

COMUNE DI OLBIA



PIANO URBANISTICO COMUNALE IN ADEGUAMENTO AL PPR E AL PAI

OLBIA	FASE 2 - DALLA CONOSCENZA AL PROGETTO
R.1	PAESAGGIO E PROGETTO DI PIANO Relazione generale

COORDINATORE

Prof. Giuseppe Scanu

SINDACO

Dr. Settimo Nizzi

COLLABORATORI

Pianif. Gianluca Scanu
Dott. Adriano Benatti

DIRIGENTE

Ing. Davide Molinari

CARTOGRAFIA



Ser.Pro. S.r.L.S.

Delibera di adozione n.

del

Delibera di approvazione n.

del

APRILE 2025

COMUNE DI OLBIA

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Fase II – Dalla conoscenza al progetto
Paesaggi e progetto di territorio

APRILE 2025

INDICE

INDICE.....	2
1. INTRODUZIONE	3
1.1 IL QUADRO OPERATIVO	3
1.2 PREMESSA	7
2. DAL PAESAGGIO AL PROGETTO	9
2.1 IL PAESAGGIO: COSA È?	9
2.2 IL PAESAGGIO COME NUOVO PARADIGMA DEL PROCESSO DI PIANO	12
2.3 RAPPRESENTARE IL PAESAGGIO	15
2.4 UN APPROCCIO METODOLOGICO	17
2.5 PROSPETTIVE DI RAPPRESENTAZIONE DEI PAESAGGI	18
3 IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE	21
3.1 LA NUOVA PROGRAMMAZIONE SU BASE PAESAGGISTICA.....	21
3.2 LA STRUTTURA DEL PPR	22
3.3 GLI AMBITI DI PAESAGGIO PER IL COMUNE DI OLBIA.....	24
3.4 GLI INDIRIZZI D'AMBITO	29
4 OLBIA E I SUOI PAESAGGI	34
4.1 IL PERCORSO METODOLOGICO	34
4.2 I PAESAGGI	37
4.2.1 <i>Le strutture fisiche di base</i>	37
4.2.2 <i>Dalle strutture ai sistemi agli ambiti</i>	42
4.2.3 <i>La strutturazione dei paesaggi: verso la gestione</i>	51
4.2.4 <i>Paesaggio e beni culturali</i>	57
4.2.5 <i>Valore e trasformazione dei paesaggi</i>	64
4.2.6 <i>Il paesaggio extraurbano: un territorio da tutelare e valorizzare</i>	73
5 PIANIFICARE SU BASE PAESAGGISTICA	76
5.1 LA COERENZA TRA INDIRIZZI, OBIETTIVI, AZIONI.....	76
5.2 DAL PAESAGGIO ALLA ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO EXTRAURBANO	83

1. INTRODUZIONE

1.1 Il quadro operativo

Come ricordato nella Relazione generale del riordino delle conoscenze con specifico riferimento all'assetto ambientale, la deliberazione di Giunta n. 36/07 del 5.9.2006 e le NTA del PPR pubblicate nel BURAS del 6.9.2006, dispongono che i comuni il cui territorio è ricompreso in toto o parzialmente all'interno dell'Ambito 1 di paesaggio (quello costiero), debbano redigere l'adeguamento del Piano Urbanistico Comunale al PPR e al PAI, sancendo di fatto l'interdipendenza tra i due strumenti.

La stessa relazione traccia il percorso finora seguito dalla pianificazione urbanistica del comune di Olbia, a iniziare dalle prime fasi di avvio dei lavori, quando ancora si trattava di Piano Regolatore Generale, per poi passare al Piano Urbanistico Comunale adeguato al Piano Territoriale Paesistico e, infine, al PUC adeguato al PPR e al PAI. Un percorso lungo e complesso, come si è visto, in cui hanno giocato diversi fattori, da quelli tecnici a quelli politici a quelli amministrativi e che nonostante abbia prodotto in diverse occasioni l'adozione del Piano da parte del Consiglio comunale, non ha però mai sostanzialmente gli effetti della progettazione in quanto essi sono stati, per diversi motivi, sistematicamente annullati o giudicati improcedibili.

Se l'Amministrazione eletta nel 2011, ha ripreso vigorosamente il problema dell'adozione del PUC stabilendo un percorso molto deciso, riorganizzando le competenze e ristrutturando il gruppo di coordinamento e di lavoro, soprattutto in merito all'assetto insediativo, nell'intento di approdare a un risultato definitivo, si deve a quella successiva, eletta nel 2016, il merito della ripresa dello stato dell'arte (fermo appunto all'inizio del 2016) e della prosecuzione dei lavori fino alla definitiva proposta di adozione.

Su questo percorso ha influito in maniera determinante l'evento Cleopatra del 18 novembre del 2013, con il disastro che ha causato notevoli danni alla città e la perdita di diverse persone e ha implementato notevolmente l'attenzione sul PUC, sugli aspetti idraulici e sulla redazione degli studi di compatibilità e di adeguamento del PUC al PAI con non poche ripercussioni sulle fasi di esame e approvazione di quest'ultimo da parte della Regione.

Successivamente all'alluvione originato dall'evento Cleopatra, infatti, l'Amministrazione, con le delibere di Giunta comunale, n. 135 del 18.4.2014 e di Consiglio comunale n. 47 del 19.5.2014 ha definito i nuovi indirizzi programmatici sia per la stesura del piano di assetto idrogeologico comunale, sia del piano urbanistico in adeguamento al PAI e al PPR, riformulando altresì la Struttura dell'Ufficio del piano e ponendo le basi per la realizzazione dei nuovi strumenti di pianificazione. Successivamente, la presa d'atto da parte dell'Amministrazione della necessità di definire la pianificazione urbanistica, ha prodotto un'intesa operativa con la Regione, il cui protocollo è stato stipulato il 1.7.2014, grazie alla quale si è stretto un patto collaborativo sia per la verifica dei risultati prodotti nelle fasi di riordino delle conoscenze, con l'eventuale validazione o le necessarie integrazioni, sia per l'adeguamento del lavoro ai nuovi criteri adottati dopo l'Accordo di Programma stipulato tra la stessa Regione e le due Soprintendenze per quanto concerne la definizione dei beni culturali e paesaggistici, sia come supporto di riferimento operativo per la stesura delle regole e del progetto di piano.

Questo protocollo ha consentito la chiusura definitiva della fase di riordino delle conoscenze¹, sancito dalla sottoscrizione di un protocollo in cui si stabiliscono le certezze

¹ Il riordino delle conoscenze ha tenuto conto delle Linee guida emanate dall'Assessorato dell'Urbanistica della Regione Sardegna che hanno correttamente indirizzato e, soprattutto omogeneizzato, le procedure di analisi e di rappresentazione dei dati fornendo nel contempo una giusta cornice di riferimento per l'elaborazione dei progetti

operative e procedurali soprattutto per quanto concerne la salvaguardia e la gestione dei beni paesaggistici e dei beni culturali storico – archeologici e monumentali.

Le elezioni amministrative comunali del 2016 hanno prodotto un cambio nella guida politica cui, comunque, ha fatto seguito la ripresa dei lavori di predisposizione del PUC senza, tutto sommato, un cambio sostanziale degli indirizzi generali della pianificazione.

Il Consiglio Comunale, infatti, nella seduta del 31 agosto del 2018 recepisce La Delibera dalla Giunta Comunale n. 328 del 30 agosto 2018 con le Direttive per la redazione del PUC in adeguamento al PPR e al PAI. Tale documento conferma l'intento di continuare il percorso di pianificazione già avviato, in armonia con gli indirizzi e gli obiettivi del Piano Paesaggistico Regionale e del Piano di Assetto Idrogeologico. L'intento è quello di valorizzare, tutelare e gestire il patrimonio ambientale, storico e insediativo, espressione dell'identità locale e fondamentale risorsa per il futuro e favorire, allo stesso tempo, uno sviluppo economico sostenibile con particolare attenzione al potenziamento e riorganizzazione del sistema turistico. Viene però introdotto l'assunto, conformemente a quanto previsto dall'art.75 delle NTA del PPR, della predisposizione di specifici e dettagliati Progetti Norma e Progetti Integrati/Progetti di sviluppo urbano, al fine di evitare il rimando a futuri piani attuativi generici e non in linea con la visione unitaria di armonizzazione dello sviluppo. Tuttavia, pur condividendo l'impianto generale del progetto, vengono fornite le seguenti, ulteriori, direttive:

- Razionalizzazione dell'edificato delle zone E (agricole), con specifico riferimento alle zone E4;
- Potenziamento della viabilità primaria e secondaria in ambito urbano con la formulazione di una proposta progettuale che preveda la demolizione dei viadotti a mare e realizzazione di tunnel di collegamento alternativo;
- Maggiore dettaglio della parte normativa relativa all'attuazione dei progetti norma;
- Ulteriore contenimento delle aree di espansione dei centri urbani;
- Adeguamento del PUC in conformità alle disposizioni del Piano di Utilizzo dei Litorali;
- Adeguamento del PUC rispetto alle opere di mitigazione del rischio idraulico;
- Potenziamento del comparto turistico alberghiero;
- Potenziamento della portualità esistente e previsione di nuova portualità.

Successivamente, il 1° ottobre del 2018, il Consiglio Comunale approva la proposta di deliberazione del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio n. 88 del 31/08/2018, con la delibera n. 90 che sanciscono definitivamente le direttive per la redazione/ultimazione del progetto di PUC.

L'entrata in vigore della L.R. 1/2019, detta legge di semplificazione, ha sostituito l'art. 20 della L.R. 45/1989 modificando il procedimento di formazione del Piano Urbanistico Comunale. Il processo di redazione – adozione del progetto di strumento urbanistico ha quindi tenuto conto delle nuove indicazioni, adeguando i risultati cui di fatto si era già pervenuti alla nuova procedura la quale, sostanzialmente, pur non entrando nel merito della strutturazione compositiva del PUC, definisce i diversi momenti del rapporto tra il Progetto e le istituzioni deputate alla sua approvazione, a iniziare proprio dal Consiglio comunale. La versione novata dell'art. 20 della legge regionale 45/89, infatti, recita:

di PUC. A tutt'oggi, com'è noto, queste linee guida sono ancora incomplete rispetto alle previsioni originarie che le vedevano a supporto di tutte le fasi elaborative del PUC mentre finora sono state prodotte solo quelle relative alla fase del riordino, per altro reperibili ancora in bozze sul sito regionale.

- “1. Entro centoventi giorni dall'entrata in vigore della Legge di semplificazione 2018, i comuni, singoli o associati, deliberano l'avvio del procedimento per la formazione del PUC. Contestualmente i comuni, singoli o associati, comunicano all'autorità competente in materia ambientale l'avvio del processo di VAS del PUC e, laddove non si sia ancora dato corso, avviano l'elaborazione dello Studio comunale di assetto idrogeologico ai sensi degli articoli 8 e 37 delle Norme tecniche di attuazione del Piano di assetto idrogeologico (PAI). La mancata deliberazione di avvio del procedimento determina la decadenza dall'erogazione dei contributi economici di cui all'articolo 41 della legge regionale n.45 del 1989.*
- 2. Il PUC, nella sua stesura preliminare, è presentato dal sindaco al consiglio comunale entro i successivi centottanta giorni. Il Piano urbanistico preliminare contiene gli indirizzi per la pianificazione, le analisi e le valutazioni preliminari inerenti agli aspetti relativi all'assetto idrogeologico, agli aspetti paesaggistici, ambientali, storico-culturali e insediativi, richieste ai fini dell'adeguamento al PPR e il Rapporto ambientale preliminare comprendente le informazioni richieste dall'Allegato VI alla parte II del decreto legislativo n.152 del 2006.*
- 3. Entro gli stessi termini il consiglio comunale adotta lo Studio comunale di assetto idrogeologico, di cui al comma 1, e lo sottopone alla procedura di approvazione da parte del Comitato istituzionale dell'Autorità di bacino di cui all'articolo 7 della legge regionale 6 dicembre 2006, n.19 (Disposizioni in materia di risorse idriche e bacini idrografici). In attesa dell'adozione dello studio comunale di assetto idrogeologico da parte dell'Autorità di bacino regionale, nelle nuove aree di pericolosità il consiglio comunale prevede, quali misure di salvaguardia di cui al comma 7 dell'articolo 65 del decreto legislativo n.152 del 2006, l'applicazione delle relative norme del PAI.*
- 4. Il consiglio comunale, entro i successivi trenta giorni, delibera sul Piano urbanistico preliminare e lo trasmette all'autorità competente in materia ambientale. Il Piano è pubblicato sul sito internet istituzionale del comune, dell'autorità competente in materia ambientale e della Regione, ai fini della consultazione preliminare di cui all'articolo 13 del decreto legislativo n.152 del 2006, ed è presentato, unitamente all'autorità competente in materia ambientale, in apposite sedute di consultazione pubblica.*
- 5. L'adozione preliminare dello Studio comunale di assetto idrogeologico da parte del Comitato istituzionale dell'Autorità di bacino costituisce l'atto necessario per la prosecuzione dell'iter approvativo del PUC.*
- 6. Il comune predispone il PUC nel termine di centottanta giorni dalla approvazione del Piano preliminare. Il PUC è adottato con deliberazione del consiglio comunale.*
- 7. Entro quindici giorni dall'adozione il PUC, corredato della deliberazione del Comitato istituzionale dell'Autorità di bacino relativa alla adozione preliminare della variante ai sensi dell'articolo 37 delle Norme di attuazione del PAI, del Rapporto ambientale, della sintesi non tecnica e, qualora necessario, dello Studio di incidenza ambientale, è depositato a disposizione del pubblico presso la segreteria del comune e presso la sede dell'autorità competente in materia ambientale anche ai fini del decreto legislativo n.152 del 2006 e dell'articolo 37 delle Norme di attuazione del PAI. Dell'avvenuta adozione e del deposito è data notizia mediante pubblicazione di un avviso sul BURAS e sul sito internet istituzionale del comune, dell'autorità competente in materia ambientale e della Regione.*
- 8. I piani urbanistici comunali adottati in assenza anche di uno dei sopracitati documenti, nonché della deliberazione del Comitato istituzionale dell'Autorità di bacino relativa alla adozione preliminare della variante ai sensi dell'articolo 37 delle Norme di attuazione del PAI, sono improcedibili e non possono essere sottoposti alla conferenza di copianificazione di cui al comma 9.*
- 9. Entro il termine di sessanta giorni dalla pubblicazione dell'avviso di cui al comma 7 sul BURAS, chiunque può prendere visione del PUC adottato e presentare osservazioni in forma*

scritta. Entro lo stesso termine il comune convoca, ai sensi dell'articolo 2 bis, la conferenza di copianificazione.

10. ...Omissis”

La norma prosegue poi elencando altri momenti importanti del processo di redazione e di approvazione del PUC il quale entra poi in vigore il giorno successivo alla pubblicazione nel BURAS (comma 19) e deve essere approvato dal Consiglio comunale entro un anno dalla data di adozione. Trascorso tale termine o in caso di mancato svolgimento della conferenza di copianificazione (comma 20) il Presidente della Giunta Regionale può esercitare il potere sostitutivo previsto dall'articolo 9 della legge regionale 12 giugno 2006 n.9 nominando, entro i successivi trenta giorni, un commissario ad *acta* per l'espletamento di tutte le attività di competenza comunale non ancora effettuate.

Di fatto, la modifica più importante, stante lo stato di redazione del piano nel caso di Olbia, è quella relativa alla presentazione al Consiglio comunale del *Progetto preliminare* da parte del Sindaco, prima non prevista, dalla cui data di approvazione (entro trenta giorni) decorrono tutti gli altri momenti di definizione della procedura, compresa l'approvazione finale che deve avvenire entro centoottanta giorni.

Il Progetto preliminare del PUC, come sostanziato dalla delibera del Consiglio comunale n. 54, predisposto sulla base delle azioni già avviate precedentemente, è stato presentato dal Sindaco al Consiglio in data 29.7.2019.

Il 29.8.2019, lo stesso Consiglio comunale, con deliberazione n. 73 in pari data, richiamando la proposta di deliberazione n. 89 del 27/08/2019 del Dirigente del Settore Pianificazione, approva il Progetto preliminare del PUC con gli indirizzi per la pianificazione, le analisi e le valutazioni preliminari inerenti agli aspetti relativi all'assetto idrogeologico, agli aspetti paesaggistici, ambientali, storico-culturali e insediativi e il Rapporto ambientale preliminare comprendente le informazioni richieste dall'Allegato VI alla parte II del decreto legislativo n.152 del 2006.

Da quel momento riprende formalmente la prosecuzione della predisposizione del PUC adeguato al PPR e al PAI, di cui la presente relazione rappresenta la fase di analisi delle conoscenze acquisite relativamente agli assetti ambientale e storico-culturale, con una visione di sintesi di quello insediativo, che si sostanziano, come logica conseguenza dei principi ispiratori del PPR, sulla definizione dei caratteri del paesaggio da cui trarre gli indirizzi per la pianificazione.

Con delibera n. 134 del 29 luglio 2020 Il Consiglio comunale, con l'introduzione di alcuni emendamenti rispetto alla proposta tecnica, adotta il progetto di PUC adeguato al PPR e al PAI, nonostante l'iter di quest'ultimo non si sia ancora concluso e la proposta di variante sia ancora in istruttoria da parte dell'ADIS, cui segue la presentazione delle osservazioni da parte dei cittadini e dei soggetti interessati.

Il successivo esame di coerenza da parte della Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia produce una serie di osservazioni come da nota del 07/04/2021 n.16803.

La ripresa del progetto e il successivo adeguamento e l'integrazione degli elaborati alle osservazioni ha rappresentato un momento di intensa e partecipata rivisitazione della proposta originaria, che ne ha prodotto una rivisitazione pressoché integrale dal ché la decisione di procedere alla riadozione del PUC. anche in virtù del fatto che nel frattempo, il 21/11/2024 è avvenuta la pubblicazione della variante PAI nel BURAS sancendo così la chiusura di una lunga e tormentata procedura tecnico-amministrativa.

1.2 Premessa

Nella schematizzazione concettuale delle Norme tecniche per l'adeguamento dei PUC al PPR predisposte dalla RAS e prima richiamate, le ulteriori fasi previste a seguire quella di verifica delle conoscenze sono la Fase 2) Riconoscimento dei paesaggi, la Fase 3) domanda e la Fase 4) Scrittura delle regole.

La presente relazione copre quindi la fase 2 ma risulta in qualche modo comprensiva della fase 3 (in linea generale) ed è propedeutica alla vera e propria fase di progetto, di scrittura delle regole per l'attuazione.

A seguire viene sviluppato l'approccio al progetto vero e proprio, verificando la domanda e costruendo le regole, all'interno di una conformazione operativa in cui la realtà paesaggistica è considerata matrice di riferimento, principale se non unica, del successivo quadro elaborativo. I

Il paesaggio come chiave di snodo della problematica territoriale dell'area da pianificare resta di fatto l'assunto al cui interno dirimere le linee di comportamento progettuale.

A valle del riordino delle conoscenze di cui si è dato atto negli elaborati della prima fase, peraltro già verificati e validati dalla RAS e sostanzianti negli elaborati cartografici alla scala 1:10.000 per tutto il territorio comunale e per le diverse tematiche indicate dalla stessa Regione per quanto riguarda i tre assetti di base del riordino: ambientale, storico-culturale e insediativo, si può quindi approdare al progetto del PUC.

Quest'ultimo può essere inteso come l'esposizione delle modalità di approccio e di intervento sul territorio comunale, dando conto degli obiettivi da perseguire e delle finalità da raggiungere con un'azione integrata e coordinata di gestione la quale, a fronte dell'intervento urbanistico, tenga conto dell'esigenza di recuperare la qualità del paesaggio e dell'ambiente e di salvaguardare gli aspetti culturali. Si rende pertanto necessario sintetizzare il lavoro di riordino delle conoscenze in proposizioni operative traendo le conclusioni delle analisi finora espletate, procedendo allo studio dei dati per ricavare dei modelli teorico-interpretativi di possibili azioni su cui plasmare il progetto che deve, necessariamente, riguardare tutto il territorio nel suo complesso prima ancora della definizione dell'aspetto urbanistico.

Per questo sarà necessario tenere conto anche degli altri rapporti di analisi tematica che integrano la conoscenza prodotta per i tre assetti, come le dinamiche demografiche, la situazione economica e sociale al cui interno si snoda la realtà olbiese, il quadro generale della mobilità con le esigenze di razionalizzazione dei percorsi e dei trasporti. Ma occorrerà, innanzi tutto, definire il problema paesaggistico e inquadrare le prospettive progettuali nel più generale Piano Paesaggistico Regionale, tenendo conto degli obiettivi di qualità da raggiungere e delle azioni da introdurre per una gestione che ne consideri correttamente la salvaguardia, l'uso, la gestione.

Appare comunque opportuno precisare che l'analisi e la definizione dei caratteri del paesaggio del territorio olbiese tengono conto di alcuni presupposti i quali indirizzano fortemente le metodiche e le procedure seguite. Come si vedrà, infatti, la parola "paesaggio" lascia aperti una pluralità di campi di azione e di ricerca che, oltre a essere propri di diverse discipline, territoriali e non solo, applicate o meno, creano anche dei problemi interpretativi di carattere scientifico.

Non è infatti sempre chiaro se l'analisi è riconducibile ai criteri dettati dai vari paradigmi oppure se, vista l'alto contenuto di soggettività indotto proprio dal suo significato fortemente polisemico, essa è arbitraria e quindi esula dalla scienza.

A maggior ragione, le difficoltà di ragionamento aumentano se l'analisi cui è sottoposto il paesaggio preclude finalità e prassi operative, come ad esempio la pianificazione che può

derivare proprio dai caratteri riscontrati attraverso dette analisi.

Nelle pagine successive si cercherà dunque di chiarire questi aspetti al fine di ricondurre i presupposti di questa disamina a definirne la conoscenza in maniera strutturata tanto da poter essere utilizzata, praticamente, quale base di riferimento del progetto di piano. In questo senso, molte energie saranno spese proprio per cercare di tradurre le conoscenze in chiave territoriale, pensando ai risvolti applicativi che il progetto di piano deve necessariamente assumere: conoscenze che, pertanto, dovranno essere tradotte in evidenti riferimenti cartografici.

In questo modo si giustifica anche la particolare produzione di carte a tema cui l'analisi fa costante riferimento.

2. DAL PAESAGGIO AL PROGETTO²

2.1 Il paesaggio: cosa è?

Definire il paesaggio o, meglio, cogliere il senso di questa parola, non è semplice per via dei tanti significati che di volta in volta gli vengono attribuiti tanto da giustificare, con questa sua valenza polisemica altamente performante, la difficoltà di una specifica correlazione. Pur ammettendo, secondo alcune interpretazioni, che è proprio questa sua caratteristica a determinare tanta ricchezza e varietà di significati (Gambino, 1996), anche se «ciò che la ricerca contemporanea sembrerebbe suggerire è quella che i differenti modi di guardare il paesaggio sono tra loro complementari piuttosto che alternativi, in quanto ciascuno è rilevatore di uno dei fronti della stessa idea» (Zerbi, 1999, p. 276). D'altronde, la variegata discussione cui nel tempo si è assistito non ha fornito spiegazioni univoche (Landini, 1999, p. 321) e nell'uso comune, in maniera si potrebbe dire ricorrente, paesaggio diviene sinonimo di territorio e di ambiente, soprattutto dopo la nascita della questione ambientale negli anni '70, generando sovente confusione sotto il profilo progettuale e operativo e rimarcando un problema che è culturale e storico oltre che giuridico. Eppure, questi termini non sono sinonimi e coprono da differenti prospettive e «sotto differenti profili storici, lessicali e giuridici, lo stesso identico spazio, che poi è quello in cui si svolge (non dimentichiamolo) la vita d'ogni giorno di noi cittadini» (Settis, 2009, p. 49). Potrebbe, allora, essere più facile capire che questa parola «serve a designare intenzionalmente la cosa e l'immagine della cosa» (Farinelli, 1992, p. 209), oppure intuire cosa sia, come asserisce Giuliana Andreotti parafrasando Sant'Agostino (2005, p. 15), «ma definirlo in modo universalmente valido è quasi impossibile, dal momento che esso riguarda sì la realtà dei luoghi, ma è soprattutto un fenomeno soggettivo, psicologico». I geografi sono stati i primi ad occuparsene scientificamente e concordi nell'attribuire a Humboldt l'interesse geografico sul paesaggio «come frazione percettibile della natura (...) colto unitariamente da intuizione e ragione (Cencini, 2007, p. 27), con un'operazione di "transfert intellettuale"» (Vallega, 2003, p. 219) grazie a cui questa parola, già presente nel linguaggio comune, si ammantò di senso scientifico (Farinelli, 1981) e venne convertita in un tema di indagine geografica (Andreotti, 2002). Il paesaggio, tra le altre scienze che di esso si occupano, è uno tra i temi di storico interesse della geografia e a lungo praticato dai geografi non solo italiani, ma anche francesi, a iniziare dalle geniali intuizioni di Paul Vidal De la Blache che proprio su di esso ha fondato l'analisi regionale derivandone i quadri di vita delle popolazioni, o tedeschi, a lungo divisi tra *Naturlandschaft* e *Kulturlandschaft* (Vallega, 2003), o americani che con Sauer (1925) hanno introdotto nei paradigmi di ricerca quelli specificamente culturali³.

² I primi due paragrafi di questa parte sono tratti dal lavoro di Scanu G. e Madau C.: "Paesaggi e turismo", in: Scrofani L. e Ruggiero L. (a cura di), *Temì di geografia economica*, cap. 6, pp. 187-236, Torino, Giappichelli, 2012

³ A complicare il quadro, prima ancora del nuovo e diffuso interesse per il paesaggio anche da parte di altre discipline oltre a quelle più strettamente umanistiche, ha contribuito la terminologia impiegata nei vari ambiti scientifici, con *Landscape*, termine usato in Germania composto di due parti: Land (terra) che dà l'idea di una porzione di territorio e *schaft* che indica invece ciò che è legato assieme, quindi un'appartenenza, o il collegamento delle cose (G. Andreotti (1996), *Paesaggi culturali. Teoria e casi di studio*, Unicopli, Milano, p. 29). Altri ricordano invece che il termine va riferito a regione mentre per taluni può indicare sia una porzione di superficie sia la sua percezione (R. Hartshorne (1939), *The Nature of Geography: a Critical Survey of Current thought in the Light of the Past*, in *Annals of Association of American Geographers*, n. 29). I termini neolatini "paesaggio" e il corrispondente francese "paysage" avrebbero invece origine in "pagense", aggettivo di pagus (villaggio), cippo di confine fissato in terra che condurrebbe, secondo Vallega (2003, *Geografia culturale. Luoghi, spazi, simboli*, Utet, Torino, p.221), all'idea comune di «porzione di territorio considerata dal punto di vista prospettico o descrittivo». Per altri, invece, la comparsa del concetto, e la sua stessa evoluzione, prese avvio nei paesi di lingua

Un interesse storico che ha conferito a questa scienza, in passato, quasi la prerogativa di “scienza del paesaggio” visto che, secondo l'enciclopedia Treccani (si veda alla voce paesaggio) già “all'inizio del Novecento, F. Ratzel vi vedeva piuttosto la fase culminante della ricerca geografica, mentre poco dopo O. Schlüter e S. Passarge elaboravano la Landschaftskunde, scienza del paesaggio, con la quale, secondo questi studiosi, la geografia stessa finiva con l'identificarsi”. Una caratteristica poi gradualmente persa e in parte riacquistata negli ultimi decenni del secolo ventesimo con lo sviluppo delle scienze territoriali e dopo la recente scoperta dei suoi valori all'esplosione della questione ambientale con la presa di coscienza del suo progressivo consumo e degrado, fino all'avvento della Convenzione europea presentata a Firenze nell'ottobre del '2000, richiamata operativamente nel nostro Paese dal decreto legislativo n. 4 del 20 gennaio del 2004, noto come Codice dei beni culturali e del paesaggio, o Codice Urbani, dal nome del suo proponente.

Una variazione di significati che ha segnato il quadro delle ricerche svoltesi nel tempo, a iniziare dalle prime valutazioni tra scienza e percezione, per approdare al paesaggio sensibile o visivo, o alla sintesi di quest'ultimo se si tratta di quello geografico, caro al Biasutti (1962), ma anche al Sestini (1963), grandi maestri della geografia italiana autori di due opere magistrali sul paesaggio, terrestre e italiani rispettivamente, con il mai superato *Atlante (dei tipi geografici)* di Olinto Marinelli (1948). Il paesaggio, ritenuto da taluni legato all'evoluzione della pittura, a partire dal Rinascimento, alle scoperte scientifiche ed all'acquisizione estetica del viaggio (Milani, 2001), ha dato vita a innumerevoli punti di vista. Molto si è discusso sulla ricerca delle differenze tra paesaggi naturali e antropizzati o sull'incidenza delle forme fisiche nella loro percezione, non trascurando le visioni estetizzanti della prima metà del Novecento italiano sulla scia dei vedutisti del “gran tour”. Di certo, il significato della parola cambia in relazione al profilo culturale dell'osservatore ed emerge in maniera evidente una sorta di differenza tra i paesaggi di tipo culturale o percettivo, in cui si riconoscono comunque una realtà geografica e una componente soggettiva, rispetto ad altre tipologie il cui riscontro avviene direttamente all'interno di quelle scienze che lo considerano sotto un profilo pressoché esclusivo e monotematico, ad esempio l'ecologia o l'urbanistica.

È di conseguenza differente l'approccio con cui se ne può discutere, spaziando da quelli meramente scientifici ai percorsi più specificamente culturali, se non assolutamente personali, quindi emozionali⁴ e resta pertanto difficile affrontare il tema del paesaggio senza correre il rischio, nemmeno molto remoto, di poter essere di lì a poco confutato, magari da un diverso sapere scientifico⁵ per il quale si pone certamente in misura inferiore la

anglosassone ed è da mettere in relazione all'avvento della società capitalistica (D. Cosgrove (1990), *Realtà sociali e paesaggio simbolico*, Unicopli, Torino).

⁴ Né il problema si può risolvere pensando di cercare questo significato all'interno di un dizionario o di una enciclopedia: non esiste, né in Italia né all'estero una comune assegnazione di significati o definizioni che in qualche modo possono equivalersi, come per altro viene dimostrato in un recente lavoro con un quadro in cui si mettono a confronto definizioni, spiegazioni ed enunciazioni, anche enciclopediche (I. Dumont, C. Cerreti (2009), *Paesaggio e democrazia*, in G. Scanu (a cura di), *Paesaggi e sviluppo turistico: Sardegna e altre realtà geografiche a confronto*, Carocci, Roma, pp. 77-79). Né aiuta la consultazione delle enciclopedie, dalla Treccani, per la quale il paesaggio è quella “parte di territorio che si abbraccia con lo sguardo da un punto determinato. Il termine è usato in particolare con riferimento a panorami caratteristici per le loro bellezze naturali, o a località di interesse storico e artistico, ma anche, più in generale, a tutto il complesso dei beni naturali che sono parte fondamentale dell'ambiente ecologico da difendere e conservare” a quella in rete, Wikipedia, dove alla voce paesaggio emerge appieno la difficoltà di sistemizzare un significato tutto sommato destinato alla grande massa degli utenti, piuttosto che a uno sparuto gruppo di studiosi.

⁵ Ciò, come ha osservato Vallega (“Indicatori per il paesaggio: configurazioni problematiche”, in S. Salgaro (2006, a cura di), *Scritti in onore di Roberto Bernardi*, Pàtron, Bologna) potrebbe configurarsi come una sorta di debolezza della scienza di fronte al paesaggio, e si può allora ritenere che l'analisi in sé sia un fatto legato più all'arte, alla letteratura, alla rappresentazione, alla poesia, essendo di difficile spiegazione come fatto scientifico e

prospettiva di interpretazione del valore culturale del paesaggio, quindi all'interpretazione di elementi legati assolutamente alla sensibilità e alla cultura che sono ovviamente dei parametri di carattere soggettivo e si punta invece decisamente sulla misura di elementi ecologici, quindi oggettivi. Tale è, ad esempio, il caso delle analisi del paesaggio da parte delle scienze legate alla natura o all'ecologia, grazie a cui si è dato luogo a procedure applicative sulla valutazione di alcuni parametri di recente approdate alla pianificazione utilizzando delle tecniche metriche applicate alle patch dell'uso del suolo con la cosiddetta *landscape ecology*. Si possono qui proporre le definizioni che di questi paesaggi hanno proposto due degli esponenti più noti a livello nazionale: Valerio Giacomini "Il paesaggio è una costellazione di ecosistemi.

Esso coincide inoltre con il processo evolutivo della biosfera i cui significati intimi appartengono alle leggi naturali che governano il divenire vitale" mentre per Romani "Il paesaggio è l'insieme eterogeneo di tutti gli elementi, i processi e le interrelazioni che costituiscono l'ecosfera, considerato nella sua struttura unitaria e differenziata, ecologico-sistemica e dinamica, che lo identifica con un processo evolutivo nel quale si integrano le attività della natura e quelle dell'uomo, nella loro dimensione storica, materiale, culturale e spirituale, nonché la visione e la percezione che hanno del P. sia il singolo che le collettività" (1994).

In definitiva, la parola paesaggio è carica di una complessità intrinseca che si può cercare di dipanare ma non risolvere, per cui è possibile arrivare a definizioni condivisibili ma non oggettivamente considerabili.

Né si può essere totalmente in disaccordo con Raffestin (2005) sull'identificare il paesaggio come immagine-rappresentazione del territorio, esprimibile con diversi linguaggi, non sempre scientifici. Quindi, piuttosto che spiegare cosa è, per la scienza, di fatto, è più facile dire a cosa serve, quali funzioni svolge o può svolgere nella società e discutere del ruolo assegnatogli nel campo delle politiche territoriali con riflessi diretti sull'economia, nella consapevolezza che il paesaggio esiste fino a quando esiste un osservatore che lo guarda. Pare allora opportuno, per una generale definizione, ormai accettata da tutti, riferirsi all'enunciato del paesaggio che ne fornisce la Convenzione europea prima citata e ormai sottoscritta da quasi tutti i 47 membri del Consiglio d'Europa la quale, all'art. 1, lett. a) stabilisce che il paesaggio è «una determinata parte di territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni» e che gli assegna, di fatto, un concetto giuridico autonomo.

Il paesaggio, andando a coincidere con il territorio legittima allora il suo ruolo di fattore che, addirittura, presiede alla sua formazione ed entra nel novero degli aspetti e dei fatti spaziali, tra cui anche quelli economici.

Diviene aspetto essenziale del quadro di vita delle popolazioni in quanto testimone delle specificità delle culture locali, è il presente che guarda al passato, è una realtà che si è costruita con la storia ma che si trasforma giornalmente ed è perciò soggetto a modifiche continue. Concezione, questa, la cui definizione «richiede che si assuma una prospettiva che dia rilevanza ad una pluralità di paesaggi», che «non possono dunque essere soltanto quelli "eccezionali", ma anche quelli ordinari e addirittura quelli devastati" (Sorace, 2006, pp. 17-18).

quando si effettua un tentativo in tal senso si ottengono scarsi risultati, peraltro generalmente non convalidabili, come invece dovrebbe essere un prodotto della scienza. In realtà non è che ci si trovi di fronte ad un fatto poco spiegabile sotto questo profilo e per questo si debba considerare il paesaggio come campo di indagine privo di fondamento e assunto scientifico; è il campo del paesaggio ad essere invece duro da affrontare per la scienza e questa, per contro, si sente ancora debole in quanto non riesce ad aggredirlo sapientemente, con il nesso del casualismo ad esempio, quindi conformandosi ai precetti cartesiani (Ibidem).

Questa tripartizione dei paesaggi, cui «corrispondono tre tipologie di politiche, rispettivamente volte alla protezione, alla gestione e alla programmazione» (Ibidem, p. 22), implica la considerazione non in senso generico del territorio: la percezione sociale e l'interazione tra natura e cultura, in relazione alle conseguenze operative che ne derivano, sono quindi lo snodo per risolvere il problema della conoscenza del paesaggio, prima ancora che della sua valorizzazione e utilizzazione per la produzione di ricchezza. Si apre così un percorso assolutamente nuovo che si colloca all'interno delle azioni progettuali relative al territorio, divenendo il punto fermo delle nuove politiche quasi si definisse un diritto al paesaggio, con una transizione da valore elitario a valore per tutti (Zerbi, 2007, p. 6).

2.2 Il paesaggio come nuovo paradigma del processo di piano

Dopo il periodo di quasi oblio seguito agli anni fecondi delle grandi riflessioni ed analisi sul paesaggio colte soprattutto dai geografi e pur non essendo mai mancata l'attenzione quantomeno legislativa alla tutela dei suoi aspetti più caratteristici nel nostro Paese, il percorso sulla sua "riabilitazione", com'è noto, inizia pressoché contestualmente all'emergere della questione ambientale; venendosi allora a definire nuove sensibilità culturali, innate curiosità sociali e contesti particolarmente favorevoli, tra cui l'interesse da parte di discipline come l'ecologia, la biogeografia, l'urbanistica, l'archeologia e, non da ultimo, la geografia (Scanu, 2010).

Ma non si può trascurare la grande importanza ed il ruolo che, almeno nel nostro Paese, ha sempre svolto il paesaggio grazie a cui, nei secoli XVII e XVIII, quando unitamente agli intarsi nelle sue trame delle testimonianze delle precedenti, ma anche attuali (ad allora) civiltà espresse dalle grandiose opere d'arte e dalle originali architetture, è assunto a elemento di richiamo per i grandi viaggi culturali, meta degli artisti e dei nobili di Oltr'Alpe. Così come non si può trascurare il tentativo di salvaguardarlo con leggi apposite che si perdono nella storia della nostra legislazione. Si possono utilizzare, al riguardo, le stesse parole di Settis, tratte da un suo celebre discorso tenuto alla Camera dei Deputati, il 24 novembre 2011 in occasione della Lezione inaugurale per la presentazione del progetto e concorso nazionale "Articolo 9 della Costituzione. Cittadini attivi per il paesaggio e l'ambiente":

È lecito chiedersi come sia mai possibile che una Costituzione nata dalla resistenza al fascismo abbia posto fra i principi fondamentali dello Stato un articolo 9 che si rifà a leggi e strutture volute da un governo fascista. Il fatto è che quelle norme e quelle strutture non ebbero in sé nulla di specificamente fascista, ma seppero in sé riassumere il meglio della tradizione di tutela elaborata dall'Italia liberale. Le due leggi Bottai, infatti, rilanciarono e precisarono la legge Rava-Rosadi sul patrimonio artistico (1909) e quella sul paesaggio propugnata da un ministro della levatura di Benedetto Croce (1920-22); mentre le Soprintendenze territoriali, pur riorganizzate nel 1939, erano state istituite già nel 1907. Insomma, sul fronte della tutela del patrimonio storico-artistico e del paesaggio si può constatare una lunga continuità, che affonda le sue radici nelle leggi degli Stati italiani pre-unitari, si dispiega nell'Italia liberale, attraversa il fascismo, raggiunge il suo snodo più significativo e più alto nella Costituzione, e continua ad operare fino al presente, pur tra mille difficoltà, attraverso il Codice dei Beni Culturali, approvato da un governo di centro-destra nel 2004 e poi confermato, con alcune correzioni, da un altro governo di centro-destra nel 2006, e poi da un governo di centro-sinistra nel 2008".

Ed è grazie alla presa di coscienza delle ripetute aggressioni consumate nei suoi confronti, favorita da una copiosa letteratura e battage della stampa, riuscita a sensibilizzare e allertare il grande pubblico, evocandone anche "la morte" (Pinchemel, 1988, p. 376), che il tema della

conservazione e valorizzazione del paesaggio è divenuto oggetto di analisi, di dibattito, di confronto e di scontro ma anche di proposte costruttive in vari settori, culturali, politici ed economici. Un dibattito alimentato anche da produzioni scientifiche e da saggi di varia natura in cui da noi viene dato grande risalto al “malato d’Italia”, se si vuole restare nel campo delle metafore a livello nazionale. Ma se da una parte non si interrompono gli appelli, i richiami e gli allarmi per il continuo divenire dell’aggressione al paesaggio, di cui sono esempi emblematici e autorevolissimi i volumi di Galasso prima (2007) e di Settis dopo (2010), dall’altra non può non rilevarsi come il tema paesaggio si ponga in termini di progettualità. Una operatività finalizzata all’organizzazione dei nuovi processi di valorizzazione del territorio che intendono basare proprio sulla sua specificità il valore di un patrimonio, cosa per altro non facile da definire, i cui presupposti risiedono sulla qualità dei luoghi, da cui, può anche dipendere il livello di competitività. Lo stesso Settis, per altro, rileva il “paradosso” per cui l’Italia è tra i pochi paesi che prevedono la tutela del paesaggio e del patrimonio culturale nella propria costituzione ed ha in merito un complesso di leggi organiche fra le migliori del mondo, ma vi continua ogni giorno la selvaggia aggressione al paesaggio in dispregio alle norme o interpretandole per piegarle alla speculazione. È la domanda di conoscenza per fini riservati alla progettazione territoriale a conferire al tema una rilevanza senza precedenti in cui si possono agevolmente riconoscere tre differenti scale geografiche: a) quella internazionale, b) quella transnazionale, c) quella nazionale, con un collegamento diretto di quest’ultima con quella subnazionale, soprattutto regionale (Vallega, 2004, p. 234)⁶

Una visione geografica ed una risposta transcalare al problema del paesaggio uniche nella storia della civiltà, che sembra voler fornire valide risposte soprattutto ai paesi occidentali e alle loro differenti estrazioni storiche, affatto disgiunta dai processi di globalizzazione e di omologazione economica e culturale degli ultimi decenni e legata alla questione ambientale, entrambe sintomo di un profondo malessere messo in evidenza dal modo in cui l’uomo dell’attuale modernità cerca di riappropriarsi del rapporto con la natura e con il paesaggio (Gambino, 2003). Più che al paesaggio in sé e alle analisi rivolte alla sua conoscenza per dipanare le trame dell’organizzazione regionale, infatti, è oggi consuetudine riferirsi ai problemi ad esso connessi, sia per quanto concerne la pianificazione e la gestione del territorio, sia relativamente all’utilizzo della sua qualità come elemento di competitività per generare, come si è accennato, nuove opportunità di sviluppo attraendo capitali, imprese, talenti. Anche all’interno della geografia, al di là delle differenti impostazioni teoriche e metodologiche, emerge un approccio scientifico allo studio del paesaggio, inteso come sintesi delle conoscenze per spiegare come l’uomo lo ha formato nel corso della storia in funzione dei suoi bisogni, delle sue capacità tecniche e delle risorse naturali (Davodeau, 2009, p. 179). Ma non manca una valenza paradigmatica che viene proiettata talora ben al di là degli approcci più tradizionali, in quanto parte dalla descrizione per arrivare alla ricerca volta a esaurire le istanze che provengono dal territorio divenendo, grazie alla

⁶ A questo proposito è sufficiente citare tre eventi che ne evidenziano il senso. Il primo riguarda l’iniziativa dell’UNESCO, imperniata sulla categoria concettuale del “paesaggio culturale”, finalizzata alla conservazione di ambiti di elevato valore per la storia dell’umanità nella World Heritage List. Il secondo è riferito alla Convenzione Europea del Paesaggio (Cep) elaborata in seno al Consiglio d’Europa dal Congresso dei Poteri locali e regionali come «risposta politica alla domanda sociale di paesaggio», in riferimento alla Carta del paesaggio mediterraneo (conosciuta anche come Carta di Siviglia) presentata e aperta alla sottoscrizione dei Paesi membri del Consiglio a Firenze il 20 ottobre del 2000, entrata in vigore nei primi 10 Stati che l’avevano ratificata il 1° marzo del 2004. Il terzo, di respiro assolutamente nazionale concerne il decreto legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004, il cosiddetto Codice dei beni culturali e del paesaggio (noto come codice Urbani dal nome dell’allora ministro dei beni culturali che ne è stato un deciso sostenitore) successivamente modificato nel marzo del 2006 (decreti n. 166 e 167) e nell’aprile del 2008, che sancisce l’obbligo della redazione da parte di ognuna delle Regioni italiane di un apposito piano paesaggistico quale strumento di base per le future politiche territoriali.204

rappresentazione che di esso riesce a dare, la chiave di volta delle politiche e delle prassi. Il paesaggio è così visto (o forse sarebbe meglio dire andrebbe visto) sia in relazione agli impatti che su di esso provocano le costruzioni dell'uomo, con l'intento di prevenire quelli attivabili dalle future progettazioni,

sia in prospettiva di una gestione che tenda a esaltarne i valori, da quelli scenico-percettivi a quelli sensibili o strutturati e statici, a quelli economici. In definitiva, nel campo degli studi sui fatti distribuiti spazialmente e, in particolare, di quelli con presupposti applicativi, quali l'urbanistica e la pianificazione ma anche la geografia, il paesaggio, è divenuto un punto cardine della conoscenza e della pianificazione territoriale.

