



1. INTRODUZIONE

Rientra nelle linee programmatiche dell'amministrazione il riassetto e recupero delle aree e degli edifici di proprietà demaniale a Capo Bellavista, a decorrere dall'area portuale, alla fascia costiera ed alla rocca sovrastante. L'intera area è attualmente un "non luogo", disgregato e difficilmente fruibile, nonostante il suo elevato valore paesaggistico - ambientale. L'obiettivo è quello di valorizzare i vari episodi coordinandoli in un sistema di parco integrato con attrezzature, servizi, percorsi che prospettino una soluzione integrata dell'intero sistema, riconducendolo al suo valore intrinseco. Per quanto riguarda le aree naturalistiche del promontorio la Regione Sardegna ha di recente finanziato un progetto di recupero e riqualificazione che prevede la ristrutturazione di alcuni ruderi presenti denominati ex batteria e la realizzazione di percorsi naturalistici.

2. STRATEGIA D'INTERVENTO.

2.1. Complessità del contesto urbano, territoriale e paesaggistico.

L'area oggetto di studio è localizzata nella parte settentrionale di capo Bellavista, lungo la costa

RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICO – AMBIENTALE ED ARCHITETTONICA
PIAZZA SCOGLI ROSSI AD ARBATAX

orientale della Sardegna in territorio di Arbatax –Tortolì. Punto singolare di un'ampia piana che origina una successione di spiagge sabbiose, sia verso Nord che verso Sud, e che contiene oltre ad alcuni centri abitati anche zone umide di pregio tra cui gli stagni di Tortolì e di Orrì e le relative pertinenze, il Capo Bellavista è un promontorio sul mare caratterizzato in prevalenza dalla presenza di rocce granitiche grigie e filoni di porfido rosso e grigio. Luogo privilegiato per l'osservazione dello spazio antropico e naturale, lo sguardo si svolge ad anfiteatro fino ai rilievi che delimitano la piana: il paesaggio più immediato è caratterizzato dalla presenza dell'abitato di Arbatax, che dal proprio porto si sviluppa lungo la direttrice per Tortolì e sulle aree settentrionali dello stesso Capo Bellavista, e dai borghi più recenti di San Gemiliano e Porto Frailis a sud. Malgrado l'attestazione sin dal medioevo di un porticciolo utilizzato per il traffico di legname sia verso la penisola che verso Cagliari, e la presenza nei pressi del porto di una torre costiera della fine del 1500 destinata presumibilmente all'avvistamento delle incursioni saracene, l'origine dell'attuale centro di Arbatax sembra risalire all'Ottocento quando vi si stanziarono taluni pescatori ponzesi ed un piccolo gruppo di toscani interessati all'esportazione del carbone vegetale.

Il Porto di Arbatax, principale approdo della costa centro-orientale, è caratterizzato dalla convivenza di più funzioni: infatti oltre ad ospitare l'unico scalo passeggeri e merci della provincia di Nuoro, mantiene la funzione di porto pescatori e porticciolo per le escursioni turistiche; è inoltre un porto industriale legato soprattutto alle attività dell'Intermare, società del gruppo ENI che realizza piattaforme petrolifere, e della Cartiera di Arbatax.

Le attività del porto industriale sono concentrate sul settore occidentale a ridosso dello stagno di Tortolì, della Spiaggia di Ponente e della prospiciente pineta.

Le attività legate al turismo ed alla pesca sono ospitate in due porticcioli ricavati all'interno del porto in corrispondenza del fronte mare dell'abitato.

La funzione commerciale è invece ospitata nel molo di levante che contiene anche un'area parcheggio consistente; all'ingresso del molo di levante sono collocate la stazione ferroviaria della linea Tortolì - Mandas delle FdS e la stazione marittima in fase di ultimazione.

Retrostante la stazione marittima si trova la **Piazza Scogli Rossi**: una piazza in terra battuta di circa 2000 mq originata dalla cava finalizzata ad ottenere massi con cui realizzare le opere portuali: restituita all'uso collettivo soltanto sul finire degli anni settanta quando fu abbattuto il rifugio antiaereo che vi insisteva, la cava risulta attiva sin dalla fine dell'ottocento essendo presente una

planimetria datata 1895 conservata presso l'archivio di Stato di Cagliari; la cavazione avveniva con esplosivo ed i blocchi portati sui moli a mezzo di binari.

2.2. Capacità dell'intervento di incidere su tale contesto ed effetti attesi dalla sua realizzazione, anche con riferimento al superamento delle barriere architettoniche.

