

COMUNE DI OLBIA
PROVINCIA DI SASSARI



VARIANTE AL PROGETTO - STUDIO D'ASSETTO
DELL'AREA DI INTERESSE TERRITORIALE N°5
IN LOCALITÀ PITTULONGU

SETTEMBRE
2024

RELAZIONE PAESAGGISTICA

SCALA

COMMITTENZA
Sig. Gavino PUTZU
Sig.ra Giuseppina PUTZU
Sig. Gian Franco LUPPU

IL PROGETTISTA
Arch. Pier Franco LOI

ALLEGATO
RP

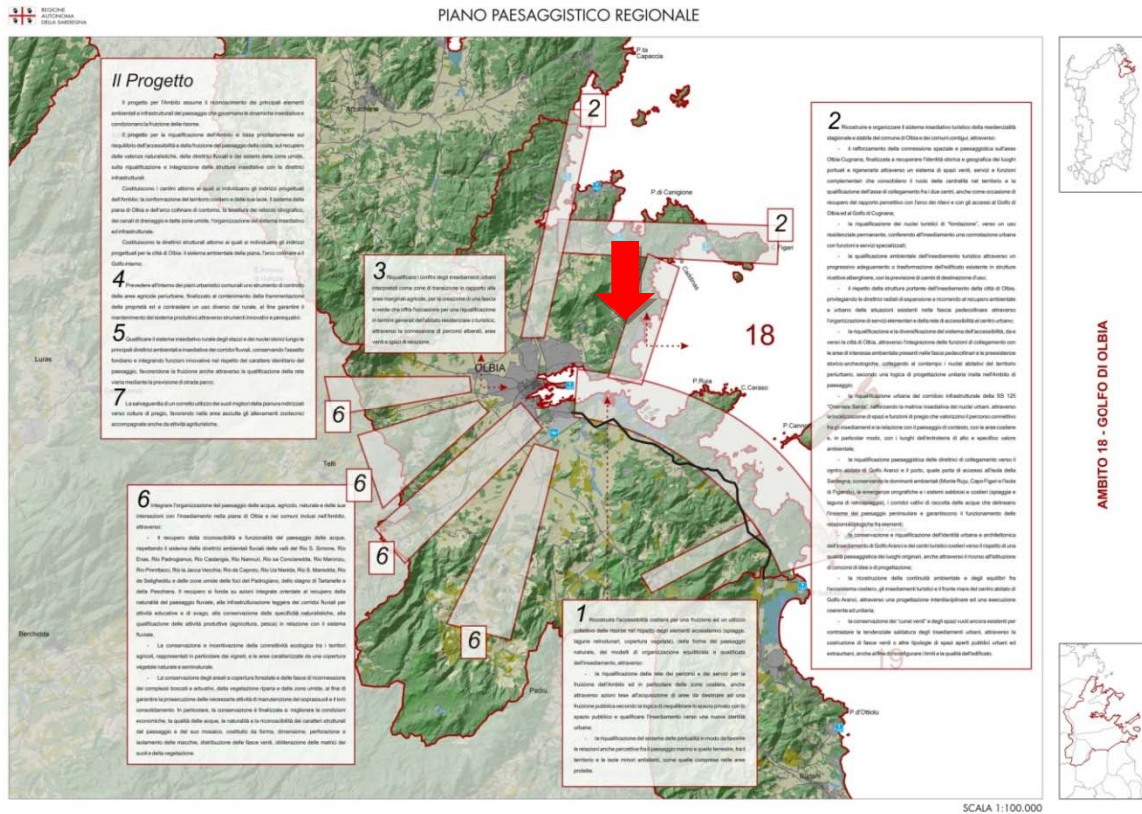
VARIANTE AL PROGETTO STUDIO D'ASSETTO DELL'AREA DI INTERESSE TERRITORIALE N° 5

Relazione Paesaggistica

(D.P.C.M. 12 Dicembre 2005)

Committenza: Sig.ri Putzu e Sig. Luppù

Settembre 2024



INDICE

I. FINALITA.....	3
2. USO ATTUALE DEL SUOLO.....	4
2.1 Area di intervento	4
2.1.1 Contesto paesaggistico	9
2.1.2 Disposizioni N.T.A. dei P.P.R.....	9
2.1.3 Riferimenti Urbanistici della zona d'intervento	15
2.1.4 Morfologia del contesto paesaggistico	17
3.CONTESTO STORICO DEL TERRITORIO IN CUI SI COLLOCA L'INTERVENTO.....	18
4. DESCRIZIONE DELL'OPERA.....	20
4.1 Interventi in progetto	20
5. IL PROGETTO	21
5.1 Criteri ordinatori del progetto.....	21
5.1.1 Rispondenze del progetto alle finalità dell'intervento.....	21
5.1.2 Rapporto vegetazione-costruito.....	22
5.1.3 Impatto sul territorio ed elementi di mitigazione	22
5.1.4 Compatibilità con il P.P.R.	22



SCHEMA AMBITO N. 18 GOLFO DI OLBIA

AMBITO N. 18 - GOLFO DI OLBIA

I. FINALITA'

La qui presente "Relazione Paesaggistica" redatta in forma completa, corredata il progetto dell'intervento che si propone di realizzare e in contempo vuole fornire all'Amministrazione Competente la base di riferimento essenziale per la verifica della compatibilità paesaggistica dell'intervento, in particolare vuole dimostrare la volontà progettuale di aderire alle linee del Piano Paesaggistico Regionale.

La località interessata dall'intervento ricade in area dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi della legge n. 1497/1939 (per le ragioni espresse nel decreto ministeriale 29.10.1964), per effetto del quale i progetti delle opere di qualunque genere sono sottoposti al regime di autorizzazione preventiva di cui all'art. 146 del D. Lgs. n° 42/04 e dell'art. 34 della L. R. n° 45/89. Relativamente all'art. 142 del D. Lgs. n° 42/04 l'area è individuata come aree ad insediamenti turistici. L'impianto progettuale prevede l'attuazione di soluzioni realizzative e di gestione direttamente riferibili alla volontà dello stesso Piano Paesaggistico Regionale, quindi di *"esplicitare gli interventi attraverso azioni integrate finalizzate a definire un ruolo baricentrico del sistema insediativo, quale elemento di connessione e supporto alla fruizione del litorale e dei territori interni. (....) attraverso il rafforzamento del sistema dei servizi in coerenza con le esigenze delle attività turistiche stagionali ed in funzione del mantenimento di una qualità diffusa della residenzialità, a vantaggio dei territori interni. (...) La realizzazione di una rete*

integrata dei servizi e dell'accessibilità alle risorse ambientali degli insediamenti dell'interno tramite aree attrezzate (educazione ambientale e documentazione del patrimonio culturale, percorsi, aree per la sosta e per la percezione dei paesaggi) e di servizi che, a partire dagli ambiti costieri e dagli insediamenti della piana, promuovano i territori e le risorse dell'interno, costituisce una preconditione per la fruizione dei luoghi”;

2. USO ATTUALE DEL SUOLO

Il territorio Comunale di Olbia, si colloca nella parte più a Nord della regione, ed in particolare nella parte est della Gallura. Tale territorio è caratterizzato da alcune grandi conformazioni granitiche che rendono suggestivo il suo paesaggio. Nell'entroterra si ravvisano ancora ampi lembi di territorio praticamente intatto con i suoi straordinari paesaggi granitici, le estese foreste di sughere e di lecci, le vaste estensioni di macchia mediterranea che si inerpicano sulle aride colline rocciose, i piccoli appezzamenti di terreni coltivati a pascolo, ad orto o a vigneto nelle vicinanze degli stazzi, tipiche costruzioni rurali, ancora in gran parte abitati.