Da mero testimone dell'evoluzione della cultura e del quadro di vita delle popolazioni che lo hanno generato nel tempo, assurge quindi al ruolo di sistema territoriale di riferimento per le future strutturazioni necessarie a soddisfare le esigenze materiali della vita; proprio sulla percezione che di queste avranno le comunità locali, come raccomanda la Convenzione europea, si gioca il suo futuro e quello del territorio che sottende, tra spinte trasformistiche e voglia di conservazione.

Il paesaggio, infatti, occupa oggi un ruolo di rilievo nelle politiche e nelle progettazioni dei territori, assegnatogli dalla Convenzione europea e messo in campo per l'Italia dal Codice dei beni culturali, che tiene conto degli assunti ispiratori da questa forniti, pure non conformandosi totalmente⁷, e stabilisce nuove norme da attuarsi con delega alle Regioni, chiamate a redigere i singoli piani paesaggistici. Il paesaggio diviene così elemento narrativo del processo di territorializzazione, dalla cui comprensione può derivare la prassi oggi richiesta per governare, gestire e pianificare il territorio e la cui scala di riferimento è sempre quella della Regione.

La "percezione sociale" dei paesaggi, compresi quelli meno significativi e degradati, introdotta dalla Convenzione come strumento di rappresentazione, determina gli orientamenti diretti a proteggerlo e a gestirlo che poi, concretamente, attraverso il "piano" si traducono in:

- 1) - **azioni di governo**, cioè di indirizzo generale;
- 2) - **azioni di gestione**, ossia di orientamento dell'azione verso l'obiettivo;
- 3) - **azioni di pianificazione**, la prassi, cioè «attraverso cui l'organizzazione del territorio è sottoposta ad aggiustamenti e trasformazioni per far sì che si mantenga coerente con gli obiettivi di governo» (Vallega, 2006, p. 33).

A partire dalla rappresentazione del paesaggio si svolgerà quindi quella grande attività tecnica e politica di organizzazione e gestione dello spazio che darà luogo a nuove strutturazioni del territorio e a nuovi assetti sociali ed economici, visto che la «questione del paesaggio è in questo senso una questione squisitamente territoriale: o più precisamente di politica territoriale» (Gambino, 2007, p. 116).

⁷ Tra i due documenti, infatti, si sono in più di un'occasione rilevate differenze di impostazione, non solo formale, non da ultimo il fatto che il Codice «tralascia quelli che la Convenzione Europea definisce "paesaggi ordinari" e conserva in parte un'impostazione estetizzante» (Quaini, 2009, p. 29). E se il tema della conservazione, della protezione e della valorizzazione dei paesaggi, così come sono percepiti dalle comunità locali, per la Cep rappresenta l'elemento imprescindibile delle nuove politiche del paesaggio, il Codice sovra ordina invece la tutela alla valorizzazione, quasi a voler evidenziare una priorità nella redazione degli strumenti di pianificazione, di fatto considerando la salvaguardia azione basilare. Inoltre, nel caso europeo, tutto il territorio è paesaggio e quindi il Piano dovrebbe contemplarli tutti, da quelli considerati eccezionali a quelli degradati e da ripristinare, definendo i valori culturali e i livelli di trasformabilità con le azioni da mettere in campo che vanno ben oltre la semplice tutela passiva, non trascurando forme innovative di pianificazione; nell'altro caso, nell'individuare gli aspetti del paesaggio da tutelare, sembrerebbe volersi circoscrivere l'azione solo a determinati caratteri conformati a quello che rappresentano nei confronti delle identità.

È quindi evidente il riferimento all'atto esplicito che promuove la prassi territoriale incentrata sul paesaggio: il piano, il quale si basa proprio sulla sua rappresentazione (nonostante la palese difficoltà di rendere in maniera oggettiva qualcosa che in parte almeno non lo è). L'efficacia e compiutezza dell'espressività evocativa del disegno condizionano, di fatto, la pertinenza e la coerenza dell'azione che, in base ad esso, potrà essere proposta.

Il problema della gestione del paesaggio passa quindi attraverso il dispositivo con il quale viene disposta la redazione del Piano paesaggistico, ricadente in capo alle Regioni, con il concorso dello Stato limitatamente ai beni paesaggistici. Spetta poi alle Amministrazioni locali recepire le indicazioni riportate nei Piani paesaggistici traducendole in azioni concrete di carattere urbanistico, spesso causa, com'è noto, di forti tensioni e conflittualità: l'esempio di quanto avvenuto in Sardegna a questo proposito, la prima Regione ad aver adottato il piano paesaggistico, ne è una chiara conferma.

2.3 Rappresentare il paesaggio

Il paesaggio vanta oggi una fondamentale affermazione all'interno di diversi saperi scientifici, con pochi eguali nella storia delle discipline territoriali. Ponendosi a base della pianificazione, territoriale e urbanistica in primo luogo, da fatto geografico di indiscusso e preminente carattere, si rinviene tra gli elementi prioritari negli indirizzi politici e nelle scelte operative da cui deriva, in qualche modo, il destino dei territori ed il mantenimento delle identità delle popolazioni.

Il paesaggio si proietta così dentro il piano ed ecco che il *pianificare* diviene *paesaggistico*. Il piano paesaggistico alla scala regionale, almeno nel nostro attuale ordinamento giuridico, delinea, in base ai caratteri, ai valori, alle specificità e alla percezione, i criteri ed i livelli di trasformabilità cui possono pervenire gli interventi da attuare in conseguenza delle politiche territoriali le quali, pertanto, dovranno avere una forte impronta paesaggistica. La rappresentazione del paesaggio, le modalità con cui il segno grafico riesce a ricreare sul piano una complessità spazio-culturale altamente soggettiva e pertanto difficilmente oggettivabile (come è per definizione una mappa) diviene quindi la base dell'azione pianificatoria. La bontà con la quale la carta e soprattutto la pratica del cartografo nel tradurre simbolicamente il risultato di un'analisi complessa, geografica in primo luogo, unitamente alla corrispondenza tra il disegno e la percezione che del paesaggio hanno le popolazioni locali cui compete avallare le scelte del piano, garantisce in qualche modo la qualità dell'azione. La cartografia dei paesaggi diviene pertanto il supporto di riferimento nel progetto di piano. Una cartografia non di semplice concezione e di ancor più difficile realizzazione, che lascia ampio spazio all'intuizione dello studioso, del tecnico, del pianificatore e del cartografo allo stesso tempo.

A quest'ultimo, in particolare, spetta raccordare forme e strutture con dinamiche e tendenze, fatti spazialmente documentabili con luoghi in cui si dipanano simboli e credenze immateriali elaborando e trasformando graficamente e semioticamente una mole infinita di dati geografici, organizzandoli praticamente in strati informativi opportunamente giustapponibili al fine di creare quelle sintesi esplicative quali sono, in definitiva, le carte dei paesaggi.

Operazione, questa, caratterizzata da una evidente complessità ma che tuttavia contempla momenti di indagine tutto sommato tradizionali eseguibili con una certa facilità perché rivolti alla verifica degli elementi tipicizzanti, al rilievo sul terreno delle strutture e alla ricognizione di fatti, fenomeni, vincoli, forme d'uso e di gestione da cui ricavare i fatti strutturanti nella delineazione dei paesaggi e nella determinazione della loro vocazione alla trasformabilità.

In un'ottica di ricerche sul paesaggio quale base di riferimenti concettuali finalizzati alla pianificazione e progettazione di territori e ben sapendo che il piano, così come il progetto, non può prescindere dalla cartografia, la "leggibilità" della rappresentazione, ovvero la corretta interpretazione della simbologia adottata per definire una data visione di paesaggio, ma anche il senso dei luoghi e dei valori culturali che essi esprimono, deve quindi essere chiara e inequivocabilmente interpretabile e non può essere, di volta in volta, "colta" da un osservatore/lettore, come recitano le classiche declaratorie sul significato e la percezione del paesaggio. Con questo non si vuole dire che la rappresentazione del paesaggio possa condurre a una visione differente rispetto a quella a tutti ben nota, in quanto quest'ultimo verrebbe privato della sua componente di fondo più caratteristica: cioè quella interiorità culturale che lo rende attore principale dello scrutare lo spazio e lo distingue dal territorio. Proprio perché il paesaggio è divenuto il riferimento di fondo delle politiche territoriali ed è considerato, in base all'articolo 1 della Cep, una determinata porzione di territorio così come è percepita dalle popolazioni, è proprio il rapporto con la cartografia a conferirgli quel potere di azione concreta mai scontato finora, nemmeno in applicazione della legge 431/85, quando venne demandato alle Regioni il compito di redigere i Piani paesistici e ambientali sulle aree ritenute più interessanti sotto questo profilo. La rappresentazione del paesaggio entra quindi a pieno titolo nel campo della pianificazione ma non può essere confusa con quella riferita al territorio visto che entrambe le rappresentazioni si esplicano su una proiezione orizzontale, tecnicamente definita di quello stesso spazio geografico. La differenza tra territorio e paesaggio, indiscutibilmente accettata e accertata dai cultori delle scienze territoriali, deve cioè essere colta anche dal punto di vista cartografico. È proprio la cartografia a mettere in risalto la differenza tra le due rappresentazioni, più agile nel primo caso più complessa nel secondo per la difficoltà insita nel dover restituire su un piano cartaceo quelle percezioni soggettive risolvibili solo con il ricorso all'arguzia evocativa del disegno in maniera tale da non snaturare la percezione che del paesaggio hanno le popolazioni rendendola, al contrario, assolutamente esplicita. La cartografia deve allora incontrare il paesaggio e penetrare dentro il messaggio che esso solitamente trasmette, trovando la coerenza di fondo tra territori e valori culturali: aspetto arduo ma non impossibile se la rappresentazione raggiunge una espressività tale da delineare una base conformativa che lega caratteristiche ambientali e simboli identitari. A differenza della carta del territorio, o di una delle sue tante opzioni tecnico-descrittive nelle quali l'analisi può scomporlo, la carta del paesaggio diviene così una sorta di "compromesso", un punto di incontro tra dimensione oggettiva e soggettiva definendone i rispettivi campi d'azione, assicurando nel contempo alle comunità locali lo strumento indispensabile per valutare e guidare le trasformazioni che un piano solitamente si porta appresso. L'attuazione dei principi della Cep può quindi consentire di consegnare alle attuali e future generazioni uno dei beni territoriali più singolari ed esclusivi ma, allo stesso tempo, più vulnerabili e suscettibili di essere trasformati anche radicalmente. Una nuova gestione del paesaggio, se correttamente indirizzata, può consentire alle comunità locali di tramandare la memoria della storia e di non rinunciare alla diversità dei luoghi impedendo che gli stessi, con l'attuazione di un determinato piano, vengano omologati a un plasma costituito da forme che si susseguono disordinatamente all'interno di uno spazio amorfo su cui è facile inserire nuove opzioni o disegnare nuove strutture, modificando o adeguando quelle esistenti in base alle decisioni stabilite dall'attività pianificatoria. È quella percezione sociale prima invocata a dover necessariamente incidere sulle politiche di paesaggio quale base complessiva delle azioni orientate sul territorio e la cultura, con le diversità locali, deve pertanto costituire l'elemento strutturante della rappresentazione del paesaggio (Scanu, 2009, p. 33), da cui derivare gli orientamenti diretti a proteggerlo e a gestirlo in funzione delle specifiche caratteristiche.

Si tratta di misure e di politiche che, come recita la Relazione esplicativa della Cep (Titolo II, punto 27), richiedono interventi locali diversificati in funzione delle caratteristiche: dalla **conservazione** più rigorosa alla **creazione** vera e propria passando per la **salvaguardia**, la **gestione** e la **pianificazione**.

Il piano diviene allora l'elemento esplicito che promuove la prassi territoriale e la incentra sul paesaggio attraverso la rappresentazione, laddove l'efficacia e compiutezza dell'espressività evocativa utilizzata nel disegno, accompagnata da una efficace denominazione, nonché la metodologia seguita, condizionano, di fatto, la pertinenza e la coerenza dell'azione, quest'ultima prevista proprio in virtù delle sue caratteristiche. Sicché la valenza del piano appare condizionata dalla qualità della rappresentazione del paesaggio o, meglio, dalla modalità con cui viene colto il dipanarsi nello spazio della sua percezione sociale. Il problema, pertanto, non è solo di carattere metodologico ma contiene anche dei risvolti operativi a iniziare dalle attività connesse con la conoscenza stessa del paesaggio, cui consegue una necessaria delimitazione spaziale, matrice di una rappresentazione cartografica chiara e fortemente evocativa, necessaria per rapportare tali delimitazioni, con i loro caratteri e le possibili evoluzioni, alle percezioni delle popolazioni e alla loro disponibilità a consentirne le trasformabilità oppure, contestualmente, a introdurre quelle variazioni ritenute necessarie per garantire la conservazione dell'identità tenendo conto dell'irriproducibilità dei luoghi.

2.4 Un approccio metodologico

In questo anche l'efficacia denominativa dei singoli ambiti o sub ambiti locali del paesaggio assume una valenza significativa soprattutto se il nome lega significato (uso, valore, aspetto, ecc.) e luogo. Non può non ricordarsi, a questo proposito, quanto detto prima sulla complessità insita nella parola paesaggio, preludio della difficoltà sia di una sua oggettiva definizione dal punto di vista teorico sia, ancor di più, di azioni mirate alla conoscenza e alla rappresentazione che, com'è noto, ha prodotto interpretazioni diverse in relazione ai saperi che se ne sono occupati e da cui sono derivate due distinte impostazioni tra loro antinomiche: una di carattere oggettivistico o strutturalista, l'altra di carattere soggettivistico o umanista. Ne consegue un altrettanto difficile percorso per studiarlo e conoscerlo prima ancora di rilevarlo e, soprattutto, rappresentarlo, anche in virtù di quella difficoltà di fondo connessa con il rendere oggettivo, nella raffigurazione cartografica, un elemento che nella pratica è assolutamente soggettivo. Un certo soccorso può arrivare considerando la definizione di paesaggio formulata dalla Cep cui si è già fatto cenno: una "determinata parte di territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni" (art. 1, lettera a) in rapporto a quanto proposto da Vallega (2006, 2008) e applicato in altre occasioni da chi scrive (2009). Il paesaggio può, cioè, essere "inteso come realtà oggettiva – forme espresse da strutture territoriali – ma nei termini in cui è << filtrato dal soggetto >> vale a dire dalle singole comunità umane" (Vallega, 2008, p. 23). In definitiva si tratta di adottare una sorta di visione combinata ricorrendo in parte alle teorie razionaliste, con il criterio della conoscenza strutturalista e procedere con il nesso della casualità per quanto concerne i fattori naturali (in questa ottica il paesaggio non è altro che la forma delle **strutture territoriali**: litologia, geomorfologia, idrografia, ecc.) e in parte alle teorie umaniste che privilegiano la comprensione (piuttosto che la spiegazione) per quanto riguarda i fattori umani, ovvero le percezioni sociali relative alla sfera dei valori attribuiti dalle comunità locali, laddove svolgono un ruolo di un certo rilievo la presenza di monumenti e beni culturali e il fatto denominativo. Un doppio percorso di analisi, conformato a una molteplice rappresentazione che, a seguito

di sintesi correlate, può approdare a un'unica rappresentazione esplicativa delle componenti strutturate, le forme, con i valori e le costruzioni simbolico-denominative sui luoghi assegnate dalle popolazioni (Scanu, 2015).

La cartografia è quindi lo strumento che può consentire la conoscenza degli elementi del paesaggio costituiti, sotto il profilo dell'acquisizione cognitiva, da linee (che corrispondono ai fatti lineari o a sviluppo geometrico allungato), punti (ovvero oggetti puntuali o localizzabili in modo puntuale) e forme (tra cui i fenomeni) nello spazio. Sono questi gli elementi di base la cui rappresentazione individua sia l'esteriorità della conoscenza attuale sia ciò che di essa si vorrebbe conservare nel tempo. Il paesaggio è così ricondotto a una composizione di simbolismi e grafici elementari il cui dipanarsi nello spazio attraverso la rappresentazione porta al senso della percezione e al valore intrinseco assegnato dalla cultura ai luoghi. Allo stesso tempo, la rappresentazione è lo strumento che consente di decidere cosa modificare e come calibrare le eventuali variazioni o quale entità riservargli, unitamente a cosa considerare invariante al fine di tutelare identità e valori culturali locali. Sotto un certo profilo, allora, cartografare il paesaggio, o fare cartografia del paesaggio può essere un penetrare in un mondo in cui ricerca, conoscenza, interpretazione, semiotica, percezione, cultura, tecnica, tecnologia, toponomastica, ecc. si alternano all'interno di un ampio paradigma che vede una miriade di situazioni promuovere altrettanti percorsi differenziati pure ricondotti a dei campi i quali, come detto poc'anzi, possono definirsi tecnicamente razionalisti o semplicemente interpretativi o umanisti. Due percorsi distinti che, prima di ricongiungersi per definire l'obiettivo finale della loro stessa essenza, devono attraversare dei momenti di ampia e strutturata conoscenza, realizzata per strati informativi tematici i cui caratteri tecnico-organizzativi devono necessariamente prestarsi all'utilizzo, soprattutto nelle fasi di elaborazione e processamento successive, dei sistemi informativi geografici. I GIS, infatti sono gli strumenti che indiscutibilmente garantiscono la rappresentazione ordinata delle informazioni territoriali e la possibilità di associare all'elemento spaziale, al record opportunamente georiferito, una serie di dati racchiusi in una tabella di attributi interattiva con la rappresentazione stessa e ne consente successive elaborazioni per ricavare output (cartografie) di grande efficacia informativa e interpretativa, a loro volta suscettibili di ulteriori elaborazioni-selezioni-derivazioni permettendo, anche in un campo difficile come quello del paesaggio, di muoversi con maggiore agilità rispetto alla prassi della tradizione cartografica. Di fatto l'ausilio dei GIS, grazie alla velocità di elaborazione dei dati spaziali e alla possibilità di utilizzare algoritmi di calcolo fonte di modellazioni diverse, consente di migliorare il rapporto tra cartografia e paesaggio, venendo incontro alla grande questione di rendere oggettivo il soggettivo, ovvero al tentativo di assegnare oggettività alla percezione pur lasciando dei campi aperti che probabilmente non potranno mai essere chiusi del tutto ma solo occasionalmente definiti.

2.5 Prospettive di rappresentazione dei paesaggi

Dalle ipotesi precedentemente discusse emerge che il problema paesaggio, dall'analisi alla sua rappresentazione finalizzata alla conservazione, tutela e gestione in quanto, e come, percepito dalle comunità locali, assume i presupposti di carattere pianificatorio e di indirizzo delle future politiche territoriali ascritte, sulla base del Codice di beni culturali e del paesaggio, al Piano Paesaggistico Regionale. Dal punto di vista operativo ci si trova di fronte a due scale di riferimento: una sovraordinata, di competenza regionale, una attuativa, in capo alle Amministrazioni locali, comunali soprattutto. Come dire, se si vuole utilizzare il linguaggio della Cep, due strumenti: uno generale, rappresentato dal Piano paesistico; l'altro specifico, che corrisponde al Piano urbanistico comunale.

Il primo sarà caratterizzato da una scala topografica variabile da 1:25.000 a 50.000 o 1:100.000 e oltre (la scelta dipende evidentemente dalle cartografie disponibili e dagli intenti del legislatore); il secondo, essendo di carattere attuativo, da una scala di dettaglio, che può essere da 1:10.000 o 1:5.000 a da 1:1.000/2.000 a 1:4.000 (per i centri urbani), anche in questo caso in relazione alla disponibilità delle basi cartografiche. Ovvero, il Piano che può essere elaborato alla scala regionale, essendo per sua natura di indirizzo generale, non può che esaurirsi in una semplice individuazione di “ambiti omogenei” di paesaggio, come previsto dall’art. 143 del Codice, sulla base di macro-insiemi ambientali, a prevalente definizione geomorfologico-strutturale, e uniformità di situazioni storiche, socio economiche e infrastrutturali. Si produce di fatto una rappresentazione tematica con fondo topografico basata su insiemi di strutture omogenee legate tra loro da una tessitura di relazioni univoche, di tipo verticale, che portano alla spiegazione delle difformità paesaggistiche, intese come differenze tra elementi e componenti.

Difficilmente, in questo tipo di analisi - rappresentazione, viene chiamata in causa la percezione che del paesaggio hanno le popolazioni locali. Alla scala regionale, i componenti simbolici, i palinsesti culturali, gli scenari e le visioni con le suggestioni che ne derivano, ovvero gli elementi che attribuiscono valore al paesaggio, non possono che esservi semplicemente localizzati, per altro generalmente in maniera non completa in dipendenza dei dati in possesso delle singole Regioni e risultano essere privi delle evidenze relazionali con il contesto socioeconomico locale. Il piano paesistico regionale non può pertanto indurre comprensione e risolvere il problema del secondo postulato insito nell’analisi del paesaggio che risulta essere troppo specifico e quindi riferibile alla scala locale: può solo limitarsi a classificare gli ambiti su base topografiche, al limite arricchita da una reinterpretazione dell’uso del suolo, come nel caso della Sardegna, e a emanare linee di indirizzo cui conformarsi nella fase successiva, al momento della redazione dei piani attuativi.

Una sorta di operazione quasi banale, in sintesi, applicabile con facilità quasi ovunque e priva di riflessioni metodologiche strutturanti che porterebbe a intravedere come “sul piano dei criteri con cui costruire conoscenza, la rappresentazione del paesaggio non differisce dalla rappresentazione del territorio in chiave strutturalista, al punto che riesce ben difficile stabilire dove una rappresentazione della superficie terrestre esca dal dominio della rappresentazione del territorio ed entri nel dominio della rappresentazione del paesaggio” (Vallega, 2006, p. 36). Nello specifico dello strumento di governo del territorio imposto dal Codice dei beni culturali, la rappresentazione del paesaggio si esaurisce nella individuazione di ambiti effettuata a scala topografica ma con sintesi di tipo corografico che sovente utilizzano nuove basi derivate da modellazioni tridimensionali con sovrapposizione di tematismi fisici o di uso del suolo.

Ai nostri fini, comunque, oltre che tener conto delle previsioni e delle norme del piano sovraordinato, è necessario riferirsi anche ai disposti del Codice dei beni culturali per ricavare le indicazioni sulla tutela e la salvaguardia di determinati ambiti, laddove, ad esempio, tratta di ricognizione “del territorio oggetto di pianificazione mediante l’analisi delle sue caratteristiche paesaggistiche” (art. 143, comma a), “degli immobili e delle aree dichiarati di notevole interesse pubblico” (comma b), “delle aree di cui al comma 1 dell’art. 142” (le aree tutelate per legge), e della “loro delimitazione e rappresentazione in scala idonea alla identificazione”.

In particolare, per quanto concerne i beni paesaggistici, occorre rimarcare che la loro esatta definizione diviene un elemento di imprescindibile valenza soprattutto per i risvolti applicativi, sia dal punto di vista urbanistico sia per tutti gli altri possibili aspetti legati alla gestione futura del territorio.

Tale è, ad esempio, la delimitazione delle fasce di rispetto di alcuni significativi elementi geografici, come il mare o i fiumi, o l'individuazione delle aree sopraelevate sul mare oltre una certa quota, oppure la perimetrazione di ambiti con fatti caratteristici, come i tratti ricoperti dal bosco o percorsi da incendi, in quanto andranno poi inserite all'interno delle carte tematiche del paesaggio come componenti⁸.

⁸ L'elenco di queste aree è lungo e tiene conto anche di precedenti disposizioni accorpati e semplificati all'interno del Codice. Ai fini in programma si possono sinteticamente ricordare quelle contemplate nel comma 1 dell'art. 142, come i territori costieri e contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, le sponde o piedi degli argini di fiumi, torrenti, o corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche per una fascia di 150 metri ciascuna, oppure le montagne eccedenti i 1600 metri per la catena alpina o 1200 per quella appenninica e per le isole, i parchi e le riserve nazionali o regionali con i rispettivi territori di protezione esterna, i territori coperti da foreste e boschi o sottoposti a vincolo di rimboschimento o percorsi da incendi, le aree assegnate alle università e le zone gravate da usi civici, le zone umide, i vulcani, le zone di interesse archeologico o ancora, come previsto dall'art. 136, le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica o memoria storica, ivi compresi gli alberi monumentali, le ville, i giardini e i parchi che si distinguono per la loro non comune bellezza o i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale inclusi i centri e i nuclei storici, oppure le bellezze panoramiche e i punti di vista e di belvedere.

3 IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

3.1 La nuova programmazione su base paesaggistica

È innegabile il ruolo che il paesaggio ha ormai assunto nelle nuove politiche territoriali e la grande attenzione da più parti rivolta alla sua protezione e valorizzazione, ma anche al recupero e alla ristrutturazione delle aree più compromesse sotto questo profilo attraverso azioni complessive di governo del territorio. Ma già la legge n. 431/85, aveva di ciò rappresentato un caposaldo, imponendo alle Regioni la redazione dei piani paesistici territoriali nelle aree più sensibili e introducendo la prassi del Piano come base delle azioni di salvaguardia al posto dei più disomogenei e sCOORDINATI “decreti di tutela” adottati, sovente in maniera occasionale e al di fuori di qualsiasi visione complessiva, per salvaguardare ambiti, oggetti, o fatti geografici. Tutte le Regioni, sia pure in maniera fortemente differenziata, per metodo, obiettivi e tempi di adozione, nell’arco di un decennio dalla promulgazione della legge Galasso avevano adottato il loro piano territoriale paesistico. Accogliendo le istanze avanzate con alcuni ricorsi proposti da gruppi di ambientalisti, la loro efficacia venne però annullata definitivamente dal Presidente della Repubblica nel 1980 a seguito della sentenza del TAR Sardegna (dal n. 1203 al n. 1208), ad eccezione di quello n. 7 della fascia costiera del Sinis, rimuovendo di fatto alcuni elementi normativi che avevano imposto alla pianificazione urbanistica dei comuni costieri, delle norme di salvaguardia a tutela almeno di alcune delle loro emergenze ambientali e paesaggistiche, certamente le più significative⁹.

Nonostante quei piani paesistici non avessero l’ambizione di raggiungere gli obiettivi che ci si può proporre con quelli ispirati dall’attuale codice dei beni culturali, erano però degli strumenti che avevano, quanto meno, introdotto una procedura di valutazione delle risorse paesistico-ambientali della fascia costiera e stabilito alcune norme inderogabili da cui si sono comunque ottenuti dei risultati. Con il loro annullamento, di fatto, è mancata totalmente una visione organica degli indirizzi pianificatori per salvaguardare le integrità e i valori dei sistemi paesistico-ambientali. I particolarismi delle singole amministrazioni comunali, non disgiunti dai loro legittimi interessi, purtroppo non sempre organici in materia di salvaguardia ambientale e sovente in balia ad una naturale forza speculatrice degli spazi più significativi e sensibili a favore di nuovi complessi residenziali, hanno finito così per compromettere irrimediabilmente alcuni tratti rivieraschi di indubbio valore paesaggistico.

Il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, riprende, precisa e sancisce ulteriormente, l’obbligo per le Regioni di dotarsi di piani paesaggistici questa volta estesi a tutto il territorio, in cui si riconoscano i vari ambiti di paesaggio, differenziati per caratteri, componenti fisiografiche e valori culturali, destinando una specifica normativa alla tutela e valorizzazione del paesaggio e alla ristrutturazione delle parti e degli aspetti più compromessi.

Le indicazioni sulle fasi da seguire nella sua redazione e sulle azioni contemplate, oltre che sui beni e le aree da “tutelare, recuperare, riqualificare e valorizzare”, rispetto alla precedente legge Galasso vengono, in questa occasione, meglio definite e strutturate anche per le categorie di elementi, puntuali e areali, che devono essere considerati: uno strumento raffinato e certamente lungimirante di governo del territorio che denota, nella sua

⁹ La Regione Sardegna infatti aveva già adottato, il suo Piano Paesistico Territoriale di cui alla legge 431/85 dal novembre del '93, il quale si componeva di 14 piani differenziati per ambiti geografici che comprendevano tutta la fascia costiera ed alcune emergenze ambientali significative non distanti dalla costa, come il Monte Arci e la Giara, nella Sardegna centro occidentale, il Monte Linas - Marganai, nella fascia sud-occidentale ed il Monte Sette Fratelli in quella sud-orientale. Anche allora non sono mancate, come in questa occasione, vivaci discussioni, politiche e non solo, in parte dovute alla mancanza di un valido supporto cartografico di base aggiornato.

formulazione, una maturità culturale notevole ed una elaborazione più compiuta nel processo di salvaguardia dei beni paesistico-ambientali. L'attuale governo della Regione ha da subito adottato criteri per la tutela della fascia costiera, bloccando i nuovi interventi edilizi all'interno della fascia dei 2000 metri di distanza dalla riva (tranne le opere ricadenti nelle zone urbanistiche classificate come A-B-C-D ed E) compresi quelli previsti nelle lottizzazioni nelle cosiddette zone F – turistiche, laddove i lavori non fossero stati ancora avviati, quantunque già convenzionate, ma non avessero ancora prodotto trasformazioni “irreversibili” del territorio, come l'apertura di nuove strade, ecc.¹⁰

Il piano approvato definitivamente dalla Giunta regionale e pubblicato nel BURAS il 6.9.2006 contiene le norme tecniche di attuazione con le indicazioni affinché gli enti locali e in particolare i comuni possano recepirlo nei loro strumenti di pianificazione e governo del territorio. Da sottolineare che il Piano approvato è, per ora, relativo al solo ambito costiero, che comprende sostanzialmente tutta la fascia rivierasca mentre dovrà ancora essere discusso e approvato per gli ambiti più interni, nonostante di esso siano disponibili le relative cartografie ed elaborati tecnici.

3.2 La struttura del PPR

Nei Comuni il cui territorio è quindi compreso, sia pure parzialmente, nella fascia costiera così come ri-definita dal Piano, sulla base di valutazioni di tipo ambientale-paesaggistico e relazionale tra le varie componenti dell'ambiente nell'interfaccia terra-mare, deve quindi essere attuato l'adeguamento degli strumenti urbanistici alle sue previsioni, ovvero alle norme tecniche di attuazione, rappresentate da un articolato corpus giuridico-regolamentare di ben 113 articoli.

La trasposizione degli effetti previsti dalle norme è affidata ai contenuti informativi della cartografia tematica di dettaglio che supporta il piano. Il nuovo Piano Paesistico Regionale si fonda sulle più recenti determinazioni scientifiche e culturali relativamente al paesaggio, di cui si è dianzi discusso, ed ai beni culturali seguendo una consuetudine, divenuta ora quasi una prassi, di riferimento al territorio nel suo dipanarsi attraverso le interazioni tra aspetti naturali e aspetti storici e monumentali che ne tessono le trame, originando quei sistemi carichi di valori e atmosfere culturali da preservare e tramandare alle future generazioni, all'interno di processi di utilizzo delle risorse improntate alla sostenibilità. Il riferimento alla convenzione europea del paesaggio è significativo in tutto il processo conoscitivo, elaborativo e pianificatorio che ha guidato la stesura del piano; essa però, in particolare, ha tenuto conto dei disposti del Codice dei beni culturali, una disciplina che, per questo tipo di applicazione, si presenta fortemente innovatore, rinnovatore e semplificatorio in materia di conoscenza, tutela e gestione dei beni culturali, come si è avuto già modo di precisare.

All'art. 143 (così come sostituito dall'art. 13 del D. Lsv 24 marzo 2006 n. 157), all'interno

¹⁰ Tale provvedimento, dapprima determinato con delibera di Giunta (del 10 agosto 2004), è stato reiterato, con maggiore veemenza, con legge regionale (del 24 novembre 2004, n. 8), che ha previsto, all'art. 6, il nuovo Piano Paesistico Regionale, da varare e adottare entro un anno dalla data di entrata in vigore della stessa legge, confermando altresì il divieto di costruire nuove strutture entro la fascia dei 2000 metri fino all'adozione definitiva del PPR. Di fatto, la proposta di Piano è stata adottata dalla Giunta Regionale qualche giorno dopo la scadenza prevista dalla legge 8, il 13 dicembre del 2005. Successivamente, il Piano è stato inviato a tutti i Comuni interessati affinché potessero presentare le osservazioni e le richieste di modifiche ai vari livelli informativi su cui si è sviluppata la conoscenza territoriale, culturale e ambientale evidenziata nella cartografia. In tutto sono stati presentati 850 plichi contenenti le richieste di modifica con oltre 2000 osservazioni puntuali e specifiche; ad esse occorre aggiungere quelle avanzate direttamente dai rappresentanti degli Enti locali nelle cosiddette “Conferenze di copianificazione”, una sorta di incontro programmato con tutte le Amministrazioni per varare una concertazione istituzionale che però, come si è accennato poco sopra, è stata più enunciata che praticata.

della Parte terza – Beni Paesaggistici, dopo aver stabilito che le Regioni “sottopongono a specifica normativa d’uso il territorio, approvando piani paesaggistici ovvero urbanistico-territoriali con specifica considerazione dei valori paesaggistici” (art. 135), il Codice individua le fasi nelle quali si articola la loro formazione, le aree al cui interno ricadono le tipologie di intervento previste dal piano, in esecuzione dei criteri di gestione stabiliti in considerazione di diversi livelli di valore riconosciuti e degli obiettivi di qualità previsti.

Nella relazione generale, le descrizioni a tema sono prive di quel rigore e dell’aridità del linguaggio scientifico e sono invece supportate da una sorta di percorso normativo di sistema, di sicuro più efficace per coinvolgere nella descrizione della storia geologica, ambientale e umana dell’isola anche il lettore non specialista e portarlo, infine, alla conclusione, pressoché scontata, che tutto questo lungo interagire ha un unico risultato: il paesaggio così come oggi viene colto. È stato abile il legislatore nell’assegnare al Piano questo percorso, per lo più narrativo-istruttivo piuttosto che strettamente tecnico: l’interazione tra sistemi e i processi strutturati consentono, di fatto, di non confutare puntualmente tutto il costruito ma di assegnarli una moltitudine di significati.

E appare facile, da ciò, intuire l’artificio ed il presupposto culturale che consente di assegnare una o un’altra valutazione del paesaggio, cui possono ovviamente corrispondere differenti livelli di giudizio, quindi di obiettivi e di azioni da perseguire¹¹.

Le differenze paesaggistiche riscontrate dal piano o, meglio, gli aspetti più singolari, quelle unicità e differenze di cui si è detto sono riposte nella delineazione di 27 Sub-ambiti omogenei (vedi figura 1) che chiudono il periplo dell’Ambito di paesaggio costiero cui si riferisce il PPR in questa sua fase di prima applicazione.

Pur ammettendo che la filosofia del Piano “è basata sull’idea che un nuovo modello di sviluppo deve fondarsi sull’identità e sulla memoria del territorio nella misura in cui l’una e l’altra si condensano nel paesaggio” (Quaini, 2009, p.113), il Piano, piuttosto, resta un ispiratore di considerazioni e un suggeritore di paradigmi che inducono al paesaggio, senza però individuare e assegnare tangibilmente limiti spaziali su cui espletare la gestione, come invece avrebbe dovuto visto l’indirizzo di tipo urbanistico sovraordinato nei confronti delle Amministrazioni locali.

¹¹ Il piano si compone di 5 parti: a - Relazione; b - Relazione del Comitato scientifico; c - Relazione tecnica generale; d – Cartografie (a scala varia) con le schede illustrative dei 27 ambiti di paesaggio nei quali è stata suddivisa la fascia costiera; e – Norme tecniche di attuazione e relativi allegati.

AMBITI PAESAGGISTICI

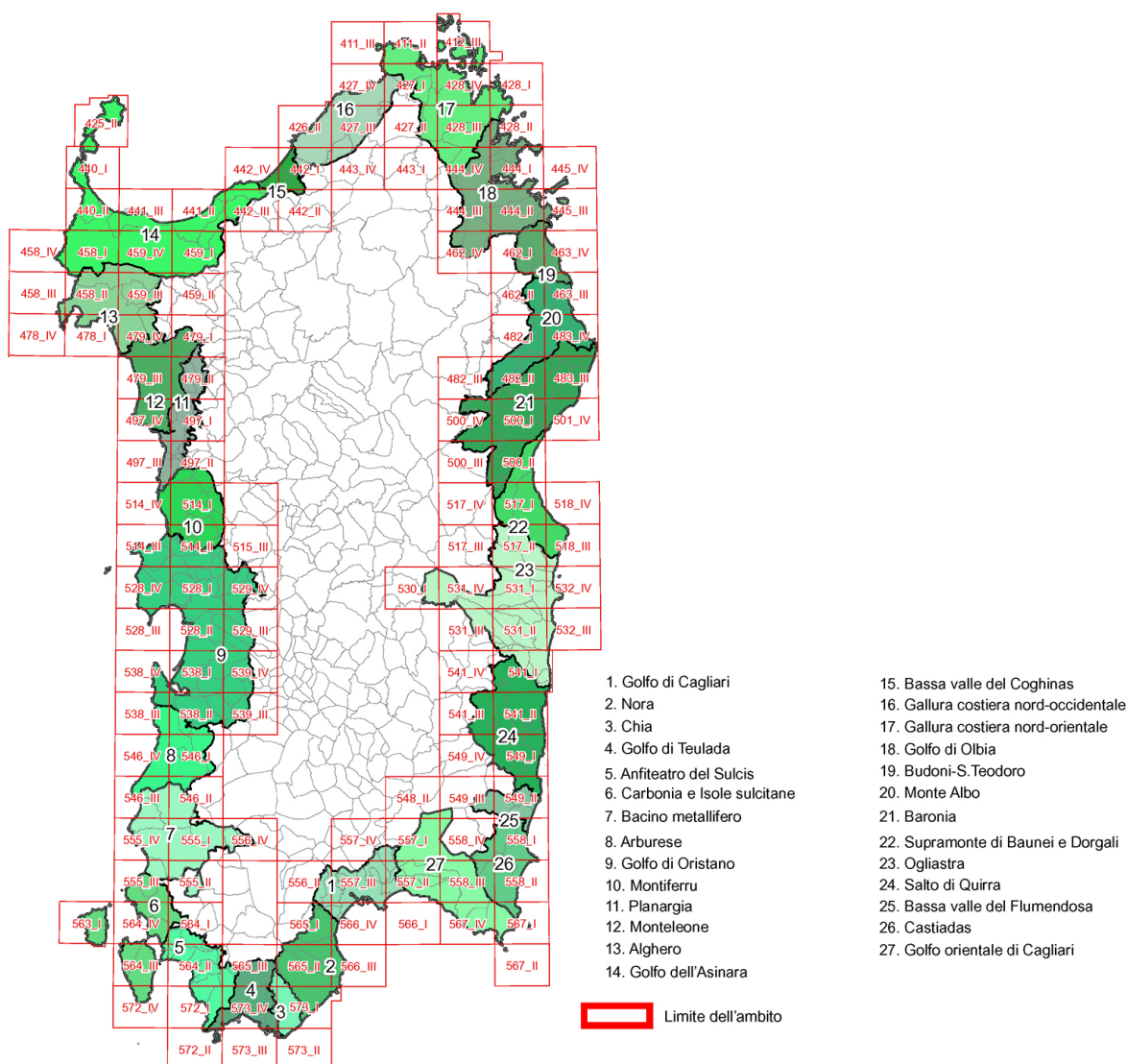


Fig. 1 Gli ambiti di paesaggio costiero (27) individuati dal PPR

Ad ogni sub ambito è associata una scheda illustrativa, ripresa nell'Atlante, ove a fronte di una sintetica descrizione delle caratteristiche fisico-ambientali dominanti, dei principali valori storici e delle dinamiche strutturanti dal punto di vista socioeconomico, sono enunciati, gli indirizzi cui ci si dovrà conformare nel rispetto dei caratteri paesaggistici di quell'area specifica.

