio. Per le zone di Capo d'Orso l'Hmax è di ml. 4,00.

Ro = 1/3

Ri = 1/1 (da confine 2/1) - E' salva in ogni caso la possibilità di costruire in aderenza.

Dc = ml. 4,00 per pareti non finestrate e mt. 5 per pareti finestrate (salvo aderenza). Nei casi previsti ai paragrafi b) e c) e salvo aderenza, Dc = ml. 10,0.

Ds = ml. 6,0 da strade di grande traffico. Da strade di traffico normale, Ds = ml. 5,0. Nei casi previsti ai paragrafi b) e c), Ds = ml. 10,0.

ART. 15 (CA)

Zona destinata alla conservazione dei caratteri morfologici esistenti ed a servizi di pubblica utilità ed interesse generale.

Detta zona comprende le parti del territorio comunale di maggior valore paesaggistico ed è destinata prevalentemente all'esercizio delle attività pastorali ed agricole dirette o connesse con l'agricoltura; nelle aree contrassegnate nelle tavole di P.d.P. con il simbolo corrispondente, e contigue alle zone residenziali di ristrutturazione, completamente ed espansione del centro urbano, la zona di cui al titolo, assume la destinazione prevalente, di zona per servizi di pubblica utilità e di interesse generale. (edifici ed attrezzature per l'istruzione, l'assistenza sanitaria e sociale, il culto, l'amministrazione pubblica lo sport, i parcheggi ecc.).

-13-

La posizione dei simboli di cui sopra è semplicemente indicativa delle aree nell'ambito delle quali, per iniziativa dell'Amministrazione e con delibera del Consiglio Comunale, deve essere orientata la scelta dell'ubicazione precisa dei vari servizi.

Le superfici necessarie ai singoli servizi di cui al successivo paragrafo c), devono avere le dimensioni minime stabilite dal Decreto Interministeriale 6/8.1968, N. 01856.

Nella zona di cui al titolo, nei limiti posti dagli indici di seguito indicati, sono consentiti:

- a) costruzioni al servizio dell'agricoltura, come indicato al paragrafo corrispondente dell'art. 13, purché poste ad una distanza minima di ml. 200 dal limite delle zone residenziali del centro urbano;
- b) edifici per l'abitazione, locali ed esercizi pubblici, piccoli laboratori artigianali purché non nocivi e molesti, impianti ad attrezzature sportive e per il tempo libero;
- c) scuole di ogni ordine e grado, asili, attrezzature sanitarie e per l'assistenza, attrezzature religiose, culturali, ricreative, amministrative, sociali, attrezzature sportive, campi da gioco, parchi, giardini e parcheggi pubblici; le residenze esclusivamente per il personale di custodia.

Gli interventi urbanistici preventivi per le destinazioni di cui al paragrafo c), ove necessari, sono di esclusiva competenza dell'Amministrazione Comunale: l'edificazione pertanto vi è consentita in ogni caso mediante intervento edilizio diretto e nei limiti dei seguenti indici edilizi:

If = 0,01 mq/mq. E' il massimo consentito per i casi di cui ai paragrafi a) e b). Per i soli casi previsti al paragrafo c), If = 2,0 mq/mq.

Ro = 1/150. Per i soli casi di cui al paragrafo c), Ro = $\frac{1}{4}$.

Hmax = ml. 4,00. Per i soli casi di cui al paragrafo c), Hmax = ml. 10,00, purché non alterino i valori del paesaggio.



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



AGENZIA DEL DEMANIO

Ri = 1/1

De = ml. 20,00. Per i soli casi di cui al paragrafo c), De = ml. 5,00

De = ml. 20. Per i soli casi di cui al paragrafo c), De = ml. 7,00

(Salvo le disposizioni del Decreto Ministeriale del 1.4.1968 del Ministero del LL.PP.)

