

Dicembre 2012



# PUI

PIANO  
URBANISTICO  
INTERCOMUNALE

## DOCUMENTO PRELIMINARE

Comune di Abbasanta | Comune di Norbello

Contributo tecnico al Documento Preliminare:

il coordinatore dell'Ufficio di Piano arch. Francesco Dettori

Il presente documento è previsto dalla convenzione di incarico agli articoli 2 e 3, prima fase, punto 1

## Sommario

|                                                                                                   |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Premessa.....</b>                                                                              | <b>- 3 -</b>  |
| <b>1. Questioni metodologiche ed organizzative .....</b>                                          | <b>- 4 -</b>  |
| 1.1. Verso un nuovo modello di pianificazione .....                                               | - 4 -         |
| 1.1.1. Complessità del quadro conoscitivo .....                                                   | - 4 -         |
| 1.1.2. Pianificazione paesaggistica e norme urbanistiche.....                                     | - 4 -         |
| 1.2. Forme e metodi per la formazione del Piano urbanistico intercomunale (PUI) .....             | - 6 -         |
| 1.2.1. La dimensione sovracomunale del Piano .....                                                | - 6 -         |
| 1.2.2. Le dimensioni temporali del Piano .....                                                    | - 7 -         |
| 1.2.3. Obiettivi, ambiti e progetti di paesaggio .....                                            | - 8 -         |
| 1.2.4. Dalla zonizzazione ai progetti urbani .....                                                | - 10 -        |
| 1.3. Aspetti organizzativi.....                                                                   | - 12 -        |
| 1.3.1. L'Ufficio del piano.....                                                                   | - 12 -        |
| 1.3.2. Valutazione Ambientale Strategica e partecipazione della comunità locale .....             | - 13 -        |
| <b>2. LINEE GUIDA per la progettazione del PUC .....</b>                                          | <b>- 15 -</b> |
| 2.1. Il traguardo della sostenibilità .....                                                       | - 15 -        |
| 2.2. Obiettivo generale 1: Paesaggio culturale e sistema agropastorale .....                      | - 17 -        |
| 2.3. Obiettivo generale 2: Paesaggio culturale e patrimonio storico .....                         | - 21 -        |
| 2.4. Obiettivo generale 3: Progetti strategici in campo insediativo ed infrastrutturale.....      | - 23 -        |
| 2.5. Obiettivo generale 4: Progetti strategici in campo energetico – ambientale e PAES.....       | - 28 -        |
| 2.6. Obiettivo generale 5: Progetti strategici in campo economico tra identità e innovazione..... | - 29 -        |

## Premessa

Le amministrazioni comunali di Abbasanta e Norbello riconoscono l'esigenza di procedere ad una revisione dei loro strumenti urbanistici e per fare questo individuano nello strumento del piano intercomunale la strada ottimale.

Per Abbasanta il Piano Urbanistico Comunale attualmente vigente, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 7 del 19/02/2002, dopo circa un decennio e tre varianti (2002, 2007, 2009), si palesa insufficiente e non più adeguato al raggiungimento degli obiettivi prefissati; la valorizzazione del territorio nelle sue componenti ha bisogno di azioni più mirate e meno generiche, la maggior attenzione alla componente storica (centro storico e valle di Chenale) non ha prodotto sinora risultati significativi così come garantire condizioni più attrattive per il sistema produttivo in termini di capitali e risorse umane non ha dato i frutti sperati.

Il Comune di Norbello è dotato di uno strumento urbanistico più datato; il PUC approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 01 del 26/01/1998 e variato due volte nel 1998 e nel 2000, si proponeva a) di ridefinire l'assetto urbano di Norbello e della frazione di Domusnovas Canales in seguito al forte sviluppo degli anni '90', b) di puntare su un offerta di edilizia sociale attraverso il Piano di zona 167 che ha esteso la sua capacità attrattiva ai centri vicini, c) di promuovere la viabilità, le attività produttive ed i servizi generali in una logica di relazioni intercomunali con Abbasanta e Ghilarza, nell'ambito territoriale della Sardegna centrale.

La verifica decennale di questi obiettivi generali, concentrati soprattutto sulla componente insediativa dell'assetto territoriale, dovrà essere svolta sotto due chiavi di lettura innovative rappresentate dalla dimensione sovracomunale del Piano, che si tradurrà in una stesura unitaria ed integrata dei documenti e dalla dimensione paesaggistica-ambientale che, oltre a produrre un quadro conoscitivo completo ed illuminante sulle componenti ambientali e storico culturali, amplierà lo spettro degli obiettivi generali in una logica di sviluppo condiviso e sostenibile.

## **1. Questioni metodologiche ed organizzative**

### **1.1. Verso un nuovo modello di pianificazione**

#### **1.1.1. Complessità del quadro conoscitivo**

Il Piano Urbanistico Intercomunale (PUI) ha tra i suoi compiti primari quello di costruire un apparato di conoscenze che con l'andare del tempo ha assunto una dimensione rilevante nell'economia complessiva del lavoro.

Una sempre più precisa ed analitica definizione dell'assetto ambientale, storico – culturale, insediativo ed infrastrutturale, favorisce in qualche modo l'illusione del pieno controllo della realtà e delle dinamiche agenti sul territorio. A questo fatto si lega poi la prassi tradizionale della progressione lineare del lavoro, che vede lo svolgersi in sequenza delle attività di analisi, di progetto e gestione del Piano, con l'avvio di una fase alla conclusione della precedente, senza momenti di controllo dei risultati e, nel caso, nella modifica della direzione di ricerca o di progetto.

Tale approccio tradizionale è fuorviante per almeno due motivi:

- 1) la fase analitica è strettamente connessa agli obiettivi che si vogliono raggiungere perché le scarse conoscenze di partenza richiedono una continua messa a punto dei traguardi; alcune analisi previste possono essere ridondanti, altre non previste possono diventare necessarie per fare evolvere positivamente gli obiettivi generali in obiettivi specifici. Il quadro conoscitivo rappresenta un patrimonio collettivo per la comunità ma svincolato dalla funzione progettuale - predittiva del Piano perde molta della sua ragione d'essere.
- 2) Si ingenera l'equivoco che l'apparato normativo di Piano, basato su un imponente quadro conoscitivo, possa di per se determinare voluti trend socio economici. Questo in realtà non valeva in passato, nel pieno della crescita economica, quando forti investimenti pubblici e privati alimentavano "piani espansivi", e vale ancora meno ora, in un periodo di crisi, quando è in discussione il modello di sviluppo.

La realtà dei fatti storici, economici e territoriali è molto più complicata di come ce la immaginiamo e di come la rappresentiamo e di questa consapevolezza dobbiamo tener conto nel processo di formazione del PUI.

#### **1.1.2. Pianificazione paesaggistica e norme urbanistiche**

In materia di pianificazione paesaggistica, allo stato dell'arte il quadro normativo regionale rivela una forte incoerenza tra il Piano Paesaggistico e la Legge Urbanistica (L. 45/89 e Decreto Floris).

La definizione delle categorie di paesaggio, le prescrizioni e gli indirizzi che ne regolano le dinamiche, non trovano corrispondenza nel datato apparato normativo che conforma l'uso del suolo; le classificazioni ed i parametri del Decreto Floris non consentono di gestire efficacemente le odierne "casistiche" e le dinamiche territoriali in quanto tale normativa rappresenta una descrizione imperfetta e superata di realtà territoriali fortemente evolutesi negli ultimi trent'anni.

Per fare qualche esempio, la presenza per l'edificato storico delle zone A di salvaguardia non ha impedito nei centri della Sardegna trasformazioni irreversibili grazie alle regole edilizie delle zone B; in questi casi le integrali sostituzioni di interi isolati sono avvenute per il mancato riconoscimento a priori del valore di nuclei di antica formazione. Nei più recenti tessuti nati a partire dal secondo '900 e comunemente classificati zone B, è difficile, se non impossibile, proporre strategie di riqualificazione urbana basate sui vuoti e sulle aree irrisolte o dismesse, per effetto di parametri troppo restrittivi.

La classificazione di Zona C ha prodotto in passato piani "espansivi" sovradimensionati, con effetti di eccessivo consumo di suolo e tessuti residenziali monofunzionali e, per questo motivo, poveri al loro interno di stratificazioni e relazioni; in un contesto economico e sociale totalmente cambiato tale classificazione rigida non considera fenomeni e domande nuove come quelle generate dall'Housing sociale o dalla esigenza di rigenerare l'edificato urbano diffuso.

Il sistema dei servizi per i residenti – le zone S – non tiene conto dell'evoluzione della domanda sociale; il tradizionale "standard urbanistico" basato su parametri quantitativi e sull'abitante teorico non soddisfa più le esigenze e la casistica estesa di situazioni richieste dal cittadino reale; si dovrà passare dal concetto di dotazione minima di superficie per abitante (standard quantitativo) al servizio effettivamente reso al cittadino (standard prestazionale).

La localizzazione di servizi alla scala territoriale, compresi quelli turistici (zone G e F), ha più che altro generato una rendita differenziale reale o attesa, sperequativa nella distribuzione dei vantaggi e svincolata dalla qualità degli interventi; per questo genere di interventi dovrebbe valere il principio di scelte reversibili e a tempo, condizionate dalla qualità dei progetti e dalla garanzia della loro realizzazione.