3.3 Gli ambiti di paesaggio per il comune di Olbia

Il comune di Olbia ricade pressoché interamente nell'ambito di paesaggio n. 18 Golfo di Olbia ed è solo marginalmente lambito, verso nord ovest dall'ambito 17, della Gallura costiera; lo stesso contesto di Berchiddeddu è compreso nell'ambito principale come si osserva, oltre che nella figura 1 anche nello squarcio della figura 2. Per ciascun ambito individuato il PPR prescrive specifici indirizzi volti a orientare la pianificazione sotto-ordinata comunale al raggiungimento di determinati obiettivi e alla promozione di specifiche azioni, elencati nelle schede tecniche del Piano. Gli ambiti di paesaggio costituiscono un punto di

incontro tra la pianificazione paesaggistica e la pianificazione urbanistica con i quali si pongono le condizioni per l'inserimento del paesaggio nei piani urbanistici comunali con i necessari strumenti di tutela e valorizzazione alla scala territoriale della loro competenza. Nella pianificazione su scala comunale la pianificazione del paesaggio e la sua tutela vengono posti al centro dell'attenzione e integrati nelle misure di governo del territorio. All'interno dell'iter di elaborazione del piano i caratteri paesaggistici del territorio devono orientare strategicamente le scelte in funzione della sua valorizzazione con due tipologie di azioni: dirette o prescrittive, oppure attraverso azioni indirette, cioè attraverso indirizzi che guidano il processo di pianificazione. La costruzione del piano deve pertanto mettere in primo piano l'identificazione e la caratterizzazione di tutti gli elementi del paesaggio, a iniziare dagli ambiti locali di cui deve anche essere chiarito il modo con cui si ricollegano a quelli sovralocali, del PPR.

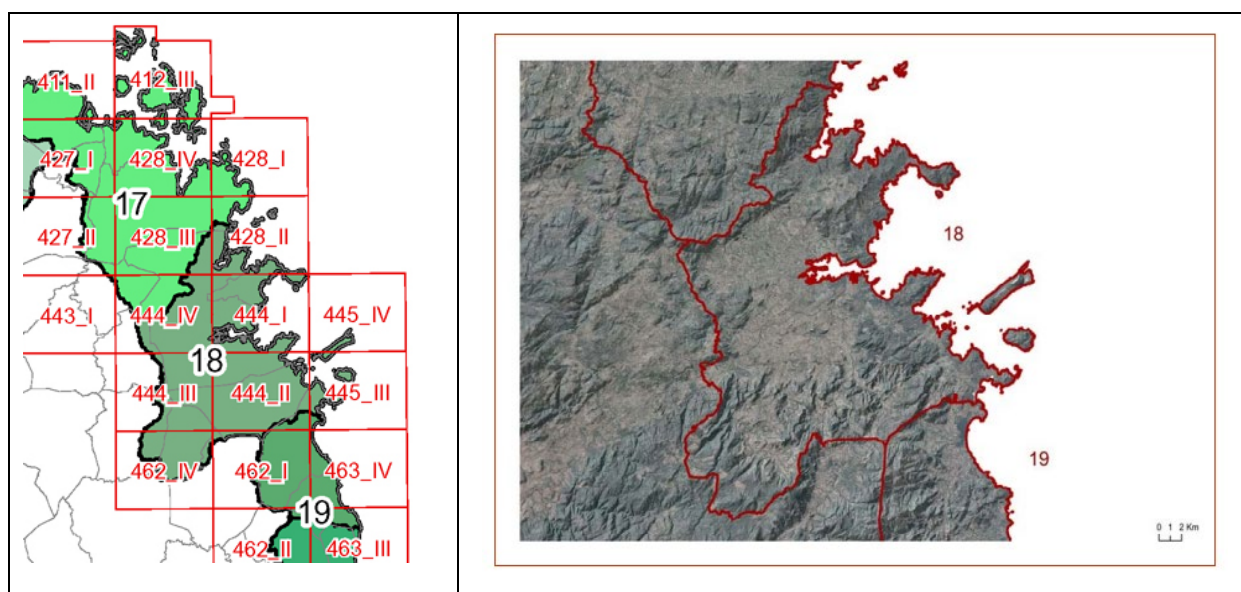


Fig. 2 Squarcio degli ambiti costieri del PPR con la posizione del comune di Olbia e l'Ambito 18

Nella scheda d'ambito tra le strutture che interessano il territorio in esame vengono messe in evidenza:

- *la costa bassa della Scogliera di Portisco, caratterizzata da rocce granitoidi modellate dagli agenti esogeni, in cui domina la gariga costiera e sono localizzati gli insediamenti di Portisco e Cugnana;*
- *il sistema del Golfo di Cugnana, che comprende le foci del Rio La Conciareda e del Rio Maronzu e le rispettive aree di esondazione, che delimitano lo specchio d'acqua paralico e le aree a temporanea sommersione marino-litorale;*
- *la Scogliera di Porto Rotondo, che comprende settori interessati da insediamenti turistici;*
- *il Sistema di Pittulongu, con spiaggia, scogliera e sistema stagnale di retrospiaggia, interessato da un nucleo insediativo da considerare ormai come un quartiere di Olbia;*
- *la Ria di Olbia, golfo interno di Olbia, sul quale è attestata la città, che si distende secondo forme radiali sulla pianura circondata da una concatenazione di rilievi collinari e interessata da processi di periurbanizzazione;*
- *la Foce del Fiume Padrongiano, che comprende le aree di esondazione e lo sbarramento dunare della foce fluviale formando un'estesa palude deltizia;*
- *il sistema dello Stagno di Tartanelle, che comprende gli stagni di retrospiaggia denominati Le Saline, Tartanelle e Peschiera Murta Maria, localizzati nella parte terminale della piana*

- *alluvionale dove sfociava il rio Castagna, attualmente immissario del Padrongiano;*
- *il Promontorio di Capo Ceraso, che comprende la costa granitica dell'omonimo Capo, caratterizzato dalle emergenze rocciose di Punta Marcantonio, Monte Mandriolo e Monti Nieddu; sistemi di Spiaggia e degli stagni di retrospiaggia di Porto Istana, Porto Taverna e Porto San Paolo;*
- *l'Isola di Tavolara, la cui struttura è costituita da un basamento granitico ercinico e da un'importante serie carbonatica il cui spessore supera spesso i 500 m., l'Isola di Molar e Molarotto e il Promontorio di Capo Coda Cavallo.*

La scheda mette in guardia su come l'insediamento turistico, distribuito sulla fascia costiera ed esterno all'insediamento urbano preesistente, crea spesso condizioni di frammentazione e cesura della continuità urbana che richiama la necessità di interventi orientati al contenimento e la riqualificazione dell'insediamento turistico esterno.

Gli elementi ambientali del sistema paesaggistico dell'ambito, per il PPR sono rappresentati dall'articolato sistema a baie e promontori, tra cui Capo Figari a nord e Capo Ceraso a sud, che chiudono la profonda insenatura del Golfo di Olbia che caratterizza profondamente il contesto paesistico-ambientale sia dell'immediato entroterra costiero che del sistema marino-litorale. Quest'ultimo è segnato dalla presenza di numerose emergenze rocciose, scogli, isolotti e isole minori, tra cui Mortorio, Figarolo, Tavolara e Molar appaiono più evidenti.

Sono ancora considerati, sempre in relazione al territorio di interesse:

- *la piana fluviale del Padrongianus e di altri numerosi corsi d'acqua minori, che divagano talvolta sinuosamente e confluiscono i loro deflussi liquidi e detritici nel mare chiuso delle insenature, con la tendenza ad evolvere verso sistemi lagunari e stagnali;*
- *Monte Pinu che rileva una stazione di Pinus pinaster, boschi relitti, macchia ed endemismi;*
- *gli stagni di Olbia caratterizzati da una vegetazione alofila e alopsammofila con la presenza di specie rare;*
- *l'isola di Tavolara che ospita gineprei, macchie, garighe, specie endemiche e di interesse fitogeografico molto numerose.*
- *Sono presenti siti di importanza comunitaria: Capo Figari e Isola Figarolo, isola Tavolara, Molar e Molarotto.*
 - *Come elementi del sistema paesaggistico rurale sono ricordate sia le connessioni fra le strutture necessarie all'attività agricola nelle aree di pianura, che vedono la coltivazione di specie ortive e l'allevamento estensivo bovino sia il sistema economico sociale di riferimento, mentre per quanto concerne il sistema storico-culturale:*
 - *il centro storico di fondazione di Olbia, l'antica Terranova, con il tessuto residenziale nella sua configurazione urbanistica medievale, la chiesa romanica di San Simplicio e la chiesa primaziale di S. Paolo Apostolo ed il porto antico con i luoghi del rinvenimento delle antiche imbarcazioni sul litorale;*
 - *il complesso di testimonianze storiche costituito dal castello di Pedres, dalla tomba di giganti di Su Monte de s'Ape e dal nuraghe Casteddu;*
 - *il castello di Sa Paulazza o Mont'a Telti di età bizantina-altomedioevale dal quale si domina la piana ed il golfo con un'ampia visione paesaggistica del territorio;*
 - *la teoria di chiese campestri del territorio olbiese quali S. Lucia, Santa Maria di Terranova (o di Larenthanos), Nostra Signora di Cabu Abbas, S. Vittore che rivestono interesse paesaggistico sia in termini architettonici sia per i percorsi e gli eventi periodici che ne fanno un riferimento antropologico e territoriale;*

- - *il complesso nuragico di Riu Mulinu collocato in posizione dominante sul Monte di Cabu Abbas e costituente un insieme di interesse archeologico e paesaggistico;*
- - *le emergenze storiche sull'isola di Molaru quali il castello e la chiesa di San Ponziano con la peculiarità paesaggistica di Punta Castello luogo dal quale si ha un controllo percettivo della costa fino a Capo Comino e dell'antistante isola di Tavolara;*
- - *Il Pozzo Sacro Nuragico di "Sa Testa";*
- - *le Cisterne e l'acquedotto romano di Sa Rughittola,*

oltre agli elementi rilevanti sotto il profilo insediativo, tra cui la diffusione del sistema agricolo, la corrispondenza tra il sistema idrografico ad andamento centripeto e l'antropizzazione, il sistema infrastrutturale viario con la S.S. 125 che chiude l'ambito degli insediamenti costieri e quello ben strutturato di Olbia, con l'area industriale, l'area portuale e aeroportuale e quello di Berchiddeddu con il sistema di centri e nuclei costieri, l'insediamento diffuso di periurbanizzazione nella piana costiera, gli insediamenti diffusi nelle piane o lungo le direttrici viarie, oltre al "policentrico" insediamento degli stazzi interni.

Tra le relazioni non potevano mancare quelle tra ambiti costieri attigui per la fruizione delle risorse turistiche, quelle con gli ambiti interni della Gallura attraverso le direttrici idrografiche e quelle di gravitazione verso la città di Olbia e della costa per la fruizione dei servizi. Nella scala dei valori un posto di riguardo spetta ovviamente alla particolare conformazione del sistema paesaggistico-costiero con la varietà delle diverse possibilità di fruizione grazie alle tipologie di siti naturali (cale rocciose, spiagge, golfi naturali, sistema insulare) e di tipologia insediativa (ricettività, portualità, servizi) che rappresentano una potenzialità anche in relazione ad una dimensione abitativa non unicamente relegata alla stagionalità, implementata dagli stazzi, elemento identitario anche produttivo tradizionale, da tutelare nel caso di conversioni per fini turistico residenziali, mentre non poteva non essere richiamata la relazione tra paesaggio e strutture insediative, individuando la SS 125 quale potenziale elemento ordinatore. Tra le criticità viene messa in risalto la difficoltà dell'accesso alla fruizione collettiva delle risorse costiere, la carenza di azioni di riconoscimento e tutela del carico di risorse ambientali, la difficoltà di destinare risorse idriche allo sviluppo di colture agricole di pregio.

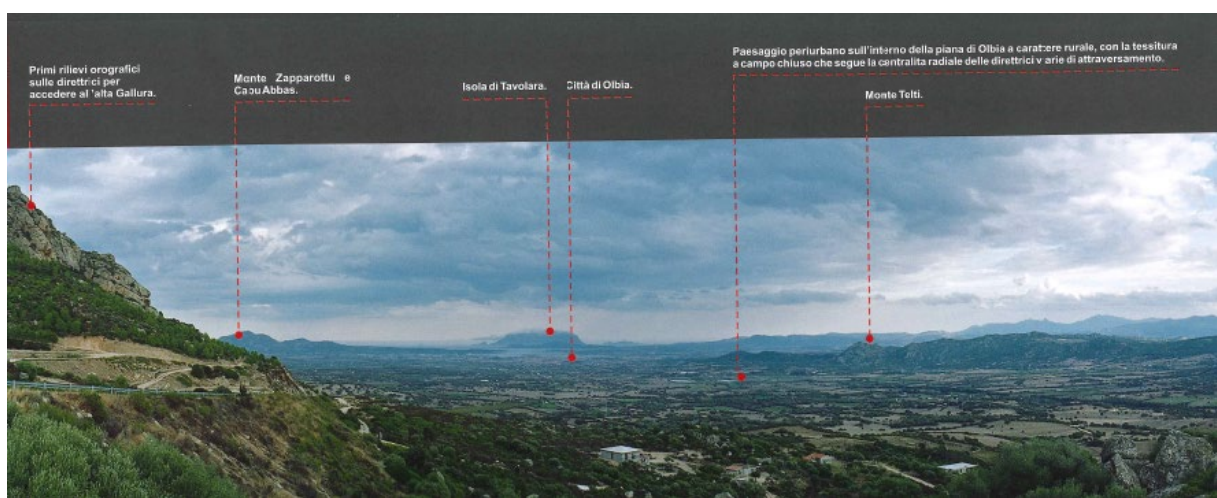


Fig. 4 Il sistema costiero delle insenature e il retroterra delle preesistenze storiche (da: RAS, 2009, PPR, Atlante degli ambiti di Paesaggio, Arti grafiche Pisano, Cagliari, p. 56)

3.4 Gli indirizzi d'ambito

Il progetto generale per la “riqualificazione dell'Ambito si basa prioritariamente sul riequilibrio dell'accessibilità e della fruizione del paesaggio della costa, sul recupero delle valenze naturalistiche, delle direttrici fluviali e dei sistemi delle zone umide, sulla riqualificazione e integrazione delle strutture insediative con le direttrici infrastrutturali”.

I cardini attorno ai quali si individuano gli indirizzi progettuali dell'Ambito sono rappresentati:

- a) dalla conformazione del territorio costiero e delle sue isole;
- b) dal sistema della piana di Olbia e dell'arco collinare di contorno;
- c) dalla tessitura del reticolo idrografico, dei canali di drenaggio e delle zone umide;
- d) dall'organizzazione del sistema insediativo ed infrastrutturale.

Per la città di Olbia, invece, le direttrici strutturali attorno ai quali si individuano gli indirizzi progettuali sono rappresentati dal sistema ambientale della piana, dall'arco collinare e dal Golfo interno.

Si prevede quindi di:

1. Ricostruire l'accessibilità costiera per una fruizione ed un utilizzo collettivo delle risorse nel rispetto degli elementi ecosistemici (spiagge, lagune retrodunari, copertura vegetale), delle forme del paesaggio naturale, dei modelli di organizzazione equilibrata e qualificata dell'insediamento.

Le azioni da mettere in campo prevedono:

- *la riqualificazione della rete dei percorsi e dei servizi per la fruizione dell'Ambito ed in particolare delle zone costiere, anche attraverso azioni tese all'acquisizione di aree da destinare ad una fruizione pubblica secondo la logica di riequilibrare lo spazio privato con lo spazio pubblico e qualificare l'insediamento verso una nuova identità urbana;*
- *la riqualificazione del sistema delle portualità in modo da favorire le relazioni anche percettive fra il paesaggio marino e quello terrestre, fra il territorio e le isole minori antistanti, come quelle comprese nelle aree protette.*

2. Ricostruire e organizzare il sistema insediativo turistico della residenzialità stagionale e stabile del comune di Olbia e dei comuni contigui.

Le azioni previste contemplano:

- il rafforzamento della connessione spaziale e paesaggistica sull'asse Olbia-Cugnana, finalizzata a recuperare l'identità storica e geografica dei luoghi portuali e rigenerarla attraverso un sistema di spazi verdi, servizi e funzioni complementari che consolidano il ruolo delle centralità nel territorio e la qualificazione dell'asse di collegamento fra i due centri, anche come occasione di recupero del rapporto percettivo con l'arco dei rilievi e con gli accessi al Golfo di Olbia ed al Golfo di Cugnana;
- la riqualificazione dei nuclei turistici di “fondazione”, verso un uso residenziale permanente, conferendo all'insediamento una connotazione urbana con funzioni e servizi specializzati;
- la qualificazione ambientale dell'insediamento turistico attraverso un progressivo adeguamento o trasformazione dell'edificato esistente in strutture ricettive alberghiere, con la previsione di cambi di destinazione d'uso;

nessitura del reticolo idrografico, dei canali di drenaggio e delle zone umide. L'organizzazione del sistema insediativo ed infrastrutturale. Costituiscono le direttrici strutturali: l'arco collinare, il sistema ambientale della piana e il Golfo interno.

Il progetto per l'Ambito assume il riconoscimento dei principali elementi ambientali e infrastrutturali del paesaggio che governano le dinamiche insediative e condizionano la funzione delle risorse. Il progetto per la Qualificazione dell'Ambito si basa prioritariamente sul riequilibrio dell'accessibilità e della funzione del paesaggio della costa, sul recupero delle valenze naturalistiche, delle direttrici fluviali e dei sistemi delle zone umide, sulla qualificazione e integrazione delle strutture insediative con le direttrici infrastrutturali.

Costituiscono i cardini attorno ai quali ruota il progetto: la conformazione del territorio costiero e delle sue isole, il sistema della piana di Olbia e dell'arco collinare ci contornano, la

nessitura del reticolo idrografico, dei canali di drenaggio e delle zone umide. L'organizzazione del sistema insediativo ed infrastrutturale. Costituiscono le direttrici strutturali: l'arco collinare, il sistema ambientale della piana e il Golfo interno.

La ricostruzione dell'accessibilità costiera per una frazione ed un utilizzo collettivo delle risorse nel "soggetto degli elementi ecosistemici" è prevista attraverso un requirimento fra spazi pubblici e privati tale da portare la sequenza degli insediamenti costieri verso una nuova identità urbana. Il sistema delle portualità è pensato come il luogo dove sono favorite le relazioni anche percettive fra il paesaggio marino e quello terrestre, fra il territorio e le isole minor abitanti.

Il rafforzamento della connessione spaziale e paesaggistica sull'asse Obbia-Cugnana, finalizzata a recuperare l'identità storica e geografica dei luoghi portuali, è finalizzata come un alternarsi di spazi verdi, servizi e funzioni complementari onde evitare la saldatura monofunzionale fra i due centri e favorire la riappropriazione del territorio circostante. La città di Obbia non può essere il solo sviluppo urbano della struttura portuale dell'insediamento, privilegiando le direttrici radiali di espansione e incrementando il recupero ambientale e urbano delle situazioni esistenti nella fascia pedecollinare attraverso l'organizzazione di servizi elementari e della rete di accessibilità, la connessione con le aree di interesse ambientale presenti nelle

fasse pedecellinari e le preesistenze storico-archeologiche. La conservazione dei "cunei verdi" e degli spazi verdi delle aree agricole perurbane ancora esistenti contrasta la tendenziale saldatura degli insediamenti urbani, attraverso la costruzione di fasce verdi o altre tipologie di spazi aperti pubblici urbani ed extraurbani, anche al fine di riconfigurare i limiti e la qualità dell'edificio.

L'ambito affida alla capacità progettuale intercomunale il recupero della riconoscibilità e funzionalità del paesaggio delle acque, rispettando il sistema delle direttrici ambientali fluviali delle valli del Rio S. Simone, Rio Enas, Rio Padrogianzu, Rio Caglianru, Rio Mannu, Rio sa Concatteda, Rio Marazu, Rio Pimittazu, Rio la Jacca Vecchia, Rio de

de Seligheddu e delle zone umide delle foci del Capolu, Rio Ua Niedda, Rio S. Manedda, Rio Padrogiano, dello stagno di Tartanelle e della Peschiera.

Il progetto dell'Ambro riconosce al centro abitato di Golfo Aranci il ruolo di funzione di porta di accesso all'isola della Sardegna, individuando le dominanti ambientali (Monte Ruju, Capo Figari e Isola di Figarola), le emergenze geografiche e i sistemi sabbiosi e costieri (spiagge e laguna di raiospaggiu), i corridoi vallivi e raccolta delle acque che delineano l'insieme del paesaggio peninsulare, la necessità di rientrare in azioni di conservazione e riqualificazione capaci di salvaguardare l'identità e la specificità geografica dell'isola.



PUC Olbia – Fase II – Dalla conoscenza al progetto

- il rispetto della struttura portante dell'insediamento della città di Olbia, privilegiando le direttrici radiali di espansione e ricorrendo al recupero ambientale e urbano delle situazioni esistenti nella fascia pedecollinare attraverso l'organizzazione di servizi elementari e della rete di accessibilità al centro urbano;
- la riqualificazione e la diversificazione del sistema dell'accessibilità, da e verso la città di Olbia, attraverso l'integrazione delle funzioni di collegamento con le aree di interesse ambientale presenti nelle fasce pedecollinari e le preesistenze storico-archeologiche, collegando al contempo i nuclei abitativi del territorio periurbano, secondo una logica di progettazione unitaria insita nell'Ambito di paesaggio;
- la riqualificazione urbana del corridoio infrastrutturale della SS 125 "Orientale Sarda", rafforzando la matrice insediativa dei nuclei urbani, attraverso la localizzazione di spazi e funzioni di pregio che valorizzino il percorso connettivo fra gli insediamenti e la relazione con il paesaggio di contesto, con le aree costiere e, in particolar modo, con i luoghi dell'entroterra di alto e specifico valore ambientale;
- la riqualificazione paesaggistica delle direttrici di collegamento verso il centro abitato di Golfo Aranci e il porto, quale porta di accesso all'isola della Sardegna, conservando le dominanti ambientali (Monte Ruju, Capo Figari e l'isola di Figarolo), le emergenze orografiche e i sistemi sabbiosi e costieri (spiaggia e laguna di retrospiaggia), i corridoi vallivi di raccolta delle acque che delineano l'insieme del paesaggio peninsulare e garantiscono il funzionamento delle relazioni ecologiche fra elementi;
- la conservazione e riqualificazione dell'identità urbana e architettonica dell'insediamento di Golfo Aranci e dei centri turistici costieri verso il rispetto di una qualità paesaggistica dei luoghi originari, anche attraverso il ricorso all'istituzione di concorsi di idee o di progettazione;
- la ricostruzione della continuità ambientale e degli equilibri fra l'ecosistema costiero, gli insediamenti turistici e il fronte mare del centro abitato di Golfo Aranci, attraverso una progettazione interdisciplinare ed una esecuzione coerente ed unitaria;
- la conservazione dei "cunei verdi" e degli spazi vuoti ancora esistenti per contrastare la tendenziale saldatura degli insediamenti urbani, attraverso la costruzione di fasce verdi o altre tipologie di spazi aperti pubblici urbani ed extraurbani, anche al fine di riconfigurare i limiti e la qualità dell'edificato.

3. Riqualificare i confini degli insediamenti urbani interpretati come zone di transizione in rapporto alle aree marginali agricole, per la creazione di una fascia a verde che offra l'occasione per una riqualificazione in termini generali dell'abitato residenziale o turistico, attraverso la connessione di percorsi alberati, aree verdi e spazi di relazione.

4. Prevedere all'interno dei piani urbanistici comunali uno strumento di controllo delle aree agricole periurbane, finalizzato al contenimento della frammentazione delle proprietà ed a contrastare un uso diverso dal rurale, al fine garantire il mantenimento del sistema produttivo attraverso strumenti innovativi e perequativi.

5. Qualificare il sistema insediativo rurale degli stazzi e dei nuclei storici lungo le principali direttrici ambientali e insediative dei corridoi fluviali, conservando l'assetto fondiario e integrando funzioni innovative nel rispetto del carattere identitario del paesaggio, favorendone la fruizione anche attraverso la qualificazione della rete viaria mediante la previsione di strade parco.

6. Integrare l'organizzazione del paesaggio delle acque, agricolo, naturale e delle sue

intersezioni con l'insediamento nella piana di Olbia e nei comuni inclusi nell'Ambito, attraverso le seguenti azioni:

- Il recupero della riconoscibilità e funzionalità del paesaggio delle acque, rispettando il sistema delle direttrici ambientali fluviali delle valli del Rio S. Simone, Rio Enas, Rio Padrogianus, Rio Castangia, Rio Nannuri, Rio sa Conciaredda, Rio Maronzu, Rio Pinnittacci, Rio la Jacca Vecchia, Rio de Caprolu, Rio Ua Niedda, Rio S. Mariedda, Rio de Seligheddu e delle zone umide delle foci del Padrogiano, dello stagno di Tartanelle e della Peschiera. Il recupero si fonda su azioni integrate orientate al recupero della naturalità del paesaggio fluviale, alla infrastrutturazione leggera dei corridoi fluviali per attività educative e di svago, alla conservazione delle specificità naturalistiche, alla qualificazione delle attività produttive (agricoltura, pesca) in relazione con il sistema fluviale.
- La conservazione e incentivazione della connettività ecologica tra i territori agricoli, rappresentati in particolare dai vigneti, e le aree caratterizzate da una copertura vegetale naturale e seminaturale.
- La conservazione degli areali a copertura forestale e delle fasce di riconnessione dei complessi boscati e arbustivi, della vegetazione riparia e delle zone umide, al fine di garantire la prosecuzione delle necessarie attività di manutenzione dei soprassuoli e il loro consolidamento. In particolare, la conservazione è finalizzata a: migliorare le condizioni economiche, la qualità delle acque, la naturalità e la riconoscibilità dei caratteri strutturali del paesaggio e del suo mosaico, costituito da forma, dimensione, perforazione e isolamento delle macchie, distribuzione delle fasce verdi, obliterazione delle matrici dei suoli e della vegetazione.

7. La salvaguardia di un corretto utilizzo dei suoli migliori della pianura indirizzati verso colture di pregio, favorendo nelle aree asciutte gli allevamenti zootecnici accompagnate anche da attività agrituristiche.

Un percorso, quello proposto dal PPR, che può essere colto facilmente e inserito all'interno delle linee progettuali del PUC, fermo restando la condivisione degli indirizzi che appaiono di fatto, anche alla luce delle analisi effettuate con il riordino delle conoscenze, assolutamente condivisibili, quanto meno come impianto di carattere generale. Il progetto del PUC, redatto a partire dalle acquisizioni del PPR e seguendo le sue linee strategiche adeguatamente organizzate culminate con il riordino delle conoscenze, non può che basarsi sull'approfondimento dell'analisi del paesaggio a partire dalle strutture fisiche di base per poi esaminare il condizionamento operato dall'uomo, individuare gli ambiti al cui interno si possono leggere elementi e relazioni legati da un prevalente filo conduttore e che possono essere percepiti in maniera unitariamente condivisa, delineare le interazioni, cogliere i valori, definire le criticità, proporre interventi stabilendo le azioni che, sulla base degli obiettivi preposti conduca a un disegno di territorio sostenibile, compatibile, durevole.

La proposta di progetto che ne discende può essere resa, esemplificativamente, in forma schematica come può apparire nella figura 6 da cui si evince, nella fase conclusiva del percorso, la coerenza tra gli obiettivi supportati dagli indirizzi con le azioni specifiche per raggiungerli.

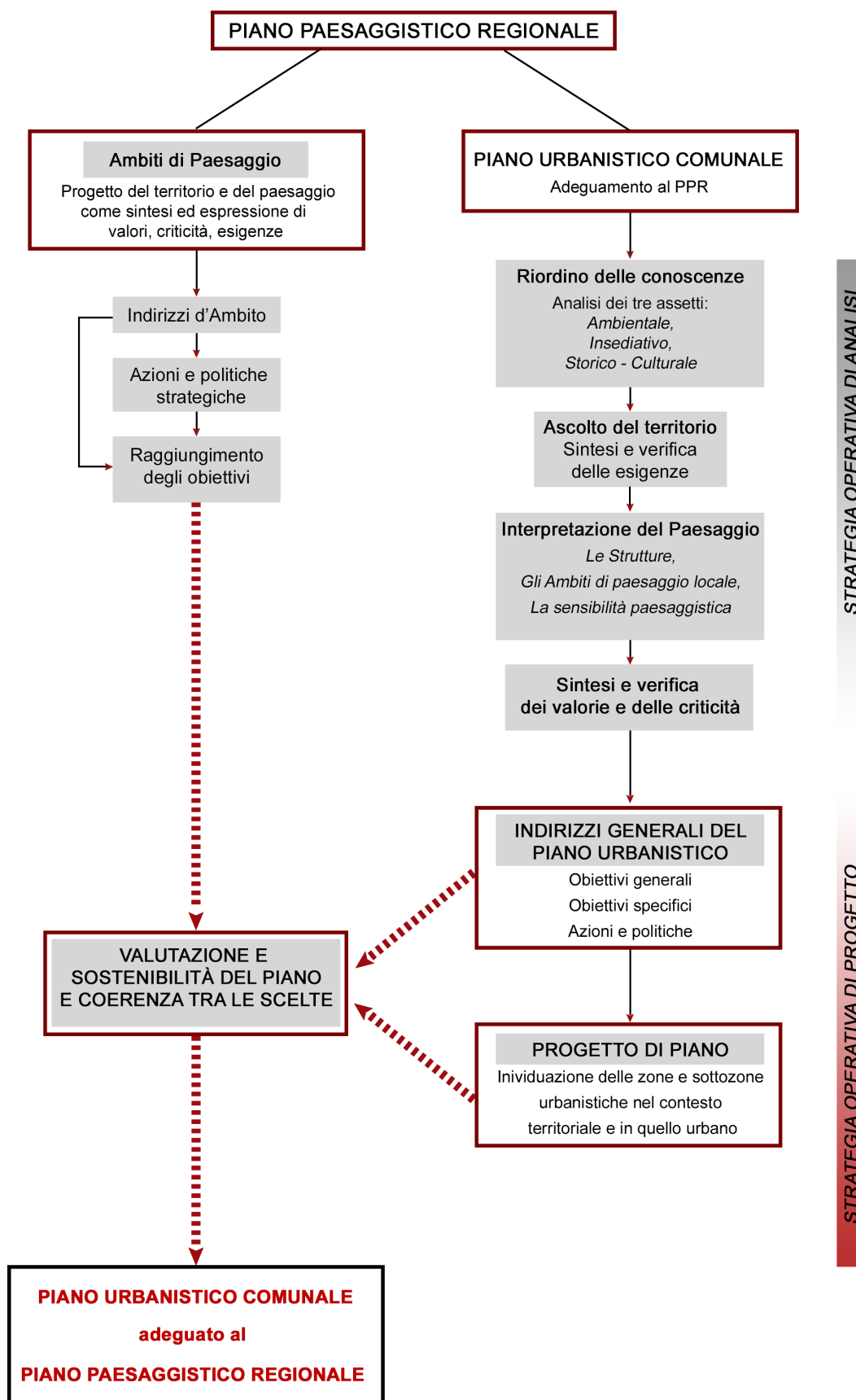


Fig. 6 Il rapporto tra il PPR e il PUC relativamente agli indirizzi di progetto su base paesaggistica

4 OLBIA E I SUOI PAESAGGI

4.1 Il percorso metodologico¹²

Lo schema metodologico adottato si basa fondamentalmente sull'utilizzo di tecniche GIS¹³. Al suo interno sono stati riversati i dati raccolti con lunghe campagne di rilevamento, diretto ma anche indiretto grazie all'utilizzo di diverse coperture foto aeree o satellitari riprese dal comune o messe a disposizione dalla Regione, supportati da analisi documentali, bibliografiche, cartografiche, statistiche, d'archivio, ecc., necessarie per inquadrare il contesto del territorio nelle dinamiche fisiche di base, degli insediamenti storici e delle trasformazioni più o meno recenti degli assetti territoriali e degli usi dei suoli, nonché di evoluzione della popolazione e della struttura stessa della città.

La cosiddetta fase di riordino delle conoscenze per i tre assetti fondamentali previsti dal PPR e nei quali è stata suddivisa l'analisi: ambientale, storico – culturale e insediativa, si è rivelata abbastanza complessa e lunga ma ha prodotto dei documenti che sotto il profilo cartografico rappresentano molto di più del semplice catasto di tutto ciò che può fisicamente essere rinvenibile sul territorio, organizzato in strati informativi raggruppati per tematiche omogenee. Si è trattato di un lavoro certosino reso possibile dal coinvolgimento di numerose figure di specialisti grazie ai quali si è potuto ricostruire il quadro di uno dei territori più complessi e difficili da gestire sotto il profilo urbanistico come quello di Olbia: d'altronde, l'alluvione del 18 novembre del 2013 che ha provocato danni ingenti e numerose vittime, denota le condizioni dell'assetto urbano e la sua capacità di resilienza a eventi che, per quanto eccezionali, possono comunque essere governati da un'attenta pianificazione territoriale e controllo dello sviluppo urbanistico. Il percorso in questione prende avvio dal riordino delle conoscenze, base per definire tutto ciò che può essere utilizzato nell'analisi, strutturazione, evoluzione, programmazione e, soprattutto, rappresentazione del paesaggio.

La procedura seguita ha rispettato fedelmente quanto prima detto a proposito delle metodiche di analisi e delle differenze di valutazione a seconda che si consideri il profilo razionalista, basato sulla spiegazione e in questo caso servito per delineare le strutture e le forme del paesaggio, e quello umanista orientato invece verso la comprensione per cui può meglio interpretare quella percezione sociale oggi necessaria per parlare di valori del paesaggio e di politiche territoriali.

¹² Si veda anche il lavoro: Scanu G., *Tecniche cartografiche e valutazione dei paesaggi*, ASITA, 2015.

¹³ L'analisi, come detto, ha tenuto conto delle disposizioni regionali concernenti la redazione degli strumenti urbanistici comunali (PUC) come previsto dal Piano paesaggistico che dispone gli indirizzi precisi suddividendo la conoscenza in tre assetti di base i quali, prima ancora della ideazione progettuale, devono essere esaminati a fondo attraverso una lunga e faticosa verifica sul campo a scala grande (almeno 1:10.000) al fine di aggiornare e completare, correggere e integrare il quadro delle analisi predisposte dalla Regione a una scala ben più piccola (1:25.000), utilizzate per la redazione del PPR. Quest'ultimo traccia appunto i presupposti da seguire nella pianificazione a scala comunale, tenendo conto dei caratteri del paesaggio e dell'ambiente, riservando particolare attenzione al recupero e alla riqualificazione dei centri urbani e delle aree degradate piuttosto che a nuovi ampliamenti o incrementi nei consumi di suolo. L'applicazione delle norme del PPR è stata supportata dalla emanazione di linee guida da parte dell'assessorato regionale dell'urbanistica, rivelatesi un utile strumento di omogeneizzazione di dati e di costruzione di percorsi di analisi condivisi. E' da dire che nonostante l'adozione del PPR la Regione non si è ancora dotata di una nuova legge urbanistica e quella vigente (L. R. 45/89) non tiene certo conto delle esigenze della nuova pianificazione paesistica e delle relative implicazioni urbanistiche connesse con l'attuazione dei principi di tutela e gestione del paesaggio. Un gap che ha suscitato notevoli perplessità in merito all'attuazione del PPR il quale, per quanto limitato al solo ambito di paesaggio costiero in sede di prima applicazione, ha finora portato a casa pochissimi PUC approvati con le nuove norme, dopo lunghe e complesse fasi istruttorie e di verifica delle norme da adottare per la tutela dei beni paesaggistici: la cosiddetta copianificazione da attuare tra la Regione, la Soprintendenza e il comune.

Dal punto di vista della rappresentazione, in riferimento alle tecniche utilizzate, un primo passaggio è stato ovviamente quello di approdare alla delineazione della struttura del paesaggio, ovvero al disegno delle sue forme, in pieno spirito razionalista come testé delineato.

Il ricorso ai GIS ha consentito una certa velocità di elaborazione cartografica e, soprattutto, la verifica dei risultati e gli input per l'adeguamento del processamento dei dati fino a ottenere una rappresentazione soddisfacente dal punto di vista della resa evocativa – leggibilità. In particolare, si è cercato di mediare le corrispondenze tra strutture che in qualche modo potevano spazialmente combinarsi, sia dal punto di vista abiotico che biotico, selezionando i colori (nel caso delle rappresentazioni a più cromatismi) in modo da evocare la qualità d'ambito prevalente.

Allo stesso tempo, ciò può consentire di cogliere una gradualità nel passaggio tra ambiti per simulare quella sorta di sfumatura che viene percepita nella realtà quando si varia la scena di osservazione, ovvero si passa da una veduta paesaggistica a quella successiva. Interessanti soluzioni si sono ad esempio trovate ricorrendo al giallo e verde per i paesaggi delle campagne e dei rilievi interni semi naturali, giocando sulle trasparenze e sulla tinta per ricreare ciò che si può osservare in realtà con una certa profondità di campo visuale.

Nello schema riportato in figura 6 viene illustrata sinteticamente la procedura seguita nella delineazione della “problematica paesaggistica” a servizio della nuova pianificazione territoriale e urbanistica, così come derivata dalla interpretazione delle indicazioni del PPR per la gestione e la conservazione dei paesaggi.

Se l'intero percorso, come si può osservare, appare abbastanza logico, quasi intuitivo e semplicemente deduttivo nella successione dei diversi passaggi interpretati alla luce di quanto detto precedentemente, non lo è invece dal punto di vista della rappresentazione cartografica.

Qui, nonostante le tecniche GIS consentano infinite elaborazioni e approcci criteriali che possono essere velocemente cambiati e nuovamente impostati per ottenere altrettante ipotesi di soluzione o nuove interpretazioni con visualizzazioni le più diversificate (pena i soli tempi di elaborazione del computer), definire comunque la correttezza della rappresentazione necessita di una fatica cartografica complessa non facilmente né efficacemente valutabile, quantomeno non prima di avere effettuato diverse verifiche e prove, anche per osservare l'efficacia della resa visuale.

Assegnare alle forme quella giusta visione di sintesi interpretativa tra componenti omogenee, o meglio omogeneizzabili in termini visuali senza trascurare la corretta successione per non penalizzare la spiegazione, individuare gli indicatori traducendoli in simboli grafici che portano alla comprensione dei carichi culturali e dei valori simbolici dei luoghi, prima ancora di procedere alla delimitazione degli ambiti, è un'operazione che richiede esperienza e competenza e non è sempre scontato l'esito cui si può approdare, ovvero non si può essere certi di ottenere una rappresentazione del paesaggio piuttosto che una rappresentazione del territorio nei termini di cui si è discusso.

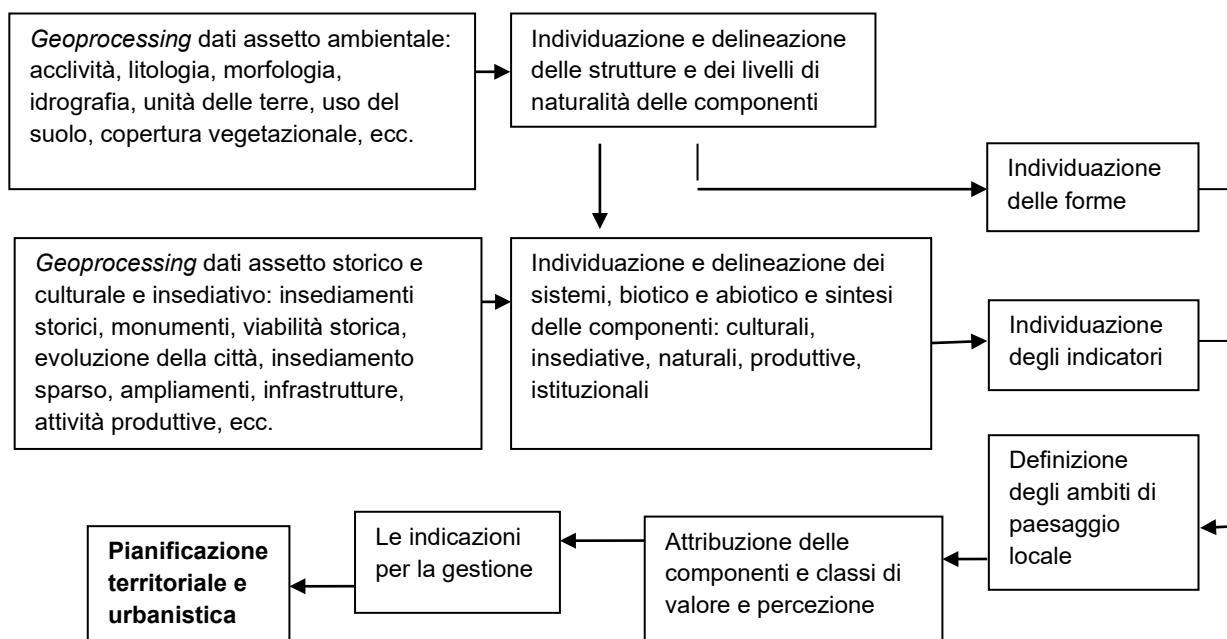


Fig. 7 Il layout del complesso processo di analisi e classificazione – valutazione del paesaggio seguito a Olbia

D'altronde, il dettaglio riposto nell'assunzione delle informazioni di base relative al riordino delle conoscenze, che come indicato dalle norme tecniche di attuazione del PPR non può essere a una scala inferiore a 1: 10.000, comporta già in partenza una oggettiva difficoltà di elaborazione per via dell'articolato disegno dei poligoni relativi a certe classi di informazioni. Si può citare come esempio l'uso del suolo, il quale deve seguire l'impostazione data da Corinne Land Cover che, per questa scala, è estremamente dettagliato e pertanto la conseguente rappresentazione, per certe regioni (come le piane o le periferie urbane, ad esempio), diviene un intreccio fittissimamente articolato e difficilmente riconducibile a sintesi omogeneamente definibili al momento della delimitazione sia delle forme che degli ambiti di paesaggio.

La stessa osservazione può essere proposta per la copertura vegetale, per gli insediamenti sparsi o le borgate e frazioni, così come per gli insediamenti rurali tradizionali i quali, in tutta la Sardegna Nord Orientale, definiscono delle costruzioni singolari con fabbricati solitamente a un piano e dall'architettura essenziale: gli "stazzi". Si tratta di strutture abitative ereditate dal passato storico più recente che rappresentano uno degli elementi più caratteristici e importanti dal punto di vista culturale e identitario della zona cui, per altro, le popolazioni locali tengono in modo particolare tanto da averne ristrutturato una buona parte destinandoli a residenze. Pure essendo semplici segni sparsi sul paesaggio e difficilmente rilevabili a una certa scala, imprime però tangibilmente dei valori identitari a una regione caricandola di simboli ad elevato valore percettivo.

