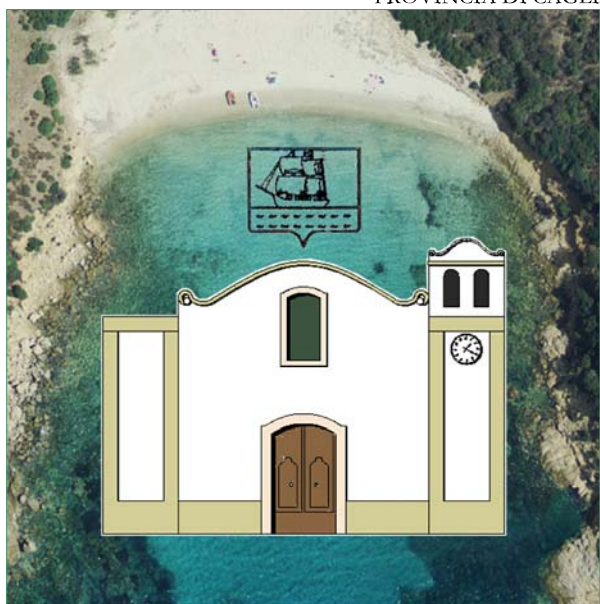


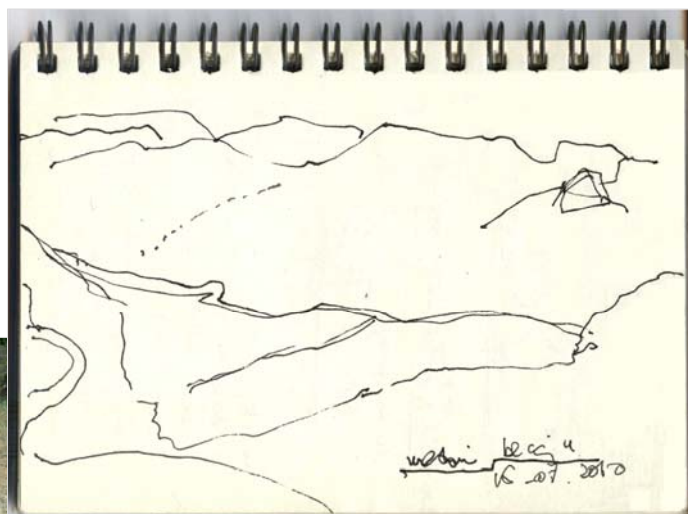
Comune di Domus de Maria

PROVINCIA DI CAGLIARI



## RICOGNIZIONE DELLO dello stato di attuazione del piano di LOTTIZZAZIONE EDEN ROCK

COMMITTENTI:  
Condominio Eden Rock



El. G  
Relazione  
Paesaggistica

PROGETTISTI

Arch. Luciana Betocchi  
Ing. Pier Luigi Petrucci

Supervisione Tecnica  
Ing. Luca Boggio

## ***Piano di Lottizzazione Eden Rock Ricognizione e Assestamento***

### **RELAZIONE PAESISTICA**

(ex Articolo 146, comma 3 del D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42)

-----ooo(O)ooo-----

## **1 Premessa: Lo Studio di Compatibilità Paesistico-Ambientale**

### **1.1 La tutela del Paesaggio in Sardegna**

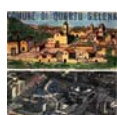
La Pianificazione territoriale paesistica<sup>1</sup> è stata avviata in Sardegna nel corso degli Anni Ottanta, a seguito dell'approvazione della Legge 8 agosto 1985, n. 431, meglio nota come Legge Galasso, concernente disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale, ed ebbe una sua prima conclusione nel corso del 1989 con l'entrata in vigore della Legge urbanistica regionale 22 dicembre 1989 n. 45, ss.mm.ii., con cui la Regione disciplinava "l'uso e la tutela del territorio regionale" [...].

Furono redatti e approvati 14 Piani territoriali paesistici, con distinti decreti del Presidente della Giunta, deliberati fra il 3 e il 6 agosto del 1993, [...]. La normativa dei Piani aveva efficacia vincolante per la fascia costiera e per le zone soggette a vincolo paesaggistico (ai sensi della Legge n. 1497/1939 e della Legge n. 431/1985)[...] I Comuni erano tenuti a recepire integralmente le prescrizioni dei PTP [...], in particolare dimezzando le volumetrie turistiche ancora realizzabili rispetto a quanto previsto dal Decreto Floris, eventualmente individuando vincoli più restrittivi in specifici ambiti. Sei di questi Piani Territoriali Paesistici furono annullati dal TAR Sardegna, nel 2003, dopo l'impugnazione ad opera dell'associazione ecologista Amici della Terra.

Nel mese di agosto del 2004, la Giunta regionale presieduta da Renato Soru, con l'approvazione della Delibera n. 33/1 del 10 agosto del 2004 avente ad oggetto Provvedimenti cautelari e d'urgenza per la salvaguardia e la tutela del paesaggio e dell'ambiente della Sardegna, avviava il processo legislativo e tecnico amministrativo che avrebbe portato all'approvazione del nuovo Piano Paesaggistico regionale della Sardegna, sanando così il vuoto giuridico amministrativo.

La storia recente della tutela paesaggistica regionale attinge alla Convenzione Europea del Paesaggio, adottata dal Comitato dei Ministri del Consiglio d'Europa a Strasburgo il 19 luglio 2000 a Firenze il 20 ottobre 2000; il documento si prefiggeva di promuovere la protezione, la gestione e la pianificazione dei paesaggi europei e di

1 ([http://gruppodinterventogiuridicoweb.files.wordpress.com/2011/05/ga\\_6\\_2011\\_paesaggio\\_sardegna.pdf](http://gruppodinterventogiuridicoweb.files.wordpress.com/2011/05/ga_6_2011_paesaggio_sardegna.pdf))



favorire la cooperazione europea. La stessa indica infatti esplicitamente la necessità di integrare la disciplina del paesaggio nell'insieme delle politiche di pianificazione del territorio, in quelle urbanistiche e in quelle culturali, ambientali, agricole, sociali ed economiche. [...]

Con il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio anche lo Stato italiano ha recepito in una propria definizione di paesaggio la Convenzione Europea. [...]. Nella stessa direzione si è mossa la Regione Sardegna con il suo Il Piano Paesaggistico Regionale, Primo ambito omogeneo – Area costiera. Il P.P.R, redatto in riferimento alla nuova disciplina paesaggistica introdotta dal Codice Urbani (*d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii.*) e approvato con delibera di Giunta regionale n° 36/7 del 05.09.2006, ha avviato un complesso processo di adeguamento degli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale di competenza comunale e provinciale.

Il PPR rappresenta il “principale strumento della pianificazione territoriale regionale”. Tale strumento ha voluto riconoscere le peculiarità del paesaggio della Sardegna attraverso un riordino delle conoscenze territoriali presenti, consentendo di leggere i segni particolari degli ambiti territoriali considerati in termini di vissuto e ambiente naturale, costituendo punto di riferimento per la pianificazione subordinata.

## 1.2 S.C.P.A. - natura e scopi -

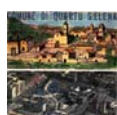
Lo Studio di Compatibilità Paesistico-Ambientale era stato introdotto nel quadro normativo regionale dall'articolo 15 delle “Disposizioni di omogeneizzazione e di coordinamento dei PTP” e successivamente precisato dagli artt. 9, 10 e 11 della “Normativa di attuazione del Piano territoriale paesistico”. Nello specifico l'art. 9 della norma, aveva previsto la redazione e approvazione di uno Studio di Compatibilità Paesistico-Ambientale (SCPA), quale basilare requisito di legittimità e di conseguente fattibilità tecnica dei progetti, piani e programmi suscettibili di esercitare un rilevante impatto paesistico ambientale negli ambiti di efficacia vincolante del PTP, anche con il compito di verificare alternative di localizzazione e di individuare concrete misure per l'eliminazione dei possibili effetti negativi o per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente.

Pertanto si procede alla redazione del presente documento a un livello di approfondimento dettato dalla normativa di riferimento e commisurato alle caratteristiche quali-quantitative dell'area di riferimento.

## 2 Stato dei luoghi e caratteristiche progettuali dell'intervento

### 2.1 Premessa

L'insediamento turistico-residenziale estensivo denominato "Eden Rock" si estende per circa 47 ettari in Comune di Domus de Maria, in Località “Sa Murta Bianca”. Il Complesso, quasi interamente stabilizzato, è dotato di opere di urbanizzazione primaria; i lotti sono perlopiù dotati di recinzione a giorno, già edificati per oltre due terzi. I fabbricati sono per la stragrande parte dotati di agibilità.



L'urbanizzazione comprende ampie zone destinate a verde collettivo, non attrezzato. Il sistema delle infrastrutture di servizio (*a rete e puntuali*) e la rete stradale interna sono da completare e mantenere. Non sono presenti servizi alla residenza.

Il complesso si articola in 109 lotti di cui circa il 79% (*n. 86*) con una superficie minima fino a 2.500 mq, il 16% (*n. 17*) con una superficie compresa fra 2.500 e 4.000 mq, e il restante 5% (*n. 6*) costituito da lotti ampi, nati dall'accorpamento di 2/4 unità di metratura standard. Restano inedificati 12 lotti. È eminentemente residenziale a carattere rado, ed è costituito da ville, per lo più unifamiliari, ed edifici complessi plurifamiliari. Sono altresì presenti fabbricati destinati al sistema premente ad uso idropotabile.

La tipologia prevalente è quella di abitazione unifamiliare isolata, semplice o binata; sono presenti anche edifici a schiera con annesse pertinenze, comuni o esclusive.

I giardini afferenti alle ville sono alberati e cespugliati con essenze ornamentali. Non tutti i lotti sono recintati integralmente. Sussistono ampie zone di proprietà privata, intercluse fra giardini, tenute allo stato naturale.

Il condominio dispone di aree e attrezzature comuni, consistenti in:

1. UNA RETE VIARIA di penetrazione e smistamento;
2. AREE A VERDE ad alto grado di naturalità tenute a verde spontaneo da destinare a standard urbanistici o a verde comune attrezzato condominiale;
3. LA RETE DI ADDUZIONE IDROPOTABILE, allacciata alla rete pubblica e spinta da tre stazioni prementi;
4. UNA STAZIONE ECOLOGICA posta in adiacenza all'ingresso della lottizzazione (*in comune di Pula*), a diretto contatto con la viabilità statale.

