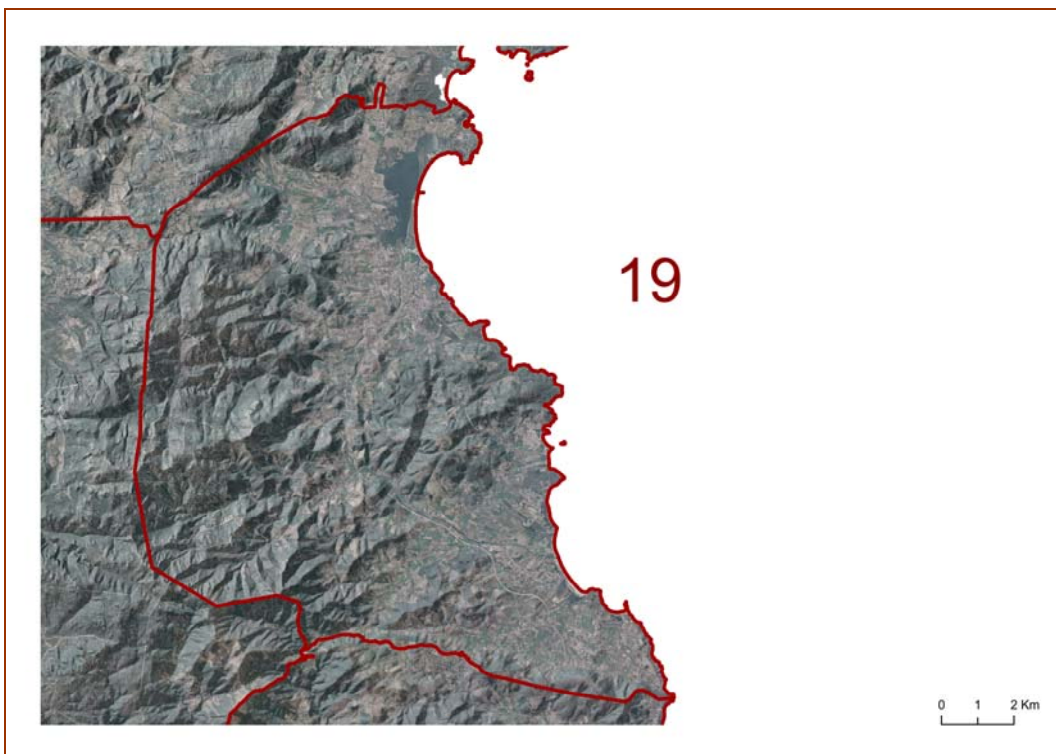


**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE  
SCHEDA D'AMBITO N° 19 BUDONI – SAN TEODORO**



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



## SCHEDA AMBITO N. 19 BUDONI – SAN TEODORO



## DESCRIZIONE DELL'AMBITO

### STRUTTURA

L'Ambito si sviluppa attraverso due unità fisiografiche sottese rispettivamente dall'arco litoraneo di San Teodoro e da quello di Budoni, intervallato nella parte mediana dal promontorio di Punta di Ottiolu, ed estese nell'entroterra fino al complesso orografico di Monte Nieddu dominato da Punta Maggiore con i suoi 970 metri di altezza. Nel suo sviluppo territoriale complessivo l'Ambito rappresenta l'area di transizione culturale e geografica tra la Gallura e le Baronie.

L'arco costiero compreso tra il promontorio di Punt'Aldia a nord e punta la Bateria a sud, si sviluppa attraverso un articolato sistema morfologico caratterizzato da estesi tratti di costa rocciosa, intervallati da piccole spiagge di fondo baia e da ampie falcate sabbiose, delimitate internamente dallo sviluppo di cordoni dunari più o meno evoluti ed estese depressioni umide retrodunari. Il sistema fisiografico-ambientale, prettamente costiero, è delineato dai bacini di alimentazione delle articolate zone umide litoranee e dai sistemi di spiaggia antistanti.