La vasta platea di beni paesaggistici ambientali e storici, individuati dal PPR, nella trasposizione nel PUC viene ridotta alla sola tipologia delle zone di salvaguardia H, poco flessibile nel rappresentare tutta una serie di politiche attive di valorizzazione oltre che di tutela.

Operare in queste condizioni normative non facilita il compito di trasferire dal livello del PPR al livello del PUI i contenuti dei progetti di paesaggio ma lo sforzo interpretativo e le forme innovative di piano che verranno proposte, illustrate in termini preliminari nel successivo paragrafo, riusciranno a superare tale criticità.

## 1.2. Forme e metodi per la formazione del Piano urbanistico intercomunale (PUI)

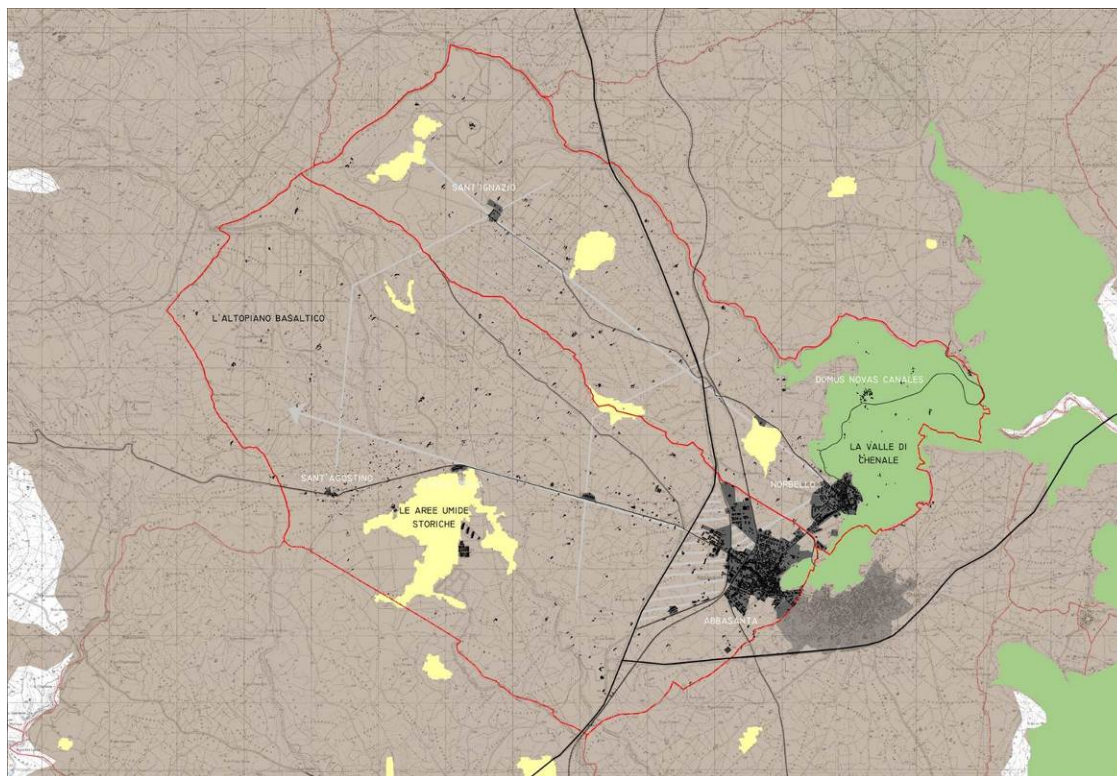
Il Piano Urbanistico Intercomunale, che prende l'avvio dal presente Documento Preliminare, seguirà alcuni criteri metodologici che caratterizzano le più recenti esperienze di pianificazione:

- Il piano avrà una dimensione spaziale non più ristretta nei confini amministrativi comunali;
- Il piano sarà costruito su più dimensioni temporali;
- le due dimensioni spaziale e temporale saranno strettamente interconnesse;
- il piano sarà rapportato in modo strutturale al Piano Paesaggistico Regionale ed alle sue diverse scale di paesaggio;
- alla tradizionale rappresentazione della conformazione degli usi del suolo, (tecnica della zonizzazione), si affiancherà la tecnica del progetto urbano che più efficacemente riesce a garantire gli esiti qualitativi delle trasformazioni territoriali.

### 1.2.1. La dimensione sovracomunale del Piano

La dimensione spaziale in cui agisce il Piano, a cominciare dalla costruzione di un quadro conoscitivo, non può più essere considerata coincidente con i confini comunali.

Lo studio dei processi socioeconomici ed ambientali prescinde necessariamente dai limiti amministrativi; i fenomeni di impoverimento e di attrazione economica, gli habitat naturali interessati da determinate specie faunistiche e floristiche, i bacini idrografici e le problematiche di difesa del suolo, l'inquinamento atmosferico, acustico e dei corpi idrici, l'individuazione di risorse naturali e di corridoi ecologici che ne



costituiscono la rete di connessione, la localizzazione di attrezzature e servizi di rango elevato, necessitano tutti di una dimensione geografica di difficile determinazione a priori, ed in ogni caso non coincidente con i confini comunali.

Dovendo operare su due comuni degli ambiti interni come Abbasanta e Norbello, privi della copertura del Piano Paesaggistico Regionale, il più immediato riferimento è dato dai Laboratori Provinciali di recente formazione, all'interno del processo partecipativo "Sardegna Nuove Idee", strutturati in base agli ambiti di paesaggio regionale.

Abbasanta e Norbello ricadono nel Laboratorio OR5 identificabile nel paesaggio dell'altipiano di Abbasanta. Da questo momento deve iniziare un processo di copianificazione paesaggistica che attraversi i livelli regionale, provinciale e comunale e che porti alla definizione dei sub-ambiti regionali e degli ambiti di paesaggio locale APL con relativi apparati normativi.

### 1.2.2. Le dimensioni temporali del Piano

La dimensione temporale nell'attuale apparato normativo è sostanzialmente indeterminata e non riconosce una articolazione interna al PUI.

Nella presente proposta il fattore tempo viene sostanzialmente modificato, passando da una condizione di validità del PUI a tempo indeterminato, che non prevede meccanismi di aggiustamento al di fuori della variante, ad una dimensione temporale multipla, capace di contemplare le opposte esigenze di salvaguardia di lungo periodo con un principio di flessibilità operativa. Il PUI avrà pertanto una struttura articolata in due dimensioni temporali:

1. il lungo termine (indefinito) che racchiude le costanti ambientali ed i vincoli irrinunciabili per la conservazione dei paesaggi e dei beni culturali, storici ed ambientali da trasmettere alle future generazioni. La dimensione di lungo termine la potremmo anche definire strutturale come viene intesa in molte legislazioni regionali.



2. il medio e breve termine (5-10 anni) che definisce le trasformazioni realizzabili nell'arco di uno o due mandati amministrativo (Piano del Sindaco), per la parte pubblica, attraverso gli strumenti del Piano triennale delle OO.PP. dei PIT e POR del Piano Strategico. Tale dimensione si può definire operativa connessa al breve-medio termine.

La dimensione strutturale introduce nel PUC un disegno stabile riconducibile agli ambiti di paesaggio (regionale – locale) ; in questi si riconoscono le componenti del sistema paesaggistico-ambientale (la rete ecologica, le aree agricole, ecc.), e alcune componenti qualificate del sistema insediativo (i tessuti e le emergenze storiche), entrambe ricadenti sotto la definizione di beni identitari da salvaguardare e valorizzare.

La dimensione operativa del PUC rappresenta l'avvio di un processo virtuoso di riqualificazione urbana e territoriale fatto attraverso a) azioni e progetti pubblici compatibili con le politiche di bilancio (opere pubbliche, piani operativi mobilità, piani dei servizi, ecc.) , b) iniziative private coerenti con il progetto di piano, c) programmi integrati pubblico/privati, tutti fattibili in tempi medio/brevi e nell'ottica dello sviluppo sostenibile.

### **1.2.3. Obiettivi, ambiti e progetti di paesaggio**

La concatenazione tra obiettivi generali, obiettivi specifici, progetti del piano alle varie scale, azioni del piano alle varie scale, rappresenta in estrema sintesi il percorso progettuale che prende avvio con il presente documento preliminare.

Gli obiettivi generali (OG), enunciati nel D.P. al cap. 2 "Linee Guida" costituiscono l'indirizzo politico – programmatico che le Amministrazioni comunali di Abbasanta e Norbello - sostenute in questa fase di avvio dall'ascolto delle comunità locali – vogliono dare al percorso progettuale del Piano Urbanistico Intercomunale.

I cinque obiettivi generali toccano tutti gli assetti presenti nel Piano Paesaggistico Regionale (assetto ambientale, assetto storico culturale, assetto insediativo) ed in più sottolineano la centralità del tema energetico che tocca trasversalmente i tre sistemi.

Gli obiettivi specifici (OS) costituiscono il naturale sviluppo di quelli generali e verranno messi a punto nella seconda fase del quadro conoscitivo, la cui costruzione, per non risultare astratta, ha bisogno di una guida e di un riferimento di tipo "progettuale".