Il territorio è coperto prevalentemente da formazioni naturali di macchia mediterranea.

Gran parte del territorio costiero risulta “colonizzato” da insediamenti turistici che talvolta formano degli interessanti aggregati e dei poli di attrazione sociale di rilievo (Porto Rotondo).

2.1 Area di intervento

L'area in oggetto si trova a circa 8 km dal centro abitato di Olbia in località “Pittulongu” situata in posizione centrale della medesima località.

E' raggiungibile percorrendo la Strada Provinciale n° 82 in direzione est verso Pittulongu, il terreno in oggetto si trova adiacente la suddetta viabilità principale e in posizione a monte della strada.

Il lotto di terreno sul quale si interviene è individuato catastalmente nel N.C.T. al Foglio 26, Mappali 3404, 3405, 3406, 363, 3633, 3634, 4238, 4240 del Comune di Olbia.

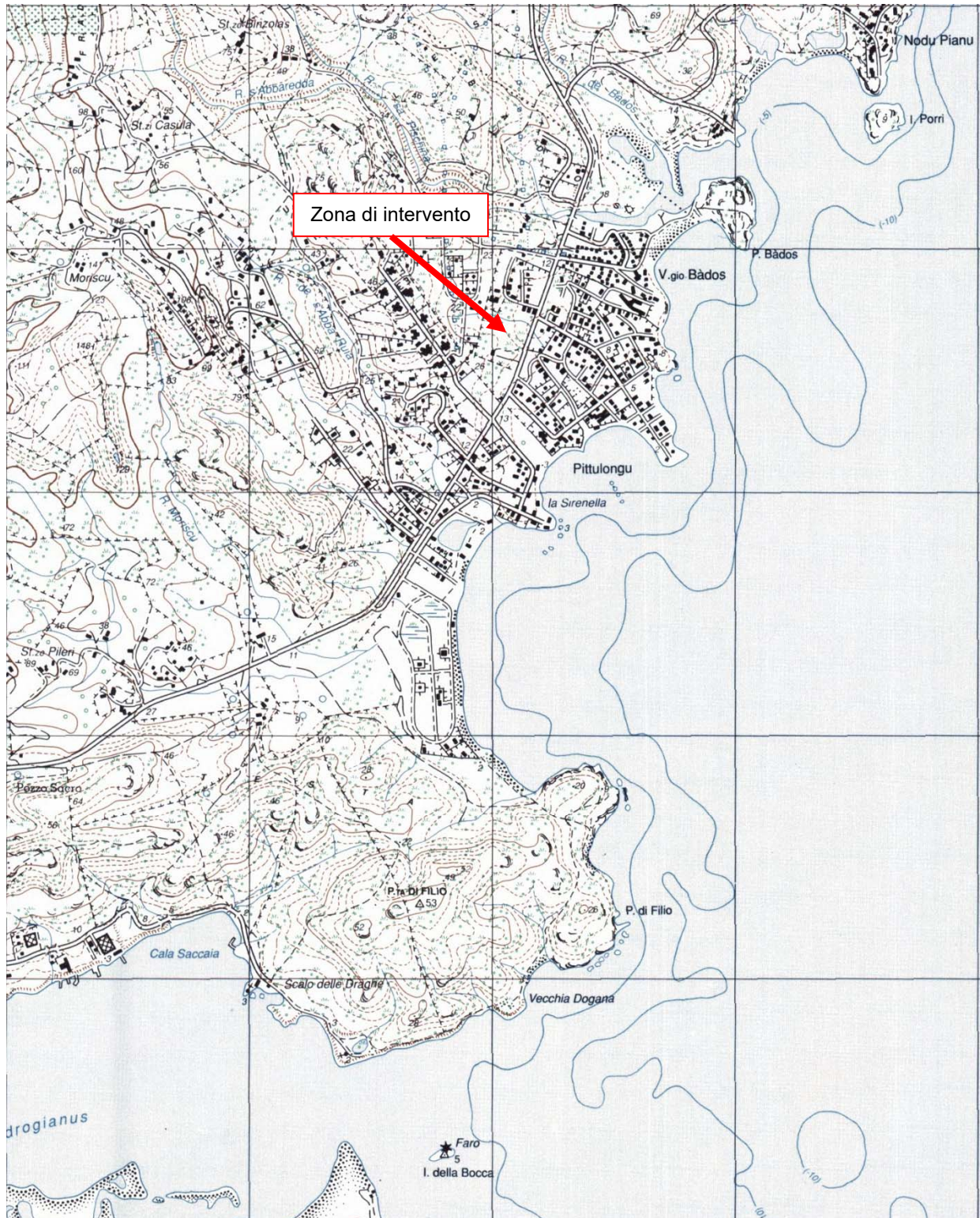


Fig. 1: Estratto cartografia I.G.M. con individuazione area di intervento.

Nello specifico della cartografia del PPR, l'intervento ricade nell'Ambito Territoriale n° 18 ossia "Golfo di Olbia" ed è individuato nella Cartografia Regionale al Foglio 428 Sez. 2 della Provincia di Olbia Tempio (vedasi le seguenti Fig.2 e 3).

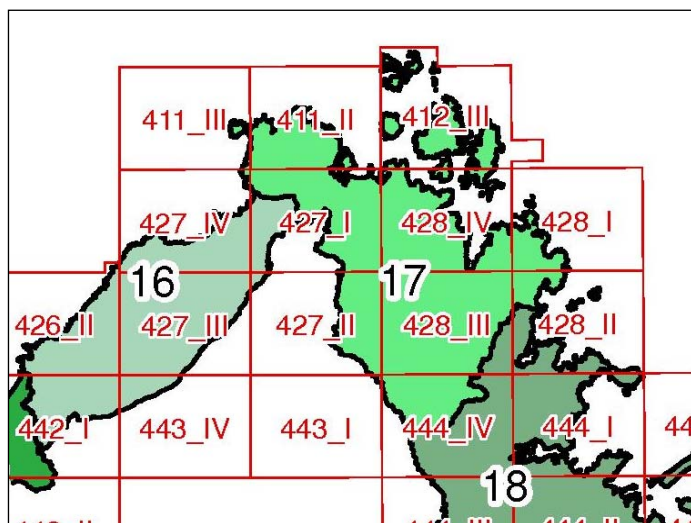


Fig. 2: Quadro d'unione cartografia P. P. R.