Il maggiore sistema umido dell'Ambito fa riferimento allo stagno di San Teodoro, che si estende su una vasta superficie d'acqua a ridosso del lungo cordone litoraneo della spiaggia della Cinta. Alla depressione stagnale afferisce una articolata rete di drenaggio, i cui recettori principali sono rappresentati dal Riu di Filicaiu e dal Rio di San Teodoro, che grazie alle caratteristiche dei rispettivi bacini conferiscono ad una parte dello specchio acqueo un carattere di permanenza anche durante la stagione arida. La fascia costiera di Budoni si caratterizza, al contrario, per una maggiore frammentazione della zona umida, in quanto si sviluppa attraverso numerose depressioni umide salmastre di limitata estensione, le quali generalmente tendono a prosciugarsi per evaporazione nella stagione estiva. I corsi d'acqua immissari hanno bacini meno estesi ma un reticolato idrografico ad elevata densità che si sviluppa trasversalmente verso l'entroterra dell'Ambito. Proprio la loro divagazione nel retrospiaggia e il loro sbarramento da parte dei cordoni sabbiosi ha generato le zone umide, che un tempo erano probabilmente più estese e continue e che, a seguito del progressivo interrimento, si sono suddivise in piccoli stagni temporanei, tali da caratterizzare la piana retrolitorale con una alternanza di superfici d'acqua e pianure di terra che accompagnano con continuità la fascia costiera a ridosso delle spiagge. La struttura insediativa del territorio conosce forme da età preistorica e protostorica, con una nutrita serie di nuraghi. In età romana l'area era attraversata dalla via ab Ulbia Caralis con la stazione di Coclearia, corrispondente probabilmente a San Teodoro. Il ripopolamento dopo un abbandono secolare avvenne verso il secolo XVII con lo stanziamento di pastori di Posada. Al Seicento deve ugualmente assegnarsi il centro abitato di Budoni.

Attualmente, l'insediamento, costituito perlopiù da nuclei diffusi lungo costa e verso l'interno, assume forme di ibridazione diffusa lungo la direttrice della strada Orientale sarda (SS 125), che in questo tratto corre parallela alla grande arteria della SS 131 DCN, e assume da Budoni in poi,



**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

caratteri di strada di attraversamento urbano che conserva fino a Olbia, innervando i numerosi piccoli centri insediativi di questo primo tratto di costa gallurese.



## **ELEMENTI**

### ***Ambiente***

Costituiscono elementi ambientali del sistema paesaggistico dell'ambito:

- i sistemi di spiaggia e relativi componenti dunari e zone umide di retrospiaggia della Cinta di San Teodoro, dell'Isuledda, Poltu Cuadu, Ottiolu, Li Cucutti, Agrustos, Salamaghe, Budoni-Sant'Anna, Porto Ainu, Baia Sant'Anna, Isuledda e Pinetina;

- lo stagno di San Teodoro che ospita una tipica vegetazione alofila con inserimenti di giunchi, tamerici e rimboschimenti con conifere (pino);

- la piana costiera e le risorse dei suoli a prevalente utilizzo agricolo in maggior parte con seminativi, impianti artificiali e sistemi agro-residenziali;

- l'uso agricolo del suolo che è rappresentato prevalentemente dalle attività zootecniche; in particolare nelle aree collinari, le aree alluvionali delle foci dei rii San Teodoro, Budoni e minori sono spesso destinate a colture ortive o arboree (vigneti, frutteti), sovente alternate a colture cerealicole e foraggere;

- i sistemi idrografici dei bacini di alimentazione delle zone umide costiere e rispettivi recettori rappresentati dal Riu di Filicaiu, dal Rio di San Teodoro e Rio di Budoni e dai corsi d'acqua minori che attraversano la piana;

- la copertura vegetale delle boscaglie e delle macchie termoxerofile litoranee che si rileva sulle dune e nella fascia più bassa dell'Ambito, e la foresta di leccio con la presenza relittuale di tasso e agrifoglio nelle zone più alte di Monte Nieddu.

È presente il sito di importanza comunitaria dello Stagno di San Teodoro.

### ***Storia***

Costituiscono elementi del sistema del paesaggio storico-culturale:

- i centri di San Teodoro, probabile stratificazione della romana Coclearia ed il centro di Budoni, sede di insediamento antropico dal XVII secolo;

- i resti del nuraghe "Conca Entu" nella frazione di Solità;

- le testimonianze archeologiche di età nuragica di Nuragheddu e di Ottiolu;

- la frazione di Sa Pedrabianca caratteristica per le case in granito a vista dislocate tra le rocce bianche quarzifere la cui qualità paesaggistica è arricchita dalla visuale panoramica sul territorio circostante;

- il sistema di centri disabitati di Poltolu, di Baduandria e di Baddevera e degli stazzi Avrio, Giuscherreddu, Giuscherra e Piras con il polo religioso della chiesa di Sant'Elia;

- l'area monumentale di Santu Miali, con la villa rustica romana e le due chiese romaniche.