La dotazione volumetrica prevista dall'originario P.d.L. era pari a 47.493 mc, provvista che verrà elevata a 79.573 mc nel successivo Studio di disciplina. I subentrati strumenti urbanistici generali (PUC) del 2000 e del 2015 confermeranno la previsione di 79.573 mc. La volumetria residenziale a oggi esistente è pari a mc 58.964,3; detto volume corrisponde a circa il 74% del monte consentito.

L'insediamento è regolato, già dal 1972 dal "PIANO DI LOTTIZZAZIONE EDEN ROCK 1", mai convenzionato, in combinato disposto con il successivo Studio di disciplina delle zone F nonché le circolari dell'Assessorato regionale all'Urbanistica e del Corpo Forestale.

Nel tempo l'attuazione concreta dell'insediamento è stata frammentata in ragione di impedimenti naturali, l'episodicità degli interventi e l'avvicinarsi di atti normativi e interpretativi (*su tematiche parziali, di difficile interpretazione e talvolta contraddittori*) che ne ha comportato una attuazione parzialmente difforme agli originari elaborati progettuali.

A oggi l'insediamento manifesta la necessità di completare il proprio sviluppo, le trasformazioni a suo tempo pianificate oltre che di perfezionare il complessivo assetto tecnico-giuridico-amministrativo.





## 2.2 Ubicazione

L'urbanizzazione-condominio "Eden Rock" è sito nella fascia costiera meridionale dell'isola, all'interfaccia tra il litorale turisticamente attrezzato, l'agro e le pendici del complesso montuoso che racchiude a Ovest il golfo di Cagliari.

L'insieme si sviluppa in Comune di Domus de Maria, in località "Sa Murta Bianca", su un'area compresa fra la Strada Statale n. 195, "Sulcitana", e le pendici del complesso montuoso della Punta Sebera. In particolare, il complesso è delimitato: A SUD dalla S.S. 195 "Sulcitana", da cui l'insediamento prende accesso; A OVEST dalle pendici, boscate a macchia, del rio Gutturu Antiogu; A NORD dal versante di "su Baracconi" in contiguità alla Foresta Demaniale di Pixina Manna; sul lato EST SUD EST si interfaccia, nella parte bassa, con l'urbanizzazione "Capo Blu".

☞ Il confine amministrativo del Comune di Pula delimita per intero l'urbanizzazione a Est, a partire dal varco di accesso fino alla quota m. 232 s.l.m. di Medau Becciu.

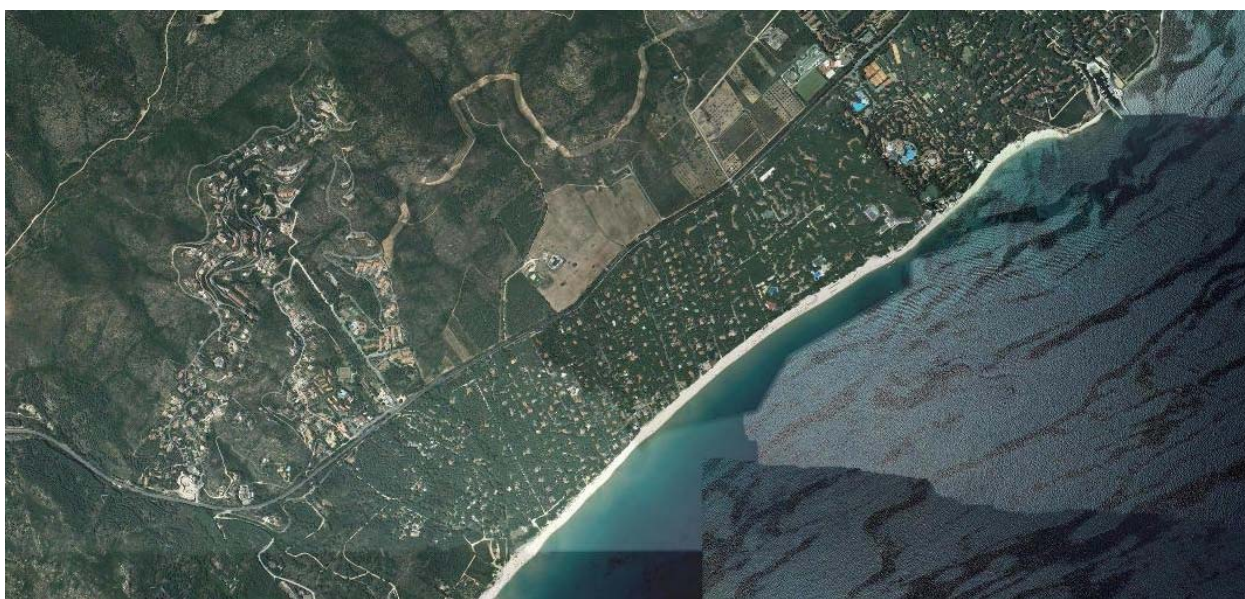


Figura 1 Ortofoto RAS 2008

L'edilizia esistente al contorno, oltre il confine con Pula, è costituita dalle lottizzazioni convenzionate "Capo Blu" e "Pinus Village" e dall'edilizia dispersa di frangia, a carattere residenziale turistico. Si tratta di ville isolate, con giardini alberati e cespugliati con essenze ornamentali.

Il condominio si innesta con il suo asse stradale al km 42 della Strada Statale 195 "Sulcitana", asse che garantisce il collegamento tra il Capoluogo, Teulada e la porzione costiera del Sulcis, passando attraverso i territori di Pula e di Domus de Maria.

\* \* \*



## 2.3 Lo stato attuale del bene paesaggistico interessato – il contesto e l'area di intervento

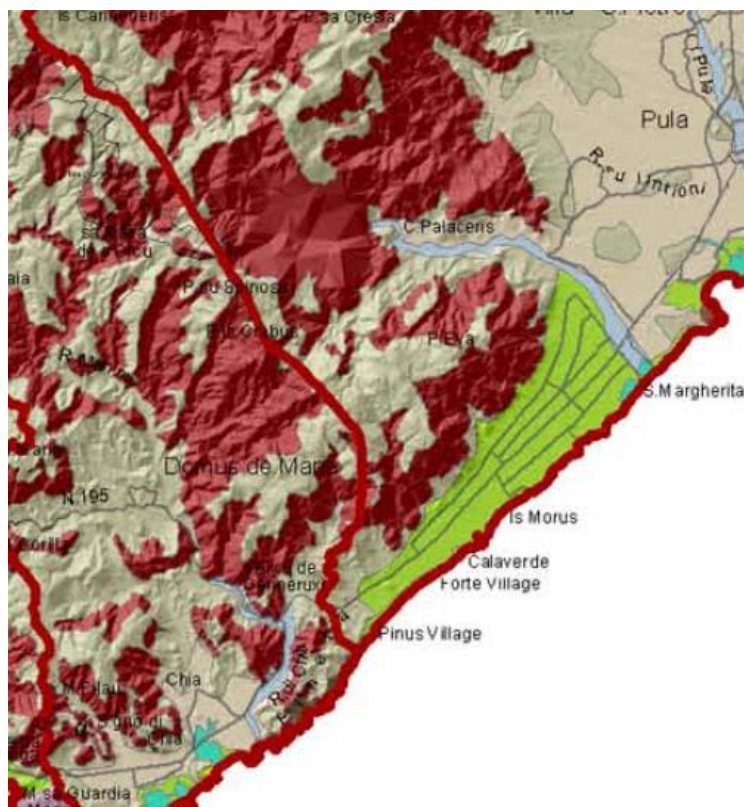
L'area interessata dalla lottizzazione risulta inclusa per la parte edificata nell'Ambito 2 –Nora, e nel 3 – Chia per le aree non edificate di cessione, individuati dal Piano Paesaggistico Regionale.

### 2.3.1 Gli Ambiti 2 e 3 e l'area di intervento

Volta per volta è indicata l'appartenenza della definizione all'ambito di competenza

“Si tratta di un Ambito di paesaggio fortemente caratterizzato da problematiche di relazione tra processi insediativi rilevanti (di infrastrutturazione di interesse metropolitano e regionale, di organizzazione della residenzialità d'area vasta, di valorizzazione e fruizione turistica delle risorse marino costiere e montane) e processi ambientali portanti.” (Ambito 2)

#### 2.3.1.1 Elementi e relazioni individuati dal Piano Paesaggistico



Sistemi orografici di versante

Sistemi di versante a elevata dinamicità morfoevolutiva

#### RELAZIONI ESTERNE FRA AMBITI

##### RELAZIONI COSTIERE

- RELAZIONI CON IL SISTEMA COSTIERO DI CHIA E CON L'AMBITO DEL GOLFO DI CAGLIARI per quanto concerne la fruizione turistico-stagionale e relative problematiche di riqualificazione della viabilità e della mobilità (Ambito 2);
- RELAZIONI CON L'AMBITO DI NORA E DEL GOLFO DI CAGLIARI da un lato e con L'AMBITO DEL GOLFO DI TEULADA dall'altro, per quanto attiene la fruizione turistico-stagionale e relative problematiche di riqualificazione della viabilità e della mobilità (Ambito 3).

##### RELAZIONI INTERNE

- RELAZIONI CON IL COMPLESSO ORO-IDROGRAFICO DEL MASSICCIO DEL BASSO SULCIS ed in particolare con i versanti interni del rilievo di Punta Sebera, per quanto concerne le dinamiche idrogeologiche e la continuità ecologica del sistema pedo-forestale (Ambito 3).





## 2.4 L'assetto ambientale dell'area di intervento

### 2.4.1 Forma planimetrica

L'insediamento, di forma allungata e vagamente rettangolare, si estende per circa 47 ettari e per circa 1,5 km di lunghezza su un insieme di crinali a monte della Statale n° 195.

### 2.4.2 Orografica e Altimetria

Orograficamente l'area si configura come un crinale principale, dalla quota di m 51 s.l.m. dell'innesto sulla Statale alla quota di m 230 della zona limite Nord, dal quale si diramano sei crinali in direzione Sud Est.. L'esposizione dominante La posizione dell'edificato è prevalentemente sulla cresta principale e a corona dei valloncelli verso Sud Est.

L'area in esame risulta panoramica verso il litorale costiero di S.Margherita di Pula e verso il mare di Chia.

### 2.4.3 Un territorio seminaturale trasformato in contesto turistico



Figura 2 Ortofoto R.A.S. 1968



Storicamente utilizzate da epoca storica per pascolo e legnatico, le aree di “Sa Murta Bianca” sono state in tempi recenti interessate da interventi di taglio, incendi e pascolamento intensivo.

