



CITTÀ DI ALGHERO

Provincia di Sassari

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 92 DEL 01/04/2020

OGGETTO: LINEE DI INDIRIZZO PER LA REDAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.) - ADOZIONE E PROPOSTA AL CONSIGLIO COMUNALE.

Il giorno uno del mese aprile dell'anno 2020, nell'apposita sala delle adunanze, si è riunita la Giunta Comunale che sotto la presidenza del Sindaco, Dott. Mario Conoci, la presenza degli Assessori:

	P	A
CARIA GIOVANNA	Presente in videoconfe renza	
DI GANGI MARCO FRANCESCO MARIA	X	
MONTIS ANDREA	X	
PERU ANTONELLO SEBASTIANO	Presente in videoconfe renza	
PIRAS CESARE EMILIANO	X	
SALARIS MARIA GRAZIA	Presente in videoconfe renza	
VACCARO GIORGIA	X	

E la partecipazione del Segretario Generale Dott. Pierino Arru, ha approvato all'unanimità la seguente proposta di deliberazione del servizio Settore I - Pianificazione del Territorio e Sviluppo Economico

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che ai sensi dell'art. 107 delle norme tecniche di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale approvato con Deliberazione G.R. n. 36/7 del 05.09.2006, il Comune di Alghero, il cui territorio ricade interamente nell'ambito di paesaggio costiero n. 13, è tenuto ad adeguare i propri strumenti urbanistici alle disposizioni del P.P.R.;

RICHIAMATE:

- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 160 del 25.05.2015 con la quale si sottoponevano all'approvazione del Consiglio Comunale le Linee Guida per la redazione del PUC dando avvio al procedimento di redazione dello stesso con contestuale avvio alle procedure di Valutazione Ambientale Strategica;
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 05.08.2015 con la quale venivano approvate le Linee Guida per la redazione del PUC;

PRESO ATTO della nuova procedura di approvazione del piano urbanistico comunale prevista all'art. 20 della L.R. n. 45/89 a seguito delle modifiche introdotte dalla L.R. n. 1/2019;

CONSIDERATO che l'iter di formazione del redigendo PUC del Comune di Alghero non è ancora giunto alla fase di adozione e pertanto si rende necessario dare avvio alla nuova procedura di approvazione del PUC, ai sensi dell'art. 20, comma 1 della L.R. 45/89, nonché comunicare all'autorità competente l'avvio del processo di VAS come chiarito dalla nota prot. 45318 del 24.05.2019 ricevuta dalla Provincia di Sassari;

DATO ATTO che l'Amministrazione Comunale, con nota del 13.01.2020 ha già sottoposto ad approvazione da parte del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino lo Studio comunale di assetto idrogeologico ex art. 8 delle Norme tecniche di attuazione del Piano di assetto idrogeologico (PAI), di cui alle Deliberazioni del Consiglio comunale n. 68/2017, n. 13/2018, n. 50/2018 e n. 98/2019;

VISTE le allegate linee di indirizzo, facenti parte integrante e sostanziale del presente atto, suddivise nei seguenti paragrafi:

1. CONTENUTI E INDIRIZZI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE
 - 1.1. La filosofia del Piano
 - 1.2. Obiettivi strategici
2. STRUTTURA PROGETTUALE DEL PIANO URBANISTICO
 - 2.1. La definizione degli ambiti di piano
 - 2.2. Strumenti innovativi per l'attuazione del progetto di piano
 - 2.3. Il dimensionamento del piano
3. PROCEDIMENTI, COMUNICAZIONE E PARTECIPAZIONE PUBBLICA

EVIDENZIATO che questa Amministrazione, nel prendere atto dell'impianto generale del redigendo PUC, ritiene opportuno far proprie le suddette linee di indirizzo e sottoporle all'attenzione del Consiglio;

RITENUTO altresì di dover individuare nel presente provvedimento la deliberazione di avvio del procedimento di redazione del PUC ai sensi dell'art. 20, comma 1 della L.R. n. 45/89 e contestualmente di comunicare all'autorità competente l'avvio del processo di VAS;

VISTO il parere tecnico espresso ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000;

DATO ATTO che la presente deliberazione non necessita di parere tecnico contabile in quanto le risorse finanziarie necessarie per la redazione del PUC e la definizione del relativo iter di approvazione risultano già allocate in bilancio e qualora fosse necessario integrarle si procederà con i successivi atti di competenza dirigenziale ai sensi dell'art. 107 commi 1 e 2;

ACCERTATA la propria competenza ai sensi dell'art. 48 del D. Lgs. n. 267/2000;

VISTI:

- il D.Lgs. 267/2000;
- lo Statuto Comunale;

UNANIME DELIBERA

- 1) di fare proprie le allegate linee di indirizzo, facenti parte integrante e sostanziale del presente atto, e sottoporle all'approvazione del Consiglio Comunale;
- 2) di individuare nel presente provvedimento la deliberazione di avvio del procedimento di redazione del PUC ai sensi dell'art. 20, comma 1 della L.R. n. 45/89 e contestualmente di comunicare all'autorità competente l'avvio del processo di VAS;
- 3) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Decreto legislativo 18.08.2000, n. 267.

Il presente verbale è stato letto, approvato e sottoscritto.

