



ARBUS PUC2016

Revisione del Piano Urbanistico Comunale



Documento Strategico di Indirizzo

Approvato con delibera di C.C. n° 94 del 24.10.2016

Documento Strategico di Indirizzo

Settembre 2016

Ufficio di Piano - PUC2016

ing. Gianni Lussu (Assessore all'Urbanistica)

ing. Roberta Sedda

geom. Salvatore Mastino

Gruppo Progetto di Piano

arch. Enrica Campus (coordinamento operativo)

arch. Massimo Carta

arch. Giuseppe Loche

arch. Stefania Rizzotti

arch. Claudia Meli (co-progetto)

RTP Abeille | via Vittorio Emanuele II, 36 Oristano

Ufficio del Piano PUC2010 – consulenze specialistiche ambito delle conoscenze

dott. archeol. Fabrizio Fanari (assetto storico – culturale)

dott. geol. Aurelio Fadda (assetto ambientale)

dott. agr. Gaetano Cipolla (assetto ambientale)

dott. ing. Paolo Montisci (sistemi informativi territoriali)

Indice

1	Premessa	4
2	Ruolo e finalità del PUC	4
3	L'eredità raccolta	5
4	I contenuti del PUC	6
5	Principi ispiratori della pianificazione di Arbus	7
6	Azioni condivise per uno scenario strategico	9

1 Premessa

Il **Documento Strategico di Indirizzo** del Piano Urbanistico Comunale (PUC) definisce gli obiettivi che l'Amministrazione di Arbus intende assumere nella revisione e adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale del proprio strumento di pianificazione generale.

Per riavviare il processo di pianificazione è stata costituita una unità di lavoro, un nuovo **Ufficio di Piano**, del quale fanno parte l'Assessore competente, gli Uffici del Settore Urbanistica ed un Gruppo di Progetto, con il compito di coordinare gli aspetti tecnici, metodologici e disciplinari per la definizione del nuovo Piano Urbanistico Comunale, di seguito **PUC2016**, che recepisca il Piano Paesaggistico Regionale, il Piano di Assetto Idrogeologico e tutta la pianificazione sovraordinata, anche in sinergia con altri processi condotti attualmente dall'Amministrazione.

Il Documento è finalizzato a **condividere** fra tutti i soggetti coinvolti direttamente nella definizione del PUC2016, parte politica e parte tecnica dell'Amministrazione Comunale di Arbus, supportati dal gruppo di progetto dell'Ufficio di Piano, **una visione del futuro di questo territorio** che vuole concretizzare nello strumento urbanistico i benefici per la comunità arburese, sia per l'immediato che per il lungo periodo.

Il Documento di indirizzo intende innescare una sinergia fra le forze che operano nel processo di pianificazione e al contempo esplicitare una **visione strategica** e considerare gli **aspetti tecnici, normativi e procedurali dell'iter redazionale** attraverso il quale giungere ad un Piano Urbanistico definitivo.

Con il PUC2016 si intende formulare una proposta di strumento di governo locale che sia coerente con la pianificazione sovraordinata, con i vincoli di tutela che gravano su molte aree e soprattutto con la visione che l'Amministrazione Comunale ha del proprio territorio.

Il PUC2016 vuole quindi essere per Arbus, oltre che strumento per il governo delle trasformazioni urbane, **progetto di territorio**, attraverso il quale **la politica esprime il coraggio delle proprie idee**.

Attraverso il PUC2016 l'Amministrazione Comunale di Arbus intende:

- delineare una idea di futuro della comunità di Arbus
- realizzarla attraverso procedure, regole, obiettivi, strategie, azioni...
- elevare complessivamente la qualità urbana e territoriale del comune, la qualità della vita delle popolazioni insediate, integrando dimensione urbana, paesaggistica, territoriale, ambientale e produttiva.

2 Ruolo e finalità del PUC

Il ruolo del PUC è quello di essere **guida della politica**, attraverso un atto di pianificazione che persegue e tutela gli **interessi della collettività**. Il Piano è lo **strumento di regia** dei saperi utili a individuare, segnalare, tutelare e valorizzare le risorse presenti e le occasioni di sviluppo (economico e sociale) della comunità.

Portatore di questo ruolo, il **PUC definisce le regole per le trasformazioni** e gli usi del territorio comunale, in collegamento ed in coerenza con le politiche territoriali e di settore, Provinciali e Regionali. Il PUC opera la sua azione normativa in un periodo di tempo che va oltre quello della legislatura in essere e guarda al futuro prossimo, in un arco temporale di 10 anni, indirizzando le scelte che avranno ricadute sicuramente più lunghe e che potranno incidere su un effettivo cambiamento in termini di qualità e di eccellenza.

Per questo motivo deve essere lo strumento di tutta l'Amministrazione (maggioranza e minoranza), rappresentante e portavoce dell'intera comunità di Arbus.

Le **finalità primarie** che attualmente muovono l'Amministrazione di Arbus ad avviare il processo di pianificazione del territorio sono:

- a) **disciplinare le trasformazioni** territoriali ed urbanistiche conseguenti ad interventi di tipo edilizio, infrastrutturale, insediativo, vegetazionale e geomorfologico e, comunque, tutte le azioni che comportano una incidenza sull'uso e sull'organizzazione del territorio;
- b) **sviluppare il territorio** e l'economia in maniera sostenibile, garantendo la semplificazione, la trasparenza dei processi decisionali e la partecipazione dei cittadini alle scelte di governo del territorio;
- c) **tutelare** l'integrità fisica e l'identità culturale del territorio;
- d) **valorizzare** le risorse ambientali e dell'economia locale.