A partire dal 1967-1969 gli originari habitat sono stati progressivamente sostituiti dall'intervento antropico edificatorio a mezzo di interventi edilizi, modesti ma disordinati, autorizzati con licenza edilizia dall'Amministrazione Comunale di Domus de Maria. Gli interventi edilizi, cominciati nel '69 hanno avuto un “boom” nel 1971.

Ancora nella ortofoto R.A.S. del 1968 il territorio di Eden Rock è totalmente libero da edificazioni; sono invece appena avviati gli insediamenti di S.Margherita di Pula. Si vede inoltre l'intervento di sistemazione idraulico-forestale, di rimboschimento con pini, appena avviato, che interessa la parte bassa al confine con la Statale.

IN DATA 25.11.1972 viene presentato al Comune di Domus De Maria il Piano di Lottizzazione poi approvato nel 1974, che definisce l'assetto del complesso (a meno di piccole difformità) e ne regola l'edificazione.

Nella successiva del 1977/1978 è invece già ben visibile la rete stradale, principale e secondaria, e una discreta quota di lotti edificati, soprattutto nella zona alta. È anche ben visibile l'insediamento di Capo Blu, e l'intensificarsi delle costruzioni nella pineta di S.Margherita.







Figura 3 Ortofoto R.A.S. 1977/1978



tau territorio architettura urbanistica

Viale Colombo 17, 09045 Quartu S. Elena - Ca - tel.0702356644 - port.. 333 6139223  
Via Foria 42, 80137 Napoli - tel. 081449444

e-mail: pierluigi.petrucchi@libero.it





Figura 4 Ortofoto R.A.S. 1997/1998



Figura 5 Ortofoto R.A.S. 2003



Figura 6 Ortofoto R.A.S. 2008



tau territorio architettura urbanistica

Viale Colombo 17, 09045 Quartu S. Elena - Ca - tel. 0702356644 - port. 333 6139223  
Via Foria 42, 80137 Napoli - tel. 081449444

e-mail: pierluigi.petrucchi@libero.it



Nel successivo periodo, documentato dalle foto dal 1998 al 2008, in un complesso già molto edificato, gli interventi di completamento sono puntuali.

#### 2.4.4 Presenza di elementi e caratteri di pregio

IL PIANO PAESISTICO REGIONALE (PPR) riconosce e disciplina una serie di aree di tutela paesaggistica. In particolare l'area in studio comprende i seguenti beni paesaggistici d'insieme:

- **FASCIA COSTIERA**<sup>2</sup> L'area in esame ricade all'interno della Fascia Costiera, perimetrata nella cartografia P.P.R.
- **AREE A FORTE ACCLIVITÀ (>40%);**
- **AREE DI INTERESSE NATURALISTICO ISTITUZIONALMENTE TUTELATE** tra cui si annoverano:
  - **IL PARCO GEOMINERARIO, AMBIENTALE E STORICO DELLA SARDEGNA** (*Altre aree tutelate*) che interessa la parte alta dell'area;

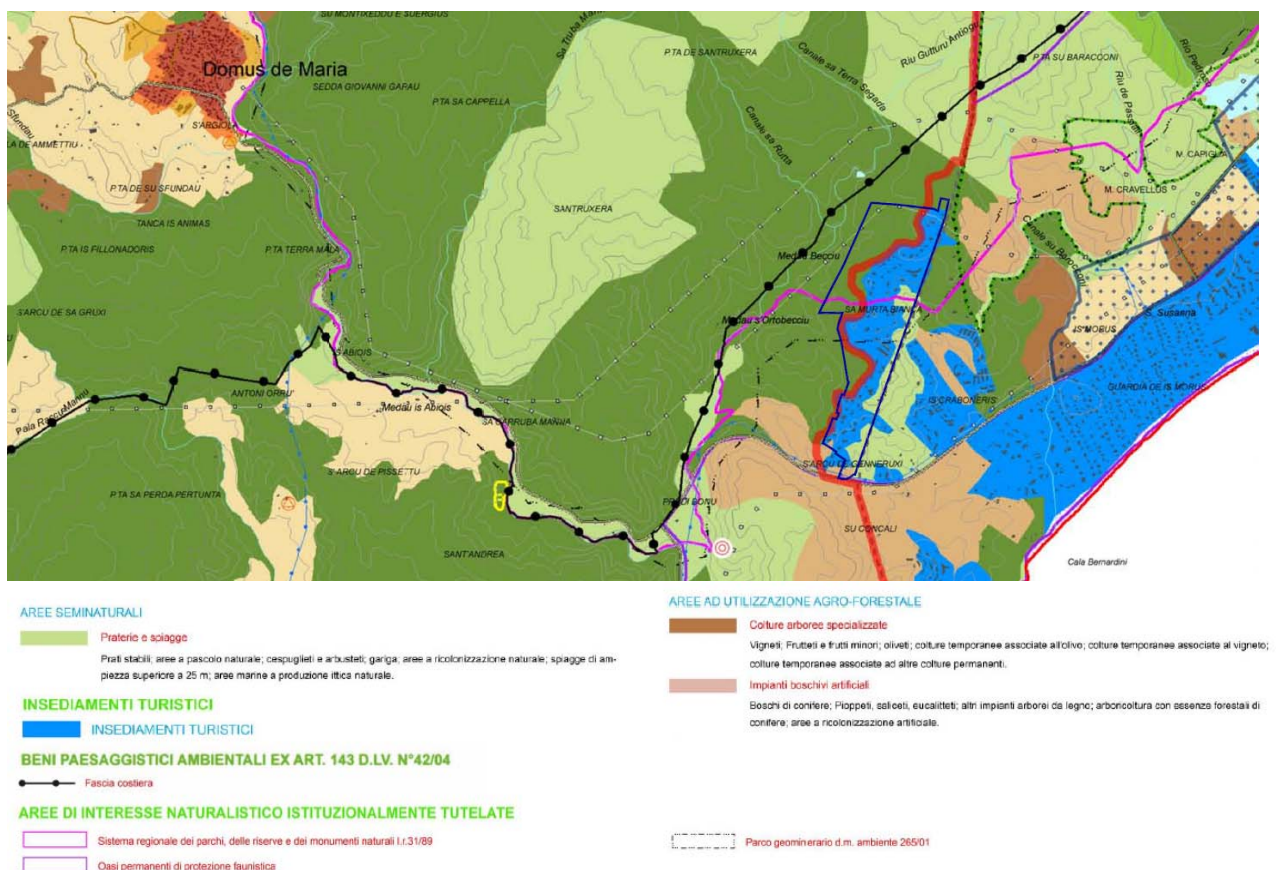


Figura 7 Stralcio del PPR relativo alla zona di intervento

Una quota pari a circa il terzo superiore dell'ambito urbanizzato ricade all'interno della perimetrazione proposta del PARCO NATURALE REGIONALE DEL SULCIS (*ex lege 31/1989*), mai istituito.

<sup>2</sup> "I territori della fascia costiera di cui al comma precedente, sono caratterizzati da un contesto territoriale i cui elementi costitutivi sono inscindibilmente interrelati e la preminenza dei valori ambientali è esposta a fattori di rischio che possono compromettere l'equilibrio dei rapporti tra habitat naturale e presenza antropica"





Figura 8 Stralcio del PPR relativo alla perimetrazione del Parco Geominerario.

L'area di lottizzazione risulta immediatamente tangente nella parte alta al confine di Pula con L'AREA DI GESTIONE FORESTALE EF 453 "PIXINAMANNA".

→ All'interno dell'area oggetto di intervento non ricadono altri beni o componenti paesaggistiche oggetto di tutela inclusi negli appositi elenchi del P.P.R.

Nel contesto di riferimento NON risultano presenti Aree e siti di Interesse Comunitario (ex art. 33 e 34 PPR) quali: Rete Ecologica Europea Natura 2000<sup>3</sup>; SIC (Siti di Interesse Comunitario Direttiva 92/43 CEE); ZPS (Zone di Protezione Speciale 79/409/CEE); Z.S.C. (Zone Speciali di Conservazione); NON risultano presenti altresì sistemi naturalistici di pregio.

Non esistono all'interno dell'area né nelle vicinanze alberi monumentali, edifici e manufatti di specifico interesse storico-culturale, né insediamenti storici, né aree di insediamento produttivo di interesse storico culturale

L'intera estensione di Eden Rock ricade interamente nella V zona dei terreni del Comune di Domus de Maria tutelati ex art. 1 R.D.L. 3267/1923 disciplinata dalla Determina Comandante Forestale n°48/05.

IL PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO ex L. 267/98 (P.A.I) ss.mm.ii riconosce e disciplina le aree di tutela idrogeologica. In particolare all'interno del perimetro di lottizzazione NON sono presenti:

- AREE DI PERICOLOSITÀ IDROLOGICA;
- AREALI A RISCHIO FRANA mappati dall'inventario dei fenomeni franosi (IFFI).

<sup>3</sup> direttiva 92/43/CE e direttiva 79/409/CE. Trattasi di "aree le cui risorse naturali necessitano di particolare cautela" istituite a partire dalla prima metà degli anni '90, nell'ambito di iniziative scaturite dall'UNCED 92





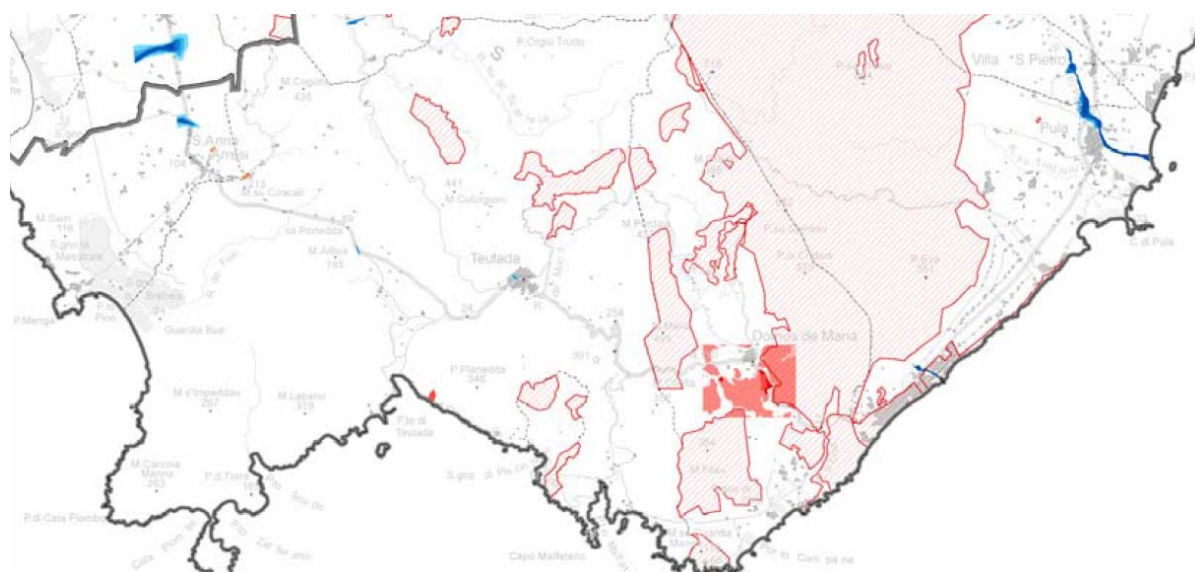


Figura 9 Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/23) area di pericolosità Idrogeologica (L. 267/98), Inventario dei Fenomeni franosi IFFI

L'assetto insediativo circostante è ascrivibile alle espansioni recenti e programmate. La strada Statale n. 197 lambisce l'area ed è il principale asse di rapporto con tutto l'Ambito e di flusso per la fruizione turistico-stagionale.