I progetti/azioni del piano discendono per linea logica dalla attuazione degli obiettivi specifici, nel corso della terza parte del lavoro dedicata al progetto del Piano.

La sottostante matrice esemplifica questi passaggi:

|                    | fasi di formazione del PUC |                            |                    |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------|
|                    | Documento Preliminare      | Quadro Conoscitivo         | Progetto di Piano  |
| livelli gerarchici | Obiettivo generale OBG 01  | Obiettivo specifico OBS 01 | Progetto/Azione 01 |
|                    |                            |                            | Progetto/Azione 01 |
|                    |                            | Obiettivo specifico OBS 02 | Progetto/Azione 02 |
|                    |                            |                            | Progetto/Azione 03 |
|                    |                            | Obiettivo specifico OBS 03 | Progetto/Azione 04 |
|                    |                            |                            | Progetto/Azione 05 |
|                    | Obiettivo generale OBG 02  | Obiettivo specifico OBS 04 | Progetto/Azione 06 |
|                    |                            |                            | Progetto/Azione 07 |
|                    |                            | Obiettivo specifico OBS 05 | Progetto/Azione 08 |
|                    |                            |                            | Progetto/Azione 09 |
|                    | Obiettivo generale OBG 03  | Obiettivo specifico OBS 06 | Progetto/Azione 10 |
|                    |                            |                            | Progetto/Azione 11 |
|                    |                            | Obiettivo specifico OBS 07 | Progetto/Azione 12 |
|                    |                            |                            | Progetto/Azione 13 |
|                    |                            | Obiettivo specifico OBS 08 | Progetto/Azione 14 |
|                    |                            |                            | Progetto/Azione 15 |
|                    | Obiettivo generale OBG 04  | Obiettivo specifico OBS 09 | Progetto/Azione 16 |
|                    |                            |                            | Progetto/Azione 17 |
|                    |                            | Obiettivo specifico OBS 10 | Progetto/Azione 18 |
|                    |                            |                            | Progetto/Azione 19 |
|                    | Obiettivo generale OBG 05  | Obiettivo specifico OBS 11 | Progetto/Azione 20 |
|                    |                            |                            | Progetto/Azione 21 |
|                    |                            | Obiettivo specifico OBS 12 | Progetto/Azione 22 |
|                    |                            |                            | Progetto/Azione 23 |
|                    |                            | Obiettivo specifico OBS 13 | Progetto/Azione 24 |
|                    |                            |                            | Progetto/Azione 25 |

Il Piano Urbanistico Intercomunale opera fuori dai confini amministrativi di una sola comune e si raccorda con il concetto di ambito territoriale definito alle varie scale:

- a livello di Piano Paesaggistico Regionale viene definito l'ambito di paesaggio regionale (APR), per il quale vengono dati indirizzi-obiettivi e da cui discendono progetti di paesaggio di vasta dimensione;
- al di sotto troviamo i sub ambiti di paesaggio (SAP) riconosciuti alla scala provinciale con il lavoro dei laboratori provinciali;
- il processo si conclude con gli ambiti di paesaggio locali (APL) definiti in fase di formazione del PUI con la messa a punto del quadro conoscitivo.

## Matrice ambiti di paesaggio / scale

|                                   | fasi di formazione del PUC |                                  |                         |
|-----------------------------------|----------------------------|----------------------------------|-------------------------|
| Struttura scala paesaggi          | Livelli amministrativi     | Indirizzi /obiettivi             | Progetti di paesaggio   |
| Ambito di paesaggio regionale APR | Livello regionale          | Indirizzi Obiettivi generali OBG | progetti alla scala APR |
| Sub-ambito di paesaggio SAP       | Livello provinciale        | Indirizzi Obiettivi generali OBG | progetti alla scala SAP |
| Ambito di paesaggio locale APL    | Livello comunale           | Indirizzi di attuazione          | progetti alla scala APL |

**1.2.4. Dalla zonizzazione ai progetti urbani**

Gli obiettivi di qualità paesaggistica sono difficilmente raggiungibili con le sole tecniche della zonizzazione che, per aree omogenee, definisce normativamente rigidi parametri quantitativi, senza garantire adeguati livelli qualitativi e funzionali agli spazi urbani ed extraurbani. A queste regole classiche, presenti nella normativa di riferimento, vanno integrati strumenti che svolgono insieme il ruolo di interpretazione dei fenomeni territoriali e di indirizzo progettuale, stabilendo un più stretto rapporto tra piano e progetto urbano, tra urbanistica ed architettura.

Tale approccio assicura meglio gli obiettivi di qualità ambientale che il PPR indica come prioritari per gli assetti ambientali, storico culturali ed insediativi. A livello della scala generale di piano il territorio comunale sarà suddiviso in ambiti di conferma e di salvaguardia, di trasformazione e riqualificazione, di nuovo impianto. Per ognuno di questi ambiti sarà messo a punto un particolare livello di scheda-norma:

- per le aree dove prevale l'aspetto della salvaguardia (centri matrice, aree di tutela ambientale e storico culturale) gli strumenti attuativi verranno sviluppati con particolare attenzione ed approfondimento alle condizioni locali (piani particolareggiati per il centro matrice, piani di gestione per le aree parco);
- per le aree di riqualificazione e di nuovo impianto l'obiettivo qualitativo del PUI sarà in gran parte affidato allo scandaglio progettuale fatto di schede e progetti-guida, ognuno contraddistinto da proprie peculiarità paesaggistiche e ambientali. I risultati saranno riversati in un progetto urbano

inserito nelle N.T.A. del PUI, che conterrà i principali elementi, di natura prescrittiva e di natura indicativa, necessari e sufficienti per assicurare qualità alla “città pubblica”. Sarà data priorità alle norme su tutto ciò che caratterizza lo spazio collettivo, indipendentemente dalla regime proprietario pubblico o privato che sia, per garantire eguale livello alle opere pubbliche (es. verde urbano, piste ciclabili, pavimentazioni, illuminazione, ecc.) ed agli interventi privati sul patrimonio immobiliare (piano del colore, piani particolareggiati, progetti guida).

### **1.3. Aspetti organizzativi**

#### **1.3.1. L'Ufficio del piano**

Con delibera della Giunta Comunale di Abbasanta, n. 116 del 6 Dicembre 2011 è stato costituito l'Ufficio di Piano Intercomunale con la missione di aggiornare i PUC di Abbasanta e Norbello adeguandoli alle norme sovraordinate del PPR e del PAI.

Vista la complessità di tale attività amministrativa, i due comuni, hanno ritenuto opportuno costituire un'unica struttura organizzativa denominata "Ufficio del Piano", incardinata nelle Aree Tecniche del settore Urbanistica e Gestione Territoriale. L'ufficio del Piano intercomunale risulta composto da professionalità interne supportate da consulenti esterni che hanno maturato specifiche esperienze e dotati di adeguato supporto professionale inerente la redazione di strumenti urbanistici generali.

L'Ufficio del Piano con sede ad Abbasanta, è composto dai seguenti gruppi di lavoro, suddivisi per aree tematiche e modificabili in funzione delle esigenze che dovessero emergere nel corso dell'attività di pianificazione:

##### **A) STRUTTURA INTERNA:**

- Responsabile dell'Area Tecnica Comune di Abbasanta;
- Responsabile dell'Area Tecnica Comune di Norbello;
- Un responsabile tecnico con compito di raccolta e ricerca di materiale in archivio, ricerche ed indagini sul territorio.

##### **B) COLLABORAZIONI ESTERNE:**

b.1) COORDINAMENTO PROGETTAZIONE: un professionista architetto a conoscenza della realtà locale e di comprovata competenza ed esperienza nell'elaborazione di strumenti urbanistici generali e negli interventi di riqualificazione e recupero urbano e territoriale, cui è affidato il coordinamento della stesura del piano;

##### **b.2) Gruppo di lavoro sul SISTEMA AMBIENTALE:**

- un esperto in studi agricolo-forestali e architettura del paesaggio;
- un esperto in geopedologia e geologia del territorio;

##### **b.3) Gruppo di lavoro sul SISTEMA STORICO CULTURALE:**

- un esperto in archeologia;
- un esperto in trasformazioni urbane-territoriali e nello studio dei centri matrice;

**b.4) Gruppo di lavoro sul SISTEMA INSEDIATIVO:**

- un esperto in sociologia urbana e demografica;
- un esperto in economia urbana e del territorio;
- un esperto in pianificazione urbana;
- un esperto in pianificazione del traffico e della mobilità;

C) un esperto in assistenza per elaborazione grafica e restituzione Gis su codifica regionale:

D) Gruppo di lavoro sulla valutazione Ambientale Strategica (VAS) con coordinamento dell'attività di comunicazione.

La prima attività del costituendo Ufficio del Piano ha riguardato l'aggiornamento della base cartografica, affidata nel corso del 2011 ad una ditta specializzata.

Oltre alla conoscenza delle problematiche locali e degli strumenti di pianificazione vigenti, la presenza del personale interno alle due Amministrazioni, assicura già nella primissima fase di elaborazione del Piano, un coinvolgimento diretto nelle scelte che si tradurrà successivamente in una più agevole gestione dello strumento urbanistico a regime.