### ***Insedimento***

Costituiscono elementi rilevanti della struttura insediativa dell'Ambito:



**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

- i nuclei insediativi del settore compreso tra la strada statale 125 e la linea di costa quali, da sud verso nord, Matt'e Peru, caratterizzato da processi insediativi di natura residenziale e ricettiva, legati all'attività turistica;

- Tanaunella, l'insediamento più esteso dopo Budoni, caratterizzato da una sostanziale compattezza dell'edificato storico, cui corrisponde una diffusione sul territorio dell'insediamento residenziale legato all'attività turistica;

- il centro di Budoni lungo la strada orientale sarda SS 125;

- Agrustos, che presenta una sostanziale continuità dell'edificato nell'ambito del nucleo urbano originario ed una diffusione dell'insediamento ricettivo in prossimità della costa, legato all'attività turistica;

- Ottiolu, per il quale la componente portuale costituisce il nodo principale dell'organizzazione insediativa, il cui tessuto è caratterizzato prevalentemente da "case vacanza" con assenza di posti letto in strutture alberghiere ed extralberghiere;

- le frazioni dell'entroterra rispetto alla SS 125, e a sud del nucleo di Budoni, denominate S'Iscale, Muriscuvò, Limpiddu, Solità, San Gavino, San Lorenzo e Tamarispa e rivolte principalmente verso l'ambito baroniese e le frazioni a nord di Budoni, Lu Linnalvu, Maiorca, Li Troni, Nuditta, Lutturai, Strugas e San Pietro in relazione soprattutto con l'ambito gallurese;

- i nuclei insediativi ad ovest della SS 125, oltre il centro di Budoni, denominati (da sud verso nord) da Malamuri, da Birgalavò e Ludduì, che ha subito un notevole sviluppo edilizio orientato prevalentemente alla costruzione di "case vacanza";

- le due frazioni San Silvestro e Berruiles ad est della SS 125.





## **RELAZIONI ESTERNE FRA AMBITI**

### **RELAZIONI COSTIERE**

- Relazioni con gli Ambiti costieri attigui della Gallura nord orientale e di Olbia per la fruizione turistica delle risorse costiere, attraverso la direttrice infrastrutturale e insediativa della SS 125 (Orientale Sarda) e per la presenza dei principali scali portuali e aeroportuali ad Olbia e Golfo Aranci;
- Relazioni con l'Ambito costiero del Monte Albo, attraverso la direttrice infrastrutturale e insediativa della SS 125 (Orientale Sarda) rafforzata dalla SS 131 DCN, sulle quali si organizza il sistema insediativo diffuso delle frazioni costiere e interne del comune di Budoni, in relazione con il territorio di Posada e Torpè.

### **RELAZIONI INTERNE**

- Relazioni con gli ambiti interni della Gallura e in particolare del sistema insediativo di Padru, attraverso i principali collegamenti viari e il sistema ambientale del Monte Nieddu, per la fruizione delle risorse costiere.





## VALORI E CRITICITA'

### VALORI

Elevate potenzialità offerte dai sistemi ambientali come le spiagge, i campi dunari e le zone umide di foce fluviale, e la loro elevata ricchezza in termini di biodiversità, che favoriscono processi di utilizzo produttivo (come per lo Stagno di San Teodoro per l'allevamento ittico) nonché di fruizione naturalistica e turistico-ricreativa.

Estesi rimboschimenti a conifere (pino) nella fascia costiera che costituiscono un peculiarità e ricchezza in termini paesaggistici e naturalistici.

Elevate opportunità di creazione di reti di relazione tra attività agricole e zootecniche, forme di ricettività turistica diffusa e diversificata di tipo nautico, balneare, naturalistico, culturale.

### CRITICITA'

Progressivo incremento della pressione insediativa e turistico-ricettiva nella piana costiera, a ridosso delle zone umide e dei sistemi sabbiosi litoranei, attraverso estese lotizzazioni e processi di urbanizzazione diffusa.

Progressiva contaminazione dei sistemi idrici fluviali e delle zone umide costiere conseguenti a fenomeni di sversamento di acque inquinanti.

Fruizione incontrollata dei sistemi di spiaggia con progressiva frammentazione e degrado dei sistemi dunari e progressivo interrimento delle depressioni umide di retrospiaggia.