Il discorso sul valore culturale del paesaggio si può inoltre estendere agli altri beni culturali puntuali di cui com'è noto, uno degli elementi più tipici per la Sardegna sono i nuraghi, qui come altrove abbastanza presenti. Sono soprattutto quelli meglio conservati come struttura, con la torre centrale che sventa sull'orizzonte, a caricare il contesto circostante di valori culturali tanto da poter parlare a pieno titolo di veri e propri "paesaggi culturali". Analoga considerazione potrebbe riservarsi agli altri monumenti che si rinvencono puntualmente sul territorio, come il Castello di Pedres, uno dei monumenti più importanti e le chiesette campestri, talvolta indicatori di antichi villaggi scomparsi: per tutti questi segni e per la relazione e la percezione tra essi e lo spazio e tra essi e la popolazione, è evidente come la

semplice definizione dei due perimetri (il primo di delimitazione del bene e il secondo di individuazione di un'area di rispetto per la possibile presenza nel sottosuolo di ulteriori tracce di beni e del perimetro di intervisibilità) imposta dalle norme per la salvaguardia dei monumenti e delle risorse storico-archeologiche fisicamente tangibili, appare insoddisfacente in termini paesaggistici. Si tratterà quindi di affidare alla rappresentazione il compito di fare emergere il forte carico identitario che tali segni sui luoghi imprimono al paesaggio, anche quando la modesta entità fisica di tali delimitazioni li rende a malapena visibili sulla mappa e comunque non tali da giustificare la delineazione di veri e propri ambiti paesaggistici.

4.2 I paesaggi

4.2.1 Le strutture fisiche di base

Cartografia di riferimento: C.1 Definizione delle strutture fisiche di base

Il primo passo nella delineazione dei caratteri del paesaggio la cui conoscenza si rende necessaria ai fini della riconoscibilità di forme e tipologie, non può non passare dalla individuazione di quei particolari caratteri che definiscono il substrato fisico, la base di tutto ciò che è visibile e che per definizione genera la visibilità dei luoghi dando forma al territorio e al modo in cui esso si propone all'osservazione e può essere quindi colto come paesaggio. Si tratta di individuare quei particolari caratteri compositivi che accomuna un certo areale, o una parte di un determinato ambito, rendendo tale spazio in qualche modo omogeneo, simile per motivi singenetici (processi geologici e geomorfologici) e postgenetici (come l'erosione subaerea, ad esempio), al cui interno si riconoscono ovunque le stesse qualità o gli stessi caratteri i quali, allo stesso tempo, sono distinguibili in maniera più o meno marcata da un altro ambito che presenta ugualmente altre differenti caratteristiche di omogeneità tra tutti i punti dell'areale. In questo modo entrano in gioco i caratteri fisici di base di una regione, che com'è noto, soprattutto in Sardegna, presentano ampi valori di differenziazione anche su spazi limitati a causa dei lunghi processi geologici cui il territorio è stato sottoposto nel tempo, a partire dall'Era Paleozoica. Proprio le strutture geologiche, unitamente al modo in cui esse appaiono oggi conformate e si prestano a essere osservate, definite dai processi magmatici, strutturali, dinamici, sedimentari, tettonici, erosivi, ecc., sono quelle più facili da individuare e delimitare quali superfici di riferimento/condizionamento per altri processi successivi che vanno dalla colonizzazione biotica alla territorializzazione, ovvero al processo di antropizzazione che ha portato un ambiente naturale a essere trasformato e adattato alla vita umana organizzata socialmente.

Queste strutture, riconosciute e delimitate, rappresentano così il puzzle della composizione territoriale, quell'insieme di ambiti che, in pieno spirito razionalista, si prestano ad essere spiegati proprio a partire dalle loro origini geologiche e dalla successiva evoluzione vissuta nel tempo.

Le analisi effettuate durante il riordino delle conoscenze per quanto concerne l'assetto ambientale hanno permesso di individuare e classificare logicamente e delimitare questi ambiti sotto differenti profili, interamente fisici e abiotici.

Si tratta ora di individuare quelli che possono influire maggiormente nella caratterizzazione di questi areali tanto da indurre a parlare di spazi dai caratteri omogenei che, a loro volta, vanno a definire le strutture di riferimento fondamentale per tutti i processi successivi.

Si sono così considerati:

1) La costituzione altimetrica e fisica di riferimento, ottenuta modellando il rilievo topografico, o meglio la restituzione aerofotogrammetrica del rilievo effettuato per la realizzazione della cartografia di base, nel modello tridimensionale del terreno che meglio di

altre rappresentazioni riesce a fornire il quadro, soprattutto visivo, proposto plasticamente dell'andamento del territorio generando un aspetto che fornisce una lettura in forma tridimensionale grazie all'effetto ombra dell'altimetria proiettato sul piano. Una sorta di visione plastica, appunto, delle forme che fornisce magnificamente l'idea dell'ossatura di base del territorio, reso leggibile anche in funzione altimetrica grazie alle tinte suddivise per classi di 50 metri che garantiscono quella continuità di osservazione in elevazione e rendono così la forma strutturata in relazione all'energia del rilievo. La figura 8 rende l'idea, evidentemente ridotta, dell'andamento plastico del comune dove, soprattutto, spiccano la composizione delle piane e il susseguirsi dei rilievi che coronano il centro del Golfo, rendendo percettibile quella radialità di insiemi ambientali segnati dall'idrografia e dalla corona di alture che diviene il fatto strutturante delle relazioni dell'ambito, sia fisiche di base, ad esempio per quanto concerne il drenaggio delle acque e quindi la costituzione del reticolo idrografico, sia la viabilità, quindi le comunicazioni.

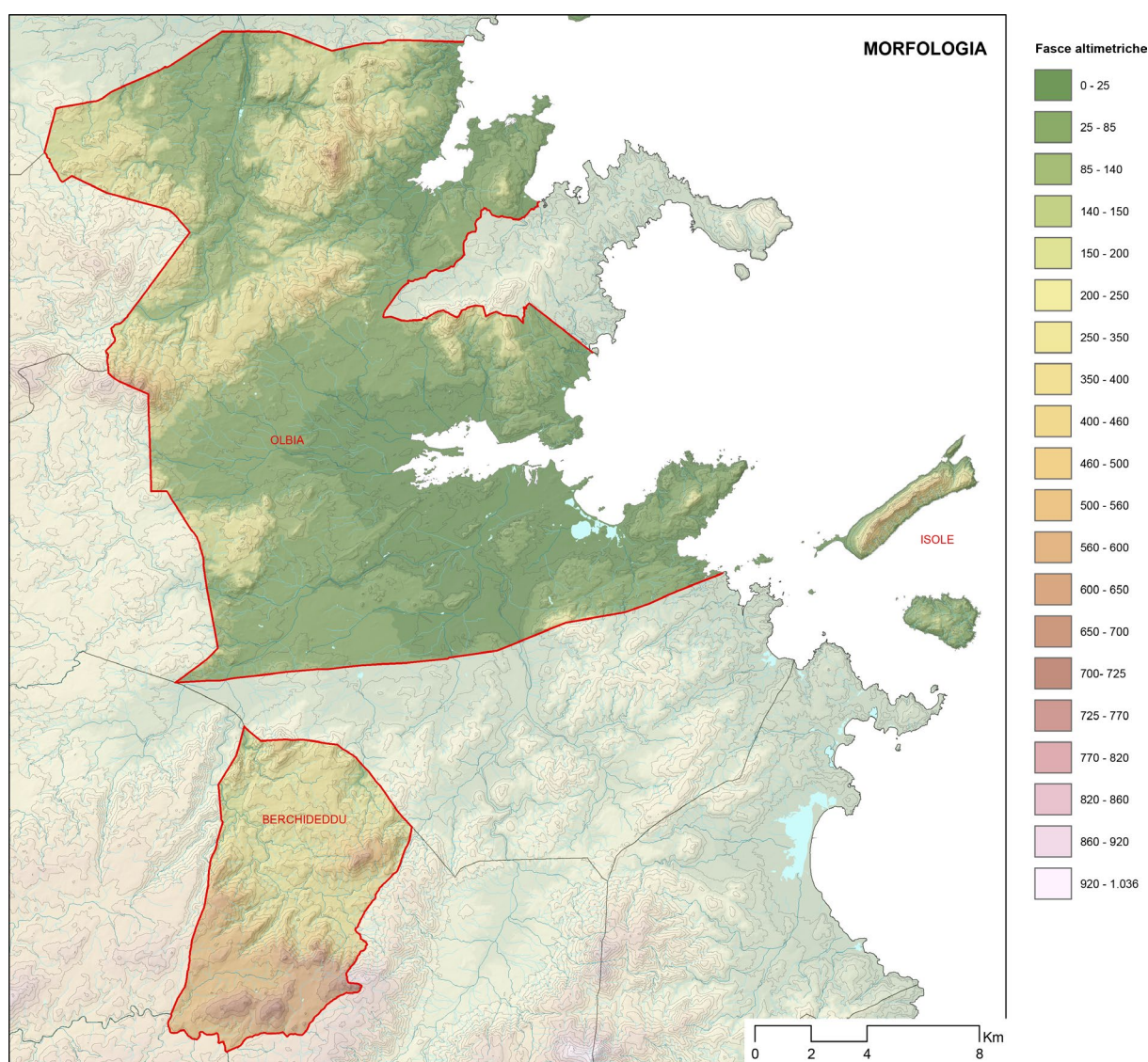


Fig. 8 Il modello fisico digitale per il comune di Olbia

2) La geolitologia derivata direttamente dalle carte di analisi che rappresenta di fatto la sintesi della costituzione fisica di base così come è data da osservare ai nostri occhi, quindi la percezione diretta del complesso rapporto tra storia geologica e tempo. Si è scelta tale carta perché nel contesto di questa specifica analisi evidenzia meglio le forme fisiche che in

qualche modo hanno incidenza diretta sulla percezione del territorio, come ad esempio i caratteristici affioramenti di rocce granitoidi presenti a sud e nei dintorni di San Pantaleo, oppure nella valle del Rio San Giovanni, che qui appaiono evidenziate come rocce affioranti. La figura 9 rende evidenti le forme più significative che possono influire nella definizione di quelle basi dell'osservazione territoriale che condizionano i campi del paesaggio.

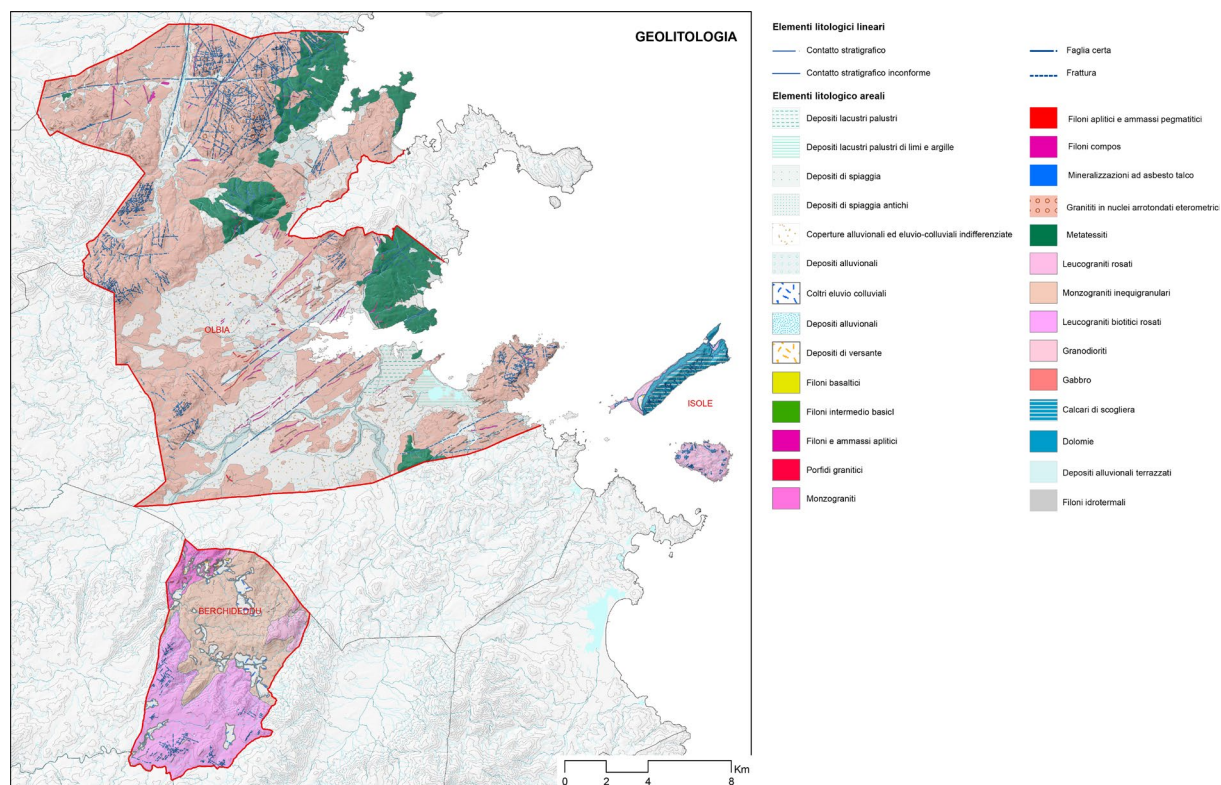


Fig. 9 La geolitoologia, base di tutte le dinamiche sul territorio, fisiche e antropiche

3) La pedologia, ovvero la tavola che propone la classificazione dei suoli effettuata durante le analisi del riordino delle conoscenze. Si è scelta questa tavola piuttosto che un'altra tematica di tipo fisico per l'influenza diretta che svolge la tipologia di terreno (ovvero la parte di suolo a diretto contatto della superficie e ricca di sostanza organica) sulle pratiche agricole o che comunque consente il sostentamento della vegetazione da cui deriva direttamente l'uso del suolo, sia sotto il profilo agricolo sia sotto il profilo naturale e semi naturale. La tavola, qui proposta come figura 10, consente di cogliere direttamente il rapporto tra macro-utilizzi del suolo, ad esempio quelli più naturali e quelli più vocati all'agricoltura.

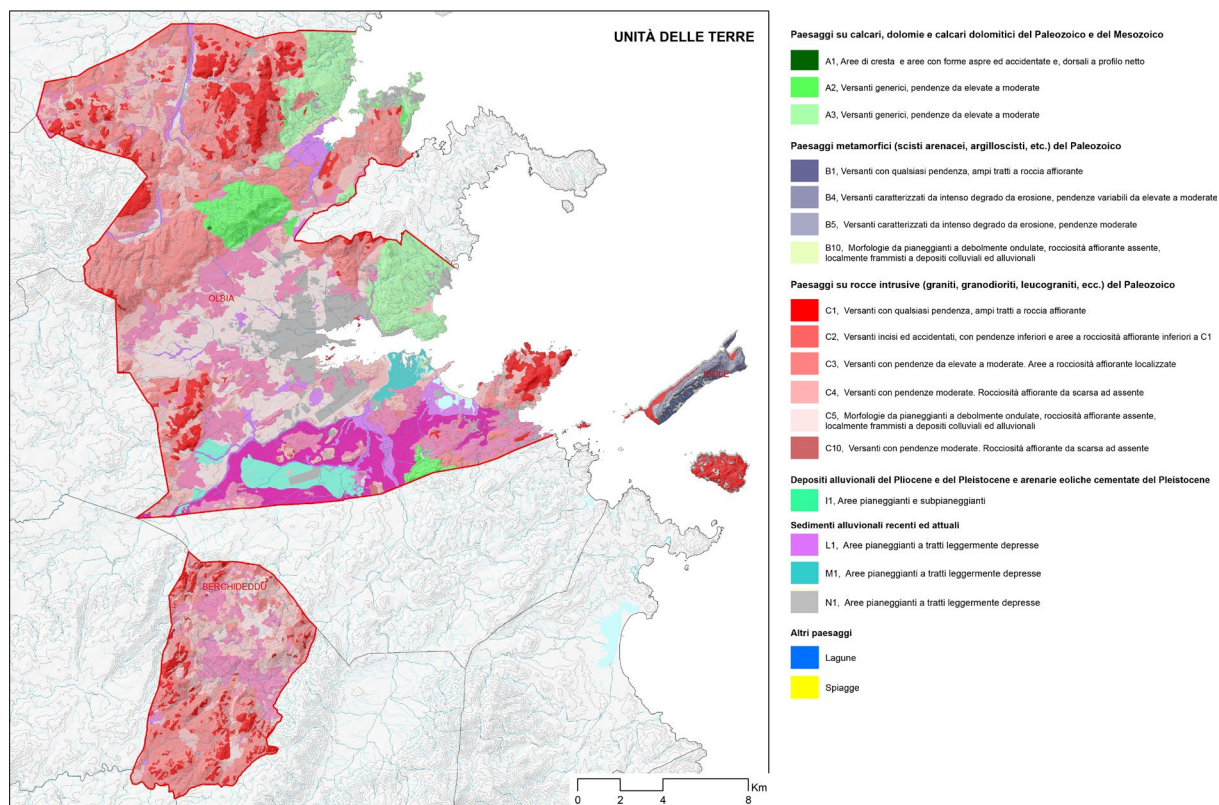
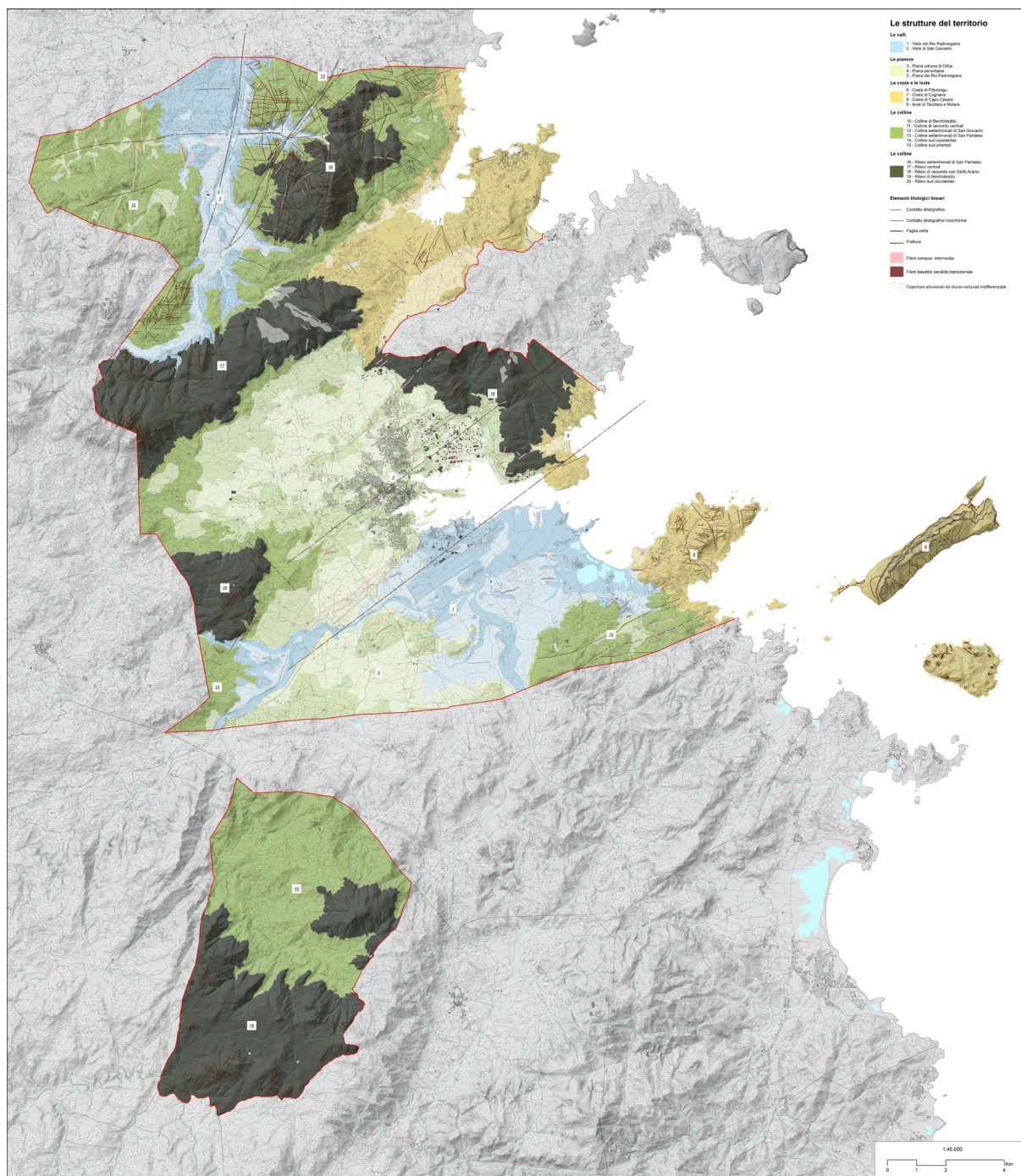


Fig. 10 La Pedologia

L'incrocio dei dati di questi tre tematismi, effettuato adottando tecniche di geoproccessing con il GIS, il quale, come si è detto, sostiene non solo le elaborazioni delle rappresentazioni paesaggistiche ma tutto l'impianto progettuale del PUC, consente di ricavare degli areali che presentano dei caratteri di omogeneità al loro interno, proprio sotto i tre profili fisici considerati. Si potrebbero definire delle unità affini dal punto di vista della costituzione fisica di base (visti i tematismi considerati), quindi delle strutture omogenee che in qualche modo rappresentano degli ambiti tra loro contigui ma ognuno con caratteristiche diverse rispetto agli altri e, per definizione, omogenei al loro interno. Sono di fatto quelle strutture fisiche di cui si è dianzi detto. Quelle composizioni elementari che definiscono, cioè, l'impalcatura della scena osservata da uno sguardo e che rappresentano il primo piano di lettura, si potrebbe dire, nella scena paesaggistica: l'occhio, cioè discernere prima se si tratta di monte, di valle o di piana, ad esempio, prima ancora che cosa c'è sul monte, sulla valle o nella piana, oppure da che cosa sono costituiti questi tre elementi: boschi, coltivi, case, infrastrutture viarie, e così via.



Le strutture fisiche di base che caratterizzano il paesaggio olbiese, ottenute per riscontri di omogeneità compositiva tra le tre tematiche considerate, come si può osservare nella figura 11, sono in seguito riportate. Sono state organizzate in relazione all'unità che ne definisce l'appartenenza, ossia la struttura dominante, la macro-forma che intaglia lo spazio. Si tratta allora di macrostrutture:

- *Le valli*
- *Le pianure;*
- *Le coste e le isole;*
- *Le colline;*
- *I rilievi;*

All'interno di questi macro ambiti o macrostrutture si sono individuate le unità locali, tenendo conto anche della localizzazione o della denominazione geografica in modo da rendere meglio, già a partire dalla denominazione delle strutture di base, quella percezione che lega spazio e popolazioni in maniera diretta anche sotto il profilo denominativo, quindi dell'appartenenza a un processo di territorializzazione che prosegue nel tempo. L'ambiente fisico, cioè, inizia a diventare spazio vissuto proprio grazie al fattore denominativo che rappresenta sempre il primo approccio della cultura sul territorio.

Le varie strutture sono evidenziate nella figura 11 e la legenda (fig. 12), in appresso proposta come squarcio della figura precedente, raccorda la denominazione con la delimitazione.

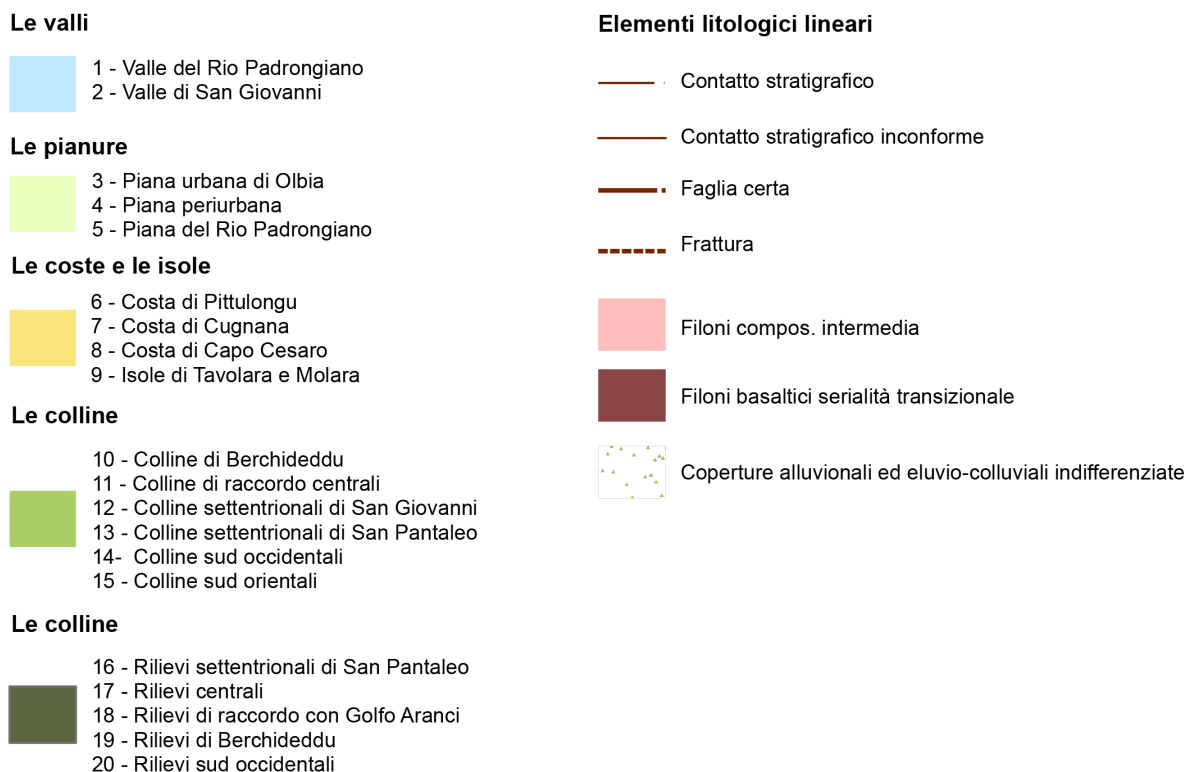


Fig. 12 Le strutture dominanti il fatto denominativo

4.2.2 Dalle strutture ai sistemi agli ambiti

Cartografia di riferimento: C.2 Definizione degli ambiti di paesaggio locale

La fase di analisi successiva ha riguardato le componenti naturali e quelle antropiche che in un certo qual modo comprendono anche gli aspetti culturali del paesaggio; quindi, i processi che hanno portato alla formazione dello stesso la cui matrice, in taluni casi, può essere ritenuta di origine antropica, da cui sono nati i paesaggi modellati dalla attività umana che include le zone agricole, le aree antropizzate in genere e le aree naturali. L'analisi dei differenti sistemi al cui interno sono stati compresi quelli principali come sopra descritti, espressione dell'azione antropica o degli equilibri naturali, ha portato alla elaborazione di una carta di sintesi del paesaggio olbiese in cui si sono colti quegli aspetti relativi alla dominanza di alcune componenti visive fondamentali imperniate sulle strutture fisiche, quali gli aspetti agricoli, la copertura vegetale (naturale o di origine antropica), gli aspetti insediativi, ecc.

La discriminazione delle varie componenti all'interno di un unico "sistema" ha tenuto conto della necessità di sintesi tra le varie componenti al fine di individuare le trame generali dell'organizzazione del territorio, rimandando il dettaglio, semmai, alle analisi del riordino delle conoscenze che appaiono più che sufficienti. La sintesi, in quest'ottica di lettura dei caratteri del territorio per finalità paesaggistiche, appare infatti necessaria perché fornisce un quadro di insieme alla scala di osservazione, quella comunale, che non può che essere comprensiva e complessiva.

Sono state a tal fine elaborate tre tavole, ognuna dedicata a uno specifico sistema.

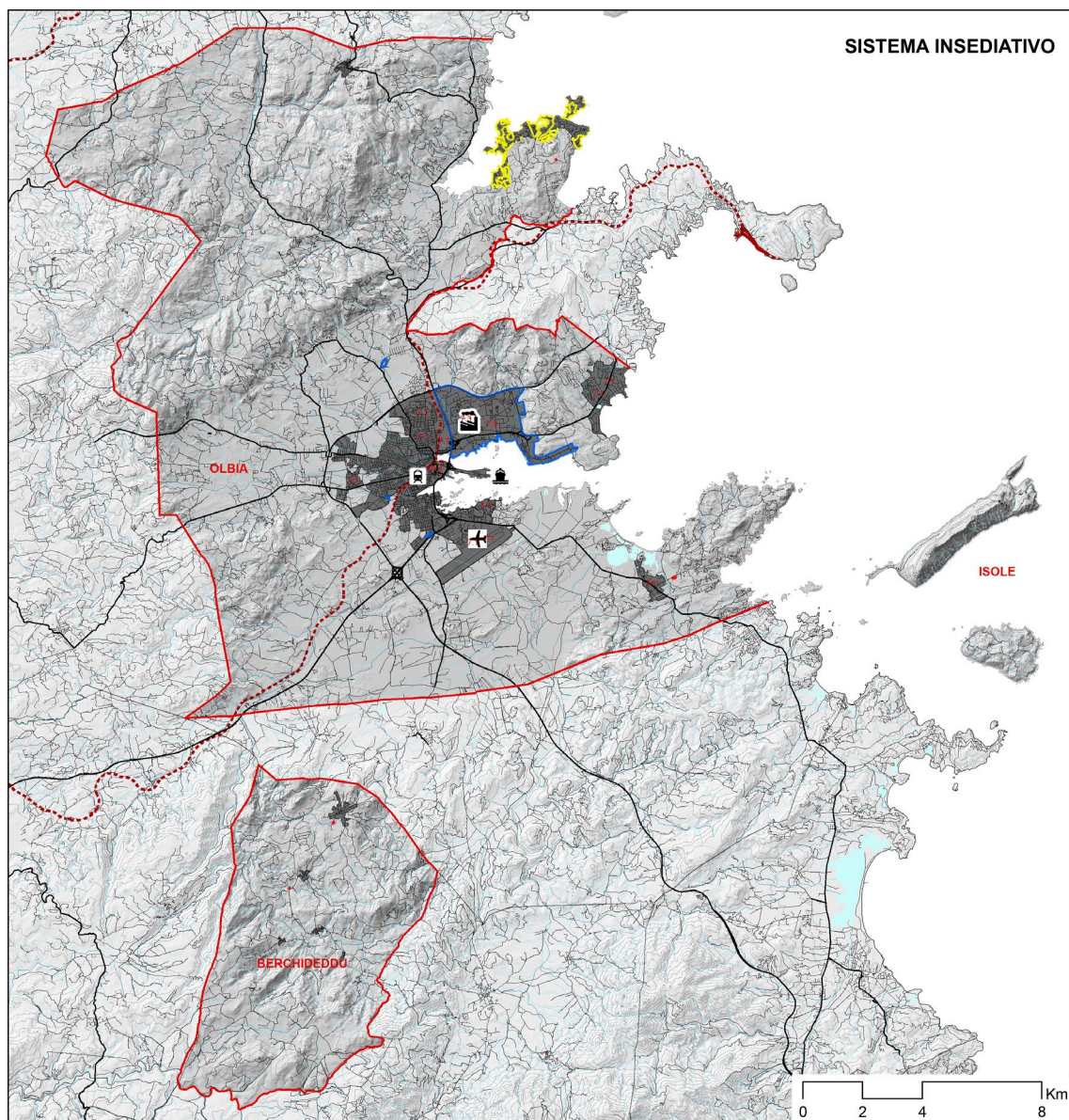
Nella figura 13 è riportata quella del **sistema insediativo**, con 4 macro-insiemi:

- La **Aree città**, a sua volta suddivisa nella città antica, città esplosa, città in fuga verso la campagna, città in campagna, città satellite sul mare, verde urbano;
- Aree **turistiche costiere**, con il turismo costiero e gli insediamenti turistici;
- Aree **produttive ed estrattive** di II categoria (cave), l'industria strutturata e quella costiera;
- Le **infrastrutture e servizi**, con i (depuratori, discariche, ecc.), le grandi infrastrutture per i trasporti, con l'aeroporto e il porto dell'Isola Bianca, le ferrovie, le grandi vie di comunicazione, la viabilità minore.

Si osserva bene l'incidenza del sistema insediativo su tutto il territorio comunale, con l'area di espansione della città che dal fulcro centrale, a corona dell'incavo del Golfo, si apre a raggiera verso la piana seguendo apparenti direttrici preferenziali che sembrano coincidere con le aste del drenaggio idrografico o con le tracce della viabilità.

Non sfugge l'estensione della zona industriale proprio sul settore settentrionale del Golfo che sembra chiudere l'espansione della città a est, demarcandola a Tilibas, dove per altro sono rinvenibili tracce dell'insediamento storico e dove è tuttora presente un'area cuscinetto che separa la zona industriale, e la sua viabilità, dalla città compatta. Così come appare in tutta la sua evidenza l'importanza dell'insediamento turistico di Porto Rotondo e del nucleo di Pittulongu che sembra proprio una sorta di città satellite sul mare.

Non possono non svolgersi alcune riflessioni sulla strutturazione dell'assetto insediativo, così come è stato definito ai fini della presente analisi in funzione paesaggistica. Si è infatti cercato di destrutturare per sotto tematismi specifici, ciò che è relativo all'insediarsi nel territorio olbiese al fine di meglio rappresentare le dinamiche che hanno dominato questo specifico assetto paesaggistico, suddividendoli in funzione della destinazione principale al fine di avviare un percorso discorsivo che consenta di definire facilmente il futuro assetto legato al rapporto relazionale che tali componenti sviluppano con il resto del territorio. Tali sottoinsiemi dello stesso ambito devono cioè, in funzione della caratteristica specifica quivi riconosciuta, essere orientati direttamente a recepire delle azioni determinate che tale prerogativa gli conferisce direttamente in chiave paesaggistica e a tal fine si ripropone lo squarcio della legenda nella figura 14, da cui si evince direttamente la strutturazione complessiva dei singoli areali e il ruolo che possono giocare all'interno del più complessivo quadro evolutivo paesaggistico del territorio olbiese.



ELEMENTI

7 - Antropizzazione

AMBITI LOCALI DI PAESAGGIO

- 7.1 - Aree della città
- 7.2 - Aree turistiche costiere
- 7.3 - Aree produttive ed estrattive
- 7.4 - Infrastrutture e servizi

- Infrastrutture di viabilità principale
- Infrastrutture di viabilità secondaria
- Infrastrutture ferroviaria
- Aeroporto
- Porto
- Industria e commercio
- Stazione ferroviaria

Fig. 13 I sistemi insediativi del territorio olbiese

ELEMENTI

7 - Antropizzazione

AMBITI LOCALI DI PAESAGGIO

- 7.1 - Aree della città
- 7.2 - Aree turistiche costiere
- 7.3 - Aree produttive ed estrattive
- 7.4 - Infrastrutture e servizi

- Infrastrutture di viabilità principale
- Infrastrutture di viabilità secondaria
- Infrastrutture ferroviaria
- Aeroporto
- Porto
- Industria e commercio
- Stazione ferroviaria

Fig. 14 Il complesso e articolato sistema insediativo di Olbia, classificato per specifiche destinazioni

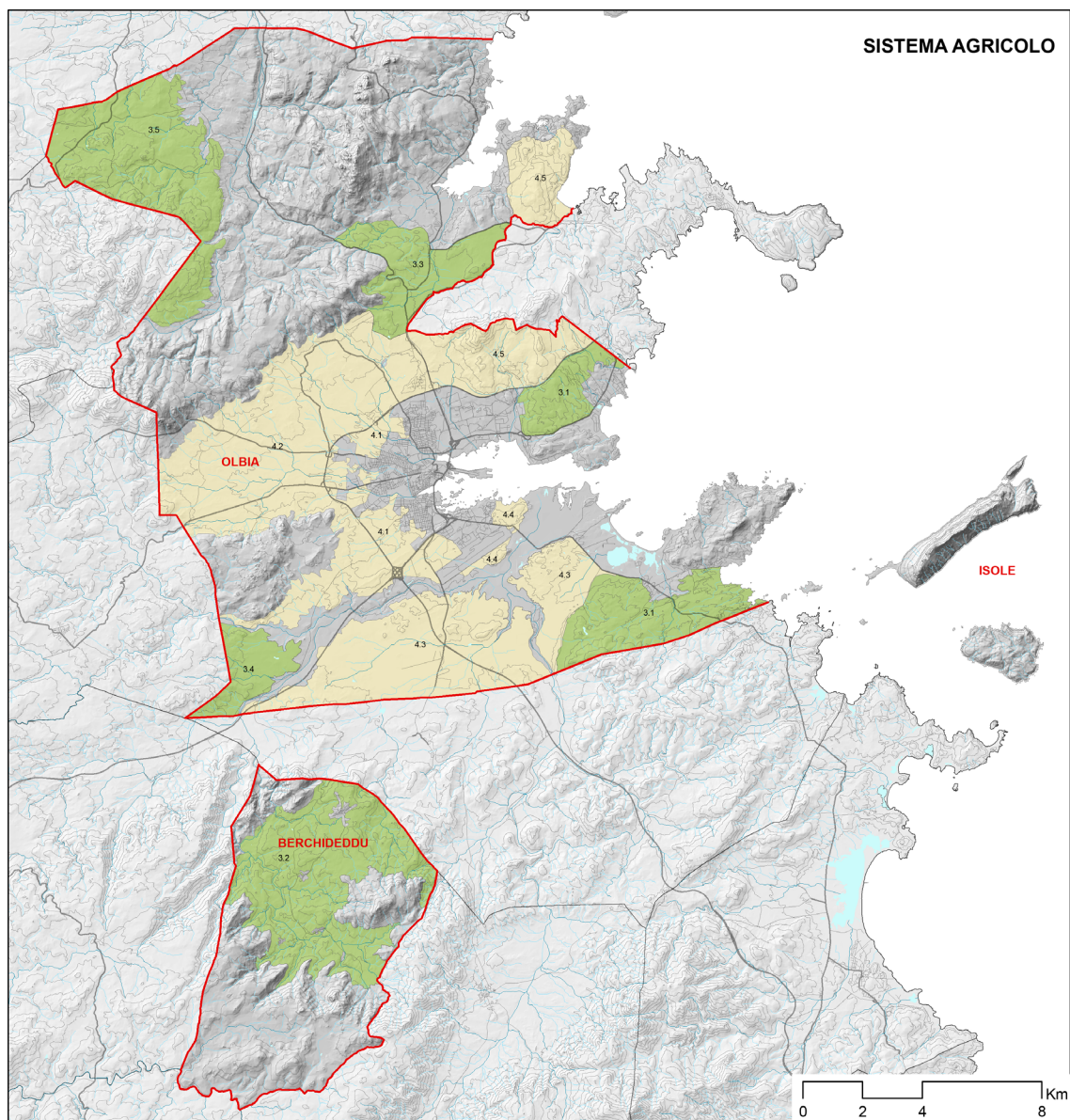
Il **sistema agricolo** è, tra tutti, quello forse più percettibile e che si presta a interpretazioni che tengono conto della storia e dell'ambiente. Così la piana è certamente rappresentativa del sistema in uso fino all'esplosione dell'urbanizzazione quando gli storici arativi hanno dovuto lasciare il posto all'avanzare della città prima e alla destrutturazione successivamente, per accogliere i nuclei insediativi che senza controllo e senza una logica pianificata andavano gradualmente popolando la campagna e anche le coste. Nella presente analisi sono stati raggruppati in due insiemi che tengono conto soprattutto della morfologia:

Delle colline, che comprende i sistemi chiusi tra montagna e mare; le colline compromesse (sia dalle attività estrattive che dagli insediamenti); i pascoli e coltivi di Berchiddeddu; i luoghi della zootecnia estensiva; le piane del Rio San Giovanni.

Della campagna, con la campagna abitata della piana, le campagne destrutturate dall'abitare, le campagne di raccordo alla città e delle periferie pseudo urbane, le campagne del Rio San Giovanni, le fasce di raccordo all'aeroporto. Si coglie bene nella figura 15 e quasi sorprende il disegno del mosaico agricolo olbiese per via di quegli ampi spazi vuoti che forse nell'immaginario collettivo nessuno avrebbe pensato così estesi.

E mentre è nettissimo il vuoto circolare della città al centro del Golfo, è meno percettibile il vuoto nella parte meridionale e settentrionale lasciando intravedere la presenza di altri potenziali sistemi a colmare lo spazio tra l'insediamento e l'agricoltura.

Infatti, come si rileva nella figura 16, grande importanza, anche spaziale, acquista il **sistema naturale**, ovvero quegli spazi laddove prevalgono delle utilizzazioni che non sono né insediative né agricole in senso stretto, ma vi figurano dominanti le situazioni o naturali in senso stretto (come le grandi aree rocciose di San Pantaleo) oppure semi naturali, ovvero boschi e macchia frammiste talvolta a rocciosità affiorante, intarsiati dai seminativi o dai prati magari a pascolo. Oltre alle Isole dominano il promontorio di Capo Ceraso, l'areale di San Pantaleo e il sistema Monte Pino – Monte Plebi, con la propaggine di Monte Telti e la caratteristica area golenale del Rio Padrongianus culminante con il delta e a latere degli stagni, con le grandi aree sommitali dei monti di Berchiddeddu, separate dalla piana agricola.



