

Tavolo d'ambito: Rudalza – Porto Rotondo

Rudalza, Casa Comunale, ore 09:30 - 12:30

Finalità

Approfondimenti conoscitivi delle tematiche di interesse collettivo legate al tema dell'abitare e dei servizi nella zona di Rudalza-Porto Rotondo, a supporto della redazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale, mediante il coinvolgimento degli abitanti, delle associazioni e di altri portatori di interessi diffusi che operano nella città e nel territorio di Olbia.

Programma

- Registrazione partecipanti
- Avvio dei lavori
- Presentazione delle tematiche del Piano
- Discussione
- Conclusioni

Coordinamento del tavolo:

Sergio	Dinale	Ati D:RH_Criteria
Paolo	Falqui	Ati D:RH_Criteria
Paola	Rigonat Hugues	Ati D:RH_Criteria
Veronica	Saddi	Ati D:RH_Criteria
Marianna	Melis	Ufficio del Piano

Partecipanti:

Sebastiano	Paddeu	Privato
Angelo	Fumu	Società
Enzo	Deiana	Privato
Massimiliano	Alaimo	Società
Luigi	Paddeu	Privato
Giovanni	Novigli	Privato
Davide	Porcu	Privato
Renato	Sanna	Comitato di Rudalza
Tonino	Deiana	Privato
Salvatore	Dongu	Ristoratore
Francesca	Gala	Privato
Alberto	Deiana	Ingegnere
Gianpiero	Palitta	Consorzio Porto Rotondo
Gianfranco	Uleri	Privato
Daniele	Rallo	Architetto

Avvio dei lavori

Introduce i lavori del Tavolo l'Assessore all'Urbanistica Carlo Careddu, con la presentazione del gruppo incaricato alla progettazione del Piano e l'illustrazione delle finalità del processo partecipativo e del ruolo della componente politica, in questa fase volutamente lasciato a margine, per consentire ai partecipanti di lavorare in modo autonomo.

Presentazione delle tematiche del Piano

L'intervento introduttivo dei coordinatori del Tavolo, e progettisti del Piano, precisa le finalità del Laboratorio di partecipazione, volto ad evidenziare criticità e proporre idee attuabili nel contesto specifico dell'ambito oggetto di discussione e, più in generale, sul contesto urbano e territoriale di Olbia. Vengono illustrati alcuni elaborati cartografici, in particolare:

- la tavola delle problematiche, che costituiscono allo stesso tempo anche aree con forti potenzialità progettuali per il loro livello di trasformabilità e/o per la localizzazione strategica all'interno del sistema urbano;
- l'inquadramento paesaggistico ambientale dell'area, in relazione alle invarianti territoriali e ambientali presenti ed agli elementi evidenziati dalla pianificazione sovraordinata rispetto al PUC (in particolare il PPR che identifica i beni paesaggistici presenti).

Discussione

Porto Rotondo

I rappresentanti della commissione tecnica che ha redatto il Masterplan di Rudalza-Portorotondo, che viene consegnato ai progettisti del PUC, illustrano la loro proposta, centrata su un obiettivo di qualità dell'abitare. Il Masterplan riguarda un territorio di 500 ettari, molto vasto ma privo di un centro a differenza di altre frazioni molto popolate da residenti; la proposta del consorzio Rudalza-Portorotondo è composta da un'analisi ambientale e da una proposta progettuale che riconosce e rafforza il tema dell'indipendenza di Rudalza come "struttura territoriale".

Organizzazione gestionale

Porto Rotondo è gestito da un Consorzio che, a partire dagli anni '60/'70, si è occupato della realizzazione e gestione di alcuni servizi e sottoservizi; alcune delle aree a standard, che non risultano cedute all'amministrazione comunale, in realtà risultano già realizzate a servizio della collettività e gestite dal Consorzio.

Sotto l'aspetto della qualità edilizia c'è una commissione che pur non avendo ruoli ufficiali vigila sulla qualità degli interventi.

Si evidenzia una grande tensione immobiliare (costo/mq molto alto).

Attualmente il consorzio vuole investire circa 1.000.000,00€ sulle fognature.

I rappresentanti di Porto Rotondo chiedono di riconoscere, all'interno della Valutazione Ambientale Strategica, il vantaggio sociale ed economico derivante dalla realizzazione e gestione dei servizi e degli spazi pubblici da parte del Consorzio.

Valorizzazione ambientale di Porto Rotondo vs ulteriore sua espansione

Il Consorzio propone la valorizzazione della fascia ambientale del promontorio di Porto Rotondo/Rudalza attraverso la realizzazione di percorsi naturalistici e itinerari che consentano la fruizione delle valenze territoriali pubbliche e private.

