



COMUNE di OLBIA

Provincia di Olbia – Tempio

VARIANTE

AL PIANO DI RISANAMENTO URBANISTICO

EX L.R. N°23/85

DELLA ZONA N° 16 - FRAZIONE DI

PITTULONGU

APPROVAZIONE DEFINITIVA

RELAZIONE PAESAGGISTICA

UFF. TECNICO - SETT. URBANISTICA

Ing. Costantino Azzena

Ing. Antonio G. Zanda

Geom. Antonello Marongiu

Geom. Giovanni Fresi Roglia

Geom. Giuseppe Spano

Geom. Salvatore Spano

Geom. Lucia Valentina Muzzu

Ing. Valentina Secchi

COLLABORATORI ESTERNI

Dott. For Marianna Melis

Arch. Cristian Taras

IL SINDACO

On. Giovanni M.E. Giovannelli

L'ASSESSORE

Avv. Carlo Careddu

IL DIRIGENTE

Ing. Costantino Azzena

IL SEGRETARIO

Dott. ssa Stefania Cinzia Giua

Aprile 2015

Elaborato **G**

RELAZIONE PAESAGGISTICA

(Ai sensi del D.P.C.M. 12 Dicembre, 2005 n°25 del 31 Gennaio 2006)

COMUNE DI OLBIA

PROVINCIA DI OLBIA-TEMPIO

PREMESSA	3
1. PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE	4
3. CRONISTORIA DEL PIANO DI RISANAMENTO DI PITTULONGU	7
4. INTERVENTI PREVISTI.....	10
5. IL PAESAGGIO DI PITTULONGU	18
6. CRITICITA' e INTERVENTI DI MITIGAZIONE	Errore. Il segnalibro non è definito.

1. PREMESSA

La presente relazione paesaggistica, visto l'art. 146 comma 2 del Decreto Legislativo 22/01/2004 n° 42, Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, così come modificato dal Decreto Legislativo n° 157 del 2006, si pone a corredo, unitamente agli elaborati di progetto della variante al P.R.U. di Pittulongu, con la finalità di verificare compiutamente la reale compatibilità con l'ambiente ed il paesaggio in cui si inserisce. Anche nel contesto regionale, con l'entrata in vigore del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e le sue Norme Tecniche di Attuazione (NTA), L.R. 25/11/2004 n°8, si vuole preservare, tutelare e valorizzare l'identità storica, culturale ed insediativa del territorio oltre che tutelarne il paesaggio culturale e naturale. L'insediamento di Pittulongu rientra nel "Ambito 18 Golfo di Olbia" sezione 444-I (Figura 1).

La presente relazione ha lo scopo di dar conto dello stato dei luoghi prima e dopo l'attuazione dell'intervento in oggetto, al fine di dimostrare la compatibilità con gli strumenti urbanistici e normativi vigenti, ed evidenziare l'impatto dello stesso sul paesaggio a seguito delle trasformazioni che esso comporta indicando inoltre gli elementi di mitigazione e compensazione previsti dalle norme del piano.

In virtù della legislazione nazionale e regionale, appare indispensabile verificare una serie di punti base che offrono un quadro normativo e urbanistico preciso della zona di intervento, sottolineando però il dato principale consistente nel carattere pianificatorio e di risanamento di un'area fortemente compromessa.

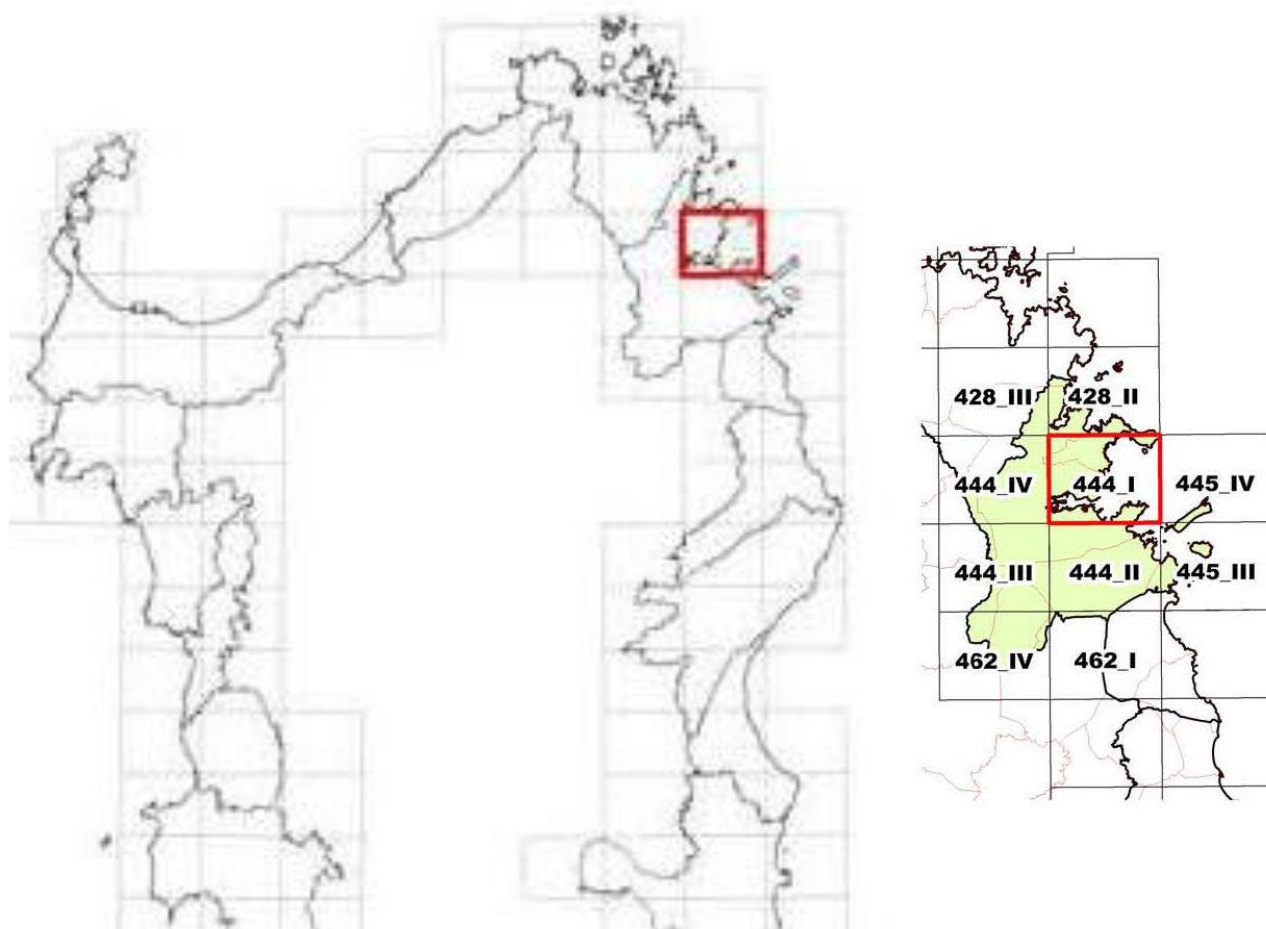


Figura 1: Ambito 18 Golfo di Olbia - Piano Paesaggistico Regionale

2. PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Il PPR rappresenta il quadro normativo di riferimento per la “governance” del territorio regionale. I dettati e gli obiettivi di questo strumento di pianificazione paesaggistica devono essere configurati nella stesura degli strumenti urbanistici, per raggiungere obiettivi di qualità paesaggistica.

In materia di uso e trasformazione del territorio esso deve essere perseguito, nei diversi livelli di pianificazione, mediante l'applicazione dei seguenti principi:

- *Controllo dell'espansione delle città;*
- *Gestione prudente dell'ecosistema urbano;*
- *Conservazione e sviluppo del patrimonio naturale e culturale;*
- *Alleggerimento della pressione urbanistica eccessiva, in particolare nelle zone costiere;*
- *Politiche settoriali nel rispetto della conservazione della diversità biologica;*
- *Strategie territoriali integrate per le zone ecologicamente sensibili;*
- *Protezione del suolo con la riduzione di erosioni;*
- *Strategie per la gestione dei rischi nelle zone soggette a calamità naturali;*
- *Gestione delle risorse idriche nelle zone esposte a rischio di siccità, nelle zone costiere ed a rischio di inondazione;*
- *Conservazione e recupero delle grandi zone umide;*
- *Gestione e recupero degli ecosistemi marini;*
- *Conservazione e gestione di paesaggi d'interesse culturale, storico, estetico ed ecologico;*
- *Miglioramento delle misure di sviluppo che incidono sul paesaggio;*
- *Recupero di paesaggi degradati da attività umane.*

Nella sua attuale stesura il piano riguarda essenzialmente la fascia costiera, ancorché predisposto per il restante territorio regionale, laddove le normative sono immediatamente efficaci quale orientamento generale per la pianificazione settoriale e sotto ordinata. La fascia costiera definita dal Piano viene inclusa nei beni paesaggistici e come tale considerata spazio strategico da pianificare con particolare cura e attenzione.

La fascia costiera definita dal Piano viene inclusa nei beni paesaggistici e come tale considerata spazio strategico da pianificare con particolare cura e attenzione. Gli indirizzi del Piano delineano:

- *inedificabilità delle aree ancora integre;*
- *soppressione del modello di pianificazione costituito dalle zone “F”;*
- *riconversione verso comparti alberghieri di qualità per gli insediamenti costieri esistenti;*
- *indirizzare alla ricettività alberghiera e non alla seconda casa;*
- *promuovere la politica di tutela e valorizzazione della biodiversità con la salvaguardia e tutela di tutti gli ambiti naturali e seminaturali*

L'applicazione degli indirizzi sopra descritti porta ad un modello insediativo che minimizza il consumo del territorio e viene assunto come riferimento del Piano e della sua normativa in quanto:

1. favorisce la concentrazione delle future “addizioni” abitative e di servizi attorno e dentro lo spazio costruito esistente;

2. tende a rafforzare la dimensione e la solidarietà urbana scoraggiando o vietando la politica delle seconde case costiere o la dispersione della residenza nell'agro;
3. stabilisce che nello spazio agrario ogni ulteriore presenza edificata deve essere fortemente motivata da esigenze aziendali e non da autonome esigenze abitative;
4. favorisce lo sviluppo di nuove strutture ricettive qualitative rafforzando l'impiego di risorse umane anche nelle stagioni considerate di "bassa stagione".