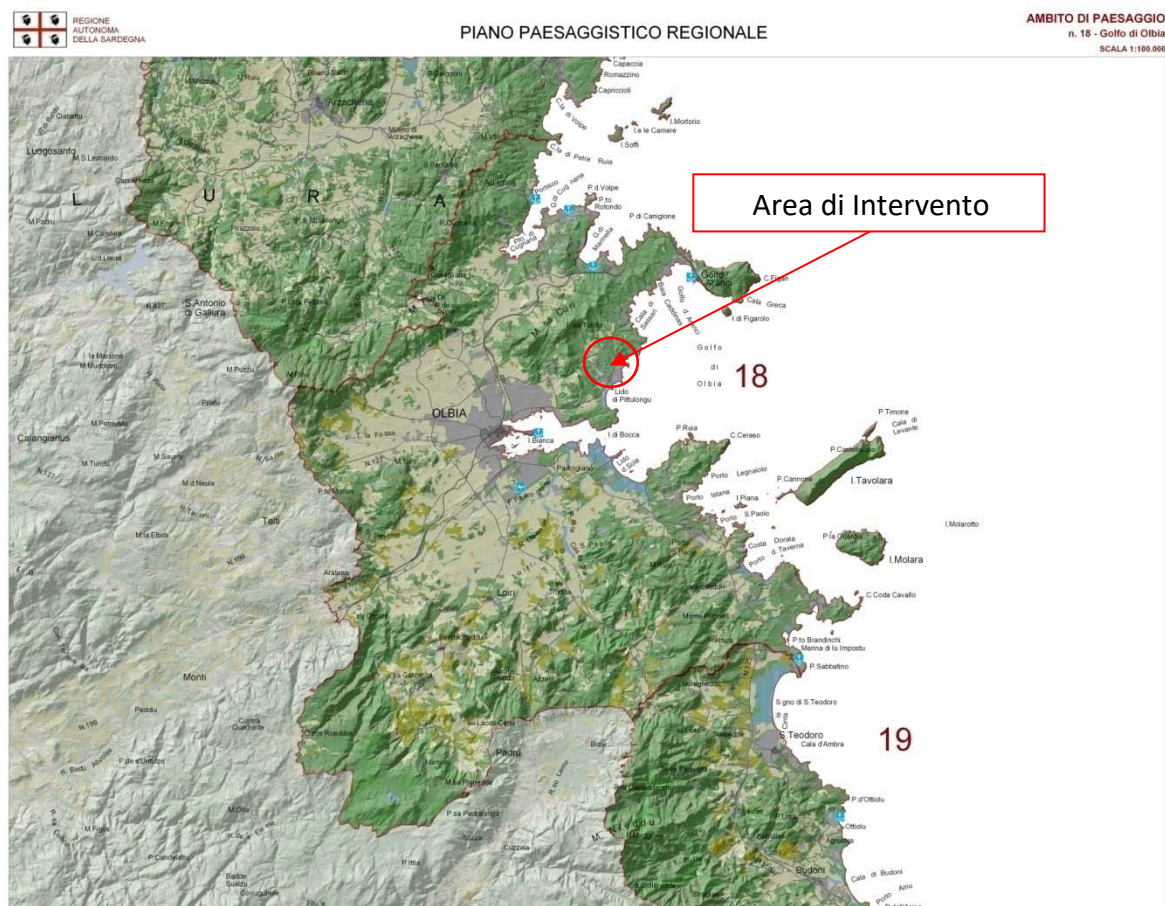


Fig. 3: Provincia di Olbia Tempio - cartografia P. P. R.

Il Golfo di Olbia individua un Ambito incardinato sul sistema delle rias che designano l'identità ambientale della Gallura costiera orientale. Sul golfo esterno di Olbia, teso tra le due singolarità calcareo - dolomitiche di Capo Figari a nord e Tavolara a sud, si apre il golfo interno, alla cui portuosità si deve l'insediamento



Fig. 4: Stralcio orto-foto a colori

della città punica e romana di Olbia. All'esterno del grande golfo sulla costa settentrionale si forma la Ria di Cugnana, alternativa portuale storica alla Ria di Olbia, ritagliata tra il promontorio di Rudalza e la fascia costiera occidentale dominata dai monti di Cugnana. Sulla costa meridionale un'articolazione di rias minori, porto Istana, porto Taverna e Porto San Paolo, crea la sponda continentale di fronte all'arcipelago di Tavolara e Molara, circoscritto a sud da Capo Coda Cavallo. Viene rilevata anche in antico la posizione particolarmente felice di Olbia, situata alla base di una profonda ria della costa nord orientale della Sardegna, protetta dai venti del II e III quadrante dall'isola Hermàia (Tavolara).

Chiaramente distinto dalla città di Olbia è l'Olbianòs limén di Tolomeo, localizzato presumibilmente nel Golfo di Cugnana. L'insediamento nell'area olbiense rimonta al periodo neolitico, diffondendosi nelle successive fasi prenuragiche e in quelle nuragiche. Le fonti mitografiche attribuiscono la fondazione di Olbia al nipote di Herakles, Iolaos, alla testa dei Tespiadi, i figli generati da Herakles con le figlie di Thespios. Le recenti acquisizioni archeologiche hanno rivelato un carattere empirico di Olbia, aperto ai Fenici e ai Greci sin dall' VIII sec. a.C., ma con una presenza esclusivamente greca tra la fine del VII e il VI sec. a.C. La fondazione urbana, ad opera dei cartaginesi, rimonta al 350 a.C., poi confermata dai Romani, dai Bizantini, dai Giudici di Gallura e dai Pisani.

La successione di sistemi ambientali rilevanti, spesso associata a forme di urbanizzazione turistica, è straordinariamente ricca di elementi di forte riconoscibilità:

- 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. Il golfo è caratterizzato da un esteso deposito sabbioso, situato nel fondo baia;
- la Scogliera di Porto Rotondo, che comprende settori fortemente interessati da insediamenti turistici;
- Il sistema di spiaggia di Marinella, cordone sabbioso ad arco di fondo baia, all'interno del Golfo di Marinella, con stagni retro-dunari interessati da insediamenti turistici in prossimità;
- il Promontorio di Capo Figari, propaggine rocciosa costituita da un basamento cristallino su cui poggia una potente serie carbonatica mesozoica, collegato mediante l'istmo di Sa Paule alla cittadina di Golfo Aranci;
- 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; i 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 Molara e Molarotto e il Promontorio di Capo Coda Cavallo.

2.1.1 Contesto paesaggistico

L'area d'intervento è sita in diretta adiacenza con la viabilità principale (SP 82) che attraversa in senso longitudinale l'intero insediamento di Pittulungu.

La vegetazione presente nell'intorno è rappresentata da corbezzoli, lecci, sugheri, olivastri, eriche, ginestre spinose, lentischio e bassa macchia mediterranea.

Grazie all'incremento demografico della popolazione residente sono state edificate numerose abitazioni di tipo unifamiliare, ma senza che quest'ultimo aspetto abbia inciso in modo sostanziale sul paesaggio, essendosi trattato quasi sempre, della naturale crescita dell'insediamento sparso con dinamiche proprie di detta cultura.