Per le finalità perseguite, il PUC si avvale del quadro delle conoscenze dell'ambito comunale eseguito attraverso il completo accertamento dello stato di fatto del territorio urbano ed extraurbano, nonché delle condizioni sociali ed economiche della popolazione. Esso costituisce sostegno all'elaborazione progettuale e per le azioni di governo del territorio.

3 L'eredità raccolta

Il PUC2016 è **redatto a partire dai documenti prodotti in una prima stesura di adeguamento** del PUC al PPR che ha portato all'adozione dello strumento di pianificazione nel 2010, con Del. C.C. n. 17 del 13.04.2010, poi integrata dalla Del. C.C. N. 48 del 21.07.2010 per includere alcuni elaborati, erroneamente omessi nell'elenco dei documenti facenti parte del Piano.

Per non aver concluso il suo iter procedimentale nella tempistica di legge l'efficacia del piano adottato nel 2010 è venuta meno e con la Del. C.C. n. 19 del 12.03.2014 sono decadute le Misure di salvaguardia del PUC adottato.

Allo stato attuale è quindi vigente il PUC approvato con Del. C.C. n. 17 del 06.09.1974 con le successive varianti - oltre venti adottate nel corso di un quarantennio - di cui l'ultima risalente al 2014.

Non avere un PUC adeguato al PPR significa:

- limitare i processi di trasformazione del territorio
- vincolare le attività di governo
- ostacolare le iniziative di sviluppo dei privati
- perdere occasioni di finanziamento.

Del PUC2010 **decadono le previsioni urbanistiche e la normativa correlata ma resta valido il Quadro Conoscitivo** costituito dalle analisi e dalle analisi derivate, corrispondenti alla definizione locale degli assetti: ambientale, storico-culturale e insediativo.

Un Quadro Conoscitivo strutturato come previsto dalle Linee Guida per l'adeguamento dei PUC al PPR e in recepimento dei contenuti dell'art. 107 delle Norme Tecniche di Attuazione del PPR, ma che deve comunque essere integrato e completato al fine di supportare in maniera adeguata l'individuazione dei valori e delle criticità, necessaria alla costruzione di un progetto di governo per il territorio del Comune di Arbus.

Riavviare il PUC non deve essere solo un adempimento burocratico, ma è una **occasione per ripensare il territorio del Comune**, attraverso la redazione di un nuovo strumento di **governo del territorio basato sulla condivisione partecipata**, che unisca alla certezza e chiarezza della regolamentazione un orizzonte strategico di riferimento.

4 I contenuti del PUC

4.1 Aspetti metodologici e procedurali

Il Piano urbanistico comunale è redatto coerentemente con la legge urbanistica regionale (LR 45/1989) e con gli strumenti di pianificazione sovraordinata (PPR, PAI, PdG Aree protette, vincoli e direttive regionali).

Sono collegate indissolubilmente nel PUC: le conoscenze poste alla base delle decisioni, le decisioni sull'entità e modalità delle modificazioni, le regole delle modificazioni.

Pertanto il PUC:

- determina i **comportamenti individuali e collettivi** in relazione alle componenti fisiche e spaziali che compongono il territorio comunale, alle quali sono assegnati valori e ruoli diversi;
- considera l'**intero territorio comunale** e "può prevedere vincoli su aree e beni determinati per la razionale e coordinata sistemazione di spazi destinati ad uso pubblico e per la realizzazione di opere, impianti ed attrezzature di interesse pubblico";
- contiene una **chiara cognizione** delle "attività produttive insediate nel territorio comunale con la relativa dotazione di servizi", "la prospettiva del fabbisogno abitativo", "la rete delle infrastrutture e delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria";
- individua le "**unità territoriali minime** da assoggettare unitariamente alla pianificazione attuativa" e "le norme e le procedure per misurare la compatibilità ambientale dei progetti di trasformazione urbanistica e territoriale, ricadenti nel territorio comunale";
- prevede una "**analisi della popolazione** con l'indicazione delle possibili soluzioni assunte a base della pianificazione", che non riguarda ovviamente solo gli aspetti demografici, ma tutti gli aspetti relativi alla vita sociale del Comune;
- formalizza la "**normativa di uso del territorio per le diverse destinazioni di zona**", inclusa la "individuazione delle porzioni di territorio comunale da sottoporre a speciali norme di tutela e di salvaguardia" e la "individuazione degli ambiti territoriali ove si renda opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, nonché dei manufatti e complessi di importanza storico artistica ed ambientale, anche non vincolati dalla legge".

La norma indica questi contenuti, lasciando ovviamente una ampia possibilità di ulteriore articolazione e specificazione.

4.2 Il ruolo dei cittadini

Ai fini di una corretta redazione del PUC è però necessario integrare la dimensione tecnica con un aspetto dirimente e basilare: **l'energia progettuale sprigionata in primo luogo dalle comunità locali**. Infatti la trasformazione della città e del territorio richiede certamente competenze specifiche, ma sempre di più richiede anche la capacità di far conto sulle competenze della popolazione.

Ritrovare una **funzione di relazione tra cittadini e amministratori**, in una società plurale e complessa, in cui le forme tradizionali della partecipazione civica e politica non riescono più a replicarsi con successo, è tema di centrale attualità.

Il Piano è una occasione per **disegnare un progetto di comunità** aperto a tutti i cittadini che vogliono rendere un contributo partecipativo con le loro conoscenze, con le necessità territoriali di cui si fanno portavoce e anche attivamente con le loro idee

Il patrimonio di conoscenza che il PUC è chiamato a riordinare è costituito anche dai **saperi popolari** e dalla **partecipazione dei cittadini**, principali attori delle trasformazioni del territorio; in questo senso il Piano esprime la volontà collettiva di realizzare una visione condivisa basata sulle potenzialità del contesto locale, entro la quale ci sia spazio per le singole propensioni individuali.