Il Sindaco

Dott. Mario Conoci

Il Segretario Generale

Dott. Pierino Arru

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito internet per il periodo della pubblicazione: <http://albo.comune.alghero.ss.it/web/trasparenzaj/albo-pretorio>

Successivamente l'accesso agli atti viene dai singoli responsabili del procedimento al quale l'atto si riferisce, ai sensi e con le modalità di cui alla L. 241/90 e s.m.i., nonché al [Regolamento per l'Accesso Documentale, Civico e Generalizzato agli Atti Amministrativi](#)

PUC ALGHERO 2020
Linee di indirizzo

PREMESSA

Le linee guida costituiscono il documento che indirizza la pianificazione urbanistica e ne definisce le strategie e gli obiettivi generali, in coerenza con la legislazione vigente in materia di programmazione territoriale e paesaggistica.

Le presenti *Linee di indirizzo* intendono definire gli indirizzi progettuali generali che l'amministrazione - in coerenza e sintonia con gli strumenti di pianificazione urbanistica regionale – intende perseguire in funzione dell'adozione e approvazione del PUC e dei suoi strumenti attuativi. Il documento predisposto è propedeutico alla definizione del *Progetto Preliminare*, ai sensi dell'art.20 della legge regionale n.45 del 22 dicembre 1989, come modificato dall'articolo 23, comma 1, della legge regionale n.1 dell'11 gennaio 2019.

Le Linee di indirizzo del nuovo PUC di Alghero sono suddivise nei seguenti paragrafi:

1. CONTENUTI E INDIRIZZI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE
 - 1.1 La filosofia del Piano
 - 1.2 Obiettivi strategici

2. STRUTTURA PROGETTUALE DEL PIANO URBANISTICO
 - 2.1 La definizione degli ambiti di piano
 - 2.2 Strumenti innovativi per l'attuazione del progetto di piano
 - 2.3 Il dimensionamento del piano

3. PROCEDIMENTI, COMUNICAZIONE E PARTECIPAZIONE PUBBLICA

1. CONTENUTI E INDIRIZZI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

1.1 La filosofia del Piano

Dopo quasi cinquant'anni dall'approvazione dello strumento urbanistico ancora vigente, il PRG, il territorio algherese ha visto modificare profondamente la sua immagine e la sua struttura sociale, spesso con esiti qualitativi insoddisfacenti e con le difficoltà di una programmazione estemporanea e non supportata da una visione d'insieme necessaria per governare i complessi processi della costruzione urbana.

Questa amministrazione, nelle linee di indirizzo del nuovo Piano Urbanistico Comunale, ha come obiettivo quello di riorganizzare la città secondo un ordine complessivo e di programmare il suo sviluppo e la sua crescita con un disegno unitario e organico in coerenza con gli indirizzi e le finalità di tutela del vigente Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) in una prospettiva di salvaguardia e valorizzazione del patrimonio ambientale, naturalistico, storico, architettonico e insediativo e per uno sviluppo sociale ed economico del territorio, equilibrato e sostenibile, orientato sulla qualità della vita, sull'accoglienza, sui servizi e sulla riqualificazione dei quartieri e del sistema turistico e produttivo.

Il nuovo PUC introduce, infatti, una visione sistemica e complessiva delle risorse del territorio cercando di suggerire tutte le possibili sinergie che possono scaturire da un uso equilibrato e sostenibile delle diverse componenti ambientali, produttive, residenziali, infrastrutturali e di servizio. Per fare questo il PUC elabora nuove e innovative modalità progettuali aperte alle continue dinamiche socio-economiche; cerca di mitigare e ridurre il consumo del suolo; adotta una visione d'insieme in una prospettiva di medio e lungo termine che investe fortemente sullo sviluppo sostenibile e sulla valorizzazione delle risorse ambientali e storico-culturali del territorio; costruisce uno strumento urbanistico moderno ed efficace.

Il nuovo PUC metterà a sistema il mosaico degli strumenti attuativi attualmente vigenti o in fase di definizione:

- i Piani Particolareggiati del Centro di prima e antica formazione di Alghero e Fertilia e delle zone B1 e B2;
- il Programma di Conservazione e Valorizzazione dei Beni Paesaggistici della Bonifica di Alghero (Variante P.R.G. in ottemperanza alla D.G.R. 14/46 del 23.03.2016);
- il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI);
- il Piano di Utilizzo dei Litorali.

1.2 Obiettivi strategici

Il progetto del Piano Urbanistico Comunale di Alghero interessa il territorio nella sua totalità e nelle sue diverse componenti ambientali, infrastrutturali, socio-economiche, produttive. Il nuovo PUC, strumento per l'attuazione di obiettivi a medio e lungo termine, dovrà essere concepito come un quadro complessivo di azioni che consentano di attuare e orientare, su un orizzonte di medio periodo, una crescita equilibrata che rafforzi gli aspetti qualitativi della città e del territorio, promuova nuove economie di scala, valorizzi le storiche vocazioni turistiche e culturali, sperimenti un nuovo modello di sviluppo integrato ed ecologicamente avanzato. Tutto questo deve essere caratterizzato da pragmatismo e concretezza, con azioni e politiche volte a riqualificare la città e il territorio, garantire i servizi, generare sviluppo attraverso le imprese e le attività produttive insediate e da insediare nel territorio ed investire sulla qualità della vita, per generare favorevoli ricadute economiche nel breve e lungo termine. Gli obiettivi strategici del P.U.C., come sotto esplicitati, risultano in coerenza ed in continuità con quelli del Piano Strategico Comunale.