L'insediamento urbano di Pittulongu rientra nell'ambito costiero del PPR n. 18 – Golfo di Olbia. 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 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. Si evidenzia Nella descrizione dell'ambito si sottolinea la successione di sistemi ambientali rilevanti, spesso associata a forme di urbanizzazione turistica. Tra questi rientra il sistema di Pittulongu, con spiaggia, scogliera e zone umide di retro spiaggia, interessato da un nucleo insediativo da considerare ormai come un quartiere di Olbia e nella Scheda d'ambito è inserita nella descrizione dell'assetto insediativo dell'ambito nel sistema di centri e nuclei costieri. La ricchezza e l'articolazione del tessuto insediativo costituisce un presupposto per la riqualificazione del suo assetto e degli spazi di relazione spazi di relazione con il sistema costiero e con le aree rurali dell'interno.

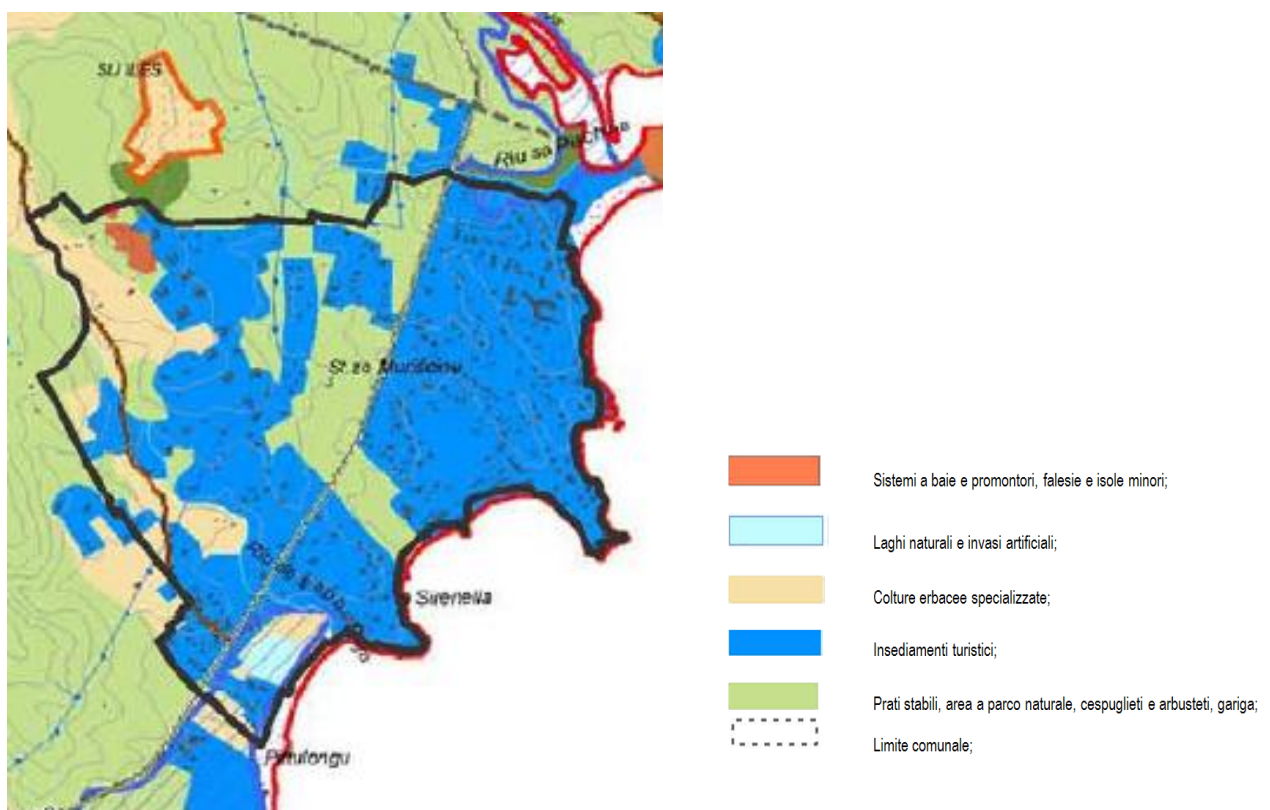


Figura 2: Delimitazione del PRU all'interno dell'Ambito 18 del PPR

Tra le criticità si rimarca la carenza di azioni mirate al riconoscimento delle risorse ambientali attraverso strumenti di salvaguardia e conservazione degli ecosistemi presenti. Inoltre le criticità riconoscibili nell'Ambito si identificano con il problema della accessibilità alle risorse costiere, che contrasta con l'entità e le potenzialità che il sistema naturale ed insediativo è in grado di esplicitare.

L'articolata composizione del sistema naturale costiero e dell'organizzazione del sistema insediativo (nei servizi, nella ricettività, nella portualità) contrasta con le criticità dovute alla difficile accessibilità e fruizione collettiva delle risorse costiere, richiedendo strategie di gestione territoriale finalizzate a favorire la disponibilità di spazi pubblici per la collettività.

3. CRONISTORIA DEL PIANO DI RISANAMENTO DI PITTULONGU

In ossequio a quanto previsto dalla normativa vigente, il Consiglio Comunale con deliberazione n. 343 del 16.12.1987, incaricava l'Ing. Cesare Biancu per la redazione del Piano di risanamento così come peraltro previsto dalla L.R. n°23/85. Il Piano di Risanamento Urbanistico di Pittulongu veniva approvato definitivamente con deliberazione n° 11 del 31.01.1996.

In data 01/07/1996 è stato pubblicato sul BURAS n° 22, inserzione n° 2797, l'avviso di approvazione definitiva e pertanto il Piano di Risanamento Urbanistico risulta esecutivo da tale data. A far data dal 01.07.1996 il Piano di Risanamento di Pittulongu è diventato operativo.

Con comunicazione del 05.11.2004, il Comune di Olbia è stato portato a conoscenza della pendenza, presso la Procura della Repubblica di Tempio Pausania, di un'indagine originata da un esposto nel quale si lamentavano vari profili di illegittimità nella redazione ed approvazione del Piano di Risanamento Urbanistico di Pittulongu specificando che "...l'eventuale rilascio di provvedimenti concessori che consentano l'edificazione nella zona sopra citata sulla base del Piano di risanamento del marzo 1994 e degli illegittimi atti in esso presupposti, comporterà una possibile valutazione di responsabilità ai sensi dell'art. 323 c.p....".

In data 12.01.2006 il Consiglio Comunale con deliberazione n° 7 approvava le "linee di indirizzo per l'adozione della variante al Piano di Risanamento Urbanistico di Pittulongu".

In particolare il Consiglio Comunale, con detta deliberazione, approvava di dare mandato al Settore Urbanistica di avviare, previa rituale comunicazione agli interessati, il procedimento di predisposizione, in tempi brevi, di una variante al PRU di Pittulongu, la quale dovrà attenersi ai seguenti vincolanti indirizzi:

- ripristino dei legittimi confini del Piano;
- redazione di un accurato studio idrogeologico delle aree con indicazione, ove possibile nel dettaglio di progetto preliminare, delle soluzioni per il contenimento del rischio;
- ripristino della destinazione "H" per gli stagni, anche qualora gli stessi risultino catastalmente intestati a privati, con esclusione delle sole aree ormai del tutto compromesse dall'edificazione;
- ripristino della zona servizi prevista nella Variante Generale al PDF approvata con decreto Assessoriale n. 370/U del 24.4.1986;

Tale strumento, inoltre, dovrà prendere atto di coloro che hanno realizzato edifici fuori dal legittimo perimetro del Piano stesso. Sulla base di tali indirizzi, impartiti dal Consiglio Comunale, il settore Urbanistica ha predisposto la variante in oggetto.

La **nuova variante** è stata rielaborata sulla base degli ulteriori indirizzi espressi dalla Commissione Urbanistica in diverse sedute (dal 28/01/2008 al 30/03/2010) e del Consiglio Comunale che ha esaminato la proposta che di seguito viene riportata:

- Ripristino della perimetrazione del piano così come definita nella variante generale del PdF approvata con delibera di C.C. n. 65/04 e determinazione RAS 298/Dg del 10.06.2004;
- Eliminazione degli standard interni previsti dal PdF ricomprendendoli all'interno del PRU;
- Le riduzioni di volumetria non dovranno essere applicate ai lotti aventi, nella versione del piano approvata nel 1996, una volumetria della singola unità edilizia pari o inferiore a 300 mc;

- Rispetto delle convenzioni già stipulate con eventuale ricontrattazione nel caso di oggettiva inattuabilità dell'atto sottoscritto;
- Mantenimento della fascia di inedificabilità per 60 m dalla linea della battigia destinando a standard i lotti liberi inedificabili al fine di utilizzarli per servizi quali verde e parcheggi;
- Possibilità dello scomputo di oneri concessori per i soggetti privati, anche consorziati, che si propongono di realizzare lotti funzionali e le opere di mitigazione connesse allo studio idrogeologico;

Per ciò che riguarda l'Area di Interesse Territoriale n. 9 a variante prevede una riduzione della volumetria. Di seguito i dati del PRU 1996.

