



Programma di incentivazione dei concorsi di idee e di progettazione (art. 68, comma 3 della l.r. n. 5/2007)
Bando per manifestazione di interesse rivolta all'acquisizione e selezione di proposte di intervento, significative dal punto di vista della qualità ingegneristica, architettonica, urbana e del paesaggio, da realizzare tramite un concorso di idee o di progettazione, ai sensi degli articoli 99 e seguenti del d.lgs. n.163/2006.

RELAZIONE GENERALE ILLUSTRATIVA

IL LEGALE RAPPRESENTANTE

1. INTRODUZIONE.

L'Amministrazione comunale di Dorgali nel partecipare al Bando per la manifestazione di interesse intende cogliere l'occasione per realizzare un'opera pubblica che per lungo tempo è stata auspicata, rinviata, ignorata, abbozzata in maniera estemporanea e parziale e che continua purtroppo ad essere uno degli interventi prioritari nell'ambito urbano di Cala Gonone.

L'area di concorso è situata in una parte del litorale di Dorgali, relativa al centro urbano di Cala Gonone. Questa zona turistica, in cui i Monti della Barbagia incontrano il mare creando spiagge che risultano così custodite da alti bastioni di roccia, ha delle potenzialità tali da poter essere uno dei luoghi più attraenti della costa, e si presenta oggi invece in molte sue parti degradata e priva di interesse.

Cala Gonone è infatti uno dei maggiori poli turistici della provincia di Nuoro e vanta caratteristiche peculiari paesaggistiche e naturalistiche che lo portano ad avere oltre che un gruppo di residenti stabili di circa 1400 persone, una ricettività estiva che raggiunge le 40000 presenze. È per questo motivo che il Comune ha adottato misure di salvaguardia per ovviare all'impatto dell'afflusso turistico, ponendo particolare attenzione all'area boschiva (non sottoponendola a vincolo assoluto, ma regolamentandone uso e coltivazione) e al mantenimento delle attività agro-pastorali tipiche locali.

Il litorale urbano del borgo marino di Cala Gonone, oggetto del presente progetto, appare oggi come il risultato di una serie di interventi abbastanza casuali e troppo puntuali, realizzati negli ultimi 50 anni senza un progetto generale che coordinasse gli stessi e che tenesse conto della natura paesaggistica e del ruolo urbanistico che questa area strategica avrebbe rivestito. Da sempre infatti, questa parte del borgo marino ha rappresentato, non sempre in modo conscio, il punto di partenza spaziale ma non temporale per tutti gli interventi concepiti in modo non unitario e disconnessi dai precedenti.

Il water front urbano appare quindi oggi come la sommatoria di diverse tipologie edilizie affiancate a formare una quinta disomogenea e poco relazionata al contesto.

La natura oggi prettamente viabilistica dell'arteria urbana nega invece il carattere di luogo di relazione tra le parti dell'urbano e tra l'urbano e il mare.

Nel proporre il bando il lungomare urbano dovrà avere il ruolo di trait d'union tra la zona più fortemente antropizzata e il litorale marino naturale, elemento di cerniera, elemento di mitigazione e raccordo. Un intervento di riqualificazione degli spazi pubblici del lungomare potrà dare impulso anche alla ridefinizione della sua identità architettonica con un nuovo fronte mare che potrà così costituirsi sia quale spazio restituito a forme e modi d'uso propriamente urbani e collettivi, sia quale polo di attrattività a valenza turistica, mettendo a `sistema' opportunità territoriali, soggetti pubblici e privati, altri progetti e iniziative, facendone un importante fattore di sviluppo e competitività del nostro territorio. Riportare il luogo ad un grado di naturalità più alto tramite interventi antropici rispettosi dell'ambiente sarà quindi uno dei principali obiettivi, insieme a quello di mettere in relazione vicino e lontano, disperso e compatto, naturale e antropico. Trovare un'unica chiave di lettura per l'intera area e prevedere soluzioni innovative permetterà di far sì che il Lungomare acquisisca una sua identità e sia il principale biglietto da visita per il centro urbano.