Gli obiettivi del nuovo piano, in termini generali, sono i seguenti:

- I. Valorizzazione del paesaggio nelle sue componenti ambientali e storiche
- II. Riqualificazione urbana, centro storico, Fertilia e borgate
- III. Riqualificazione dello spazio pubblico e del verde
- IV. Potenziamento della rete infrastrutturale urbana e territoriale e della mobilità sostenibile
- V. Turismo e ricettività, attività produttive, zone industriali ed artigianali
- VI. Valorizzazione delle risorse produttive degli ambiti rurali
- VII. Innovazione urbanistica e nuovi strumenti attuativi

Nel dettaglio, gli obiettivi sono perseguiti attraverso le seguenti scelte urbanistiche:

- I. **Valorizzazione del paesaggio nelle sue componenti ambientali e storiche.** La valorizzazione del patrimonio storico e ambientale costituisce un elemento fondamentale per garantire il benessere dei cittadini e rappresenta un'opportunità di sviluppo dei settori produttivi e delle attività economiche. La storia della città e l'alto valore paesaggistico di tutte le componenti del territorio devono essere alla base di un progetto che deve coniugare la tutela con lo sviluppo, la modificazione con la conservazione, mettendo a valore il carattere unico e originale di questa città. Le attuali condizioni ambientali e climatiche impongono, poi, un radicale ripensamento delle politiche urbane che dovranno perseguire l'obiettivo di rendere minimo il consumo di suolo, utilizzando aree all'interno degli ambiti urbani costituiti e individuando interventi ai loro margini per disegnare, consolidare e completare il tessuto urbanizzato al fine di condurre ad un'armoniosa forma urbana. In questo senso, il nuovo PUC dovrà caratterizzarsi per la sua capacità di costruire una città sostenibile, di qualità, innovativa nella gestione e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico e paesaggistico.

- II. **Riqualificazione urbana, Centro Storico, Fertia e Borgate.** Il primo obiettivo strategico del nuovo PUC deve essere la riqualificazione e la rigenerazione della città consolidata, dai quartieri alle borgate, mirando al miglioramento delle loro caratteristiche e contribuendo alla realizzazione di una qualità urbana diffusa. In generale queste aree urbane saranno soggette a politiche di riequilibrio e qualificazione sia mediante l'individuazione di parametri e strumenti per la riqualificazione e la sostituzione edilizia del patrimonio residenziale obsoleto e caratterizzato da bassi livelli qualitativi e ambientali, sia promuovendo opportune trasformazioni del patrimonio edilizio esistente attraverso: cambi di destinazione d'uso (ricettivo), riqualificazione in funzione dell'efficienza energetica e della sostenibilità, formazione di un patrimonio abitativo sociale diffuso.
Per il centro storico saranno attuate politiche per rivitalizzare il tessuto socio-economico mediante azioni di riqualificazione che consentano una riappropriazione dell'identità, sia per quanto riguarda la residenzialità, sia per la componente turistico-commerciale. Il centro storico dovrà essere attrattore delle nuove generazioni, riuscendo a dare risposte adeguate e nuove opportunità alle loro esigenze. A tal proposito, si prevedono iniziative finalizzate alla migliore fruizione da parte della popolazione studentesca afferente al polo universitario, con particolare riferimento alla necessità di trovare soluzioni adeguate alla richiesta di alloggio. Tutto ciò nell'ottica di privilegiare una fruizione non solo limitata in determinati periodi dell'anno ma estesa a tutte le stagioni.
Il PUC dovrà prevedere la costituzione di nuove centralità e nodi territoriali, portando funzioni, qualità e servizi alle periferie della città, a Fertia e nelle borgate: i cittadini che vivono fuori dalla cerchia urbana devono poter godere di tutti i servizi minimi essenziali, oltre che vedere accresciuta la possibilità di sviluppo residenziale e turistico che miri al ripopolamento e allo sviluppo economico conservando le peculiarità del territorio. Non solo, i comitati di quartiere e di borgata vanno rilanciati e resi interlocutori attivi dell'amministrazione e dovranno essere messi a punto piani di consolidamento e recupero dei quartieri, soprattutto per valorizzare il patrimonio storico architettonico di Fertia e delle borgate, esempi straordinari dell'architettura moderna del XX secolo.

- III. **Riqualificazione dello spazio pubblico e del verde.** Il PUC dovrà favorire un'equa distribuzione dei benefici derivanti dalle scelte del Piano e far sì che essi possano essere utilizzati nell'interesse generale. In tal senso, occorrerà favorire l'individuazione delle aree di cessione per attrezzature pubbliche o per uso collettivo in luoghi pregiati e di favorevole accessibilità. Altresì occorrerà individuare meccanismi normativi per assicurare che la realizzazione di aree verdi, servizi, parcheggi e di altri impianti a carico dei privati siano concomitanti all'intervento di edilizia privata. La qualità degli spazi pubblici sarà il supporto per una programmazione intelligente e distribuita delle iniziative culturali.