**1.3.2. Valutazione Ambientale Strategica e partecipazione della comunità locale**

La valutazione Ambientale Strategica (VAS) costituisce lo strumento di raccordo tra le esigenze di promozione dello sviluppo sostenibile e di un elevato livello di protezione ambientale.

Per questo suo ruolo "attivo" la VAS si caratterizza come un processo sistematico di valutazione delle conseguenze ambientali di proposte di pianificazione, fin dalle primissime fasi di elaborazione.

Il coinvolgimento e la partecipazione della comunità locale (la cittadinanza tutta) e di soggetti con specifiche competenze in materia ambientale (gli esperti) sono pertanto fondamentali nell'attività integrata di pianificazione e di contemporanea valutazione dei suoi effetti sull'ambiente; attraverso l'interazione tra tutti gli attori interessati, si costruisce il consenso sulle scelte di fondo del piano e si predispongono le condizioni per una gestione più efficace.

Nella fase di formazione del piano vanno attivate formule partecipative riconosciute da tutti, gestite e validate all'interno della VAS, che favoriscano le diverse forme di partecipazione.

Guidati da procedure e da una tempistica adeguata, i portatori di interesse riescono a far emergere un'idea condivisa sul futuro della comunità, contribuendo a formare gli obiettivi e la cornice di riferimento di lungo termine.

Le pratiche partecipative alle scelte di piano sono troppo delicate per essere poste in atto facendo affidamento solo sull'improvvisazione e la superficialità, ma devono basarsi su un percorso ad hoc, studiato dagli stessi esperti della valutazione ambientale strategica.

Nella fase di formazione dei PUC di Abbasanta e Norbello si propone di utilizzare una modalità di "ascolto", strutturata in almeno tre passaggi:

- 1° passaggio, collegato alla fase di elaborazione e formazione del Documento Preliminare (PUC) e del documento di scoping (VAS); a seguito della presentazione della bozza del Documento Preliminare, in assemblea pubblica, le associazioni sociali ed economiche portatrici di interessi e più in generale tutti i cittadini sono chiamati ad esprimersi attraverso proposte, suggerimenti, istanze, segnalazioni, da presentare nell'arco di 30/40 giorni, (laboratorio) che possano definire ulteriormente gli obiettivi generali e le scelte strategiche alla base di PUC.
- 2° passaggio, collegato alla fase di definizione del quadro conoscitivo (PUC) e della bozza del Rapporto Ambientale (VAS); in questa fase sono gli obiettivi specifici, che definiranno la stesura finale del PUC, al centro del dibattito pubblico.
- 3° passaggio, legato alla presentazione della bozza dei due PUC e del rapporto Ambientale; i materiali raccolti in questa fase di ascolto, ed adeguatamente sistematizzati, costituiranno un elemento fondativo del processo di piano.

I vantaggi della pratica dell'ascolto sono evidenti; a) si motivano in maniera meno discrezionale le scelte localizzative e comunque queste sono sottoposte a dibattito, b) il dispendio di tempo è limitato, c) si facilita la formazione di una rete locale, attenta non solo al processo formativo di piano ma anche la successivo processo gestionale.

## 2. LINEE GUIDA per la progettazione del PUC

### 2.1. Il traguardo della sostenibilità

Le differenti forme di intervento e gestione dei sistemi territoriali ed urbani si basano ormai da anni sul concetto di sviluppo sostenibile, cioè su un modello di sviluppo che sostiene le attività umane senza minare le basi ambientali e sociali sulle quali poggia la stessa capacità di sviluppo. Nella sua evoluzione tale concetto si è ulteriormente sviluppato ed integrato nei programmi delle istituzioni sovranazionali ed europee, entrando ufficialmente a far parte degli obiettivi di programmazione economica e ambientale degli stati nazionali.

Il nostro paese ha aggiornato in tal senso il proprio ordinamento giuridico nel 2006, e da allora con il traguardo della sostenibilità, prima spesso ed erroneamente scambiato per un'utopia, diventa un obbligo nella costruzione degli strumenti urbanistici e programmatici presenti e futuri.

Anche l'attività della pubblica amministrazione deve essere finalizzata a consentire la migliore attuazione possibile del principio dello sviluppo sostenibile; nell'ambito della scelta comparativa tra differenti opzioni di sviluppo, l'interesse verso la tutela dell'ambiente e del patrimonio culturale devono essere oggetto di prioritaria considerazione.

Le tre dimensioni dello sviluppo, crescita economica, gestione dell'ambiente e sfera sociale, attraverso l'approccio della sostenibilità, si uniscono quindi in una strategia integrata. Con l'Agenda21 - documento programmatico che delinea le linee guida da attuare a livello globale e locale per affrontare le emergenze climatico-ambientali e socio-economiche per il nuovo millennio - trova spazio un nuovo concetto di "governance" locale, fondata su un ottica partecipativa aperta a tutte le componenti sociali, al fine di convergere verso visioni condivise di sviluppo.



L'orizzonte dello sviluppo sostenibile - basato su un modello economico produttivo alimentato dalla natura e dalla conoscenza (green economy) - che si pongono le amministrazioni locali, quando sono chiamate a ragionare sul loro futuro - non deriva solo da obblighi di legge o da esigenze di carattere giuridico - istituzionale, né è più un'opzione tra le molte possibili, o un promettente settore di mercato ma - nell'attuale contesto di crisi di sistema - è diventato una scelta obbligata, non più differibile.

Tale processo irreversibile attraversa tutti i sistemi territoriali, economici, sociali che rappresentano l'oggetto di interesse per il PUI, dalla gestione dei cicli ecologici, al rapporto tra città e campagna, dal ragionamento sul risparmio di risorse rare o non sostituibili (suolo, beni comuni, beni paesaggistici e culturali), al tema della transizione da un modello energetico centralistico basato sui combustibili fossili al modello basato sulle energie rinnovabili distribuite.

## 2.2. Obiettivo generale 1: Paesaggio culturale e sistema agropastorale

La Convenzione Europea sul Paesaggio riconosce un nuovo modo di considerare la dimensione ambientale del territorio, attribuendo una qualità specifica al paesaggio quale viene percepita dagli abitanti del luogo, determinata al contempo dalle azioni di fattori naturali e culturali /antropici.

Il Piano Paesaggistico Regionale, condividendo tale riflessione, riconosce i caratteri, le tipologie, le forme e gli innumerevoli punti di vista del paesaggio sardo, costituito dalle interazioni tra sistema naturale, storia e cultura, come elementi fondamentali per lo sviluppo, disciplinandone la tutela e promuovendo la loro valorizzazione. Un paesaggio complesso, la cui forma attuale deriva dai fondamenti geo-pedologici, climatici e biologici ma è anche prodotto del millenario lavoro dell'uomo insieme al quale si è costituita nel tempo l'identità dei luoghi.

Il concetto di "paesaggio culturale" associa la componente ambientale con quella socio-economica, prefigurandosi come base di partenza per la comprensione e successiva pianificazione delle dinamiche territoriali locali.

All'interno del paesaggio rurale del territorio intercomunale di Abbasanta e Norbello è evidente la interconnessione tra il patrimonio naturale e culturale, elementi che hanno prodotto nel tempo un "paesaggio evoluto" in continua e lenta trasformazione, dotato di un carattere identitario unico, riconoscibile nelle produzioni e nella cultura locale.

Il territorio rurale dei comuni di Abbasanta e Norbello riveste una rilevante importanza sia per l'estensione in termini di superficie sia per le attività economiche agropastorali che ospita ed è caratterizzato dai "Plateau" basaltici della "Campeda-Planargia" costituenti il substrato dell'altopiano di Abbasanta. Tale plateau presenta una superficie sub-pianeggiante, leggermente inclinato a est con valli rare ed impostate principalmente in corrispondenza dei corsi d'acqua principali e ai margini dell'altipiano. Su tali presupposti si è sviluppata l'economia agro-forestale locale, che insieme alla cultura identitaria stratificata nel corso dei secoli nelle azioni delle popolazioni locali ha prodotto particolari e variegati paesaggi evolutivi.

Caratteristica peculiare è un equilibrato rapporto tra superfici adibite ad utilizzi agroforestali ed aree naturali o semi-naturali, rispettivamente occupanti il 54% ed il 43% del territorio. Inoltre molte delle aree semi-naturali, pur conservando il loro carattere ecologico e paesaggistico sono utilizzate con profitto dalle popolazioni locali, perseguendo così un rapporto sostenibile tra uomo e ambiente. È il caso del paesaggio delle sugherete (29% dei terreni dei due comuni), che alternato ad altre colture arboree specializzate, si costituisce come dominante ambientale con il 47% di presenza distribuita sul territorio intercomunale, risultato dell'evoluzione avvenuta nel corso del tempo ad opera dell'uomo allo scopo di ottimizzare l'estrazione decennale delle cortecce date dalle sughere presenti naturalmente in numero cospicuo.

Per quanto riguarda gli utilizzi agroforestali si osserva la preponderanza delle aree adibite a cultura arboree specializzate (1255ha, 19% del territorio) seguite dai terreni adibiti a seminativi (14%) e prati artificiali

(11%); sono inoltre presenti in numero minore aree utilizzate per uliveti e culture affini (5%), terreni strettamente agroforestali (3%) o a matrice semi-naturale (1,5%) oltre che un ridotto numero di terreni adibiti a sistemi culturali complessi (0,5%).