Il PUC vuole essere uno strumento processuale solido e avanzato che deve sapere tradurre tecnicamente la volontà della comunità di Arbus, che lo esprime, e deve rispondere alle esigenze di tutela e coordinamento espresse dalla Regione.

5 Principi ispiratori della pianificazione di Arbus

Per *principio ispiratore* si intende quella tensione progettuale eticamente orientata e fondata su conoscenze approfondite, che esalta il ruolo del Comune come ricettore ultimo delle politiche territoriali sovracomunali e a sua volta come Ente fortemente propositivo che non si limita a tradurre, ad una scala di maggiore dettaglio e locale, le indicazioni degli enti sovraordinati, ma che, in forza di una competenza e conoscenza specifica, riesce a tradurli introducendo innovazione.

I principi sono calibrati per agire in un orizzonte proprio della dimensione comunale, valorizzando il ruolo del Comune in un quadro di governo del territorio che vede attivi diversi attori. Benché molti principi siano infatti tipicamente e propriamente incardinati su temi sovracomunali, il PUC è lo strumento che si deve occupare di calarli sul territorio, regolandoli adeguatamente.

Tutti i principi sono sottesi dalla necessità imprescindibile di includere in qualsiasi ragionamento pianificatorio la **dimensione ambientale** e la fondamentale ed improrogabile **limitazione del "consumo di territorio"** (consumo di suolo, di paesaggio, di beni comuni, di valori identitari), che producano uno sviluppo che non eroda risorse, ma garantisca al contrario la riproducibilità e l'innovazione.

5.1 Innalzare la sicurezza e la sostenibilità del territorio comunale

Arbus ha costituito, nel tempo lungo, un rapporto con la dimensione idro-geo-morfologica e ci ha convissuto non sempre in modo virtuoso, se osserviamo l'insediamento urbano, e da questa è stato condizionato, come testimoniano manufatti e aspetti delle culture materiali riferiti all'attività mineraria.

Il nuovo PUC deve farsi carico dell'esigenza di **ridurre il rischio**, anche favorendo la rilocalizzazione di attività e lo deve fare, oltre che con gli strumenti canonici messi in campo dagli Enti preposti e recepiti nel PUC (adeguamento al PAI), con l'obiettivo che tutte le progettualità intercettate, stimulate e sistematizzate dal Piano tendano all'**innalzamento della sicurezza**, nel senso che assumano la "delicatezza" del territorio quale invariante, non priva di aspetti positivi, quelli ad esempio che determinano la bellezza degli scenari paesaggistici comunali.

Nell'ambito della sostenibilità è considerata anche la presenza delle **servitù militari** e carcerarie, che da decenni gravano sul territorio di Arbus, ne limitano spesso l'uso e incidono sul suo patrimonio ambientale. Il PUC intende ridisegnare il territorio guardando ai valori e alle potenzialità e non ponendo dei vincoli che siano esclusivamente di valenza temporanea.

5.2 Elevare la qualità urbana in un equilibrato sistema di relazioni

L'articolazione del sistema insediativo del Comune di Arbus può contare su una peculiare distribuzione dei centri urbani - *rapporto costa-interno* - e di una puntuale e diffusa presenza di insediamento a presidio del territorio rurale. A questa peculiarità si lega troppo spesso l'assenza di una qualità architettonica, che deve essere perseguita attraverso la **riprogettazione del centro urbano capoluogo quale nodo delle relazioni territoriali**, anche intercomunali, connessa alla riqualificazione dei nuclei secondari e frazionali (borgate marine, centri minerari).

Il centro urbano assume un nuovo ruolo nel territorio e in sé, anche attraverso il progetto del Piano Particolareggiato del Centro Storico. Il centro matrice si rinnova e diventa "**centro città**", cerniera tra centro storico, quartieri dell'espansione e nucleo di servizi intercomunali.

In questo sistema lo **spazio pubblico** diventa il tessuto connettivo delle relazioni, attraverso il ridisegno della mobilità, degli spazi aperti: piazze, giardini, aree di sosta. Lo spazio aperto deve "alleggerire" la densità del costruito.

L'armonizzazione delle diverse gerarchie dei centri urbani, a partire dal centro capoluogo, dei servizi e delle infrastrutture viene proposta anche in forza di una interazione virtuosa con le componenti del territorio rurale, naturale, costiero, che consentano di rafforzare la natura policentrica del territorio di Arbus, con i conseguenti vantaggi funzionali, competitivi, paesaggistici, ambientali.

5.3 Competere con la qualità

Il territorio di Arbus è espressione di valori di altissima qualità ambientale, paesaggistica e culturale, che devono essere salvaguardati, tutelati ma ancora di più elevati per un diffuso miglioramento della qualità territoriale e per un rafforzamento dell'identità locale.

La **qualità territoriale** è la risultante dei fattori intrinseci (il paesaggio) e di una efficace ed eccellente competitività e attrattività del territorio comunale.

Per questo il PUC, sebbene non sia un piano strategico, intende essere "accogliente" ed efficace rispetto ad alcune strategie specifiche, puntando su: una progressiva **riorganizzazione delle aree insediative turistiche**; un **efficientamento della rete infrastrutturale**, incluso il riorientamento della mobilità verso forme dolci, il potenziamento del trasporto pubblico, il miglioramento dell'accessibilità e dei collegamenti ai nodi infrastrutturali sovralocali; una **integrazione tra la filiera turistica** (di tipo balneare, escursionistico, rurale, naturalistico, culturale) con le componenti del patrimonio territoriale comunale; una promozione delle forme di produzione e commercio che privilegino la filiera corta e i tessuti insediativi storici.