TABELLA A: DATI DI RIEPILOGO P.R.U. PITTULONGU 1996		
DATI SUPERFICIE TERRITORIALE		
Superficie totale del P.R.U.	m ²	1.669.572,78
Indice di fabbricabilità territoriale medio previsto	m ³ /m ²	0,5353
DATI VOLUMI		
Volume totale edificabile	m ³	893.680,07
Volume edificabile afferente gli standard	m ³	89.370,00
Volume edificabile privato	m ³	804.310,07
Volume esistente	m ³	357.876,69
DATI POPOLAZIONE E STANDARD		
Popolazione insediabile (ipotesi 100 mc/ab)	ab	8.937
Superficie Standard	m ²	161.489,75
Dotazione standard per abitante	m ² /ab	18,07

Figura 3: Stralcio del PRU 1996

TABELLA B: DATI DI RIEPILOGO VARIANTE P.R.U. PITTULONGU		
DATI SUPERFICIE TERRITORIALE		VARIANTE
Superficie totale del P.R.U.	m ²	1.465.199
Zone H interne al P.R.U.	m ²	59.668
Superficie territoriale definitiva P.R.U.	m ²	1.405.531
Indice di fabbricabilità territoriale	m ³ /m ²	0,5353
DATI VOLUMI		VARIANTE
Volume totale edificabile	m ³	752.345
Volume edificabile pubblico	m ³	75.235
Volume edificabile privato	m ³	677.111
Volume esistente	m ³	454.574
Volume residuo concessionabile	m ³	222.537
DATI POPOLAZIONE E STANDARD		VARIANTE
Popolazione insediabile (ipotesi 100 m ² /ab)	ab	7.523
Superficie Standards (Vedi la Tabella C: Standard di Piano)	m ²	135.654,7
Dotazione standard per abitante	m ² /ab	18,03

Figura 4: Stralcio Variante approvata con deliberazione del C.C. n. 28 del 12/04/2013

Di seguito si riporta un confronto dei parametri urbanistici del Piano di Risanamento del 1996 e 2013. La variante definitiva al PRU, tenuto conto delle osservazioni di indirizzo predette ha contribuito a ridurre, in aggiunta a quanto non avesse prodotto il PRU del 1996, gli effetti sui sistemi dell'ambiente, in particolare di quelli più sensibili.

Parametri urbanistici	PRU del 1996	Variante al PRU (1996) del 2013
1) Superficie totale PRU (mq)	1.669.572,78	1.465.199,00
2) Volume totale edificabile (mc)	893.680,07	752.345,00
3) Volume edificato (mc)	357.876,69	454.574,00
4) Volume edificabile previsto privato (mc)	804.310,07	677.111,00
5) Volume edificabile residuo privato (mc) [4 meno 3]	446.433,38	222.537,00

Dalla tabella comparativa scaturisce chiaramente una mutazione rispetto alla filosofia del PRU risalente al 1996. La variante 2013 difatti attua, in coerenza con quanto richiesto dalle Normative vigenti in materia di tutela del paesaggio, una più coerente mitigazione nei confronti del territorio interessato salvaguardando le aree demaniali e le zone umide imponendo, per tali zone, l'inedificabilità.

La volumetria viene ridotta di oltre il 15,80% rispetto a quanto preventivamente computato. Il perimetro ufficiale della variante del 2010, è bene rammentarlo, sarà fedele a quello legittimo depositato presso la Regione Autonoma della Sardegna (RAS) e risalente all'anno 1996, dunque all'originario PRU. In merito all'estensione dell'area interessata dalla variante, in linea e nell'integrale rispetto di quanto appena confermato, la "superficie totale PRU" è mutata per il semplice fatto che si tratta della superficie al netto delle aree da tutelare (fascia demaniale e zone umide).

La presente "Relazione Paesaggistica", prendendo atto della deliberazione del Consiglio Comunale, vuole garantire l'esatta corrispondenza a quanto dettato dagli indirizzi vincolanti dell'Amministrazione come di seguito riportato.

4. INTERVENTI PREVISTI

a. *Ripristino della perimetrazione:*

L'area del PRU ha subito, nel lasso temporale 1996-2010, alcune modificazioni. La variante vuole ristabilire la situazione originaria legittima proteggendo con adeguata tutela le zone umide e gli arenili. È grazie a questo intervento che la superficie territoriale del PRU viene ridimensionata da Ha 166,95 a Ha 146,51. Di seguito, grazie all'ausilio cartografico, verrà chiarito quanto fin qui descritto.



Figura 5: Perimetrazione del PRU risalente al 1996

b. Redazione di uno studio idrogeologico

Ai sensi della normativa PAI è stato redatto uno studio idrogeologico ai fini di individuare le aree a rischio idraulico (Hi4, Hi3, Hi2, Hi1) e le aree con pericolosità da frana (Hg2, Hg1) ai sensi degli articoli 26 e 27 delle norme di attuazione del PAI. Per tutte le aree, sopra indicate, sono stati definiti gli interventi eseguibili per il contenimento del rischio e ha altresì individuato le aree a rischio residuo a seguito della realizzazione delle opere di contenimento. Lo studio è stato approvato dall'Agenzia del Distretto Idrografico con deliberazione del comitato istituzionale in data 03/04/2013 ed è parte integrante della presente variante.

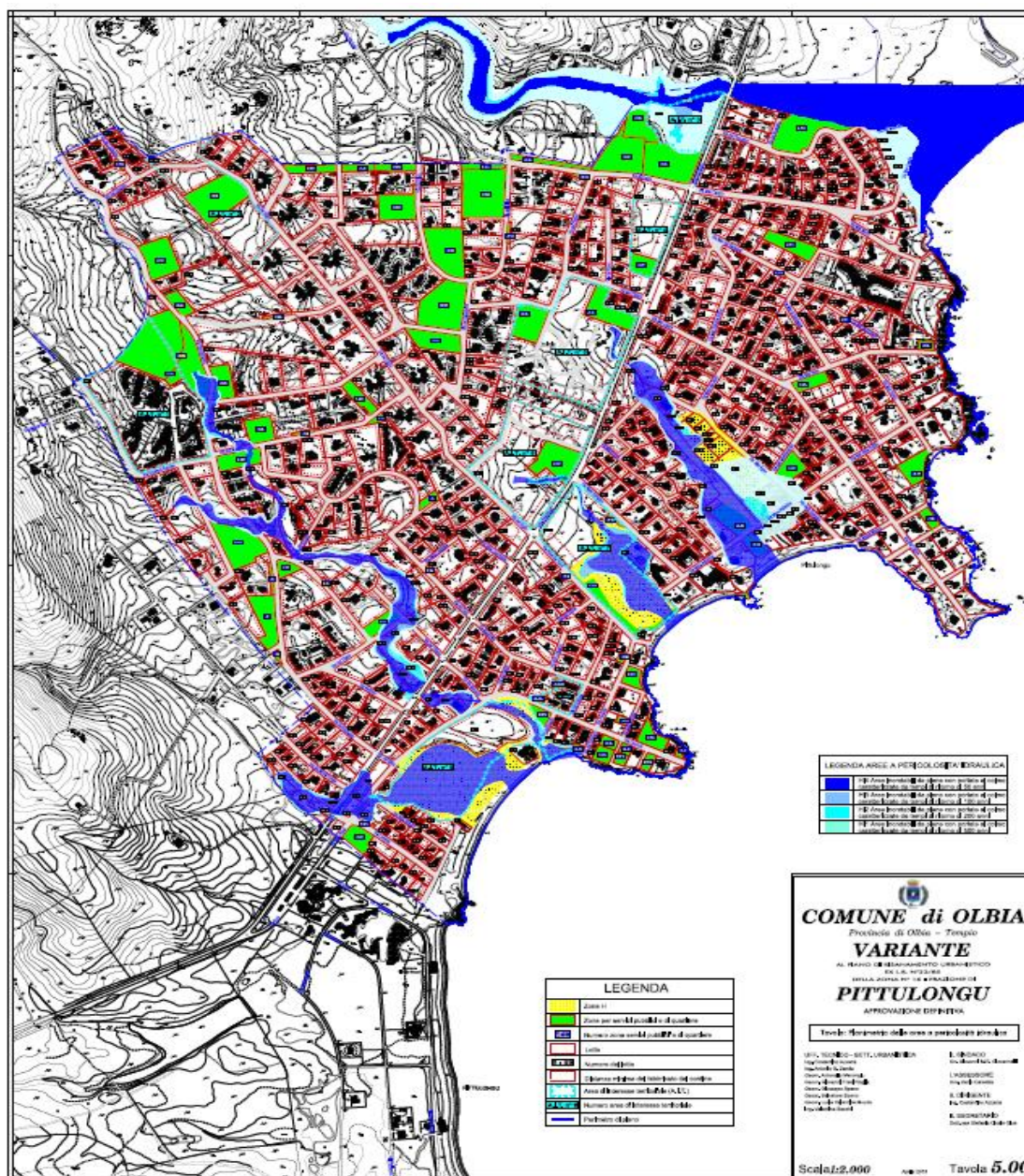


Figura 6: Rischio idrogeologico.

c. Ripristino delle zone "H"

Sulla scorta della cartografia allegata al D.A. 370/U del 24/04/1986 e di quella allegata alla perizia tecnica del CTU della Procura della Repubblica si sono ristabilite le zone classificate come H dallo strumento urbanistico generale.

In totale la superficie ripristinata come zona omogenea H risulta pari a 59.668 mq, di cui 15.858 mq sono purtroppo ormai compromessi dalla edificazione. Quindi sono stati recuperati alla inedificabilità 43.810 mq. Il ripristino delle zone cosiddette "H" risulta essere l'intervento più incisivo dal punto di vista paesaggistico-ambientale, tutelando le aree umide e di maggior pregio del comparto di Pittulongu.