- IV. **Potenziamento della rete infrastrutturale urbana, territoriale e della mobilità sostenibile.** La rifunzionalizzazione del sistema non è solo un problema infrastrutturale, ma è un sistema complesso di funzioni pubbliche che deve diventare il supporto per una mobilità sostenibile, di qualità ed efficientemente dimensionata per i carichi stagionali. In sintesi, le strategie del PUC per la mobilità possono essere riassunte in estrema sintesi nel seguente modo: riorganizzazione dell'accessibilità e del sistema infrastrutturale portante; riqualificazione ambientale attraverso il potenziamento del trasporto pubblico; valorizzazione del modello insediativo delle borgate attraverso un più capillare servizio di trasporti collettivo. A servizio della mobilità si dovranno prevedere: un sistema di parcheggi periferici lungo l'asse mediano e un sistema di parcheggi centrali. Il PUC metterà a sistema le indicazioni del Piano del Traffico e del Piano di Utilizzo dei litorali per definire una strategia unitaria della mobilità e delle infrastrutture per il turismo. A tal proposito, particolare importanza dovrà essere data alle politiche di sviluppo integrate per le infrastrutture portuali ed aeroportuali.
- V. **Turismo e ricettività, attività produttive, zone industriali ed artigianali.** Le politiche di sviluppo economico della città devono favorire la crescita dell'intero territorio valorizzando le specifiche peculiarità delle varie porzioni. Tale sviluppo dovrà avvenire mediante azioni integrate che armonizzino le colonne portanti dell'economia di Alghero, coniugando la centralità della vocazione turistica con la valorizzazione delle altre attività produttive quali commercio, artigianato, industria e servizi. In tale ottica si dovrà privilegiare lo sviluppo della ricettività di qualità e diffusa, una riorganizzazione più funzionale delle zone artigianali e industriali, il piano del commercio.
- VI. **Valorizzazione delle risorse produttive degli ambiti rurali.** Una particolare attenzione sarà posta alla valorizzazione degli ambiti rurali, in parte già attuata con il PCVB per quanto riguarda le aree della Bonifica, attraverso strumenti capaci di promuovere la multifunzionalità delle attività presenti in un'ottica di tutela e salvaguardia della risorsa ambientale e agricola.
- VII. **Innovazione urbanistica e nuovi strumenti attuativi.** Il PUC metterà a punto nuovi strumenti per consentire l'attivazione e lo sviluppo di strategie urbane ed economiche di micro e macro scala orientate alla valorizzazione delle risorse produttive della città e del territorio e capaci di adattarsi ai repentini cambiamenti socio-economici e ambientali. Questi strumenti, dai Progetti Speciali ai Programmi integrati periferie, consentiranno di individuare le aree strategiche della città e del territorio e di programmarne il loro sviluppo senza ridurre le possibilità latenti e potenziali che si dovessero evidenziare anche dopo la predisposizione dello strumento urbanistico. Queste aree, infine, dovranno trovare una configurazione progettuale di grande "respiro" e qualità attraverso concorsi internazionali di architettura e partenariati pubblico-privati, da definirsi nelle fasi attuative del progetto.

2. STRUTTURA PROGETTUALE DEL PIANO URBANISTICO

Il progetto si struttura attraverso le seguenti tematiche:

- La definizione degli ambiti di piano
- Strumenti innovativi per l'attuazione del progetto di piano
- Il dimensionamento del piano

2.1 La definizione degli ambiti di piano

Il progetto del Piano Urbanistico Comunale di Alghero interessa il territorio nella sua totalità e nella complessità delle sue diverse componenti – ambientali, economiche, sociali, storiche - che entrano in gioco come fattori determinanti per il progetto, che si avvale dell'apporto interdisciplinare di diversi settori: geomorfologia, idrologia, pedologia, botanica, biologia, trasformazione agraria, archeologia, geografia storica, infrastrutture tecnologiche e di trasporto, scienze economiche e demografiche.

Attraverso i risultati di questi studi è possibile comprendere le dinamiche urbane e le componenti paesaggistiche che sono il fondamento di un progetto di sviluppo e gestione territoriale aperto e rivolto alle possibili trasformazioni del prossimo decennio. Le scelte di Piano non possono, infatti, prescindere dai risultati di questi studi e il settore turistico, il settore agricolo, il settore industriale e artigianale saranno valutati in funzione dei modelli di sviluppo proposti dall'analisi economica e ambientale.

Attraverso il modello di analisi sopradescritto, che percorre l'intera gamma delle risorse del territorio, da quelle naturali e artificiali, a quelle socio-culturali ed economiche, è possibile individuare un sistema areale costituito da quattro Ambiti territoriali definiti sulla base in una caratterizzazione per fattori dominanti:

- a) Ambito del sistema insediativo urbano e periurbano
- b) Ambito del Piano della Bonifica
- c) Ambito dei Paesaggi rurali, suddiviso in:
 - Il sistema rurale delle grandi aziende
 - Il sistema rurale disperso agro-silvo-pastorale
 - Il sistema rurale del periurbano diffuso specializzato
- d) Ambito del Parco regionale Porto Conte

Ogni ambito è sottoposto ad una determinata disciplina urbanistica che promuove obiettivi coerenti con le caratteristiche dell'ambito.