ELEMENTI

3 - Colline

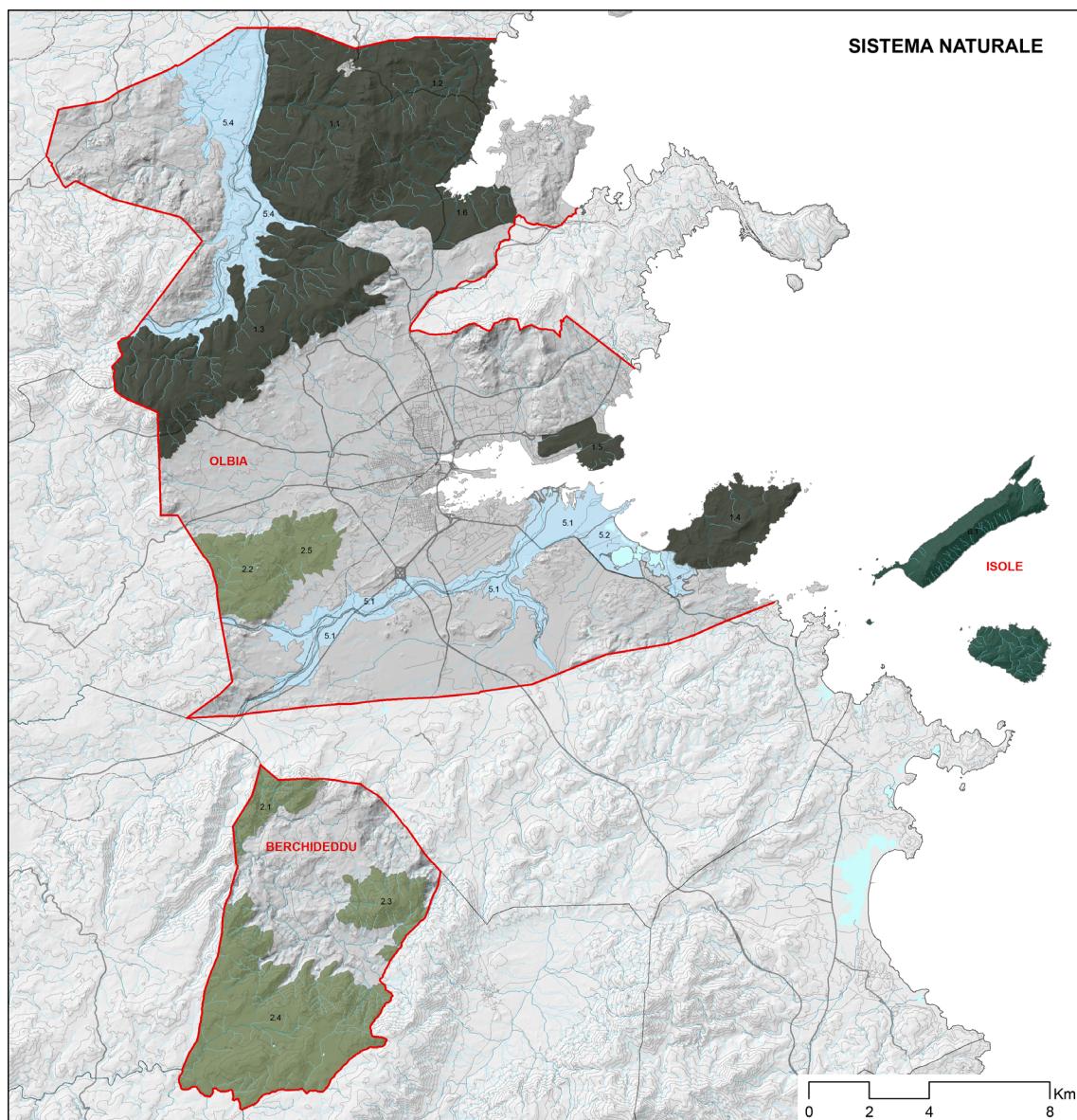
AMBITI LOCALI DI PAESAGGIO

- 3.1 - Colline compromesse
- 3.2 - Dei pascoli e dei coltivi di Berchideddu
- 3.3 - Colline agricole tra montagna e mare
- 3.4 - Zootecnica estensiva
- 3.5 - Colline di San Giovanni

4 - Campagna

- 4.1 - Campagna di raccordo con la città
- 4.2 - Campagna Destrutturate
- 4.3 - Campagna del Rio Padrongiano
- 4.4 - Campagna di raccordo dell'aeroporto
- 4.5 - Campagna abitata

Fig. 15 I sistemi agricoli



ELEMENTI

1 - Grandi Rilievi
Baie e promontori

2 - Rilievi interni

5 - Acque

6 - Isole

AMBITI LOCALI DI PAESAGGIO

1.1 - Monte di san pantaleo
1.2 - Monte di cugnana
1.3 - Monte Pino e monte plebi
1.4 - Capo Ceraso
1.5 - Promontorio pittulongu
1.6 - Baia di Cugnana

2.1 - Monte Ruiu
2.2 - Monte Telti
2.3 - Monti di Mezzo
2.4 - Punta_solaris
2.5 - Rilievi abitati

5.1 - Aree golenali
5.2 - Aree umide
5.3 - Rio del padrongianus
5.4 - Rio San Giovanni

6.1 - Isole di tavolara e Molara

Fig. 16 I sistemi naturali

La definizione dei sistemi naturali del territorio di Olbia ha tenuto conto di 4 macro insiemi all'interno dei quali sono stati ricompresi i diversi areali dominati da elementi fortemente caratterizzanti:

Sistema **Delle acque**, che comprende le aree golenali; le aree umide costiere; la foce del Rio Padrogianos; Il Rio San Giovanni.

Sistema **Dei grandi rilievi, delle baie e promontori**, con il Capo Ceraso; i Monti di Cugnana; i Monti di San Pantaleo; il Sistema Monte Pino – Monte Plebi; il promontorio di Pittulongu; la baia di Cugnana.

Sistema **Dei rilievi interni**, con i sistemi di Paduleddu – Monte Ruiu, il Monte Telti, il Monte di Mezzo, la Punta So; i rilievi abitati.

Sistema **Delle Isole** con le Isole di Tavolara, Molara e Molarotto.

Anche in questo caso, come si può osservare, la suddivisione ha tenuto conto dei grandi areali di appartenenza dei singoli ambiti.

Sostanzialmente, individuare i sistemi caratterizzanti il territorio olbiese, ha portato alla scomposizione orientata per tematiche dei singoli areali ognuno dei quali è comunque distinto e si caratterizza per forme e usi inequivocabili. I tre sistemi sopra descritti sono stati quindi sovrapposti o, meglio, processati assieme al fine di ottenere un'unica partizione del territorio caratterizzato per l'appartenenza a uno o all'altro dei tre sistemi considerati. Ne deriva una micro-partizione territoriale che, imperniata sulla strutturazione fisica prima delineata, origina una sorta di "zonazione" la quale, in qualche modo, risponde a requisiti che sono prima di tutto strutturanti, oppure si potrebbe dire dominanti (così si può parlare di rilievo o di pianura) in senso proprio fisico, e poi sono caratterizzati dall'appartenere a una destinazione specifica che per semplicità è stata ripartita nei tre sistemi sopradetti. Non può però non considerarsi la straordinaria rassomiglianza di questo disegno con quello visto prima relativo alle forme che sono andate ad assumere le strutture fisiche di base, come riproposto nella figura 17. Questa figura, in effetti, mettendo in evidenza i diversi sistemi, che in qualche modo rappresentano gli aspetti dominanti del territorio olbiese, ovvero definiscono l'abito che esso indossa in relazione all'utilizzo che se ne fa, vanno a coprire perfettamente gli areali corrispondenti alle strutture fisiche di base, assegnandogli una più che evidente configurazione paesaggistica. La visione d'insieme dà luogo a una conformazione territoriale definita da una serie di ambiti specifici ognuno dei quali si porta appresso delle condizioni, quasi delle prescrizioni, si potrebbe dire, che sono poi quelle percepite, o percepibili dalle comunità insediate. Dei tratti di territorio, cioè, caratterizzati da configurazioni singolari e specifiche, geograficamente posizionate, in relazione di prossimità con altri ambiti i quali, a loro volta, sono detentori di altri caratteri e sono pertanto anche visivamente discriminabili, depositari di usi ormai accettati e definiti, denominati (nei casi più singolari ed evidenti, come ad esempio un rilievo o un promontorio) e/o denominabili, percepibili con facilità da un osservatore, *insider* o *outsider*. Si tratta, in definitiva, di ambiti di spazio che assommano in maniera unitaria tutta una serie di caratteristiche grazie alle quali ognuno di essi può essere facilmente identificato, denominato, classificato e utilizzato. Uno spazio in cui si legge l'elemento dominante che ne ha forgiato la configurazione (l'aspetto fisico) su cui il sistema che lo ha preso in carico ne ha caratterizzato l'aspetto. Uno spazio che trova la sua definizione in un tratto di paesaggio, ovvero quell'angolatura di visuale che si prospetta allo sguardo dell'osservatore e che, a prima vista, gli offre una determinata configurazione di per sé definita, magari ulteriormente dettagliabile ma comunque identificabile nettamente. Ognuno di questi ambiti, quindi, può essere meglio definito ossia identificato attraverso un richiamo all'elemento che in sintesi, assommando tutte le caratteristiche che lo hanno individuato, lo caratterizza e lo identifica: la configurazione paesaggistica che, può essere espressa attraverso una specifica denominazione.

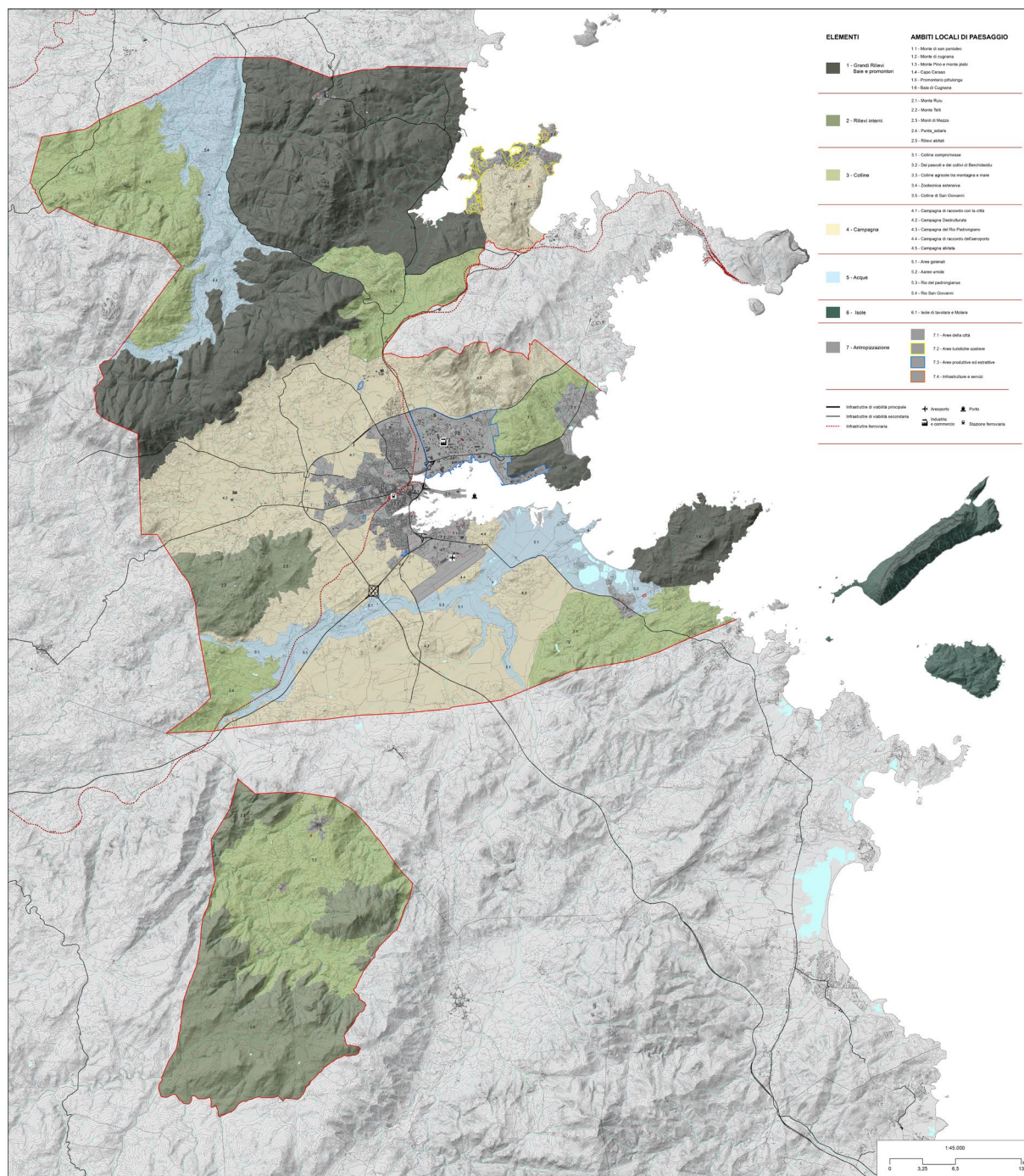


Fig. 17 Ambiti locali di Paesaggio

ELEMENTI

AMBITI LOCALI DI PAESAGGIO

	1 - Grandi Rilievi Baie e promontori	1.1 - Monte di san pantaleo	
		1.2 - Monte di cugnana	
		1.3 - Monte Pino e monte plebi	
		1.4 - Capo Ceraso	
		1.5 - Promontorio pittulongu	
		1.6 - Baia di Cugnana	
	2 - Rilievi interni	2.1 - Monte Ruiu	
		2.2 - Monte Telti	
		2.3 - Monti di Mezzo	
		2.4 - Punta_solaris	
		2.5 - Rilievi abitati	
	3 - Colline	3.1 - Colline compromesse	
		3.2 - Dei pascoli e dei coltivi di Berchideddu	
		3.3 - Colline agricole tra montagna e mare	
		3.4 - Zootecnica estensiva	
		3.5 - Colline di San Giovanni	
	4 - Campagna	4.1 - Campagna di raccordo con la città	
		4.2 - Campagna Destrutturate	
		4.3 - Campagna del Rio Padrongiano	
		4.4 - Campagna di raccordo dell'aeroporto	
		4.5 - Campagna abitata	
	5 - Acque	5.1 - Aree golenali	
		5.2 - Aree umide	
		5.3 - Rio del padrongianus	
		5.4 - Rio San Giovanni	
	6 - Isole	6.1 - Isole di tavolara e Molara	
	7 - Antropizzazione	 7.1 - Aree della città	
		 7.2 - Aree turistiche costiere	
		 7.3 - Aree produttive ed estrattive	
		 7.4 - Infrastrutture e servizi	
	Infrastruttre di viabilità principale	 Aeroporto	 Porto
	Infrastruttre di viabilità secondaria	 Industria e commercio	 Stazione ferroviaria
	Infrastruttre ferroviaria		

Fig. 18 Denominazione degli ambiti locali di paesaggio

Questa composizione rinforza l'analisi effettuata sulla base di due percorsi distinti ma che hanno portato a un risultato analogo, ovvero alla definizione di regioni in cui i caratteri di base costitutivi del territorio, quelle tessere strutturalmente definite, coincidono con gli aspetti con i quali si manifestano e per i quali noi li cogliamo e li distinguiamo.

Possiamo così parlare di composizioni di paesaggio perché riconosciamo le forme e perché cogliamo l'abito che le caratterizza: due aspetti, quello strutturante e quello dominante che inducono, ma non esauriscono, a iniziare a parlare di regioni dai caratteri paesaggistici differenti, ovvero di ambiti di paesaggio. Anche in questo caso, al pari delle strutture, riprendendo quella iniziale denominazione di queste regioni e fermo restando che il fatto denominativo è già in elemento di riconoscibilità e contribuisce alla percezione collettiva di un determinato aspetto sia perché è ubicato in una precisa regione geografica sia perché è chiamato in un certo modo, si può procedere a denominare i differenti ambiti partendo dalla iniziale proposta. Gli aspetti discriminanti anche in questo caso sono 2: gli elementi, che corrispondono alle strutture "dominanti" del caso precedente e gli ambiti di paesaggio che corrispondono invece alle unità locali.

Ogni ambito, oltre che da un simbolo grafico come il colore, è stato contraddistinto da un numero, a due cifre, separate da un punto. La prima cifra si riferisce all'elemento (strutturale beninteso) cui appartiene l'ambito e la seconda è solo ordinativa e si presta a essere utilizzata al meglio nelle fasi successive dell'analisi al fine di evitare confusioni: è, di fatto, solo un elemento di riconoscibilità. Si osservi la semplicità denominativa che contempla riferimenti geografici principali e intuitivi, oppure aggettivazioni lineari, non assolutamente complesse.

4.2.3 La strutturazione dei paesaggi: verso la gestione

Cartografia di riferimento: C.3 Componenti di paesaggio e ambiti

Vale la pena soffermarsi sulla figura 19 che rappresenta la nuova vestizione del territorio olbiese sulla base del PPR aggiornato in relazione agli approfondimenti eseguiti durante il riordino delle conoscenze, con gli elementi dell'assetto ambientale che utilizzano la stessa legenda e lo stesso simbolismo del piano paesaggistico, a iniziare dai colori e dalle denominazioni. La tavola è stata, cioè, aggiornata con le informazioni rilevate ex novo ma seguendo la logica dell'impostazione regionale: di fatto è come avere il nuovo PPR aggiornato solo per il comune di Olbia. Se a tale tavola si sovrappone quella con i limiti degli ambiti di cui alla figura 17, si osserva una coincidenza straordinaria tra definizioni degli ambiti e caratteri del territorio letti su base PPR.

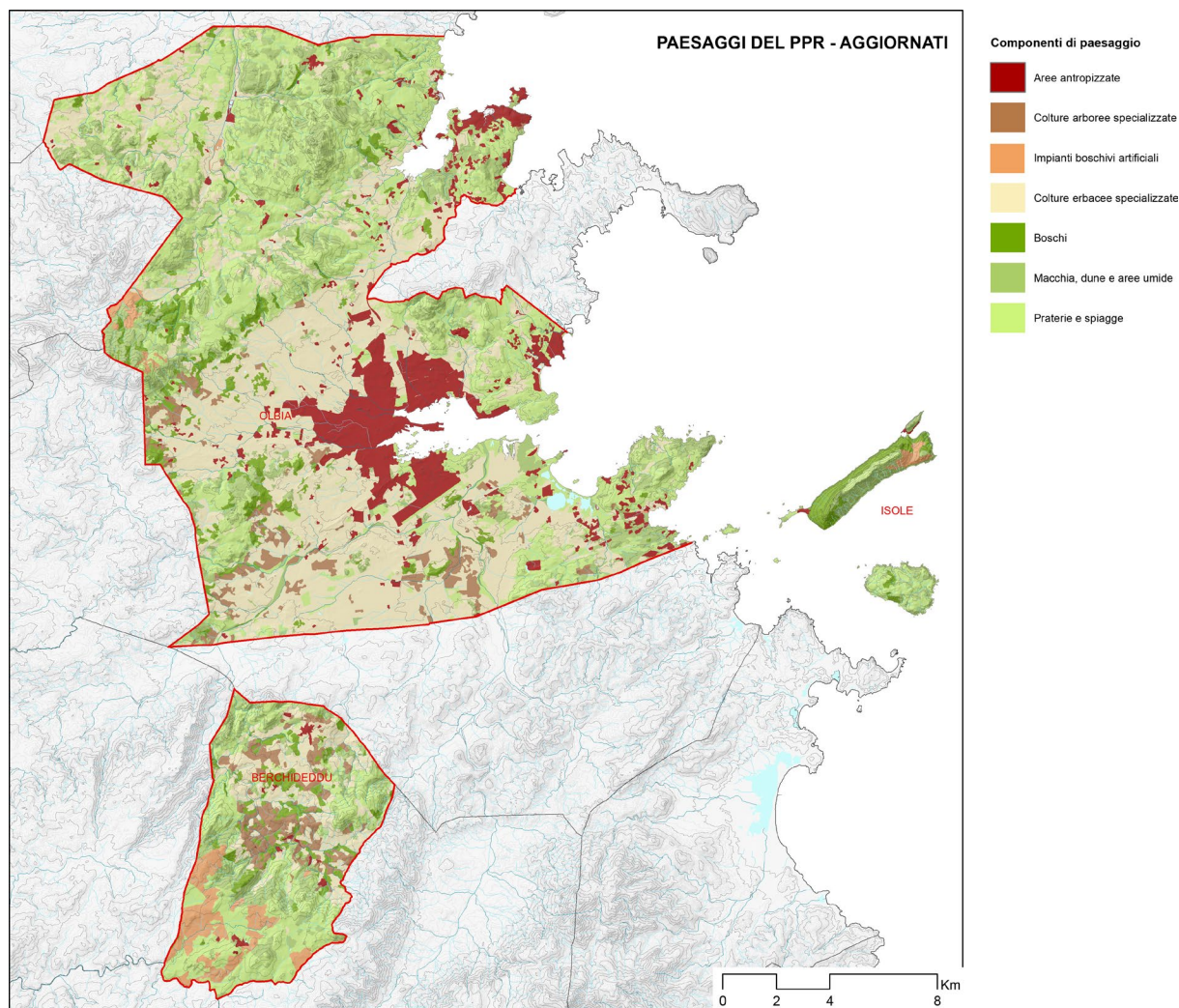


Fig. 19 Relazioni tra il PPR adeguato e gli ambiti locali di paesaggio

Una coincidenza quasi perfetta tra limiti d'ambito e componenti di paesaggio con valenza ambientale è di fatto la risultante di questa ulteriore riprova della validità della procedura che si sta cercando di intentare nella definizione di un progetto su base paesaggistica come quello in itinere; una coincidenza che soddisfa e che rafforza il progetto di riconoscimento degli ambiti di paesaggio locale.

Non si può trascurare, per il territorio in esame, soprattutto dopo i fatti del novembre del 2013, un'altra componente che riveste una importanza particolare, per non dire principale: l'aspetto idraulico, che non comprende solamente il tracciato del reticolo idrografico ma, necessariamente, si amplia fino a interpretare le percezioni e le preoccupazioni della popolazione che vuole capire quali sono le aree idraulicamente pericolose.

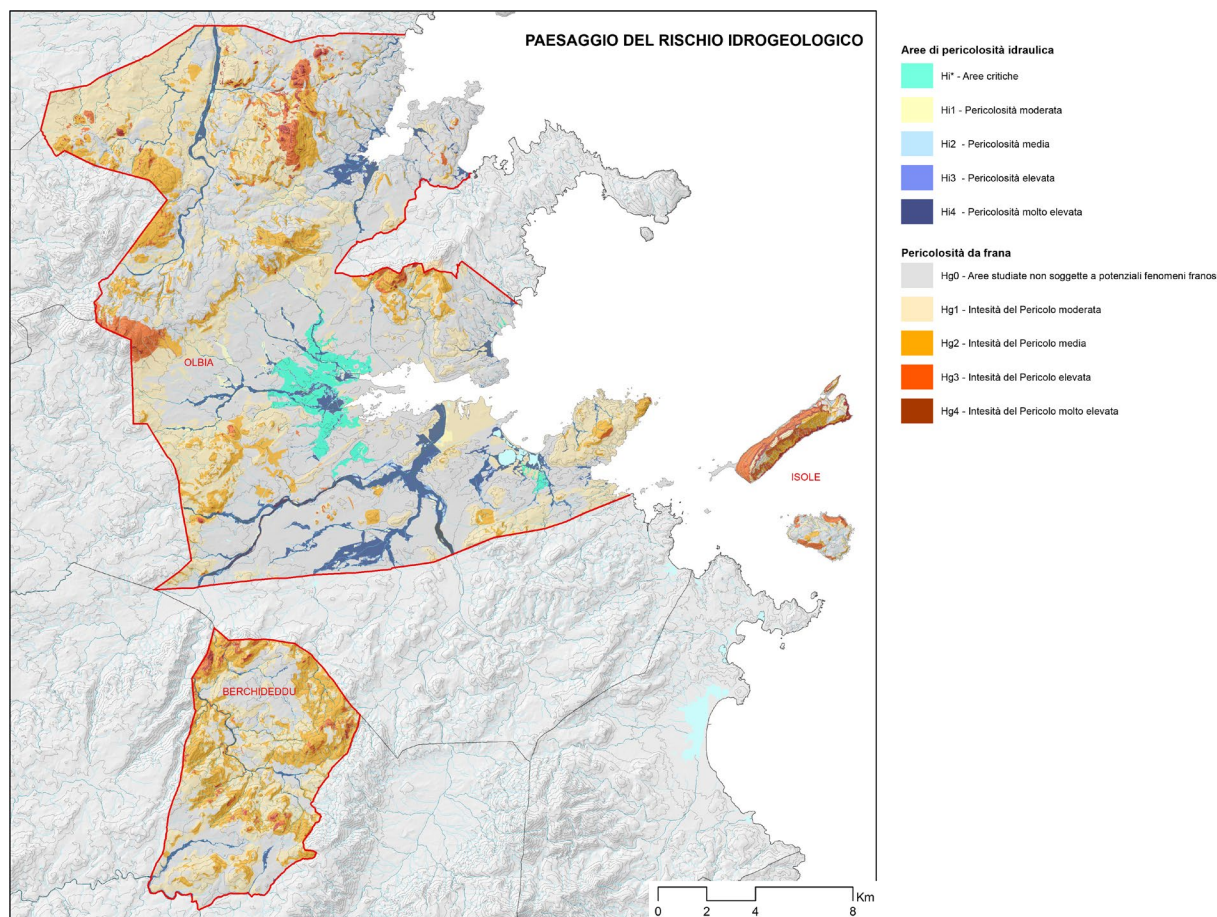


Fig. 20 I paesaggi del rischio idrogeologico

Quello che nella norma sarebbe il paesaggio delle acque fluenti, dei fiumi e dei torrenti, diviene allora, nel caso di Olbia, il *paesaggio del rischio*, della pericolosità idraulica, percepito in maniera unanime perché tutti ne hanno purtroppo verificato direttamente i nefasti significati.

Una componente che diviene particolarmente importante soprattutto quando si tratterà di gestione del paesaggio o, meglio, di indirizzi per la pianificazione del territorio su base paesaggistica.

La figura 20 riporta le aree di pericolosità idrogeologica derivate dalla versione definitiva del PAI aggiornato e analizzato in dettaglio per il comune di Olbia e approvato nell'anno 2024. Dal punto di vista paesaggistico queste aree forniscono degli ottimi indicatori per definire il destino dei paesaggi caratterizzati dal pericolo idrogeologico e dal relativo rischio.

Non poteva mancare, in questa disamina delle componenti del paesaggio di Olbia, quella forse più classica tra tutte quelle considerate e che assume una forza e un valore inequivocabile: i paesaggi istituzionali o, meglio, si potrebbe dire, le componenti di paesaggio istituzionalmente tutelate, come evidenziato nella successiva figura 21.

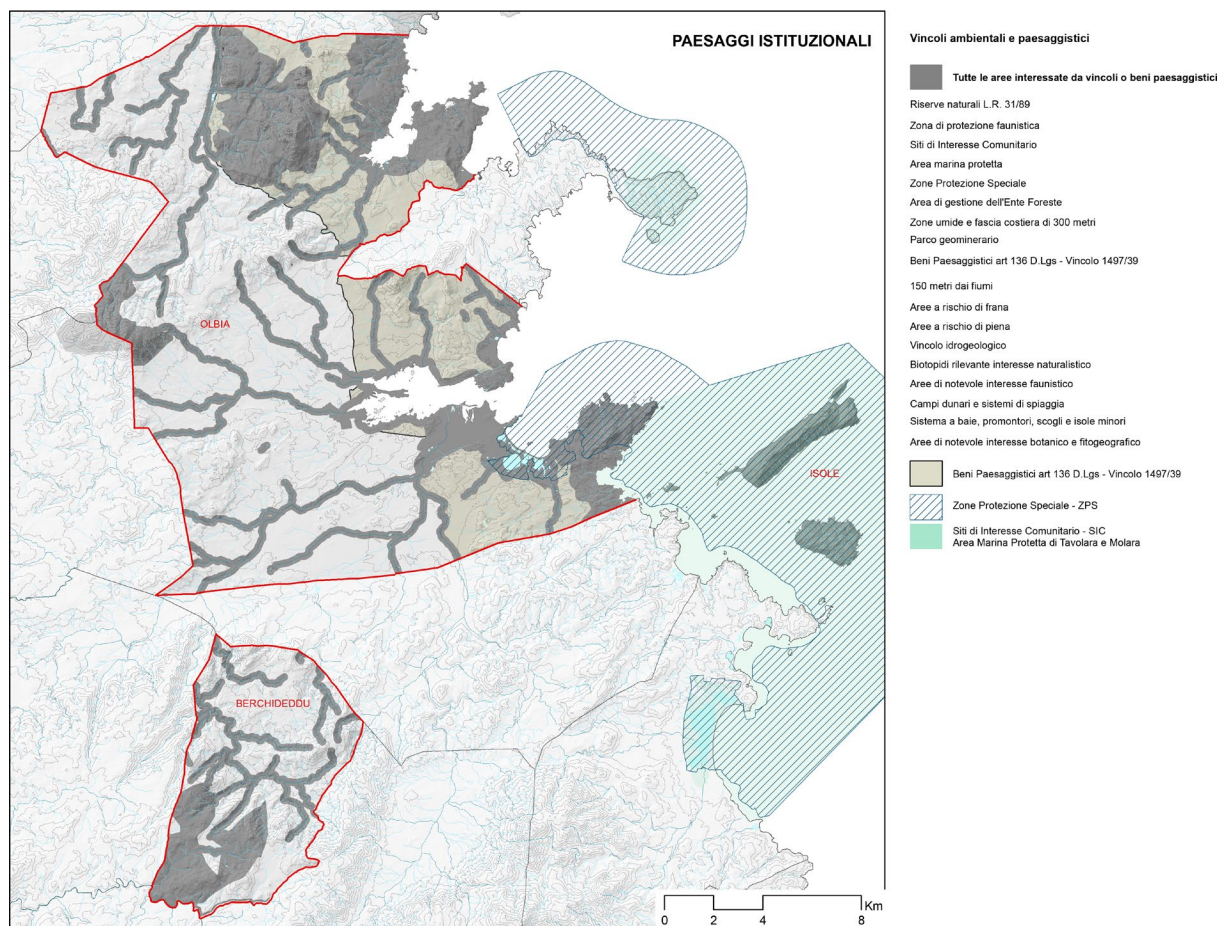


Fig. 21 I paesaggi istituzionalmente tutelati

Si tratta della delimitazione degli areali relativi a elementi geografici particolari come previsto dal decreto legislativo 22/2004, così come delimitati sulla base degli articoli 136, 142 e 143. Di tali aspetti si è parlato ampiamente nelle parti introduttive della relazione ed è pertanto inutile dilungarsi oltre: è da osservare però con attenzione la delimitazione delle diverse componenti che si potrebbero definire gli areali di rispetto che portano a stabilire automaticamente livelli di attenzione particolare in caso di azioni o interventi non tanto “perché impediscono” (tranne in alcuni casi, come nei 300 metri dalla battigia), quanto “perché necessitano” delle autorizzazioni da parte dei soggetti competenti.

E' facile a questo punto pensare a un raccordo tra ambiti, pur non avendo esaurito il ragionamento sulle componenti di paesaggio, sulle quali si preferisce però ritornare perché trattasi di aspetti di elevata sensibilità che influenzano sia la tipologia e il valore, sia la gestione del territorio dove essi sono allocati. Si può ora osservare il rapporto tra gli ambiti locali del paesaggio, come testé individuati, e la corrispondenza tra questi e quelli del PPR all'interno della fascia costiera o, anche, all'esterno.

L'analisi prodotta non ha tenuto conto del solo riparto cartografico con il PPR ma è andata a valutare le situazioni paesaggistiche più generali presenti a margine del territorio esaminato al fine di valutare la relazione tra gli ambiti individuati e gli areali cui essi si raccordano direttamente.

La figura 22 rende l'idea delle strutture cui Olbia si ricollega direttamente e il modo in cui questi paesaggi sono tra loro raccordati.

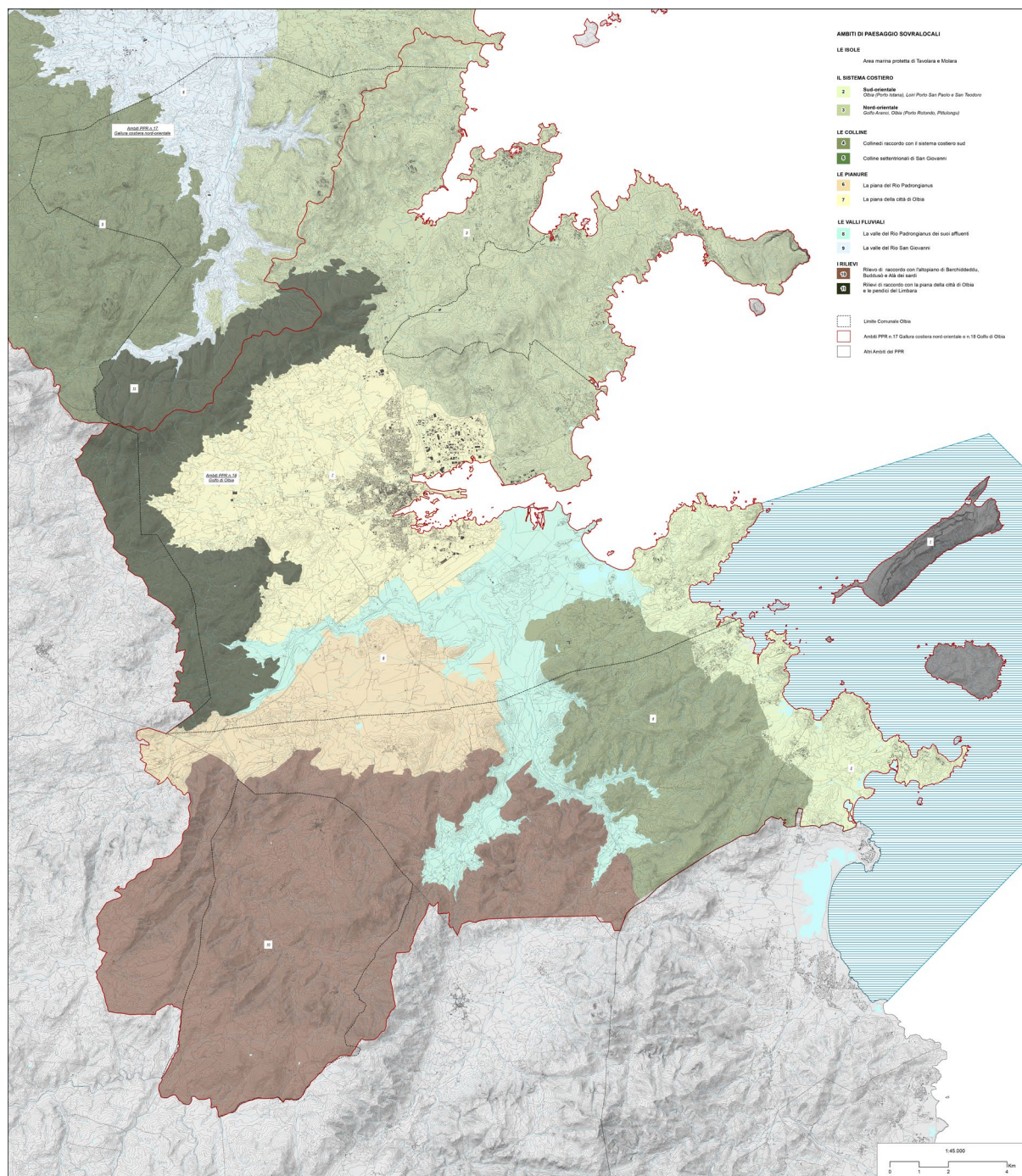


Fig. 22 Ambiti locali e sovralocali del paesaggio olbiese

Salvo l'appendice estrema Nord Orientale (in pratica la valle del Rio San Giovanni in agro del comune di Olbia), tutto il resto del territorio è compreso nell'ambito 18 del PPR, Golfo di Olbia. È però interessante osservare come tutto l'insieme si ricollegli direttamente alle strutture che lo delimitano, che di fatto comprendono le propaggini estreme orientali del massiccio del Limbara, le appendici terminali dell'altopiano di Alà dei Sardi – Buddusò, che raggiungono in maniera articolata, e chiudono, la piana di Olbia, la fascia costiera Centro Orientale a sud della foce del Padrongianus e la fascia costiera Nord Orientale che sostanzialmente prende avvio dalla Rias di Cugnana.

La piana di Olbia segna di fatto una struttura che ricade totalmente all'interno dei limiti comunali, pur essendo morfologicamente e paesaggisticamente ben strutturata, mentre è da segnalare il raccordo tra la sella di Monti, una delle più belle e significative strutture della

Sardegna Nord Orientale che entra direttamente nella Piana bordandola di fatto, almeno apparentemente, verso est, in corrispondenza del Padrongianus nella cui area golenale sembra vada a chiudere. Nell'immagine a seguire si riporta per esteso la definizione dei diversi ambiti individuati.

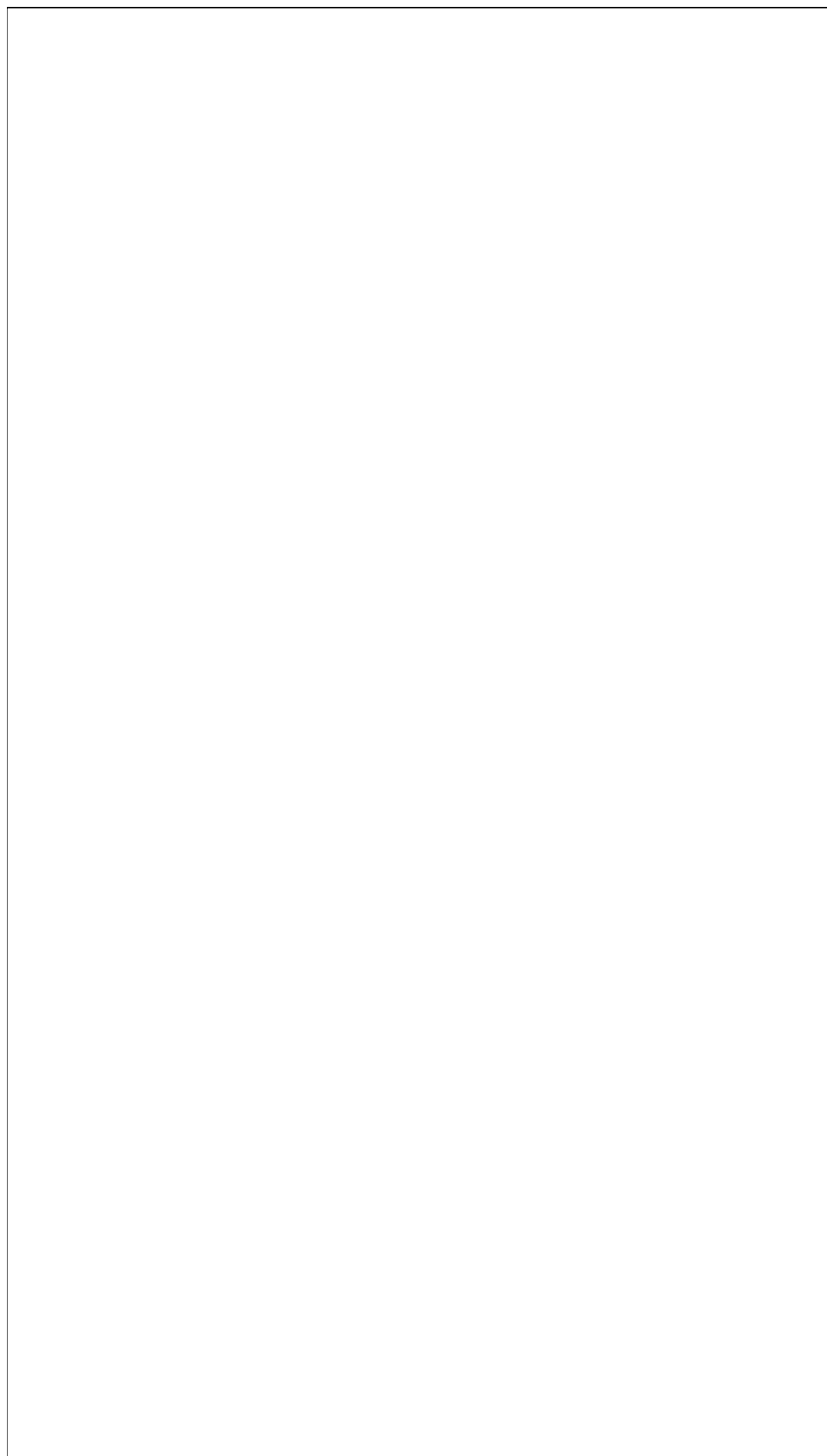


Fig. 23 Legenda Ambiti locali e sovralocali del paesaggio olbiese

4.2.4 Paesaggio e beni culturali

Cartografia di riferimento: C.4 I paesaggi culturali

Una categoria importante di paesaggi che entrano pesantemente in gioco soprattutto dal punto di vista dell'uso del territorio quindi della gestione degli stessi paesaggi è quella che il piano, e la presente analisi, chiama "paesaggi culturali" e che, in questo specifico caso, visto il presupposto ordinativo-gestionale che lo caratterizza, dal punto di vista cartografico si riferiscono specificamente alla presenza di beni o monumenti storico-culturali, mentre quelli relativi alla storia locale, quelli cioè importanti per la memoria e i significati che hanno assunto nel tempo e per quello che rappresentano per gli abitanti e per il territorio, se non evidenziati da fatti fisici, come delle strutture (es. gli stazzi), dei resti o delle tracce, non vengono evidenziati per evitare confusioni nelle fasi gestionali. Tra questi ultimi, infatti, in un territorio profondamente trasformato soprattutto negli ultimi decenni, si riconoscono, come elementi fortemente legati alla storia e alle radici di Olbia e quindi dotati di un forte carattere identitario per la popolazione, gli stazzi, le classiche dimore delle popolazioni galluresi di cui sono meritevoli di segnalazione quelli dislocati nelle colline e nei rilievi soprattutto settentrionali, nelle campagne e colline di San Giovanni e tra la strada per Arzachena e quella costiera del golfo di Cugnana.

Diversa è invece la presenza dei monumenti storici, appositamente censiti e in parte soggetti a copianificazione tra Comune, Soprintendenze e Regione in quanto considerati Beni Paesaggisti e già inseriti nel BURAS. Altri, censiti proprio in occasione del presente progetto di PUC, ritenuti meritevoli di tutela (i cosiddetti extra BURAS) sono stati assoggettati a norme specifiche di tutela. Su questi beni esiste già il repertorio consultabile nel mosaico regionale all'indirizzo <http://webgisext.regione.sardegna.it/beniculturali/> in cui è riportata l'ubicazione con la delimitazione del primo perimetro, ovvero dell'intersezione tra bene e suolo, quindi il perimetro fisico e del secondo perimetro, cioè di un area di rispetto variabile al cui interno occorre prestare la massima attenzione nel caso di realizzazione di nuovi interventi sia per la possibile presenza di elementi e resti ancora sepolti riconducibili al bene sia per non compromettere la visibilità dello stesso bene o dal bene: una zona di rispetto paesaggistico.

Nell'immagine a seguire si riporta una rappresentazione elaborata tramite strumenti di *Geoprocessing* in ambiente GIS, di fatto partendo dagli shp puntuali dei singoli beni sono stati elaborati degli areali concettuali che restituiscono ipoteticamente lo spazio di influenza del singolo bene. Essendo un'elaborazione di tipo indicativa e concettuale, utilizzata per mitigare le carenze dettate da una scala non di dettaglio, ovviamente non stabilisce il reale perimetro del bene, ma piuttosto, vuole restituire gli ipotetici areali interessati da uno o più beni. Oltre alla questione cartografica legata alla scala di rappresentazione, si è scelto di enfatizzare graficamente tali aree di pertinenza per restituire idealmente l'importanza che assume anche il contesto più prossimo al Bene.