L'area oggetto di intervento è distante della fascia costiera e schermata da essa attraverso la pineta di rimboschimento, che borda la costa da Is Morus a S. Margherita di Pula sino a Pinus Village.

L'insediamento ormai storicizzato di Eden Rock ha un buon inserimento nel contesto paesaggistico: infatti non è individuabile dai luoghi facilmente percorribili e frequentati, come la Strada Statale, e non è visibile, se non per alcune piccole frange, dalla spiaggia di Santa Margherita. Tuttavia, è possibile individuarlo, in lontananza peraltro, dalle creste delle montagne circostanti, e la vista è comunque armonica, con le zone a verde che prevalgono e incorporano gli edifici.

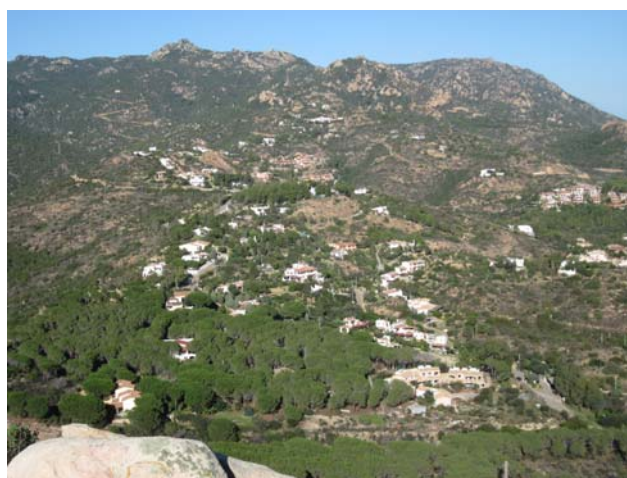


Figura 10 - Vista dalla Punta S'Ega 'e Bernardini



tau territorio architettura urbanistica

Viale Colombo 17, 09045 Quartu S. Elena - Ca - tel. 0702356644 - port. 333 6139223  
Via Foria 42, 80137 Napoli - tel. 081449444

e-mail: pierluigi.petrucci@libero.it



Figura 11 Vista dalla spiaggia di S.Margherita di Pula

## 2.5 Gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte

### 2.5.1 Il Piano di Lottizzazione Eden Rock – Ricognizione e Assestamento

#### 2.5.1.1 Caratteristiche del Piano di Lottizzazione – Ricognizione e Assestamento

Il complesso residenziale Eden Rock presenta da tempo la necessità di portare a compimento il proprio sviluppo attraverso un sistema di azioni tecnico-amministrativo-giuridiche utili al riordino del quadro urbanistico e normativo nonché alla definizione del riassetto delle opere di urbanizzazione del compendio.

La presente proposta di intervento, denominato “PIANO DI LOTTIZZAZIONE EDEN ROCK – RICOGNIZIONE E ASSESTAMENTO” si configura come strumento attuativo di riordino dell’esistente insediamento turistico-residenziale “Eden Rock”, e si configura come variante non sostanziale, ai sensi dell'articolo 21 comma 2bis della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45<sup>4</sup> come modificata dalla L.R. n. 19 del 2 agosto 2013<sup>5</sup>, al Piano di Lottizzazione “Eden Rock 1”, approvato con Decreto dell'Assessore all'Ecologia e Urbanistica n. 518 del 18.07.1974<sup>6</sup>”

☞ *Il Piano di Lottizzazione Eden Rock – Ricognizione e Assestamento è un piano che contiene in sé la duplice valenza di un intervento sull'edificato (quasi un piano di recupero dell'esistente) e la pianificazione del non risolto, vale a dire sì l'intervento sul non edificato, ma anche il ridisegno delle aree di cessione e la razionalizzazione della rete stradale.*

Il progetto prevede il riassetto del tessuto urbanistico-ambientale e edilizio esistente attraverso:

- la sistemazione del complesso mediante la definizione e sistemazione delle aree di cessione e la valorizzazione delle continuità spaziali naturali;
- la riqualificazione e il miglioramento delle infrastrutture stradali e tecnologiche;
- la ricerca e la sperimentazione di soluzioni progettuali in grado di garantire maggiore sostenibilità ambientale, paesaggistica e sociale;

<sup>4</sup> Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale;

<sup>5</sup> Norme urgenti in materia di usi civici, di pianificazione urbanistica, di beni paesaggistici e di impianti eolici;

<sup>6</sup> corredato del parere della Soprintendenza ai Monumenti e Galleria, espresso con nota n. 1273;



→ il completamento della edificazione residenziale fino al raggiungimento della volumetria consentita dai Piani vigenti. È prevista quindi la edificazione ex novo di edifici nei 12 lotti non ancora dotati di residenze, e l'ampliamento in misura molto contenuta di edifici nei lotti che non hanno ancora raggiunto il volume legittimo.

E in particolare:

1. **LA RIDEFINIZIONE DELLE CESSIONI A STANDARD:** ridefinizione (individuazione e quantificazione) delle aree da destinarsi a cessione pubblica che vengono portate a una percentuale maggiore del 30% (minimo) della Superficie Territoriale complessiva; i criteri della individuazione delle zone di cessione sono conformi a quanto previsto dal Piano delle Zone F:

- **LE CESSIONI RIGUARDANO PRIORITARIAMENTE LE SUPERFICI DI MAGGIOR PREGIO AMBIENTALE:** il pendio ricoperto da macchia mediterranea che scende verso il Rio, pressoché intatto;
- **LA VIABILITÀ E L'ARTICOLAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI ESALTANO E CONSENTONO LA FRUIZIONE DEI BENI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI:** la strada di bordo, Via dei Ginepri, il cui assetto stradale è stato determinato dal Piano di Lottizzazione del 1972, è un susseguirsi di visioni panoramiche verso la catena montuosa di Punta de Santruxera;



Figura 12 Vista verso la Punta de Santruxera

2. **IL RIASSESTAMENTO E COMPLETAMENTO DELL'ASSETTO VOLUMETRICO:** previsione di intervento nei lotti ineditati o in cui non è stata realizzata la volumetria consentita;

3. **UN ASSESTAMENTO O RIDEFINIZIONE DELLA VIABILITÀ** di piano in termini di:

- ✓ ACCESSO AI LOTTI;
- ✓ DOTAZIONE DALLE INFRASTRUTTURE di servizio a rete e puntuali (*parcheeggi pubblici*);
- ✓ SICUREZZA DI MARCIA (*regolamentazione del traffico, dotazioni passive di sicurezza, protezione dei corpi stradali mediante barriere*);

4. **IL COMPLETAMENTO DEGLI IMPIANTI URBANI:** di rete e puntuali, integrazione e sostituzione di quelli desueti;

5. **L'INTRODUZIONE DI NUOVE COMPENSAZIONI AMBIENTALI:** nuova definizione dei rapporti tra assetto residenziale, ambiente antropizzato e contesto naturale attraverso interventi puntuali volti a correggere alcuni aspetti



dell'impatto paesistico-ambientale dell'insediamento; seguendo le indicazioni del Piano delle Zone F a proposito di impatti e mitigazioni:

→ **IMPATTO VISIVO**, attraverso:

- la Limitazione delle operazioni di scavo allo stretto indispensabile, conferendo i materiali di risulta a discarica autorizzata, con espresso divieto allo spandimento in sito;
- ove occorra operare dei riporti, le parti in vista dovranno essere opportunamente mascherate mediante rivestimenti o con piantumazione di essenze vegetali.

→ **IMPATTO PAESISTICO-AMBIENTALE**, che rende necessario:

- CHE LE COSTRUZIONI SEGUANO LE CURVE DI LIVELLO e si evitino, per quanto si può, i volumi isolati;
- VIETARE L'ESPOSIZIONE DI SERBATOI IDRICI o del gas ed unità esterne di condizionamento;
- CHE LE ALTEZZE FUORI TERRA DOVRANNO ESSERE CONTENUTE ENTRO I DUE PIANI, con obbligo di gradonamento dei volumi nei terreni in pendio e altezza media m 4,5;
- COPERTURE a tetto con posa in opera di manto di tegole, o a terrazza;
- COLORI delle parti a vista scelti nella gamma cromatica delle terre;
- STRUTTURE ed elementi architettonici rispettosi della tecnica costruttiva dei luoghi;
- CHE LE STRADE DI LOTTIZZAZIONE abbiano un tracciato il più possibile rispettoso delle curve di livello e avere larghezza complessiva contenuta (entrambe le condizioni già soddisfatte);
- PREDISPORRE AREE PUBBLICHE DI SOSTA, rientrate rispetto al filo stradale e in misura non minore di 1 mq ogni 20 metri di costruzione;
- LA PROGETTAZIONE DOVRÀ ESSERE UNITARIA PER INTERI AGGLOMERATI o, comunque, si dovrà attivare il coordinamento architettonico degli interventi (attuabile solo per l'edificazione da realizzare, ma auspicata già nella definizione delle tipologie).

→ **CONSUMO DI RISORSE NATURALI**

- Evitare o contenere l'eliminazione di essenze vegetali o comunque attuare una contestuale opera di reimpianto in aree circostanti.

