

Linee guida

Premessa

Il Comune di Alghero, in ottemperanza alla legge regionale 45/1989, fin dagli anni '90 persegue l'obiettivo di consegnare alla Città e al suo territorio il Piano Urbanistico Comunale (PUC), senza mai però averlo finora adottato. L'adozione del PUC e dei suoi strumenti attuativi, in coerenza con gli strumenti di pianificazione urbanistica regionale, costituisce per il Comune di Alghero, alla luce del programma di mandato e delle dichiarazioni programmatiche del Sindaco, obiettivo di primaria valenza da realizzarsi ad un anno dall'approvazione delle Linee Guida in Consiglio Comunale.

Questa Amministrazione, insediatasi nel giugno 2014, ravvisa l'opportunità di promuovere e implementare un nuovo percorso di pianificazione urbanistica pienamente coerente con gli indirizzi e le finalità di tutela di cui al vigente Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e del connesso Piano di Assetto Idrogeologico (PAI); ciò nella prospettiva di favorire la piena salvaguardia e la compiuta valorizzazione dello straordinario patrimonio ambientale, naturalistico, storico, architettonico e insediativo della Città di Alghero, quale espressione autentica della identità culturale locale e inestimabile giacimento materiale e immateriale da preservare ed elevare a risorsa sistemica per uno sviluppo sociale ed economico del territorio, equilibrato e sostenibile nonché dinamicamente orientato all'investimento sulla qualità della vita, sull'accoglienza, sui servizi e sulla riqualificazione dei quartieri e del sistema dell'ospitalità turistica.

Per questi motivi, al fine di favorire il pieno adeguamento dei propri strumenti urbanistici al PPR e al PAI, l'Amministrazione ha aderito fin dal luglio 2014 alla procedura di pianificazione concertata con la Regione Autonoma della Sardegna e promossa dall'Assessorato Regionale dell'Urbanistica attraverso l'approvazione e la sottoscrizione di uno specifico protocollo d'intesa volto a istituire e definire una metodologia concordata e condivisa finalizzata, in particolare, alla acquisizione del prescritto parere regionale di coerenza in sede contestuale alle attività di co-pianificazione connesse alla adozione del PUC e dei suoi strumenti attuativi, con particolare riguardo:

- ai Piani Particolareggiati del Centro Storico, delle zone B1 e B2 e della Borgata Storica di Fertilia;
- al Piano di Valorizzazione Urbanistica delle aree incluse nel perimetro della Bonifica Storica;
- al Piano di Utilizzo dei Litorali.

A tal fine, si è già proceduto a incontri congiunti che hanno avuto come oggetto il quadro conoscitivo storico, ambientale e insediativo.

La proficua sperimentazione della nuova metodologia di confronto è destinata ad assicurare, oltre al costante confronto con la struttura tecnica dell'Assessorato Regionale, una notevole semplificazione e razionalizzazione delle complesse

procedure ordinariamente stabilite per la definitiva approvazione dei piani urbanistici comunali e dei loro strumenti attuativi.

Con le presenti Linee Guida si intendono pertanto definire gli indirizzi per pervenire – entro un anno dall’approvazione delle stesse da parte del Consiglio Comunale ed in coerenza e sintonia con gli strumenti di pianificazione urbanistica regionale – all’adozione del PUC e dei suoi strumenti attuativi, assieme al Piano di Utilizzo dei Litorali (PUL) e del Piano Urbano del Traffico (PUT), che costituiscono per il Comune di Alghero, alla luce del programma di mandato e delle dichiarazioni programmatiche del Sindaco, obiettivo di primaria valenza.

Nel programma di mandato del Sindaco si esprimeva già l’idea di voler approvare un PUC giusto: giusto perché favorisce un’equa distribuzione dei benefici derivanti dalle scelte di piano, giusto perché deve essere adeguato alle esigenze dello sviluppo locale.

La priorità massima è quella della casa, per tutti. Quasi 450 famiglie in graduatoria per avere una casa attingendo all’edilizia residenziale pubblica rendono prioritaria l’assegnazione di aree per l’edilizia residenziale pubblica (ERP), oltre le percentuali minime di legge.

La città sarà progettata come luogo dello sviluppo e dell’abitare, con alloggi socialmente equilibrati, servizi rivolti a tutti, a cominciare da quelli sociali, educativi e sanitari; si baserà su una crescita equilibrata e una buona accessibilità ai servizi d’interesse economico generale. Sarà garantita l’attrattività e una mobilità sostenibile, inclusiva e sana.