Progressivo degrado della copertura vegetazionale conseguente ad estesi e frequenti fenomeni di incendio durante la stagione estiva.

Problematiche legate alla difesa del suolo e alla prevenzione e il controllo dell'inquinamento dovuto alle attività agricole.



## INDIRIZZI

Il progetto dell'Ambito di paesaggio assume il ruolo strutturante della vecchia Orientale Sarda (SS 125) e gli insediamenti abitativi attraversati, come punti di connessione e di scambio fra il sistema costiero ed i territori interni, coerentemente con la dimensione paesaggistica e insediativa del contesto.

1. Riqualificare i centri urbani ed il corridoio viario dell'Orientale Sarda, attraverso una progettazione integrata intercomunale, con il fine di ricostruire le connessioni paesaggistiche e territoriali tra le piane costiere di San Teodoro e Budoni, contenendo lo sviluppo lineare dell'insediamento.

2. Riqualificare la rete viaria di relazione tra i nuclei insediativi interni e il sistema insediativo infrastrutturato della piana costiera.

3. Diversificare i percorsi di attraversamento delle pianure costiere e degli accessi a mare, alle spiagge e alle zone umide, attraverso la realizzazione di percorsi ciclabili e pedonali strutturati sui tracciati esistenti e coerenti con la sensibilità ambientale dei luoghi.

4. Conservare o ricostruire la funzionalità della dinamica delle acque e dell'assetto ecologico delle zone umide e degli immissari fluviali (Rio di Budoni, Rio di Filicaiu e Rio di San Teodoro e sistemi minori), dei sistemi di spiaggia e delle aree di pianura circostanti.

5. Innovare le modalità di gestione, in maniera unitaria e coordinata, delle spiagge e delle zone umide per la fruizione turistico-ricreativa, attraverso l'organizzazione e la regolamentazione dei servizi di supporto alla balneazione.

6. Innovare le modalità di gestione, in maniera integrata e coordinata, delle risorse idriche per riequilibrare i consumi, la depurazione e il riuso, anche attraverso metodi di depurazione e recupero delle acque coerenti con il contesto paesaggistico-ambientale.

7. Riequilibrare i processi di urbanizzazione turistica e riqualificare i nuclei insediativi diffusi, anche mediante una diversificazione dei caratteri urbani, delle funzioni e del sistema dei servizi alla residenza e alla fruizione turistica.

8. Integrare le funzioni della portualità turistica con il sistema insediativo e ambientale di Porto Ottiolu attraverso l'organizzazione e gestione dei servizi portuali calibrati rispetto ad una scala di interesse sovracomunale.

9. Conservare e riqualificare i rapporti percettivi dall'area marino-costiera verso l'entroterra e dai rilievi e versanti interni verso le componenti ambientali litoranee, rappresentate da zone umide, spiagge e superficie marina.

10. Riqualificare il comparto agricolo e zootecnico delle piane costiere e delle aree interne attraverso produzioni di nicchia, incentivando e attuando forme di gestione delle risorse disponibili, con un supporto ed un incremento dell'apparato produttivo e la gestione oculata e mirata dell'habitat naturale, puntando alla tutela della diversità delle produzioni e della qualità ambientale derivante da una agricoltura evoluta.



## DINAMICA E STRUTTURA DEMOGRAFICA

Comuni dell'ambito interessati dall'analisi	3 (Budoni, San Teodoro, Torpè)
Popolazione residente comuni dell'ambito interessati dall'analisi (2001)	9.751 (pari al 0,6% della popolazione regionale)
Popolazione residente comuni dell'ambito interessati dall'analisi (2004)	10.683
Centri urbani principali ricadenti all'interno dell'ambito	2 (Budoni, San Teodoro)
Popolazione residente sezioni censuarie (2001) - ( <i>Dato stimato</i> )	3.950

### ***Consistenza e variazioni della popolazione residente***

I comuni rappresentati nell'Ambito registrano una popolazione residente compresa tra 2.500 e 4.000 abitanti residenti. Budoni è l'unico comune con densità abitativa di poco superiore alla media regionale, gli altri hanno una densità inferiore ai 30 ab/Kmq.