Indipendentemente dalle norme di zona di cui sopra, e salvi i casi previsti al penultimo comma dell'art. 10, le case d'abitazione esistenti nella zona di cui al titolo alla data di approvazione del Programma di Fabbricazione, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, per ragioni statiche, igieniche e funzionali, possono essere ricostruite nel rispetto della precedente destinazione d'uso, fino ad un massimo di cubatura pari al doppio dell'edificio preesistente, e con un'altezza non superiore a m. 6,50.

In tali casi l'Amministrazione deve porre nella licenza, a seconda delle circostanze, la modalità esecutive anche in relazione alle distanze del nuovo fabbricato da altri edifici, confini e strade.

Le licenze di costruzione nella zona di cui al titolo ed a eccezione dei casi previsti al paragrafo c), devono essere subordinate alla stipulazione, per atto pubblico da trascriverci con l'intervento del Comune, di apposite convenzioni vincolanti l'area relativa alle costruzioni stesse e la fornitura, a cura e spese del richiedente, dell'allacciamento o approvvigionamento idrico.

ART. 16

Norme generali per le zone residenziali permanenti di ristrutturazione, completamento ed espansione - Norme particolari per tutte le zone o aree edificabili.

Dette zone sono destinate: alle abitazioni in genere, uffici, negozi, alberghi, locali ed esercizi pubblici in particolare per il ristoro, lo svago e lo spettacolo, edifici e servizi pubblici non incompatibili con la residenza, magazzini e depositi limitati.

Comune di Palau - Piano Urbanistico Comunale

per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso:

c) restauro e risanamento conservativo: interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) ristrutturazione edilizia: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi ed impianti;

e) tutti gli interventi in genere rivolti all'adeguamento delle preesistenze tipologiche ed infrastrutturali per un migliore inserimento nella contestualità ambientale;

f) completamento delle previsioni di P.d.L.

Al fini della riqualificazione e dell'accrescimento delle potenzialità delle strutture destinate all'esercizio di attività turistico-ricettive ricadenti nelle zone urbanistiche omogenee F, purché al di fuori della fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina, possono essere autorizzati interventi di ristrutturazione e rinnovamento comportanti incrementi volumetrici, anche mediante la realizzazione di corpi di fabbrica separati, destinabili anche, nella misura massima del 30 per cento dell'incremento volumetrico concesso, all'adeguamento delle camere agli standard internazionali, senza incremento del numero complessivo delle stanze.

2. Gli incrementi volumetrici:

a) sono ammessi nella percentuale massima del 25 per cento dei volumi legittimamente esistenti;

b) sono consentiti mediante il superamento degli indici volumetrici previsti dalle vigenti disposizioni comunali e dei relativi piani attuativi delle singole subzone omogenee e regionali;

Possono usufruire degli incrementi volumetrici previsti nel presente articolo anche le strutture turistico-ricettive che abbiano già usufruito degli incrementi previsti dall'articolo 10 bis della legge regionale n. 45 del 1989, e successive modifiche ed integrazioni, fino al concorrere del 25 per cento del volume originario.

Le presenti norme non si applicano alle strutture ricadenti all'interno della fascia dei 300 metri dalla battigia.

Norme Tecniche di Attuazione - Agg. L.R. 8/2015

Comune di Palau - Piano Urbanistico Comunale

TITOLO X. LE ZONE 'F' - TURISTICHE

Art. 77. SOTTOZONE 'F' TURISTICHE

Sono costituite dalle parti del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

Tali sottozone oggetto di P.d.L. convenzionato, in alcuni casi sono state oggetto di intervento di ripermimetrazione al fine della identificazione degli ambiti non pregiudicati urbanisticamente.

Eccetto che per le zone oggetto di ripermimetrazione, valgono per la sottozona gli indici e parametri previsti dall'originario P.d.L. con le specifiche riportate nei seguenti articoli.

Il potenziale volumetrico residuo viene rideterminato, per i singoli P.d.L. in relazione a criteri dimensionali di norma (art. 6, L.R. 8/2004) secondo la tabella di seguito riportata.

