

CONCORSO DI IDEE

PER LA RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE E PAESAGGISTICA DEL CAMPEGGIO DI SA MESA LONGA

L'intervento si localizza nell'isola amministrativa della marina di San Vero Milis, in posizione baricentrica rispetto alle borgate di Mandriola, Su Pallosu e Sa Rocca Tunda, in zona F turistica (F° 24 mappale 14/a) della superficie di Ha.5.00.00, tra la spiaggia di Sa Mesa Longa e lo stagno di Sa Salina Manna, al bordo della strada provinciale n. 10.

La storia del campeggio di Sa Mesa Longa.

Il progetto di costruzione venne approvato dal Consiglio Comunale il 29 giugno 1982, con un finanziamento regionale di £. 1.101.053.000,00 pari al 95% dell'investimento. I lavori furono affidati, all'inizio del 1984, all'Impresa IMOCO. Nello stesso anno, dopo pochi mesi, ebbe inizio un contenzioso con l'Impresa, il cui arbitrato si concluse a danno del Comune con una spesa sostenuta di £. 1.367.889.000,00 per *un'opera assolutamente inutilizzabile* – così la sentenza della Corte dei Conti. Per completare il campeggio nel 1988 sarebbero occorse £. 3.667.981.500.

Nel 1999, il Consiglio Comunale approvava un Progetto che prevedeva un investimento di £. 4.995.000.000 a valere sul *PIA Or.04 Sinis Muntiferru*, la riqualificazione, il completamento e la gestione del campeggio. Di contro, il Comune concedeva l'area del campeggio con le strutture già realizzate, per vent'anni.

La Società eseguì solamente alcuni lavori, ma non li ultimò e il campeggio non fu mai aperto. Il sito riprese lo stato di degrado e di abbandono anteriore alla concessione.

Il contratto venne risolto nel 2006 e il progetto non fu mai terminato e le opere sono rimaste incompiute. Attualmente residuano alcuni edifici, recuperabili, tra cui alcuni complessi di servizi igienici e le opere di urbanizzazione (vedi tavole allegate) e la recinzione. Il resto dell'area presenta un parziale processo di rinaturalizzazione con la ricrescita della macchia mediterranea tipica di questa zona.

Perché il concorso di IDEE PER SA MESA LONGA

L'idea di avvio è di **proporre una nuova progettazione** capace di reinserire nell'ambiente naturale originario e nell'ambito costiero urbano quest'area mantenendo allo stesso tempo l'utilizzabilità, previa **riqualificazione paesaggistica e funzionale**.

Strategia e obiettivi che l'intervento vuole perseguire:

| | |
|------------------|--|
| STRATEGIA | favorire l'accesso ai beni comuni, promuovere lo sviluppo sociale-economico-culturale-identitario e sostenibile della comunità con un turismo alternativo alle seconde case e con valorizzazione integrata delle risorse paesaggistiche, ambientali, culturali e identitarie |
|------------------|--|

| | |
|----------------------------|---|
| OBIETTIVO GENERALE | riqualificare, valorizzare e mettere a reddito i beni comunali significativi dal punto di vista ingegneristico-architettonico e culturale-paesaggistico |
| OBIETTIVO SPECIFICO | riqualificazione, recupero e riattamento del campeggio di <i>Sa Mesa Longa</i> con eccellenza architettonica-paesaggistica, salubrità, accessibilità e confort ambientale con standard energetici passivi |

Complessità del contesto urbano, territoriale e paesaggistico in cui si inserisce l'intervento

L'intervento si svolgerà su uno **spazio baricentrico rispetto alle cinque borgate marine** del Comune di San Vero Milis. La sua collocazione è, infatti, al bordo della strada provinciale che unisce le borgate di **Mandriola, Su Pallosu e Sa Rocca Tunda** e a pochi Km da **S'anea Scoada e Putzu Idu** con un carico veicolare molto intenso nel periodo estivo. La realizzazione interrotta di una struttura da adibire a campeggio nello spazio naturale di macchia mediterranea, iniziata nel 1984 e mai completata, sebbene dotata di opere di urbanizzazione, pone il problema: a) della sua riqualificazione con il recupero e il completamento dei manufatti, in un contesto socio-economico-normativo differente dal 1981 (anno del finanziamento regionale); b) del completamento e della destinazione-uso-gestione del bene, al servizio del territorio, che osserva e aspetta incredulo da 30 anni che quest'opera possa in qualche forma vedere la fine.