Per questo il PUC2016 pone al **centro del suo progetto di territorio il paesaggio** e la sua valorizzazione, nella sua definizione di spazio di relazioni naturali e antropiche, luogo della quotidianità, delle eccellenze e della trasformazione.

5.4 Ridare valore alla terra

Arbus ha un territorio esteso in cui la **dimensione rurale** è preponderante. Agire per la qualificazione e riqualificazione, multifunzionale e complessa, del territorio rurale è quindi principio fondante il progetto di governo del territorio.

I significati innovativi che il PUC2016 attribuisce al territorio rurale si esaltano in virtù della presenza di una armatura insediativa di altissimo valore, che possiede caratteristiche distinte per i diversi ambiti di paesaggio locale.

L'approccio è caratterizzato dalla volontà di agire sulla qualificazione dei vastissimi spazi non urbanizzati, caratterizzati da **qualità rurali**, dalla straordinaria intensità dei segni del popolamento umano, in cui si innestano paesaggi agrari tradizionali residui.

È quindi indispensabile favorire il recupero delle zone rurali, la ripresa di attività agricole, gli interventi volti al presidio e alla riduzione del degrado causato da incendi, dissesti ed abbandono e restituire valore alla terra anche attraverso il riconoscimento di una multifunzionalità rurale e della dimensione degli *ecological services*.

5.5 Accrescere la biodiversità

Il valore ambientale e di naturalità del territorio del Comune di Arbus è riconosciuto anche dall'individuazione dei Siti di Rete Natura 2000. Biodiversità che si deve intendere sia nel campo ambientale che in quello culturale. La conservazione e l'accrescimento del valore della biodiversità rappresenta quindi un sistema di obiettivi con importanti ricadute in campo ecologico, economico, sociale e culturale.

Il PUC intende dare forza al riconoscimento del concetto di servizi ecosistemici forniti dalla biodiversità, anche rispetto alle problematiche rilevate per il comparto minerario dismesso, che siano di supporto alla formazione del suolo e al ciclo dei nutrienti, al controllo del clima o dell'assetto idraulico, che migliorino l'approvvigionamento e le produzioni di eccellenza, che amplifichino il senso estetico ed etico del paesaggio e delle sue relazioni.

A tal fine il tema della biodiversità permea, con orientamenti generali e con progetti specifici, l'azione di pianificazione comunale, alla ricerca di una coerenza e di una sinergia stretta con la strategia provinciale.

Si evidenzia così la migliore integrazione con la rete ecologica regionale, quale strumento in grado di contrastare l'impoverimento della diversità genetica e degli ecosistemi e quale cornice istituzionale di fondo nella quale integrare le politiche di conservazione di livello comunitario e regionale con le strategie di gestione della naturalità.

5.6 Conservare e innovare identità e memoria

Il territorio di Arbus custodisce i “documenti materiali e immateriali della cultura” che hanno determinato la sua storia. Si tratta di quegli aspetti che afferiscono comunemente a ciò che si è soliti indicare con il termine “paesaggio”, intendendolo come immagine di un vasto palinsesto che si è depositato entro il quadro ambientale e naturale, “immenso deposito di segni consapevolmente lasciati da chi ci ha preceduto: città, villaggi, case e capanne isolate, strade e sentieri, canali, gallerie, dighe, terrazzamenti, disboscamenti, divisioni dei campi e loro destinazione a specifiche colture, filari d'alberi e piantagioni” (Secchi, 2000, *Prima lezione di urbanistica*).

Questo deposito è pieno di significato per chi vive e lavora nel territorio comunale e anche per chi lo fruisce e visita, fosse solo per brevi periodi estivi. In questo senso, fanno parte integrante del patrimonio che il PUC2016 è chiamato ad esaltare quegli elementi non direttamente attinenti alla dimensione materiale, ma che con quella dimensione intrattengono un rapporto inscindibile: ne sono esempio le forme che prende la cultura, i saperi, il deposito di memorie e significati legati al territorio; ne sono espressione i residui delle lavorazioni minerarie, le manifestazioni e le iniziative culturali che hanno sede nel Comune.

6 Azioni condivise per uno scenario strategico

A partire dal patrimonio di conoscenze costruito dal PUC2010, riletto alla luce dei “Principi ispiratori” e degli indirizzi posti alla base del “programma di mandato” dell'Amministrazione, sono declinate le azioni generali in **dieci temi chiave** ossia **cosa deve fare il PUC2016** al fine di costruire una solidarietà territoriale fondata sulle specificità locali, quali nuove forme più adeguate a confrontarsi e a competere nel territorio regionale, nazionale e internazionale, ponendo Arbus al centro di una scelta di destinazione di vita (stabile, temporanea, stagionale, giornaliera).

Il PUC2016 definisce gli elementi del territorio urbano ed extraurbano raccordando la previsione di interventi di trasformazione con le esigenze di salvaguardia delle risorse naturali, paesaggistico-ambientali, agro-silvo-pastorali e storico-culturali disponibili, nonché i criteri per la valutazione degli effetti ambientali degli interventi stessi.

6.1 La qualità e la fruizione del centro urbano e delle borgate

Il centro urbano di Arbus ha conosciuto diverse epoche di trasformazione urbana, da un borgo di montagna a prevalente economia agropastorale è divenuto centro minerario e oggi mira allo sviluppo di una economia, fondata sulle risorse ambientali e sul turismo. Le sfide della riconversione e della conservazione del patrimonio sono intense tanto nel territorio costiero e rurale, quanto in quello urbano. In ambito urbano lo sviluppo stratificato ha generato numerose problematiche.