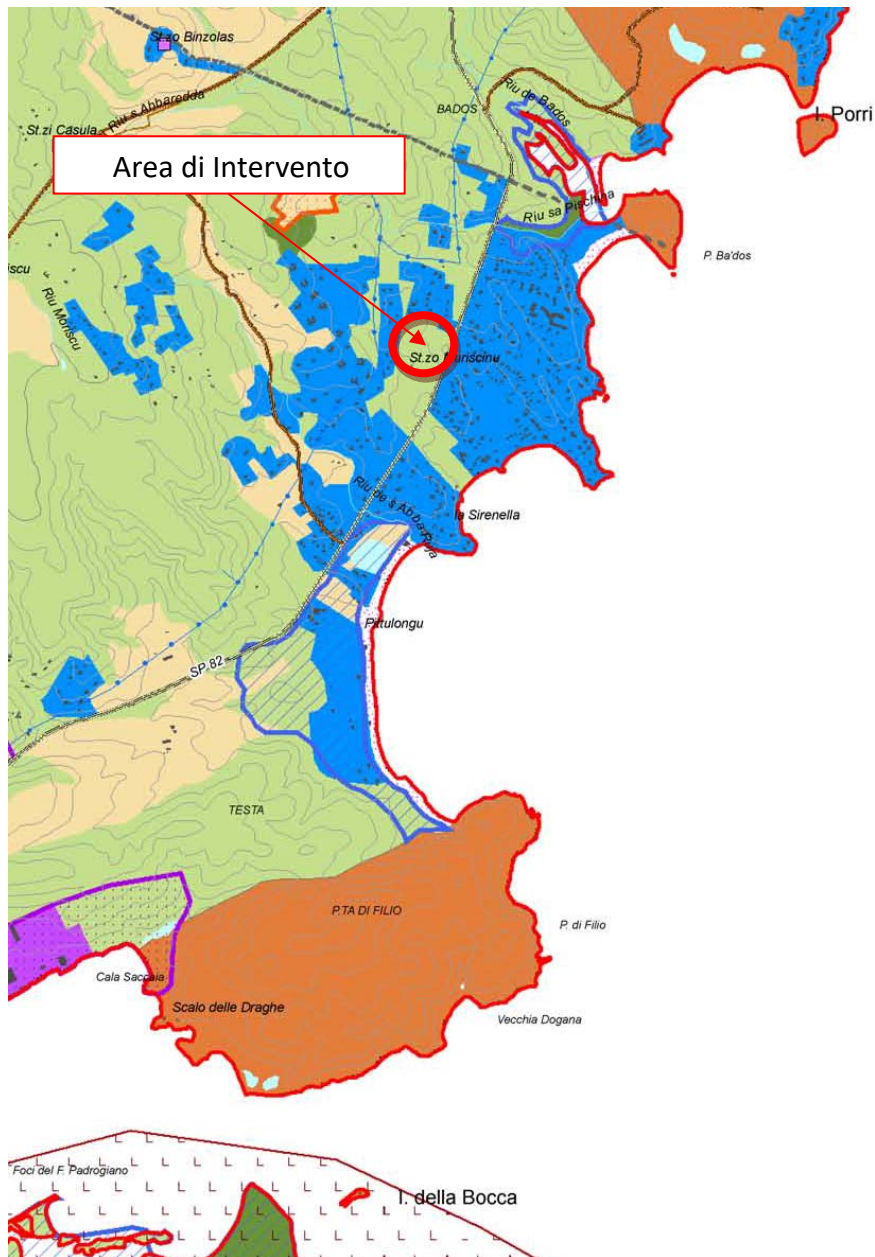


Fig. 5: Sviluppo Tavola P. P. R. "Ambito 18" – Tavola 444 – I

2.1.2 Disposizioni N.T.A. dei P.P.R.

TITOLO I - Assetto ambientale

Art. 17. - Assetto ambientale. Generalità ed individuazione dei beni paesaggistici

1. *L'assetto ambientale è costituito dall'insieme degli elementi territoriali di carattere biotico (flora, fauna ed habitat) e abiotico (geologico e geomorfologico), con particolare riferimento alle aree naturali e seminaturali, alle emergenze geologiche di pregio e al paesaggio forestale e agrario, considerati in una visione ecosistemica correlata agli elementi dell'antropizzazione.*
2. *Gli elementi dell'assetto sono individuati e definiti nell'Allegato 2 e nella relazione di cui all'art. 5.*
3. *Rientrano nell'assetto territoriale ambientale regionale le seguenti categorie di beni paesaggistici, tipizzati e individuati nella cartografia del P.P.R. di cui all'art. 5 e nella tabella Allegato 2, ai sensi dell'art. 143, comma 1, lettera i) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42, come modificato dal decreto legislativo 24 marzo 2006, n. 157:*
 - a) *Fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art. 5;*
 - b) *Sistemi a baie e promontori, falesie e piccole isole;*
 - c) *Campi dunari e sistemi di spiaggia;*
 - d) *Aree rocciose di cresta ed aree a quota superiore ai 900 metri s.l.m.;*
 - e) *Grotte e caverne;*
 - f) *Monumenti naturali ai sensi della L.R. n. 31/89;*
 - g) *Zone umide, laghi naturali ed invasi artificiali e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;*
 - h) *Fiumi torrenti e corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini, per una fascia di 150 metri ciascuna, e sistemi fluviali, ripariali, risorgive e cascate, ancorché temporanee;*
 - i) *Praterie e formazioni steppiche;*
 - j) *Praterie di posidonia oceanica;*
 - k) *Aree di ulteriore interesse naturalistico comprendenti le specie e gli habitat prioritari, ai sensi della Direttiva CEE 43/92 ;*
 - l) *Alberi monumentali.*
4. *Rientrano nell'assetto territoriale ambientale regionale le seguenti categorie di beni paesaggistici, ai sensi dell'art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.:*
 - a) *i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;*

- b) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;*
- c) le aree gravate da usi civici;*
- d) i vulcani.*

Art. 18 - Misure di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici con valenza ambientale

- 1. I beni paesaggistici di cui all'articolo precedente sono oggetto di conservazione e tutela finalizzati al mantenimento delle caratteristiche degli elementi costitutivi e delle relative morfologie in modo da preservarne l'integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e attività antropiche.*
- 2. Qualunque trasformazione, fatto salvo l'art. 149 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42 e succ. mod., è soggetta ad autorizzazione paesaggistica.*
- 3. Qualora non sia già contenuto nelle cartografie del P.P.R., i Comuni, in fase di adeguamento degli strumenti urbanistici, individuano cartograficamente i beni paesaggistici di cui all'articolo precedente presenti nel proprio territorio, anche in base a quanto già disciplinato da specifiche norme di settore vigenti, definendo la loro appartenenza ai sensi degli articoli precedenti e in base ai criteri di catalogazione del Sistema Informativo Territoriale.*
- 4. I beni paesaggistici sono soggetti alle prescrizioni e agli indirizzi delle componenti paesaggistico-ambientali in quanto ad essi applicabili.*
- 5. La Regione, in coerenza con le disposizioni del P.P.R., determina le azioni strategiche necessarie per la promozione, valorizzazione e qualificazione dei beni paesaggistici.*
- 6. I programmi regionali, al fine di definire azioni di valorizzazione e dettare tempi e costi di realizzazione degli interventi, possono coinvolgere soggetti pubblici e privati, in modo da integrare gli elementi paesaggistici di pregio di carattere ambientale con quelli aventi rilevanza storico culturale.*
- 7. I programmi di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici sono redatti al fine di:*
 - a) prevenire eventuali situazioni di rischio;*
 - b) costituire un duraturo equilibrio tra l'attività antropica e il sistema ambientale;*
 - c) migliorare la funzionalità ecosistemica;*
 - d) attivare opportuni sistemi di monitoraggio volti a verificare il mantenimento e miglioramento della biodiversità, evidenziando eventuali situazioni di criticità.*