Le più importanti aree naturali sono costituite da boschi di latifoglie (426ha) e macchia mediterranea (166 ha), e presentano un certo grado di frammentarietà pur essendo distribuite principalmente nelle aree ad ovest e nord-ovest del territorio intercomunale oltre che nelle aree contingenti l'insediamento di Domus Novas Canales.

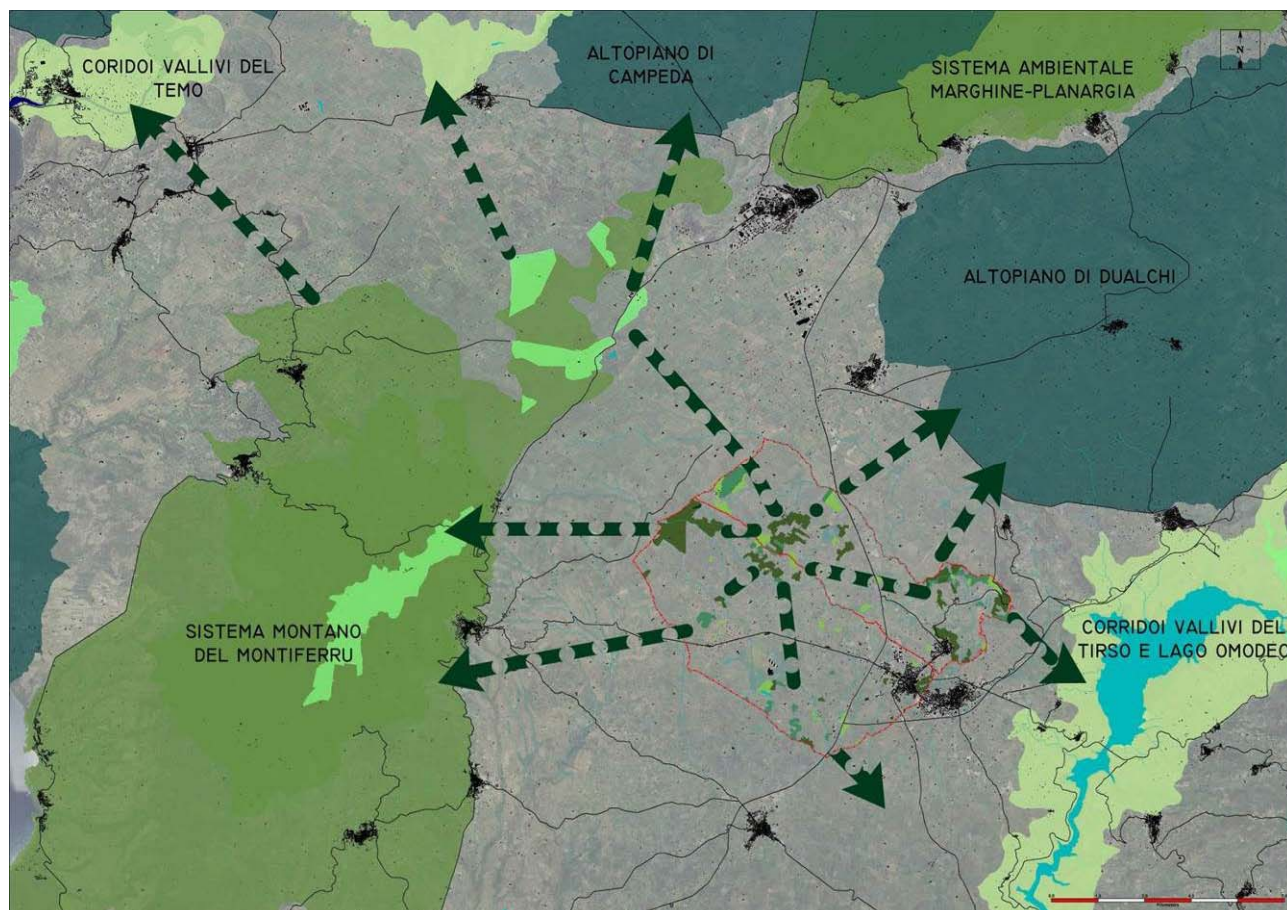
Osservando il quadro territoriale dal punto di vista ecologico-sistemico più vasto si ricava l'idea dell'importanza dei comuni di Abbasanta e Norbello; anche se non sono presenti nei loro territori SIC, ZPS o parchi naturali di importante rilievo naturalistico o faunistico, è indubbia la centralità rispetto a detti sistemi ecologici presenti in quantità in un raggio variabile dai 2 ai 50 km dai confini comunali. Le zone naturali e la matrice semi-naturale, costituenti la maggior parte del territorio intercomunale, funzionano come un grande corridoio ecologico per le specie in movimento verso le più grandi aree vicine.

Caratteristica del territorio agrario, ma anche in buona parte delle aree agro-forestali, è l'elevata parcellizzazione dei terreni, suddivisi in lotti prevalentemente irregolari i primi e più regolari le seconde, testimonianza di un rapporto privilegiato verso l'economia forestale da parte delle popolazioni locali; a presidio di tali utilizzi si sono costituiti una rete di piccoli caseggiati sparsi distribuiti su tutto il territorio intercomunale.



É la stessa natura a guidare invece la localizzazione degli insediamenti rurali: dove il substrato geomorfologico permette infatti un utilizzo più intensivo del suolo ai fini della produzione di seminativi e sistemi culturali più complessi, troviamo i maggiori insediamenti rurali, (frazioni di Sant'Agostino e Tanca

Regia ad Abbasanta), sviluppatasi in corrispondenza di un'area caratterizzata da un sottosuolo costituito da sedimenti lacustri (palude fino alla bonifica degli inizi del 900'), o di Domus Novas Canales (Norbello) situata in un'area dove il plateau basaltico si interrompe dando spazio ad un articolato sistema vallivo su sottosuoli di arenarie e conglomerati, caratterizzato dalla presenza di differenti paesaggi artificiali e naturali.



Il PUI si prefigge quale **obiettivo strategico** la valorizzazione economica dei paesaggi e delle produzioni agro-zootecniche locali attraverso la riconnessione ecologica dei sistemi naturali e semi-naturali e la costruzione di percorsi storico-paesaggistici, sulla base del concetto di “paesaggi storico culturali”.

Per avvicinare tale risultato occorre che il PUI consideri e faccia proprie le politiche agricole che alle varie scale incidono sul territorio, condizionandone le dinamiche future:

- a partire dal livello comunitario (PAC 2014-2020), appoggiare il concetto di agricoltura verde “greening” quale attività di presidio antropico, finalizzata sia alle produzioni di qualità sia al mantenimento della qualità paesistica ed ambientale, attraverso la prevenzione dei rischi e l’equilibrio dell’ecosistema territoriale;

- Presenza dei Gruppi di Azione Locale (GAL), con inclusione di Abbasanta e Norbello nel GAL Terre Shardana nella sub-divisione del Guilcer. Costruzione e gestione di “distretti rurali” permanenti e sviluppo e promozione del concetto di multifunzionalità delle aziende agricole.

Molteplici sono le linee di azione proponibili e sviluppabili dai “distretti rurali” permanenti:

- sviluppo di reti di mercati per la vendita e la promozione dei prodotti locali e rilancio del mondo della cooperazione e delle Organizzazioni dei Produttori al fine di creare le premesse per una organizzazione a valle della produzione.
- promozione di forme di associazionismo tra imprese locali per favorire la diversificazione delle attività (multifunzionalità delle aziende), che generino nuove fonti di reddito e occupazione rurale attraverso l’integrazione e “messa in rete” di economie parallele turistiche e culturali;
- internazionalizzazione delle conoscenze dello sviluppo rurale ed progetti di “marketing territoriale”;
- promozione di impianti per l’utilizzo di energie rinnovabili nelle aziende agricole, secondo logiche di generazione diffusa con effetti di integrazione di reddito;
- politiche attive di valorizzazione e fruizione turistica dell’ambiente rurale allo scopo di conservare il tessuto identitario e la continuità tra elementi paesaggistici e culturali.
- costituzione del Parco della Biodiversità della valle di Chenale, inteso come parco agricolo periurbano intercomunale, che associ le vocazioni produttive, scientifico-didattiche e di svago.



### 2.3. Obiettivo generale 2: Paesaggio culturale e patrimonio storico

Il territorio dei Comuni di Abbasanta e Norbello è densamente costellato di elementi caratterizzanti il suo assetto storico culturale. L'insediamento antropico dell'area è attestato fin dal neolitico (presenza di dolmen e domus de janas) ed è proseguito nel corso dell'età del rame, fino al forte sfruttamento territoriale, avvenuto nel corso del c.d. periodo nuragico (con una densità di nuraghi e tombe dei giganti superiore alla media regionale).

Il territorio, nel corso dell'età classica, è stato al centro delle politiche di infrastrutturazione territoriale da parte di Roma (tagliato dalla via a Karalibus Turrem-Olbiam, nel tratto che collegava i centri di Forum Traiani e Molara, dove tradizionalmente viene localizzata Ad Medias) e, in età altomedievale, sono sorti, presumibilmente, i due centri abitati di Aba Sancta e Norghiddo. Lo sfruttamento del territorio ai fini agro-pastorali è proceduto senza soluzione di continuità fino ai nostri giorni.