Il potenziale volumetrico residuo per ciascun P.d.L. viene pertanto definito da una riduzione del 20% della volumetria residua, al netto delle volumetrie attuate e concessionate con inizio lavori; da una riduzione dell'ottanta per cento (80%) della volumetria residua per servizi (volume di P.d.L. per servizi, come da convenzione, al netto delle volumetrie attuate e concessionate con inizio lavori).

L'attuazione delle nuove previsioni volumetriche, all'interno di ciascun piano di lottizzazione avverrà per concessione diretta, nel rispetto delle riduzioni dianzi riportate (20% per le residenze e per le strutture ricettive, 80% per i volumi destinati a servizi) qualora il lottizzatore abbia ottemperato a quanto previsto nella relativa convenzione e le opere di urbanizzazione siano state completate e collaudate; negli altri casi si dovrà procedere a variante al P.d.L. originario con stipula di atto aggiuntivo alla convenzione o nuova convenzione.

Nel caso di varianti a piani di lottizzazione, qualora non siano state ultimate le opere di urbanizzazione primaria, il completamento delle previsioni volumetriche potrà avvenire solo a seguito di ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria previste nel P.d.L.¹³

In tutte le sottozone urbanistiche 'F', oggetto di P.d.L. convenzionato sono comunque consentiti:

a) manutenzione ordinaria: interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) manutenzione straordinaria: opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti, anche strutturali, degli edifici, nonché

¹³ Come del resto già previsto e prescritto all'art. 3 delle presenti N.T.A.

Norme Tecniche di Attuazione - Agg. L.R. 8/2015

La seguente tabella riporta i potenziali volumetrici riprogrammati all'interno delle subzone esistenti.

ZONA F	Cubatura program. Resid. mc	Cubatura program. Alb. mc	Cubatura program. Serv. mc	Cubatura Servizi Pubbl. mc	Cubatura Servizi Pubbl. mc
F1.1	3.953	-	1.060	-	1.003
F1.2	132	-	76	2.218	42
F1.3	-	20.204	-	5.268	4.041
F1.4	1.881	-	-	-	376
F1.5	941	-	-	-	188
F1.6	22.497	-	936	-	4.287
F1.7	17.047	-	1.072	9.050	3.624
F1.8	1.628	-	988	-	523
F1.9	56	-	193	-	50
F1.11	6.500	-	-	7.447	1.300
F1.10	-	-	-	-	-
F1.12	2.320	-	0	-	464
F1.13	6.094	-	240	-	1.267
F1.14/D	-	-	-	-	-
F1.14/C	-	-	-	-	-
F1.14/B	-	-	-	-	-
F1.14/A	1.202	-	1.194	-	479
	62.251	20.204	5.758	23.983	17.643

Negli articoli seguenti vengono riportate le specifiche per le singole subzone omogenee 'F'.

Norme Tecniche di Attuazione - Agg. L.R. 8/2015



Art. 78. Sottozona F1.14 - "Golfo delle Saline"

Tale sottozona è oggetto di convenzione stipulata in data 12/12/75, attuata per comparti e precisamente:

- **Comparto 'D':** comprendente i sub comparti SITCO e Punta Cardinale per una volumetria complessiva di P.d.L. pari a 52.480 mc. Tale sub comparto è costituito da ulteriori due sub-ambiti: SITCO e Capo d'Orso s.r.l.;

- ⇒ la proprietà SITCO ha completato il disegno lottizzatorio con l'edificazione e il sistema infrastrutturale, collaudato;
- ⇒ il sottoambito della Capo d'Orso è stato oggetto di ripermutazione, come da disposti di normativa allora vigente, ripermutazione che si richiama come parte integrante del presente piano limitatamente alla sub zona in esame;
- ⇒ il P.U.C., considerato che l'intero sotto ambito di P.d.L. ricade in zona di sensibile valenza paesaggistica, riclassifica come 'H1' le superfici non oggetto di edificazione e di cessione di standard dimensionati in relazione ai parametri di norma;
- ⇒ volumetria realizzata: 3.909,29 mc.;
- ⇒ potenziale volumetrico: volumetria legittimamente già realizzata;
- ⇒ il lottizzante dovrà realizzare le opere funzionali alle volumetrie realizzate, cedendo al Comune le aree a standard pubblici strettamente funzionali, secondo parametri di legge, alla superficie fondiaria esistente e definite nella cartografia allegata alle presenti Norme.