a) Ambito del sistema insediativo urbano e periurbano

Questo ambito risulta perimetrato attraverso la definizione di un limite tra città consolidata e campagna che si disegna sulla nuova infrastruttura viaria della circonvallazione, da concepire *come nuova infrastruttura della mobilità di alta qualità nell'idea di grande Boulevard immerso nel verde al margine della città, da relazionare a nuove reti di piste ciclabili nei tessuti verdi dei quartieri residenziali. Una ricerca, insomma, della qualità dell'abitare e dell'essere città, rivolta ai bisogni contemporanei e futuri di un luogo di eccellenza, del suo "grande paesaggio" quale sicura ricchezza anche futura di Alghero (cfr. Coordinamento scientifico per l'elaborazione della pianificazione urbanistica del Comune di Alghero - prof. Joan Busquets).*

In questo ambito il progetto individua:

- Le aree di riqualificazione urbana, dello spazio pubblico e del verde
- I comparti di completamento della città consolidata;
- La riorganizzazione dei servizi urbani e di quartiere, comprese le azioni di valorizzazione, ammodernamento e potenziamento delle strutture ospedaliere;
- Le nuove infrastrutture pubbliche urbane e territoriali a valenza di macroambito.

Il ridisegno della città, condotto anche attraverso strumenti urbanistici innovativi come i progetti guida o i progetti speciali (spiegati nei successivi paragrafi) ha come finalità la riqualificazione e la riconfigurazione degli spazi urbani e delle attrezzature di servizio a vantaggio dei cittadini residenti (abitanti) e stagionali (turisti). Il raggiungimento di questi obiettivi si persegue: con l'individuazione di un sistema di servizi che non sia solo un soddisfacimento di standard ma elemento strutturante

delle nuove funzioni urbane; con la riconsiderazione della città consolidata in termini spaziali e di servizio, con il riuso di fabbricati e spazi, delle aree centrali, per attività maggiormente rispondenti alle esigenze attuali; con il ridisegno dei margini e la riqualificazione delle periferie; con il rafforzamento del sistema della ricettività urbana; con la risorsa ambientale del territorio; con la ristrutturazione del sistema viario con particolare attenzione ai collegamenti nord-sud e alla accessibilità territoriale e metropolitana.

Il nuovo PUC dovrà essere un progetto coerente e orientato ad uno sviluppo sostenibile e moderno attraverso operazioni strutturanti il complesso delle attività che interagiscono nella formazione delle nuove parti della città:

- la ristrutturazione del sistema complessivo dei collegamenti e della rete viaria di interconnessione urbana;
- la localizzazione di importanti nuclei di servizi nei “nodi” di accesso alla città, con varie specificazioni funzionali;
- l’individuazione di aree di espansione da realizzarsi con un disegno urbano che completi quello esistente, o che comunque tenga conto sia dei margini edificati che dell’agro periurbano - con particolare riguardo alle strade rurali storiche, e nel massimo rispetto della corona olivetata;
- l’individuazione di aree periurbane fortemente interessate dall’insediamento sparso per il recupero di situazioni “critiche” dal punto di vista ambientale;
- l’individuazione, all’interno del perimetro urbano, di aree da destinare a verde urbano e servizi di quartiere per il miglioramento della qualità della vita dei cittadini.

La struttura ecologica di Alghero sarà la base per un progetto dello spazio pubblico che mira a garantire la continuità e la complementarità dei sistemi naturali nel territorio urbano, la sostenibilità ecologica e l’ambiente fisico, le funzioni dei sistemi biologici, la biodiversità, il controllo delle dinamiche idrogeologiche, il comfort bioclimatico e la valorizzazione del patrimonio paesaggistico. Questi obiettivi strategici saranno perseguiti tramite:

- una progettazione integrata a livello di quartiere, di borgata o per macrocomparti, con interventi di recupero, trasformazione e riorganizzazione urbanistica; il Piano deve porsi alla guida dei processi di medio-lungo periodo, di riqualificazione urbanistica, architettonica, edilizia ed ambientale della città, di recupero degli edifici e delle aree abbandonate;
- una valutazione degli standard per dotare i quartieri di servizi anche superiori moderni e di qualità; in questo senso, specifico sforzo progettuale deve essere dedicato alla ripianificazione della città esistente e delle borgate, in termini di dotazioni di servizi, di aree verdi e di spazi pubblici in generale;
- un nuovo regolamento edilizio con prescrizioni tipologiche e costruttive orientati alla qualità architettonica e urbanistica, e all’efficienza energetica ed ambientale;
- un progetto coordinato ed integrato che coinvolge gli spazi pubblici e verdi della città, urbani e territoriali, ritrovando continuità tra aree verdi, aree di servizio, nuove infrastrutture per il trasporto pubblico e per la fruizione del patrimonio storico-naturalistico.