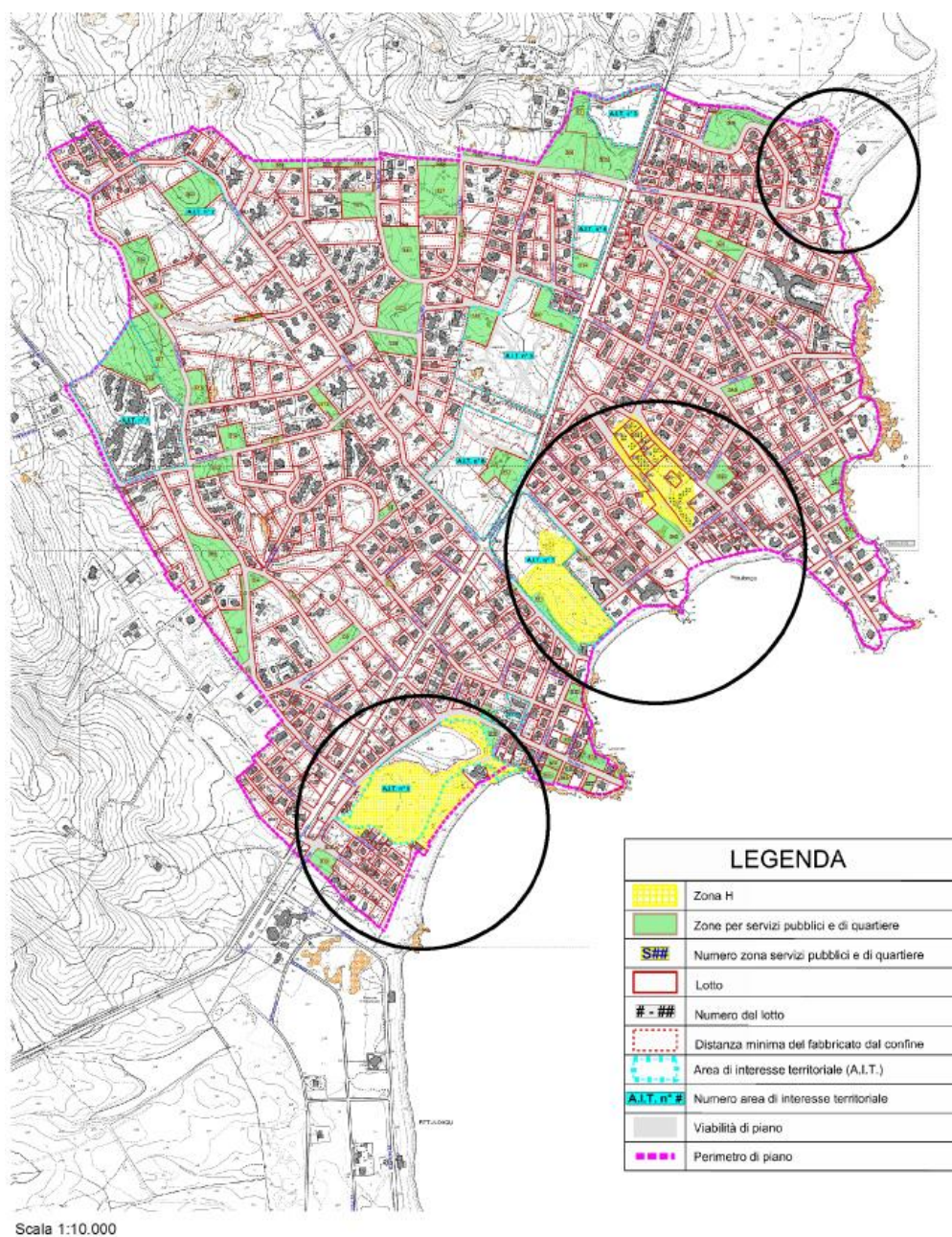


Figura 8: Stralcio

Dalla cartografia si evince come parte delle zone umide attualmente denominate zona “H” sono in realtà edificate. È proprio in queste zone che si è proceduto alla rettifica dell'estensione di tali zone ponendo come prerogativa quella di salvaguardare il massimo territorio.

d. Ripristino degli Standard

A seguito della rielaborazione del progetto della variante sono state ridefinite le zone classificate standard dallo strumento urbanistico che si estendono per una superficie pari 133.493,20 mq con una dotazione procapite pari a 19,72 mq/ab.

La superficie complessiva delle aree da destinare a standard risulta così suddivisa:

Ripartizione standard urbanistici PRU	Superficie (mq)
S1 – aree per istruzione	33.373,30
S2 – attrezzature per interessi comune	14.684,30
S3 – verde pubblico e parchi	66.746,60
S4 - parcheggi	18.689,10

e. Opere di urbanizzazione

Con l'entrata in vigore del PRU del 1996, i lotti con potenzialità edificatoria, hanno potuto realizzare gli interventi e saldare così gli oneri concessori per ogni intervento ricompreso all'interno del PRU stesso. Proprio in seguito all'incasso di tali oneri, l'Amministrazione, ha potuto porre in essere la costruzione fisica dell'urbanizzazione primaria, peculiarità inscindibile e propedeutica alla buona riuscita del risanamento “urbanistico”; tale zona, difatti, abbisogna in parte della conclusione delle opere di urbanizzazione primaria ed in altre la costruzione ex-novo della viabilità, dell'impianto della raccolta delle acque meteoriche, dell'impianto della distribuzione idrica, della rete dei reflui fognari e della rete della pubblica illuminazione.

La viabilità: tutti gli interventi, dove possibile, rispetteranno l'andamento clivometrico del terreno senza inficiare con azioni gravi dal punto di vista ambientale. Allo stato attuale, nell'intera estensione del Piano di Risanamento Urbanistico, saranno necessari interventi per un totale di circa 7,90 Km di nuova, o di semi-nuova, viabilità (attualmente sterrata). Come appena accennato, l'inserimento di tali infrastrutture, sarà orientato, da una parte, al minimo impatto visivo ed ambientale, e dall'altra, a garantire una necessaria posa in opera “a regola d'arte”; è previsto che tale costruzione avvenga per tramite di uno scavo per poter organizzare la perfetta costipazione del sottofondo della strada stessa, una massiciata di inerti opportunamente selezionata ed uno strato misto prima dello strato intermedio (C.D. binder che è un conglomerato bituminoso), ed infine il manto di usura. I marciapiedi, nelle carreggiate che garanti-

ranno una larghezza tra i 7,00 metri ed i 10,00 metri, saranno installati su entrambi i lati ed avranno una larghezza di 1,20 metri. Lo stato attuale della viabilità, oltre quanto appena riportato, consta anche di circa 11,30 Km di sedi stradali bitumate e che necessitano, dunque, esclusivamente dell'installazione di marciapiede, anche in questo caso su entrambi i lati, della larghezza di 1,20 metri ciascuno.

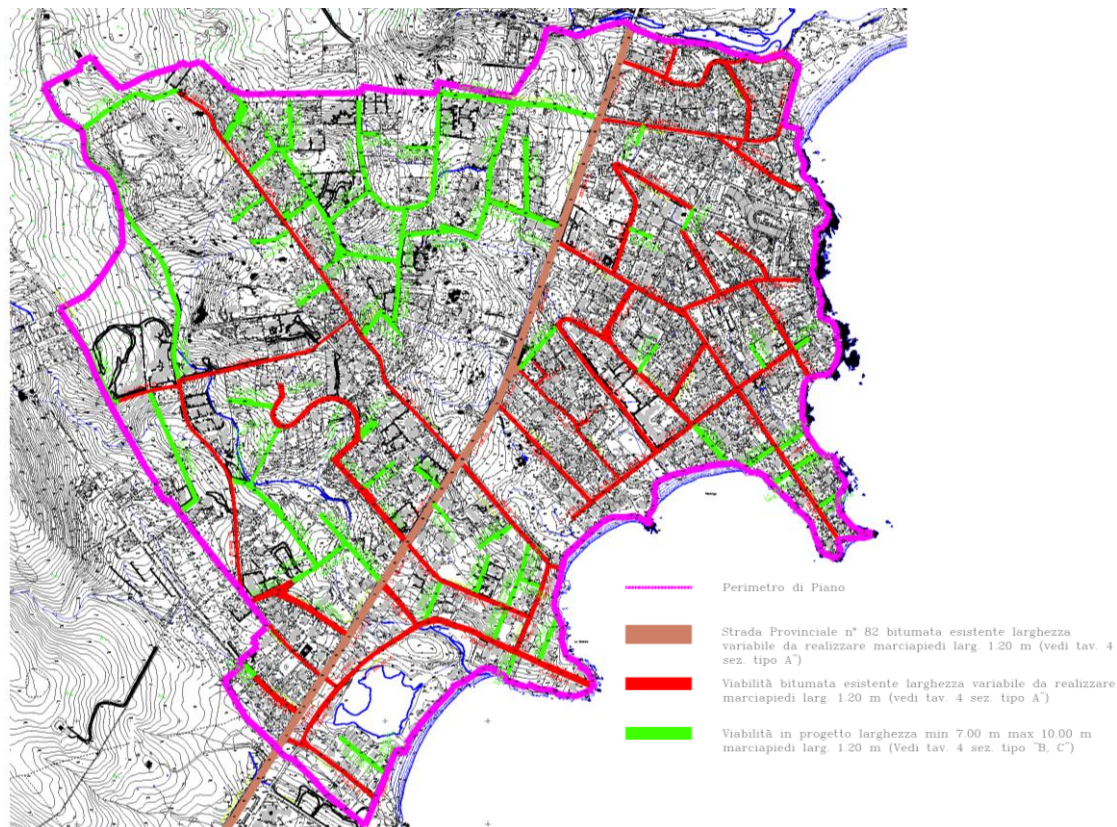


Figura 9: Viabilità

L'impianto della raccolta delle acque meteoriche: ad oggi, l'area delimitata come PRU Pittulongu, risulta essere completamente priva di un'adeguata rete infrastrutturale della raccolta delle acque meteoriche.