→ **PRODUZIONE DI INQUINANTI**

- Per i liquami dovrà privilegiarsi un sistema di depurazione per singolo agglomerato con riutilizzo dei reflui a scopo irriguo.

Per i dettagli sulle dimensioni dell'area oggetto della sistemazione urbanistica, la ripartizione delle superfici, la distribuzione della potenzialità edificatoria; si rimanda agli elaborati grafici di progetto, alla Relazione Generale Tecnico-Illustrativa e alle Norme di Attuazione del piano proposto.

Sul piano architettonico - compositivo si riconferma l'aspetto e l'organizzazione del villaggio mediterraneo, rivolto verso il mare e incorniciato nel verde, con edilizia dai colori discreti, caldi e tenui, propri della tradizione locale. I





muretti di sostegno e i muretti di separazione lungo la viabilità saranno in blocchi lapidei quadrangolari bocciardati. E' stata infine riposta grande cura nello studio del landscape del complesso, sia per ciò che riguarda i modesti terrazzamenti e l'orografia dei giardini, sia per la statuizione e la localizzazione delle singole essenze botaniche.

#### *2.5.1.2 I criteri-guida*

L'OBIETTIVO GENERALE STRATEGICO è il consolidamento dell'insediamento urbano di Eden Rock, intendendo comprendere, con questo concetto, più fattori:

1. **CONSOLIDAMENTO E RIQUALIFICAZIONE PAESISTICO AMBIENTALE DELL'INSEDIAMENTO;**
2. **CONSOLIDAMENTO DELL'ASSETTO URBANO** attraverso il completamento urbanistico-edilizio;
3. **CONSOLIDAMENTO DELL'INQUADRAMENTO NORMATIVO** Urbanistico-edilizio.

#### *2.5.1.3 Consolidamento e Riqualificazione Paesistico Ambientale dell'insediamento*

Il Piano di Lottizzazione "Eden Rock", nasce col proposito di INDIRIZZARE L'ASSETTO E LE TRASFORMAZIONI DELL'INSEDIAMENTO SECONDO CRITERI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA. Obiettivo che viene perseguito attraverso una progettazione urbanistica sviluppata secondo diverse direttrici di intervento che hanno orientato le scelte morfologiche e compositive, in ottemperanza agli indirizzi del PPR, e con l'intento di salvaguardare i valori paesaggistici del contesto, attuando le trasformazioni in un'ottica di sostenibilità non solo ambientale ma anche architettonica, urbanistica e sociale.

#### *2.5.1.4 Consolidamento dell'assetto urbano*

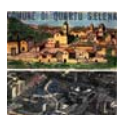
##### *2.5.1.4.1 La valorizzazione delle continuità spaziali naturali.*

Già dal Piano di Lottizzazione del 1972, le aree di cessione a verde erano state individuate sul lato Nord Ovest, come filtro tra l'edificazione residenziale e lo spazio naturale della valle del Rio Gutturu Antiogu. Dette aree a "cessione esterna" sono tenute a vegetazione spontanea, pressoché intatta, in continuità dall'interno della lottizzazione con l'esterno naturale.

Detto indirizzo viene confermato e rafforzato dalla previsione di aree a parcheggio o verde privato concentrate verso "l'esterno" e tenute a macchia spontanea.

La scelta delle essenze vegetali risponde alla doppia logica, apparentemente dicotomica, della separazione e integrazione fra il paesaggio-costruito e il paesaggio-ambiente.

L'integrazione fra ambiente costruito e ambiente naturale sarà effettuata mediante essenze vegetali che fungano da filtro e nel contempo, a partire dall'ambiente "naturale", introducendo il costruito tramite essenze "domestiche".



#### 2.5.1.5 Il Contenimento della Dispersione Insediativa e del Consumo del Suolo.

Nella distribuzione della potenzialità edificatoria residua, nel posizionamento nei lotti privati e nella definizione delle tipologie edilizie è stato seguito il criterio del contenimento della dispersione insediativa e del consumo del suolo accorpendo le volumetrie disponibili, a favore di una maggiore continuità delle superfici a giardino, con l'edificazione immersa nel verde e che si fonde con esso.

##### 2.5.1.5.1 I Criteri di progettazione della Tipologia Edilizia

In questa sede si è scelto di rivisitare le tipologie del Piano del 1972 che caratterizzano in gran parte la lottizzazione, e che risultano ancora essere formalmente un connubio fra i caratteri stilistici mediterranei e architettura razionalista.

Nella riproposizione delle tipologie Edilizie si è tenuto conto della necessità di adeguarsi alle attuali esigenze in termini di spazio (*metratura e articolazione*), dotazioni nonché rapporti, ambientali e paesaggistici, con il contesto.

Si è inoltre provveduto a prevedere tipologie delle abitazioni bi o plurifamiliari che fossero contemporaneamente:

- 🏡 ALTERNATIVE AI GRANDI EDIFICI A SCHIERA;
- 🏡 CONGRUENTI AI CRITERI DI CONCENTRAZIONE dei volumi edilizi;
- 🏡 ADATTE AL SITO ACCIDENTATO, e ai caratteri stilistici tradizionali;

È stata anche progettata una tipologia di pendio articolata a L, aperta verso il paesaggio.

##### 2.5.1.5.2 Criteri per la riqualificazione delle Opere di Urbanizzazione

All'interno del Piano è incluso il Progetto di massima delle Opere di Urbanizzazione Primaria, che nel caso di Eden Rock vuol dire l'opportunità di razionalizzare e migliorare opere già eseguite e integrarle con altre.

Si tratta quindi di opere rivolte a migliorare la vivibilità dell'insediamento:

- **STRADE**
  - piccoli allargamenti dove possibile,
  - protezioni verso lo strapiombo con uso di guard - rail,
  - percorsi pedonali protetti (ove possibile),
  - razionalizzazione dei dispositivi di traffico,
  - revisione del fondo stradale;
- **VERDE PUBBLICO**
  - Recupero e sistemazione di piccole aree marginali, con aiuole, parcheggi, piccole aree di sosta;
  - Arredo Urbano,
  - Prevenzione antincendio,
  - Attrezzaggio leggero della grande area in pendio verso il Rio;
- **ILLUMINAZIONE STRADALE.**
  - Posizionamento di apparecchi illuminanti nei principali incroci,
  - I corpi illuminanti sono stati studiati sulla base di considerazioni calibrate sul contesto di riferimento, tanto esistente che in progetto e sono previsti cut off, con collocazione sempre a monte e minimo impatto; è



stato previsto l'impiego di lampioni fotovoltaici.

- RETE IDRICA E SISTEMA FOGNARIO

- Revisione della rete idrica,
- Revisione e razionalizzazione delle fosse biologiche (Sistema di Depurazione singolo o per gruppi di ville).

#### 2.5.1.6 Consolidamento dell'inquadramento normativo urbanistico-edilizio

Il presente progetto procede al riordino e alla omogeneizzazione delle disposizioni normative e regolamentari (*in materia urbanistica, paesaggistica e ambientale*) intervenute dall'approvazione del primo strumento urbanistico a oggi.

### 2.5.2 Il Progetto Paesaggistico

L'insediamento ormai storicizzato di Eden Rock ha un buon inserimento nel contesto paesaggistico: rispetto alla percezione passiva, è da notare come sia estremamente difficile vedere le ville da luoghi facilmente percorribili e frequentati, infatti non è individuabile dalla Strada Statale, non è visibile, se non per alcune piccole frange, dalla spiaggia di Santa Margherita. Gli unici punti da cui è possibile individuarlo, in lontananza peraltro, sono le creste delle montagne circostanti (*Punta de Santruxera*) e la cima della collinetta Punta s'Ega 'e Bernardini da cui sono state scattate le foto incluse in questo studio, e la vista è comunque armonica, con le zone a verde che prevalgono e incorporano gli edifici.



Figura 13 - Vista dalla Spiaggia di Santa Margherita



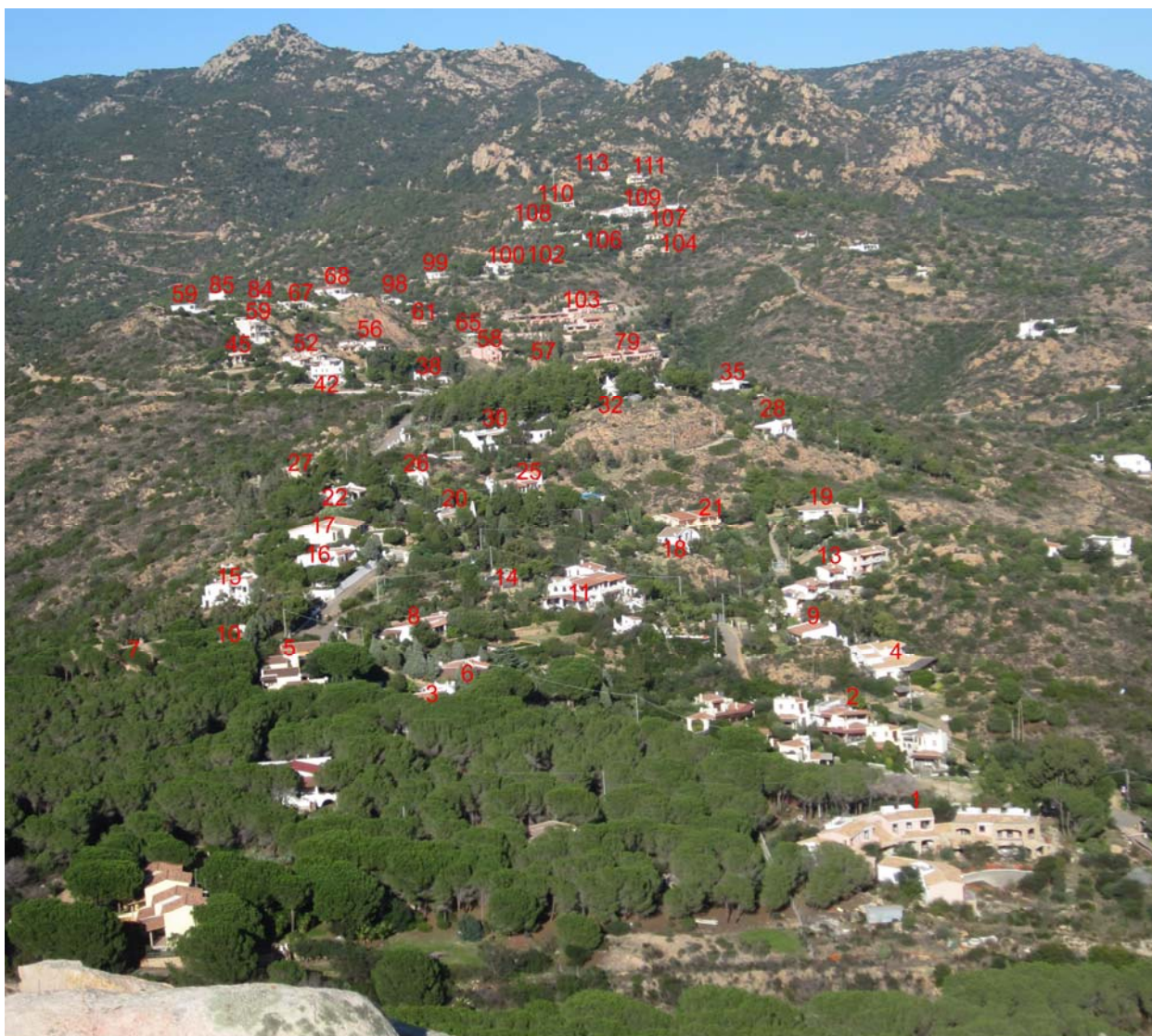


Figura 14 - Vista dalla Punta S'Ega 'e Bernardini

Lo scopo della progettazione è quello di inserire:

- 🌿 LA NUOVA EDIFICAZIONE nell'esistente in maniera leggera, con tutte le cautele e le mitigazioni previste, di eventuale accorpamento di fabbricati adagiati sulle curve di livello, controllo delle altezze, uso di materiali compatibili, tutela e incremento della vegetazione, riduzione al minimo delle trasformazioni delle superfici naturali.
- 🌿 L'EDIFICATO PREESISTENTE in un più armonico sistema del verde che a sua volta valorizzi gli elementi rocciosi puntuali caratteristici del sito.

### 2.5.2.1 Il Progetto ambientale e di sviluppo sostenibile

L'attuale sensibilità verso la riduzione dell'impatto antropico e il consumo di risorse difficilmente rinnovabili, e in definitiva verso il benessere collettivo, ha condotto a un tipo di progettazione attenta ai dettagli fin dalla fase delle prime ipotesi di pianificazione dell'insediamento.





Seguono elementi proposti in questa fase e suscettibili di maggior dettaglio in fase di progettazione delle opere di urbanizzazione ed edilizie.

#### 2.5.2.1.1 Tecnologie impiegate e tipo di utilizzo dei materiali.

I materiali impiegati saranno del tipo non dannoso per la salute umana, non verranno utilizzati materiali rari o preziosi. in particolare:

**EDILIZIA RESIDENZIALE:** Le tecniche costruttive da utilizzarsi prevedono l'uso di sistemi e materiali comunemente usati dalle maestranze e imprese locali;

**LE ZONE VERDI** saranno distinte in:

- 🌳 **VERDE PUBBLICO**, lasciato allo stato naturale o attrezzato in maniera leggera per gioco, sport e verde di schermo-supporto agli spazi parcheggio,
- 🌳 **VERDE PRIVATO**, afferente alle ville in cui si utilizzeranno essenze (*arboree, cespugliate e erbacee*) riconducibili a quelle tipiche del luogo (*macchia mediterranea e piante da frutto*) od ormai naturalizzate (come il *fico d'india*);

**VIABILITÀ PARCHEGGI E PUBBLICI:** saranno realizzati con materiali ad alta permeabilità e riciclabilità, nonché bassa rumorosità; verranno utilizzati efficaci strumenti di drenaggio e parziale riutilizzo delle acque meteoriche; le pavimentazioni indicate per le zone a parcheggio sono quelle drenanti, come il prato armato *et similia*, in ossequio al principio di invertire la tendenza all'impermeabilizzazione del suolo.

**SUPERFICI PRIVATE** saranno pavimentate con materiali ad alta permeabilità come il ghiaietto, ovvero con elementi modulari prefabbricati, permeabili e salva erba, come piastre in pietra o cls posate a secco con giunto largo inerbito, e grigliati modulari.

**QUALITÀ DELL'ABITARE.** Il complesso è stato inoltre progettato privilegiando la qualità dell'abitare nei confronti di tutti i parametri di progettazione urbanistica ritenuti controllabili. In particolare l'assetto urbanistico della zona è stato studiato in maniera da rispondere ai seguenti requisiti:

- ADEGUATA SEPARAZIONE PSICOLOGICA ma facile comunicazione fra la zona residenziale privata e quella collettiva, pubblica o ad uso pubblico;
- PREVISIONE DI PARCHEGGI di lungo strada extra-standard destinati alla residenza;
- CURA NELL'INSERIMENTO dei nuovi interventi con il tessuto di contesto, al fine di un riammagliamento che ne garantisca nel contempo un razionale inserimento e una precisa connotazione dell'intervento;
- RISPETTO DELL'OROGRAFIA DEL SITO;
- RICERCA DI UNA ALTA QUALITÀ DELLA VITA;
- IDONEA E COORDINATA LOCALIZZAZIONE degli impianti puntuali e di rete.



### 2.5.3 Lo stato dei luoghi dopo l'intervento



Figura 15 L'area di intervento e le cessioni

#### 2.5.3.1 Le caratteristiche del contesto – un territorio già modificato

L'area oggetto di intervento è inclusa nello **STUDIO DI DISCIPLINA DELLE ZONE "F" TURISTICHE**, approvato con Decreto 340/U del 01.03.1982.

Al contorno, verso Sud e Sud Est oltre il confine con Pula, sono le lottizzazioni convenzionate "Capo Blu" e "Pinus Village" ed edilizia dispersa di frangia, a carattere residenziale turistico. Si tratta di ville isolate, con giardini alberati e cespugliati con essenze ornamentali.

Il contesto in cui si cala l'intervento è quindi connotato da una significativa trasformazione antropica del paesaggio legata alla presenza di insediamenti residenziali a carattere primario, nati e consolidatisi tramite una serie di episodi autonomi, a volte disomogenei per epoca di costruzione, densità, caratteri stilistici, spesso congiuntamente ad usi impropri del suolo. Solo in parte si intravede il preesistente assetto della macchia mediterranea, nelle zone di risulta fra gli edificati, e anche in zone intercluse fra lotti edificati della Lottizzazione stessa.

Segue sintesi dei caratteri urbanistici del settore urbano di riferimento.

- **L'IMPIANTO URBANO** - l'ambito è prevalentemente urbanizzato, provvisto delle principali opere di urbanizzazione primaria; gli edifici presenti sono di carattere residenziale turistico, in un tessuto insediativo rado con residue aree libere, anche in attesa edificatoria;



- **LA CONNOTAZIONE MORFOLOGICA** - l'edificato si connota come una serie di episodi autosufficienti. Tanto le lottizzazioni convenzionate che la residenza sparsa risultano essere interessate da residenzialità turistica a carattere estensivo con tipologia edilizia isolata, perlopiù unifamiliare, mono o bilivello.
- **LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA** - risultano in generale presenti ma carenti; è presente la rete di adduzione idrica, non esiste illuminazione pubblica né la rete di smaltimento.

### 2.5.3.2 Modificazioni e alterazioni

Gli interventi di rimodellazione del terreno sono limitatissimi perché la scelta progettuale è stata di aderire alla morfologia del suolo.

- ✓ NON CI SONO MODIFICAZIONI DELLA COMPAGINE VEGETALE né dei caratteri strutturanti del territorio naturale, in quanto l'area è già da tempo edificata, e in precedenza era già stata interessata da interventi di taglio, incendi, pascolamento intensivo che avevano alterato la originaria vegetazione a macchia.
- ✓ NON CI SONO MODIFICAZIONI DELLO SKYLINE NATURALE o antropico.

L'intervento non si pone come alterazione di un sistema paesaggistico riconoscibile, ma si colloca al suo interno senza alterarlo.

### 2.5.3.3 Modificazioni dell'assetto percettivo, scenico o panoramico

Visuali dall'interno dell'area:

- VERSO NORD** - in lontananza → Punta Giuanne Daga  
- a confine → la Punta Su Baracconi;
- VERSO EST** - in lontananza → Pineta di S.Margherita di Pula e mare;  
- a confine → Lottizzazioni Sa Murta Bianca e Capo Blu;
- VERSO SUD EST** - a confine → Lottizzazioni Sa Murta Bianca;
- VERSO SUD** - a confine → Punta S'Ega 'e Bernardini;
- VERSO OVEST** - in lontananza → Santruxera;  
- a confine → Rio Gutturu Antiogu;



Figura 16 Vista verso Est



Figura 17 Vista verso Ovest





Figura 18 Vista verso Sud

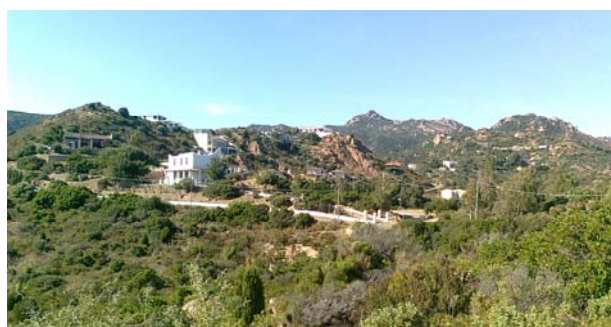


Figura 19 Vista verso Nord

L'intervento di Urbanizzazione primaria non interferisce con le visuali aperte dall'interno dell'area.

L'area di intervento, a una quota tra i 51 e i m 230 s.l.m., non è visibile dalla Strada Statale né, se non per alcune piccole frange, dalla spiaggia di Santa Margherita, per cui una completa visuale dall'esterno è possibile solo dalla fronte stante collinetta Punta s'Ega 'e Bernardini; i singoli interventi di completamento costituiranno soltanto un tassello di urbanizzazione in una zona già ampiamente edificata. Anche una volta costruite le residenze, la percezione dall'esterno e dal mare non subirà cambiamenti consistenti. Per quanto concerne le percezioni dall'interno, per lo stesso tracciamento delle strade, le visioni panoramiche non saranno modificate, in quanto i costruiti saranno inseriti in ampi giardini.

