



1. Insediamento diffuso residenziale-turistico sui rilievi a nord di Olbia. Sullo sfondo il golfo di Olbia, l'area portuale e il fronte urbano. In evidenza il paesaggio dei graniti della Gallura e il rapporto instaurato dalle nuove infrastrutture viarie con il paesaggio locale.

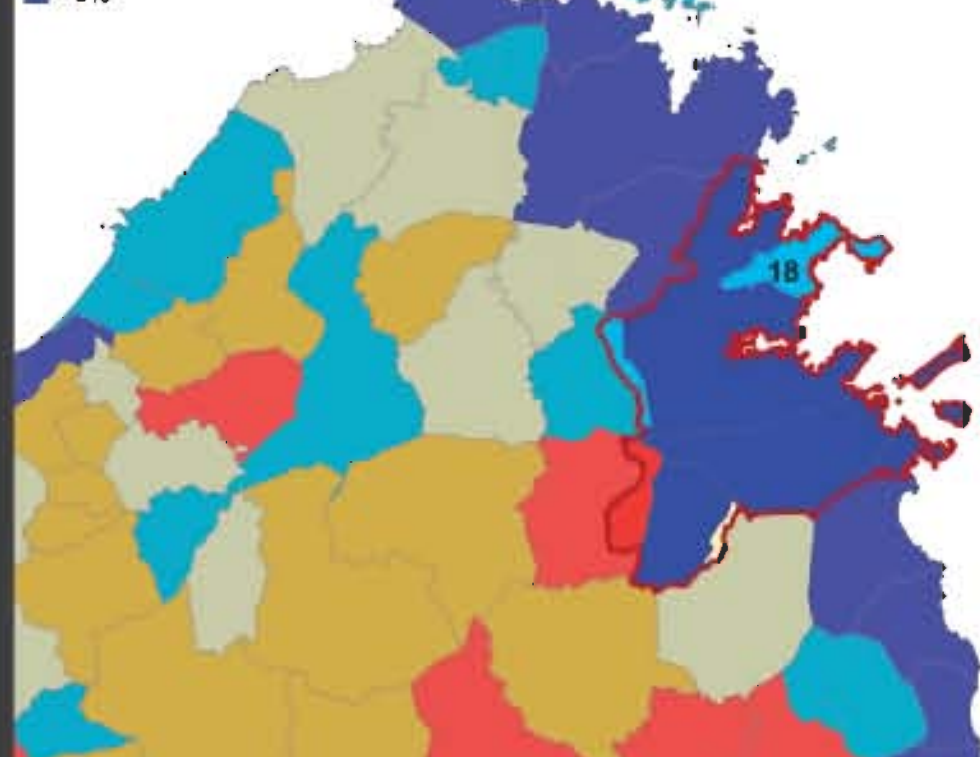
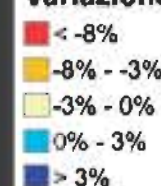


2. Paesaggio delle infrastrutture: l'attraversamento ferroviario del centro abitato di Olbia definisce aree di margine all'interno nel tessuto urbano. Queste presenze storiche disegnano un centro città che non risponde più alle esigenze urbanistiche attuali, legate anche ad un vertiginoso sviluppo economico, ma che trasmettono ancora la sua originaria semplice immagine di com'era.



3. Sistema portuale di Olbia sullo sfondo del golfo. Stazione marittima passeggeri e banchine commerciali costruiscono un paesaggio urbano di limite e di transizione.

Variazione di Popolazione 1991+2001



Fonte: ISTAT - Censimento della popolazione e delle abitazioni, 2001

ASPETTI DEMOGRAFICI E SOCIO - ECONOMICI

I comuni considerati presentano ritmi di crescita demografica tra i più elevati a livello regionale. Arzachena, Golfo Aranci, Olbia e San Teodoro registrano negli ultimi anni tassi di variazione geometrici annui superiori al 20%: Olbia mostra i valori più elevati (tra il 1961 e il 1991), mentre per San Teodoro i tassi di variazione più alti si concentrano nel periodo 1971 - 2001. Unica eccezione dell'Ambito è rappresentata da Monti (-10% annuo tra il 1991 e il 2001).

I principali settori di attività dell'Ambito sono rappresentati dai servizi e dal settore turistico. Ha mutato di poco la propria tendenza, mantenendo stabile il valore relativo medio con un numero di addetti pari a circa 24.000 unità. Gli addetti nell'industria sono maggiormente presenti nelle aree tradizionalmente legate al settore delle costruzioni (2.720 di cui 1.806 nella sola Olbia), della cantieristica navale e aeronavale, delle attività artigianali e dei servizi. Il tasso di crescita medio annuo delle unità locali risulta in crescita (+1,6%) rispetto al dato medio regionale (+0,75%).

Per quanto riguarda il settore turistico l'Ambito si caratterizza per la diversificazione dell'offerta ricettiva e per la stabilità delle presenze nel settore alberghiero di classe superiore.

INDIRIZZI PER IL PROGETTO

Il progetto per l'Ambito assume il riconoscimento dei principali elementi ambientali e infrastrutturali del paesaggio che governano le dinamiche insediative e condizionano la fruizione delle risorse. Il progetto 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.

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 di contorno, la

tessitura 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 fruizione ed un utilizzo collettivo delle risorse nel rispetto degli elementi ecosistemici è prevista attraverso un riequilibrio 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 minori antistanti.

Il rafforzamento della connessione spaziale e paesaggistica sull'asse Olbia-Cugnana, finalizzata a recuperare l'identità storica e geografica dei luoghi portuali, è intesa 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 Olbia non può scindere il suo sviluppo urbano dalla struttura portante dell'insediamento, 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, la connessione con le aree di interesse ambientale presenti nelle

fascie pedecollinari e le preesistenze storico-archeologiche. La conservazione dei "cunei verdi" e degli spazi vuoti, delle aree agricole periurbane 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'edificato.

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 Padrogianus, Rio Castangia, Rio Nannuri, Rio sa Conciaredda, Rio Maronzu, Rio Pinnittacci, Rio la Jacca Vecchia, Rio de

Caprolu, Rio Ua Niedda, Rio S. Mariadda, Rio de Seligheddu e delle zone umide delle foci del Padrogianus, dello stagno di Tartanelle e della Peschiera.

Il progetto dell'Ambito riconosce al centro abitato di Golfo Aranci e il porto la funzione di porta di accesso all'isola della Sardegna, individuando 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, la necessità di rientrare in azioni di conservazione e riqualificazione capaci di salvaguardare l'identità e la specificità geografica della penisola.