Tutti i comuni dell'Ambito presentano tassi di variazione demografica positivi nell'ultimo ventennio. Per Budoni e San Teodoro, in particolare, i ritmi di crescita demografica sono tra i più elevati a livello regionale, presentando per diversi intervalli intercensuari tassi geometrici di variazione superiori al 15‰ annuo, in particolare San Teodoro registra i tassi di variazione più cospicui (oltre il 20‰) nel periodo 1971 – 2001. Il comportamento demografico dei comuni interni è differente rispetto ai quelli costieri, con ritmi di crescita molto più contenuti, al di sotto del 3‰.

### ***Struttura della popolazione residente***

I comuni costieri, che hanno registrato ritmi di crescita demografica sostenuti, sono quelli che presentano gli indici di vecchiaia più bassi, sotto il 97%; non si riscontrano comunque valori dell'indicatore superiori al 126% per nessuno dei comuni considerati.



## ECONOMIA DELLE ATTIVITA'

*Prendendo in considerazione la distribuzione a livello comunale e nei Sistemi Locali del Lavoro delle principali variabili economiche (specializzazione produttiva, mercato del lavoro, attività imprenditoriale, produzione di reddito, capacità di attrarre finanziamenti), si può delineare una rappresentazione sintetica dell'articolazione del sistema economico dell'ambito.*

*Tale rappresentazione risulta necessariamente schematica e semplificativa rispetto alla complessità delle problematiche economiche che avvengono a livello locale, per una analisi delle quali si rinvia al maggiore dettaglio presenti nelle elaborazioni di approfondimento presenti nel Piano Paesaggistico Regionale, ma ha il vantaggio di offrire una chiave di lettura sintetica delle dinamiche e delle interazioni esistenti tra le varie aree e delle aperture verso i comuni di territori contermini di altre province.*

### **Il tessuto produttivo**

L'analisi della struttura produttiva dei comuni costieri afferenti l'Ambito è caratterizzata dai Sistemi Locali di Olbia (Loiri Porto San Paolo), di San Teodoro (Budoni, San Teodoro, Torpè).

I comuni che compongono l'area oggetto dell'analisi sono Budoni, San Teodoro e Torpè ed hanno nel comune di Olbia, assieme a Siniscola, il principale polo economico e amministrativo. Essi rappresentano quella parte della costa orientale contigua alle località trainanti del settore turistico regionale. Comuni come San Teodoro, Budoni, Loiri Porto San Paolo (significativo per l'analisi) hanno intrapreso percorsi di sviluppo analoghi a quelli delle località più rinomate della Costa Smeralda e hanno individuato nello settore turistico l'asset delle loro strategie di crescita.

La distribuzione delle unità locali è fortemente polarizzata se si osserva che complessivamente le unità locali dell'area considerata sono poco meno di 6.900 e che circa 4.500 sono localizzate nel comune di Olbia.

La struttura produttiva dell'area oggetto dell'analisi è orientata verso il settore terziario, nello specifico riferibile sia alle funzioni amministrative (servizi non vendibili) sia ai servizi alla produzione e alla persona (servizi non vendibili).

Pur riscontrando una prevalenza dei servizi vendibili per tutti i comuni esaminati, realtà come Posada (comune che non rientra nell'Ambito, ma geograficamente sarà considerato in relazione al comune di Siniscola) si differenziano per una maggiore percentuale relativa di unità locali nei settori della pubblica amministrazione.

In generale si è in presenza di un terziario strutturato, direttamente legato alla prestazione di servizi alla produzione e al settore turistico.

L'Ambito risulta caratterizzato da una dimensione d'impresa in tendenza con quella regionale (2,3 addetti per impresa), con un numero di unità in incremento, anche in questo Ambito come nel resto della Gallura e parzialmente con la Baronia, rispetto ad altre aree dell'isola. Fonda la propria economia principalmente sul settore turistico, sul commercio, sul



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

settore manifatturiero sul settore delle costruzioni e sul terziario.

In riferimento agli addetti per macrosettore economico, la percentuale settoriale evidenzia, nel periodo 1996 –2001, importanti modificazioni di contesto.

Si è in presenza di un decremento nel settore dell'agricoltura ed un incremento nell'industria di circa 3 punto percentuali di circa 1 punto nel settore dei servizi.

Dall'analisi dei dati censuari forniti dall'ISTAT (Censimento dell'Industria e dei Servizi – 2001) emerge che nell'ultimo decennio (1991-2001), in riferimento ai principali settori di attività ha mutato di poco la propria tendenza, mantenendo stabile il valore relativo medio con un numero di addetti pari a circa 3.746 addetti in 1.582 unità locali. Forte incremento si ritrova nel settore delle costruzioni (+3,8%) e del commercio.

