

RELAZIONE PRELIMINARE

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA RELATIVE
AL PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE
URBANISTICA EDILIZIA E AMBIENTALE (L.R. 29.4.94 n.16)
IN TORREGRANDE, REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO
TURISTICO ALBERGHIERO

1. Opere di Urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione secondaria, che riguardano le immediate vicinanze dell'area di intervento del complesso turistico residenziale sito nell'ex-area SIPSA, interessano principalmente:

- condotta idrica di adduzione per gli usi potabili;
- condotta idrica di adduzione per l'impianto antincendio e di irrigazione della pineta e delle zone verdi;
- condotta di convogliamento dei liquami al depuratore esistente;
- potenziamento ed adeguamento dell'impianto di depurazione esistente di proprietà comunale per renderlo idoneo a trattare i liquami derivanti dalla realizzazione del complesso ricettivo;
- adeguamento della viabilità esistente di collegamento con il pontile e realizzazione dei parcheggi indicati negli elaborati progettuali, con particolare riferimento al progetto approvato nell'ambito del bando RAS "Litus";
- realizzazione della nuova strada di accesso al complesso ricettivo e prolungamento fino alla foce del Tirso con relativi svincoli, parcheggi e segnaletica orizzontale e verticale;
- riqualificazione ambientale del litorale, delle aree comprese nell'intervento e dell'area in concessione (attuale pineta) secondo gli specifici elaborati progettuali allegati; (pulizia pineta intrapresa nel Giugno 2013, Analisi e Studio sulla Riqualificazione della duna commissionato ed attuato)
- Studio di fattibilità per il recupero e la rifunzionalizzazione del pontile, di concerto con gli enti competenti e avvio delle azioni di recupero, che verrà definito alla luce delle ulteriori elaborazioni progettuali. (Studio attuato)

Gli interventi previsti sono stati suddivisi come segue:

1 - Risanamento strutturale del pontile, che versa attualmente in condizioni critiche, mediante demolizione della piattaforma esistente e sostituzione con un nuovo corpo a sud-est riparato dai venti dominanti e con l'aggiunta di una nuova porzione di pontile galleggiante a livello dell'acqua, in modo da consentire l'attracco di piccole imbarcazioni e gommoni. Il collegamento verticale al pontile avverrà con una scaletta di acciaio di cui sarà già predisposto l'alloggio nella struttura del chiosco-lanterna sopra il pontile.

2 - Razionalizzazione della sosta auto e creazione di una piazza alberata nei pressi del pontile: si prevede di eliminare l'asfalto presente, che versa in stato di degrado e rivestimento del sottofondo già presente con terra

battuta. La piazza verrà alberata a formare un grande tetto verde composto da un centinaio di Tamerici, che saranno distribuite secondo una griglia regolare più fitta verso i lati esterni della piazza e verso la spiaggia a sottolineare l'accesso al pontile e al mare. Le Tamerici sono note per ionica.

E' inoltre prevista la fornitura di aiuole in legno che andranno a scandire i parcheggi e che saranno dotate di sedute in legno azobè che consentiranno di fruire dell'ombra e di sostare in questo nuovo spazio pubblico.

Si dovrà prevedere la predisposizione dei cavi per la future installazione di elementi illuminanti adeguati.

3 – Realizzazione di un'area di sosta in terra battuta dalla zona a ridosso del complesso e nelle immediate vicinanze del pontile sul margine della pineta posta sul lato dell'intervento;

4 – Realizzazione di una schermatura a verde tramite piantumazione di essenze di Pinus pinea (Pino domestico) della zona di intervento e delle aree di sosta sul lato della strada per il pontile e su quello della strada in terra battuta che conduce agli ingressi sul lato nord-est del complesso turistico alberghiero.

5 – Risanamento del tratto di strada SP2 dalla rotatoria al pontile mediante fresatura del conglomerato bituminoso esistente e rifacimento con 10cm di conglomerato di fondazione 7cm. di binder e 3cm. di strato . Verrà inoltre realizzato un marciapiede ed una pista ciclabile sul bordo strada nel lato esterno alla zona di intervento, e di una fascia di parcheggi sul lato interno dell'intervento. I percorsi ciclo-pedonali in terreno stabilizzato condurranno a sud verso il pontile e a nord verso la Borgata marina di Torregrande: questo consentirà di attraversare le dune nel rispetto dell'ambiente naturale e di fruire della pineta con adeguati strumenti di tutela che ne impediscano l'uso improprio (recinzioni di legno e corde, cartelli informativi).Lungo la strada è prevista la l'installazione di apparecchi illuminanti che consentano una illuminazione adeguata ma integrata nel contesto turistico ambientale ed inoltre la realizzazione di una rete per lo smaltimento delle acque di prima pioggia.

E' facile immaginare che i percorsi ciclo-pedonali verranno sviluppati e terminati, arricchiti con attrezzature che consentano l'uso della pineta nelle ore più calde dell'estate e in connessione alle attività che si insedieranno sull'area ex-Sipsa, sull'area di proprietà del Consorzio di Bonifica, nonchè su quelle del campeggio Spinnaker.