b) Ambito del piano della bonifica

Il PUC dovrà completare gli indirizzi e il progetto del PCVB, in particolare definendo i progetti delle borgate. È indispensabile, infatti, individuare negli ambiti urbanizzati dell’agro le infrastrutture dedicate alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli per il completamento della filiera agroalimentare, anche con la costituzione di un mercato all’ingrosso e di prima vendita che soddisfi le necessità in ambito locale e del comparto della ristorazione e alberghiero. Il PUC dovrà individuare strumenti per valorizzare le borgate nel rispetto degli impianti urbanistici e stili architettonici originari, conservandone la loro vocazione e fornendo indirizzi in relazione all’espansione della capacità ricettiva e residenziale, quest’ultima anche tramite l’assegnazione di lotti al fine di soddisfare il fabbisogno abitativo del resto degli abitanti della bonifica. La valorizzazione del patrimonio esistente potrà essere favorita anche attraverso un sistema di premialità che, sulla base di una minore o maggiore conservazione del manufatto storico, censito attraverso apposite schede, consentirà di ottenere un premio volumetrico. I nuovi edifici o gli ampliamenti saranno regolamentati sulla base di apposito abaco e schemi tipologici coerenti con i caratteri storico-architettonici della zona. Altresì, per le strutture turistico-ricettive di piccola

dimensione, si potranno stabilire meccanismi normativi che possano garantire il mantenimento di tale destinazione d'uso.

c) Ambito dei paesaggi rurali

Le aree agricole si articolano in: aree caratterizzate da una produzione tipica e specializzata, concentrate in particolare negli ambiti periurbani della corona olivetata; aree della piana e del territorio della bonifica e grandi aziende e marginali - di primaria importanza per la funzione agricola produttiva; aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, ovvero zone in cui dovrà predisporre il recupero ambientale e igienico sanitario; aree caratterizzate dalla naturalità del territorio, di alto valore ambientale e con prevalente vocazione silvo-pastorale.

Si riconosce a queste aree, anche per l'uso che storicamente se ne è fatto, una doppia valenza di agricola e insediativa. Tuttavia va considerato il patrimonio olivicolo come un bene inestimabile proprio a corredo della città e pertanto non può essere consentita una trasformazione incontrollata, con il progressivo ed inevitabile depauperamento della risorsa. Il PUC propone un modello che, coerentemente con le tipologie dell'insediamento rurale storico - per le quali è prevista una normativa di salvaguardia - associa l'abitare in agro con la valorizzazione e promozione di attività produttive, favorendo forme di "accorpamento" o cooperazione tra piccoli produttori.

d) Ambito del Parco Regionale Porto Conte

Le aree a nord del territorio comunale sono interessate dal Parco Naturale Regionale di Porto Conte. L'importanza di questo ambito, sia come risorsa ambientale ma anche per la rilevante funzione pubblica e produttiva, è posta al centro del progetto del nuovo PUC. Queste aree di rilevante interesse naturalistico, comprensivo di habitat, siti e zone speciali di conservazione ai sensi delle direttive 92/43/CEE, sono in stretta connessione con il territorio agricolo produttivo e con gli ambiti costieri vocati alla fruizione turistica e ricettiva. In questo senso la programmazione del Parco - per il quale è previsto dalla normativa vigente un Piano specifico sovraordinato - non può essere slegata da una visione complessiva di sviluppo sinergico con le altre parti della città, offrendo al contrario un supporto fondamentale per la valorizzazione turistica e l'aumento complessivo della qualità e dell'offerta culturale.

2.2 Strumenti innovativi per l'attuazione del progetto di piano

Il piano si dota di una serie di strumenti attuativi e progettuali finalizzati alla predisposizione di materiali per la gestione e trasformazione della città pubblica. Questi strumenti sono:

- La Carta delle qualità
- Il Manuale dello spazio e del verde pubblico
- I Progetti guida dello spazio pubblico e della nuova edificazione
- I Progetti speciali
- L'Urban Center di Alghero

La *Carta delle qualità* sancisce la strategia urbana includendo in un unico elaborato i programmi ed i progetti complessi per impostare un progetto per la riqualificazione e trasformazione della città coerente con i caratteri storico e ambientali: i valori urbani e paesaggistici invariati, i progetti di riqualificazione e trasformazione urbana, i sistemi urbani e territoriali omogenei vengono descritti attraverso le loro interrelazioni e potenzialità progettuali e diventano la base per le prescrizioni urbanistiche.

Il tema dello spazio pubblico è oggi uno dei temi centrali dei fenomeni di trasformazione che stanno interessando le città in Europa e nel mondo. Lo spazio pubblico non può essere descritto semplicemente attraverso attributi fisici o formali e la sua definizione coinvolge aspetti materiali e immateriali dello spazio, la qualità stessa della città. Il nuovo PUC vuole costruire gli strumenti per ripensare e progettare la qualità degli spazi collettivi per i cittadini residenti e per i turisti attraverso la predisposizione del *Manuale dello spazio e del verde pubblico* che consenta di trasformare gradualmente la manutenzione urbana in una cultura del progetto che consenta, nel tempo, di adeguare lo spazio della città ai più elevati *standard* qualitativi delle città europee. Il Manuale dovrà essere uno strumento operativo per la riqualificazione degli spazi urbani, delle strade, delle piazze,

dei parchi e giardini, con l'obiettivo di implementare il verde pubblico urbano, strade alberate e giardini, ed a uniformare i materiali ed il disegno dello spazio pubblico; la definizione dei criteri e delle regole come anche dei meccanismi di gestione delle aree verdi, degli spazi e beni comuni potrà vedere forme di compartecipazione dei cittadini, delle associazioni e dei comitati di quartiere e di borgata. Nella città i giardini, i parchi, gli orti botanici, il sistema dei viali alberati dovranno trovare, quindi, un ruolo fondamentale nella riqualificazione urbana e nella strutturazione delle nuove aree di trasformazione.