Come detto, la tavola da cui si riprende la figura 24 si limita a riportare questi beni per il cui dettaglio si rimanda appunto all'indirizzo internet sopra segnalato, anche se manca l'analisi, e la definizione, della sfera di influenza visivo-percettiva del bene sul paesaggio nonostante sia riportata l'ubicazione con il perimetro di intervisibilità elaborato per una distanza di 1.500 m dal bene, come si può osservare nella figura 25, proposta solo a titolo esemplificativo, relativa al nuraghe Maronzu.

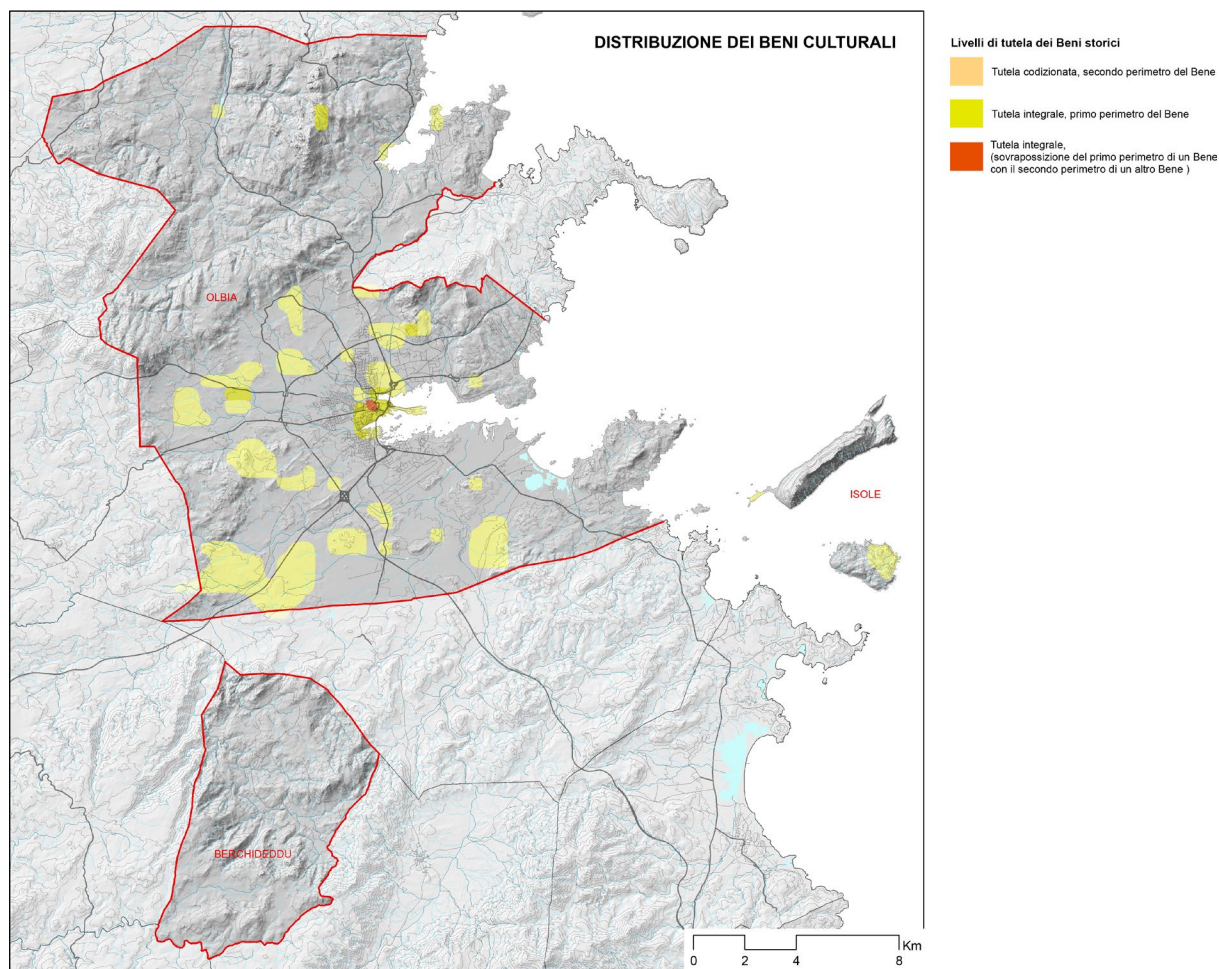


Fig. 24 I beni censiti, BURAS ed extra BURAS

È inoltre da rilevare l'influenza dei beni, dei fabbricati, dei resti, delle tracce di insiemi culturali presenti in ambito cittadino e della interazione tra questi e la città, con i condizionamenti e le atmosfere che la loro presenza suscita nell'osservatore, soprattutto quando integri e correttamente segnalati, anche se protetti, i cui effetti saranno diversi a seconda che si tratti di cittadino residente o di semplice visitatore.

Certamente l'effetto sul visitatore occasionale provocato dalla presenza dei beni culturali sarà diverso in quanto questi elementi caratteristici non suggeriscono le sensazioni, intangibili, che possono suscitare nei residenti i quali, avendo un senso dei luoghi e un legame più intimo con le componenti del paesaggio, associano a taluni elementi un valore, un coinvolgimento e un trasporto affettivo ben oltre la semplice visione o percezione di un visitatore *outsider*. Quest'ultimo potrà percepire la qualità e la rilevanza storico – artistica del monumento ma probabilmente non sentirà le stesse sensazioni delle popolazioni locali e non assocerà a quel luogo la valenza culturale e sociale dei residenti. Gli elementi considerati, quando chiaramente visibili, possono essere definiti beni tangibili, mentre per quanto riguarda gli altri aspetti del paesaggio non percepibili visivamente, appartenenti alla sfera emozionale, sono definiti intangibili perché rappresentano suggestioni e visioni che solo gli abitanti del posto possono cogliere per via della loro storia e del profondo legame con i luoghi, le tradizioni e la cultura locale.

BENE PAESAGGISTICO

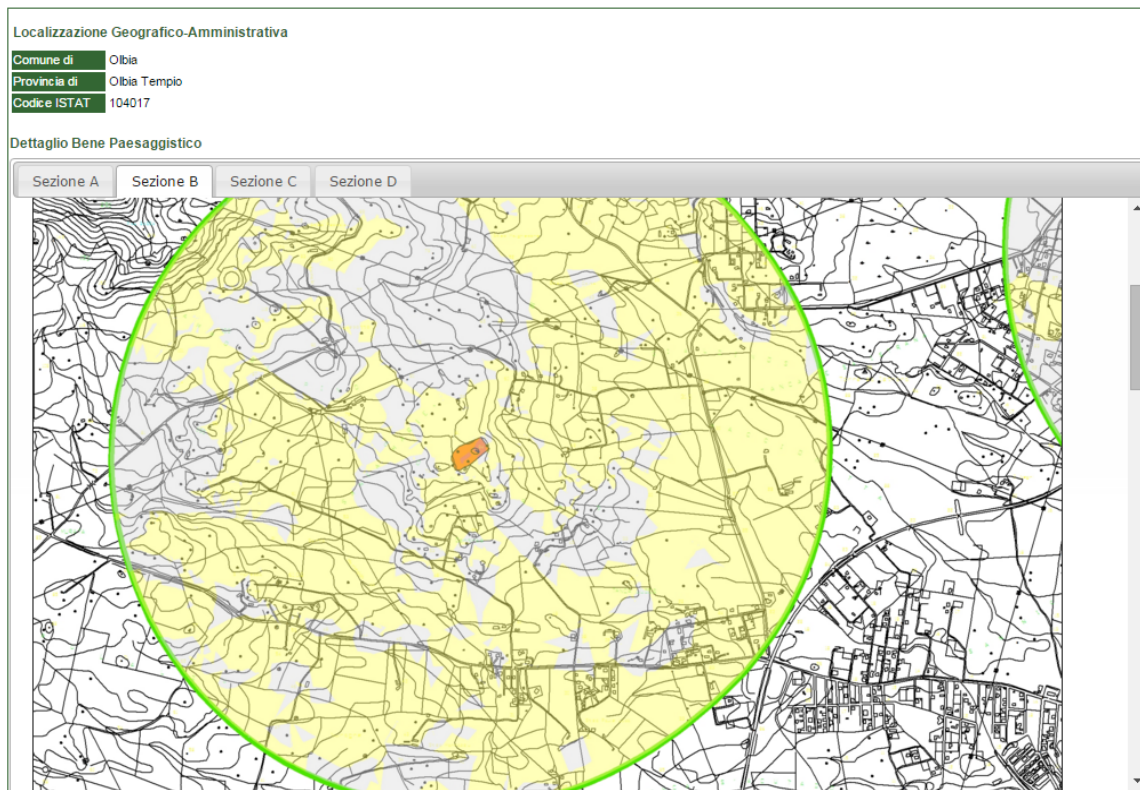


Fig. 25 Il DB Mosaico dei beni culturali aperto sull'area di influenza visiva del nuraghe Maronzu

Gioca bene, a questo proposito, il richiamo alle vicende e consuetudini del passato più recente del territorio, svolto nella parte di inquadramento storico e relativo alla metà del XIX secolo circa, quando la vita del villaggio si svolgeva tra i “viddazzoni” e i “paberiles” che segnavano fisicamente differenti modalità di uso comune del territorio, le alternanze per i cerealicoli intensivi e i pascoli, oppure gli aratori e le selve. Nelle tavole elaborate sulla base dei documenti storici e delle mappe De Candia, di cui si è già discusso nella parte storica e a cui nell’eventualità si rimanda, appare chiaramente come le tracce degli antichi usi si ripropongano ancora oggi soprattutto per quanto concerne le selve, con i pascoli inframmezzati a roccia e macchia oppure gli ambiti caratterizzati dagli aspetti più naturali o sub naturali, mentre gli aratori, relativi soprattutto alle aree di pianura, risultano in parte trasformati dall’urbanizzazione e dall’esplosione della città verso la campagna.

Non può non osservarsi la stretta corrispondenza (soprattutto se si considera l’approssimazione metrica consentita dalla georeferenziazione delle mappe De Candia) tra la delimitazione del “vidazzone”, che in sostanza coincide con quello che sulla base dell’uso storico del territorio è definito aratorio, e la piana interessata dagli usi agricoli legati sia alle coltivazioni sia ai prati-pascoli e ai seminativi (irrigui e non) per l’allevamento, delimitando, ancora oggi, un macro-differente uso del territorio: agricolo e ambientale (anche se interessato dall’allevamento ovino e bovino).

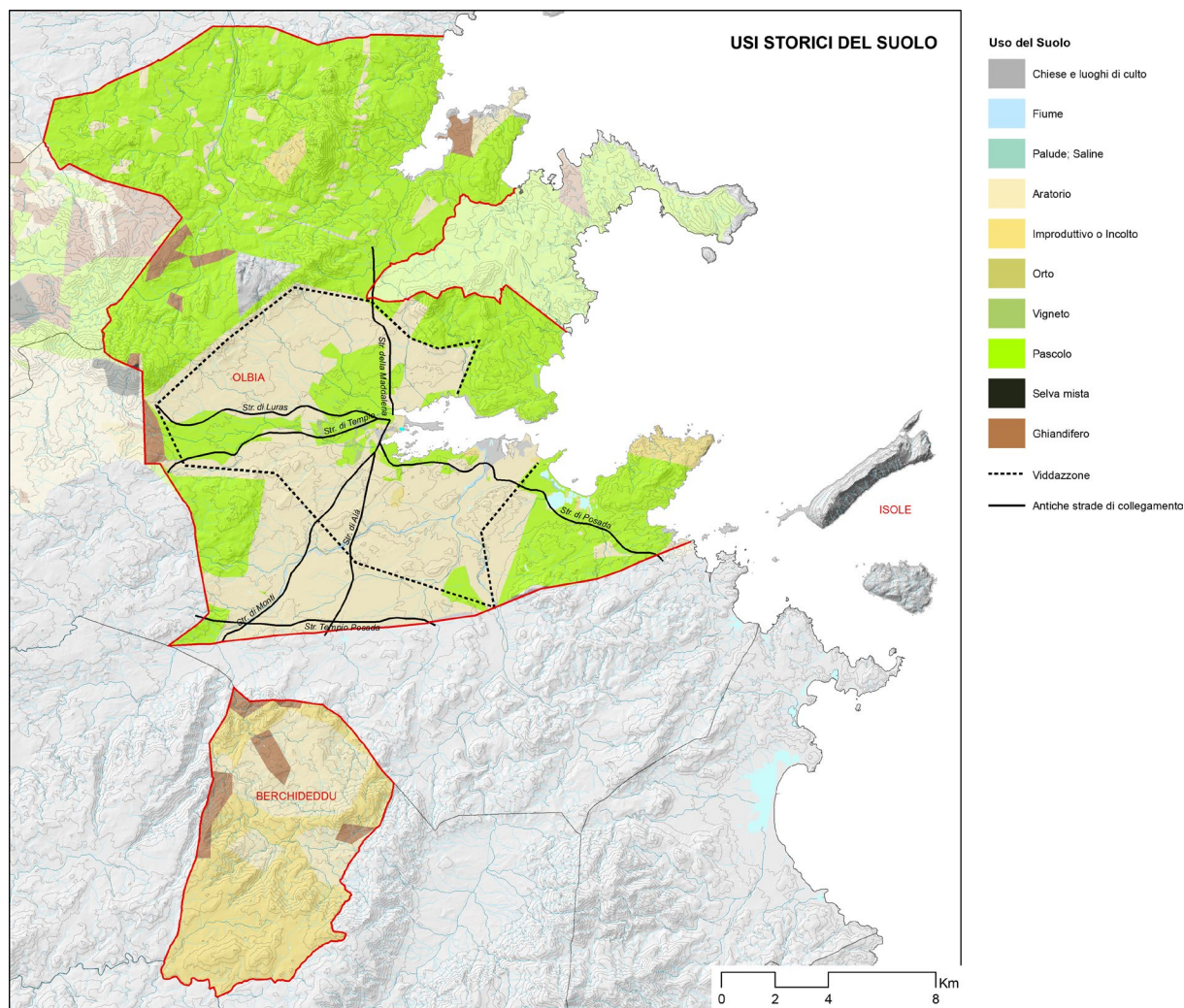


Fig. 26 L'uso antico delle terre con il disegno del "vidazzione" e del sistema di comunicazione

Una coincidenza che non può essere trattata in modo banale ma cui va riservata la giusta considerazione della tradizione culturale e che pertanto non può non ribaltarsi sulle ipotesi di destinazione d'uso per gli ambiti agricoli, soprattutto, che andranno svolti negli articoli delle NTA riservati alle aree E agricole. La figura 26 evidenzia infatti gli usi storici dei luoghi che unitamente alla presenza degli stazzi, riporta proprio a quell'antico modo di vivere il territorio, rivestendo di atmosfere culturali dei contesti altrimenti dominati da senso banale, quasi di non luogo, che impone un'attenzione particolare sotto il profilo della trasformabilità cui lo spazio può essere assoggettato all'interno del progetto del PUC. Un'attenzione che diviene ancora di più cogente se si osservano le antiche direttrici viarie che da Olbia si dipanavano, a raggiera, verso l'interno e verso le coste settentrionali, (Arzachena) o meridionali (San Teodoro), sulle cui tratte si sono poi organizzati e sviluppati gli insediamenti e la viabilità principale che oggi sorregge il sistema delle comunicazioni olbiesi.

Un'attenzione che non può assolutamente mancare pensando appunto a inserire, nel progetto di territorio che oggi caratterizza la redazione del PUC, quegli aspetti connessi con il valore culturale del paesaggio acquisiti storicamente e non necessariamente tangibili, a parte alcune testimonianze, come appunto gli stazzi, ma ben presenti nelle atmosfere delle campagne olbiesi.

Ciò impone la salvaguardia dei tratti di paesaggio più caratteristici della Gallura, anche di quelli al di fuori delle zone urbanistiche H, cercando di ubicare gli eventuali interventi in modo da non alterarne sensibilmente le caratteristiche originarie ovviamente limitandoli

dimensionalmente soprattutto in altezza e integrandoli paesaggisticamente attraverso l'utilizzo di materiali da costruzione locali, laddove possibile, anche ricorrendo a opere di mitigazione degli impatti con soluzioni di ingegneria naturalistica¹⁴.

La figura 27 riporta sia l'ubicazione degli stazzi già segnalati dall'Angius, ubicati sulla base del toponimo e del riferimento geografico (stimato) sia quelli censiti ufficialmente e quindi inseriti nel BURAS sia quelli ritenuti meritevoli di considerazione censiti appositamente dal comune (i cosiddetti extra BURAS). Si vede il carico notevole di queste costruzioni sul paesaggio e l'incidenza che hanno in alcune aree, soprattutto settentrionali.

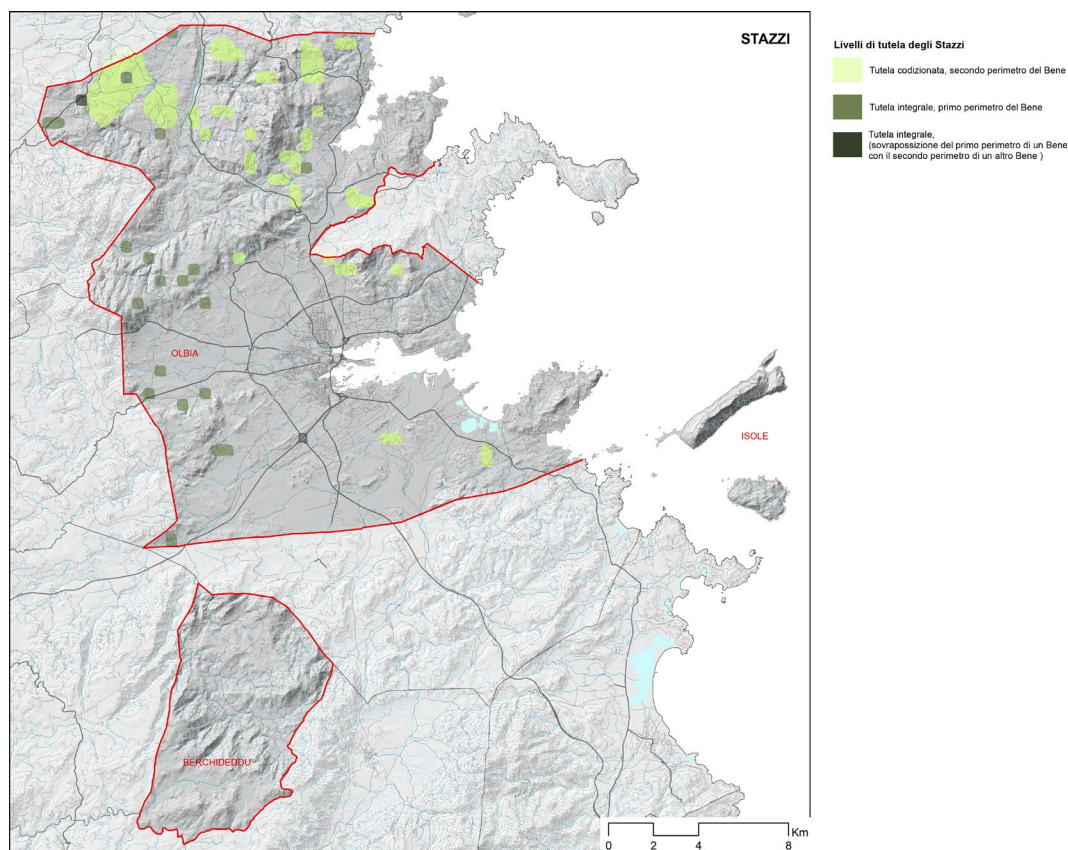


Fig. 27 Gli stazzi segnalati e quelli rilevati e tutelati

¹⁴ Si può giusto rimandare alla parte storica per il periodo moderno, laddove giustamente il prof. Doneddu ricorda che "è interessante notare la presenza di un numero notevolmente elevato di stazzi in quelle parti del territorio la cui titolarità appartiene nell'Ottocento ai comuni dell'interno (Calangianus e soprattutto Nuchis), che vengono inglobate nel territorio di Olbia nel corso del Novecento. Secondo le rilevazioni del cessato catasto (anno 1854) si contano circa 110 stazzi, alcuni di notevole estensione, talvolta dotati di più di una abitazione, nella fascia occupata dal salto di Nuchis in parte gravitante sul golfo di Cugnana, a sud dell'Arzachena tempiese, intorno al rio S. Giovanni ed al territorio di S. Pantaleo dove progressivamente gli abitanti danno vita ad un nuovo nucleo rurale sistemandosi presso la chiesa omonima divenuta parrocchia nel 1894. Rimangono più all'esterno, verso occidente ai piedi delle ultime propaggini del Limbara, una sessantina circa di stazzi di pertinenza calangianese e si presentano ancora relativamente numerosi nei territori meridionali occupati dai salti di Tempio che vengono nel secondo Novecento suddivisi tra Budoni, San Teodoro, Loiri e Padru. Nell'area originaria di Olbia gli stazzi censiti nel vecchio catasto sono quasi inesistenti. Ma l'Angius enumera 87 stazzi di Terranova concentrati in nove cussorge di cui due (Conciaredda e Rudalza rispettivamente con 6 e 26 stazzi) gravitanti sul Golfo di Cugnana e Milmeju (10) e Cugnana (8) dipendenti da Nuchis. Numerosi altri, pure considerati terranovesi, sono rilevati entro i territori amministrativi di Tempio: Cattali (9), Unchili (4), Casteddu (10), Maladromire (9), Su Lizu (2), Loiri (12). Secondo il censimento del 1846, che peraltro l'Angius considera non completamente attendibile soprattutto per quanto concerne i dati relativi alle campagne, gli abitanti facenti capo a Terranova sarebbero complessivamente 1175 distribuiti in 165 stazzi e 170 famiglie.

Nella figura 28 è stata invece proposta, ovviamente solo come guida alla lettura della presente analisi, la situazione per quanto concerne lo stato della tutela dei beni culturali rilevati nel territorio e censiti ufficialmente da cui si osserva l'elevata incidenza spaziale sul territorio della tutela attivata per garantire la loro salvaguardia e integrità. Sono infatti rappresentati concettualmente il primo perimetro, che corrisponde all'evidenza fisica del bene o al suo affiorare diretto e demarca un'area di tutela integrale, e il secondo perimetro, volto invece a racchiudere un'areale di tutela condizionata, la cui estensione dipende da molteplici fattori oltre che dalla forma e dalla localizzazione geografica e topografica.

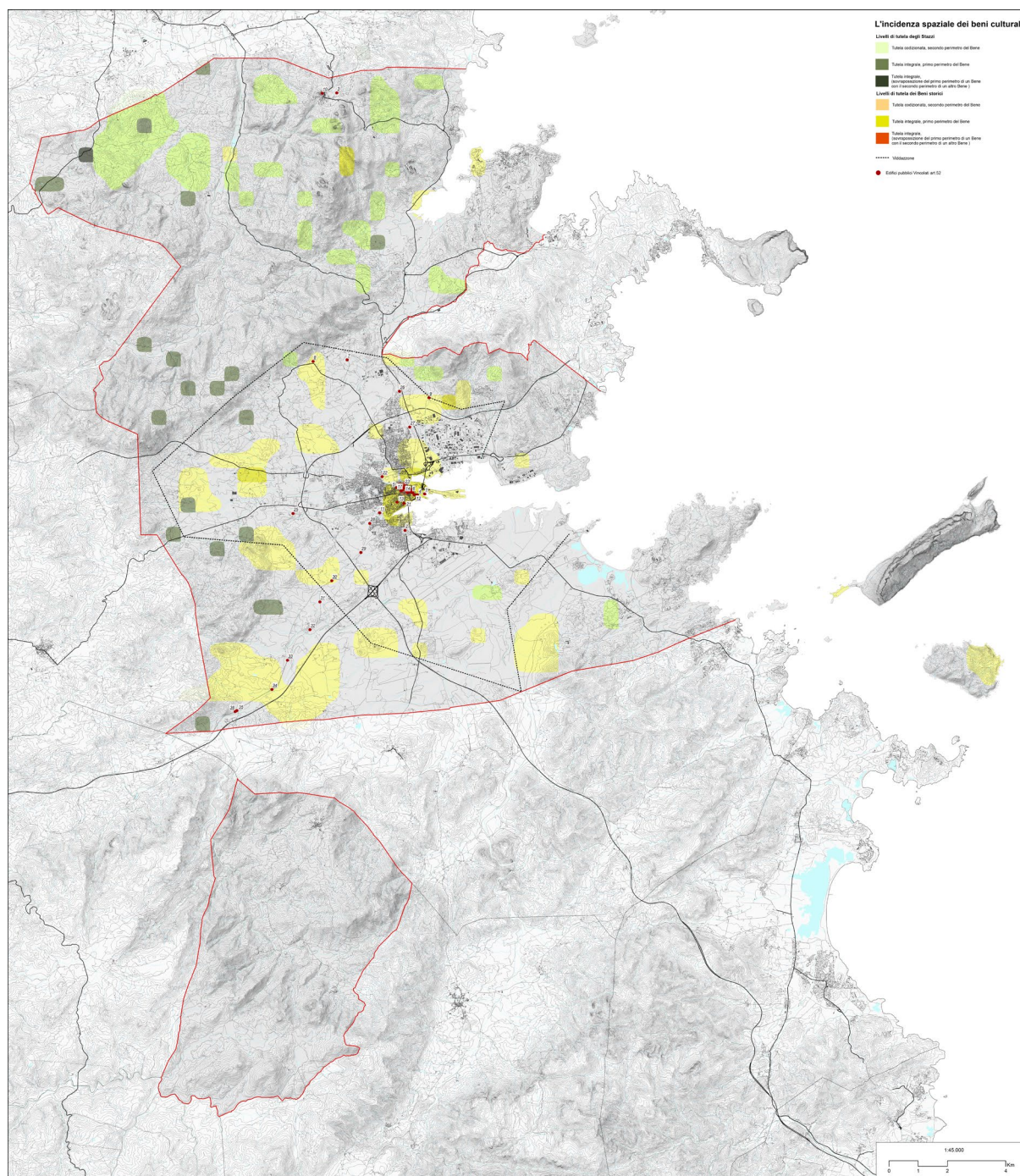


Fig. 28 L'incidenza complessiva dei beni tutelati sul territorio olbiese

Di fatto, la figura 28, per la cui leggibilità di progetto e operativa si rimanda alla tavola della

tutela dei beni culturali della sezione di progetto del PUC, fornisce una visione complessiva dell'incidenza del carico dei beni culturali sul territorio olbiese e il ruolo che essi giocano nella futura destinazione d'uso che proprio il PUC è chiamato a dirimere.

Un carico notevole, viepiù rafforzato dall'estensione dei perimetri di tutela condizionata che detta dei precisi indirizzi e stimola la proposta di gestione dei paesaggi i quali, in molti ambiti locali sono proprio condizionati dalla loro presenza e dal grado pressoché nullo di trasformabilità che ad essi è associato, incidendo in maniera notevole nella conservazione dei paesaggi trasformati così in una sorta di grande paesaggio culturale.

Per completare il discorso relativo ai Beni di valore storico, si è scelto di considerare anche gli edifici pubblici vincolati dall'articolo 52, i quali si concentrano principalmente nel tessuto urbano storico di Olbia e lungo l'asse ferroviario. In totale si tratta di 36 elementi puntuali, tra cui chiese, cimiteri, case cantoniere ecc. Nell'immagine a seguire si restituisce un dettaglio circa la localizzazione di questi edifici nel contesto urbano.



1, MUSEO CASA INTERNA	13, EX CASERMA ESERCITO	25, SERBATOIO IDRICO MALTANA
2, CIMITERO VECCHIO OLBIA	14, EX CASERMA DELLA FINANZA	26, CASA CANTONIERA FS
3, CIMITERO SANPANTALEO	15, BIBLIOTECA PUBBLICA	27, CASA CANTONIERA FS
4, MUNICIPIO VIA DANTE	16, PALAZZO EXPO	28, CASA CANTONIERA FS
5, CHIESA SAN SIMPLICIO	17, SEDE STAZIONE FS	29, CASA CANTONIERA FS
6, CHIESA SAN PAOLO	18, PALAZZETTO FS	30, CASA CANTONIERA FS
7, CHIESA SANTA LUCIA	19, MAGAZZINI FS	31, CASA CANTONIERA FS
8, CHIESA SAN VITTORE	20, EX PALAZZO COMUNICAZIONI	32, CASA CANTONIERA FS
9, CHIESA CABU ABBAS	21, EX CASELLO DI BONIFICA	33, CASA CANTONIERA FS
10, CHIESA SAN PANTALEO	22, EX CASERMETTA AERONAUTICA	34, CASA CANTONIERA FS
11, EX ARTIGLIERIA	23, CASERMA CARABINIERI	35, STAZIONE ENAS
12, EX SCOLASTICO VIA GARIBALDI	24, SCUOLA MEDIA	36, STAZIONE ENAS

Fig. 29 Edifici vincolati dall'art.52

4.2.5 Valore e trasformazione dei paesaggi

Cartografia di riferimento: C.5 Valore del paesaggio e attitudine alla trasformabilità

Nell'analisi dei paesaggi che si sta portando avanti non poteva mancare la considerazione degli elementi solitamente definiti "invarianti di paesaggio" e che corrispondono agli areali, appositamente delimitati, di strutture particolari di notevole valore ambientale, o culturale, o scenico-percettivo ecc., ai quali viene normalmente assegnato un livello di tutela elevato al momento delle scelte decisionali in vista della gestione e degli indirizzi di pianificazione del territorio. Oltre ai beni culturali di cui si è testé detto, le altre invarianti considerate ai fini del presente PUC sono riportate nella figura 30 e si può osservare come in definitiva si tratti di aree corrispondenti a perimetri già definiti in altre analisi tematiche, ugualmente riferite al paesaggio, ma rivisitate in termini di praticità operativa, con l'intento di approdare a una sintesi in cui tutti gli elementi meritevoli di tutela integrale sono raggruppati in unica voce da cui prenderanno poi corpo le zone H.

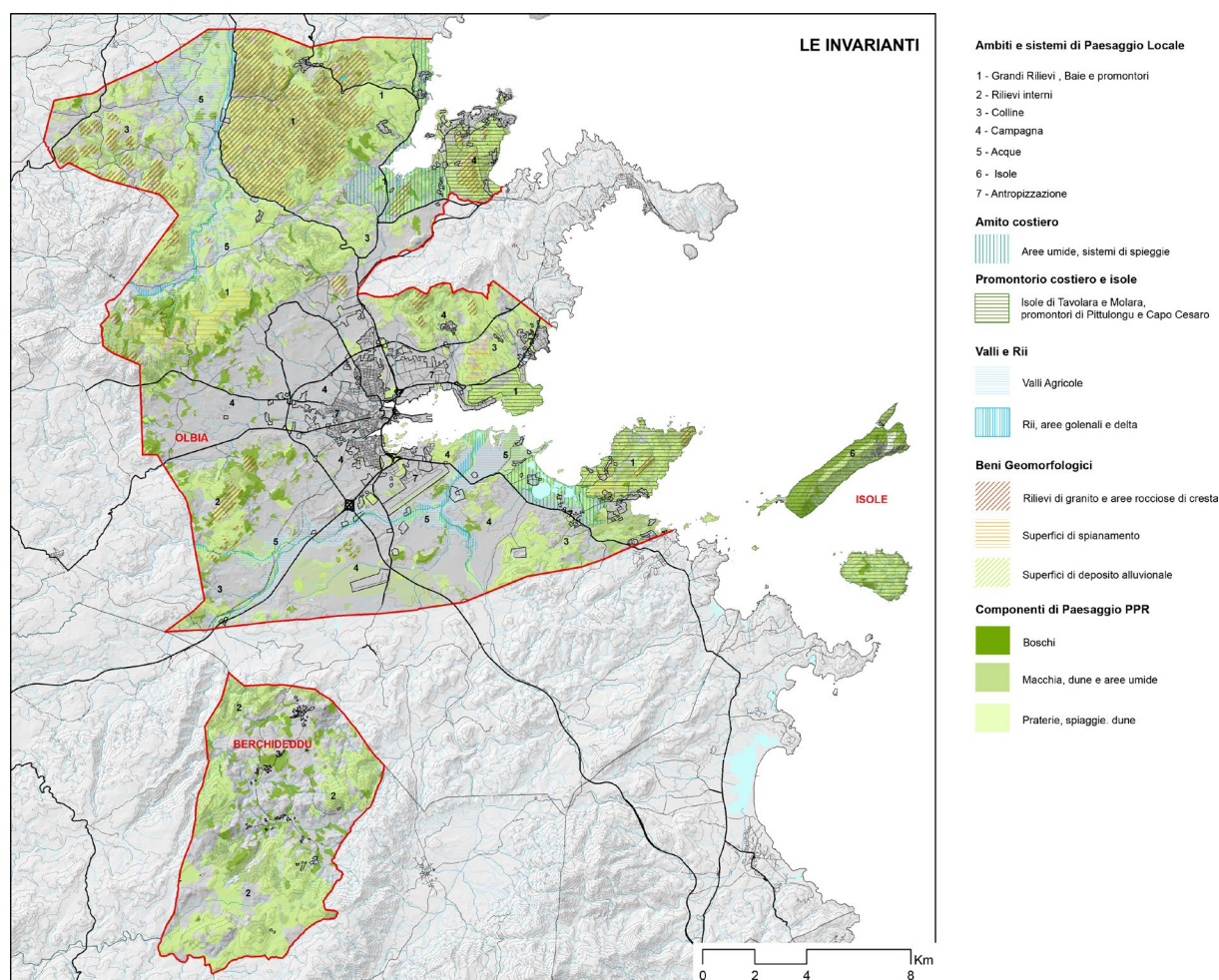


Fig. 30 Le invarianti di paesaggio

Gli elementi considerati comprendono le aree rocciose di cresta e i blocchi e ammassi granitici, le superfici di spianamento, la vegetazione a macchia e in aree umide, i boschi, i beni pedologici, le dune e i sistemi di spiaggia, le isole minori e le baie e promontori, il delta, le aree umide costiere e le aree golenali.

La loro delimitazione tiene ovviamente conto anche degli ambiti di paesaggio, come si può osservare, e si possono ritenere degli elementi che forniscono delle indicazioni specifiche per quanto concerne la destinazione degli indirizzi di gestione dei diversi ambiti, soprattutto

sotto il profilo della tutela come si è appena detto. Altro aspetto che si è considerato al fine di ricavare utili indicazioni volte a definire gli indirizzi di gestione riguarda la percezione visiva, ossia la visibilità dei singoli areali da punti di privilegiata osservazione. Si è scelto così di valutare la visibilità dalla grande viabilità, in quanto si presuppone che il numero maggiore di persone che possono osservare il territorio siano quelle che si muovono lungo direttrici definite e obbligate, piuttosto che i gruppetti di individui singoli che sostano nei punti panoramici, ovviamente importanti ma ritenuti scarsamente determinati ai fini in esame.

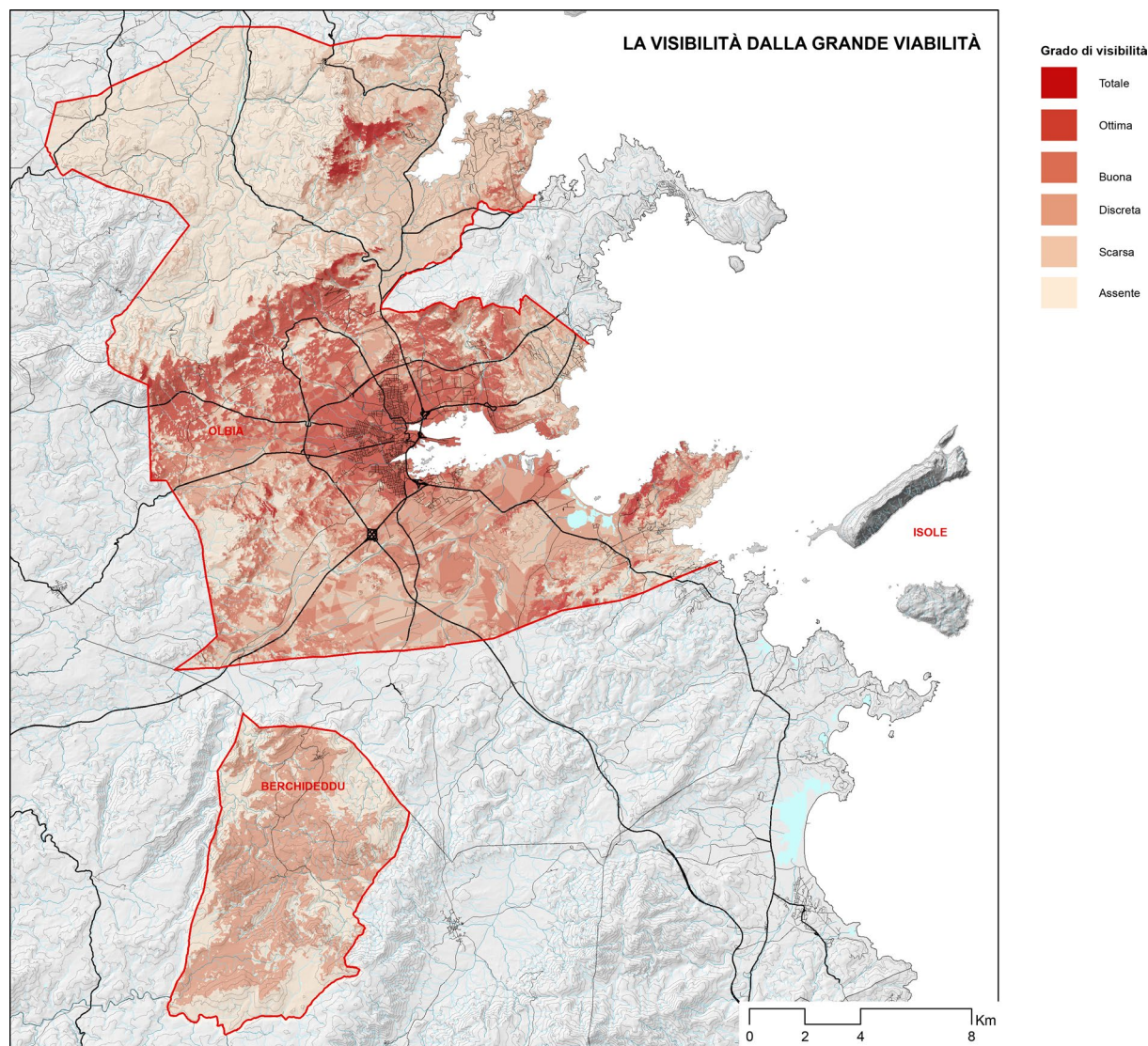


Fig. 31 La visibilità del territorio dalla grande viabilità

Naturalmente un caso non esclude l'altro ma numericamente appare ben più consistente il primo, mentre al secondo si potrebbe aggiungere la visibilità dalla città, ma allora scatterebbero altre valutazioni sui profili e sulle ombre determinate dalla presenza degli schermi urbani, degli skyline, ecc. in relazione alla localizzazione dell'osservatore, oppure alla visibilità dal mare e allora sarebbero da considerare le rotte delle navi e le possibili navigazioni sotto costa e diportistiche ecc. e pertanto si è preferito ricorrere, viste le finalità dell'analisi, alla soluzione determinata.

Si è quindi tenuto conto della seguente viabilità: la strada in arrivo da Sassari, la S.S. 125, la S.S.131 DCN e la circonvallazione di Olbia, la strada verso Cugnana Porto Rotondo.

L'elaborazione effettuata utilizzando alcune delle tecniche di processamento consentite dal GIS, ha tenuto conto di cinque classi di valori, in relazione alla percezione, ovvero alla somma delle differenti percezioni dai singoli tratti viari: totale, ottima, buona, discreta, scarsa e assente. Come si osserva le aree più esposte sono quelle della piana e delle colline immediatamente circostanti la città, con il promontorio di Capo Ceraso, del versante Sud Orientale del massiccio di Monte Pino Monte Plebi, i rilievi di San Pantaleo e Cugnana. I valori più bassi sono invece relativi alla valle del Rio San Giovanni, ben occultata dal suddetto massiccio e dal rilievo di San Pantaleo (fig. 31).

L'analisi paesaggistica non poteva non approdare a indicazioni tendenti a definire i livelli di valore o di qualità del paesaggio considerato, da prendere come orientamento pressoché diretto per stabilire gli indirizzi di gestione da cui derivare le indicazioni per la pianificazione e l'uso del territorio. La valutazione della qualità paesaggistica, degli aspetti inerenti la pianificazione del paesaggio e degli indirizzi per la gestione sostenibile delle sue trasformazioni sono esplicitati nella cartografia relativa al valore del paesaggio, proposto nella figura 32, che sintetizza i risultati delle analisi precedentemente illustrate da cui deriva direttamente la "*trasformabilità*", come dalla successiva carta di figura 35. Ad ognuno degli ambiti è stato assegnato un differente livello di trasformabilità, determinato in funzione della sensibilità o dell'attitudine a essere trasformato –naturalmente in modo sostenibile– coerentemente con i presupposti di cui si è finora discusso, ciascuno messo in evidenza con una diversa tinta dello stesso colore, restando del campo del giallo e del verde visto il tema oggetto della discussione. La metodologia seguita tiene conto, oltre che della ripartizione in ambiti, anche dei valori implicitamente assegnati ai singoli elementi che costituiscono gli aspetti unitari del paesaggio, come analizzati per tematiche specifiche. Conseguentemente, sulla base della prevalenza delle differenti classi di valore delle singole componenti, un ambito può essere ritenuto più o meno o mediamente suscettibile di trasformabilità in relazione alla integrità delle sue componenti, in particolare di quelle relative ai caratteri storico – culturali, quindi alla presenza di beni paesaggistici e alle valenze ambientali.

La valutazione contempla anche la visibilità e la propensione all'osservazione da più punti, soprattutto in relazione a bersagli molto sensibili, come ad esempio l'importanza delle vie di percorrenza o di luoghi frequentati da residenti e turisti, come si è detto. Il valore naturale è stato attribuito sulla base del livello di naturalità dell'ambito, quindi sulla presenza di boschi, macchia, seminativi, rocciosità affiorante in aree di cresta. Il valore culturale di ciascun ambito di paesaggio è assegnato in relazione alla presenza, al suo interno, di beni culturali e alla numerosità o estensione dei perimetri. Il valore economico è stato invece attribuito sulla base della valenza puramente produttiva sia sotto il profilo agronomico o zootecnico sia dal punto di vista della destinazione urbanistica, attuale o futura: gli ambiti considerati con maggiore "peso" economico sono quelli in cui sono concentrate attività economico-produttive agricole o di altro genere in grado di prode ricchezza e opportunità lavorative per la popolazione locale.