Il PUC2016 agisce per rendere Arbus un paese accogliente e di rinnovata qualità, e lavorerà per:

- **definire le trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili nelle singole zone**, garantendo la tutela e la valorizzazione del centro matrice nonché lo sviluppo sostenibile del territorio comunale;
- **revisare il quadro normativo locale** al fine di rendere più semplice l'intervento edilizio e agevolare la riqualificazione del patrimonio esistente, tramite contenuti specifici, anche introducendo/potenziando le opportune misure premiali;
- **adeguare l'offerta insediativa** in risposta ad un sovradimensionamento di nuove zone di espansione del PUC2010, che in una fase di spopolamento potrebbe condurre a generare un centro fantasma in favore della crescita di una periferia; è opportuna quindi una più generale revisione dell'offerta insediativa in relazione all'esigenza di un fabbisogno di prime abitazioni e di edilizia sociale, visto che si riduce la popolazione ma crescono le famiglie; determinando i fabbisogni insediativi il piano definisce le priorità relative alle opere di urbanizzazione;
- **promuovere l'architettura contemporanea** e la qualità dell'edilizia pubblica e privata, prevalentemente attraverso il ricorso a concorsi di progettazione;

- **favorire il riuso e la riqualificazione dell'esistente**, finalizzato a limitare il consumo di suolo, individuando le "porosità" dei tessuti esistenti e le carenze del patrimonio edilizio; ciò delinea esattamente il quadro delle potenzialità e favorisce la riqualificazione e lo sviluppo;
- **introdurre misure perequative**, che favoriscano lo scambio di risorse fra le zone più suscettibili di trasformazioni urbane e quelle consolidate, dove spesso si annidano le criticità legate alla eccessiva densità edilizia, alla carenza di servizi e di spazi pubblici;
- **governare i processi di rendita fondiaria**, nella consapevolezza che uno strumento di pianificazione comunale ha limitate possibilità al riguardo; occorrerebbe infatti affrontare più esplicitamente alcuni fenomeni latenti legati alla rendita fondiaria, con la finalità di stimolare per numero e qualità le trasformazioni edilizie, per reindirizzare al mercato della prima casa la notevole quantità di alloggi e seconde case inutilizzate;
- **migliorare il sistema della viabilità urbana**, promuovendo la redazione di un piano urbano della mobilità che organizzi la circolazione, definisca la dotazione di parcheggi, interagisca con le attività economiche presenti, al fine di agevolare la permanenza del centro urbano.

6.2 Gli standard urbanistici e le funzioni di servizio

Il PUC2016 deve affrontare le carenze e disorganicità nell'attuale sistema dei servizi, ripensando e ridisegnando il **sistema complessivo**, che tenga conto della struttura urbana, delle dimensioni dei centri e della struttura insediativa sparsa. Si supera quindi lo standard urbanistico come dato numerico (così come previsto nel DM 1444/1968) e valore minimo sotto il quale non si considera soddisfatto il disposto normativo.

Lo standard diventa quindi elemento del **progetto dello spazio pubblico**, che non deve essere definito solo come la risultante della superficie complessiva della città a cui si sottraggono le parti private, ma sono gli spazi occasione di incontro, sono i luoghi per le persone, sono i luoghi della vita collettiva in città.

Il PUC, con interventi di riequilibrio delle principali emergenze, considerate nella distribuzione territoriale e nella loro logica organizzativa, dovrà pertanto:

- **migliorare la dotazione di spazi pubblici**, centri culturali, centri di aggregazione, elevando la qualità architettonica e del contesto, definendo spazi innovativi per le nuove esigenze sociali;
- **integrare e riqualificare gli spazi aperti** a componente naturale (comunemente *verde urbano*) realizzando ove possibile micro-giardini, favorendo le piantumazioni, andando ad incidere anche sui temi dell'adattamento climatico e sull'ecologia della città;
- **ricercare una migliore dotazione di parcheggi** nel centro urbano connessi al riassetto della mobilità, concependo lo spazio di sosta dell'auto come spazio urbano di qualità;
- **disegnare nuovi spazi per la riqualificazione e l'ampliamento cimiteriale**, integrando il cimitero in un nuovo disegno dello spazio aperto urbano e non quale luogo confinato.

6.3 La mobilità e l'accessibilità

Il territorio dell'arburese per posizione geografica e per le caratteristiche geomorfologiche è sempre stato lontano dai grandi centri dell'isola, con conseguenti problemi di accessibilità esterna (da terra e da mare), ma anche di mobilità interna, con difficoltà di fruizione generale del territorio. La catena dell'Arcuentu rappresenta una barriera molto robusta ai tentativi di connessione tra il centro abitato e la costa, tra il Campidano ed il mare e tra le varie località della costa arburese stessa. Anche a nord, quando ormai si raggiungono territori pianeggianti, la vasta e complessa morfologia delle zone umide non facilita le comunicazioni viarie.

L'accessibilità dal mare è totalmente assente; gli oltre 40 km di costa privi di porto o approdi incidono sulla fruizione anche del territorio interno, determinando la perdita di importanti occasioni anche di sviluppo economico connesse al diportismo, alla pesca professionale, alla cantieristica.

In un territorio di così elevato valore ad una maggiore fruibilità non deve corrispondere un minore rispetto della natura.