Art. 88 - Insediamenti turistici. Definizione

1. *Gli insediamenti turistici sono costituiti dagli insediamenti prevalentemente costieri, realizzati a partire dagli anni '60, per utilizzazioni quasi esclusivamente turistiche e in gran parte caratterizzati da seconde case o campeggi. Detti insediamenti risultano scarsamente dotati di servizi e spesso sono privi di identità urbana e sono caratterizzati da incompletezza e scarsa qualità architettonica.*

Art. 89 - Insediamenti turistici. Prescrizioni

1. *I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., nel rispetto delle previsioni contenute nel Piano per il turismo sostenibile, si attengono alle seguenti prescrizioni:*
 - a. *favorire la riqualificazione degli insediamenti costieri esistenti, sotto il profilo architettonico, paesaggistico, ambientale e di destinazione d'uso anche ai fini dell'utilizzo turistico ricettivo;*
 - b. *favorire le nuove localizzazioni turistiche in zone contigue e/o integrate agli insediamenti urbani;*
2. *Entro 6 mesi dall'entrata in vigore delle presenti norme i campeggi esistenti devono conformarsi ai corretti criteri costruttivi ed infrastrutturali connessi alla sostenibilità ed alla compatibilità paesaggistica dei luoghi, secondo le Direttive emanate dal competente Assessorato regionale dell'Urbanistica.*
3. *Durante i periodi di non funzionamento dei campeggi deve essere ripristinato per quanto possibile lo stato naturale dei luoghi sulla base del principio di stretta provvisorietà delle stesse strutture, ed è fatto espresso divieto in detti periodi all'utilizzo, degli stessi come parcheggio di roulotte, camper e natanti.*

Art. 90 - Insediamenti turistici. Indirizzi

1. *I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., si attengono ai seguenti indirizzi:*
 - a. *prevedere lo sviluppo della potenzialità turistica del territorio attraverso l'utilizzo degli insediamenti esistenti quali centri urbani, paesi, frazioni e agglomerati, insediamenti sparsi del territorio rurale e grandi complessi del territorio minerario;*
 - b. *massimizzare la qualità urbanistica e architettonica degli insediamenti finalizzata anche all'offerta turistico ricettiva, tramite piani di riqualificazione, di iniziativa pubblica o privata orientati ai seguenti criteri:*
 1. *riprogettare gli insediamenti, anche per parti, e lo "spazio pubblico" e incrementare i servizi necessari per elevare la qualità dell'offerta turistica e favorire l'allargamento della stagionalità;*
 2. *favorire la trasformazione delle "seconde case" in strutture ricettive, consentendo l'incremento di cubatura fino 25% per le necessarie integrazioni funzionali. Tale*

- incremento è consentito in presenza di interventi di particolare qualità urbanistica e architettonica, e nei casi di significativa compensazione paesaggistica o di razionalizzazione delle volumetrie disperse;*
- 3. favorire il trasferimento degli insediamenti esistenti nella fascia costiera di maggior impatto paesaggistico verso gli insediamenti residenziali preesistenti, mediante procedure negoziali comportanti incrementi di cubatura (fino al massimo del 100%);*
 - 4. favorire il trasferimento dei campeggi ubicati nella fascia costiera ed in particolar modo quelli in prossimità degli arenili verso localizzazioni più interne e maggiormente compatibili dal punto di vista paesaggistico, incentivando contestualmente al trasferimento, la trasformazione degli stessi in strutture alberghiere, con posti letto e relative cubature calcolati sulla base di una adeguata proporzione con il numero dei posti campeggio preesistenti, comunque compatibili con la capacità di carico ricettiva risultante dal Piano Regionale del Turismo Sostenibile.*
- 2. Qualora si rendesse necessario ampliare le superfici impegnate per insediare le premialità volumetriche degli interventi di riqualificazione di cui al comma precedente, le nuove aree sono individuate in arretramento rispetto alla linea di battigia e comunque a quelle già insediate.*
 - 3. La riqualificazione paesaggistica e funzionale degli insediamenti turistici è da considerarsi parte integrante e obbligatoria della pianificazione comunale dei Comuni costieri. Obiettivo di tale pianificazione deve essere quello di reintegrare paesaggio e insediamento, massimizzando il ritorno socio economico dell'uso del bene pubblico ambientale e specificando, al dettaglio della scala comunale, le prescrizioni del P.P.R.. A tal fine le trasformazioni di cui al comma 1, lett b) punto 2, per la riqualificazione degli insediamenti potranno realizzarsi anche attraverso demolizione e ricostruzione delle strutture interessate. L'incremento volumetrico di cui al punto 2, lettera b) del comma 1 si applica anche tramite l'intesa, nei casi previsti all'art. 20, comma 2, punto2, lett. a) e b).*
 - 4. I progetti di riqualificazione paesaggistica e funzionale degli insediamenti turistici nonché quelli di completamento si devono ispirare a criteri di indubbia qualità ambientale, architettonica e paesaggistica e possono essere predisposti anche attraverso lo strumento del concorso di progettazione, aperto a professionalità di acclarata competenza ed alle Università.*
 - 5. La programmazione degli interventi turistici deve avvenire sulla base delle indicazioni del Piano regionale per il turismo sostenibile o delle Direttive regionali in materia di pianificazione turistica.*