6 – Adeguamento della strada sterrata che dalla rotonda stradale conduce al lato nord-est dell'area di intervento e piantumazione di essenze di Pinus pinea tali da schermare il complesso turistico e le aree di sosta presenti a ridosso della strada.

7 –Nuova sistemazione degli ingressi al complesso attraverso l'utilizzo della strada sterrata esistente, adeguata alle esigenze di accesso al sito in progetto.

8 – Realizzazione di una fascia di verde a Pinus pinea sul margine est del

complesso in modo da ricongiungersi alla pineta esistente.

9- Revamping del depuratore esistente e costruzione del terziario onde consentire l'utilizzo dell'acqua depurata per uso irriguo (golf e verde pubblico e privato)

10- Nuova adduzione idrica da Torregrande, necessaria per il nuovo insediamento turistico e nuova rete fognaria per il collegamento dello stesso al depuratore

Situazione attuale dell'area

L'area attualmente versa in uno stato di grande degrado e abbandono. La totale assenza di servizi ed attività che richiamino una frequentazione assidua, portano allo sfruttamento selvaggio delle aree dunali, che vengono utilizzate come parcheggio e come deposito di spazzatura.

Il pontile, nonostante il suo stato di degrado a causa del quale risulta inaccessibile, viene comunque utilizzato dai pescatori per la tranquillità della zona e da ragazzini come base per i tuffi .

La struttura è fortemente compromessa a causa delle ultime mareggiate invernali, pertanto necessita di un intervento importante di ristrutturazione e consolidamento con un ridimensionamento e con l'ausilio di moli galleggianti in modo da creare un approdo turistico per piccole imbarcazioni.

L'area intorno al molo è segnata dalla totale assenza di servizi. Inoltre la qualità dell'acqua non eccellente come in aree limitrofe (Sinis) attira solo bagnanti locali, amanti della tranquillità.

In questo contesto il progetto proposto è inteso come il primo segnale di un'inversione di tendenza che possa portare al ripensamento più generale della spiaggia di Torregrande e del porto commerciale, tessendo nuovi legami tra i due lati della foce del Tirso. Per questo il progetto è concepito come un insieme di azioni incrementalì, di passi tra di loro coerenti, ma dotati di autonomia di realizzazione, che possano essere fin da subito utilizzati e percepiti, a cominciare dai primi interventi, come elementi di nuova qualità territoriale e paesaggistica.

I lavori dovranno essere svolti per fasi successive, legate l'una all'altra come conseguenza di uno sviluppo reale dell'area. Lo sviluppo per fasi consente di verificare man mano l'effettiva soddisfazione del pubblico che si prevede cominci a frequentare sempre più numeroso il sito.

Le lavorazioni corrispondenti alla prima fase dovranno essere realizzate velocemente, dando la priorità all'introduzione delle numerose alberature, visti i tempi naturali di crescita.

Sono altresì previste altre opere di miglioramento della qualità generale dell'area in oggetto, attraverso, la pavimentazione della zona compresa tra i due muretti circolari di accesso al pontile, i quali tramite un rivestimento ligneo potranno essere fruiti anche come sedute. L'edificio a ridosso del pontile, dovrà essere messo in sicurezza attraverso un risanamento statico che ne consenta almeno l'uso a deposito, è stato

infatti previsto il suo utilizzo come deposito per gli attrezzi dei bagnini, dei pescatori e dei surfisti che frequentano la zona.

E' prevista la realizzazione delle due terrazze ombreggiate davanti agli edifici da ristrutturare e vocati al riuso: le terrazze saranno realizzate prima degli interventi di ristrutturazione che potranno concretizzarsi in futuro dotando gli edifici di servizi di ristorazione (bar o ristorante) o altro. Le alberature consentono la fruizione nei mesi estivi anche prima dell'insediamento di una specifica attività dentro all'edificio perchè lo scopo principale dell'operazione è quello di rendere fruibile la piazza.

In occasione di questi interventi di risanamento e conservazione degli edifici si dovrà prevedere l'installazione di adeguati elementi illuminanti (a basso consumo, di diversi modelli in base alla fruizione e alla collocazione) e la sostituzione degli elementi presenti lungo il pontile, adatti ad un uso portuale, ma non ad uno civile.

Tali connessioni potranno anche divenire supporto per un percorso sportivo che dal pontile si spinga verso il Tennis Club di Torregrande o verso la foce del Tirso.

Ad ultimare le opere di urbanizzazione secondaria dell'area, concorreranno infine la creazione o l'adeguamento degli impianti idrici, fognari ed elettrici ed antincendio, necessari per l'area in oggetto.

Quadro economico

		Sistemazione strade ed Urbanizzazioni				€ 730.000,00
		Cofinanziamento "Progetto Litus"				€ 200.000,00
		Revamping depuratore				€ 535.000,00
		Trattamento Terziario				€ 360.000,00
		Riqualificazione ambientale Duna Primaria e Pineta				€ 667.000,00
		Cofinanziamento Riqualificazione Pontile				€ 140.000,00
		Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso				€ 50.000,00
		Opere attuate				€ 113.000,00
		TOT.				€ 2.795.000,00

IL Proponente
IVI Petrolifera Spa

Il Tecnico
Arch. Aron Murgia