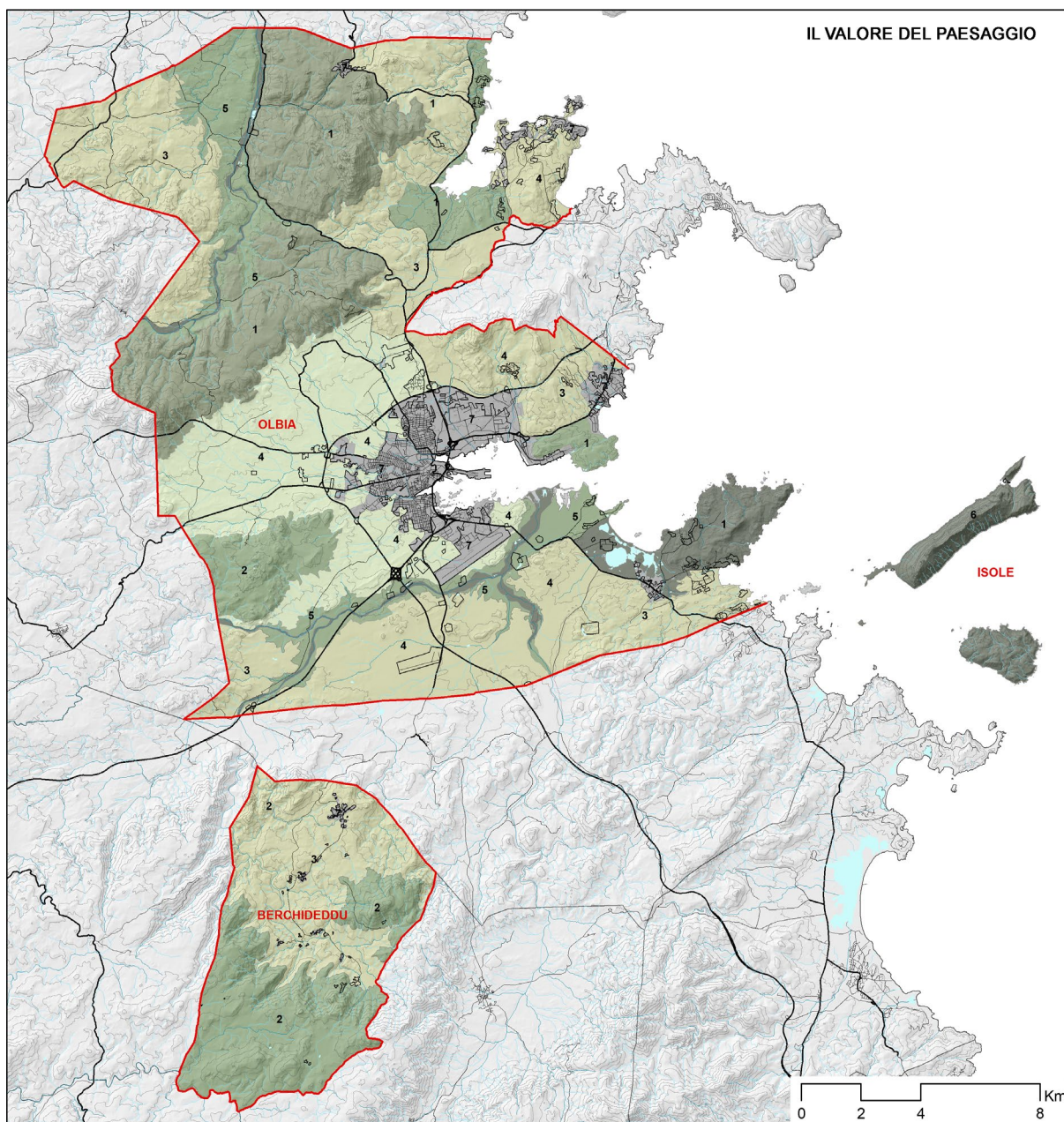


Fig. 32 I livelli di valore del paesaggio e le prime indicazioni di trasformabilità

Il grado di trasformabilità complessivo è stato assegnato sulla base del valore degli ambiti locali di paesaggio, attribuito in maniera complessiva a seguito delle caratteristiche degli elementi sopradetti in base a una scala di giudizi di tipo relativo ordinata in maniera crescente: *Basso, Discreto, Medio, Alto, Notevole, Eccezionale*

In relazione appunto al valore naturale, culturale e visivo degli ambiti, di meno per quello economico, inserito solo per completezza. Il giudizio sulla trasformabilità tiene conto della qualità della valutazione con parametri anche qui di tipo qualitativo ovviamente correlati in maniera inversa rispetto alla scala dei valori: *Molto elevato, Elevato, Media, Discreta, Bassa, Nulla*.

Una bassa trasformabilità implica di fatto un forte orientamento verso la tutela e la conservazione, mentre la presenza di un bene culturale, per esempio, impone una trasformabilità nulla.

La trasformabilità può dipendere anche dalla presenza, all'interno del singolo ambito, di areali interessati da attività particolari che incidono molto sul paesaggio e sull'ambiente: le cave o le discariche, ad esempio, rientrano appieno in questa tipologia anche perché una volta esaurite dovranno essere recuperate sotto il profilo ambientale e quindi sottendono un elevato valore della trasformabilità.

Valore del paesaggio	Codice Ambito - Definizione	Possibili evoluzioni
 Basso	7.1 - Aree della città 7.3 - Aree produttive ed estrattive 7.4 - Infrastrutture e servizi	Ampliamenti, ristrutturazioni, ripristino. Espansione della città, strutturazione dell'abitare in campagna, trasformazioni aziendali, nuove costruzioni
 Discreto	4.1 - Campagna di raccordo con la città 4.2 - Campagna Destrutturata 4.4 - Campagna di raccordo dell'aeroporto	Recupero, riqualificazione, consolidamento, ampliamento, rifunzionalizzazione e ristrutturazione
 Medio	1.2 - Monte di cugnana 2.1 - Monte Ruiu 3.1 - Colline compromesse 3.2 - Dei pascoli e dei coltivi di Berchideddu 3.3 - Colline agricole tra montagna e mare 3.4 - Zootecnica estensiva 3.5 - Colline di San Giovanni 7.2 - Aree turistiche costiere	Trasformazioni legate alle esigenze aziendali; miglioramenti, anche paesaggistici, legati alla produttività e al consolidamento dell'abitare
 Alto	1.5 - Promontorio pittulongu 1.6 - Baia di Cugnana 2.2 - Monte Telti 2.3 - Monti di Mezzo 2.4 - Punta Solaris 2.5 - Rilievi abitati 5.1 - Aree golenali	Interventi controllati e a basso impatto se necessari per migliorare la produzione; miglioramento e conservazione ambientale
 Notevole	1.1 - Monte di San Pantaleo 1.3 - Monte Pino e Monte Plebi	Interventi molto limitati e solo se necessari e autorizzati
 Eccezionale	1.4 - Capo Ceraso 5.2 - Aree umide 5.3 - Rio Padrongiano 5.4 - Rio San Giovanni 6.1 - Isole di Tavolara e Molara	Interventi solo se necessari e autorizzati

Fig. 33 Legenda dei livelli di valore del paesaggio e le prime indicazioni di trasformabilità

La tabella 1 è stata redatta seguendo appunto questa metodologia e riporta le valutazioni attribuite per ogni singolo ambito in relazione ai suddetti valori; alla sommatoria dei vari parametri corrisponde una indicazione implicita del livello di trasformabilità che successivamente può essere convertito in un elenco di azioni compatibili a fronte degli obiettivi che il PUC si è prefissato di raggiungere. Il valore totale esprime comunque un giudizio di riferimento che consente di attribuire al paesaggio livelli di trasformabilità tanto più basso quanto più elevato è il suo valore.

Il layout in seguito evidenzia questo processo:



Fig. 34 Processo concettuale Ambiti di Paesaggio, Trasformabilità e Destinazione Urbanistica

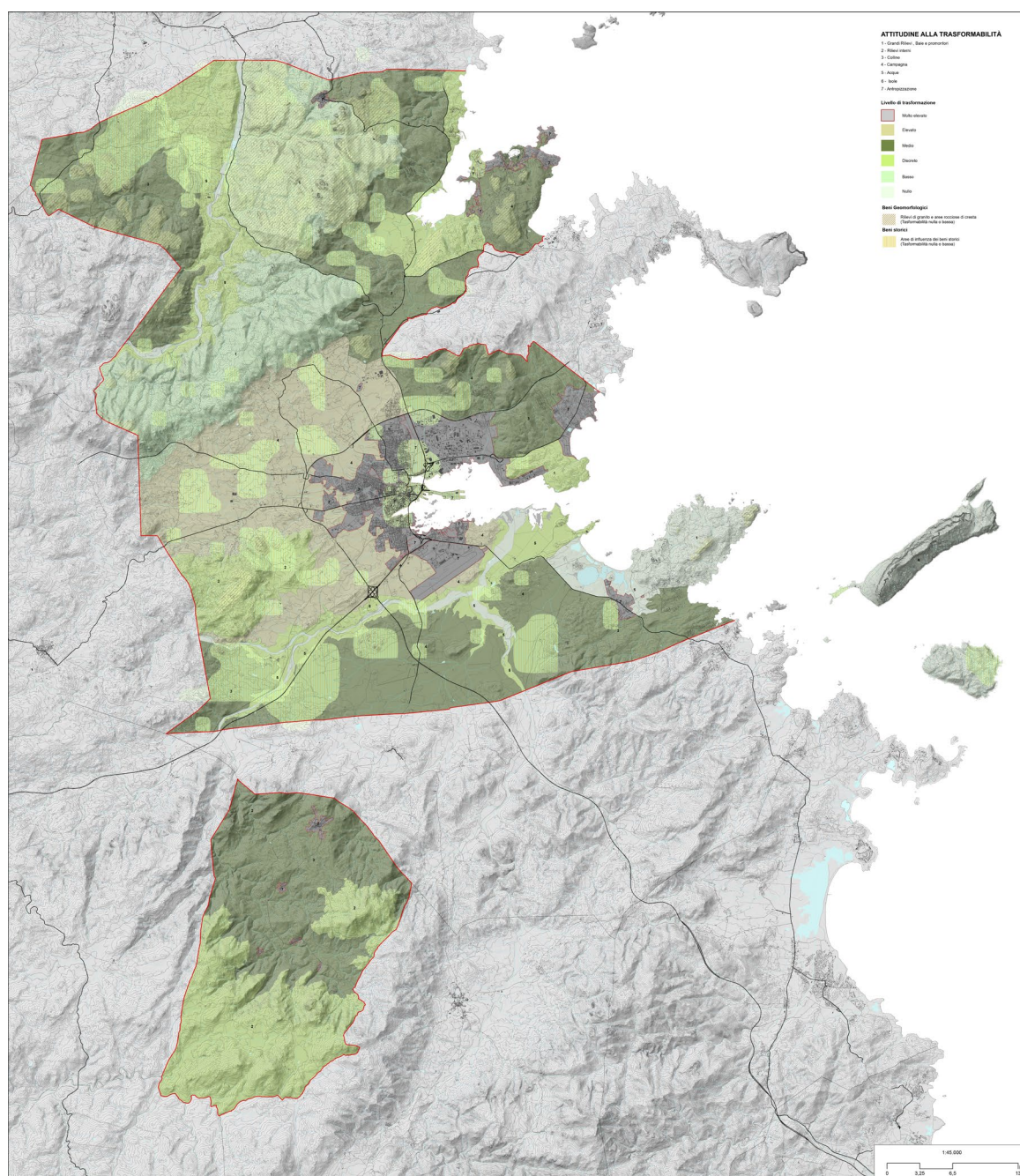
La trasformabilità deve essere verificata in relazione agli indirizzi che il piano si è dato e in funzione degli obiettivi che intende raggiungere: ne discende, per singolo ambito l'assegnazione di una destinazione urbanistica che graficamente equivale alla tavola di progetto.

Come si osserva dalla tabella 1, è stata evidenziata la colonna relativa al valore economico per considerare che in questo contesto, anche se di fatto questo parametro è uno dei tanti che si prende in considerazione in tali tipologie di analisi, gioca un ruolo molto marginale a causa delle finalità del progetto orientata, soprattutto, a definire i criteri di conservazione e di gestione del paesaggio i cui presupposti non possono essere che meramente conservativi o di recupero.

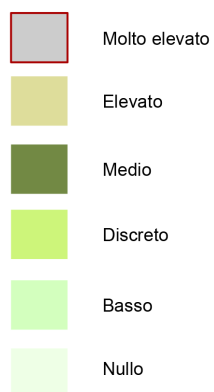
È infatti possibile, come nel caso del paesaggio delle campagne intorno alla città, che si abbia un elevato valore economico –vista l'influenza delle zone di possibile espansione urbana- cui però non necessariamente deve corrispondere un livello di trasformabilità nullo: tutt'altro, essa è assolutamente elevata. Le figura 35 e 36 riportano l'elaborazione della tabella 1 sotto il profilo grafico, come verrà meglio precisato nelle stesse, si assegna ai diversi ambiti il relativo livello di trasformabilità da cui discende direttamente l'indicazione della destinazione urbanistica, ovviamente alla scala di piano e quindi non sotto il profilo del dettaglio della zonizzazione urbanistica i cui limiti, è evidente, devono poi essere dettagliati e definiti sulla base dei parametri oggettivi territoriali.

AMBITO		VALORE					LIVELLO DI TRASFORMABILITÀ
Numero	Descrizione	Naturale	Culturale	Visivo	Econ.co	TOTALE	
1.1	M. S. Pantaleo	Molto Alto	Basso	Elevato	Basso	Notevole	Discreta
1.2	Monti Cugnana	Molto Alto	Basso	Molto Alto	Basso	Notevole	Discreta
1.3	M. Pino -Plebi	Molto Alto	Basso	Molto Alto	Discreto	Notevole	Discreta
1.4	Capo Ceraso	Notevole	Basso	Molto Alto	Basso	Notevole	Discreta
1.5	Pro. Pittulongu	Notevole	Scarso	Elevato	Scarso	Notevole	Discreta
1.6	Baia Cugnana	Notevole	Discreto	Discreto	Basso	Notevole	Discreta
2.1	Monte Ruii	Molto Alto	Scarso	Discreto	Discreto	Discreto	Discreta
2.2	Monte Telti	Molto Alto	Elevato	Elevato	Discreto	Notevole	Discreta
2.3	Monti di Mezzo	Molto Alto	Scarso	Basso	Discreto	Discreto	Media
2.4	P. ta Solaris	Molto Alto	Scarso	Basso	Discreto	Discreto	Media
2.5	Rilievi. Abitati	Discreto	Elevato	Elevato	Elevato	Discreto	Media
3.1	Colline. Compromesse	Basso	Basso	Discreto	Molto Alto	Basso	Media
3.2	Pascoli Berchiddeddu	Basso	Basso	Discreto	Molto Alto	Discreto	Media
3.3	Tra Mont Mare	Basso	Elevato	Discreto	Discreto	Discreto	Media
3.4	Zootecnia estensiva	Basso	Molto Alto	Elevato	Molto Alto	Discreto	Media
3.5	Colline di San Giovanni	Discreto	Elevato	Scarso	Elevato	Basso	Media
4.1	Campagna di raccordo con la città	Scarso	Discreto	Notevole	Molto Alto	Basso	Elevato
4.2	Campagna Destrutturata	Scarso	Discreto	Notevole	Molto Alto	Basso	Elevato
4.3	Campagna del Rio Padrongiano	Discreto	Molto Alto	Elevato	Molto Alto	Notevole	Media
4.4	Campagna di raccordo. Con Aeroporto	Scarso	Discreto	Elevato	Elevato	Discreto	Media
4.5	Campagna Abitata	Scarso	Notevole	Molto Alto	Notevole	Discreto	Media
5.1	Aree Golenali	Elevato	Discreto	Elevato	Notevole	Notevole	Media
5.2	Aree umide	Notevole	Scarso	Molto Alto	Elevato	Notevole	Bassa
5.3	Rio Padrongiano	Notevole	Scarso	Elevato	Scarso	Notevole	Bassa
5.4	Rio S. Giovanni	Molto Alto	Discreto	Basso	Discreto	Elevato	Medio
6.1	Isole	Notevole	Elevato	Molto Alto	Scarso	Notevole	Bassa
7.1	Città	Scarso	Molto Alto	Notevole	Molto Alto	Medio	Molto elevato
7.2	Turismo Costiero	Elevato	Basso	Elevato	Molto Alto	Discreto	Alta
7.3	Zone di Produzione	Scarso	Scarso	Elevato	Molto Alto	Basso	Molto elevato
7.4	Infrastrutture	Scarso	Scarso	Elevato	Notevole	Basso	Molto elevato

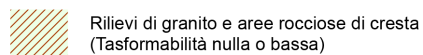
Tab. 1 Dal valore degli ambiti di paesaggio locale al livello di trasformabilità



Livello di trasformazione



Beni Geomorfologici



Beni storici

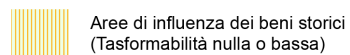


Fig. 35 L'attitudine alla trasformazione del territorio sulla base del valore

ATTITUDINE ALLA TRASFORMABILITÀ E INDIRIZZI DI PIANIFICAZIONE

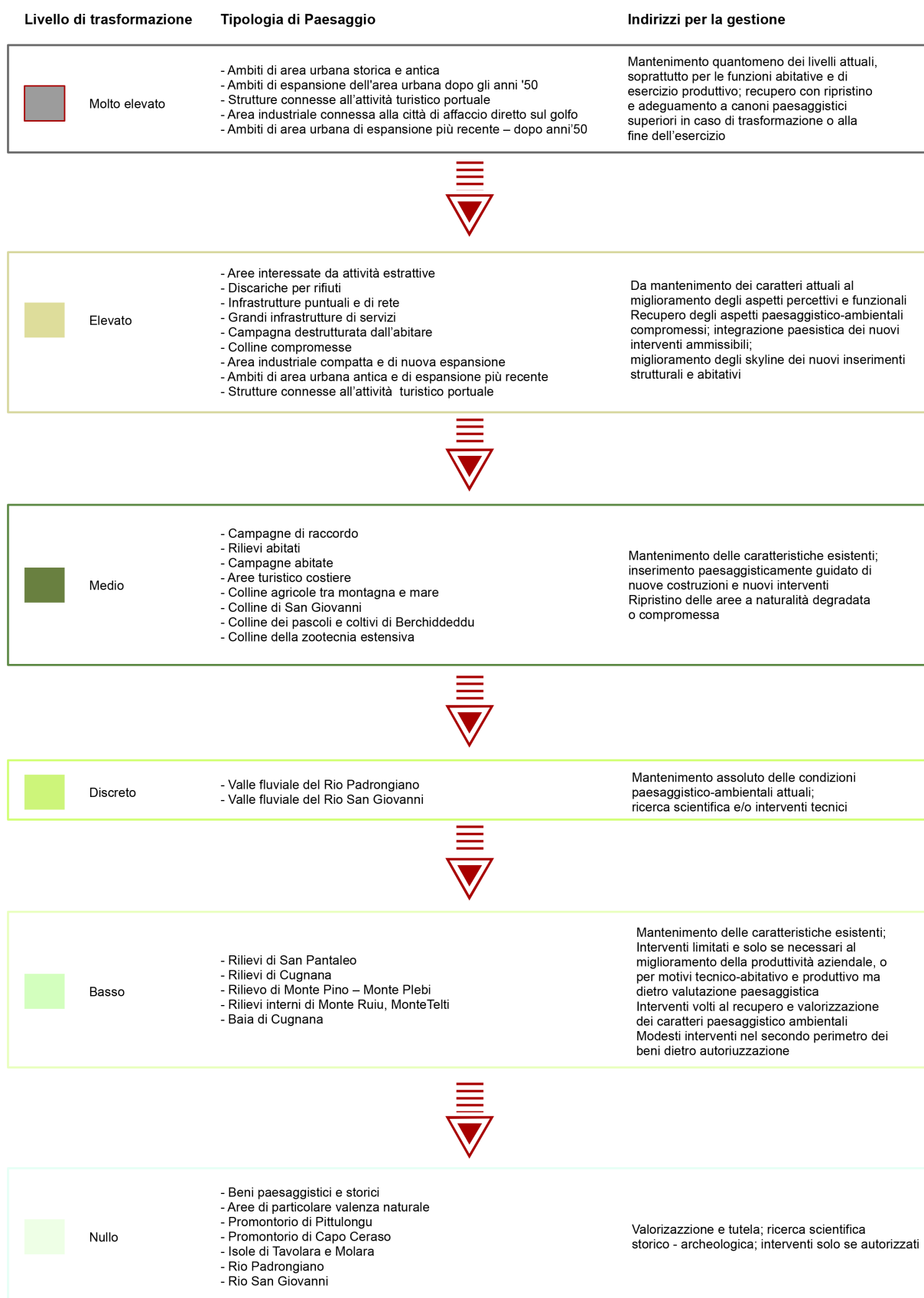


Fig. 36 Livelli di attitudine alla trasformazione del territorio e indirizzi per la gestione

4.2.6 Il paesaggio extraurbano: un territorio da tutelare e valorizzare

Il paesaggio degli ambi non urbanizzati, com'è noto, è spesso identificato con le aree naturali o a prevalente utilizzo agricolo e agropastorale, frutto delle trasformazioni apportate dall'uomo al territorio per l'esigenza di soddisfare le necessità primarie. È il paesaggio creato dalla interazione dell'uomo con l'ambiente naturale, con trasformazioni più o meno marcate che hanno avuto origine spesso in un passato remoto, testimoni dell'integrazione tra uomo e spazi dell'abitare e delle modalità con cui si la cultura ha permeato la natura fino a trasformare la terra in territorio. Le variazioni non hanno riguardato solo gli aspetti legati all'impiego di alcune specie vegetali addomesticate o le lavorazioni del terreno ma hanno anche inciso profondamente sugli insediamenti umani, favoriti nel loro sviluppo dai territori in cui maggiore era la possibilità di coltivare e ottenere maggiori produzioni per garantire il sostentamento delle popolazioni, prima, e lo scambio e il commercio, dopo, tanto da necessitare il ricorso alla utilizzazione sempre più incisiva di terreni ad alto valore naturale ed ecologico oppure in condizioni geomorfologiche estreme con il ricorso a interventi di modellazione dei profili e di regimazione delle acque meteoriche. I maggiori cambiamenti si sono registrati in tempi recenti, grazie al progresso tecnologico che ha consentito l'utilizzo di macchine agricole in grado di svolgere operazioni di trasformazione imponenti, spesso tradottesi in modifiche di interi comprensori che per millenni avevano mantenuto caratteristiche non compatibili con le pratiche agricole: si pensi alle immense aree paludose bonificate in Italia e in Sardegna durante i primi decenni del '900. Un paesaggio in continua evoluzione con intensità e ritmi variabili in funzione della geografia e delle pressioni antropiche che necessitano sovente produzioni unitarie ben al di là della naturale capacità dei suoli e delle originarie condizioni ambientali, sovente in balia della variazione di tendenza nelle esigenze alimentari, spesso divorati dall'espansione urbana e ancor di più soggetto, soprattutto nelle aree di pianura, a stravolgimenti e distruzioni a causa dei rischi idrogeologici. Un paesaggio in cui talvolta sono sopravvissute delle nicchie ecologiche cariche di biodiversità che ora, soprattutto nella regione europea, si vorrebbero tutelare unitamente a quegli elementi che ancora ricordano il passato della storia e sono memori di antiche civiltà, culture, tradizioni. Il paesaggio agrario del territorio olbiese non sfugge a queste brevi considerazioni e anzi ne richiama molti aspetti soprattutto a causa della velocità di consumo che lo ha visto grande protagonista in Sardegna negli ultimi decenni e presenta dei connotati particolari in quanto la città non ha una tradizione storica consolidata dal punto di vista agricolo. Con un territorio differenziato dal punto di vista della capacità d'uso o geomorfologico e con caratteristiche fisico-chimiche dei suoli ugualmente differenti, è però nella fascia altimetrica fino a 200 metri che è ospitata la maggioranza delle aziende agricole con, per lo più, indirizzo produttivo agro - zootecnico e presenza di allevamenti ovini e bovini da carne. I caratteri dell'agricoltura rilevabili nel paesaggio appaiono fortemente influenzati dalle scelte gestionali degli agricoltori originate, come detto, non solo dalla morfologia del territorio e dalle caratteristiche pedologiche dei terreni ma anche da ragioni economiche e sociali. La tipica organizzazione aziendale era infatti basata sulla unità produttiva-organizzativa dello stazzo, in cui la famiglia coltivatrice allargata provvedeva a tutte le necessità con la coltivazione di piccoli appezzamenti per il grano, l'orto familiare e le foraggere per il bestiame. Lo stazzo era un'unità economica autosufficiente per i bisogni primari e contemporaneamente aveva una funzione sociale di notevole importanza per le popolazioni rurali. Le antiche strutture, semplici e povere nei materiali e nelle tecniche costruttive, sono ancora diffuse nel territorio anche se spesso in disuso e non di rado affiancate da nuove e moderne costruzioni.

La situazione attuale è comunque notevolmente mutata rispetto a questa tipologia produttivo-insediativa e oggi conta realtà aziendali importanti in cui non sempre si pratica la residenza in azienda e soprattutto si è completamente persa la forma di conduzione incentrata sull'autosufficienza a favore di un tipo di agricoltura mercantile. Una mutazione che dura nel tempo e che, pure all'interno di una conformazione basata prevalentemente sugli aspetti agricoli e sulle implicanze da questi provocati verso le coperture a macchia e boschive, è anche dovuta alle più recenti variazioni del settore primario, leggibili anche in termini numerici come risulta dai dati di tipo statistico di seguito sintetizzati. Sono 506 le imprese agricole attive, "professionali", ovvero che svolgono l'attività agricola in forma esclusiva o prevalente oggi presenti, che costituiscono il 17% del totale provinciale delle attività del settore, anche se dal 2008 al 2013 si sono perse 52 unità. A questi dati bisogna assommare anche quei "privati" che gestiscono aziende anche importanti ma svolgono attività agricola in forma secondaria rispetto ad altre attività. Tra le 6.880 imprese attive del Comune di Olbia solo il 7,4% sono ascrivibili al settore agricolo. Le aziende agricole di Olbia sono ufficialmente ripartite in prevalenza tra 3 settori principali di attività, come si evince dai quadri in appresso: *Allevamento di animali* (33%), *Coltivazioni agricole* (32%) e infine *Coltivazioni agricole associate all'allevamento* (23%). Nel periodo dal 2009 al 2013 le variazioni più evidenti hanno interessato le *Coltivazioni agricole* che sono cresciute di 22 unità (+15,6%), le *Coltivazioni agricole associate all'allevamento* che sono diminuite di 34 unità (-23%) ed i *Servizi connessi all'agricoltura ed alla zootecnia*, con - 6 unità, con una riduzione del 31% mentre i dati sulle coltivazioni agricole appaiono in controtendenza registrando una crescita, sia pure modesta.

Anno	2009		2013	
	N°	%	N°	%
Coltivazioni Agricole N e %	141	27	163	31
Allevamento di animali N e %	173	33	167	33
Coltivazioni agricole associate all'allevamento N e %	148	28	114	23
Servizi connessi all'agricoltura e alla zootecnia N e %	19	4	13	3
Silvicoltura N e %	0	0	4	1
Pesca N e %	45	9	45	9
Totale N e %	526	100	506	100

Tab. 2 Dal valore degli ambiti di paesaggio locale al livello di trasformabilità

I dati ISTAT dell'ultimo censimento dell'Agricoltura (2010) fotografano invece un'altra realtà rispetto a quella ora evidenziata, probabilmente dovuta alla tipologia di rilevamento effettuato, come si evince dalla seguente suddivisione delle classi delle aziende in funzione della superficie. Con i dati dello stesso censimento, appare:

Aziende per classe di superficie	ETTARI										Tot.
	< 1	1-2	2-3	3-5	5-10	10-20	20-30	30-50	50-100	> 100	
N°. Aziende	13	37	21	30	52	57	35	60	49	27	381

Tab. 3 Dati ISTAT censimento dell'Agricoltura (2010)

Invece indicativo il dato relativo al decremento delle stesse unità produttive cui imputare direttamente una certa variazione nella composizione dei patch del disegno agricolo del territorio. Il numero di aziende è infatti diminuito di oltre 500 unità produttive in circa 30 anni di rilevazioni statistiche, passando da 895 a 381 aziende, che ha comportato una notevole diminuzione della SAU, passata da oltre 16.000 ettari della prima rilevazione ai poco più di 9.000 dell'ultimo censimento, cui è conseguita una profonda trasformazione del paesaggio agrario che si interfaccia strettamente con quello naturale in un continuo susseguirsi di

appartenenze ad una sfera o ad un'altra in funzione dell'uso che ne fa l'uomo o della predominanza degli aspetti naturali.

5 PIANIFICARE SU BASE PAESAGGISTICA

5.1 La coerenza tra indirizzi, obiettivi, azioni

La definizione del livello di trasformabilità dei diversi ambiti di paesaggio locale individuati nella procedura testé delineata, pone le basi per avviare la vera e propria pianificazione su base paesaggistica cui il PUC in itinere dovrà essere adeguato. Sta di fatto che avere definito di quanto un certo areale possa trasformarsi in considerazione delle sue attuali caratteristiche di naturalità, di visibilità da bersagli importanti, della presenza di beni culturali e del valore economico, fermo restando l'esigenza di programmare le future evoluzioni in maniera sostenibile, indirizzando i contenuti dell'azione da espletare fornisce le indicazioni all'operatività assegnando il senso alla pianificazione.

È pur vero che se l'obiettivo è, appunto, quello di effettuare trasformazioni sostenibili e compatibili, è necessario procedere tenendo conto degli indirizzi che discendono dalla pianificazione sovraordinata che contempla le indicazioni del PPR per l'Ambito di paesaggio n. 18, del Golfo di Olbia, visto che solo una piccolissima fetta di territorio, a nord – ovest, prende anche l'ambito 17. Si tratterà di osservare, quindi, come dagli indirizzi del PPR si possano raggiungere gli obiettivi enunciati e attraverso quali azioni. Un percorso complicato, anche se non difficile, che comunque richiede una sequenza di azioni da espletare in maniera raccordata che chiama in causa componenti, tipologie e valori tesi a conservare l'esistente recuperandone gli aspetti più critici e migliorarlo razionalmente attraverso interventi di sostituzione e completamento guidate, definire l'evoluzione futura, individuare le modalità di trasformazione in relazione alle esigenze di crescita della popolazione. Uno schema di flusso logico potrebbe essere quello proposto nella figura 37.

Come si è visto, gli indirizzi forniti dal PPR per l'ambito 18 prevedono in sintesi:

- 1 di ricostruire l'accessibilità costiera per fruire di un uso collettivo delle risorse nel rispetto dell'ecosistema e del paesaggio naturale con un modello di organizzazione qualificata del sistema insediativo e turistico, stagionale e stabile del comune di Olbia e dei comuni contigui,
- 2 di riqualificare le frange marginali degli insediamenti urbani per una connessione con le aree agricole attraverso percorsi a verde attrezzato che offrano il senso dell'abitare,
- 3 il controllo dell'uso agricolo nelle aree periurbane e il mantenimento del sistema produttivo attraverso strumenti innovativi e perequativi,

- 4 di qualificare e favorire la fruizione del sistema insediativo rurale degli stazzi e dei nuclei storici nel rispetto del carattere identitario del paesaggio,

- 5 di integrare l'organizzazione dei diversi paesaggi (delle acque, agricolo, naturale) con l'insediamento nella piana di Olbia,

- 6 di salvaguardare il corretto utilizzo dei suoli della pianura favorendo le colture di pregio e, nelle aree asciutte, gli allevamenti zootecnici accompagnate anche da attività agrituristiche.

Con questi indirizzi, gli obiettivi che il PUC dovrebbe consentire di fare raggiungere all'ambito 18, e per la parte di competenza anche all'ambito 17, contemplano la riqualificazione del paesaggio e dei sistemi ecologici attraverso il riordino delle relazioni tra gli elementi naturali e gli aspetti insediativi, favorendo la fruizione ecosostenibile dell'impianto turistico e residenziale costiero e della città, con particolare riguardo al rapporto città campagna e alla conservazione delle tradizioni produttive, queste ultime riviste con un opportuno utilizzo delle vocazioni naturali o della suscettività dei suoli.

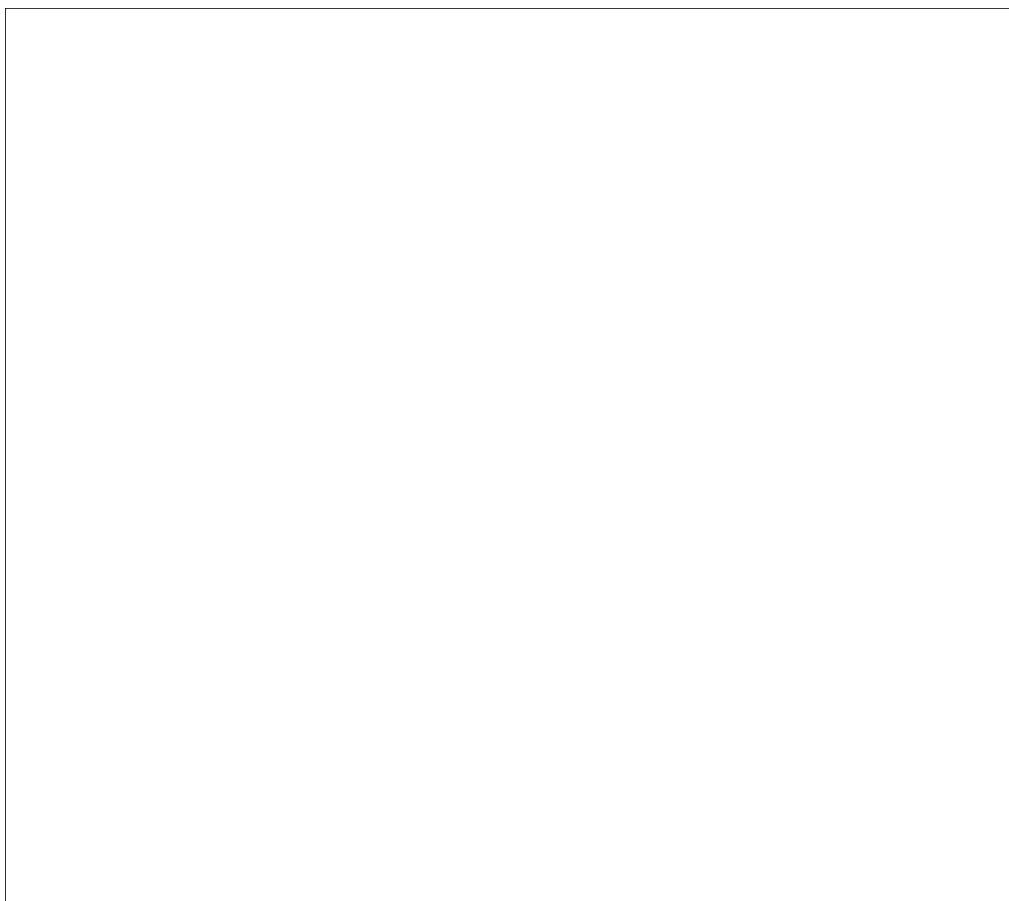


Fig. 37 Processo di integrazione tra obiettivi di qualità paesaggistica del PPR e obiettivi di pianificazione del PUC

Non può ovviamente sfuggire l'attenzione per il riordino delle funzioni espletate dalla città, il recupero della struttura urbana sotto il profilo strutturale-architettonico tenendo conto del suo rapporto con il mare sia per la fruizione in senso turistico sia per le relazioni trasportistiche e produttive, così come non passa in secondo piano la strategica localizzazione della zona industriale che chiude il settore settentrionale del golfo e si deve pertanto prospettare con un migliorato affaccio a mare in continuità con il recuperato rapporto tra la città e il suo golfo.

Obiettivi che possono essere raggiunti attraverso la messa in campo di azioni mirate che in parte implicano forme di gestione del paesaggio attente a garantire l'utilizzo corretto delle risorse del territorio, biotiche e abiotiche.

D'altronde, all'interno delle "Linee programmatiche e procedure operative" (2014) con cui il Consiglio comunale ha dettato gli indirizzi da seguire nella redazione del PUC, i tre obiettivi generali di carattere fortemente strategico enunciati:

- miglioramento della sostenibilità urbana;
- ridisegno funzionale del sistema urbano su base paesaggistica;
- integrazione del progetto di sviluppo all'intento del sistema del passato e dei valori storici del proprio territorio,

richiamano i principi guida su cui basare l'impostazione del progetto che vengono meglio definiti dai seguenti obiettivi specifici (pp. 18 – 20):

a) *Conservazione, tutela e valorizzazione dell'identità ambientale, storica, culturale e insediativa*¹⁵;

¹⁵ Nel territorio di Olbia si esplicano una varietà di paesaggi e sistemi ambientali di pregio oltre a numerose

- b) *Strategie di sviluppo sostenibile, tra identità urbana e innovazione*¹⁶;
- c) *Controllo del consumo del territorio*¹⁷;
- d) *Salvaguardia e governo dei territori extraurbani. Sistema agricolo – ambientale – paesaggistico*¹⁸;
- e) *Potenziamento e riorganizzazione del sistema turistico – Turismo sostenibile*¹⁹;
- f) *Connessione fisica e funzionale tra le parti, accessibilità e fruibilità*²⁰.

Come si può osservare le aspettative per il PUC tengono conto in modo particolare dei progetti di paesaggio intesi come linea di azione per recuperare quelli compromessi e le distorsioni dell'esistente e come input per programmare lo sviluppo equilibrato del territorio mirando, soprattutto:

espressioni dell'identità storica e culturale della comunità stessa, che costituiscono importanti e riconosciute risorse del territorio di Olbia. Il nuovo percorso di piano dovrà mirare alla tutela e salvaguardia di tali valori al fine di garantire la loro protezione e valorizzazione e di cogliere le opportunità che gli stessi oggi ci propongono.

¹⁶ Il PUC si propone di perseguire gli obiettivi volti a promuovere la qualità urbana e territoriale orientata alla sostenibilità ambientale e alla qualità ecologica. Il concetto di sviluppo sostenibile è ormai diventato sinonimo di crescita del benessere economico compatibile con l'ambiente. L'attenzione ai cambiamenti climatici indotti dall'attività economica, con ricadute ambientali e sociali è connaturata al principio dello sviluppo sostenibile. Lo sviluppo sostenibile rappresenta un fattore strategico per la crescita e la competitività della città di Olbia, in termini di valorizzazione sostenibile del patrimonio edilizio esistente e futuro, delle reti di mobilità urbana, e degli spazi collettivi. Uno sviluppo sostenibile per Olbia può essere immaginato attraverso l'azione combinata di diversi fattori, fra i quali:

- *la valorizzazione delle risorse culturali, attraverso la costruzione di un sistema integrato dei luoghi della cultura;*
- *la pianificazione dei nuovi sistemi insediativi e la riqualificazione dell'esistente attraverso la promozione di promozione di strategie di bioarchitettura e bioedilizia;*
- *il potenziamento dei sistemi infrastrutturali, fino ad ora sottodimensionati o sottoutilizzati*

¹⁷ Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla "riqualificazione" ed al "riuso" del sistema insediativo esistente, nonché al "risanamento e completamento" delle aree che manifestano, con sofferenza, alcune debolezze strutturali.

¹⁸ Il progetto di un sistema agricolo, ambientale e paesaggistico coeso, capace di individuare e connettere le aree agricole con il sistema produttivo e insediativo è uno dei principali obiettivi del PUC. La conservazione dei rapporti fra sistema agricolo e sistema insediativo è finalizzata alla tutela del territorio e delle attività di produzione. Il Piano dovrà inoltre prevedere il recupero e la valorizzazione dei percorsi tradizionali, la tutela della diversità delle produzioni e della integrità ambientale derivante da una agricoltura evoluta.

¹⁹ La pianificazione dello sviluppo urbano sulla fascia costiera dovrà essere finalizzata al corretto equilibrio tra attività antropica e sistema ambientale. La riqualificazione ed il riuso del patrimonio esistente, la localizzazione strategica dei servizi finalizzata a rendere competitive e appetibili aree strutturalmente alternative, sono strettamente funzionali alla definizione di differenti modelli di gestione delle risorse stesse, in grado di conciliare lo sviluppo economico con la salvaguardia degli elementi attrattori e la qualità della vita. Come noto, la fascia costiera olbiese rappresenta un'area di primaria importanza turistica a livello regionale che registra un intenso movimento stagionale di presenze italiane e straniere con l'ambizione, attraverso una riorganizzazione del comparto turistico, di conseguire una progressiva dilatazione della stagione turistica. All'interno di questo contesto gli obiettivi specifici dovranno:

- *favorire lo sviluppo sostenibile nel settore turistico, migliorando la fruibilità e accessibilità del territorio;*
- *estendere la stagione turistica oltre il periodo estivo, con strategie mirate all'integrazione degli aspetti storico culturali, dell'alta qualità ambientale del sistema costiero e delle peculiarità specifiche dell'entroterra;*
- *prevedere la creazione ed organizzazione di itinerari turistici che coniugano il turismo culturale con il turismo ambientale e prevedere la creazione e l'organizzazione di strutture golfistiche, strutture legate alla talassoterapia, all'aromaterapia, alla fitoterapia, strutture sportive e itinerari turistici enogastronomici, che coniugano il turismo culturale con il turismo ambientale.*

²⁰ Il Piano dovrà prevedere il rafforzamento e il miglioramento delle reti infrastrutturali dei servizi e delle attrezzature a supporto della vita sociale e comunitaria, del turismo e delle strutture produttive, rivisitando gli assi portatori di servizi e i punti generatori di utenze di traffico in modo da alleggerire la "pressione" (di traffico, rumore, gas di scarico) sui quartieri della città, ridefinendo il percorso strutturale dell'assetto viario.