Il PUC2016 vuole dunque incidere al fine di:

- **abbattere la grande distanza fra il centro abitato ed il mare**, attrezzando, con recuperi e punti di interesse, la via delle miniere e in generale le strade rurali;
- **incidere** sull'attuazione della connessione con i territori del golfo di Oristano;
- **migliorare la viabilità costiera**, dotandola anche di servizi minimi a supporto della mobilità;
- **definire una adeguata rete di mobilità interna** del territorio negli assi Piscinas-Scivu, interrotti dalla servitù della colonia penale di Is Arenas, e Scivu-Capo Pecora;
- **favorire il recupero di forme di viabilità alternative** quali sentieri, rotaie minerarie, percorsi ciclabili, vie equestri;
- **favorire la creazione di luoghi di sosta** e di presidio del territorio;
- **costruire una accessibilità nautica** prevedendo la realizzazione di pontili e approdi, la costruzione di un porto in località Gutturu e Flumini e la riqualificazione del porto di Porto Palma.

6.4 Le aree ex-minerarie

L'area mineraria ha determinato notevoli trasformazioni sia della struttura sia dell'economia del territorio arburese. L'economia mineraria ha prodotto incisive trasformazioni nel centro urbano e ha portato all'abbandono della campagna in un'epoca molto precedente a quanto è avvenuto in altri centri dell'isola a partire dalla metà del XX secolo. Oggi questa economia è tramontata, restano le sue macerie, i cumuli di detriti minerari, i ruderi delle sue città, i veleni dei suoi corsi d'acqua. Tuttavia si tratta di una eredità che conserva fascino e risorse di valore per le politiche urbane di oggi: un patrimonio culturale che racconta ciò che è avvenuto in passato ad Arbus, un'ampia dotazione di edifici e volumi, in uno spazio naturale boscato e prossimo alla costa, una rete infrastrutturale che ancora oggi usiamo e che possiamo ancora valorizzare e migliorare.

Il PUC2016 considera centrale questa azione e considera l'intero ambito minerario non come una zona indistinta ma come ambito di una pianificazione specifica, per questo intende:

- **interpretare la zona mineraria come paesaggio intermedio** tra l'urbano e la costa e far sì che questa dialoghi con entrambi ai fini dell'abbattimento della distanza percepita tra centro abitato e mare;
- **favorire il riutilizzo delle aree minerarie ai fini turistico-culturali**: sono aree che hanno già conosciuto una trasformazione ed è quindi più sensato (e conveniente) occuparsi di queste che non andare ad insediare nuove porzioni di territorio;
- **affrontare il tema delle bonifiche in termini di ambiti di convivenza controllata di più funzioni**: gli ambiti da bonificare sono individuati ed al loro intorno si consentono le attività compatibili attraverso una gestione controllata dei siti che non infici lo sviluppo turistico ma faccia sì che lo sviluppo stimoli la riacquisizione/bonifica delle aree contaminate e non il contrario;
- **favorire le ampie possibilità di trasformazione degli immobili** ora inutilizzati per consentire l'insediamento in coerenza con le nuove esigenze di vita e trasformare le miniere in luoghi di residenza e di lavoro;
- **riqualificare la direttrice degli insediamenti delle miniere**, attraverso il recupero dei manufatti edilizi e la definizione di funzioni d'eccellenza, sia in relazione a servizi qualificati, legati alle attività di ricettività turistica specializzata e dell'offerta di cultura, sia come centri di eccellenza per attività di ricerca sui temi della tutela dell'ambiente;
- **riqualificare l'intero comparto minerario nel pieno rispetto della storia ancora presente**, attraverso la conservazione dell'identità del rapporto intercorso tra le conformazioni ambientali e l'opera dell'uomo, senza snaturare il paesaggio minerario reinterpretandolo in falsa chiave turistica o in termini di rinnovo avulso dal contesto.

6.5 Il paesaggio

Il territorio di Arbus possiede una straordinaria ricchezza di sistemi paesaggistici differenti. Il vasto sistema montano si sviluppa in profondità nell'entroterra secondo una articolata dorsale orografica (Complesso dell'Arcuentu e del Monte Linas) con sullo sfondo l'arco costiero, caratterizzato dall'alternanza della costa alta (promontorio di Capo Frasca) e bassa, rocciosa (falesie e promontori di Capo Pecora) e sabbiosa, con la peculiarità e unicità dei grandi complessi dunali (Scivu – Piscinas e Torre dei Corsari – Pistis).

Questi sistemi naturali sono i luoghi di insediamenti e di storia, quella antica (testimonianze archeologiche), quella passata (le miniere) e quella recente (insediamenti residenziali costieri).

A questo sistema di insediamento si associa quello rurale agricolo, ma anche stagionale, localizzato in prevalenza in prossimità di Scivu e lungo la direttrice Funtanazza-Montevicchio.

In questo scenario paesaggistico estremamente vario e ricco il PUC2016 studia i sistemi paesaggistici del territorio, ne coglie i significati e ne divulga la conoscenza che sta alla base delle scelte di piano.

Nel costruire il progetto degli ambiti locali di paesaggio dunque agisce per:

- **raccordare gli obiettivi della pianificazione comunale con gli obiettivi del PPR** individuando alla scala comunale le declinazioni locali delle direttive individuate per il territorio regionale;
- **stimolare trasformazioni che esaltino il significato ed il pregio dei luoghi**, migliorando la percezione del paesaggio e favorendo la sua cura da parte di tutti;
- **preservare il territorio dalle trasformazioni incongrue** rispetto agli obbiettivi di tutela del paesaggio, ripensando integralmente la zonizzazione delle zone G prevista nel PUC2010;
- **indirizzare un razionale inserimento territoriale ed urbano degli insediamenti costieri** ripensando integralmente la zonizzazione delle Zone F previste dal PUC2010 e considerando le borgate marine come centri di riqualificazione urbana e non di nuovi insediamenti residenziali e promuovendo la realizzazione di servizi di ricettività e accoglienza;
- **orientare un progetto del litorale** che sia capace in particolare di conservare i sistemi dunali di spiaggia di Piscinas e Scivu e che si ponga come eccellenza in un sistema di offerta di fruizione della costa.