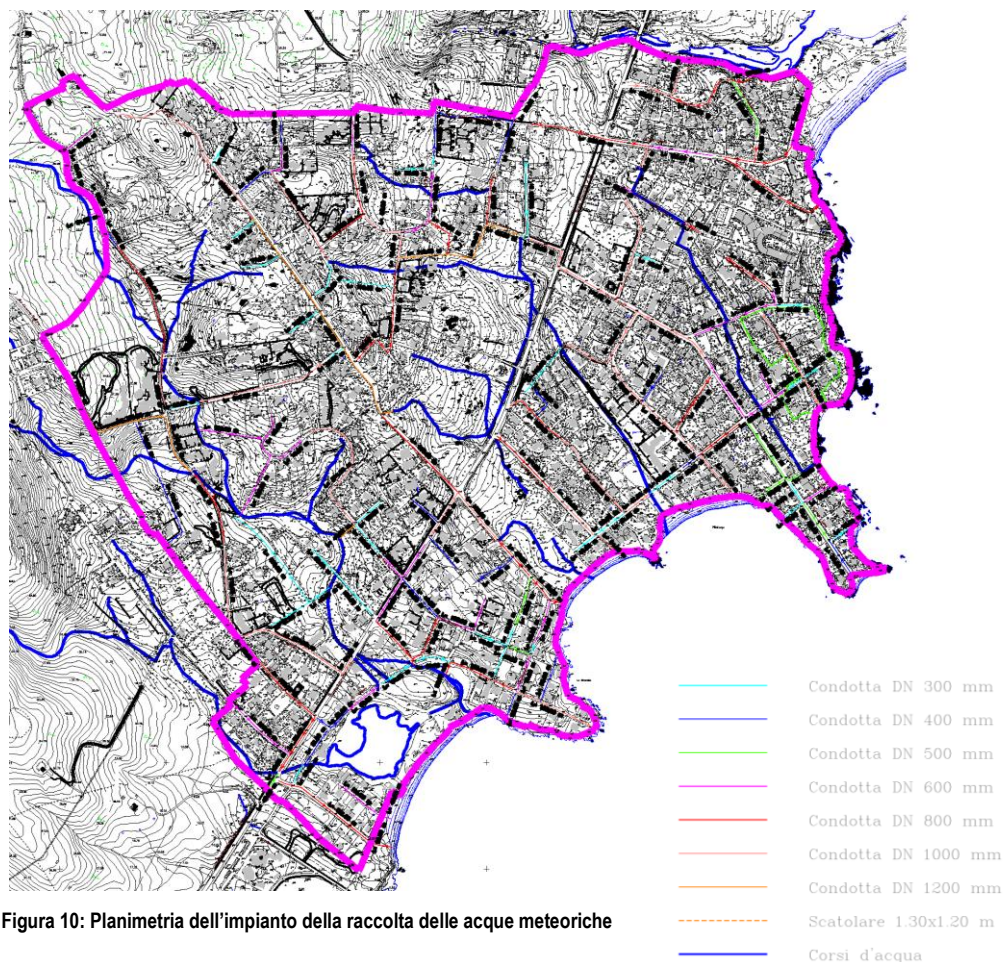


Figura 10: Planimetria dell'impianto della raccolta delle acque meteoriche

La planimetria nella figura di sopra, riporta la progettazione della rete per la raccolta idrica delle acque piovane. È chiaro che l'intera infrastruttura a rete sarà completamente interrata, anche nei tratti dove sarà necessario utilizzare condotte con maggiore diametro, ed andrà a seguire l'andamento clivometrico del terreno e l'esatto tracciato della viabilità sopra proposta.

L'impianto della distribuzione idrica: contrariamente a quanto fin qui visto, tale impianto è quasi ultimato.

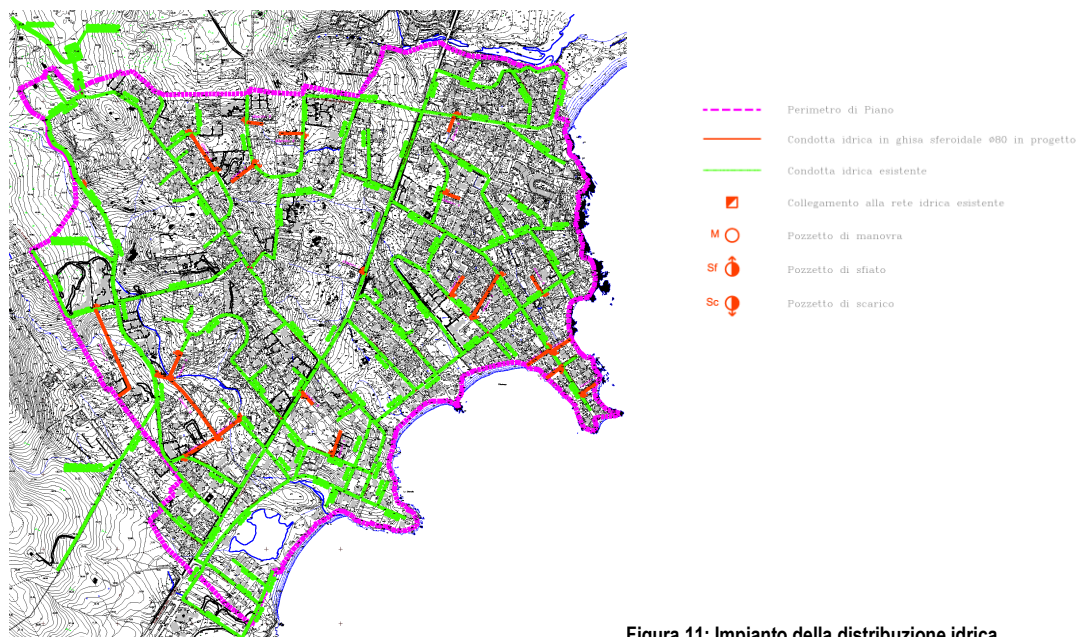


Figura 11: Impianto della distribuzione idrica

Tale impianto è quasi ultimato e ricopre l'intera estensione del PRU. Inoltre, la progettazione tiene in ferma considerazione i rami non ancora conclusi, intervenendo per garantirne l'ultimazione delle lacune infrastrutturali.

La rete delle acque reflue:

Questa infrastruttura è presente su quasi l'intera estensione del PRU di Pittulongu. Anche qui, la progettazione, interviene per coprire integralmente tutto il fabbisogno richiesto. È prevista l'installazione di circa 1980 metri di tubazioni in gres ceramico di diametro 200 da posare in opera sia nella viabilità esistente ed ultimata, sia in quella da ultimare.

5. IL PAESAGGIO DI PITTULONGU

Nel valutare il Paesaggio del quartiere di Pittulongu è necessario verificare la sostenibilità urbana dello stesso attraverso l'interpretazione dei seguenti aspetti:

- a. caratteristiche qualitative e quantitative degli elementi di paesaggio: vegetazione, fauna e zone umide;
- b. l'uso della risorsa **suolo**;
- c. le tipologie edilizie.

A *Caratteristiche qualitative e quantitative degli elementi di paesaggio: vegetazione, fauna e zone umide.*

Dalla cartografia sono evidenti superfici occupate da vegetazione naturale, anche di pregio naturalistico e paesaggistico, che rientra nella categoria Boschi di Latifoglie è la vegetazione naturale, che caratterizza le zone umide in particolare lo stagno denominato “Lo Squalo”, rappresentata dalle categorie “Canneti, tifeti, fragmeti” e “Vegetazione acquatica salmastra”. Le restanti aree “verdi” sono per lo più rappresentate da Praterie perenni a prevalenza di asfodelo e Praterie xerofile annuali e naturali.

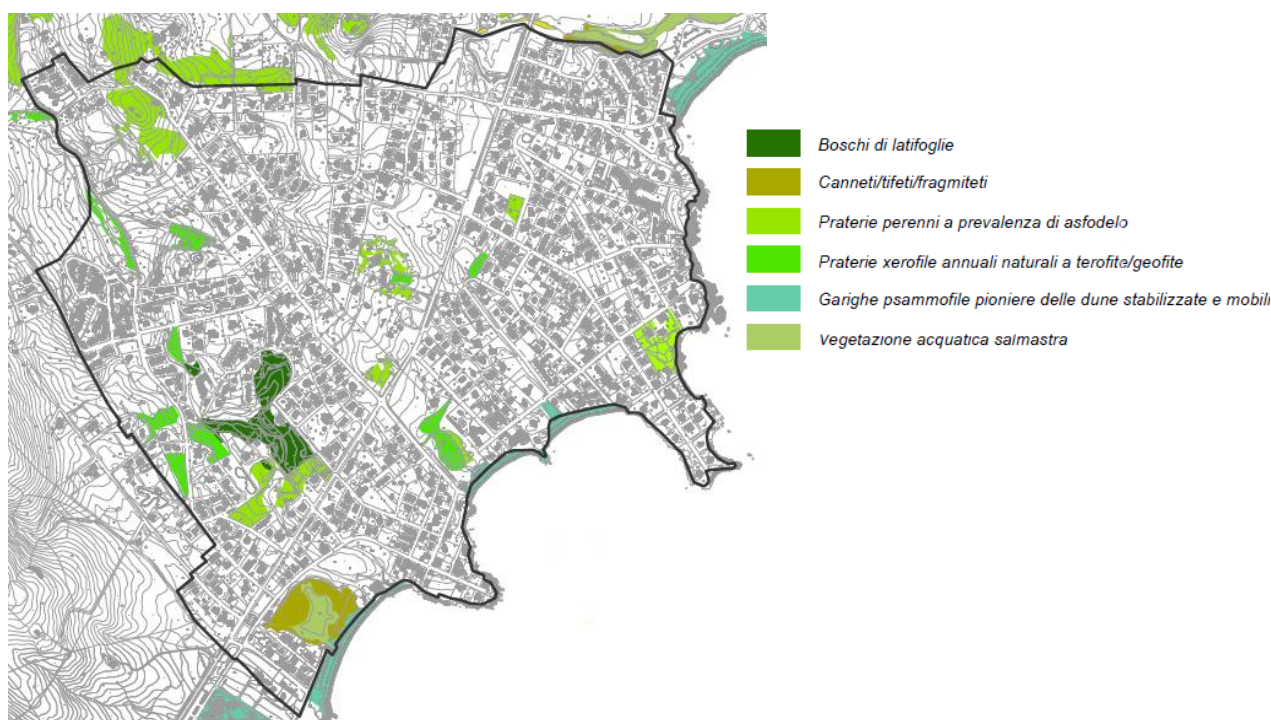


Figura 12: Carta della vegetazione.

Per quanto riguarda la fauna, insediata negli habitat vegetazionali sopra descritti, si presenta frammentata e limitata numericamente considerando il forte processo di urbanizzazione che ha interessato l'area; tuttavia sono presenti specie di rilevante interesse faunistico se non limitatamente alle zone umide.

In generale analizzando le superficie “naturali” di pregio, quali zone umide e sistemi dunali si può affermare che nel tempo, analizzando il materiale ortofotografico dal 1954 al 2011, quest'ultime sono diminuite.

Gli elementi paesaggistici analizzati presentano, come si evince dalla tabella, un trend negativo: nello specifico i sistemi dunali, ben evidenti nelle ortofoto del 1954 che si riduce negli anni ai soli litorali denominati “*Il pellicano*” e “*Mare e rocce*”. Il sistema dunale lascia il posto ad un’area umida che nei decenni successivi scompare del tutto. È presente un’unica zona umida ubicata nel settore sud del quartiere di Pittulongu, lo stagno de “*Lo Squalo*”.