La superficie della piazza è oggi solo in parte fruibile: malgrado sia spesso occupata per usi non consoni alle sue potenzialità, è probabilmente la più nota meta turistica dell'abitato per le caratteristiche scogliere in porfido rosso ed è la sede del festival annuale "Rocce Rosse" di Arbatax. L'obiettivo è quello di restituire continuità tra il promontorio e la piazza sottostante e questa con il contesto urbano e portuale: tale scelta è orientata non solo alla continuità tra luoghi vicini ma alla modificazione della loro stessa identità, trasformandoli da luoghi di arrivo a luoghi di passaggio e fruizione; si definisce così un circuito con quegli ambiti che devono essere integrati nel progetto: il porto, il fronte mare, l'ambiente urbano limitrofo.

La riqualificazione dei waterfront urbani è stata individuata da tempo come obiettivo prioritario nelle strategie operative di numerosi paesi europei, inquadrandola all'interno di una più generale politica tecnica attenta alla sostenibilità ambientale. L'obiettivo è il miglioramento del sistema dell'accessibilità e l'offerta funzionale dello spazio a diretto contatto con il mare, inserendo attrezzature integrative di servizio con l'obiettivo di incidere in maniera significativa sulla vivibilità dell'area, mantenendo la qualità intrinseca dei luoghi con particolare attenzione alla loro identità, riuscendo a coniugare tutela e valorizzazione con un uso efficiente delle risorse disponibili.

Lo studio dovrà altresì recuperare la fruibilità complessiva dell'intera area mediante il raccordo degli spazi e delle differenze di quota attraverso i percorsi pedonali, organizzati a formare un percorso articolato in pendenze graduali e distribuite su tutto lo sviluppo, che garantiscano una fruizione unitaria e comune tra tutti i soggetti: non attraverso la realizzazione episodica di rampe di accesso dedicate ai diversamente abili, in sostanza l'abbattimento delle barriere architettoniche viene inteso non solo come eliminazione fisica degli ostacoli, ma anche come superamento mentale della percezione della diversità, progettando uno spazio comune per tutti, nessuno escluso.

Lo studio dovrà suggerire capienza e dotazioni tecniche valutate più idonee per una corretta fruibilità dell'area in funzione delle manifestazioni per pubblici spettacoli.

2.3. Possibilità di innescare processi di rivitalizzazione economica, sociale e culturale.

L'obiettivo dell'Amministrazione è quello di esplicitare le potenzialità di trasformazione delle aree che più difficilmente sono riconducibili ad interventi tipizzati: in questo senso non si approfondiscono le modalità di intervento in alcune aree che risultano comunque fondamentali per la buona riuscita del nuovo quadro relazionale che viene ad instaurarsi in seguito alla ricucitura degli ambiti individuati:

- riordino del sistema portuale, con particolare attenzione alle aree centrali che devono mirare ad una maggiore continuità con il tessuto urbano;

- l'intervento sul patrimonio edilizio e gli spazi aperti che nell'area del promontorio si presenta caratterizzato da lodevole uniformità: si segnalano in particolare il terrapieno con gli edifici demaniali, la chiesa di Stella Maris ed i due sistemi piazza-residenza prospicienti;

il consolidamento del fronte di cava attualmente in appalto che riesca a coniugare ed a soddisfare le esigenze architettonico - naturalistiche della piazza.

2.4. Capacità di relazionarsi al contesto architettonico-naturale.

La complessità del tema legato al rapporto dello spazio antropizzato con l'acqua, inteso nei molteplici aspetti di ridefinizione o riqualificazione dei waterfront e di rivitalizzazione delle aree portuali, ha offerto lo spunto per avviare un significativo dibattito sulla promozione di interventi in alcuni contesti sensibili di valore storico-monumentale ed ambientale. Questa può essere l'occasione per mettere in atto processi e strategie per la sostenibilità locale, contribuendo alla rivitalizzazione di quest'area attualmente marginale, favorendone il rilancio economico e sociale. Al fine la salvaguardia dell'identità dei caratteri ambientali e la regia dei processi tecnologici di trasformazione assume un ruolo altrettanto rilevante quanto l'efficacia e l'idoneità delle soluzioni tecniche adottate.

2.5. Possibilità di valorizzazione dei beni culturali ed identitari presenti.

Gli interventi dovranno essere affrontati in termini sostenibili attraverso il ricorso a soluzioni e materiali presenti nella tradizione locale così che l'impatto sia ridotto individuando opportuni gradi di conservazione e trasformazione compatibili con l'estrema delicatezza del sito. L'obiettivo sarà la valorizzazione della qualità paesaggistica delle preesistenze associata a soluzioni architettoniche e di design e scelta di elementi di arredo urbano attraverso l'uso e la reinterpretazione dei materiali

della tradizione, degli oggetti che compongono lo spazio pubblico e che manifestano l'identità e la particolarità di un luogo.