6.6 Il patrimonio ambientale

Il patrimonio ambientale include tutti quegli elementi singoli di natura e naturalità che partecipano alla costruzione del paesaggio di Arbus. Un tema complesso in questo territorio è rappresentato dalla necessità di mantenere e coltivare un equilibrio con lo spazio rurale, che fonda la sua vocazione nei caratteri naturalistici: nel riconoscimento del complesso vulcanico del monte Arcuentu, nella presenza dei boschi montani, nei grandi compendi sabbiosi, nel suo lungo margine marino.

A questi valori si affiancano quelli della presenza umana che ha modellato l'ambiente ed il paesaggio, tali da renderlo un elemento peculiare, riconoscibile e attrattivo.

L'ambiente naturale, con la sua ricchezza faunistica, i suoi siti pregiati ed i monumenti naturali, con la presenza delle attività umane genera delle intersezioni di interessi diversi che con grande complessità sono orientati dagli strumenti di gestione del territorio alla ricerca di equilibri che ottimizzino l'uso ed il rispetto del territorio.

Al contempo questi valori e singoli elementi sono recettori di degrado e criticità, in particolare quando intaccati da attività non compatibili e aggressive.

Il PUC2016 si pone pertanto come strumento guida per il riconoscimento di tali criticità e come indirizzo per tendere ad una loro risoluzione e pertanto mira a:

- **stabilire una suddivisione del territorio** comunale in zone omogenee di tutela individuando le aree non suscettibili di trasformazione;

- **utilizzare le risorse ambientali** per migliorare l'attrattività del territorio, orientarne lo sviluppo, migliorarne la fruizione e rendere l'ambiente naturale una risorsa economica e non un limite allo sviluppo;
- **individuare gli usi compatibili con i siti di interesse comunitario** che conservano delicati equilibri faunistici e naturalistici ma sono immersi nel territorio attraversato e utilizzato dall'uomo e in relazione agli indirizzi dei Piani di Gestione (SIC-ZPS Stagno di Corru S'Ittiri; SIC Is Arenas S'Acqua e S'Ollastu; SIC Monte Arcuentu e Rio Piscinas; SIC Da Piscinas a Riu Scivu; SIC Capo Pecora; SIC Monte Linas – Marganai);
- **promuovere progetti complessi** di riqualificazione ambientale delle direttrici idrografiche dei Fiumi Piscinas e Irvi e del sistema delle aree contaminate dai processi estrattivi minerari, attraverso interventi di disinquinamento e di rinaturalizzazione delle aree degradate;
- **promuovere e stimolare gli interventi di bonifica**, affrontando la transizione del periodo lungo necessario ad effettuare le bonifiche delle attività minerarie e facendo sì che il territorio riprenda la sua naturalità nelle zone contaminate e possa essere utilizzato durante questo lasso di tempo compatibilmente alle attività di bonifica e salvaguardia dell'ambiente;
- **riconoscere la dominante paesaggistica-ambientale del Massiccio dell'Arcuentu** come ambito privilegiato per l'economia rurale e la ricerca scientifica;
- **assicurare la piena compatibilità** delle previsioni in esso contenute rispetto all'assetto geologico e geomorfologico del territorio comunale in coerenza con il PAI.

6.7 Il patrimonio culturale

Il territorio, pur nella sua prevalente naturalità, è costellato da molti episodi, segni e modificazioni antropiche, giunte a noi da tutte le epoche, fin da quelle più antiche. Il lavoro dell'uomo costruisce il paesaggio, scenario dello scorrere della storia degli Arburesi. Lo spettacolo degli elementi della natura è quindi ricco di nuraghi, monumenti del passato, edifici e nuclei storici, miniere, segni che marcano e rendono riconoscibile una identità territoriale, una Storia.

Il Piano urbanistico interviene in un arco temporale risibile rispetto alla storia degli elementi territoriali che interessa, millenni di attività contro pochi decenni di trasformazioni, per questo considera l'eredità culturale del territorio come un valore da trasmettere ai posteri ed agisce per:

- **rendere nota e riconoscibile l'identità** dei luoghi e la loro storia;
- **promuovere un'adeguata tutela** in accordo con gli Enti competenti sovraordinati;
- **garantire interventi di recupero e restauro coerenti** nell'ambito privato anche attraverso una adeguata disciplina;
- **individuare ambiti di tutela condizionata** congrui all'assetto territoriale e nell'equilibrio del mantenimento dell'economia del territorio, in accordo con il protocollo RAS e MiBACT.

6.8 Il riordino delle attività agricole

Un tema complementare e altrettanto difficile per Arbus è rappresentato dal recupero e dalla rivitalizzazione delle aree collinari dove si esercitano attività agricole e pastorali. Sebbene spesso vi siano frizioni fra le istanze di tutela ambientale e quelle di utilizzazione agraria del territorio è da ricordare che l'agricoltura e l'allevamento rappresentano un grande valore sia economico sia di presidio e salvaguardia del territorio.