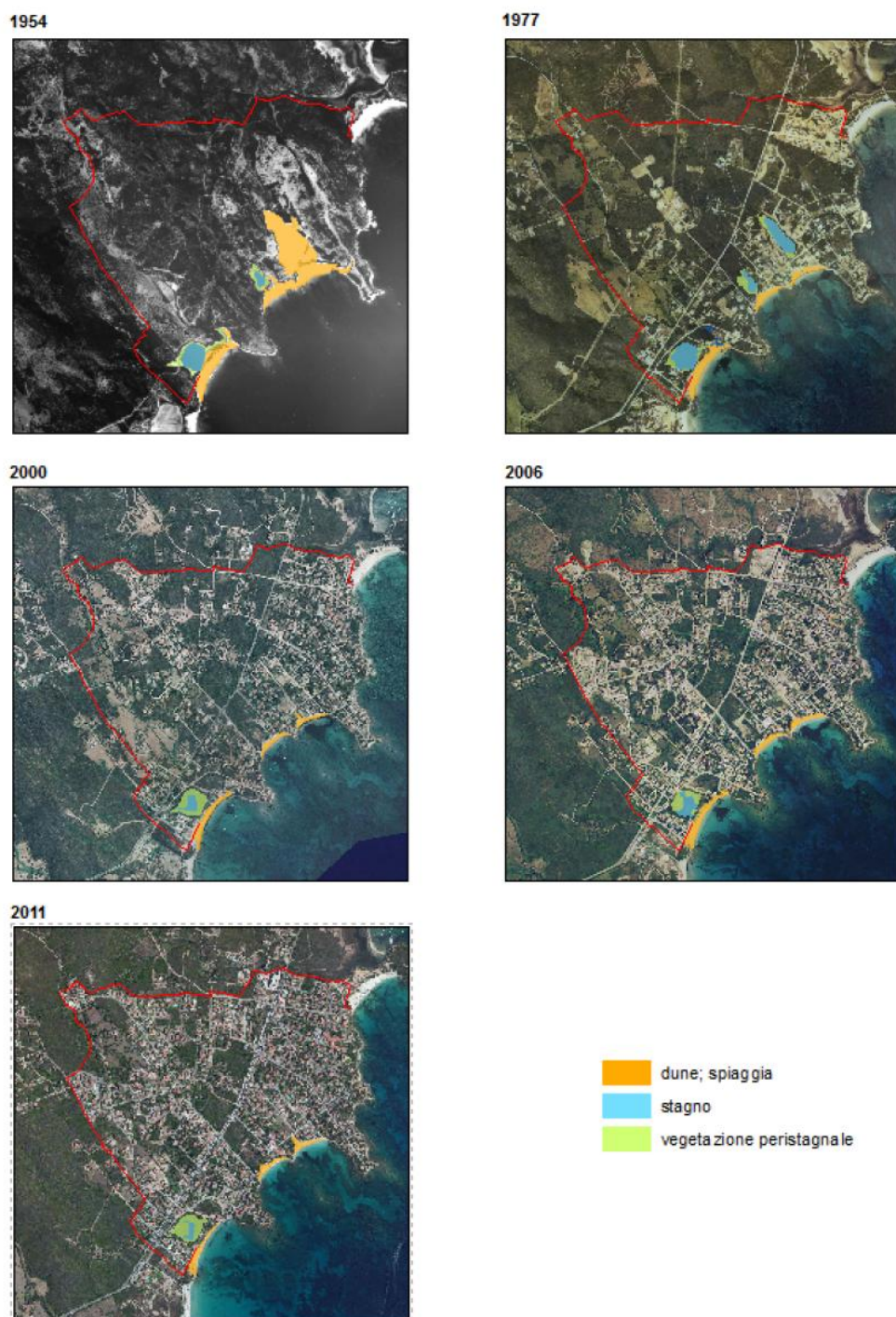


Figura 13: Evoluzione delle zone umide, sistemi dunali. Stralcio dal Rapporto Ambientale, Prof. Geol. Scanu Giuseppe.

Ad oggi le aree non edificate interessate dalla presenza di vegetazione naturale, in gran parte destinate alle Aree di Interesse Territoriale e agli standard, potranno essere tutelate se manterranno un uso compatibile con il mantenimento degli habitat presenti.

B. Uso della risorsa **suolo**

In questo aspetto si analizzano le modalità di copertura ed uso del suolo seguendo due approcci metodologici.

Il primo è relativo al profilo urbano, ovvero come la frazione di Pittulongu si dispone sul territorio e come sono distribuiti i volumi. Il secondo è relativo alla modalità con cui tale profilo si è evoluto nel tempo, attraverso la ricomposizione del territorio urbano attraverso l'analisi delle orto-fotografie a partire dalla comparazione 1954 – 1977 e 2000 - 2006. Le figure 5 e 6 mettono in evidenza la progressiva antropizzazione e la modalità di sviluppo dell'insediamento urbano.

A partire dal 1954 l'area si presenta intonsa. Successivamente, nel 1977, l'insediamento si sviluppa soprattutto a sud della strada provinciale.

Nei periodi successivi si completano i piccoli quartieri insediati nelle colline più interne nei pressi della provinciale e la nascita e l'ampliamento di nuovi a nord della stessa. Per quanto concerne il profilo dell'insediamento, si legge chiaramente l'incidenza svolta dalla presenza della strada provinciale che ha operato, almeno inizialmente, come limite fisico separando il comparto in due entità:

- *quella a valle*, da destinare alla balneazione, ove si è concentrato maggiormente l'interesse edificatorio soprattutto nella fase iniziale;
- *quella a monte*, più distante dalla linea di costa e occupata solo in tempi successivi dopo l'esaurimento dei lotti a mare.

La variante al PRU vuole assolutamente eliminare, virtualmente, tale limite fisico cercando di ricongiungere le due parti, che generano il piano stesso, dotando di servizi primari tutte le aree che andranno ad essere occupate da abitanti residenti.

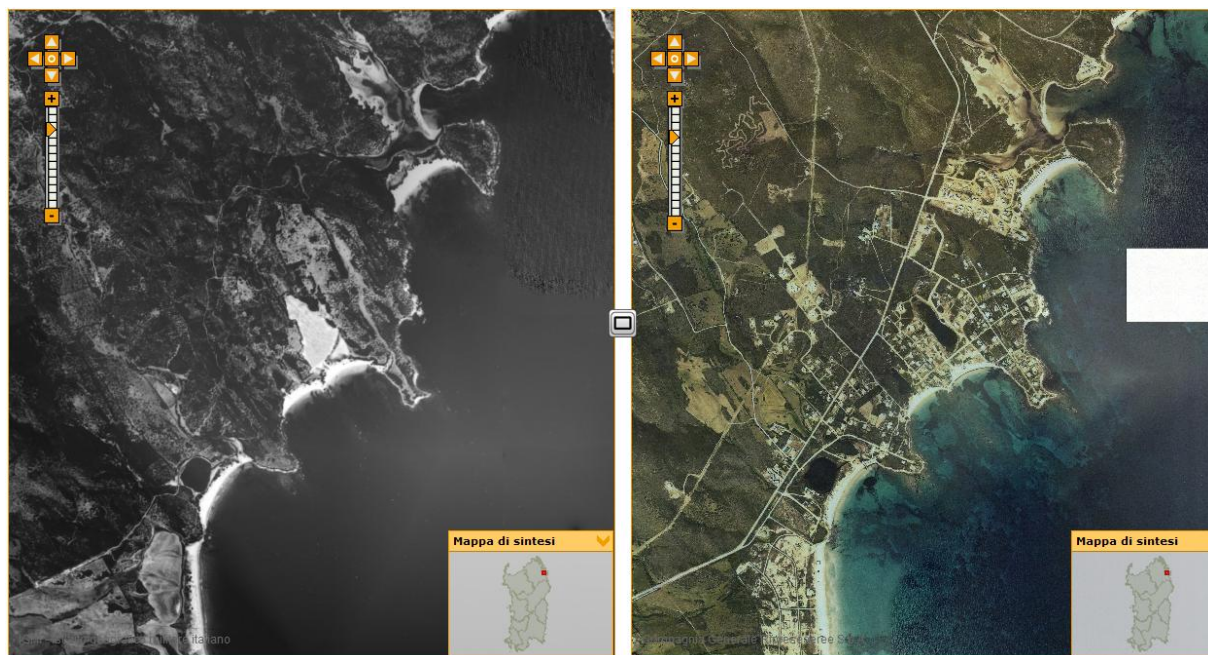


Figura 14: Evoluzione dell'insediamento di Pittulongu dal 1954 al 1977

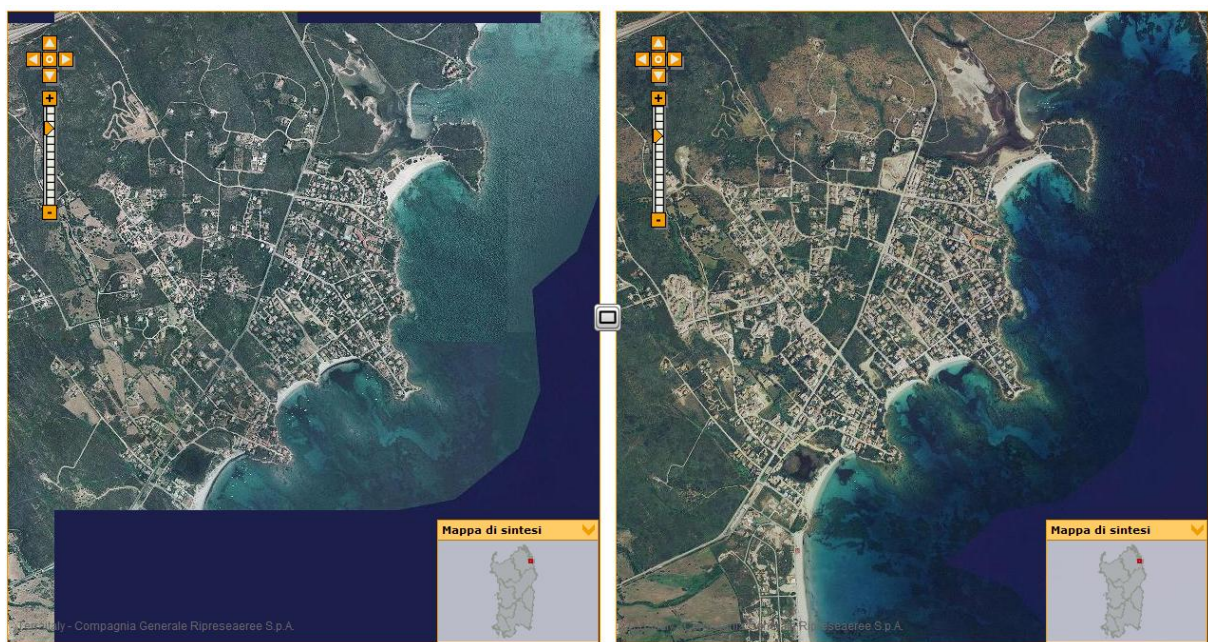


Figura 15: Evoluzione dell'insediamento di Pittulongu dal 2000 al 2006

Il settore a sud della provinciale, a parte le aree al momento non edificate che tuttavia risultano essere una porzione abbastanza piccola, presenta un processo insediativo quasi concluso.