Un grande sforzo va fatto per trovare le risorse per la ristrutturazione, il risanamento e il recupero del patrimonio esistente, con interventi pianificati a livello di quartiere in una prospettiva di sostenibilità ambientale spinta, dall’energia all’uso delle acque.

Il PUC deve prevedere la costituzione di nuove centralità e nodi territoriali, portando funzioni, qualità e servizi alle periferie della città, a Fertilia e nelle borgate: i cittadini che vivono fuori dalla cerchia urbana devono poter godere di tutti i servizi minimi essenziali. Non solo, i comitati di quartiere e di borgata vanno rilanciati e resi interlocutori attivi dell’amministrazione.

Il nodo focale della città territoriale e ambientale sarà rappresentato dall’area di Maria Pia. Vogliamo restituire all’uso pubblico quest’area, per questo intendiamo realizzare un grande parco territoriale integrando in un unico progetto le aree ambientali, le strutture sportive e per il tempo libero, la nuova ricettività limitata al servizio della fruizione dell’area, e il Palazzo della Cultura, delle Arti e dei Congressi.

Si prevedono in città e nel territorio nuovi alberghi di qualità, ma soprattutto si punterà alla riqualificazione delle strutture ricettive presenti, ai servizi da garantire ai turisti e agli ospiti, ad un’apertura delle strutture ricettive tutto l’anno.

Il PUC deve essere accompagnato da piani di dettaglio per tutti i quartieri, per Fertilia, per le borgate; piani che, tenendo fermi i principi qui espressi, coinvolgono gli abitanti nella progettazione e nella pianificazione del loro futuro.

Il PUC deve esprimere una grande visione del futuro per tutti, una visione che realizzi equilibrio, armonia, bellezza, funzionalità, abitabilità e vitalità. Ma deve anche essere caratterizzato da grande pragmatismo e concretezza: è nostro obiettivo non consumare il territorio, non insistere con interventi nelle zone urbane già sature, ma riqualificare, 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 per il territorio in tempi certi, determinati in al massimo 10-15 anni.

1. Alghero città delle qualità e della qualità della vita. Il nuovo PUC deve servire per costruire il futuro di Alghero. Un futuro che sia credibile, desiderabile e condiviso dai suoi abitanti e dai soggetti economici e sociali, per far sì che tale futuro si avveri. Questo futuro è carico di molte sfide che con il PUC devono essere affrontate: la sfida della globalizzazione e per uno sviluppo economico equilibrato ed equo, la sfida del diritto alla casa, la sfida della qualità urbana, la sfida della sostenibilità ambientale, la sfida della giustizia sociale. Per affrontarle, si tratta di impiegare e far leva sulle risorse che Alghero ha; risorse che sono straordinarie, tali da consentire di eleggere come orizzonte del nuovo PUC la visione di "Alghero città delle qualità e della qualità della vita".

Le qualità in questione, il traguardo del nuovo PUC, sono di tre tipi: la qualità urbana, la qualità ambientale e la qualità sociale. Attraverso queste Linee Guida l'Amministrazione Comunale stabilisce obiettivi, indicazioni e raccomandazioni per la successiva fase di redazione del PUC. Di esse, le tre qualità costituiscono il principio d'ordine di fondo, con indicazioni di volta in volta tese a rafforzare, consolidare ed integrare gli elementi di tali qualità.

In coerenza con questa impostazione, si richiamano qui anche gli obiettivi e gli indirizzi del Piano Strategico di Alghero, che queste linee guida fanno propri.

Il nuovo PUC dovrà essere uno dei principali strumenti per l'attuazione di questi obiettivi. Esso dovrà essere concepito, sia nella sua parte di progetto che per mezzo degli annessi dispositivi normativi e regolamentari, perché le sue principali indicazioni, prospettive e opportunità si possano attuare su un orizzonte di medio periodo, di 10–15 anni dall'entrata in vigore.

2. Riqualificazione urbana. Il primo obiettivo strategico del nuovo PUC deve essere la riqualificazione, la rigenerazione e la cura della città esistente, dei quartieri e delle borgate. Il nuovo piano dovrà favorire il processo di riqualificazione della città, dei quartieri e delle borgate con l'obiettivo di migliorarne le caratteristiche e contribuire alla realizzazione di una qualità urbana diffusa.