- **Comparto 'C':** in tale sub comparto il sistema infrastrutturale è completo e funzionante in tutto l'ambito, giusto collaudo. E' stato completato il disegno lottizzatorio inerente la realizzazione del potenziale volumetrico, con l'eccezione dei volumi inerenti i comparti R ed S dell'originario p.d.l. in fase di esecuzione.

Il potenziale volumetrico e i parametri edilizi di intervento sono quelli fissati dallo Studio di Disciplina che in questa sede si richiamano. Gli standard pubblici, per entità e localizzazione sono definiti dal P.d.L. convenzionato e normativamente recepiti dal P.U.C.

Interventi consentiti: **ristrutturazione urbanistica:** nel rispetto della definizione cartografica dei sotto ambiti come definiti nello studio di disciplina e nel Piano di Lottizzazione convenzionato; sono consentite operazioni di demolizione e ricostruzione di volumetrie esistenti con localizzazione che porti ad una mitigazione paesaggistica complessiva. Le volumetrie possono, **all'interno dell'ambito della sottozona 'F' come dianzi definito**, avere ubicazione differente dalle previsioni dell'originario P.d.L. purchè la nuova scelta determini un alleggerimento dell'impatto paesaggistico.



L'attuazione avverrà attraverso predisposizione di piano attuativo di iniziativa privata-

It = 0,01 mc/mq incrementabile in fase di redazione di piano attuativo di iniziativa privata fino a 1.500 mc.

Hmax = 3 metri

Rc = 10%

Dstrada = 6 metri (strada comunale)

Destinazione: pubblico esercizio (bar, ristorante etcc...) e servizi connessi quali parcheggi etc..

Art. 116. ZONA G2.16 SERVIZI IN FUNZIONE DI STRUTTURE RICETTIVE ESISTENTI

Tale zona ricade nell'ambito del centro minore di Capo d'Orso, limitrofa alla zona di completamento ove insiste struttura ricettiva.

Sono ammesse strutture sportive e ricreative senza previsione volumetrica a servizio dell'albergo.

L'attuazione avverrà attraverso predisposizione di piano attuativo di iniziativa privata-

Art. 117. ZONE 'G3' - AREE MILITARI - AREE STORICHE MILITARI

Sono le aree con destinazione ad impianti per difesa militare, per caserme, ecc.

Comprendono anche le fortificazioni militari del IX° secolo e le aree pertinenti a tutti gli effetti parchi di interesse storico culturale, nonché beni identitari.

Qualunque intervento è subordinato alla predisposizione di un piano coordinato esclusivamente pubblico che interessi l'intera sottozona e ne disciplini gli interventi. Il piano comunque sarà volto alle sole operazioni di restauro scientifico dell'esistente senza previsioni di volumetrie, dovrà prevedere la rinaturalizzazione dell'ambito e l'eventuale inserimento della sentieristica esclusivamente pedonale.

La fascia di rispetto dei beni identitari è costituita dall'intera superficie territoriale identificata come sottozona 'G3'.