SardegnaMappe

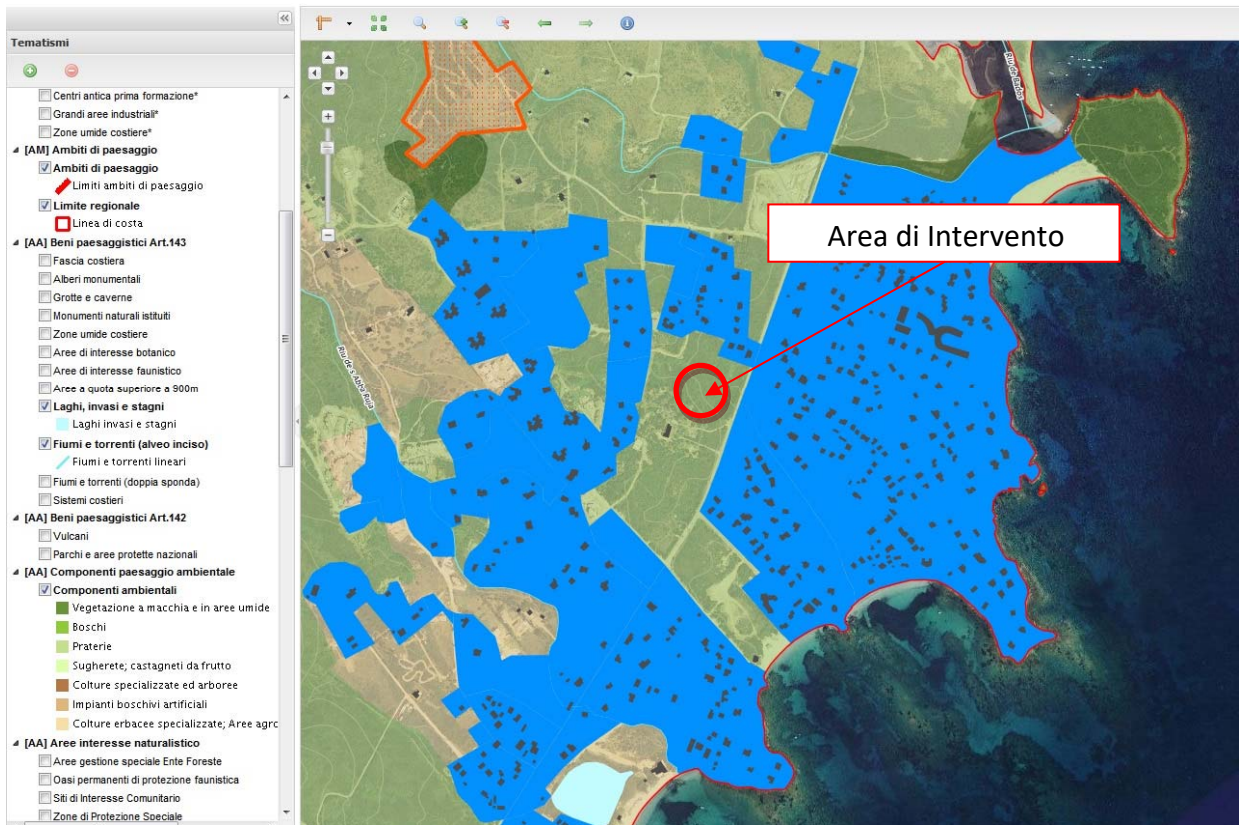


Fig. 6: Sardegna mappe – componenti ambientale: praterie;
Componenti insediativo: insediamenti turistici.

successivamente elencati, sarà soggetta alla approvazione del consiglio comunale previo parere della commissione urbanistica e dell'Ufficio Tutela competente per territorio.

La progettazione dovrà essere redatta nel rispetto delle prescrizioni di piano e dovrà contenere:

- Relazione tecnica;
- Relazione paesistica;
- planimetrie generali di inquadramento urbanistico;
- planimetria in scala 1:500 riportante lo stato di fatto;
- planimetria catastale e titolo di proprietà;
- planivolumetrico di progetto in scala 1:500 contenente;
- tipologia degli edifici
- ubicazione dei corpi di fabbricati
- destinazione degli spazi inedificati
- destinazione d'uso dei volumi
- ubicazione delle aree destinate a servizi pubblici.
- progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità, marciapiedi, fognatura, rete idrica, rete acque meteoriche, rete ENEL, rete TELECOM, rete gas, rete pubblica illuminazione);
- documentazione fotografica con foto-simulazione dell'intervento;
- schema di convenzione;

Tutti gli elaborati di cui sopra dovranno obbligatoriamente essere presentati oltre che in formato cartaceo anche su supporto magnetico (i disegni in formato dwg, dxf o dgn, i file di testo in formato doc o rtf).

In particolare il planivolumetrico di progetto dovrà essere georeferenziato e inserito nella cartografia georeferenziata messa a disposizione dall'amministrazione. In tutti gli elaborati dovranno essere indicati gli estremi del versamento con cui il tecnico ha acquistato dalla Amministrazione la cartografia numerica aerofotogrammetria.

Lo studio delle aree di interesse territoriale dovrà pertanto contenere un maggiore dettaglio progettuale sia per quanto riguarda gli edifici che gli spazi aperti e le opere di urbanizzazione.

In fase di redazione dello studio di dettaglio le aree interne, individuate nella cartografia di piano come zone a standard di cessione gratuita alla Amministrazione, potranno anche essere riposizionate, sempre all'interno dell'area di interesse territoriale, in accordo con le esigenze della Amministrazione. La estensione delle aree di cessione, anche se diversamente posizionate, non potrà subire riduzioni.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria, i servizi e gli allacciamenti interni alle aree di interesse territoriale dovranno essere realizzati a cura e spese dei proprietari di tali aree.

L'inizio del programma edilizio (rilascio permessi di costruire o presentazione di D.U.A.A.P. ai sensi della L.R. 3/08) per gli interventi localizzati nelle Aree di Interesse Territoriale potrà avvenire solo dopo che saranno completate tutte le opere di urbanizzazione primaria con

esclusione dei marciapiedi, bynder e tappetino d'usura sulle strade che potranno essere realizzati anche durante l'intervento edilizio.

Quanto previsto al comma 2 del presente articolo (approvazione del consiglio comunale previo parere della commissione urbanistica) non si applica alle aree di interesse territoriale che alla data di adozione del piano hanno completato l'iter amministrativo e sono in attesa di convenzionamento.

2.1.4 Morfologia del contesto paesaggistico

L'area interessata al progetto è costituita da un terreno in pendenza e libero da importanti alberature di qualsivoglia specie; presenta una inclinazione regolare verso est, direzione anche valida per una affascinante visuale panoramica verso la costa e il mare in genere.

Il terreno è coperto da macchia mediterranea, cisto, corbezzolo, erica, lentischio e ginestre.

Allo stato attuale l'area d'intervento non presenta particolari peculiarità paesistiche e si presenta con un andamento del terreno pressoché costante della pendenza e ricoperto da una folta vegetazione.

3. CONTESTO STORICO DEL TERRITORIO IN CUI SI COLLOCA L'INTERVENTO

La presenza dell'uomo nel territorio di Olbia ha origini antichissime, capoluogo, con Tempio Pausania, della provincia di Olbia-Tempio in Sardegna. Risulta essere il quarto comune della Sardegna per numero di abitanti, superato solo da Cagliari, Sassari e Quartu S.Elena.

È stata l'antica capitale del Giudicato di Gallura e la prima sede vescovile della Gallura (Diocesi di Civita – Ampurias sino al 1839).

La città, una delle principali della Sardegna, è una realtà industriale e commerciale in piena espansione. Ha conosciuto negli ultimi decenni un rilevante aumento demografico ed uno sviluppo assai rapido della sua economia con il numero degli abitanti raddoppiato tra gli anni 1951 ed il 1981. Attualmente ne conta oltre 56.000, (nel 1964 erano 18.800).

Il territorio comunale, con una superficie di 376,10 km², si pone al 24° posto tra i Comuni italiani per estensione.

Ricca di insediamenti turistici molto conosciuti, tra i quali Porto Rotondo e Portisco, è dotata di infrastrutture che ne fanno un polo turistico molto importante per l'intera Isola. Olbia è il motore economico della provincia e uno dei più importanti della regione. A partire dal nucleo storico del corso Umberto I, la città con il notevole incremento demografico degli anni sessanta si è notevolmente espansa in ogni direzione. I problemi di viabilità sono stati contrastati con la creazione di una circonvallazione e delle sue relative sopraelevate, di un tunnel sottostante l'area del porto vecchio e di numerose rotatorie all'interno e fuori del centro urbano.