La riqualificazione delle periferie è una delle sfide per costruire una città equa e di qualità, un'attività fondamentale per le politiche di sviluppo, un'opportunità per ottenere ed utilizzare bene risorse strutturali.

I processi di riqualificazione comportano un'attenuazione dell'impatto ambientale e generano occupazione qualificata; sono la grande occasione per lo sviluppo dell'impresa, dell'artigianato e dell'intero settore dell'edilizia che non implichi consumo eccessivo di suolo e che sia sostenibile e durevole.

In una città in cui uno dei più importanti settori economici è il turismo, il miglioramento della qualità complessiva dell'edificato è un'azione necessaria.

In sede di elaborazione del PUC, dovranno essere definite politiche per favorire l'uso delle case vuote, utili anche per la residenza di popolazione temporanea e per incrementare e qualificare l'offerta ricettiva diffusa.

L'obiettivo strategico della riqualificazione dovrà essere perseguito tramite:

- una progettazione integrata della riqualificazione 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 rigorosa valutazione dei deficit di dotazioni degli standard e dei servizi a livello di vicinato e di quartiere, al fine di sfruttare tutte le opportunità – impiegando le aree di proprietà pubblica o tramite modalità e accordi stipulati nell'ambito degli interventi di riqualificazione – per dotare i quartieri di livelli di servizio anche superiori agli standard minimi previsti dalle norme; in questo senso, specifico sforzo progettuale deve essere dedicato alla ri-pianificazione della città esistente e delle borgate, in termini di dotazioni di servizi, di aree verdi e di spazi pubblici in generale; altresì, per garantire l'effettiva dotazione di servizi, aree verdi e parcheggi, si dovranno di norma abbandonare le pratiche di compensazione monetaria (cosiddette "monetizzazioni") o altre formule sostitutive;
- la redazione del 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; in particolare, dovrà essere predisposta una "Carta del Verde Urbano", strumento operativo con le linee guida 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.

In contemporanea con la redazione del PUC si realizzerà il *Progetto Integrato di Riqualificazione per la Pietraia* (PIRP). Il quartiere della Pietraia per la sua localizzazione, per le dotazioni di infrastrutture e di servizi anche sovra-locali, per la composizione sociale, si presta ad essere un modello per sperimentare un progetto di riqualificazione a livello delle migliori esperienze internazionali con l'obiettivo di migliorare la qualità architettonica ed edilizia, di riqualificare il vasto patrimonio di "seconde case" di viale Europa, di attrarre e generare attività economiche tradizionali e innovative, di essere la "spalla" del Parco territoriale di Maria Pia. Il progetto sarà un'occasione di partecipazione in senso proprio e potrà indicare le linee guida per progetti analoghi in altri quartieri della città (Sant'Agostino, Pivarada, Carmine, Caragol, Carrabuffas, Taulera, solo per citarne alcuni).

Questo orientamento di fondo verso la riqualificazione non si pone solo l'obiettivo della qualità urbana, ma – come è stato accennato – è teso ad attivare un nuovo ciclo di attività edilizia e di opportunità d'impresa. Dopo decenni di edilizia orientata quasi esclusivamente alla costruzione di nuovi edifici, si tratta, tramite il PUC e di altri connessi strumenti di pianificazione e programmazione, di governare un'autentica transizione del comparto imprenditoriale ed artigianale verso un'edilizia nuova e diversa, orientata a riqualificare i quartieri, addensare, recuperare, ristrutturare, riusare, ammodernare, trasformare, ricostruire, rigenerare. Tutto questo, nel caso di Alghero, può dare certamente più posti di lavoro, posti di lavoro migliori e più qualificati, e può offrire opportunità d'impresa, stimolare il rafforzamento e il rinnovamento del tessuto delle imprese edili e dell'artigianato orientato alla qualità edilizia e alla sostenibilità ambientale.

3. Il diritto alla casa. Il secondo obiettivo strategico del nuovo PUC deve essere i porre soluzioni al problema della casa. Le nuove edificazioni nella cerchia urbana, ma anche a Fertilia e nelle borgate, devono essere orientate a risolvere la questione dell'abitare. Gli interventi di completamento nel centro urbano perseguiranno prioritariamente questa logica e questi obiettivi: un'edilizia volta a risolvere il problema della casa, che sia essa pubblica, sociale (di cosiddetto *social housing*), di cooperative, privata, di autocostruzione, assistita.