Per quanto riguarda le presenze archeologiche, in un'ottica tradizionalmente "estetizzante" legata alla monumentalità delle permanenze, il territorio è ben rappresentato dall'imponente complesso del Nuraghe Losa e da un alto numero di torri nuragiche in buono stato di conservazione (ad esempio il Nuraghe Ruju o il Nuraghe Perdu Cossu, nel territorio di Norbello o il Nuraghe Zuras e il Nuraghe Aiga, nel territorio di Abbasanta) che fungono da poli attrattivi, sia per lo studio del territorio che per il turismo. Questi poli catalizzatori tendono altresì a distogliere l'attenzione del "fruitore" dalla restante porzione di territorio, erroneamente considerata meno "storica", in quanto meno fortemente caratterizzata da resti monumentali. Sopravvivono infatti numerose testimonianze, materiali e immateriali, della presenza umana a cavallo dei secoli che concorrono a definire un quadro unitario e omogeneo della storicità del paesaggio.



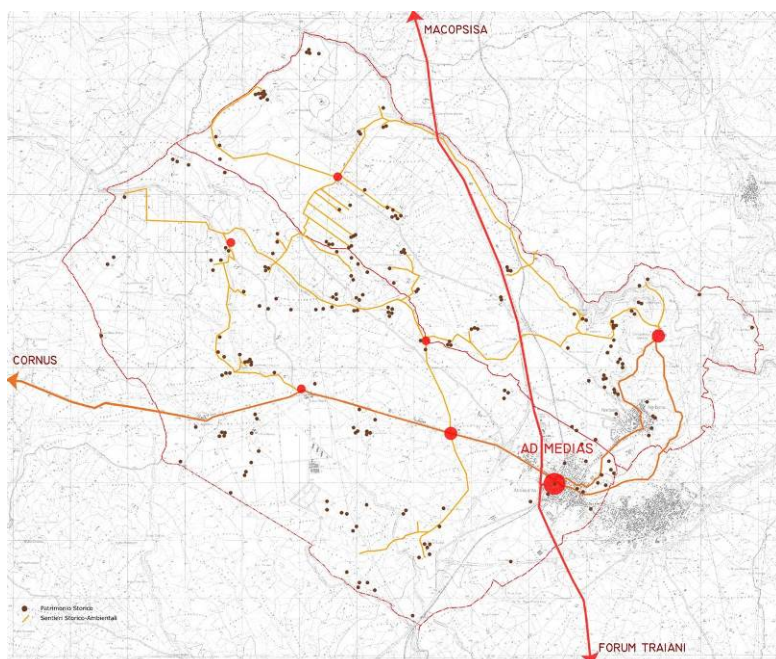
Il territorio, nel suo insieme, presenta un carattere estremamente conservativo, che ha garantito la persistenza di fossili toponomastici, di sistemi agricoli e vegetativi, di assetti territoriali (muri a secco e portali litici) e di ampi lacerti di viabilità, che possiamo senza dubbio definire "storici".



La consistenza del patrimonio storico culturale e l'esito del lavoro di ricostruzione degli assetti caratterizzanti il paesaggio sarà fondamentale ai fini dell'interpretazione dei processi di costituzione e sviluppo del territorio, passati e futuri.

L'obiettivo generale **della tutela e valorizzazione del patrimonio storico-culturale** parte dal riconoscimento del carattere di "storicità" insito nel paesaggio, e questo dovrà necessariamente derivare da un'attenta analisi e da una sintesi ricostruttiva dell'insediamento storico, in un'ottica diacronica; tutto ciò rivestirà grande importanza in funzione non solo della pianificazione e della gestione, ma anche della tutela e della valorizzazione del territorio da parte della comunità locale.

Si orienterà il lavoro ai fini di una descrizione del paesaggio c.d. "storico", non quale assemblamento di monadi monumentali, isolate e sconnesse, ma quale unità di costituzione e sviluppo dei processi di antropizzazione e di territorializzazione.

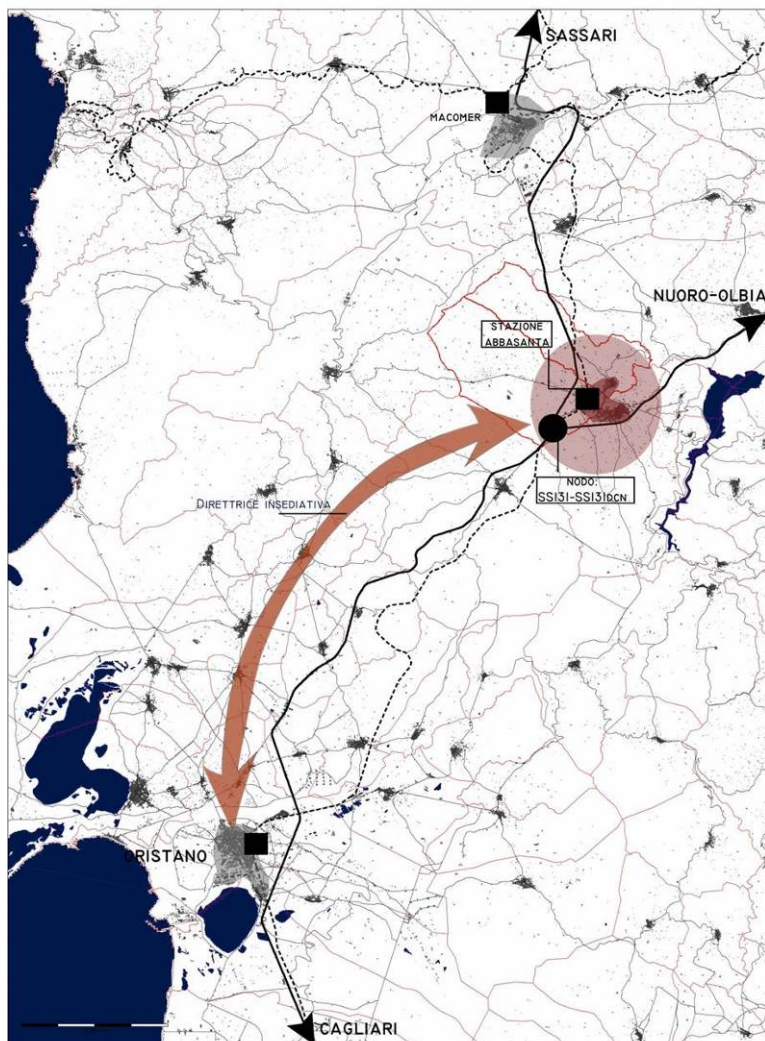


A partire dall'indispensabile apporto fornito dalla carta archeologica tradizionale, e quindi dall'attenta conoscenza del territorio e dalla trasposizione cartografica degli elementi che ne costituiscono l'ossatura storica e culturale, si proporrà un nuovo modello interpretativo funzionale alla tutela, alla valorizzazione e allo sviluppo turistico dell'area attraverso un progetto basato sulla riqualificazione della rete della viabilità rurale storica capace di riconnettere il complesso e denso tessuto costituito dalle emergenze

storico-archeologiche.

## 2.4. Obiettivo generale 3: Progetti strategici in campo insediativo ed infrastrutturale

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Oristano definisce la concentrazione urbana di Ghilarza-Abbasanta-Norbello all'interno dello scenario "Città nella campagna" e la identifica come una centralità di tipo geografico-storico e di servizi, in grado quindi di attrarre flussi significativi non solo dal Barigadu-Guilcer a cui appartiene ma anche in generale da tutto l'alto oristanese e dalla vicina provincia di Nuoro. L'elevato grado di accessibilità fa dell'aggregato urbano una polarità alternativa al capoluogo oristanese.



La vicinanza ai principali assi viari (SS131 e SS131dcn) e ferroviari (asse Cagliari-Chilivani-Porto Torres) isolani ha garantito per gli abitanti di tali centri una buona mobilità, contribuendo a dinamizzare il tessuto sociale e a favorire l'instaurarsi di servizi superiori.

L'aggregato urbano forma un areale più o meno triangolare dovuto 1) alla morfologia del plateau basaltico, plasmato dal reticolo idrografico locale (Rio Sirieddu) origine della valle di Chenale attorno a cui si collocano i tre centri e 2) dall'effetto di contenimento determinato dai due rami della 131 e dal parallelo asse ferroviario.

Dal punto di vista economico, l'ambito urbano in questione rappresenta una realtà sostanzialmente in crescita, soprattutto se confrontata con un quadro provinciale non altrettanto felice.

Come detto l'ambito si caratterizza infatti per una certa imprenditorialità concretizzata nella presenza di zone artigianali, commerciali e da una certa espansione della residenza più o meno omogenea all'interno dei tre centri.

È interessante come tutti i centri urbani abbiano mantenuto negli anni intatta la valle di Chenale, situata ad est rispetto all'abitato di Abbasanta e a nordest rispetto a Norbello, una sorta di parco urbano spontaneo,

ecologicamente importante che tocca ed influisce lo sviluppo urbanistico degli abitati in una certa direzione.