Questo, partendo ovviamente dalla condivisione dei punti di forza e delle criticità della nostra area e dalla consapevolezza che il valore aggiunto da ricercare è quello di una promozione di un'identità forte in cui si devono riconoscere unicità, diversificazione e innovazione della nostra offerta turistica, che per le caratteristiche di pregio naturalistico e le varie opportunità culturali e di svago che si offrono al turista presenta elementi di unicità nel panorama regionale. Lo spazio pubblico ambisce quindi a diventare luogo di qualità urbana ed architettonica e nello stesso tempo intende stabilire un nuovo rapporto sia con il water front che con l'entroterra tramite l'individuazione di iniziative capaci di migliorare e riqualificare la fruizione del percorso di collegamento che attraversa tutta la lunghezza del centro urbano connettendo attività già più o meno consolidate a Cala Gonone.

Un altro valore aggiunto sarà costituito dalla diversità di tempi e modi di utilizzo dell'area, con una compresenza che renderà lo spazio sempre attivo e frequentato dalle diverse categorie, e la garanzia di ottime prestazioni ambientali e di una ridotta domanda energetica resa plausibile dall'utilizzo di fonti rinnovabili che garantiscano anche la fruizione notturna.

2. STRATEGIE DI INTERVENTO

L'intento generale del progetto si inserisce nell'ambito attuale, modificandolo e ricucendone le parti attualmente disconnesse e si relaziona e interagisce con le dinamiche strutturali urbane, attraverso realizzazioni e sistemazioni di aree e re-interpretando in chiave organica la composizione architettonica e la percezione del paesaggio urbano.

La proposta è finalizzata ad armonizzare lo stato dei luoghi, a migliorare o ripristinare gli ambienti naturali, a favorire lo sviluppo economico e produttivo del territorio.

Operando uno sforzo di sintesi, gli obiettivi del progetto sono individuabili nel:

- ✓ favorire la preservazione ed il consolidamento e rivitalizzazione del tessuto economico-sociale locale;
- ✓ contrastare i problemi della fruizione turistica a carico in particolar modo degli anziani e dei diversamente abili;
- ✓ promuovere nei soggetti locali i valori legati all'identità locale ed all'appartenenza al territorio;
- ✓ migliorare l'accessibilità alle spiagge urbane mediante la ridefinizione delle discese a mare esistenti e la localizzazione di nuove.

In particolare si intende produrre:

- ✓ un incremento della domanda di fruizione del territorio da parte di soggetti esterni;
- ✓ un incremento delle opportunità di investimento sul territorio;
- ✓ un incremento dei posti di lavoro e delle opportunità lavorative per i giovani;
- ✓ la preservazione delle attività commerciali esistenti ed integrazione con nuove di elevata qualità;
- ✓ garantire un livello adeguato dei servizi pubblici.

2.1. Le criticità attualmente visibili nel lungomare sono dovute, come già detto, alla mancanza di una progettazione unitaria che sin dagli anni 50 ha portato alla formazione del borgo, mantenendo sì il lungomare come una arteria vitale, ma senza che ci fosse una strategia unitaria a 360°. Gli interventi che si sono susseguiti nel tempo, anche in virtù di un ruolo riconosciuto del lungomare, hanno colto solo aspetti parziali, prediligendo o, a seconda dei punti di vista, limitando l'utilizzo a diverse categorie di fruitori.

A tutt'oggi infatti il risultato è sotto gli occhi di tutti: la viabilità, fino a poco tempo fa, è stata concepita in modo quasi esclusivo per la viabilità veicolare, riducendo il pedone ad un ruolo esclusivo solo nelle ore serali, con interventi di chiusura del traffico veicolare che potessero garantire una fruizione differente in queste ore del giorno.

Oggi esiste una segnalazione della viabilità pedonale e ciclistica sporadica e troppo spesso insufficiente, risultante dalla segnalazione orizzontale sulla carreggiata stradale, con pochi sporadici tratti di viabilità esclusivamente pedonale.