Il nuovo piano dovrà individuare aree e dimensionare gli interventi tenendo conto che in città si registra un numero molto elevato di abitazioni rispetto al numero delle famiglie residenti, ma il disagio abitativo persiste e colpisce in particolar modo alcune categorie sociali e le giovani coppie.

Pertanto, il Piano, sia nella parte di disegno progettuale che attraverso i suoi dispositivi normativi, deve creare i presupposti per efficaci politiche della casa di lungo termine. Queste politiche sono necessarie ed essenziali anche alla luce della natura duale del mercato abitativo di Alghero, su cui oltre alla domanda di residenza sussiste una notevole domanda esterna (per seconde case, per case di vacanza e per usi ricettivi). Il raggiungimento di questo obiettivo passa per:

- l'identificazione di aree ed interventi per la realizzazione dell'edilizia pubblica, il *social housing*, come anche di forme di *co-housing* e l'autocostruzione;

- la costituzione di un patrimonio di edilizia pubblica tramite meccanismi e prescrizioni urbanistiche che prevedano possibilità di accordi di cessione degli alloggi in cambio di premialità volumetriche;
- l'istituzione di meccanismi normativi che favoriscano la destinazione delle abitazioni come casa di residenza.

Attraverso questo tipo di politiche ed interventi, il Piano deve garantire di poter determinare nel medio periodo un relativamente consistente aumento del patrimonio abitativo pubblico, ed un ulteriore consistente aumento di abitazioni da destinare a famiglie aventi titolo con meccanismi di accesso agevolato, in affitto o in proprietà, alla casa.

4. 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". A tal fine, la Relazione consegnata nel 2007 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 "della 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 10-15 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 guida pongono le basi programmatiche perché azioni di questo tipo siano perseguite e favorite dal nuovo PUC.

In particolare, relativamente alle politiche per la famiglia, l'Amministrazione comunale ha stipulato nel corso del 2015 un accordo con la Provincia Autonoma di Trento, al fine di attivare una serie di iniziative e attività nel settore del sostegno alla famiglia e per la crescita degli indici di natalità. La Provincia di Trento è *leader* in Italia per la promozione del benessere della famiglia e in politiche innovative di sostegno. L'accordo prevede l'attuazione nella comunità algherese di molteplici iniziative attuate con successo in Trentino-Alto Adige, per favorire la conciliazione per i genitori dei tempi dedicati al lavoro con quelli dedicati alla famiglia e per

favorire le famiglie, specie quelle numerose, negli atti amministrativi e nelle misure tributarie e fiscali.

5. La città ambientale, i confini urbani, il consumo di suolo. Tenendo conto del dimensionamento derivante dall'aggiornamento delle analisi degli assetti demografico e socioeconomico, il Piano dovrà 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. Tale obiettivo sarà raggiunto attraverso un sistema di progetti guida, strumenti urbanistici a carattere progettuale formati da schede con le indicazioni di soluzioni planivolumetriche, i contenuti normativi e le modalità attuative specifiche per ogni comparto. L'assetto planivolumetrico previsto avrà valenza configurativa per indirizzare gli interventi progettuali attuativi.

In queste scelte occorre garantire che non siano snaturate e anzi che siano tutelate le principali dominanti ambientali e paesaggistiche del territorio algherese, non solo perché si tratta di essenziali elementi di identità e di qualità della "città ambientale", ma anche perché costituiscono le fondamentali determinanti del valore ambientale e paesaggistico che sono alla base dell'attrattività turistica di Alghero. Ad Est, un "naturale" confine urbano sarà definito dalla nuova circonvallazione, il cui perimetro interno può prevedere l'allestimento della "città pubblica", con interventi che prevedano attrezzature anche per sopperire alle carenze di servizi delle attuali contigue aree urbane. In questa logica, il punto di intersezione tra la circonvallazione e la via Vittorio Emanuele II / SS127bis (divenuta la principale arteria d'accesso alla città), potrà svolgere nel nuovo piano un ruolo di *pivot*, sia per la localizzazione dei servizi e attrezzature di rango superiore su scala urbana, sia per interventi di integrazione dei quartieri del Carmine e Caragol con il restante tessuto urbano ad Ovest, sia infine come direttrice per il potenziamento e consolidamento dell'area artigianale e commerciale di Galboneddu.

Sull'altro versante, il nodo focale della città territoriale e ambientale dovrà essere rappresentato dall'area di Maria Pia, che va restituita all'uso pubblico. Per questo il PUC dovrà prevedere la realizzazione di un parco territoriale integrando in un unico progetto le aree ambientali, le strutture sportive e per il tempo libero, e la ricettività a rotazione d'uso dimensionata in modo tale da garantire la rilevanza delle aree ambientali e a fruizione pubblica.