Il PUC2016 si prefigge di migliorare il quadro di vita delle popolazioni che abitano e che lavorano nel territorio, cercando di contrastare i processi di abbandono delle campagne, e per questo obiettivo lavora per:

- **tutelare e valorizzare il paesaggio agrario** attraverso la classificazione dei terreni agricoli, anche vietando l'utilizzazione ai fini edilizi delle aree agricole particolarmente produttive fatti salvi gli interventi realizzati dai coltivatori diretti o dagli imprenditori agricoli;

- **sostenere il presidio del territorio** finalizzato alla salvaguardia ambientale e sociale, alla prevenzione e sicurezza attiva, volta alla riduzione dei fattori di rischio idraulico, geologico, idrogeologico e di incendio;
- **individuare i tipi ed i limiti delle colture** compatibili con le emergenze ambientali del territorio legate alla compresenza di fauna rara e/o di specie vegetali protette;
- **promuovere le piccole produzioni di qualità** derivanti da un utilizzo non intensivo del territorio e favorire il riconoscimento e valorizzazione delle culture materiali locali (artigianato, prodotti tipici, enogastronomia);
- **promuovere il turismo rurale** agendo quindi sui campi della destagionalizzazione, favorendo la possibilità di interventi a fini ricettivi in ambito rurale.

6.9 Le attività produttive e il commercio

Ad Arbus la qualità del territorio e il rafforzamento della vocazione turistica deve comunque essere accompagnata dal mantenimento e rafforzamento degli episodi di economia produttiva e commerciale già presenti.

Le peculiarità delle produzioni locali (coltelli, prodotti lattiero caseari, ...) devono convivere in un'idea complessa di territorio e di economia, per la quale sarà necessario il concorso di molteplici politiche e le azioni di molti attori, primi fra tutti quelli del turismo che consentono alle produzioni locali di accedere a mercati altrimenti troppo lontani.

Allo stesso modo anche i commerci sono favoriti dal migliore funzionamento della "macchina territoriale" e dall'ampliamento degli orizzonti di mercato

L'implementazione di nuovi mercati, nuove tecnologie, strategie territoriali per il miglioramento della circolazione di prodotti e servizi sono temi che il PUC affronta nel quadro di una visione complessa delle relazioni economiche del territorio.

Il PUC2016 agisce quindi per:

- **ampliare la flessibilità delle destinazioni** d'uso degli immobili, in funzione delle compatibilità ambientali ma anche di quelle di sviluppo economico;
- **costruire l'infrastrutturazione digitale** per il superamento di barriere di comunicazione e di accesso alle nuove tecnologie;
- **migliorare il sistema della mobilità** delle merci sul territorio, anche attraverso nuove connessioni e mobilità alternative;
- **individuare le aree di sviluppo** commerciale e produttivo.

6.10 Il turismo

Molte energie di questo processo di pianificazione sono orientate alla messa in valore della principale risorsa del territorio di Arbus: l'utilizzo del patrimonio costiero e delle aree naturali di pregio ai fini turistici.

Le azioni da compiere per rilanciare il settore sono molte e non riguardano solo l'aspetto della pianificazione urbanistica, che poco può dire su questioni come la promozione, i canali di vendita, la formazione degli addetti. Tuttavia attraverso la sua profonda lettura del territorio il PUC2016 può individuare come obiettivo primario uno scenario di sviluppo e descriverne le particolarità, come obiettivi specifici può predisporre gli strumenti della normativa locale che possano favorire questo obiettivo.

Gli obiettivi del Piano in materia di sviluppo turistico del territorio sono legati quindi alla individuazione di uno scenario/offerta ed agli aspetti connessi con lo strumento urbanistico come il miglioramento dell'offerta, la riqualificazione/implementazione della ricettività, la sua distribuzione nel territorio, i trasporti locali, l'attrattività degli investimenti esterni e la dotazione di un quadro normativo che faciliti le necessarie trasformazioni.

Il PUC2016 agisce quindi per:

- **tradurre la marginalità** e la lontananza in un valore spendibile nell'economia del turismo: la bassa densità e l'esperienza con la natura incontaminata devono essere temi alla base della tutela del territorio e valori da promuovere in termini di fruibilità turistica;
- **favorire attraverso la normativa urbanistica** il miglioramento delle strutture di accoglienza che potranno adeguare l'offerta locale alla domanda internazionale che è il terreno di competitività dell'economia turistica; per questo sarà necessario creare le condizioni per l'adeguamento delle strutture esistenti sia agli obiettivi di sviluppo turistico che si vogliono perseguire sia agli standard dell'offerta internazionale;
- **raccordare la pianificazione della città e della fascia costiera:** per valorizzare la più evidente attrattiva del Comune di Arbus, che costituisce la base più consolidata dello sviluppo turistico, occorre che il nuovo Piano urbanistico definisca coerenze e sinergie con il PUL e il progetto del litorale, lo sviluppo delle aree rurali e la tutela delle aree ambientali;
- **favorire la rigenerazione urbana** di quanto è già stato fatto, spesso senza un vero governo delle trasformazioni urbane, che ha prodotto numerosi episodi di squilibri paesaggistici e ambientali: il faro delle trasformazioni che si auspica avvengano nelle borgate deve inseguire la rigenerazione dell'esistente, in termini di miglioramento della qualità urbana, di migliore impatto paesaggistico, di aumento degli standard di qualità edilizia, di maggiore dotazione di servizi pubblici e di verde, di migliore qualità dell'accoglienza; in tale direzione devono essere affrontate anche le nuove strutture turistiche, privilegiando il riuso e recupero, lavorando sul miglioramento dell'esistente senza creazione di nuovi insediamenti in territori vergini;
- **rendere fruibile il territorio interno**, alla scoperta delle sue montagne, delle dune, delle unicità del suo sistema faunistico, allo scopo di alleggerire la pressione antropica sulla costa senza rinunciare allo sviluppo del turismo;
- **favorire la presenza turistica** in molti mesi dell'anno rendendo fruibili e attrattivi anche itinerari interni, grazie alle specificità storico culturali, ambientali ed enogastronomiche.