Il **centro di Abbasanta** si sviluppa lungo due direttrici principali: in direzione sudovest-nordest lungo la SP23 ed in maniera minore in direzione nordovest-sudest lungo la SP15 verso Ghilarza e più recentemente verso la 131. È situata in posizione centrale nella conurbazione urbana, stretta tra i due centri di Ghilarza e Norbello. All'interno del tessuto urbano è riconoscibile il centro storico, di forma semi triangolare compreso tra la valle di Chenale e la provinciale SP15 e caratterizzato da un reticolo stradale tortuoso e irregolare da cui traspare l'origine medioevale.

Il tipo edilizio predominante, è quello della casa prospettante sul filo strada con ampi cortili sul retro (usati originariamente per lo stoccaggio di riserve alimentari e animali), chiusi al centro dell'isolato; tali abitazioni, molte visibili ancora oggi, erano costruite con il basalto locale, con facciate in pietra a vista e con un'altezza variabile tra uno e due piani.

Le zone di completamento e di espansione successiva, riconoscibili per una griglia stradale più regolare, parallela e adiacente agli assi viari principali, mostrano invece la completa perdita del carattere rurale e l'acquisizione delle tipiche caratteristiche della casa unifamiliare a due piani con giardino con un numero di vani generalmente elevato e finiture proporzionali al benessere familiare.

Le dinamiche di sviluppo degli ultimi 50 anni sono ricavabili confrontando le ortofoto dello stato attuale con quelle reperibili nel 1977 e nel 1954.

Cinquant'anni fa il centro abitato era fortemente compatto e comprendeva più o meno il centro storico così come delimitato dal PUC attuale (zona A) più due zone di espansione, una nord e un'altra più piccola a sudovest di questo, ed era ben distanziato dagli altri due centri ora contigui di Ghilarza e Norbello.

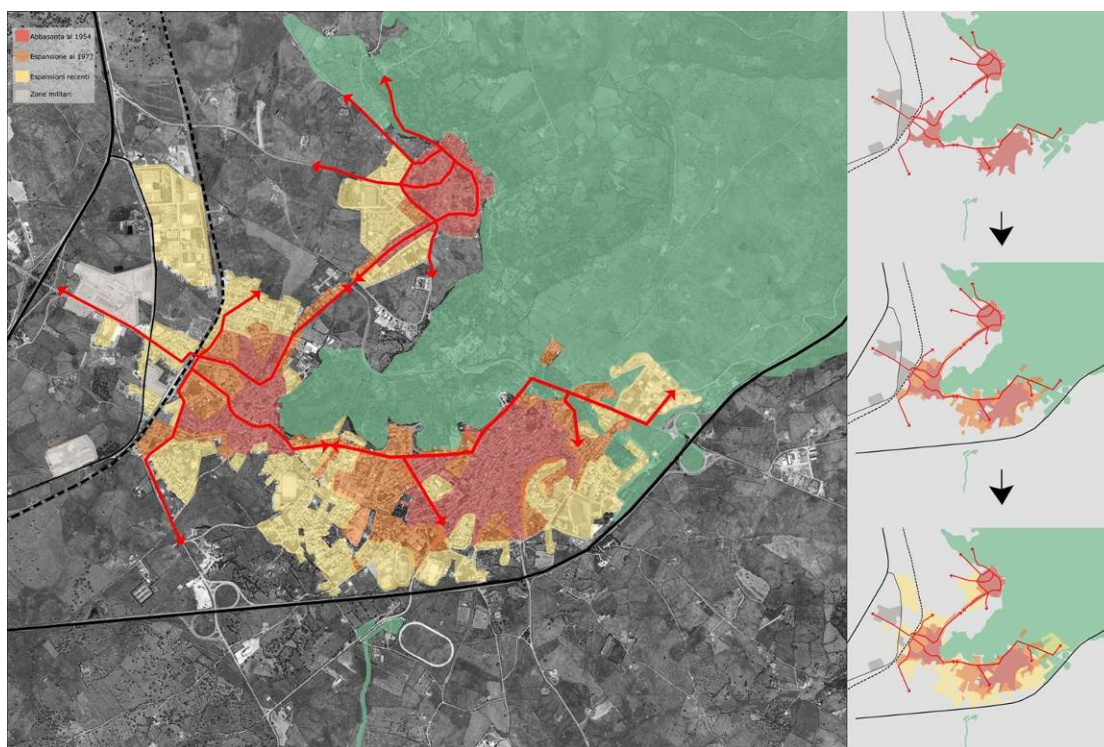
La ferrovia era collegata al centro da una via breve ma scarsamente abitata; dietro di essa trovava spazio un'ampia area militare, presenza che costituirà un importante invariante ed insieme al fascio ferroviario condiziona fortemente negli anni successivi lo sviluppo urbano in tale direzione.

Tra gli anni 60' e 70' con la costruzione della nuova dorsale sarda ss131 il paese prenderà la forma attuale, raddoppiando la sua superficie urbanizzata ed addensandosi e schiacciandosi verso la ferrovia ma senza mai superarla, assumendo definitivamente la direttrice di espansione nordovest-sudest.

Tra gli anni 80' e 90' Abbasanta consolida la forma attuale e, con l'attenuarsi delle servitù militari, supera il limite fisico della ferrovia costruendo un'area residenziale contigua alla spP15 oltre che una zona produttivo-artigianale tra la ss131 e la ferrovia, sfruttando così, i vantaggi dati dall'alto grado di accessibilità della zona; contemporaneamente si iniziano importanti urbanizzazioni sulla direttrice di espansione principale, si arricchisce il centro abitato di servizi alla popolazione e si inizia la costruzione del centro sportivo al confine con Ghilarza.

E' in questi anni che si rafforza la conurbazione, grazie anche alla grande espansione residenziale dei due centri vicini. Negli ultimi dieci anni le modifiche al tessuto urbano si limitano quasi esclusivamente al consolidamento di lottizzazioni già avviate negli anni precedenti: il PUC attualmente in vigore tutela alcune aree di pregio, limita l'espansione urbana con la classificazione in aree agricole dei terreni ai limiti del centro abitato consolidato e pianifica ulteriori aree produttive (quasi mai decollate) ai lati della 131 oltre che una zona turistica nell'area di "Bena Buleos".

L'accessibilità è uno dei punti di forza di Abbasanta, sia grazie alla vicinanza ai due rami della ss131 da cui si snodano ben quattro differenti punti di accesso, sia grazie alla presenza dello snodo ferroviario; quest'ultimo allo stesso tempo determina una cesura netta tra i due tessuti urbani che attraversa, essendo facilmente valicabile solo in due punti (via Vittorio Emanuele e Via Monsignor Perdixi). Dal punto di vista del trasporto pubblico è da sottolineare inoltre un certo grado di integrazione tra il sistema ferroviario e il sistema degli autobus regionali: il piazzale antistante la stazione ferroviaria è capolinea o fermata principale di dieci differenti linee che collegano il territorio sia ai centri urbani della stessa provincia che a diversi importanti centri del nuorese e del sassarese.



Il **centro insediativo di Norbello** ha uno sviluppo semi-radiale: a partire dal nucleo originario si sviluppano due semianelli concentrici da cui si diramano a raggiera le strade di penetrazione agraria oltre che la provinciale SP23 che, tagliando trasversalmente il paese, lo collega alla contigua Abbasanta e ai centri urbani vicini.

Esattamente al centro del tessuto urbano è riconoscibile la parte più antica di origine medievale, dalla forma simil-trapezoidale, caratterizzata da una maglia stradale irregolare e dalla tipica pavimentazione in pietra basaltica locale rifatta recentemente. Il basalto è inoltre spesso presente come materiale costruttivo e nelle facciate a vista di diversi edifici del centro storico, pur se in differenti stati di conservazione; il tipo edilizio predominante (non solo nella parte più antica) è quello della casa prospettante sul filo strada, con un'altezza massima di due piani, con ampi cortili sul retro: tale tipologia costruttiva genera un tessuto urbano a maglie larghe con ampi spazi verdi (generalmente privati) tra le abitazioni.

Le zone di completamento ed espansione, posizionate successivamente al primo anello, hanno conservato la predisposizione al giardino adiacente la casa ma hanno sostanzialmente mutato il tipo edilizio che, perso ogni connotato rurale, è riconducibile ad eterogenei modelli di casa mono o bifamiliare.

Le dinamiche di trasformazione degli ultimi cinquant'anni hanno sostanzialmente rispettato l'originario impianto semi-radiale e la direttrice di espansione sui lati sud-sudovest-ovest del paese, che lascia invariata la valle di Chenale.

Lo sviluppo urbano negli anni '50 si arrestava all'attuale primo anello, racchiudendo al di fuori del centro storico un'urbanizzazione a bassa copertura insediativa con ampi spazi aperti; unica eccezione all'assetto radiale è la spina abitativa sul lato sudovest ai lati della SP23 verso Abbasanta, da cui era ancora relativamente distanziata.