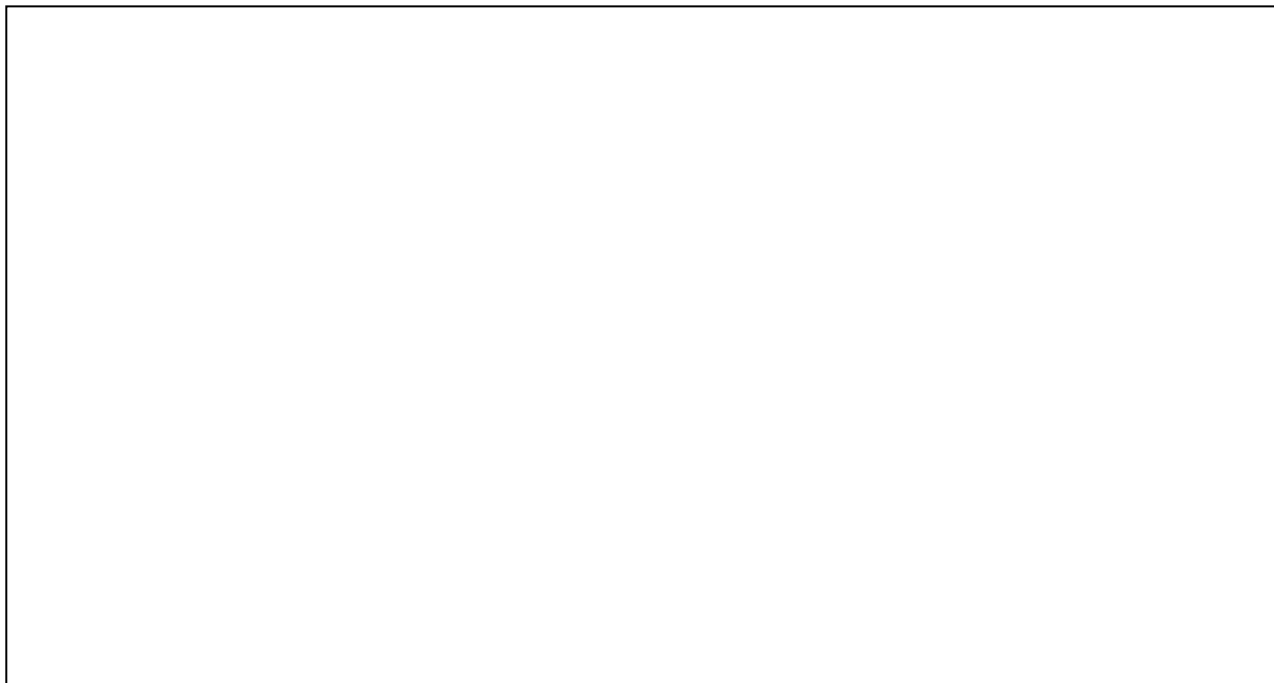
Art. 118. ZONE 'G4' - INFRASTRUTTURE DI AREA VASTA

Subzone interessate dalla presenza di infrastrutture tecnologiche necessarie per il funzionamento del sistema infrastrutturale del territorio, quali impianti di depurazione, stazioni di sollevamento, serbatoi idrici, etc.