I *Progetti guida dello spazio pubblico e della nuova edificazione* riguardano progetti di particolare interesse nella strutturazione complessiva del PUC e si configurano in schede progettuali che indicano le soluzioni progettuali, planivolumetriche, i contenuti normativi e le modalità attuative specifiche per ogni comparto attuativo. In essi si individuano le trasformazioni urbanistiche relative a nuovi sistemi di attrezzature e servizi collettivi, di insediamenti residenziali e ricettivi, di interventi di riuso e riassetto urbano e infrastrutturale.

I *Progetti speciali* definiscono le strategie per alcune aree strategiche del territorio algherese che si connotano per particolari valenze ambientali, paesaggistiche, produttive, infrastrutturali. Questo strumento consente di impostare per queste aree indirizzi generali strategici e di favorire approfondimenti progettuali attraverso strumenti attuativi, accordi di programma, ecc.

Tra questi progetti – solo per citarne alcuni di particolare rilevanza strategica per la città - quello rappresentato dall'area di Maria Pia - ambito oramai "centrale" nella forma della città e che rappresenta il collettore tra la città consolidata di Alghero e Fertilia con le borgate, l'agro produttivo e le aree naturalistiche del parco di Porto Conte - da restituire all'uso pubblico con un grande parco attrezzato che integri in un unico progetto le aree ambientali, le strutture sportive e per il tempo libero, la nuova ricettività, il Palazzo dei Congressi; e ancora, il progetto di rinascita di Surigheddu e Mamuntanas, ambiti pregiati del patrimonio agricolo la cui valorizzazione è oramai necessaria per evitare ulteriori processi di degrado e abbandono.

Infine, l'istituzione di un *Urban Center*, luogo pubblico in cui comunicare, dibattere, esporre, promuovere le politiche urbane e le forme di innovazione della gestione urbanistica della città e mettere a confronto le stesse con quelle di altre città italiane ed europee, con le Università, con i centri di ricerca socio-economici e urbani.

2.3 Il dimensionamento del piano

Il dimensionamento del Piano in termini di fabbisogno abitativo e ricettivo dovrà essere derivato dalla "Relazione sull'assetto demografico, socioeconomico e sul settore turistico" che dovrà essere aggiornata per tener conto dei più recenti trend demografici del Comune di Alghero, come anche dell'evoluzione dei flussi turistici e dell'offerta ricettiva. Inoltre, per la determinazione del dimensionamento del nuovo PUC, si affida all'Ufficio del Piano il compito di aggiornare il quadro quantitativo di saturazione delle zone e di volumetrie residuali del vigente PRG.

Sebbene le previsioni demografiche a livello locale (e ancor più quelle legate alle dinamiche del turismo, un comparto economico in rapida evoluzione) presentano sempre un grado di incertezza, i più recenti dati demografici ISTAT e quelli dell'Anagrafe Comunale, con un aumento della popolazione residente a oltre 44.000 abitanti, evidenziano elementi incoraggianti. Essi segnalano che la prospettiva "delle qualità e della qualità della vita", su cui il redigendo PUC è fortemente improntato, potranno rendere Alghero ancora più attraente come luogo elettivo di residenza, tali da determinare ricadute positive in termini di flussi migratori verso la città e di poter pertanto supporre che la popolazione residente possa nei prossimi anni raggiungere e superare 50.000 abitanti.

Questa prospettiva diventa plausibile se accompagnata da durature politiche attive per la casa, per la famiglia, per il lavoro e per lo sviluppo economico. Tali politiche sono il principale perno su cui l'attuale Amministrazione ha improntato la sua azione, e le presenti Linee di indirizzo pongono le basi programmatiche perché azioni di questo tipo siano perseguite e favorite dal nuovo PUC.

3. PROCEDIMENTI, COMUNICAZIONE, CONSULTAZIONE E PARTECIPAZIONE PUBBLICA

Il percorso di redazione, adozione e approvazione del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Alghero sarà strutturato secondo i seguenti punti che prevedono momenti di comunicazione, consultazione e partecipazione pubblica:

- approvazione delle Linee di indirizzo e avvio del procedimento per la formazione del PUC;
- comunicazione all'autorità competente in materia ambientale l'avvio del processo di VAS;
- elaborazione dello Studio comunale di assetto idrogeologico;
- il PUC, nella sua stesura preliminare, è presentato dal sindaco al consiglio comunale entro i successivi centottanta giorni; il Piano urbanistico preliminare contiene gli indirizzi per la pianificazione, le analisi e le valutazioni preliminari inerenti agli aspetti relativi all'assetto idrogeologico, agli aspetti paesaggistici, ambientali, storico-culturali e insediativi, richieste ai fini dell'adeguamento al PPR e il Rapporto ambientale preliminare;
- entro gli stessi termini il consiglio comunale adotta lo Studio comunale di assetto idrogeologico e lo sottopone alla procedura di approvazione da parte del Comitato istituzionale dell'Autorità di bacino;
- il consiglio comunale, entro i successivi trenta giorni, delibera sul Piano urbanistico preliminare e lo trasmette all'autorità competente in materia ambientale;
- il Piano è pubblicato sul sito internet istituzionale del comune, su quello dell'autorità competente in materia ambientale e su quello della Regione;
- il comune predispose il PUC nel termine di centottanta giorni dalla approvazione del Piano preliminare;
- il PUC è adottato con deliberazione del consiglio comunale;
- entro quindici giorni dall'adozione, il PUC, corredato della deliberazione del Comitato istituzionale dell'Autorità di bacino, del Rapporto ambientale, della sintesi non tecnica e, qualora necessario, dello Studio di incidenza ambientale, è depositato a disposizione del pubblico presso la segreteria del comune e presso la sede dell'autorità competente in materia ambientale. Dell'avvenuta adozione e del deposito è data notizia mediante pubblicazione di un avviso sul BURAS e sul sito internet istituzionale del comune, dell'autorità competente in materia ambientale e della Regione;
- entro il termine di sessanta giorni dalla pubblicazione, chiunque può prendere visione del PUC adottato e presentare osservazioni in forma scritta;
- entro lo stesso termine il comune convoca la conferenza di copianificazione;
- entro quarantacinque giorni dalla scadenza dei sessanta giorni dalla pubblicazione, il comune provvede ad una istruttoria preliminare delle osservazioni pervenute. Gli esiti della istruttoria preliminare sono trasmessi, unitamente ad una copia di tutte le osservazioni pervenute, all'autorità competente in materia ambientale e ai rappresentanti dell'Amministrazione regionale competenti alla verifica di coerenza degli atti di pianificazione, i quali si esprimono in sede di conferenza di copianificazione;
- entro il termine di centoventi giorni dalla scadenza dei sessanta giorni dalla pubblicazione, le autorità competenti in materia ambientale, i rappresentanti dell'Amministrazione regionale competenti alla verifica di coerenza degli atti di pianificazione e i rappresentanti degli organi ministeriali preposti alla tutela del paesaggio esprimono, in sede di conferenza di copianificazione, il proprio parere motivato sul piano adottato e sugli effetti derivanti dall'accoglimento o rigetto delle osservazioni;
- il consiglio comunale approva con propria deliberazione le proposte motivate di accoglimento o rigetto delle osservazioni, conformandosi ai pareri espressi in sede di conferenza di copianificazione, e provvede alle opportune revisioni del piano;
- il PUC è approvato in via definitiva con deliberazione del consiglio comunale, entro il termine di quattro mesi dalla data di conclusione dei lavori della conferenza di copianificazione;
- il piano è trasmesso alla struttura dell'Amministrazione regionale competente per la verifica di coerenza;

- la Direzione generale competente in materia di pianificazione urbanistica e paesaggistica accerta, nel termine di sessanta giorni, l'avvenuto recepimento nel piano delle osservazioni, prescrizioni e condizioni formulate nella conferenza di copianificazione e, al fine di valutare gli effetti derivanti dall'accoglimento delle osservazioni, convoca, ove necessario, una seconda conferenza di copianificazione;
- in caso di mancato o incompleto recepimento delle osservazioni, prescrizioni e condizioni formulate nella seconda conferenza di copianificazione o qualora emergano nuovi elementi derivanti dall'accoglimento delle osservazioni, il comune è invitato, con provvedimento della Direzione generale della Regione competente in materia di pianificazione urbanistica e paesaggistica, a conformarsi ai pareri espressi entro il termine perentorio di trenta giorni provvedendo, con apposita deliberazione del consiglio comunale, ad integrare gli elaborati del piano. Il piano modificato è inoltrato alla Direzione generale della Regione competente in materia di pianificazione urbanistica e paesaggistica, che con propria determinazione riscontra l'adeguamento e procede alla pubblicazione;
- il PUC entra in vigore il giorno successivo alla pubblicazione sul BURAS da parte della Regione della deliberazione del consiglio comunale di approvazione definitiva e della determinazione di positiva conclusione della procedura.

In seguito il piano urbanistico comunale è sottoposto a monitoraggio e a verifica con periodicità almeno triennale, al fine di verificare lo stato di attuazione delle relative previsioni e la necessità o meno di variarlo o sostituirlo.

Il Sindaco	Dott. Mario Conoci
L'Assessore	Dott. Cesare Emiliano Piras
Il Dirigente	Ing. Michele Fois
Progettista	Arch. Emilio Zoagli (Coordinatore)
Ufficio di Progettazione	Arch. Paolo Emilio Zoagli Arch. Giuliano Cosseddu Ing. Valeria Saiu
Consulente alla Progettazione	Prof. Arch. Giorgio Peghin (Università di Cagliari)
Ufficio del Piano Urbanistico	Ing. Fabio E. M. Spurio Geom. Franco Cherchi Arch. Pian. Angelo R. Manunta Ing. Vincenzo Sanna
Servizio Informativo Territoriale	Dott. Alfredo Curcuruto
Consulenti Assetto Ambientale	Prof. Salvatore Madrau (Università di Sassari) Ing. Fabio Cambula e Geol. Fabio Muscas (PAI) Criteria srl (VAS)
Consulenti per la ricognizione dei Beni Archeologici	D.ssa Rossella Colombi Dott. Matteo Lorenzini
Consulente per la ricognizione dei Beni Architettonici	Arch. Sergio Spanu