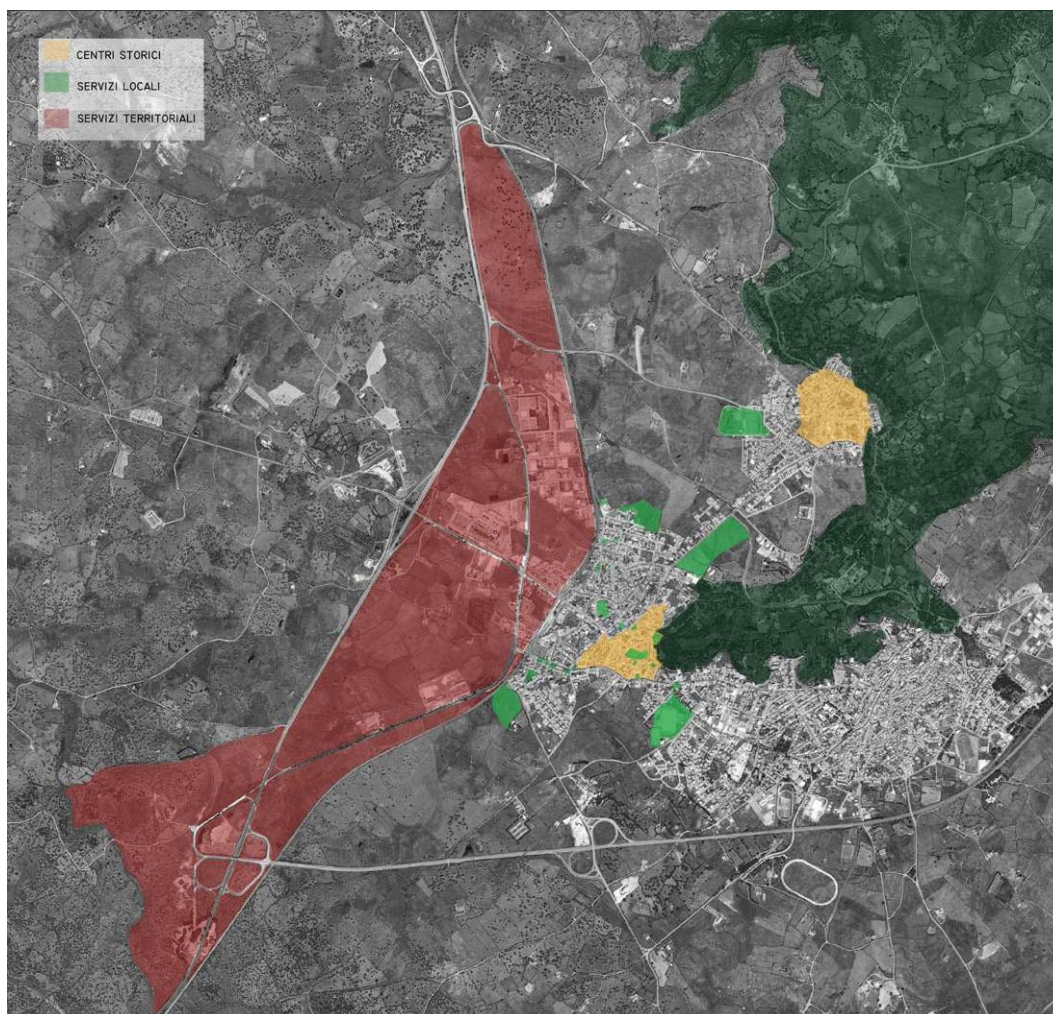
Tra gli anni '60 e '70 lo sviluppo del centro urbano rimane praticamente inalterato con il consolidamento del primo anello con l'unica eccezione dell'allungamento della spina abitativa a sudovest, che ormai arriva a lambire il confine con Abbasanta.

Con gli anni '80 e '90 il paese assume la forma attuale attraverso una decisa densificazione all'interno del primo anello oltre che la costruzione e parziale urbanizzazione di un secondo anello e l'avvio del terzo; il paese si sviluppa inoltre ancora in lungo verso sudovest accrescendo l'espansione sui due lati della SP23, congiungendosi così definitivamente sulla stessa strada ad Abbasanta.

**L'obiettivo generale** che il PUI persegue nel campo insediativo – infrastrutturale si riassume nella riqualificazione/rigenerazione dell'ambito urbano esistente di Abbasanta – Norbello - Ghilarza, in termini di:

- recupero dei centri storici attraverso il restauro diffuso privato, sulla base di Piani Particolareggiati rivisitati, l'acquisizione ed il restauro del patrimonio abbandonato da parte dei soggetti pubblici (Comuni e AREA) da destinare ad edilizia sociale, la creazione di "isole ambientali" che modifichino la qualità spaziale dei centri storici, attraverso l'introduzione di zone a traffico moderato e di progetti integrati sul verde e l'arredo urbano, la rigenerazione delle aree produttive dismesse storiche;

- riorganizzazione dei servizi pubblici locali, attraverso la definizione di un Piano dei Servizi esteso all'intero bacino dell'unione di comuni con miglioramenti delle prestazioni erogate e nelle modalità di gestione;
- rigenerazione della fascia di territorio interessata dalle grandi direttrici di traffico (SS 131 ferrovia) attraverso una riorganizzazione complessiva dei servizi generali presenti e la collocazione di nuove funzioni di rango elevato che trasformino una vasta area marginale in un parco pluritematico (intermodale, energetico, produttivo, tecnologico, culturale, per le attività ricreative ed il tempo libero) capace di risolvere l'effetto barriera attualmente presente;
- la salvaguardia e valorizzazione dei corridoi ecologici tra Abbasanta e Norbello da una parte e Abbasanta e Ghilarza dall'altra, quali componenti essenziali di una più vasta rete ambientale e di mobilità sostenibile;
- completamento ed integrazione delle reti infrastrutturali (rete viabilistica e dei sottoservizi) per rendere più completo e funzionale il modello viabilistico.



## **2.5. Obiettivo generale 4: Progetti strategici in campo energetico – ambientale e PAES**

Le strategie del Piano Urbanistico Intercomunale (PUI) in materia energetica si legano necessariamente alle strategie del Piano d'Azione per le Energie Sostenibili (PAES) d'area vasta che comprende l'aggregazione dei comuni del Barigadu, Guilcer e bassa valle del Tirso; tali strategie si possono riassumere con la messa a punto di un modello di sviluppo basato sulla tutela del territorio e la valorizzazione delle risorse locali, attraverso processi innovativi nel campo delle energie rinnovabili e della sostenibilità dei cicli ecologici (ciclo dell'energia, ciclo dell'acqua, ciclo di rifiuti).

**Gli obiettivi principali** condivisi tra PUI e PAES riguardano:

- una mobilità sostenibile, capace di avvicinare i centri limitrofi e di servire i territori anche attraverso modalità a basse o zero emissioni (greenways ciclo pedonali, ippovie ecc.) e di connettersi alla rete regionale;
- l'aggregazione e l'efficientamento di servizi pubblici generali per realizzare economie di scala;
- coinvolgimento delle comunità locali in progetti di transizione dal modello energetico basato sui combustibili fossili verso fonti rinnovabili a "generazione distribuita" basate sulla "smart grid", che superino le criticità dei parchi eolici e fotovoltaici centralizzati, confliggenti tanto con il paesaggio quanto con le ricadute economiche per la popolazione;

Una sesta linea di azione viene direttamente promossa dal PUI attraverso il Regolamento Energetico Ambientale (REA) che, oltre a fissare i parametri e le prestazioni energetiche per le nuove costruzioni, individua le modalità di riconversione del patrimonio edilizio esistente, sicuramente più complesse ma maggiormente efficaci in termini di bilanci complessivi.

## **2.6. Obiettivo generale 5: Progetti strategici in campo economico tra identità e innovazione**

I progetti strategici in campo produttivo, basati sul binomio identità locale/innovazione, devono trovare nel Piano urbanistico Intercomunale le preliminari condizioni normative e spaziali. Le presenti linee guida predispongono alla individuazione, in una seconda fase, delle potenzialità economiche del territorio ed alla individuazione delle polarità con maggiori capacità attrattive.

Abbasanta e Norbello dovranno puntare ad un processo di “adeguamento” produttivo sostenibile basato sulla valorizzazione delle risorse locali dove, accanto ai tradizionali settori del commercio e dei servizi esistenti, dovranno acquisire un ruolo più centrale le attività in campo turistico - culturale e quelle che vanno sotto la dizione di “green economy”:

- potenziamento delle eccellenze locali;
- promozione di strutture di supporto alle attività economiche legate alle risorse territoriali, che seguano tutte le fasi del ciclo produttivo, dalla ricerca, alla trasformazione, alla commercializzazione;

La forza dell’obiettivo non risiede tanto nella originalità e novità nella scelta delle risorse da prendere in considerazione, che invece devono rimanere ancorate alla base storica delle economie locali (produzione del sughero, materiali lapidei, prodotti lattiero-caseari, allevamento ippico) ma nel modo innovativo con il quale si ridefiniscono i processi produttivi; in questa logica il PUI può svolgere un ruolo di orientamento “territoriale”.

Si possono così immaginare due poli di sviluppo, il primo collocato nell’area definita all’OBG 3 come parco pluritematico, utilizzando al meglio le infrastrutture artigianali esistenti da riqualificare, ed il secondo polo incentrato sulla storica azienda di Tanca Regia, di proprietà pubblica e da sempre vocata alla cultura del cavallo.