3 sostenibilità ambientale ed energetica.

la riqualificazione dei waterfront urbani è stata individuata da tempo come obiettivo prioritario nelle strategie operative in numerosi paesi europei, inquadrandola all'interno di una più generale politica tecnica attenta alla sostenibilità ambientale. Valutare il complesso rapporto tra acqua, ambiente naturale ed ambiente antropizzato, in tal senso si affronta il dibattito sul rapporto individuo-natura, sulla tutela dell'ambiente e lo sviluppo sostenibile dei centri urbani in rapporto con la risorsa acqua. La complessità del tema legato al rapporto tra lo spazio antropizzato con l'acqua, inteso nei molteplici aspetti di ridefinizione o riqualificazione dei waterfront ha offerto lo spunto per avviare la promozione degli interventi in un contesto così sensibile di valore storico-monumentale ed ambientale. L'indirizzo sarà quello orientato verso l'impiego di materiali compatibili con l'ambiente e la scelta di soluzioni che permettano la buona permeabilità del suolo contribuendo alla definizione di interventi a basso impatto, nel rispetto della salvaguardia dei caratteri architettonici del costruito e di quelli naturalistici dell'ambiente. Accanto agli interventi che richiedono comunque stabilità e durabilità – quali quelli per pavimentazioni, delimitazioni o elementi di arredo urbano – si richiedono prestazioni di leggerezza, amovibilità, temporaneità, mitigazione dell'impatto visivo, impiego di materiali ecocompatibili e facilmente riciclabili, facendo quindi ricorso a soluzioni di allestimento piuttosto che a soluzioni permanenti e realizzate con tecnologie pesanti, il cui impatto ambientale e visivo richiederebbe elevati margini di controllo. L'inserimento di attrezzature ed elementi tecnici di tipo leggero contribuisce alla definizione delle condizioni d'uso – passeggiata, sosta, balneazione, fruizione paesaggistico-ambientale e soprattutto riuscire a coniugare la funzione rappresentativa di svolgimento del festival "Rocce Rosse and blues", con l'indicazione della capienza e delle dotazioni tecniche valutate più idonee per una corretta fruibilità dell'area in funzione delle manifestazioni per pubblici spettacoli.

4 Compatibilità con gli strumenti urbanistici e qualità della procedura.

4.1 verifica strumenti urbanistici vigenti.

Il PRG vigente individua l'area come zona H1 salvaguardia e tutela ambientale. Il PUC adottato dal comune, la cui approvazione definitiva è in itinere, individua l'area come zona **G2 – servizi generali**.

Il progetto, mirando ad una riqualificazione ambientale del sito senza la previsione di opere di particolare infrastrutturazione, sarebbe compatibile con l'attuale destinazione di PRG, oltre che con quella proposta dal PUC; questa'ultima, più consona all'area, garantirebbe la possibilità di un intervento maggiormente incidente, che preveda anche spazi strutturati a servizio della collettività. A seconda delle previsioni progettuali che la proposta conterrà, si dovrà perfezionare la variante al PRG da H1 in G contestuale all'approvazione del progetto.

4.2 Coinvolgimento di altri attori, istituzioni interessate.

Il progetto riguarda la valorizzazione di un'area demaniale. Sarà pertanto necessario il coinvolgimento della Regione a titolare del bene. Poiché la sistemazione dell'area potrebbe prevedere l'abbattimento di alcuni edifici demaniali, attualmente posti letteralmente "a tappo" dell'ingresso all'area, sarà necessario l'intervento degli Enti responsabili del demanio pubblico.

4.3 Capacità di attrarre risorse private attraverso il partenariato pubblico privato.

L'amministrazione comunale ha già intrapreso la strada della variazione al programma delle opere pubbliche 2011-2013 mediante adozione da parte della Giunta Municipale della bozza di variante al programma, che prevede l'intervento di riqualificazione delle aree di che trattasi, mediante l'utilizzo delle risorse di 1,1 milioni di euro previsti in favore del Comune di Tortolì nell'ambito dell'accordo pubblico privato relativo all'intervento "Janas". Si punto inoltre all'attivazione di forme di partenariato pubblico-privato legate più in generale alla gestione del monumento "Rocce Rosse". Sicuramente, sarà costituibile nel breve tempo il partenariato con l'Associazione Rocce Rosse and blues che organizza da anni eventi musicali di rilevanza regionale e talvolta nazionale.

arch. Iara Marteddu