Appare dominante la geometria del reticolo viario che ha tenuto banalmente conto della necessità di collegare un elemento lineare (la strada provinciale) con l'articolazione costiera che, per via della barriera naturale, consta di un maggior numero di vie "cieche".

Lo stesso motivo guidato dalla geometria stradale si ritrova nel quartiere a monte, interessato da una viabilità sviluppata a tratti pressoché a "pseudo-raggiera" e a tratti in maniera confusionale e difficilmente racchiudibile in un di-

segno “geometrizzato”, evolutesi cercando di raggiungere o di dipartirsi dalla spina dorsale della viabilità, che attraversa longitudinalmente l'intero Piano, provinciale per poi adeguarsi alle morfologie interne che hanno condizionato il vero e proprio insediamento all'interno dei lotti. Sono proprio questi ultimi, difatti, che in tutti questi anni hanno pilotato l'evoluzione di questa intera zona.

Dalle immagini sopra riportate scaturiscono, soprattutto per quanto concerne l'anno 2006, delle aree inedificate denominate dal PRU come AIT (Aree di Interesse Territoriale). In seguito, nella descrizione degli interventi contemplati dal piano, tali zone verranno meglio definite.

Nel settore a monte della strada provinciale, si denotano caratteri originari con le topografie rese bene evidenti dalle superfici articolate delle emergenze granitiche e dalle depressioni incise che danno luogo ad una particolare articolazione collinare, tutto sommato assai caratteristica. Ad oggi, le aree ancora interessate da vegetazione, unitamente alle radure a prato o a pascolo, spezzano la compattezza urbana della frazione, contribuendo a qualificare tutto il sistema insediativo.

Un sistema relazionale diffuso pare quindi essere quello leggibile dall'organizzazione dello spazio di Pittulungu, che segna tangibilmente il paesaggio quasi a graduare la presenza dell'edificato che va scemando verso l'esterno fino a disperdersi nella macchia nelle appendici urbane esterne al perimetro della variante.

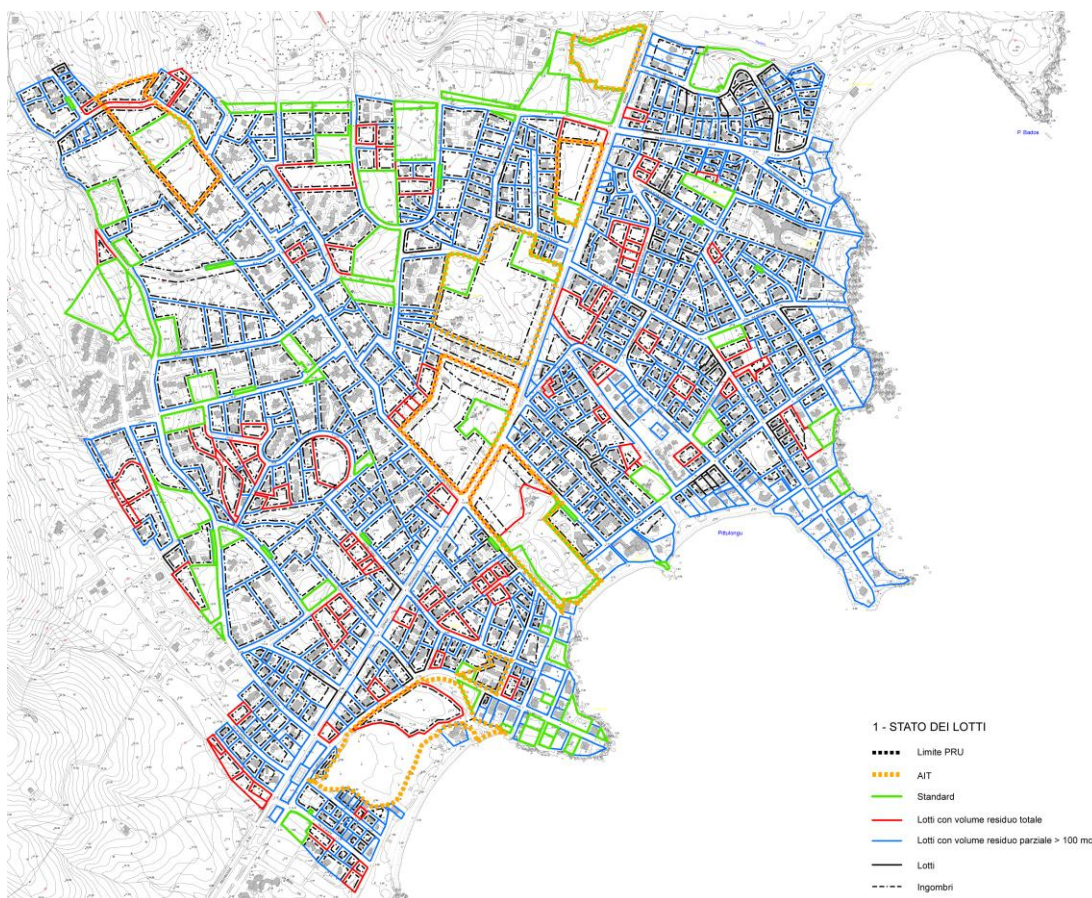


Figura 16: Tavola dello stato di fatto dei lotti liberi e non

C. *Le tipologie edilizie.*

Per quanto concerne le tipologie edilizie, da cui si possono ricavare direttamente indicazioni sulle “modalità costruttive” che hanno dominato l’area, si evince chiaramente come il tutto sia stato incentrato sulla “improvvisazione” progettuale; questo, anche se per le tipologie edilizie qualcosa può certamente essere riconosciuto come vedremo più avanti, è chiaro soprattutto per l’aspetto meramente urbanistico.

Come si evincerà nel proseguo del discorso, sono state adottate soluzioni tipo villa o casa singola nate per altri contesti paesaggistici o ambientali con scarsa considerazione della tipologia locale. Una qualità architettonica mutevole e genericamente variabile, priva di regole e di canoni. Ciò vale anche per quanto concerne le scelte riguardanti i materiali utilizzati e le tecniche costruttive, nonché per l’efficienza energetica e la salubrità. Né sembra che l’intervento del PRU, dopo la sua entrata in vigore dal 1996, abbia avuto la forza di cambiare quel destino di improvvisazione qualitativa che aveva già caratterizzato “urbanisticamente” la frazione, se non imponendo alcuni parametri classici, quali altezze massime alla linea di gronda, ecc. il sistema insediativo utilizzato per il PRU di Pittulongu sembra non voler ripercorrere la traccia atavica tracciata dalla città di Olbia. Per questo motivo, e per il fatto di aver preferito realizzare un agglomerato più rispondente ad una visione “bucolica”, in quest’area non si riscontra una precisa trama insediativa regolare; in sostanza appare chiara la completa assenza di un “progetto urbano”.

A perorare quanto fin qui ammesso, vi è anche il riscontro delle aree da destinare a standard urbanistici e alle urbanizzazioni primarie e secondarie. L’orografia del terreno non riporta particolari difficoltà nella costituzione degli spazi da riservare al pubblico utilizzo, tuttavia, ad oggi si è costretti a reperire tali aree tra l’edificato esistente. A fare da padrona è stata la parte privata amplificando i frazionamenti terrieri esistenti.

La tipologia, elemento distintivo principe di una tipica area geografica; nella realtà di Pittulongu, è caratterizzata da architetture unifamiliari, bifamiliari o a schiera, preferibilmente nell’area centrale del lotto, favorendone un inserimento che possa godere “visibilmente” della presenza del verde privato che generalmente circonda l’edificio. In generale, le condizioni che caratterizzano le cellule edificate sono state dettate dalla proprietà privata a scapito degli spazi pubblici fondamentali.

In proposito, le tipologie storiche tipiche galluresi, venivano generalmente costruite in aderenza e si sviluppavano su uno o più piani fuori terra; queste, inoltre, erano caratterizzate, normalmente, dalla presenza su uno o più lati degli spazi pubblici, strade e piazze. Diversamente, nelle aree agricole e pastorali, lo stazzo aveva il compito di fornire un alloggio al proprietario e dargli la possibilità di controllare, da un luogo ben riparato, i terreni privati che circondavano lo stazzo stesso, ma erano perlopiù ad un unico piano fuori terra.

Le “tipologie” utilizzate nel PRU, poste a confronto con quelle storicamente conosciute e riconosciute, denotano di aver usufruito di alcune peculiarità sia dell’una che dell’altra tipologia appena richiamate; in particolare, da un lato, si sfrutta lo sviluppo prevalentemente verticale (su più piani fuori terra) posizionando preferibilmente al centro le costruzioni all’interno del lotto, versione questa più caratterizzante l’area agricola precedentemente richiamata.

La variante al PRU di Pittulongu vuole garantire una maggiore valorizzazione dello stato dei luoghi esistenti, inoltrando dei seri vincoli edilizi e costruttivi da un lato, come le altezze massime le distanze minime etc., e criteri di permeabilizzazione del territorio che dovranno onorare il più possibile la presenza della vegetazione che dovrà essere contemplata già in fase di realizzazione progettuale.

All'interno delle Norme Tecniche di Attuazione, infatti, viene riscontrata la necessità di incorporare il concetto di "conservazione" che dovrà essere necessariamente applicato a quelle aree che allo stato attuale si ritrovano edificate che "pur avendo, di norma, una volumetria realizzata sulla base di parametri differenti da quelli posti a base della progettazione di piano, sono tuttavia ritenute compatibili con il Piano stesso e quindi non necessitano di interventi demolitori o modificativi", aggiungendo che "gli interventi, estesi all'intera Unità Edilizia devono comunque avvenire nel rispetto delle prescrizioni di Piano ed in particolare, ove necessario, devono prevedere l'adeguamento dell'aspetto esteriore dei fabbricati alle prescrizioni di Piano e la eventuale rimozione di elementi architettonici indicati incompatibili".