2.2. Il presente progetto tra le sue specificità dovrà essere concepito per creare una connessione tra le parti nevralgiche del territorio delle quali il Lungomare costituirà la spina dorsale, attraverso la ricerca e la valutazione delle azioni che, sulla base di una riflessione critica del contesto naturale e culturale in cui si collocano, apportino un contributo di qualità nelle trasformazioni del territorio.

Il punto di partenza del progetto sarà l'interpretazione corretta dei luoghi e dei fabbisogni della comunità locale, e l'obiettivo sarà quello di una riconfigurazione di una nuova identità formale a livello urbano che deve trovare la sua matrice nelle vocazioni, nelle caratteristiche e nelle risorse locali.

Avere come punto di partenza l'obiettivo di ricucire il tessuto urbano nei punti attualmente disconnessi porterà ad una futura unità tra le attività del lungomare, con la possibilità di disciplinare quindi in modo integrato le diverse attività commerciali – turistiche – ristorative nate finora in modo puntuale e casuale. Il PUC adottato, di cui il Piano dei Litorali è parte integrante è uno strumento concepito proprio con quell'obiettivo,

Particolare attenzione sarà rivolta alla cura dei rapporti visivi e funzionali fra terra e specchio acqueo e fra parti del paese lontane, viste le attuali difficoltà d'accesso che limitano il raggiungimento di un particolare luogo da un altro.

2.3. L'amministrazione intende ottenere, attraverso questo bando, proposte di sviluppo che assicurino una migliore fruibilità delle 'opportunità' offerte dal centro urbano, che qualifichino notevolmente l'intera area balneare e salvaguardino gli ambienti naturali inibendo, quando questo risulti necessario, l'accesso ai mezzi motorizzati. Sarà così assicurata una più corretta e sicura circolazione pedonale e ciclabile e potranno essere risolte anche le problematiche di accessibilità da parte delle persone diversamente abili.

- ✓ Realizzazione di collegamenti alternativi a quelli veicolari privati dedicando

particolare attenzione all'infrastrutturazione per una mobilità alternativa allo scopo di assicurare un sistema integrato di fruibilità per tutti gli utenti.

- ✓ Stimolare la nascita di nuove attività differenti e complementari e concepire in modo più organico quelle già esistenti, integrandole con attività di cerniera tra quelle già esistenti.
- ✓ Rivitalizzazione delle zone del lungomare che oggi sono 'di passaggio', unitamente alla valorizzazione degli ambiti già caratterizzati da un tessuto economico più consolidato.
- ✓ Creare posti di lavoro a favore dei residenti nell'ambito nonché agevolare l'integrazione culturale ed economica di attività legate alla presenza stagionale di immigrati.
- ✓ Promozione delle pari opportunità tra uomini e donne.
- ✓ Insediare attività economiche con caratteristiche peculiari e di elevata qualità.
- ✓ Sostegno finanziario all'avvio di nuove iniziative imprenditoriali ed azioni di mantenimento, valorizzazione e potenziamento delle attività esistenti.
- ✓ Trasmissione del know how necessario per il mantenimento dei mestieri tradizionali e per il trasferimento di competenze e strutture a neo imprenditori.
- ✓ Promozione di attività culturali di conoscenza e valorizzazione del territorio.
- ✓ Promozione di attività legate alla fruizione turistica, attraverso strumenti informatici di e-commerce e promozione turistica a livello globale.
- ✓ Investimenti di attività economiche caratterizzate da parametri di alta qualità.
- ✓ Affiancamento di nuovi imprenditori ai gestori delle attività tradizionali esistenti.
- ✓ Supporto delle attività economiche con la fornitura di servizi mirati in particolare nella fase di start up.
- ✓ Ideazione e realizzazione di iniziative, infrastrutture e servizi innovativi al servizio delle attività economiche.
- ✓ Riuso dei locali ora inutilizzati al piano strada degli edifici prospicienti il lungomare per insediarvi nuove attività economiche.