In generale, la valorizzazione del patrimonio ambientale costituisce un elemento fondamentale per garantire il benessere dei cittadini, e al contempo rappresenta un'opportunità di sviluppo. In questo senso dovranno essere orientati alcuni progetti chiave: il progetto di rinascita di Surigheddu e Mamuntanas; il progetto di riqualificazione ambientale della Laguna del Calich; l'istituzione della Rete Ecologica Comunale che preveda il collegamento delle Aree Protette all'area di Maria Pia, i parchi urbani cittadini fino all'area olivetata ad est e sud di Alghero.

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.

6. La bonifica e le borgate. Per le aree della bonifica, dovrà essere prerogativa del PUC mantenere e promuovere la vocazione e la finalità agricola del territorio. L'attività agricola e la multifunzionalità dell'impresa agricola deve essere tutelata e sostenuta, in tutte le forme, compresa quella agrituristica.

Occorre sostenere il potenziamento delle aziende agricole esistenti, l'insediamento di aziende nuove e favorire iniziative degli imprenditori agricoli riuniti in consorzi e in cooperative.

È indispensabili individuare nel territorio dell'agro 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.

Nel rispetto della nuova disciplina urbanistica regionale, Il PUC potrà stabilire regole e modalità di edificazione nella bonifica rispettose dell'identità dei luoghi e della loro storia, disciplinando le nuove costruzioni di civile abitazione in relazione ai fronti stradali ed alle rispettive distanze. In questo senso, il PUC predisporrà uno studio particolareggiato del territorio della bonifica esteso all'intero comparto di colonizzazione, sulla base delle indicazioni del PPR (art.57-58-59 N.A.) per i sistemi identitari.

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 delle capacità ricettiva e residenziale, quest'ultima anche tramite l'assegnazione di lotti al fine di soddisfare il fabbisogno abitativo del resto della bonifica. La valorizzazione del patrimonio esistente potrà essere favorito 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.

7. Turismo e ricettività, attività produttive, zone industriali ed artigianali. Le attività turistiche non si devono relegare ai pochi metri quadri del centro storico o delle spiagge, devono avere come riferimento tutta la città e tutto il territorio: quindi vanno insieme alle altre attività produttive, allo sviluppo della ricettività di qualità e diffusa, alla qualità degli spazi pubblici, a una programmazione intelligente e distribuita delle iniziative culturali, al piano del commercio e della mobilità, ai piani

di consolidamento e recupero dei quartieri, di Fertilia e delle borgate, alla certificazione delle strutture ricettive.

Il comparto ricettivo dovrà essere potenziato nella sua struttura consolidata con integrazioni tese ad elevare gli *standard* qualitativi. Il PUC dovrà promuovere forme innovative di turismo, legate all'ambiente ed integrato con il Parco di Porto Conte, anche come strumento di valorizzazione del sistema dei beni storico-architettonici diffusi nel territorio e, non ultimo, per rafforzare e far leva sulle attività produttive agricole.

Le politiche per lo sviluppo saranno orientate verso la valorizzazione del comparto agricolo-produttivo per il quale si attiveranno progetti e proposte finalizzate a migliorare i servizi, la competitività e la qualità complessiva. In particolare i settori dell'olivocultura e quello vitivinicolo, che negli ultimi anni sono divenuti settori fondamentali dal punto di vista quantitativo e qualitativo, vanno incrementati e valorizzati. Anche gli altri settori agricoli, come quello orticolo, saranno supportati come sistema da valorizzare in relazione alle qualità ambientali dei luoghi e al comparto turistico, che possono garantire una maggiore redditività complessiva.

Come già indicato, saranno individuate aree per la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli del territorio per rafforzare e promuovere il mercato "a chilometro zero" e le filiere corte.

Le aree produttive e artigianali sul territorio comunale dovranno essere meglio integrate, qualificate e caratterizzate. Per l'area industriale di San Marco, che riveste un'importanza strategica in una prospettiva di sviluppo di attività produttive innovative, dovrà essere pensata una riqualificazione complessiva che possa ridefinirne un ruolo nel territorio, anche attraverso l'attivazione di un progetto di polo tecnologico. Altre due aree produttive presenti nell'ambito urbano – Ungias a carattere prevalentemente artigianale, e Calboneddu a carattere prevalentemente commerciale e di servizio – saranno potenziate, dotate di servizi e meglio integrate con infrastrutture di collegamento con la città.