Tra gli elaborati che il Piano richiede in fase di presentazione delle richieste progettuali oggetto di Concessione, vi è anche quello della planimetria che, oltre essere presentata in adeguata scala grafica riportando le dimensioni, gli ingombri, le distanze dai confini e dagli altri fabbricati eventualmente presenti, dovrà rappresentare l'andamento altimetrico dell'area e la sistemazione delle porzioni non edificate con la precisa indicazione delle parti che ospiteranno alberi, prati, giardini e coltivi, e di tutte le opere di sistemazione antropica quale recinzioni, pavimentazioni, eventuali arredi fissi. A questo proposito, le NTA del PRU, dedicano un articolo, precisamente il 5.9, che vuole indirizzare prima e controllare poi quelle che sono le sistemazioni delle aree esterne, per le quali si intendono anche i distacchi o gli arretramenti dei fabbricati stessi, che dovranno essere sistemate "a verde o a giardino in modo da garantire la migliore qualità dell'ambiente urbano. Le aree dovranno essere sistemate seguendo il loro naturale andamento e preferendo le sistemazioni in pendenza ai terrazzamenti con murature o gradoni che comunque non devono avere altezza superiore a un metro". *Oltre questa incisiva indicazione, o meglio prescrizione, si impone che "si dovranno conservare le alberature d'alto fusto esterne al perimetro del fabbricato nonché le emergenze rocciose caratterizzanti il territorio. Nelle sistemazioni a verde si dovranno preferire le essenze della macchia mediterranea.* È consentito, in sede di progetto, prevedere una modifica del terreno circostante il fabbricato e delle aree costituenti il distacco o arretramento per adattarlo alla migliore soluzione progettuale purchè la differenza fra la quota del terreno naturale e quella di progetto non sia in alcun punto maggiore di un metro e mezzo".

Tutti gli allacci che dovranno servire gli edifici progettati come l'acquedotto, la rete elettrica, la rete telefonica, la rete fognaria, andranno indicati nella planimetria generale. Quanto fin qui riportato dovrà essere accompagnato da un'adeguata documentazione fotografica, oltre che dello stato di fatto dei lotti interessati, delle eventuali presenze arboree e/o naturalistiche di pregio.

A tutela delle caratteristiche costruttive e materiche della zona in oggetto, verrà obbligatoriamente richiesto, sempre in fase di presentazione progettuale, che tutti i prospetti dell'opera indichino adeguatamente le aperture ed i relativi infissi, i materiali con cui verranno realizzati, la scelta dei cromatismi che caratterizzerà l'intera costruzione com-

prensiva degli infissi stessi, le eventuali zoccolature, delle eventuali insegne, delle balaustre e comunque delle opere in ferro in generale, delle coperture con la relativa pendenza e le eventuali tegole che si vorrebbe utilizzare, dei pluviali in vista e soprattutto dei volumi tecnici che saranno comunque assoggettati all'impatto visivo all'interno dell'ecosistema.

La relazione illustrativa, invece, dovrà stabilire in maniera chiara ed esaustiva le caratteristiche che scaturiranno dalla qualità dei materiali prescelti, e le dosature che questi dovranno rispettare una volta impiegati nella costruzione stessa.

In qualunque intervento ricompreso all'interno della perimetrazione del PRU, è bene rammentarlo, sarà soggetto, in ogni caso di trasformazione dei luoghi, del territorio e del paesaggio, al preventivo rilascio del Nulla Osta Paesaggistico ai sensi del D. Legislativo 22/01/2004 numero 42 con i contenuti indicati nel DPCM del 12/12/2005, che, oltre richiedere tutti gli elaborati fin qui elencati, necessiterà della Relazione Paesaggistica a firma di un tecnico abilitato con le necessarie simulazioni fotografiche con adeguati fotorendering dell'intervento in questione sia da punti di vista pubblici che privati. Tali immagini fotostatiche delle simulazioni virtuali preintervento, dovranno dirimere ogni dubbio concernente la validità dell'intervento stesso che dovrà intervenire con il minimo impatto ambientale.

In un'area di forte interesse turistico in cui ancora è prevista la realizzazione di oltre 200.000 mc, è evidente la necessità di guidare la qualità architettonica, se non artistica, delle future costruzioni. Sono ovviamente assenti tutte le prerogative che porterebbero a parlare di comfort urbano, il che conferma sia la nascita della frazione in tempi in cui dominava l'improvvisazione piuttosto che la razionale urbanistica, e soprattutto la scarsa presenza di residenti rispetto all'edificato, che porta a una diminuzione della pressione su alcuni elementi del vivere urbano che invece oggi sono da tutti richiesti. È proprio la quasi completa assenza di residenti e domiciliati, soprattutto nel periodo così detto di "bassa stagione", che ha generato un "vulnus" della proposta dei servizi fondamentali affinché potesse innescarsi quel processo per cui ogni abitante fosse attratto dalla proposta e non semplicemente dalla mera "cubatura", per altro spesso vuota o semi-vuota. Come dire che il disperdersi dei residenti in uno spazio urbano assai vasto rispetto al loro esiguo numero, soddisfa a priori quelle esigenze che sono invece caratteristiche in un nucleo abitato intensamente popolato.

Altro tema di notevole importanza, a questo punto della presente, è la valutazione degli isolati all'interno dell'estensione del Piano stesso.

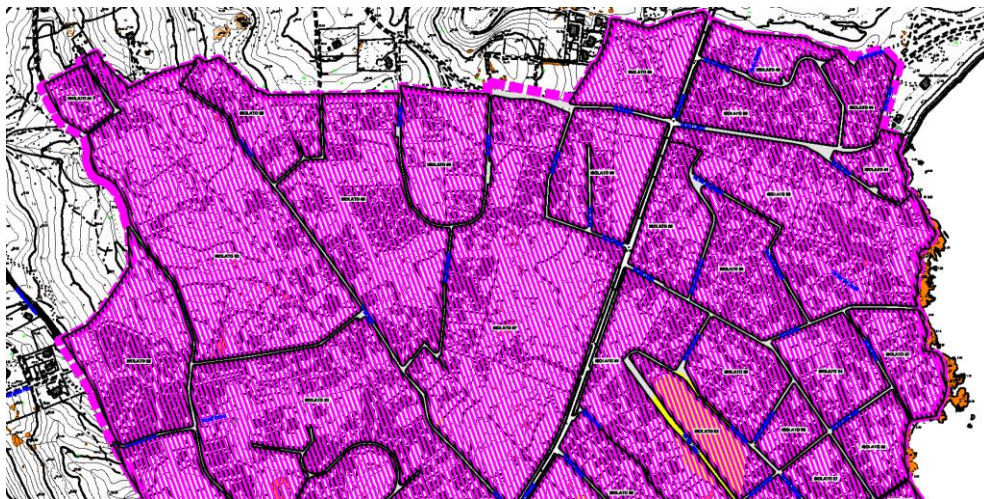


Figura 17: PRU, isolati Nord

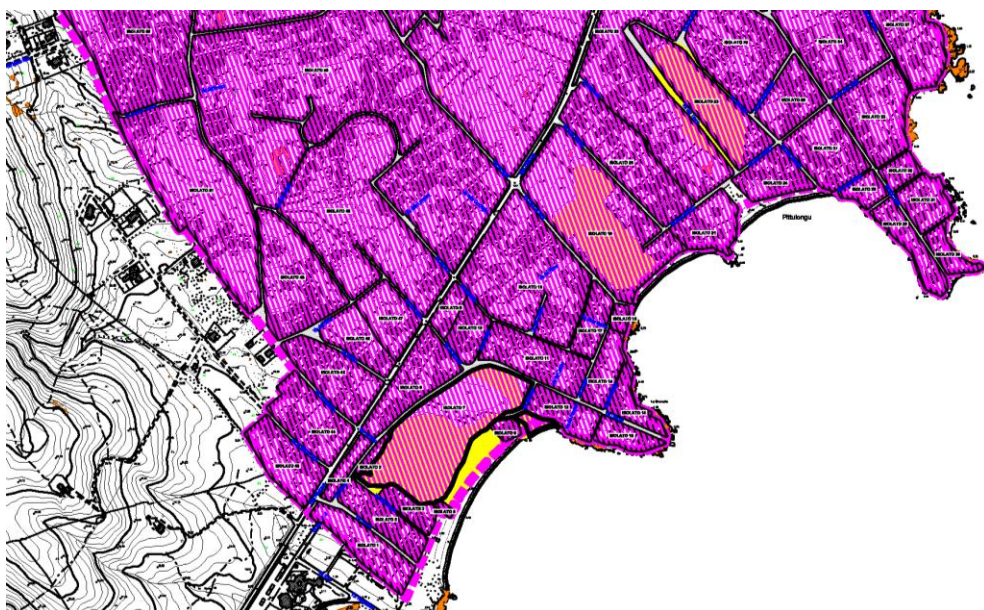


Figura 18: PRU, isolati Sud

Come si evince dalle immagini di cui sopra, gli isolati individuati all'interno del PRU sono composti da un'occupazione dei lotti eterogenea. Le unità edilizie esistenti, spesso, più che interessarsi ad una visione complessiva dell'immagine restituita, soprattutto dagli spazi pubblici, hanno contribuito a produrre più immagini individuali accostate. Con l'intervento proposto e sulla base di quanto riportato nelle NTA del PRU si vorrebbe in futuro controllare a priori quanto proposto progettualmente.

La realtà che costituisce lo stato attuale della zona perimetrata come "PRU" Pittulongu, incorpora differenti modalità costruttive. Le tipologie edilizie unifamiliari e bifamiliari ricadono, in linea di massima, all'esterno delle zone denominate dal piano stesso AIT (Aree di Interesse Territoriale), ambiti specificatamente individuati nel Piano che per dimensione, ubicazione o caratteristiche costituisce un'opportunità di intervento significativa ai fini del disegno urbano (articolo 2.1, definizione di Lotto e di Area di Interesse Territoriale, NTA PRU): all'interno di tali zone, sono state concentrate quelle tipologie costruttive più significative in termini volumetrici.