L'intervento si inserisce in un contesto di **alto pregio paesaggistico, ambientale e archeologico**; la sua collocazione nell'ambito del Sito di Interesse Comunitario SIC ITB030038 "Stagno di Putzu Idu (*Salina Manna e Pauli Marigosa*)" ne rende esplicito il valore. In particolare si trova collocato in un sistema dunario di retrospiaggia, nei cui avvallamenti sono presenti piccoli stagnetti temporanei, di alto pregio naturalistico e paesaggistico. L'alto afflusso estivo sulla antistante spiaggia di Sa Mesa Longa, con la presenza fin negli spazi dunari di traffico veicolare, da conto della complessità del contesto che da una parte mantiene inalterati alcuni valori naturalistici mentre dall'altro, il mancato completamento dell'opera non permette di restituire l'area ai suoi naturali utilizzi. La presenza di edifici non terminati e di opere di urbanizzazione, oggi in degrado, possono se opportunamente recuperati, riqualificati e reinseriti nell'ambiente naturale, essere lo strumento essenziale per una nuova vita di questo spazio centrale nell'ambito urbano costiero sanverese.

La sua **collocazione tra la spiaggia di Sa Mesa Longa e lo stagno di Sa Salina Manna**, danno all'intervento una **centralità nella percezione del paesaggio e nella sua fruizione**. In tal senso una riqualificazione può portare alla mitigazione dell'impatto visivo degli edifici e contemporaneamente alla ridefinizione delle vie di accesso oggi invasive rispetto alla porzione di territorio interessato, esaltando il ruolo paesaggistico di **spazio di transizione tra ambienti diversi e privilegiato luogo di osservazione**.

Il sito interessato presenta, oltre ai citati aspetti naturalistici, una **complessa articolazione archeologica e storica incentrata sulla presenza del *Korakodes portus***. Si tratta di un antico porto, citato dalle fonti latine, **approdo naturale in uso sin dal neolitico**, grazie anche alla presenza delle saline naturali di *Sa Salina Manna*, utilizzate come tali sin dall'epoca preistorica e divenute saline di Stato dall'età giudiciale sino al primo novecento, che fornivano una delle più preziose risorse per l'antichità. Nei pressi dell'intervento sono collocate le **aree archeologiche Sa Rocca Tunda** (necropoli a *domu de janas*), della spiaggia di Sa Rocca Tunda (**fonte sacra nuragica**) e di San Lorenzo (**necropoli romana e altomedievale** con edificio presumibilmente ecclesiastico).

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

La proposta deve incidere sul contesto con: la riqualificazione e il completamento della struttura ricettiva

riqualificando e completando l'area di campeggio; la razionalizzazione, riqualificazione, rinaturalizzazione, della viabilità di accesso e il convogliamento dei veicoli a motore in spazi destinati; d) risanamento sovrastrutture impattanti.

I concorrenti devono proporre una riqualificazione funzionale e compatibile con il piano paesaggistico regionale anche in termini di destinazione d'uso.

Sostenibilità ambientale ed energetica.

Il concorso di idee deve assicurare idee progetto che comprendano in termini di soluzione e composizione architettonica, tipologia costruttiva e tutela della risorse ambientali ed energetiche.

Fattibilità economico – finanziaria

La proposta deve essere fattibile, sostenibile sotto il profilo economico e ambientale, compresa la valutazione del carico antropico sostenibile, e deve contenere una valutazione degli investimenti necessari a renderlo funzionale.

Interazione con altri interventi.

La proposta deve interagire con le aree SIC, con il contiguo Centro di turismo equestre, con il Centro informativo dell'Itinerario archeologico di Mandriola, con il Centro Urbano di San Vero Milis.

Compatibilità con gli strumenti urbanistici e qualità della procedura

Il Comune di San Vero Milis possiede un programma di fabbricazione che risale al 1979. E' in corso la redazione del PUL e del PUC. Nella cartografia del PPR l'area di riferimento è classificata come zona F turistica. L'area di campeggio è, sotto il profilo urbanistico, un piano attuativo in fase di realizzazione, a iniziativa comunale - vi sono infatti opere di urbanizzazione in parte realizzate. L'amministrazione è orientata alla riqualificazione dell'area, alla risoluzione del degrado e alla gestione compatibile e sostenibile del servizio.

Capacità di attrarre risorse private

La proposta dovrebbe avere la capacità di attrarre risorse private.