2.4 L'apertura dell'Acquario nel luglio 2010 ha reso ancora più sfaccettata la situazione e nonostante questo fosse un intervento concepito oltre 20 anni fa, oggi che è funzionante ed efficiente deve ancora trovare una reale integrazione con il sistema delle spiagge a nord (S'abba Meica, Ziu Martine, Fulli) e a sud (Palmasera, Sos Dorroles) e con le altre realtà esistenti (Porto, Lungomare, Centro Educazione Ambientale, ecc).

La sfida è perciò quella di procedere per piccoli passi (stralci del progetto) che consentano alle diverse realtà esistenti di iniziare a dialogare fra loro e a continuare a farlo con continuità, anche nell'ottica della futura realizzazione del nuovo porto turistico di Cala Gonone.

L'intervento nei suoi passi iniziali, prevedrà la riorganizzazione degli spazi tramite la razionalizzazione del traffico veicolare, l'eliminazione delle barriere architettoniche, la realizzazione di percorsi ciclabili e pedonali, di verde attrezzato e illuminazione, nonché la valorizzazione degli arenili. Oltre a prevedere soluzioni per la mobilità, bisognerà dunque garantire una qualità architettonica e urbana riconoscibile e una fluidità di percorsi, realizzati tramite connessione di più elementi strategici volti in particolare a valorizzare le peculiarità e le unicità di Cala Gonone. L'ambito del fronte mare, oltre che punto di partenza del sistema costiero e del sistema morfologico verso il centro, dovrà diventare un luogo urbano in cui riconoscere i caratteri identitari di Cala Gonone, in cui far dialogare e portare a sintesi formale e funzionale diversi sistemi, e in cui proporre attività turistico ricreative attraenti anche per i residenti.

2.5 Nelle vicinanze del Lungomare, sono presenti due peculiarità storico-culturali del paesaggio, dimenticate persino dagli stessi residenti per mancanza di valorizzazione e di accessibilità agli stessi monumenti: il nuraghe 'La Favorita' e l'antica Villa La Favorita (ormai ridotta a rudere ma attualmente oggetto di un progetto di restauro).

Con la realizzazione del parco della Favorita questi due monumenti, uniti all'Acquario, saranno valorizzati, quindi il progetto che oggi si intende bandire dovrà trovare soluzioni per un collegamento più diretto con gli altri elementi del lungomare.

2.6 Con questa iniziativa si intende attivare un circuito che produca un innalzamento della qualità e della ecosostenibilità dell'offerta turistica. Il progetto dovrà quindi prevedere la conservazione e la ricostruzione del rapporto fra abitato e mare, e garantire una fruibilità turistico-ricettiva in relazione alla vulnerabilità e sensibilità ambientale del sistema.

3. FATTIBILITÀ ECONOMICO – FINANZIARIA

L'attuale bilancio non prevede fondi per l'intervento in oggetto.

Si ritiene tuttavia che l'espletamento del concorso di idee, sensibilizzando sia gli operatori economici (non solo locali) che Enti ed Istituzioni, porti tutti gli attori interessati ad un investimento finanziario senza escludere l'intervento dell'Amministrazione locale con fondi di bilancio o eventuali altre forme di finanziamento.

In assenza di una proposta progettuale la stima di larga massima dell'intervento, basata su esperienze precedenti, può essere quantificata in € 7.000.000,00.

È evidente che detta stima potrà essere suscettibile di rimodulazioni in funzione delle soluzioni che saranno proposte dai partecipanti al concorso di idee.

4. INTERAZIONE CON ALTRI INTERVENTI O INIZIATIVE AVVIATI O PROGRAMMATI IN MATERIA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

L'idea progettuale si innesca su un programma di futuri interventi che prevedono:

- ✓ ampliamento del porto turistico (progetto preliminare approvato e lavori finanziati);
- ✓ realizzazione del parco culturale 'La Favorita' (progetto preliminare approvato e lavori finanziati);
- ✓ recupero e riqualificazione naturalistica e paesaggistica del litorale Palmasera – Sos Dorroles, inserito nel Bando Litus (finanziato dalla Regione).