La dimensione media d'impresa, mostra valori similmente allineati con quelli medi regionali. Certamente è significativo il fatto che si sia in presenza di un contesto territoriale con elevata capacità di attrazione ed attivazione di nuove iniziative produttive legate alle attività turistiche.

### ***Il settore del turismo***

Per misurare la capacità di offerta del settore turistico e della stabilità delle presenze, importanti indicazioni sono state tratte dalla lettura di dati dei posti letto (escludendo la località di Posada) degli esercizi alberghieri (4.536 in 39 esercizi), extra-alberghieri (7.277 in 40 strutture) e delle seconde case.

Nelle strutture extralberghiere si rilevano, con i campeggi, numerosi villaggi turistici e alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale nonché diffuse forme di agriturismo e B&B.

I flussi di clientela nelle strutture ricettive si sono dimostrati significativi per l'anno 2003. I dati di dettaglio mostrano un numero di presenze di 507.409.

I turisti stranieri (128.048) evidenziano anche in questo caso una importante differenziazione di presenze relativamente ad una domanda direttamente proveniente dall'esterno.

La permanenza media negli esercizi ricettivi evidenzia una buona durata del soggiorno di circa 8 notti.



## DATI TERRITORIALI

Tabella A

Comuni	Provincia	Costiero	Superficie Comune	Superficie Comune Ambito	% Territorio Coinvolto
Budoni	Olbia-Tempio	Si	55,57	49,11	88,38%
San Teodoro	Olbia-Tempio	Si	106,80	92,05	86,19%
Torpè	Nuoro	No	91,54	1,31	1,43%
<b>Totale Comuni:</b>	<b>3</b>		<b>Totale:</b>	<b>253,91</b>	<b>142,47</b>

Tabella B

## DATI DEMOGRAFICI

Comuni	Popolazione				
	Popolazione Comunale	Densità di Popolazione	Indice di Dipendenza	Indice di Senilità	Indice di Disoccup.ne Giovanile
Budoni	3.929	70,3	44,71	96,76	41,72
San Teodoro	3.103	29,6	38,84	91,19	43,7
Torpè	2.719	29,5	46,5	109,47	60,13
<b>TOTALE:</b>	<b>9.751</b>				

Tabella C

## DATI DEMOGRAFICI

Comuni	Abitazioni per tipo di occupazione		
	Abitazioni Occupate da Residenti	Abitazioni Non Occupate da Residenti	Abitazioni Vuote
Budoni	1408	21	5001
San Teodoro	1256	55	8276
Torpè	948	9	324
<b>TOTALE:</b>	<b>3.612</b>	<b>85</b>	<b>13.601</b>



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Tabella D

## DATI DEMOGRAFICI

Comuni	<i>Occupati per settori di attività</i>			
	Agricoltura	Industria	Commercio	Servizi
Budoni	53	381	436	265
San Teodoro	53	309	465	196
Torpè	129	293	153	146
<b>TOTALE:</b>	<b>235</b>	<b>983</b>	<b>1.054</b>	<b>607</b>

Tabella E

## VINCOLI DI LEGGE

### **TIPOLOGIA VINCOLO**

AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO/PAI - Aree R4 - Rischio molto elevato

AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO/PAI - TIPOLOGIA PERICOLO "H" FRANE

AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO/PAI - TIPOLOGIA PERICOLO "H" PIENE

BENI PAESAGGISTICI EX art. n°136

PARCHI NAZIONALI ISTITUITI

PARCHI REGIONALI ISTITUITI



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

## DATI DEMOGRAFICI

## Tabella F

### Occupati per Settori di Attività

Comuni	Agricoltura	Industria	Commercio - Alberghi - Trasporti - Finanza - Attività Immobiliare	Amministrazione - Istruzione - Sanità - Servizi Pubblici - Servizi Domestici - Organizzazioni Extraterritoriali
Budoni	53	381	436	265
San Teodoro	53	309	465	196
Torpè	129	293	153	146
<b>TOTALE:</b>	235	983	1.054	607

## Tabella G

## DATI DEMOGRAFICI

### Popolazione per Sezione Censuaria

Comuni	Totale
Budoni	3.929
San Teodoro	3.103
Torpè	2.719
<b>TOTALE:</b>	3.612