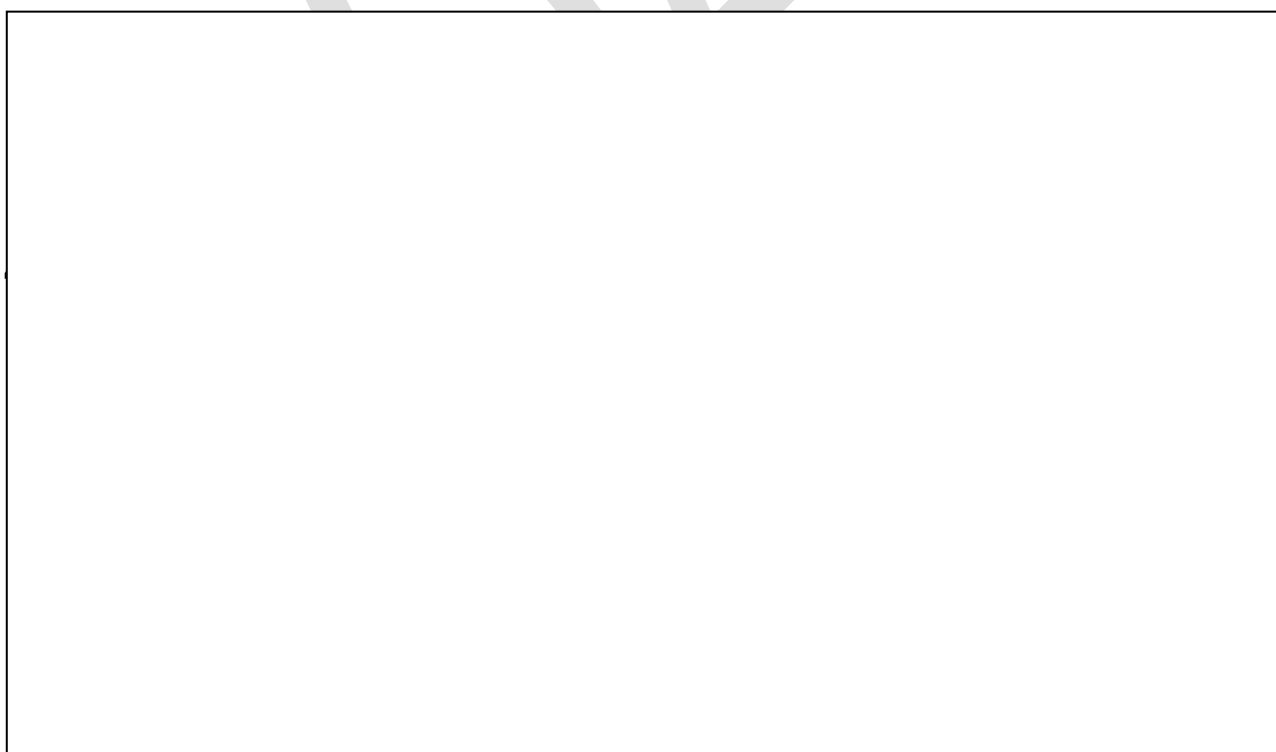
- Stralcio Pdf vigente:

(Stralcio cartografia Pdf: a cura del Comune)



- Stralcio PUC adottato:

(Stralcio cartografia PUC: a cura del Comune)





4.1 La trasformazione

Si ipotizza un diverso sistema di ricettività che, in un'ottica di turismo sostenibile, privilegi il contatto del turista con l'ambiente naturale ospitandolo in un contesto esclusivo, all'interno di un edificio di grande valore storico e dal forte carattere evocativo.

Alla funzione tipicamente turistica legata all'ospitalità (ricettività, ristorazione), la proposta potrà affiancare un'offerta ampia e diversificata di attività ricreative (tempo libero, attività ludiche, attività a favore di persone diversamente abili, etc.), promozionali (incontri, moda, festival, concerti, matrimoni etc., eventi enogastronomici), didattico-culturali (arte e spettacolo, didattica, formazione etc.), sociali, sportive (diving, vela, pesca, ciclismo, trekking, yoga e meditazione etc.), di fruizione e scoperta del territorio (escursioni terrestri e marittime, visite guidate, progetti di salvaguardia dell'habitat naturale e costiero etc.), di ricerca (centro-studi, osservazione della flora, della fauna e delle stelle etc.).

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 la loro realizzazione nelle vicinanze dell'immobile o la loro monetizzazione.

4.2 La concessione di valorizzazione (art. 3-bis D. L. n. 351/2001 conv. dalla L. n. 410/2001 e s.m.i.)

La concessione di valorizzazione è uno strumento di partenariato pubblico-privato che consente di sviluppare e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, attraverso l'assegnazione a primari operatori privati del diritto di utilizzare gli immobili a fini economici per un periodo determinato di tempo, a fronte della loro riqualificazione, riconversione funzionale e manutenzione ordinaria e straordinaria.

Attraverso lo strumento della concessione, l'investitore privato non grava il proprio business plan dei costi per l'acquisto degli immobili che rimangono di proprietà pubblica, mentre l'Ente Pubblico, oltre ad incassare un canone per l'intera durata della concessione, risparmia gli oneri improduttivi di vigilanza, custodia, messa in



sicurezza, manutenzione e riattiva nel contempo circuiti virtuosi di trasformazione urbana e sviluppo territoriale.