La prossima realizzazione del nuovo porto turistico di Cala Gonone deve essere un ulteriore caposaldo nel progetto, affinché la nuova struttura nasca già all'interno di un contesto funzionale e connesso.

Il ruolo di questo progetto sarà quello di legare e rendere organici gli interventi già realizzati e quelli programmati per creare una sinergia tra le parti urbane e ambientali che gli stessi interventi andranno a valorizzare.

5. COMPATIBILITÀ CON GLI STRUMENTI URBANISTICI E QUALITÀ DELLA PROCEDURA

La situazione urbanistica attuale del Comune di Dorgali consta di un Piano Regolatore Generale vigente dal 1988 e, dal dicembre scorso, dell'adozione del Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al PPR ed al PAI pertanto ci si trova nel periodo in cui vigono le misure di salvaguardia ai sensi della LR 45/89.

Tutto il territorio comunale, quindi anche l'area oggetto del presente intervento, ricade all'interno degli ambiti costieri previsti dal Piano Paesaggistico Regionale (Ambiti 21 e 22) e gran parte del territorio risulta perimetrato in aree SIC e ZPS.

5.1 Considerata l'estensione dell'area da riqualificare, essa incorpora una pluralità di zone con classificazione urbanistica differente, si va da zone H di salvaguardia paesaggistica e culturale a zone S di servizi per parchi e zone di sosta, ma tutte compatibili con l'idea d'intervento da porre a concorso.

Gran parte dell'area comprende la strada litoranea del centro urbano di Cala Gonone sulla quale prospettano sul lato ovest i fabbricati delle zone B e sul lato est la bellezza del nostro mare con intervalli irregolari di arenili e costoni rocciosi.

L'intervento che il concorso andrà a suggerire, vista la complessità dell'area, dovrà richiedere una molteplicità di nulla osta, che a titolo esemplificativo ma non esaustivo, vanno da quello demaniale e doganale al paesaggistico ed archeologico senza tralasciare il genio civile sia in base alla complessità dell'intervento che si andrà a proporre che ai sensi della L. 64/74.

5.2 Indicare in questo momento una tempistica credibile è un'impresa ardua in quanto i tempi saranno diversi in base alla tipologia ed alla modulazione dell'intervento (per esempio in più stralci funzionali).

Valutando l'intervento in un'unica soluzione e partendo dal progetto di massima vincitore del concorso di idee, la tempistica può essere così articolata:

- 6 mesi per la predisposizione del progetto preliminare da sottoporre alla conferenza di servizi preliminare ai sensi dell'art. 14/bis della L. 241/90 ed invio degli elaborati per la verifica di assoggettabilità a VIA e VAS;
- 90 giorni per la conclusione dei lavori della conferenza di servizi preliminare e delle verifiche di assoggettabilità;
- 6 mesi per la redazione del progetto definitivo da sottoporre alla conferenza di servizi definitiva nella quale saranno espressi tutti i nulla osta necessari;

- 6 mesi per la definizione del progetto esecutivo;
- 4 mesi per pubblicazione del bando ed espletamento gara;
- 3 mesi per l'inizio dei lavori;
- 2 anni, considerata l'interruzione stagionale dei lavori, per la conclusione delle opere.

5.3 Si prevede di coinvolgere tutti gli attori, pubblici e privati, nonché le istituzioni che abbiano competenza in relazione al territorio ed all'intervento proposto al fine di ottenere non solamente i nulla osta obbligatori per legge ma anche consigli e suggerimenti utili a massimizzare il successo dell'iniziativa in un'ottica di sostenibilità e qualità ambientale in primis, senza trascurare le opportunità di sviluppo locale (sociali, economiche, culturali, ecc.).

6. CAPACITÀ DI ATTRARRE RISORSE PRIVATE ATTRAVERSO IL PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO

Il punto di partenza del progetto che si intende attuare è una riqualificazione funzionale del Lungomare, con la ricucitura delle disconnessioni attualmente esistenti.