→ **AGLI SCOPI DEL PRESENTE STUDIO SI RITIENE CHE IL PAESAGGIO ORMAI ACQUISITO FRA LA PERDITA DELL'IDENTITÀ NATURALE E L'ASSETTO DI INSEDIAMENTO EDILIZIO A EDIFICAZIONE ESTENSIVA TROVI UN COMPIMENTO ATTRAVERSO LA REALIZZAZIONE DI UNA PROGETTAZIONE "CONSAPEVOLE" CHE PRENDE SPUNTO DALLE CARATTERISTICHE GEOGRAFICHE E MORFOLOGICHE DEL PAESAGGIO STESSO, DALLA SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA DEL SITO COINVOLTO, DALL'IMMAGINARIO COLLETTIVO E DAGLI ASPETTI DI FUNZIONALITÀ E DECORO URBANO. L'INTERVENTO AVRÀ, PER L'ENTITÀ DELLE GRANDEZZE IN GIOCO, PER LE SCELTE TECNICHE PROGETTUALI OVVERO PER GLI ACCORGIMENTI PROPOSTI DA ATTUARE IN FASE DI GESTIONE URBANA E PER L'INSERIMENTO DI DETTI TASSELLI URBANI IN UN AMBITO GIÀ LARGAMENTE ANTROPIZZATO, UN IMPATTO RITENUTO SCARSAMENTE SIGNIFICATIVO.**

#### 2.5.4 Elementi di mitigazione

L'intervento di Lottizzazione nel suo complesso rappresenta di per sé stesso mitigazione degli impatti antropici causati dalla attuale urbanizzazione e dai fenomeni di abbandono, inoltre è abbastanza distante dalle zone di alta valenza ambientale per cui non può pregiudicarle.

La realizzazione di un'area di cessione lungo le pendici della valle del Rio Gutturu Antiogu, lasciata allo stato naturale e fruibile sia dai residenti che degli abitanti delle lottizzazioni confinanti migliorerà la qualità dell'ambiente urbano e del paesaggio,

La messa a dimora nei giardini privati di nuova urbanizzazione di essenze vegetali di specie autoctone, in varietà e numero consistente, porterà ad un impatto visuale largamente positivo, e la intensa piantumazione costituirà area di rifugio e di alimentazione per alcune specie animali.





L'utilizzo di materiali e tecniche tradizionali (*muri a secco e in pietra per la realizzazione delle recinzioni, terra stabilizzata per la viabilità pedonale*) o comunque di alcuni elementi rimovibili e non invasivi comporterà un miglioramento della qualità del paesaggio e la conservazione della sua identità.

### 2.5.5 Eventuali alternative progettuali

Il progetto, come già sottolineato, completa e riqualifica una zona già urbanizzata, della quale va a saturare gli spazi di risulta, e si colloca in un contesto già interessato da lottizzazioni ormai ventennali.

LO STUDIO DI DISCIPLINA DELLE ZONE “F” TURISTICHE, approvato con Decreto 340/U del 01.03.1982, inseriva Eden Rock nel comparto edificatorio “M” ambito Fc settore 1; assume, con modifiche di dettaglio, la perimetrazione del Piano di Lottizzazione approvato nel 1974, incrementando l'indice fondiario e consentendo il rilascio delle concessioni dirette, “SIA PER LE NUOVE COSTRUZIONI CHE PER GLI AMPLIAMENTI”, a specifiche condizioni.

Il Piano Urbanistico Comunale adottato in data 21.03.2015 e annullato con delibera consiglio comunale n° 14 del 21.03.2015, includeva l'insediamento di Eden Rock in zona urbanistica “F” turistica, subzona F1, (specificamente individuata F1.6)

Il presente Piano di Lottizzazione aderisce compiutamente alle pianificazioni sovraordinate.

L'unica alternativa possibile sarebbe stata il non intervento, che avrebbe comportato il permanere della attuale situazione di incompiutezza e abbandono, essendo ormai impensabile un ritorno allo stato naturale, con tutti rischi che riprendessero/continuassero nelle aree meno raggiungibili le pratiche di sversamento di rifiuti, e di incendi nella stagione calda.

## 3 Conformità dell'intervento alle prescrizioni contenute nei piani paesaggistici urbanistici e territoriali.

### 3.1 Coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale

#### 3.1.1 Le prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale

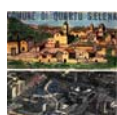
IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE prevede:

Art. 15 – Ambiti di paesaggio costieri. Disciplina transitoria

1. Negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'articolo 14, fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle previsioni del P.P.R. [ . . . ]

2. Per i Comuni non dotati di PUC approvato nelle restanti zone C, D, F, e G:

a) nella fascia di 2000 metri dalla linea di battigia marina, anche per i terreni elevati sul mare, e nella fascia entro i 500 metri dalla linea di battigia marina, anche per i terreni elevati sul mare e per le isole minori possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi approvati e con convenzione efficace alla data di



tau territorio architettura urbanistica

Viale Colombo 17, 09045 Quartu S. Elena - Ca - tel.0702356644 – port.. 333 6139223  
Via Foria 42, 80137 Napoli – tel. 081449444

e-mail: pierluigi.petrucchi@libero.it

pubblicazione della delibera della Giunta regionale n. 33/1 del 10 agosto 2004. Per le zone F devono altresì essere rispettati i parametri di cui all'articolo 6 della legge regionale 8/2004. Alla stessa data devono risultare legittimamente avviate le opere di urbanizzazione, nel senso che sia stato realizzato il reticolo stradale e si sia determinato un mutamento consistente ed irreversibile dello stato dei luoghi;

b) oltre la fascia di cui alla lettera a) possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi approvati e con convenzione efficace alla data di adozione del Piano Paesaggistico Regionale, secondo la disciplina di cui al quarto comma.

5. Fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle previsioni del P.P.R. negli ambiti di paesaggio di cui all'art.14 è altresì consentita la realizzazione di interventi non localizzati nelle zone omogenee A, B e C, finalizzati alla riqualificazione urbanistica ed edilizia di strutture per l'esercizio di attività ricettive, agricole, produttive e per servizi generali

#### 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

#### 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. 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..

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.

#### Art. 23 - Aree naturali e subnaturali. Prescrizioni

1. Nelle aree naturali e subnaturali sono vietati:

a) qualunque nuovo intervento edilizio o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività, suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica;

#### Art. 24 - Aree naturali e subnaturali. Indirizzi

La pianificazione settoriale e locale si conforma ai seguenti indirizzi:

b) Orientare: 2) gli interventi nelle aree di macchia-foresta e garighe climatiche delle creste e delle aree costiere, gli interventi, in modo da mantenere la struttura originaria della vegetazione, favorendo l'evoluzione naturale degli elementi nativi.

### 3.1.2 Coerenza con le prescrizioni di Piano Paesaggistico Regionale

**IL CONTESTO.** La proposta di intervento si va a porre in un ambito territoriale che, mentre da un lato è ricco di bellezze naturali e artistiche, dall'altro è testimone di una edificazione a volte qualitativamente carente, ad alto consumo di suolo e alti costi per la collettività, e spesso priva di qualsiasi connotazione identitaria, di riconoscibilità.

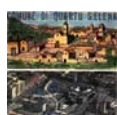
**LE POTENZIALITÀ.** A questi lati negativi fanno da contrappunto le ancora forti potenzialità di riqualificazione urbana, economica e sociale.

**L'INTERVENTO PREVISTO** si configura come una riqualificazione complessiva del nucleo edificato esistente, in favore di un miglioramento architettonico e ambientale finalizzato anche all'incremento della fruizione turistica.

**IL COMPLETAMENTO** proposto va a interessare parti intercluse e in abbandono da anni. Inoltre, La superficie modificata dagli interventi di completamento può essere stimata nell'1.3% di quella complessiva del Piano di Lottizzazione.

Tutti gli interventi sono normati nel senso dell'aderenza alla morfologia del sito e alle sue caratteristiche. Tecniche e materiali sono previsti nel rispetto della tradizione locale.

**LE CESSIONI PREVISTE** riguardano prioritariamente le superfici di maggior pregio ambientale, in particolare il pendio ricoperto da macchia mediterranea che scende verso il Rio; la scelta di tenerle a vegetazione spontanea, pressoché





intatta, in continuità dall'interno della lottizzazione con l'esterno naturale, si allinea a quanto previsto per le aree naturali e sub naturali. Inoltre la strada che le tange, Via dei Ginepri, è un susseguirsi di visioni panoramiche verso la catena montuosa di Punta de Santruxera e il Rio Gutturu Antiogu.

IL COMPLETAMENTO E LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI IMPIANTI URBANI va nella direzione del miglioramento della qualità della vita e del massimo rispetto della qualità ambientale.

## 3.2 Compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti

### 3.2.1 Valori e Criticità individuati dal Piano Paesaggistico

#### VALORI

PRESENZA DI AREE MONTANE AD ELEVATA VALENZA NATURALISTICA E PAESAGGISTICA, come il sistema orografico di Punta Sebera-Monte Maxia-Monte Capeddu-Monte Santa Barbara e il suo esteso patrimonio boschivo. (Ambito 2).

PROSSIMITÀ AD AREE MONTANE AD ELEVATA VALENZA NATURALISTICA E PAESAGGISTICA, come massiccio del Sulcis con il patrimonio boschivo di Is Cannoneris (Ambito 3).

PRESENZA DI RISORSE E SPECIFICITÀ AMBIENTALI che includono le risorse naturali rappresentate dalle formazioni boschive (Ambito 3).

#### CRITICITÀ

ELEVATA PRESSIONE INSEDIATIVA SUI SISTEMI COSTIERI con riduzione della capacità di rigenerazione degli stessi ed alterazione dei processi costieri (Ambito 2).

DEGRADO DELLA COPERTURA PEDOLOGICA E VEGETALE dei sistemi montani, prevalentemente a causa dei numerosi incendi boschivi durante la stagione estiva (Ambito 2).

INTERFERENZA TRA ESIGENZE DELL'ACCESSIBILITÀ E FRUIBILITÀ DELLE RISORSE ed il riconoscimento dei valori ambientali rappresentati dagli ecosistemi naturali (dune, zone umide, boschi) (Ambito 3).

### 3.2.2 Valori e Criticità dell'area di intervento

L'area oggetto di intervento è inclusa nell'Ambito 2 fino alla strada di bordo (Via dei Ginepri) e quindi per la parte costruita, mentre nell'Ambito 3 sono incluse le aree naturali oggetto di cessione. Nelle disposizioni di Ambito non ci sono indicazioni e prescrizioni specifiche per l'area di Eden Rock.