La durata della concessione è commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione, per un periodo di tempo comunque non eccedente i 50 anni. Alla scadenza della concessione, l'Ente Pubblico rientra automaticamente nella piena disponibilità degli immobili concessi in uso, con l'acquisizione di ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad essi apportate. La L. n. 228/2012 ha previsto che, al termine del periodo di tempo previsto dalla concessione, l'Ente Pubblico, verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni, possa riconoscere al concessionario, ove non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene, al prezzo di mercato.

L'individuazione dei concessionari privati prevede il ricorso a procedure di evidenza pubblica, tra primari investitori ed operatori dotati di idonei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi e con esperienza pluriennale nella progettazione di qualità e nei settori commerciali e gestionali individuati per l'uso degli immobili.

Il canone della concessione è determinato secondo valori di mercato, tenendo conto degli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili e della ridotta remuneratività iniziale dell'operazione. Il D.L. n. 95/2012 ha introdotto il riconoscimento ai

Comuni interessati dal procedimento di valorizzazione di una aliquota pari al 10% del canone riscosso.

Il D.L. n. 95/2012 ha, inoltre, espressamente previsto la possibilità di sub-concedere a terzi le attività economiche o di servizio previste dal piano di gestione. Tale innovazione può consentire una significativa estensione della concessione di valorizzazione, già sperimentata per il recupero di immobili pubblici a fini turistico-ricettivi e culturali, anche a progetti di trasformazione che prevedano altre destinazioni funzionali, comprese quelle residenziali e commerciali.

4.3 Percorso amministrativo

La proposta selezionata nell'ambito dell'avviso di gara, dovrà essere sviluppata in successive fasi di progettazione architettonica, di livello definitivo e/o esecutivo,



da sottoporre successivamente all'approvazione degli Enti competenti in materia edilizia e di tutela.

In particolar modo, gli elaborati progettuali e le relative relazioni tecnico-illustrative saranno oggetto di valutazione da parte del Comune, per gli aspetti di conformità urbanistica e del rispetto dei parametri edilizi, e da parte di:

- **Regione** (Servizio tutela del paesaggio – Assessorato degli Enti locali) e **Soprintendenza** competente per territorio: autorizzazione paesaggistica ex art.146 del D.lgs 42/2004
- **Regione** (Servizio valutazioni ambientali – Assessorato dell'Ambiente): valutazione di incidenza ex art. 5 del D.lgs 397\2003
- **Soprintendenza** competente per territorio: autorizzazione per interventi su beni culturali ex art.21 del D.lgs 42/2004

In tale contesto sarà possibile dettagliare le scelte in merito agli interventi relativi a complessi storici, suscettibili di interesse culturale o sottoposti a precisi vincoli di tutela artistica.

La proposta selezionata nell'ambito dell'avviso di gara dovrà essere sviluppata a livello di progetto preliminare e contenere tutti gli elementi che consentano la verifica delle specifiche di progettazione previste dal bando (vedi paragrafo 1.2). Su tale base sarà predisposto il progetto a livello definitivo da sottoporre all'approvazione degli Enti competenti: l'approfondimento progettuale dovrà ovviamente conservare piena aderenza con quanto proposto in fase preliminare per la gara.

L'istanza per la realizzazione dell'intervento, corredata del progetto definitivo delle opere, dovrà essere inoltrata presso lo sportello unico per le attività produttive e l'edilizia (SUAPE) del Comune competente per territorio. A tal fine si dovrà utilizzare l'infrastruttura informatica appositamente predisposta (portale SardegnaSUAPE). All'interno del procedimento disciplinato dalla LR 24/2016 e secondo tempi e modalità indicati nelle direttive approvate con DGR n. 11/14 del 28.02.2107 saranno acquisiti tutti i pareri / autorizzazioni / nulla osta previsti dalla normativa. In particolare si richiamano le deroghe ai tempi del procedimento relativamente alla valutazione di incidenza (art.17, lett. e delle direttive SUAPE) e ai regimi speciali dei procedimenti di autorizzazione paesaggistica e per vincolo storico-artistico (art.18.1 delle direttive SUAPE).