Infine, come già sottolineato, per l'edilizia il PUC punterà soprattutto sulla riqualificazione urbana, un orientamento che potrebbe favorire il rilancio del settore, soprattutto per le imprese ed attività artigianali medie e piccole, che sono prevalenti, e il loro miglioramento tecnico e qualitativo.

Particolare attenzione verrà posta per settori delle nuove tecnologie e dei nuovi mestieri, che dovranno trovare una giusta collocazione nella città per promuovere e sviluppare il lavoro giovanile ed innovativo. A tal fine si prevedono aree per l'ubicazione di *startup*, *co-working*, per favorire il sistema di opportunità, di messa in rete e di condivisione di strumenti di lavoro, idee, esperienze, competenze, e progetti, creando integrazioni, contaminazioni e collaborazioni.

8. Piano di utilizzo dei litorali (PUL) Il Piano di Utilizzo dei Litorali (PUL) è lo strumento con cui il Comune di Alghero intende disciplinare l'utilizzo del demanio marittimo nell'esercizio delle funzioni conferite ai sensi dell'art. 41 della L.R. 12 giugno 2006, n.9.

Il PUL deve perseguire i seguenti obiettivi di carattere generale:

- garantire la conservazione e la tutela dell'ecosistema costiero;
- armonizzare ed integrare le azioni sul territorio per uno sviluppo sostenibile anche in relazione al territorio immediatamente attiguo;
- rapportare l'organizzazione dell'arenile al carattere naturale, rurale e urbano del contesto;
- ripristinare nonché migliorare l'accessibilità e la fruibilità del sistema litoraneo
- contrastare i processi di erosione e degrado della risorsa spiaggia;
- promuovere e incentivare la riqualificazione ambientale;
- regolamentare e coordinare le diverse attività di servizio sui litorali attraverso processi di integrazione e complementarietà fra le stesse;
- favorire la qualità, l'innovazione e la diversificazione dell'offerta di servizi turistici;
- incentivare l'autonomia energetica delle strutture a servizio della balneazione attraverso l'utilizzo delle energie alternative con modalità morfologicamente integrate con le architetture.
- Predisporre un disciplinare per la qualità architettonica delle strutture a servizio della balneazione

Il PUL deve essere redatto conformemente alle direttive in materia di gestione del demanio marittimo avente finalità turistico-ricreative predisposte dalla Regione Sardegna, i approvate con delibera di G.R. n. 12/8 del 5 marzo 2013 e s.m.i. Il PUL deve recepire integralmente la disciplina dei piani di gestione vigenti dei siti Natura 2000, quali, siti di interesse comunitario (SIC) e zone di protezione speciale (ZPS) e indicazioni del Piano del Parco di Porto Conte in corso di definizione.

Il PUL, oltre alla disciplina delle aree demaniali marittime con finalità turistico _ ricreative, deve individuare e regolamentare l'organizzazione dei litorali comprensivi delle aree territoriali immediatamente attigue successivamente indicate e altre che possono scaturire dallo studio di progetto del piano. Il PUL deve individuare e regolamentare l'accessibilità viaria pedonale e parcheggi pubblici delle aree nel loro complesso e dei singoli siti ai sensi dell'art. 29 L.r. 11 ottobre 1985, n. 23 .

Il PUL infine, integrato con le previsioni del PUC, deve individuare e regolamentare le aree che ricadono anche in zone non immediatamente prossime alla costa, al fine di conseguire una coerente programmazione delle parti del territorio.

9. Piano Urbano del Traffico (PUT), mobilità, accessibilità (linee guida per la nuova organizzazione del sistema degli spostamenti e dei servizi di trasporto nella città di Alghero). Il Comune di Alghero si pone l'obiettivo di sviluppare le infrastrutture per gli spostamenti e la sistemazione di diversi luoghi destinati ad attività e usi urbani in modo da permettere migliori condizioni di accessibilità in coerenza con una visione complessiva di alta qualità urbana, sostenibilità ecologica e ragionevolezza economica. La politica dei trasporti proposta per il Comune di Alghero è pertanto finalizzata a favorire le possibilità di spostamento di persone e merci con cui garantire lo sviluppo economico, sociale e culturale della città riducendo al minimo possibile gli aspetti negativi legati agli spostamenti motorizzati

e le situazioni di discriminazione di gruppi della popolazione nell'accesso a funzioni, servizi, spazi e opportunità urbane.