Fig. 8: Foto aerea di Olbia.

Il nome Olbia (dal greco olbios=felice) continua ad alimentare le polemiche tra gli studiosi riguardo le origini greche (VIII sec. a.C.) della città, ma la fondazione ufficiale sembra essere avvenuta ad opera di Fenici e Cartaginesi. Nel 238 a.C. i Romani conquistano Olbia (per la perfezione del suo porto naturale e la sua posizione strategica) e costruiscono importanti opere pubbliche. Con il VI secolo ed il generale declino dell'Impero Romano, inizia un periodo di decadenza che passa attraverso la breve, ma violenta dominazione vandala che dura sino alla fine del millennio. Olbia rinasce a nuova vita con il periodo dei Giudicati, diventando sede episcopale e capitale del Giudicato di Gallura. E' un periodo di gloria e di autogoverno per tutta l'isola, ma anche di continue e sanguinose lotte, non solo tra le famiglie rivali per la conquista del potere, ma anche a causa del continuo tentativo di controllo della regione da parte delle potenti città marinare (Pisa e Genova). Di quest'epoca sono testimonianza le rovine del castello medievale di Pedres, che domina la città da un colle vicino.

Nel XIV sec. la città viene ceduta agli Aragonesi e poi agli Spagnoli: è l'inizio di un nuovo declino. Il 1600 è, per tutta la Gallura, un triste periodo di carestie, pestilenze e incursioni piratesche. Dopo una breve parentesi di influenza austriaca, la Sardegna torna ad avvicinarsi al resto della penisola con il trattato dell'Aia del 1720, che la affida alla corona Savoia: inizia finalmente un nuovo periodo di crescita ed Olbia ritorna ad essere il centro più importante della Gallura. Gravemente bombardata durante la Seconda Guerra mondiale, rinasce negli anni '60 e, con la valorizzazione turistica della Costa Smeralda, diventa uno dei centri più dinamici dell'isola.



Fig. 9 – Foto aerea su Pittulongu e individuazione della A.I.T. n.5.

4. DESCRIZIONE DELL'OPERA

Il progetto dell'intervento proposto, è conforme alle prescrizioni degli strumenti di pianificazione vigenti, e riguarda la variante al progetto dello studio d'assetto dell'A.I.T. n.5.

La superficie territoriale della lottizzazione è attraversata interamente dalla fascia della canaletta idraulica che divide l'area di intervento in tre macrolotti.

La morfologia del terreno è caratterizzata da una condizione orografica definita da una pendenza regolare del terreno, l'area di intervento difatti è ubicata a delle quote comprese tra i 7 s.l.m. (in corrispondenza della porzione adiacente la SP n°82) s circa 22 m s.l.m, oltre alla presenza di numerose specie vegetali tipiche della macchia mediterranea e rocce affioranti.

Le opere idrauliche realizzate dei due Rami (A-B) hanno ridefinito completamente le aree da adibire ad il posizionamento dei volumi modificando in qualche modo l'intera orografia del terreno.

Pertanto il progetto di variante scaturisce dalla necessità di ridefinire totalmente il masterplan generale, ripensando la disposizione dei lotti e dei volumi che andranno posizionati all'interno delle 3 macroaree (che per correttezza definiremo macrolotti) generate dalla realizzazione delle opere idrauliche.

Per tali macrolotti verranno adottate soluzioni diverse rispetto alle caratteristiche morfologiche del contesto, dell'accessibilità e delle destinazioni d'uso previste.

Il progetto in esame prevede il posizionamento all'interno delle tre macroaree delle volumetrie come già previsto dallo studio approvato, la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione e definizione delle aree degli standard pubblici.

Le due macroaree definite dal Ramo B è consentito l'accesso tramite la viabilità esistente, il macrolotto B è raggiungibile tramite la strada secondaria esistente denominata Via del dattero, ed il macrolotto C è consentito l'accesso direttamente dalla strada provinciale.

Nel macrolotto A, definibile il principale, è prevista la realizzazione di un'unica viabilità a doppio senso di marcia che consenta l'accesso all'intera area tramite la strada provinciale e permetta l'accesso ai singoli lotti (L1/L7) percorrendo parallelamente l'andamento altimetrico del terreno per facilitare il posizionamento dei volumi rispetto allo stesso.

5. IL PROGETTO

5.1 criteri ordinatori del progetto

L'opera che viene proposta nasce con l'intento di realizzare un nuovo quartiere residenziale-commerciale, difatti la proposta di variante, persegue fedelmente quanto già autorizzato tramite lo studio approvato, una strutturazione complessiva dell'edificato che associ alle destinazioni residenziali anche un'importante area commerciale per consentire di realizzare, all'interno di quello che ormai è da considerarsi un quartiere urbano, un nuovo spazio pubblico che funga da spazio collettivo per i tanti residenti e per la sempre più numerosa utenza turistica.

Pertanto i 3 macrolotti si divideranno in due principali comparti funzionali: 7 lotti residenziali, che prevedono il posizionamento di 4 tipologie edilizie diverse, ed un lotto di dimensione maggiore riservato alla struttura commerciale.

Tale lotto (L7) verrà posizionato a ridosso dell'area visibile ed accessibile dalla strada provinciale 82, mentre i lotti riguardanti le volumetrie residenziali saranno ubicati in maggior parte lungo il singolo asse viario, il più possibile adagiati nel terreno rispetto ai diversi salti di quota ed orientati in base all'andamento dello stesso, ed un singolo lotto L8 verrà posizionato all'interno di uno stralcio funzionale raggiungibile direttamente dalla viabilità comunale esistente.

5.1.1 Rispondenze del progetto alle finalità dell'intervento

Le scelte progettuali sono state studiate nel totale rispetto delle prescrizioni del piano per quanto riguarda tipologie edilizie (Elaborato G2 – PRU) ed Abachi (Elaborati G3-G4 – PRU), integrando l'intera opera con l'orografia del terreno naturale e nel massimo rispetto della vegetazione esistente, salvaguardandola e ricostituendola opportunamente con specie autoctone.

Sono stati progettati 4 modelli di tipologie architettoniche residenziali, che si ripetono all'interno dei lotti in base alle caratteristiche morfologiche e l'orientamento del singolo lotto (Tipologie: A-B-C-D) e una quinta tipologia, il complesso commerciale, che presenta caratteristiche architettoniche simili ai modelli residenziali, ma è caratterizzata dalla presenza di elementi di spazio pubblico come: porticati, una piazza centrale ed un'area parcheggio dedicata.

5.1.2 Rapporto vegetazione-costruito

Il progetto nasce e si sviluppa in stretta relazione con il proprio intorno ambientale e con il paesaggio, ed è comprensibile nei suoi valori reali solo se letto in rapporto con l'intero quadro, con le sistemazioni arboree, con gli scorci visuali, con l'andamento morfologico complessivo.

Le opere in progetto si relazionano all'ambiente circostante entrando a far parte di esso con un continuo scambio di percezioni.

5.1.3 Impatto sul territorio ed elementi di mitigazione

L'intervento si ritiene adeguato da un punto di vista architettonico in quanto, come precedentemente specificato, perfettamente coerente a tutte le norme del piano per quanto riguarda le tipologie architettoniche e perfettamente integrato ad interventi simili presenti nell'area.