L'area di Lottizzazione è distante della fascia costiera e schermata da essa attraverso la pineta di rimboschimento, che borda la costa da Is Morus a S.Margherita di Pula sino a Pinus Village. Nelle visuali dal mare è solo parzialmente visibile, inoltre gli interventi non pregiudicano le visuali verso le montagne.

Non ci sono interventi che possano pregiudicare la copertura pedologica, ma si interviene sulla macchia allo stato naturale solo con controllo, manutenzione e pulizia

Nessuno dei valori identificati dal PPR è presente all'interno dell'area di intervento



Non sono inclusi Siti di Interesse Comunitario né ecosistemi naturali rilevati anche da vincoli comunitari, e si è evidenziato come le tracce di ereditarietà culturale collegata ad attività agropastorali siano da tempo scomparse per essere sostituite da degrado e abbandono.

Al contrario, la presenza di un verde di cessione concentrato e molto ampio, di circa 14ha, sarà la ricostituzione di un ambiente, curato e regolato, che continuerà a essere un sito di sosta e riproduzione di uccelli e insetti, e di piccoli mammiferi.

La lottizzazione nel suo complesso non aumenta in maniera significativa la pressione insediativa sui sistemi costieri, perché l'intervento si pone in posizione arretrata rispetto alla linea di costa e in un contesto ampiamente urbanizzato, per cui i metri cubi e la nuova popolazione insediata sono insignificanti rispetto al già esistente.

### 3.3 Coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica.

#### 3.3.1 Gli indirizzi di Piano Paesaggistico per l'ambito

3. RIQUALIFICARE IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE VIARIO DELLA ATTUALE STRADA STATALE SULCITANA (SS 195), anche in vista di un prossimo declassamento, attraverso la reinterpretazione funzionale del tracciato che preveda l'integrazione della direttrice viaria con le valenze paesaggistiche del sistema marino - litorale e la dimensione insediativa e urbana dell'infrastruttura, attraverso la riorganizzazione di servizi urbani per la fruizione del territorio. (Ambito 2)

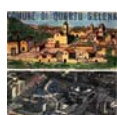
4. RIQUALIFICAZIONE URBANA E AMBIENTALE DELLA STRUTTURA INSEDIATIVA DEI NUCLEI COSTIERI in riferimento alla reinterpretazione funzionale della strada statale sulcitana (SS 195) alla quale conferire una connotazione sempre più urbana, coerentemente con la dimensione paesaggistica e insediativa del contesto. (Ambito 2)

6. RIQUALIFICARE L'INSEDIAMENTO TURISTICO attraverso il progressivo adeguamento delle strutture esistenti favorendo il cambio di destinazione d'uso in strutture ricettive alberghiere di alto livello, mediante trasformazione dell'edificato, anche attraverso incrementi volumetrici. (Ambito 2)

#### 3.3.2 La congruità del Progetto con gli indirizzi

L'intervento rientra nella logica della " RIQUALIFICAZIONE URBANA E AMBIENTALE DELLA STRUTTURA INSEDIATIVA DEI NUCLEI COSTIERI" e della riqualificazione dell'insediamento turistico, attraverso il miglioramento delle infrastrutture, la definizione e conservazione delle aree verdi di cessione, il completamento e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

Il miglioramento dell'asse viario principale si pone anche all'interno della RIQUALIFICAZIONE DEL SISTEMA INFRASTRUTTURALE VIARIO DELLA ATTUALE STRADA STATALE SULCITANA (SS 195), diventando un possibile accesso pedonale alle aree montane.



## 3.4 Coerenza con la pianificazione comunale.

### 3.4.1 La congruità del Progetto con il Piano Urbanistico Comunale

Il territorio comunale è stato recentemente soggetto a vincolo di salvaguardia dal Piano Urbanistico Comunale adottato in data 21.03.2015 e annullato con delibera consiglio comunale n° 14 del 21.03.2015; di seguito verrà comunque sviluppata una sintesi delle disposizioni al fine di individuare le tendenze pianificatorie in atto.

Il citato strumento urbanistico includeva l'insediamento di Eden Rock in zona urbanistica "F" turistica, subzona F1, (specificamente individuata F1.6) per la quale il piano prevedeva esclusivamente interventi di:

- MANUTENZIONE ORDINARIA;
- MANUTENZIONE STRAORDINARIA;
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

Il Piano accordava inoltre interventi di:

- RIQUALIFICAZIONE E INTEGRAZIONE DI SERVIZI;
- RICONVERSIONE A UTILIZZO RICETTIVO.

Gli interventi di riqualificazione sarebbero stati consentiti con lo strumento della ristrutturazione edilizia senza aumento di volume a condizione che il progetto avesse portato ad un miglioramento della qualità architettonica. Non erano previsti incrementi volumetrici.

☞ Il PUC individuava, erroneamente, come già insediata una volumetria superiore a quella consentita dai precedenti strumenti urbanistici generali. Questa valutazione è stata oggetto di apposita osservazione al Piano, avanzata dall'Amministrazione Condominiale, volta alla revisione della stima volumetrica e alla possibilità del completamento volumetrico.

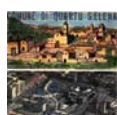
Il Piano di Lottizzazione aderisce compiutamente al P.U.C. nella perimetrazione e nel calcolo della volumetria massima.

### 3.4.2 La congruità del Progetto con lo Studio di Disciplina delle Zone "F" Turistiche

Lo STUDIO DI DISCIPLINA DELLE ZONE "F" TURISTICHE, approvato con Decreto 340/U del 01.03.1982, inseriva Eden Rock, già ampiamente realizzato, nel comparto edificatorio "M" ambito Fc settore 1; ne assumeva, con modifiche di dettaglio, la perimetrazione, incrementando l'indice fondiario e consentendo il rilascio delle concessioni dirette, "SIA PER LE NUOVE COSTRUZIONI CHE PER GLI AMPLIAMENTI", a specifiche condizioni.

In particolare lo strumento urbanistico detta una serie di prescrizioni che di seguito si riportano:

- CESSIONI A STANDARD: 30%;
- INDICE TERRITORIALE: 0,12 mc/mq;
- INDICE FONDIARIO: 0,26 mc/mq;
- ALTEZZA MASSIMA dei fabbricati: 4,50 metri;





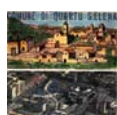
- DISTACCHI DAI CONFINI metri 5,00;
- TIPOLOGIE: possibilmente accorpate con uso di materiale tradizionale;
- SONO FATTE SALVE LE COSTRUZIONI ESISTENTI e costruite legittimamente;
- NON VENGONO AMMESSI ULTERIORI LOTTI rispetto a quelli attualmente risultanti dai frazionamenti già presentati;
- L'ULTERIORE VOLUME NEI LOTTI GIÀ EDIFICATI può essere consentito solo se accorpato con l'esistente.

Il presente Piano recepisce le indicazioni dello Studio di Disciplina a meno dell'indice fondiario che viene ricalcolato in funzione delle aree disponibili e del volume massimo consentito.



## Sommario

1	Premessa: Lo Studio di Compatibilità Paesistico-Ambientale .....	1
1.1	La tutela del Paesaggio in Sardegna .....	1
1.2	S.C.P.A. - natura e scopi - .....	2
2	Stato dei luoghi e caratteristiche progettuali dell'intervento .....	2
2.1	Premessa .....	2
2.2	Ubicazione .....	4
2.3	Lo stato attuale del bene paesaggistico interessato – il contesto e l'area di intervento .....	5
2.3.1	Gli Ambiti 2 e 3 e l'area di intervento .....	5
2.4	L'assetto ambientale dell'area di intervento .....	6
2.4.1	Forma planimetrica .....	6
2.4.2	Orografica e Altimetria .....	6
2.4.3	Un territorio seminaturale trasformato in contesto turistico .....	6
2.4.4	Presenza di elementi e caratteri di pregio .....	10
2.5	Gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte .....	13
2.5.1	Il Piano di Lottizzazione Eden Rock – Ricognizione e Assestamento .....	13
2.5.2	Il Progetto Paesaggistico .....	18
2.5.3	Lo stato dei luoghi dopo l'intervento .....	21
2.5.4	Elementi di mitigazione .....	23
2.5.5	Eventuali alternative progettuali .....	24
3	Conformità dell'intervento alle prescrizioni contenute nei piani paesaggistici urbanistici e territoriali. ....	24
3.1	Coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale .....	24
3.1.1	Le prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale .....	24
3.1.2	Coerenza con le prescrizioni di Piano Paesaggistico Regionale .....	26
3.2	Compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti .....	27
3.2.1	Valori e Criticità individuati dal Piano Paesaggistico .....	27



3.2.2	Valori e Criticità dell'area di intervento .....	27
3.3	Coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica. ....	28
3.3.1	Gli indirizzi di Piano Paesaggistico per l'ambito.....	28
3.3.2	La congruità del Progetto con gli indirizzi.....	28
3.4	Coerenza con la pianificazione comunale. ....	29
3.4.1	La congruità del Progetto con il Piano Urbanistico Comunale .....	29
3.4.2	La congruità del Progetto con lo Studio di Disciplina delle Zone "F" Turistiche .....	29
Figura 1 Ortofoto RAS 2008 .....		4
Figura 2 Ortofoto R.A.S. 1968 .....		6
Figura 3 Ortofoto R.A.S. 1977/1978.....		8
Figura 4 Ortofoto R.A.S. 1997/1998    Figura 5 Ortofoto R.A.S. 2003 .....		9
Figura 6 Ortofoto R.A.S. 2008 .....		9
Figura 7 Stralcio del PPR relativo alla zona di intervento.....		10
Figura 8 Stralcio del PPR relativo alla perimetrazione del Parco Geominerario. ....		11
Figura 9 Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/23) area di pericolosità Idrogeologica (L 267/98), Inventario dei Fenomeni franosi IFFI.....		12
Figura 10 - Vista dalla Punta S'Ega 'e Bernardini.....		12
Figura 11 Vista dalla spiaggia di S.Margherita di Pula.....		13
Figura 12 Vista verso la Punta de Santruxera .....		14
Figura 13 - Vista dalla Spiaggia di Santa Margherita.....		18
Figura 14 - Vista dalla Punta S'Ega 'e Bernardini.....		19
Figura 15 L'area di intervento e le cessioni.....		21
Figura 16 Vista verso Est    Figura 17 Vista verso Ovest .....		22
Figura 18 Vista verso Sud    Figura 19 Vista verso Nord .....		23