A tale proposito si rammenta che il lungomare, pur con le sue criticità già evidenziate, è uno dei fiori all'occhiello del borgo di Cala Gonone. Affinché lo stesso possa essere percepito come un 'prodotto' da promuovere sul mercato occorre puntare non sulla promozione di singole attività o realtà (spiagge, ristoranti, alberghi, campeggi, bar, escursionismo, maneggi ecc.), ma sulla promozione dell'insieme con tutte le sue numerose sfaccettature.

La prima cosa da fare è dare impulso all'identità di Cala Gonone e il punto di partenza sarà proprio una ricompattazione dal punto di vista fisico.

Si dovrà poi creare un simbolo grafico che crei un'identità ed un'identificazione con il territorio, che servirà ad imprenditori e soggetti di promozione (Comune, Provincia, Regione, Comunità Montane, CCIAA, Aziende di Promozione Turistica, GAL, Consorzi turistici, Associazioni di categoria, Imprese del settore (agriturismi, aziende vitivinicole e agricole, ristoranti, alberghi, ecc.), ma anche ai soggetti destinatari del messaggio. Il simbolo grafico potrebbe essere anche affiancato ad una serie di iniziative che rendano le attività riconoscibili e invitanti dal punto di vista estetico (per esempio promuovere l'uso di recinzioni o colorazioni particolari delle facciate degli edifici prospicienti il Lungomare).

L'immagine del territorio sarà tanto più forte quanto più riconoscibile sarà la sua identità, che si dovrà esprimere anche graficamente. Un simbolo non potrà descrivere le innumerevoli bellezze ma sarà indispensabile per rappresentare in sintesi il nostro paese e rendere immediatamente riconoscibile la sua offerta. Quindi, l'amministrazione Comunale ha, con questo progetto, la possibilità di mettere in campo conoscenze e risorse, non solo finanziarie, ma soprattutto conoscitive e di indirizzo per poter dare una direzione di scelta a quelle che vogliono essere le iniziative per la riqualificazione funzionale del Lungomare e quindi anche di tutto il 'prodotto' Cala Gonone.

Le scelte dell'amministrazione potranno essere di incentivo per la creazione di attività che si affiancano a quelle già esistenti dell'ambito della ristorazione.

La promozione di un prodotto o di un territorio che deve essere una sinergia fra istituzioni, imprese e operatori, è un mero aspetto operativo che ha come obiettivo principale quello di raggiungere uno o più specifici target di consumatori, ma prima ancora della promozione turistica si deve porre l'attenzione sull'identificazione e sull'identità da creare in primo luogo nei residenti e negli operatori economici e poi nei destinatari finali delle azioni intraprese.

Si dovranno pertanto incentivare, sostenere e incoraggiare:

- ✓ valorizzazione dei mercatini etnici, già esistenti ma dislocati in punti molto distanti tra loro;
- ✓ attività di promozione dei prodotti tipici della gastronomia locale
- ✓ attività di promozione del pregiatissimo artigianato dorgalese
- ✓ attività di promozione dell'intero territorio dorgalese e delle sue specificità ed unicità storiche ed archeologiche
- ✓ mostre fotografiche all'aperto di vario genere;
- ✓ valorizzazione, con serate a tema, dei gruppi musicali locali, dei gruppi folkloristici locali, delle associazioni corali, dei gruppi di ballo, ecc.
- ✓ attività di promozione culturale della poesia sarda
- ✓ presentazione e /o promozione di libri di scrittori locali

✓ serate a tema per bambini

Il tutto coordinato dall'Amministrazione Comunale, che oltre a fornire risorse dal punto di vista finanziario, può trovare negli imprenditori locali gli sponsor per una parte delle iniziative in modo che la 'passeggiata' nel Lungomare non sia semplicemente un itinerario suggestivo dal punto di vista paesaggistico ma diventi occasione per i turisti di vivere la vacanza come un'esperienza di arricchimento personale e di interazione con i residenti. Non ultimo andranno promosse e sviluppate iniziative con altri Comuni che offrono itinerari e caratteristiche di diverso tipo.

IL LEGALE RAPPRESENTANTE