Sistema insediativo di Porto Rotondo

I presenti concordano sul fatto che Porto Rotondo sia ormai satura in termini di edificazioni e che un ulteriore futuro sviluppo insediativo debba realizzarsi nel territorio di Rudalza.

Rudalza

L'abitato di Rudalza si sviluppa su due territori comunali: Golfo Aranci e Olbia. Golfo aranci nel suo PUC ha recepito l'esigenza della frazione di creare una propria identità individuando aree di servizi attorno alla chiesa.

Il Comitato di Rudalza e Porto Rotondo presenta una proposta progettuale effettuata nel 2012 unitamente al consorzio di Porto Rotondo, con lo scopo di creare un'identità e una riconoscibilità dell'insediamento, perimetrando i cinque nuclei insediativi originari (per il riconoscimento delle matrici si propone di individuare la presenza di attività commerciali e di riconoscere i residenti "storici" attraverso una interpretazione delle carte storiche disponibili e l'individuazione degli stazzi originari).

La richiesta del consorzio si compone di due punti:

- consentire uno sviluppo volumetrico agli insediamenti "storici" della frazione (sulla base dell'individuazione dei nuclei originari);
- rafforzare la riconoscibilità dell'insediamento attraverso l'istituzione di una direttrice commerciale (localizzando servizi e attività sulla strada che attacca a Portorotondo).

Strategie attuative

Il Piano di Risanamento di Rudalza, mai approvato a causa di insufficienti requisiti di legge, non costituisce più uno strumento perseguibile per lo sviluppo della frazione.

La richiesta dei proprietari di Rudalza è quella di poter sviluppare nuove volumetrie all'interno del proprio lotto, senza ricorrere a un piano di lottizzazione. Gli abitanti sottolineano come in questa frazione si sia finora tutelata la conservazione del territorio e dell'assetto proprietario; si vorrebbero invece realizzare volumetrie aggiuntive e la realizzazione di ulteriori abitazioni nello stesso appezzamento, sulla base di una reinterpretazione del modello costruttivo tradizionale degli stazzi.

La casistica di soluzioni possibili per un eventuale consolidamento del tessuto insediativo (da intendersi come scenari in parte tra loro accumulabili) è stata così delineata:

- riconoscimento e recupero del patrimonio edilizio esistente;
- incremento volumetrico e ampliamento del patrimonio edilizio esistente;
- densificazione dell'insediamento attraverso nuove costruzioni all'interno delle proprietà relative ai nuclei storici;
- realizzazione di interventi di edilizia convenzionata da destinare alle giovani coppie in modo da agevolare la permanenza a Rudalza;
- concentrazione dei volumi ammissibili in alcune aree strategiche della frazione, da realizzarsi attraverso un approccio perequativo e la cessione di aree per servizi, a supporto di una strategia di riconoscibilità fisica dell'insediamento;
- promozione di una Intesa interistituzionale (Regione, Provincia, Comune e Consorzio) avente come obiettivo la salvaguardia del territorio storico di Rudalza e la sua valorizzazione a fronte però di nuovi volumi.

Produzione e servizi: creazione di centralità

La frazione di Rudalza è costituita da un insediamento sparso di case indipendenti che interessa una superficie di circa 500 ha; l'insediamento risulta di difficile identificazione per il suo carattere diffuso sul territorio e per l'assenza di elementi chiaramente riconoscibili localizzati in prossimità delle principali direttrici viarie.

Dalla discussione emerge la necessità di prevedere servizi e aree in cui sviluppare attività commerciali, artigianali e di ristorazione, che costituiscano non solo una possibilità di sviluppo economico ma anche un elemento di riconoscibilità della frazione. Si individua come area strategica la spina centrale a cavallo del confine comunale, lungo la direttrice per Porto Rotondo, in cui sono localizzate la chiesa, la casa comunale e una serie di piccole attività commerciali. Un intervento di questo tipo contribuirebbe anche a garantire uno sviluppo coordinato tra le due metà della frazione, che in parte ricade all'interno del Comune di Golfo Aranci.

Conclusioni

Il comitato di Rudalza propone di realizzare autonomamente una indagine conoscitiva per quantificare l'effettiva domanda di ampliamento e nuova costruzione, da localizzare nell'ambito dei "borghi" originari maggiormente riconoscibili.

Si ribadisce l'invito alla partecipazione ai tavoli tematici, che saranno organizzati entro la prima metà di luglio, ed alla consultazione dei materiali relativi agli incontri (report e cartografia) nella pagina web dedicata (www.laboratorio-puc-olbia.it).

L'incontro si conclude con una passeggiata guidata dai cittadini all'interno della frazione di Rudalza e con la visita di alcuni stazzi.