Le politiche e azioni attraverso cui raggiungere questo obiettivo generale seguono alcuni principi ritenuti prioritari e descritti nel seguito. L'insieme di questi principi tratteggia l'approccio adottato per il piano e progetto del sistema dei trasporti che costituisce parte integrante della nuova organizzazione urbana proposta per Alghero.

Gli interventi sui trasporti infatti scaturiscono da un'attenta riflessione sul sistema di relazioni urbane e spaziali delineato da queste Linee Guida, e concorrono a confermare, rafforzare ed attuare e, in alcuni casi a riorientare per giungere ad una organizzazione futura della città più coerente ed efficiente.

Più precisamente il nuovo sistema di trasporti pensato per Alghero intende aumentare in modo decisivo l'uso del trasporto pubblico locale (TPL), gli spostamenti in bicicletta e a piedi, migliorando l'offerta dei servizi e la qualità degli spazi per gli spostamenti.

A tale fine si struttura l'attività di piano e progetto secondo i seguenti principi:

1. potenziamento e miglioramento del sistema di TPL attraverso la realizzazione di una offerta di bus urbano plausibile e con principi di funzionamento ben definiti (semplificazione della rete, intervallo fisso, massimo accesso alla rete sull'intera area di edificato compatto, interscambio definito, priorità del bus, allestimento fermate, sistema di informazione sistematica) e l'integrazione dell'offerta urbana ed extraurbana.
2. promozione e incentivo dell'uso della bicicletta sull'intero territorio comunale attraverso l'estensione della rete di percorsi ciclabili e il miglioramento delle condizioni di sicurezza della circolazione (eliminazione di interruzioni e pericoli) ma anche l'organizzazione delle aree per la sosta delle biciclette e il rafforzamento dei sistemi di noleggio o *bikesharing*.
3. incoraggiamento degli spostamenti a piedi attraverso l'adeguamento e la qualificazione degli spazi dedicati ai pedoni in termini di accessibilità, sicurezza e comfort, l'ampliamento delle aree pedonali, l'adozione di misure di regolamentazione degli accessi a determinate porzioni di territorio (estensione della ZTL e nel periodo estivo accessi alle spiagge).

Il nuovo modello di mobilità proposto riconosce la priorità assoluta all'interno dell'area urbana, a pedoni, TPL e biciclette. Ciò presuppone un'azione di riorganizzazione complessiva e di nuova regolamentazione del traffico automobilistico con lo scopo di diminuire le auto nelle aree centrali della città, ridurre l'incidentalità e gli impatti ambientali.

A questo proposito la costruzione della nuova circonvallazione, programmata per i prossimi anni, costituisce una occasione importante in quanto consente di ripensare la distribuzione dei flussi secondo un criterio più razionale di gerarchizzazione della rete stradale (schema a pettine invece dell'attuale struttura concentrica) che separa i flussi in attraversamento dai flussi in entrata e uscita dalla città scaricando le zone centrali dal traffico.

La definizione di una politica della velocità veicolare coerente con la nuova struttura della viabilità favorisce la realizzazione di condizioni di maggiore sicurezza, efficienza, qualità e comfort dei collegamenti, soprattutto di quelli con il TPL, a piedi e in bicicletta (maggiore sicurezza di tutti, riduzione dei disturbi dovuti al traffico quali rumori, gas di scarico e congestione).

Altro aspetto strutturale collegato ai precedenti è la definizione di una politica della sosta coerente con la riorganizzazione della viabilità e della circolazione, con l'estensione delle zone a traffico limitato e delle aree pedonali, e con la sicurezza stradale. Alcuni criteri guida prevedono l'eliminazione della sosta in superficie in aree sensibili e di pregio, la redistribuzione dei parcheggi anche tramite aree concentrate al di fuori dello spazio pubblico, l'ampliamento delle zone con privilegio di accesso e sosta per residenti e la ridefinizione delle aree di sosta regolamentata.

Le misure descritte dovranno contribuire a ridefinire la struttura e la qualità dello spazio urbano, influenzando sulla vivibilità di strade e spazi aperti. La limitazione delle dimensioni delle carreggiate al minimo necessario per un fluido transito veicolare, così come l'eliminazione della sosta sulla carreggiata (si prevede l'elaborazione di interventi tipo) consentiranno di recuperare porzioni di spazio da dedicare al transito e alla sosta di pedoni e a pratiche d'uso molteplici, invogliando la riappropriazione dello spazio pubblico e la sua riscoperta come luogo di relazioni e di socialità.