E' prevista inoltre la messa a dimora di nuove essenze floreali ed arboree tipiche dei luoghi a decoro e mitigazione della percezione visiva dell'intero intervento.

5.1.4 Compatibilità con il P.P.R.

In definitiva l'intervento risulta compatibile con le previsioni e le indicazioni impartite dal Piano Paesaggistico Regionale, nonché con il P.R.U. e il P. di F. Comunale e le vigenti normative in ambito paesistico.

Figg. 13 e 14: Guida alla lettura delle N.T.A. – Indice per beni e componenti –
Assetto Ambientale e Insediativo

ASSETTO AMBIENTALE					
BENI PAESAGGISTICI e COMPONENTI DI PAESAGGIO	CATEGORIE	ELEMENTI COSTITUTIVI	Riferimenti Normativi PPR	Voce legenda PPR	Simbolo legenda della cartografia del PPR
BENI PAESAGGISTICI AMBIENTALI (ex art.142 D.Lgs. n.42/2004)	I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decr. Legislativo 18 maggio 2001, n.227	come definiti ai sensi dell'art.2, comma 6, del D. Lgs. n. 227/2001	Artt. 8, 17, 18	Boschi e foreste (Art.2 comma 6 D.L.V. 227/01)	da individuarsi nei PUC
	I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi	Come definiti ai sensi della legge 394/91	Artt. 8, 17, 18	Parchi e aree protette nazionali L. n. 394/91	
	Le aree gravate da usi civici	Territori interessati da particolari forme di utilizzazione e gestione tutelate dall'Art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 157/2006	Artt. 17, 18, 46	Aree gravate da usi civici	da individuarsi nei PUC
	Vulcani	Territori interessati da affioramenti e depositi lavici, diffusi o localizzati, originali da pregressi fenomeni di attività vulcanica	Artt.8, 17, 18	Vulcani	
COMPONENTI DI PAESAGGIO CON VALENZA AMBIENTALE DA CARTA USO DEL SUOLO 1:25000	Aree naturali e subnaturali	Aree che dipendono per il loro mantenimento esclusivamente dall'energia solare e sono ecologicamente in omeostasi, autosufficienti grazie alla capacità di rigenerazione costante della flora nativa	Artt. 22, 23, 24	Vegetazione a macchie e in aree umide (Aree con vegetazione rada >6% e <40%, formazioni di tipo non arboreo; macchia mediterranea; letti di torbioni di ampiezza superiore ai 25m; paludi interne; paludi salmastre; pareti rocciose)	
				Boschi (Boschi misti di conifere e latifoglie; boschi di latifoglie)	
	Aree seminaturali	Aree caratterizzate da utilizzazione agrosilvopastorale estensiva, con un minimo di apporto di energia suppletiva per garantire e mantenere il loro funzionamento	Artt. 25, 26, 27	Praterie (Prati stabili; aree a pascolo naturale; cespuglieti e arbusteti; garrighe; aree a ricolonizzazione naturale)	
				Sugherete, castagneti da frutto (Sugherete, castagneti da frutto)	
	Aree ad utilizzazione agro-forestale	Aree con utilizzazioni agro-silvopastorali 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	Artt. 29, 29, 30	Culture specializzate e arboree (Vigneti, frutteti, oliveti; colture temporanee associate all'olivo; colture temporanee associate al vigneto; colture temporanee associate ad altre colture permanenti)	
				Impianti boschivi artificiali (Boschi di conifere, picee, saliceti; eucalipti; altri impianti arborei da legno; arboreicoltura con essenze forestali di conifere; aree a ricolonizzazione artificiale)	
				Aree agroforestali, aree incolte (Seminativi in aree non irrigue; prati artificiali; seminativi semplici e colture coltivate a pieno campo; risaie; viali; colture in serra; sistemi colturali e particellari complessi; aree prevalentemente occupate da colture agrarie con presenza di spazi naturali importanti; aree agroforestali, aree incolte)	

ASSETTO INSEDIATIVO					
BENI PAESAGGISTICI e COMPONENTI di PAESAGGIO	CATEGORIE	ELEMENTI COSTITUTIVI	Riferimenti Normativi PPR	Voce legenda PPR	Simbolo legenda PPR
EDIFICATO URBANO	Centri di antica e prima formazione	Insediamenti storici (bene paesaggistico ex art. 47 PPR)	Artt. 51, 52, 53, 63, 64, 65, 66	Centri di antica e prima formazione	
	Espansioni fino agli anni cinquanta	Porzioni di edificato urbano originarie dall'ampliamento in aggiunta ai centri di antica formazione	Artt. 63, 64, 65, 67, 68, 69	Espansioni fino agli anni '50	
	Espansioni recenti	Espansioni residenziali recenti, avvenute dopo il 1950	Artt. 63, 64, 65, 70, 71, 72	Espansioni recenti	
	Espansioni in programma	Aree programmate o da programmare per la futura espansione	Artt. 63, 64, 65, 73, 74, 75		da individuarsi nei PUC
	Edificato urbano diffuso	Parte di territorio su cui insiste una diffusione insediativa discontinua	Artt. 63, 64, 65, 76, 77, 78	Edificato urbano diffuso	
EDIFICATO IN ZONA AGRICOLA	Insediamenti storici	Centri rurali ed elementi sparsi (bene paesaggistico ex art. 47 PPR)	Artt. 51, 52, 53, 79, 80, 81	Insediamento sparso: medau, furriadroxlu e slazzo	
	Nuclei e case sparse in agro	Unità abitative in appezzamenti di terreno in zona rurale	Artt. 79, 80, 82, 83, 84	Nuclei, case sparse e insediamenti specializzati	
	Insediamenti specializzati	Strutture ed edifici in territori agricoli caratterizzati da una varietà di attività produttive specializzate	Artt. 79, 80, 85, 86, 87		
INSEDIAMENTI TURISTICI	Insediamenti turistici	Insediamenti prevalentemente costieri realizzati a partire dagli anni '60, generalmente seconde case e campeggi	Artt. 88, 89, 90	Insediamenti turistici	
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	Insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale	Grandi aree industriali, insediamenti produttivi minori a carattere industriale, artigianale, commerciale e attività produttive isolate	Artt. 91, 92, 93	Grandi aree industriali	
				Insediamenti produttivi	
	Grande distribuzione commerciale	Infrastrutture commerciali presenti sul territorio	Artt. 91, 94, 95	Grande distribuzione commerciale	
	Aree estrattive (cave e miniere)	Aree destinate all'estrazione di minerali di prima categoria (interesse nazionale) e seconda categoria (inerti, rocce ornamentali)	Artt. 91, 95, 96, 97, 98	Aree estrattive di seconda categoria (cave)	
Aree estrattive di prima categoria (miniere)					
AREE SPECIALI	Aree speciali	Grandi attrezzature di servizio pubblico per l'istruzione, sanità, ricerca. Impianti sportivi e ricreativi	Artt. 99, 100, 101	Aree speciali (grandi attrezzature di servizio pubblico per Istruzione, sanità; ricerca e sport) e aree militari	

Olbia li, Settembre 2024

Arch. Pier Franco Loi