- g) alla riqualificazione del degrado e delle incongruenze, soprattutto urbane,*
- h) alla funzionalizzazione coerente tra spazi d'uso con le esigenze di crescita e la sostenibilità ambientale e paesaggistica,*
- i) alla riduzione del consumo di spazio,*
- j) al migliorato utilizzo delle capacità vocazionali dei suoli ai fini produttivi agricoli e per la zootecnia, alla salvaguardia dei beni e paesaggi storici e culturali, dell'integrazione tra turismo, fruibilità delle risorse, conservazione dei valori ecologici e paesaggistici,*
- k) alla riconnessione strutturata tra città e campagna attraverso la riqualificazione delle aree periurbane e un corretto uso degli spazi agricoli marginali alla città,*
- l) alla ristrutturazione delle campagne attraverso un insediamento raccordato e orientato*
- m) a un sostenibile rapporto tra area industriale e città in considerazione della sensibilità che caratterizza questi due insiemi eccezionalmente vicini e gravanti su un contesto di elevata criticità e straordinario valore,*
- n) alla riscoperta del legame strutturato della città con il suo Golfo che comporta la rivisitazione, la ristrutturazione e la qualificazione complessiva del waterfront.*

Al fine di operare coerentemente all'interno degli indirizzi stabiliti dal PPR per l'ambito 18 e degli obiettivi dettati dall'amministrazione per il PUC, tenendo conto dei valori del paesaggio come sopra delineati attraverso l'analisi appena descritta, si tratta quindi di definire quali azioni –anche queste suggerite dal PPR- mettere in campo per raggiungerli in base alle attitudini alla trasformabilità di ciascun ambito. Ovvero si tratterà di stabilire come guidare l'evoluzione del territorio per consentire di realizzare le trasformazioni necessarie per assicurare nuove condizioni di vita e di sviluppo alle popolazioni insediate tenendo conto dell'attitudine del singolo ambito di paesaggio a essere “conservato” o “trasformato”, quindi “gestito”. Sulla base degli indirizzi che sono stati esaminati precedentemente e dettati dalle disposizioni del PPR per l'ambito 18 (che non sono confliggenti con quelli dell'ambito 17 al cui interno ricade comunque una piccola parte di territorio comunale, verso nord ovest), si tratta quindi di definire le azioni con cui cogliere gli obiettivi previsti dal progetto, anche questi precedentemente illustrati.

Si è ritenuto opportuno, a tal fine, adottare una metodologia basata su diversi scenari di riferimento, di tipo transcalare, che vanno dalla sintesi generale, tenendo conto delle vocazioni degli ambiti, alla definizione cartograficamente operativa, alla prescrizione di dettaglio nelle apposite NTA.

La sintesi generale è proposta nella tabella 2 e risponde al percorso:

Dall'AMBITO alla TRASFORMABILITÀ all'INDIRIZZO all'OBIETTIVO all'AZIONE

Come si vede si tratta di una esposizione di tipo relazionale in cui ad ogni ambito, in funzione del livello di trasformabilità, sulla base degli indirizzi da raggiungere e della specificità geografico-strutturale, all'interno degli obiettivi definiti vengono individuate le azioni con cui il PUC dovrà operare. È evidente che l'esposizione non può che essere di estrema sintesi; ciò nonostante, consente di intravedere il percorso che fornisce il livello di coerenza tra caratteri del territorio e del paesaggio e qualità delle politiche improntate alla effettiva corrispondenza con lo spirito del PPR, volto soprattutto al recupero dei valori dell'ambito, alla ristrutturazione del paesaggio, alla tutela delle identità storiche e culturali.

Emerge, in tutto il sistema, il grado di trasformabilità nulla assegnato all'ambito dei beni culturali o, meglio, a quei sottoinsiemi che detengono il carico dei beni culturali, sia assoggettati a copianificazione e quindi inseriti nel BURAS, sia individuati dal comune durante la fase di riordino delle conoscenze.

Tutti i beni sono segnati dal secondo perimetro al cui interno, rispetto al primo, possono essere svolti degli interventi o, meglio, laddove l'esecuzione di interventi dovrà avvenire in base alle indicazioni previste nelle norme tecniche di attuazione.

Ciò al fine di raggiungere gli obiettivi dettati dall'Amministrazione per il PUC, mettendo in campo azioni coerenti con il paesaggio, la cui esecuzione non potrà che essere guidata dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Quanto riassunto dalla tabella 2 tiene conto di questi aspetti per i singoli ambiti. Come si osserva, nonostante i limiti dell'enunciazione tabellare, le azioni sono dominate dalla ricerca della coerenza tra un rinnovato interesse per la gestione sostenibile del paesaggio, il controllo e il recupero dei territori e degli spazi compromessi, la valorizzazione e la conservazione dei sistemi ambientali e della produzione agricola, la fruizione urbana e il miglioramento della qualità della vita e dell'abitare con approcci tendenziali verso una città smart.

Ambito	Trasformabilità Potenziale	Indirizzo	Obiettivo	Azione
Beni culturali BURAS ed Extra BURAS	Nulla	Conservare e gestire i beni e i valori storici e culturali	Conservare e valorizzare i valori identitari	Norme specifiche di intervento nel secondo perimetro sui BB.CC. in BURAS. art 20 NTA
6.1, 5.2, 5.3	Bassa	Conservare l'integrità dell'ecosistema e del paesaggio naturale	Salvaguardare i sistemi ecologico ambientali e paesaggistici più sensibili	Impedire interventi che non rispondano alla salvaguardia e tutela degli ecosistemi locali. art. 18 NTA PUC
1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 2.1, 2.2	Discreta	Conservare e valorizzare l'ambiente e il paesaggio	Mantenere caratteri paesistici, ambientali e produttivi attuali. Governo e salvaguardia del territorio extraurbano	Interventi limitati a quelli di manutenzione e di miglioramento delle condizioni ambientali attuali e/o della produttività aziendale nel rispetto dei criteri paesaggistici stabiliti. Art. 88 NTA PUC
2.3, 2.4, 2.5, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 4.3, 4.4, 4.5, 5.1, 7.2	Media	Recuperare i paesaggi compromessi, valorizzare la produttività	Innovare/valorizzare e i sistemi agricoli attuali e gestire l'evoluzione del paesaggio	Autorizzare la fattibilità di interventi solo a fronte di analisi documentate sulle esigenze effettive, con analisi di compatibilità paesaggistica. art. 85-88 NTA PUC
4.1, 4.2,	Elevato	Recuperare, qualificare e valorizzare le aree urbane e gli insediamenti del turismo	Migliorare la sostenibilità urbana, ridisegno funzionale dell'abitare e del vivere il turismo e la campagna su base paesaggistica e smart	Azioni strutturate e mirate di completamento del sistema dell'abitare; recupero e qualificazione urbana; ridisegno delle periferie e del limite città – campagna; limitare nuovi consumi di spazio Sezione IV NTA PUC
7.1, 7.3, 7.4	Molto elevato	Recuperare l'ambiente e il paesaggio, riqualificare gli insediamenti, ristrutturare le aree produttive	Raggiungere livelli di buona qualità paesaggistica, ripristinare le aree degradate, e ricucire le aree antropizzate	Interventi pianificati di recupero urbano, ambientale, paesaggistico privilegiando la riduzione del consumo di spazio. Sezione IV NTA PUC

Tab. 4 Il quadro sinottico delle relazioni tra i diversi ambiti di paesaggio nel percorso

Il secondo approccio, di tipo cartografico, prende avvio proprio dalla definizione degli ambiti e

dalla loro attitudine alla trasformabilità, come riportato nella figura 30 che viene direttamente coinvolta in azioni di piano attraverso la parametrizzazione urbanistica: ovvero si propone l'assegnazione delle categorie di classe urbanistica ai singoli ambiti, sulla base di quanto previsto dal PPR. È evidente che tale procedura deve tenere conto di questa parametrizzazione solo in parte e in linea generale, perché nello specifico entrano in gioco altri parametri che possono produrre una variazioni di limiti e confini o di destinazioni: si pensi, ad esempio, alla possibilità di irrigazione e quindi alla classificazione dei terreni al cui interno si sviluppa un'azienda in irrigui e non irrigui che determina automaticamente, a parità di altre condizioni, una variazione della sottoclasse E2 in E2a e in E2b. Allo stesso tempo potrebbe produrre delle variazioni di classi e di sottoclassi anche l'assetto fondiario o la presenza di fabbricati o borgate rurali. Ulteriori o diversificati elementi e condizioni, comunque rinvenibili sempre all'interno delle diverse analisi esposte, oppure la presenza di beni culturali o di testimonianze storiche dell'abitare, come gli stazzi, o ancora la presenza di strutture e insediamenti turistici o altro, potrebbe guidare la delimitazione delle zone H.

Dalla figura 30 si rilevano anche alcuni elementi guida della zonizzazione. Oltre alla non trasformabilità delle aree interessate dalla presenza dei beni culturali, con la rispettiva valenza dei due perimetri di cui si è detto, emerge la concentrazione nel settore sud orientale degli ambiti a bassa trasformabilità, sostanzialmente riferiti alle isole e alle aree umide della fascia costiera dalle foci del Padrongianus a Murta Maria, dove sono acconsentiti solo interventi volti alla conservazione o al miglioramento degli ecosistemi, mentre quelli classificati di trasformabilità "discreta", oltre al promontorio di Capo Ceraso e di Pittulongu, sono concentrati sui rilievi, settentrionali (di San Pantaleo e di Cugnana), di Monte Pino Monte Plebi, di Monte Telti e di Monte Ruiu, circondati dalle aree a media trasformabilità che oltre al settore di Berchiddedu, comprende tutta la piana del Padrongianus, le colline di raccordo ai suddetti rilievi e del San Giovanni, la penisola di Porto Rotondo.

Mentre nelle aree della prima categoria sono acconsentibili solo interventi volti al miglioramento o al ripristino-recupero delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche esistenti o al miglioramento della produttività aziendale o, ancora, tecnico – abitativi, dietro adeguata relazione di valutazione della compatibilità paesaggistica, nel caso delle aree ricadenti nella seconda categoria sono invece ammessi gli interventi che garantiscono il mantenimento delle caratteristiche esistenti e l'inserimento, paesaggisticamente guidato, delle nuove costruzioni e dei nuovi interventi. Naturalmente è sempre possibile il ripristino delle aree a naturalità degradata o compromessa. Seguono poi gli ambiti caratterizzati da "alta" trasformabilità e comprendono le aree urbanizzate, dalla città (compatta, esplosa, ecc.) alle periferie, dagli insediamenti turistici costieri a quelli residenziali o le frazioni, borgate, zone di recupero, ecc. La categoria assegnata prevede che, all'interno dei perimetri definiti dall'insediamento attuale, sono possibili gli interventi volti a migliorare-risanare, strutturalmente, architettonicamente, igienicamente, urbanisticamente, ecc. le attuali costruzioni, i quartieri, gli isolati o comunque le strutture dell'abitare, rendendole paesaggisticamente integrate ed efficientate sotto il profilo energetico-ambientale, fino a raggiungere gli standard qualitativi previsti nelle NTA.

È stata inoltre stabilita una classe di "notevole" trasformabilità, che contempla gli interventi ancora più forti e rimarcabili rispetto a quelli precedenti da attuare nelle aree periferiche alla città e agli insediamenti sparsi nella campagna o accentrati per nuclei (borgate e frazioni), laddove è acconsentita l'espansione edilizia e il riordino paesaggistico attraverso un disegno coerente con le caratteristiche dei luoghi e le tipologie insediative definite fino al raggiungimento di un assetto urbanistico equilibrato in condizioni di garantire un passaggio sostenibile e integrato tra città e campagna.

Il livello di trasformabilità tiene inoltre conto della presenza delle cave e della necessità di

recupero-ripristino dei luoghi una volta esaurita l'attività concessionata, dell'area industriale e dei suoi diversi settori, auspicando soprattutto il recupero dell'area di waterfront del nucleo originario, tra la periferia di nord est della città e la viabilità di svincolo verso Cala Saccaia e Pittulongu, ivi comprese anche le aree satelliti disseminate attorno alla grande viabilità.

Le zone occupate dalle infrastrutture, puntuali come le grandi aree di servizio portuale e aeroportuale, depurativi e per lo smaltimento dei rifiuti, o lineari come la grande viabilità e le fasce di rispetto ecc., rientrano ugualmente all'interno di questa categoria. Sono inoltre contemplate le colline compromesse dall'abitare (settore a nord dell'area industriale fino al confine con il comune di Golfo Aranci e Spirito Santo) e dall'attività estrattiva (valle di San Giovanni).

Un disegno, quello sottolineato che consente una partizione urbanistica del territorio in condizione di parametrare il recupero del paesaggio e la valorizzazione dei sistemi ambientali e culturali esistenti in maniera armonicamente integrata, sostenibile, valida. Allo stesso tempo è in condizioni di garantire un controllo dello sviluppo della città ricondotto, sulla base dei calcoli parametrici effettuati tenendo conto delle dinamiche demografiche e degli altri fattori di crescita/decremento illustrati nella relazione di settore apposita e presi in carico nella parte urbanistica, a quello indispensabile per garantire condizioni di abitabilità eque e compatibili alle popolazioni dei prossimi dieci anni. L'espansione della città, cioè, tiene conto dell'arginamento del consumo dello spazio incontrollato e privilegia il recupero degli spazi interni al perimetro urbano attuale, limitandosi a prevedere il minimo possibile nelle frange marginali e comunque generalmente all'interno della circonvallazione esterna che può essere individuato, paesaggisticamente e strutturalmente come il confine naturale della città, oltre il quale domina la campagna, quantunque compromessa dall'abitare nelle frange più vicine all'odierna periferia urbana.

In quest'area, di fatto, si gioca l'intero processo di riqualificazione urbana ed è dall'integrazione tra spazi dell'abitare e spazi della campagna che potrà sortire il disegno coerente di un modello di città integrata paesaggisticamente e sostenibile ambientalmente, ovviamente tenendo conto anche di quelle appendici marginali che tendono a evadere in maniera centrifuga dal nucleo compatto seguendo antichi percorsi e vie idrografiche che il riassetto idraulico in corso dovrà definire. Nel disegno delle aree a differente attitudine alla trasformabilità emerge come l'intera area urbana, ad alta e notevole vocazione, appaia sostanzialmente concentrata a corona del Golfo, avvolta da un ambiente che presenta ottime caratteristiche di naturalità e di paesaggio, sia pure in maniera variabile in relazione al singolo ambito, che il progetto del PUC vuole mantenere limitando gli interventi a quelli necessari al solo miglioramento delle condizioni di produttività dei suoli, con le trasformazioni e le residenze necessarie solo ai fini della conduzione agricola o ambientale. Le aree ove sono presenti i beni culturali si presentano così come una sorta di arredo dal vivo, un intarsio che impreziosisce lo spazio della città e della campagna, che fornisce il senso della storia caricando quei luoghi di cultura che così assumono la dimensione di uno spazio vissuto nel tempo, quindi trasformato in territorio strutturato dall'abitare secondo i percorsi delle civiltà caratteristiche dei vari periodi da cui sono derivati i paesaggi che oggi sono posti all'attenzione del progetto del PUC. Le trasformazioni conseguenti alla realizzazione del progetto, come già avvenute in passato, non possono che continuare a essere graduali e coerenti con le esigenze fisiche del miglioramento della qualità della vita e del rispetto degli equilibri dell'ambiente: ed è quello che tali percorsi portano a prevedere. Il terzo approccio prevede infine il raggiungimento degli obiettivi guidando lo svolgimento e normando la fattibilità delle singole azioni attraverso le Norme Tecniche di Attuazione, le quali categorizzano tutti gli interventi possibili definendo le condizioni, i parametri, gli standard, gli indici, ecc. al cui interno ogni episodio di trasformazione, seppure minimo, o che comunque

sia relativo allo spazio esterno, deve essere attuato.

Si tratta evidentemente della modalità più standardizzata di inquadrare la fattibilità delle singole azioni dopo che sono stati definiti gli obiettivi di qualità da raggiungere e gli indirizzi da perseguire.

È evidente che queste ultime azioni, ossia la cartografia con la zonizzazione urbanistica e le relative NTA rappresentano le cosiddette due facce della stessa moneta e che l'una non prescinde dall'altra; ciò nonostante, si tratta di due strumenti che guidano la realizzabilità del progetto ognuno con logica semantica verosimilmente e indiscutibilmente discretizzata e autonomamente definita e capace.

5.2 Dal paesaggio alla zonizzazione del territorio extraurbano

Riprendendo quanto detto finora sui paesaggi e sulla esigenza di tutelarli e valorizzarli attraverso una gestione oculata e quanto accennato a proposito dei paesaggi agrari, appare opportuno ribadire come le scelte che il piano andrà a proporre devono essere orientate alla salvaguardia e alla conservazione proprio di questi paesaggi agrari, con l'individuazione delle aree più idonee agli usi extra-agricoli sulla base delle componenti ambientali e antropico - culturali e individuare le aree di salvaguardia e tutela.

Il PPR definisce le aree ad utilizzazione agro-forestale (artt. 28 – 30) come quegli spazi destinati ad “utilizzazioni agro-silvo pastorali intensive, con apporto di fertilizzanti, pesticidi, acqua e comuni pratiche agrarie che le rendono dipendenti da energia suppletiva per il loro mantenimento e per ottenere le produzioni quantitative desiderate” che comprendono “rimboschimenti artificiali a scopi produttivi, oliveti, vigneti, mandorleti, agrumeti e frutteti in genere, coltivazioni miste in aree periurbane, coltivazioni orticole, colture erbacee incluse le risaie, prati sfalciabili irrigui, aree per l'acquicoltura intensiva e semi-intensiva ed altre aree i cui caratteri produttivi dipendono da apporti significativi di energia esterna”. Rientrano pertanto tra le aree ad utilizzazione agro-forestale, le colture arboree specializzate; gli impianti boschivi artificiali e le colture erbacee specializzate.

Le Norme del Piano Paesaggistico²¹ prevedono prescrizioni e indicazioni improntate alla tutela dei valori insiti nel paesaggio agrario e al miglioramento dello spazio rurale e ambientale con interventi volti a *migliorare le produzioni e i servizi ambientali dell'attività agricola; riqualificare i paesaggi agrari; ridurre le emissioni dannose e la dipendenza energetica e mitigare o rimuovere i fattori di criticità e di degrado*, affidando Titoli I, II e III delle N.T.A. gli rizzi e le prescrizioni da cui derivare chiaramente gli interventi di trasformazione in questi ambiti:

- l'art.13, comma 4, punto b), ribadisce il concetto che le trasformazioni del territorio devono tendere, con particolare attenzione, alla salvaguardia delle aree agricole;
- l'art.15, comma 5, riguardante la riqualificazione urbanistica ed edilizia delle strutture esistenti destinate alle attività agricole;
- gli artt. 29 e 30 esprimono chiaramente gli obiettivi che il legislatore si propone con

²¹ Le NTA prevedono il: *divieto di trasformazione per destinazioni e utilizzazioni diverse da quelle agricole di cui non sia dimostrata la rilevanza pubblica economica e sociale e l'impossibilità di localizzazione alternativa, o che interessino suoli ad elevata capacità d'uso, o paesaggi agrari di particolare pregio o habitat di interesse naturalistico, fatti salvi gli interventi di trasformazione delle attrezzature, degli impianti e delle infrastrutture destinate alla gestione agro-forestale o necessarie per l'organizzazione complessiva del territorio. Si prefiggono di promuovere il recupero delle biodiversità delle specie locali di interesse agrario e delle produzioni agricole tradizionali, nonché il mantenimento degli agrosistemi autoctoni e dell'identità scenica delle trame di appoderamento e dei percorsi interpoderali, particolarmente nelle aree perturbane e nei terrazzamenti storici; ed infine preservare e tutelare gli impianti di colture arboree specializzate.*

riferimento alle trasformazioni dei suoli vietandone, salvo le eccezioni richiamate negli stessi articoli, destinazioni ed utilizzazioni diverse da quelle agricole;

- l'art. 58, comma 7, consente la parcellizzazione dei fondi agricoli soltanto se funzionali alla attività agricola;
- l'art.78, comma 1, punto b), riafferma la salvaguardia dei suoli aventi potenzialità agricole ed il mantenimento delle attività produttive in atto;
- l'art. 83, riferito agli ambiti classificati dal P.P.R. come "Nuclei e case sparse nell'agro". Per quanto riguarda le nuove costruzioni in agro, l'edificazione è consentita in applicazione delle Direttive approvate con D.P.G.R. n. 228/1994 (peraltro esplicitamente richiamate dal comma 1, lett. a) dell'art. 83), nel senso che i nuovi volumi edilizi, solo se destinati esclusivamente allo svolgimento delle attività da parte degli imprenditori o dalle aziende che svolgono effettiva e prevalente attività agricola, sono comunque realizzabili subordinatamente alla predisposizione di un progetto di miglioramento fondiario, adottando i parametri (superfici dei lotti ed indici fondiari) fissati dalle stesse Direttive.

Tenendo conto di tali indicazioni e indirizzi si è quindi definita la pianificazione delle parti del territorio comunale destinate prevalentemente ad usi agricoli (zone E secondo la dicitura delle Linee guida con relative sottozone) e delle aree naturali o seminaturali.

La destinazione agricola del territorio è stata infatti determinata, come già dimostrato, dall'attenta analisi e valutazione delle componenti paesistiche e ambientali (suolo – morfologia – vegetazione e uso) e della classificazione del suolo, supportate da approfondite analisi di carattere fondiario e socioeconomico effettuate a scala locale. L'individuazione delle singole sottozone è direttamente derivata dai tematismi di base redatti durante la fase di analisi delle conoscenze e in particolare dalla Carte delle Unità delle Terre (Carta dei Suoli) e dalle analisi e tematismi derivati, quali la *capacità d'uso* (Land Capability) e le diverse *suscettività d'uso dei suoli* (Land Suitability); la *carta della vegetazione* e della copertura del suolo. Dalla interrelazione dei dati sopramenzionati e dall'analisi qualitativa della moltitudine di aspetti presi in considerazione in fase di zonizzazione sono stati individuati, come richiesto dal PPR le seguenti sottozone:

- **E1:** Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata. Studi di suscettività d'uso (Land Suitability) del territorio, legati alla individuazione degli areali eventualmente più vocati alla produzione agricola tipica e specializzata, sui suoli di I – II – III – IV Classe di capacità d'uso;
- **E2:** aree di primaria importanza per la funzione agricolo–produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni. Sono normalmente riferibili a suoli di classe I – II – III di capacità d'uso.

Sono state ulteriormente suddivise, sulla base dei caratteri agro – pedo – morfologici in sub-sottozone E2a, E2b, E2c.

- E2a: aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva in terreni irrigui, come ad esempio i seminativi in irriguo;
- E2 b: aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva in terreni non irrigui, come i seminativi in asciutto;
- E2 c: Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità (es. colture foraggere, seminativi anche arborati, colture legnose non tipiche e non

specializzate).

- **E5:** aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Sono caratterizzati da suoli prevalentemente non arabili e pertanto appartenenti per definizione alle classi di capacità d'uso IV – V – VI – VII – VIII. Anche questa sottozona è stata ulteriormente suddivisa, sulla base dei caratteri sociali produttivi e ambientali nelle sub-sottozone E5a, E5b, E5c.

- La sottozona **E5a** comprende le aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale, aree con marginalità moderata utilizzabili anche con attività agro-zootecniche estensive a basso impatto e attività silvo-pastorali.
- La sottozona **E5b** contempla quelle aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale nonché quelle aree con marginalità elevata utilizzabili per scopi silvo-colturali.
- La sottozona **E5c** sono quelle aree agricole marginali nelle quali vi è l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Aree con marginalità elevata e con funzioni di protezione del suolo ed esigenze di conservazione. Quindi, dal punto di vista metodologico si è proceduto a un confronto con gli ambiti di paesaggio locale, dal che è emersa la straordinaria corrispondenza tra zone urbanistiche e ambiti. L'esigenza di governare il territorio ed indirizzarne gli usi e le modificazioni porta inevitabilmente alla emanazione di norme urbanistiche, contenute nell'apposito elaborato del PUC. Il ragionamento portato avanti per l'individuazione delle sottozone e delle sub-sottozone ha coinvolto, per la completezza dell'analisi e per implementare una pianificazione su base paesaggistica gli ambiti e sub ambiti di paesaggio individuati come precedentemente esposto.

- **H1 - Zona archeologica:** Sono le aree di sedime del monumento e quelle circostanti tali da consentire l'integrità e la tutela del bene. Gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene. Eventuali edifici in contrasto con il contesto sono oggetto, ove possibile, di prescrizioni per la riqualificazione. In caso di totale incoerenza possono essere previste forme di sostituzione da attuarsi attraverso concorso di idee.

- **H2 - Zona di pregio paesaggistico:** Sono le aree individuate come beni paesaggistici nelle quali gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene.

Per la relativa individuazione si fa generalmente riferimento ai beni elencati all'art. 8 delle NTA del PPR. La classificazione di un'area di interesse archeologico come zona H1 o come "area di rispetto 1 archeologica" è stata effettuata caso per caso, tenendo conto della particolarità e della rilevanza del bene, ovvero non sussiste una corrispondenza univoca. Così come non sussiste una corrispondenza univoca tra i vincoli paesaggistici "categoriali" (fasce dei 150 metri, aree al di sopra dei 900 metri, ecc.) e le "area di rispetto 2 " e "aree di rispetto 3", in quanto possono valere ambedue le opzioni. In ogni caso le perimetrazioni devono essere effettuate a seguito di studi ed indagini, con particolare attenzione alle visuali ed all'inserimento ambientale.

Di seguito si riporta la relazione tra ambiti di paesaggio locali e sottozone urbanistiche.

AMBITO		VALORE TOTALE	LIVELLO DI TRASFORMABILITÀ POTENZIALE	SOTTOZONA URBANISTICA PREVALENTE	INDIRIZZO	OBIETTIVO
Numero	Descrizione					
1.1, 1.2, 1.3	M. S. Pantaleo, Monti Cugnana, M. Pino – M. Plebi	Alto	da Nullo a Medio	H2 – E5	Conservare e valorizzare attività agropastorali estensive, l'ambiente e il paesaggio	Salvaguardare i sistemi agricoli, ecologico ambientali e paesaggistici più sensibili
1.4 1.5	Capo Ceraso Promontorio. Pittulongu	Alto	Da Nullo a Discreto	H2 - E5a	Conservare e tutelare l'ambiente e il paesaggio	Salvaguardare i sistemi agricoli, ecologico ambientali e Impedire interventi che non rispondano alla salvaguardia e tutela degli ecosistemi locali. art. 18 NTA PUC
1.6	Baia Cugnana	Alto	da Nullo a Medio	H2 – E2a	Conservare e valorizzare attività agro-zootecniche, la l'ambiente e il paesaggio	Salvaguardare i sistemi agricoli, produttività dei suoli, le emergenze ecologiche, ambientali e paesaggistici più sensibili
2.1	Monte Ruii	Alto	da Nullo a Medio	H2 – E2a	Valorizzare e consolidare le attività agro-zootecniche, la l'ambiente e il paesaggio	Salvaguardare i sistemi agricoli, la produttività dei suoli, le emergenze ambientali
2.2	Monte Telti	Alto	da Nullo a discreto	H2 - E5 -E2	Conservare, mantenere, valorizzare e consolidare le attività agro-zootecniche, la l'ambiente e il paesaggio	Salvaguardare i sistemi agricoli, la produttività dei suoli, le emergenze ambientali e paesaggistiche
2.3	Monti di Mezzo	Medio	discreto	E2c - E5c	Conservare e valorizzare attività agropastorali estensive e semiestensive, l'ambiente e il paesaggio	Salvaguardare i sistemi agricoli, la produttività dei suoli, le valenze ecologiche, ambientali e paesaggistici più sensibili
2.4	Punta Solaris	Medio	da Nullo a discreto	H2 - E5b - E5c – E2c	Conservare e valorizzare attività agropastorali estensive e semiestensive, tutelare l'ambiente e il paesaggio	Salvaguardare i sistemi agricoli, la produttività dei suoli, le valenze ecologiche, ambientali e paesaggistici più sensibili
2.5	Rilievi Abitati	Medio	da Nullo a discreto	H2 - E5b - E5c – E2b	Valorizzare e consolidare le attività agro-	Salvaguardare i sistemi agricoli, la produttività

					zootecniche, la l'ambiente e il paesaggio	dei suoli, le emergenze ambientali
3.1	Colline Compromesse	Medio	Da Nullo a Medio	H2 - E5a – E5c – E2c	Valorizzare e consolidare le attività agro- zootecniche, la l'ambiente e il paesaggio	Salvaguardare i sistemi agricoli, la produttività dei suoli, le emergenze ambientali
3.2	Pascoli Berchiddeddu	Medio	Medio	E2a - E2b - E2c - E5c – H2	Valorizzare e consolidare le attività agro- zootecniche, la l'ambiente e il paesaggio	Salvaguardare i sistemi agricoli, la produttività dei suoli, le emergenze ambientali
3.3	Tra Montagna e Mare	Medio	Da discreto a Medio	E5 - E2	Valorizzare e consolidare le attività agro- zootecniche, la l'ambiente e il paesaggio	Salvaguardare i sistemi agricoli, la produttività dei suoli, le emergenze ambientali
3.4	Zootecnia estensiva	Medio	Da Nullo a Medio	H2 – E2a	Valorizzare e consolidare le attività agro- pastorali, la l'ambiente e il paesaggio	Salvaguardare i sistemi agricoli, la produttività dei suoli, le emergenze ambientali e paesaggistiche
3.5	San Giovanni	Medio	Da Nullo a Medi	H2 – E5a	Valorizzare e consolidare le attività agro- zootecniche, la l'ambiente e il paesaggio	Salvaguardare i sistemi agricoli, la produttività dei suoli, le emergenze ambientali
4.1	Campagna Raccordo alla Città	Discreto	Elevato	E2a* - E2b*	Consolidare le attività agro- zootecniche prossime alla città, la l'ambiente e il paesaggio	Salvaguardare i sistemi agricoli, la produttività dei suoli, le emergenze ambientali e paesaggistiche
4.2	Campagna Destrutturata	Discreto	Elevato	E2a – E2b	Valorizzare e consolidare le attività agro- zootecniche, la l'ambiente e il paesaggio	Salvaguardare i sistemi agricoli, la produttività dei suoli, le emergenze ambientali
4.3	Campagna del Padrongianus	Medio	Media	E2a - E2b	Valorizzare e consolidare le attività agro- zootecniche, la l'ambiente e il paesaggio	Salvaguardare i sistemi agricoli, la produttività dei suoli, le emergenze ambientali
4.4	Campagna di Raccordo con Aeroporto	Medio	Da nullo a Elevato	H2 – E2 – E5	Conservare e valorizzare attività agropastorali estensive, l'ambiente e il paesaggio	Salvaguardare i sistemi agricoli, ecologici, ambientali e paesaggistici più sensibili
4.5	Campagna Abitata	Medio	Da nullo a Media	H2 - E2c – E5a	Conservare e valorizzare attività agro- zootecniche, la l'ambiente e il paesaggio	Salvaguardare i sistemi agricoli, produttività dei suoli, le emergenze ecologiche,

						ambientali e paesaggistici più sensibili
5.1	Area Golenale del Padrongianus	Medio	Da nullo a Discreto	H2 – E5a - E2a	Conservare e valorizzare attività agro-zootecniche, la l'ambiente e il paesaggio	Salvaguardare i sistemi agricoli, produttività dei suoli, le emergenze ecologiche, ambientali e paesaggistici più sensibili
5.2	Aree Umide Costiere	Notevole	Da nullo a Discreto	H2 – E2a	Conservare e tutelare l'ambiente e il paesaggio	Impedire interventi che non rispondano alla salvaguardia e tutela degli ecosistemi locali. art. 18 NTA PUC
5.3	Rio Padrongianus	Notevole	Da nullo a Discreto	H2 - E2a	Conservare e tutelare l'ambiente e il paesaggio	Impedire interventi che non rispondano alla salvaguardia e tutela degli ecosistemi locali. art. 18 NTA PUC
5.4	San Giovanni	Medio	Da nullo a Discreto	H2 - E2c	Conservare e valorizzare attività agro-zootecniche, la l'ambiente e il paesaggio	Salvaguardare i sistemi agricoli, produttività dei suoli, le emergenze ecologiche, ambientali e paesaggistici più sensibili
6.1	Isole	Notevole	Nulla	H2	Conservare e tutelare l'ambiente e il paesaggio	Solo interventi volti alla salvaguardia e valorizzazione degli ecosistemi e del paesaggio. art. 18 NTA PUC
	Beni culturali BURAS ed Extra BURAS	Eccezionale	Nulla	H1	Conservare e gestire i beni e i valori storici e culturali	Conservare e valorizzare i valori identitari

Tab. 5 Corrispondenza tra ambiti di paesaggio e sottozone urbanistiche

Il disegno della figura 39, infine, propone la zonizzazione del PUC per il contesto extra-urbano così come è stata svolta tenendo conto dei ragionamenti sopra rimarcati e delle linee di pensiero che hanno guidato la decisione di stendere la proposta.

Se si confronta questa tavola con le altre due di figura 32 e 35, si osserva la straordinaria corrispondenza tra i limiti dei diversi settori dei disegni, implementato dalla coincidenza con gli ambiti di paesaggi locale e delle zone urbanistiche, anche se occorre una verifica ad una scala operativa per rafforzare la prassi del progetto su base paesaggistica da cui è derivata la zonizzazione, soprattutto quella così detta extra urbana mentre per quella urbana valgono ovviamente logiche più stringenti e dirette.

Altro aspetto che emerge, anche questo però già ricordato, è quello relativo al disegno delle zone H, che segue la logica generale della trasformabilità arricchita però da altre valutazioni

localizzate.

In linea generale, seguendo quanto suggerito nei vari incontri di co-pianificazione negli uffici RAS, la metodologia di analisi e di editing cartografico è stata ulteriormente approfondita.

La classificazione così come predisposta, garantisce la coerenza con gli studi di base riportati nelle Tavole dell’assetto ambientale aggiornati utilizzando come basi di riferimento le più recenti ortofoto (2021,2022,2024). Inoltre, è stata eseguita una verifica generale delle geometrie al fine di ottenere un disegno urbanistico equilibrato di tutte le sottozone opportunamente perimetrare secondo quanto sopra esposto.

Partendo dall’aggiornamento dei tematismi relativi a copertura vegetale e componenti di paesaggio e incrociando i dati relativi alla capacità d’uso del suolo, nonché i tematismi derivati come la suscettività all’irrigazione o al miglioramento del pascolo, è stato delineato un quadro di possibilità nel quale a ciascuna voce in legenda è stata associata una o più relative sottozone urbanistiche.

Questo è stato possibile grazie alle tabelle di associazione (tematismo e sottozona urbanistica) presenti nelle linee guide per l’adeguamento del PUC al PPR. Con questa metodologia si è costruito un quadro in cui per ciascuna geometria riferita per esempio alla copertura vegetale è stata associata la sottozona agricola più consona a quelle determinate caratteristiche fermo restando le altre caratteristiche di base: pedologia, clivometria, ecc.

Tale processo è stato eseguito per tutte le geometrie dei tematismi rappresentati

Dal punto di vista pratico le tabelle di associazione possono essere così sintetizzate:

--	--

Tab. 6 Corrispondenza classi di capacità d’uso dei suoli e zone urbanistiche

Tab. 7 Corrispondenza della suscettività all’irrigazione dei suoli e zone urbanistiche

--	--

Tab. 8 Corrispondenza della suscettività al pascolo e zone urbanistiche

--	--

Tab. 9 Corrispondenza della suscettività al rimboschimento e zone urbanistiche

--	--

Tab. 10 Corrispondenza della suscettività e zone urbanistiche

Tab. 11 Corrispondenza della copertura vegetale e zone urbanistiche

Tab. 12 Corrispondenza tra le linee guida delle osservazioni RAS e zone urbanistiche

La nuova riclassificazione così come predisposta garantisce la coerenza con gli studi di base riportati nelle Tavole dell'assetto ambientale (Carta della Vegetazione, Carta delle valenze paesaggistiche, Carta delle componenti di paesaggio, ecc.).

Inoltre, è stata eseguita una verifica generale delle geometrie al fine di ottenere un disegno urbanistico equilibrato di tutte le sottozone opportunamente ripериметrate secondo quanto sopra esposto.

Per riassumere quanto effettivamente eseguito per restituire un disegno di zonizzazione extra-urbana, coerente con le effettive vocazioni ambientali e paesaggistiche del territorio, si può fare direttamente riferimento alle procedure di associazione tra categorie in ambiente GIS.

Tale associazione apre ad un ventaglio di possibili sottozone che devono comunque essere confermate dalle associazioni eseguite con tutti gli altri strati analizzati. Di fatto, al pari della vegetazione anche per gli altri strati sono state associate le possibili categorie di sottozone urbanistiche che meglio rappresentavano quel determinato ambito di territorio. La comparazione tra le possibili categorie di sottozone, comparabili eseguendo un'intersezione di geometrie e affiancando le relative colonne in tabella attributi è stata successivamente definita caso per caso o, meglio, areale per areale.

Qualora i risultati presenti nelle diverse colonne rappresentassero un buon grado di coerenza, la scelta delle relative sottozone andava a confermare quanto previsto dai vari strati di analisi, se invece il ventaglio delle possibilità suggeriva diverse opzioni non in linea tra i vari strati è stato necessario un ulteriore approfondimento, che spesso ha portato a selezionare la categoria di sottozona che rispecchiava un maggior grado di tutela nei confronti dell'ambito di riferimento.

Di fatto si restituisce un progetto di piano territoriale coerente con le vocazioni del territorio non solo dal punto di vista delle sue aree naturali ma anche per quelle agricole e zootecniche. Per concludere si riporta lo stralcio cartografico della zonizzazione extra-urbana e la relativa

Ambiti di paesaggio locale

- 1 - Grandi Rilievi , Baie e promontori
- 2 - Rilievi interni
- 3 - Colline
- 4 - Campagna
- 5 - Acque
- 6 - Isole
- 7 - Antropizzazione

Ambiti di applicazione della disciplina

Disciplina urbanistica

-  E1 - Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata
-  E2 - Aree agricole di primaria importanza per la funzione agricola produttiva
 -  E2.a - Aree di primaria importanza in terreni irrigui
 -  E2.b - Aree di primaria importanza in terreni non irrigui
 -  E2.c - Aree di primaria importanza di supporto alle attività zootecniche tradizionali
-  E5 - Aree agricole marginali nelle quali garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale
 -  E5.a - Aree agricole con marginalità moderata utilizzabili anche con attività agro-zootecniche estensive a basso impatto e attività silvo-pastorali
 -  E5.b - Aree agricole con marginalità elevata utilizzabili per scopi silvo-culturali
 -  E5.c - Aree agricole con marginalità elevata e con funzioni di protezione del suolo ed esigenze di conservazione
-  H1 - Beni di interesse paesaggistico storico-culturale
-  H2 - Beni di interesse paesaggistico ambientale

Fig. 38 Legenda della zonizzazione del PUC

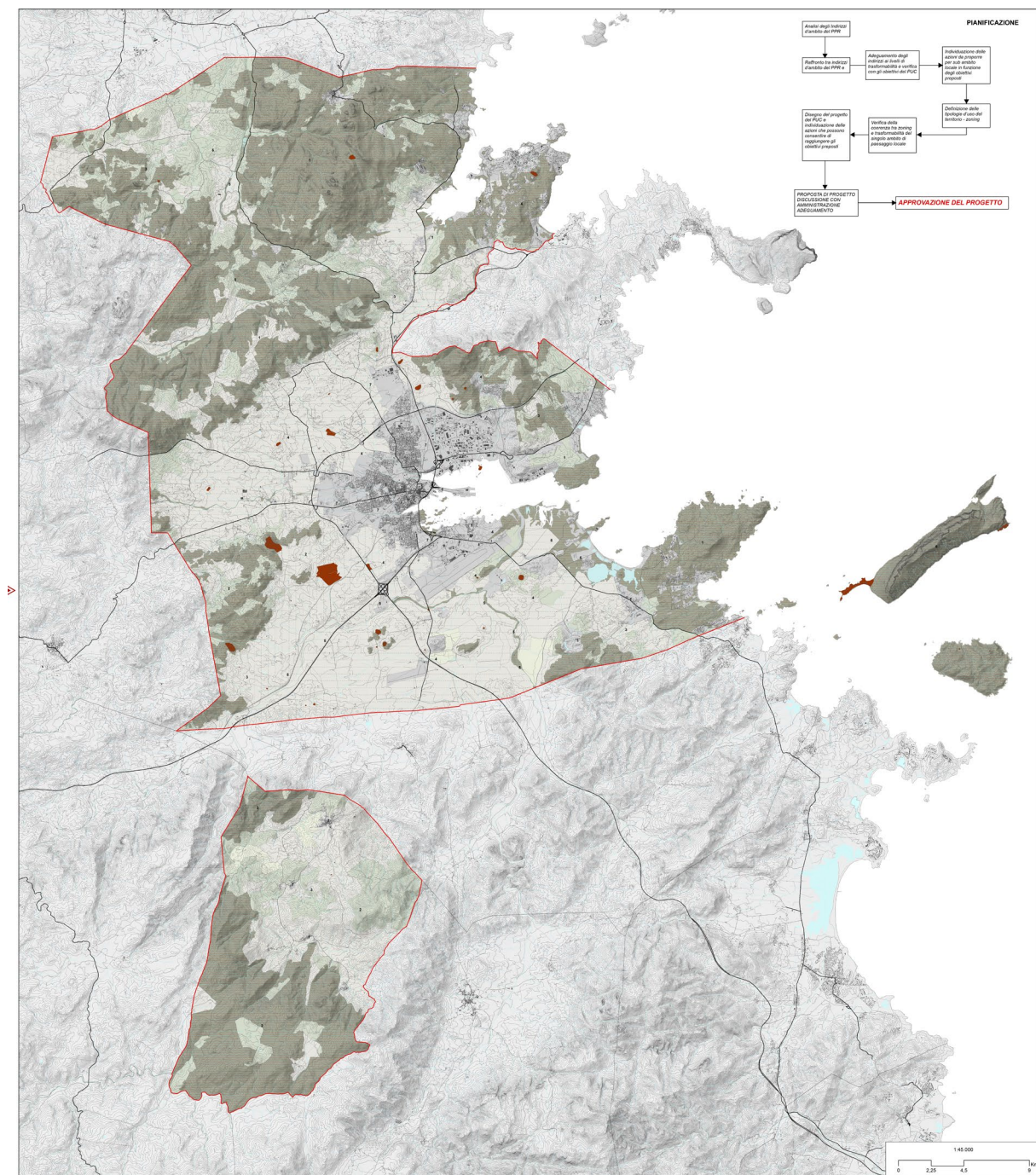


Fig. 39 La zonizzazione del contesto extra-urbano del PUC