Lo sviluppo di alcune proposte progettuali per la riorganizzazione di spazi urbani identitari e strategici come l'area in prossimità dello Scalo Tarantiello, la via Lido, o gli spazi intorno alla chiesa della Mercedes, mercede diventa occasione per esplicitare i principi alla base della proposta di nuova organizzazione del sistema degli spostamenti per la città di Alghero.

10. Comunicazione, consultazione e partecipazione pubblica. Le fasi di redazione e adozione del PUC sarà accompagnato da attività di comunicazione e processi di consultazione pubblica. Inoltre, come si è già accennato, il *Progetto Integrato di Riqualificazione per la Pietraia* (PIRP) sarà costruito tramite un processo di partecipazione pubblica.

Va osservato che per i PUC una fase cosiddetta di “partecipazione” è prevista dopo l'adozione del PUC con la presentazione di osservazioni e proposte e l'elaborazione delle controdeduzioni; questa fase può essere più o meno aperta, organizzata e articolata, ma può essere considerata partecipativa solo in senso debole; in ogni caso l'intenzione è che questa fase coinvolga il più ampio numero possibile di soggetti.

Il percorso di comunicazione e consultazione, sino all'adozione del PUC, ha l'obiettivo di:

- offrire la massima informazione, a tutti i livelli e in tutte le fasi, sulle proposte e le analisi che le sostengono e le motivano in forma completa ed accessibile, ma anche in modo sintetico ed esplicativo;
- garantire la trasparenza del processo e delle motivazioni che determinano proposte e scelte;
- permettere l'interlocuzione informata dei soggetti, singoli e associati e consentire loro di avanzare proposte;

- assicurare la risposta responsabile e attendibile (la cosiddetta *accountability*) alle domande e alle richieste e un'attenta e motivata considerazione alle proposte.

L'altro aspetto da tenere in conto è quello del carattere interdipendente degli strumenti di piano e quindi della necessità di affrontare i vari aspetti delle regole per il governo del territorio in modo il più possibile simultaneo e integrato: nel nostro caso si tratta di PUC, PUL, PUT, ma si terranno in considerazione anche altri strumenti di pianificazione e programmazione.

All'interno dei processi di comunicazione, consultazione e partecipazione, attenzione darà posta anche sul coinvolgimento dei bambini e dei "non ancora cittadini". In questo senso, all'interno del "Laboratorio Alghero Città dei Bambini", saranno coordinate diverse azioni in essere relative al coinvolgimento dei bambini e dei cittadini riguardante processi di progettazione della città, mettendo in rete l'Università dei Bambini Alghero, il Progetto Iscol@ (laboratorio di co-progettazione dei Dipartimenti delle Università di Sassari e Cagliari nelle scuole) e l'Università della Terza Età. Il *Laboratorio* potrà elaborare idee e proposte su ambienti, spazi e servizi, come anche in generale sul progetto di qualità urbana con azioni di riqualificazione, riuso, e per l'accessibilità, pedonabilità e mobilità.

Il percorso sarà strutturato in tre fasi:

Fase 1 –Aprile-maggio 2015: *Presentazione delle Linee Guida*

- Incontro con i vari soggetti coinvolti nella redazione dei piani
- Incontro con la Consulta Comunale permanente per lo sviluppo economico e per il lavoro
- Redazione di una sintesi con le proposte delle Linee Guida
-

Dopo questa fase si costituirà un “gruppo di contatto” espresso dalla Consulta che definirà una terna di “garanti del processo”, si realizzerà uno spazio di informazione e confronto in rete e sarà aperto un ufficio di ascolto.

Fase 2 – scadenza Dicembre 2015: *Accompagnamento alla redazione dei Piani*

- Incontri con le realtà territoriali: Quartieri, Fertilia, Borgate, Città storica
- Incontri con le scuole superiori
- Lavoro di laboratorio con le scuole dell'obbligo
- *Focus group* tematici
- *Open Space Technology* su Maria Pia, spiagge, spazi pubblici
- Avvio della progettazione per il PIRP
-

Fase 3: *Dopo l'adozione* – scadenza Aprile 2016

- Gestione della fase di osservazioni e proposte
- Incontri con le realtà territoriali
- Redazione del PIRP