

Verbale Comitato Zonale Nurra

L'anno 2017 il giorno 3 del mese di marzo alle ore 18,30 presso il salone sociale di Guardia Grande.

ORDINE DEL GIORNO

- Incontro informativo sul Piano di Conservazione e Valorizzazione della Bonifica di Alghero.

Il Presidente Dore saluta i presenti e ringrazia per l'ospitalità l'Associazione Socio Culturale Sportiva Guardia Grande.

Spiega che il CZN, su sollecitazione di molti cittadini e imprenditori agricoli, ha voluto organizzare un incontro per favorire la visione e la discussione della documentazione relativa al Piano di Conservazione e Valorizzazione proposto dalla Giunta comunale e in imminente adozione da parte del Consiglio Comunale di Alghero.

A tal fine sono stati invitati i progettisti incaricati dall'amministrazione comunale coordinati dall'Arch. Emilio Zoagli, in particolare l'Arch. Peghin, l'Arch. Giuliano Cosseddu, l'Arch. Paolo Zoagli, per illustrare il programma e le scelte progettuali; comunica che per impegni pregressi non hanno possibilità di intervenire ma che si rendono comunque disponibili ad un successivo supporto tecnico e conoscitivo sul piano proposto.

Il Presidente Dore presenta i tecnici che collaborano con il comitato e che sono stati coinvolti per la visione e la spiegazione dei documenti: dott. Ferdinando Manconi, dott.ssa Luana Correddu, dott.ssa Tiziana Correddu, dott.ssa Benedetta Tilocca.

La segretaria Donatella Manunta spiega che l'incontro sarebbe stato verbalizzato e che lo stesso verbale sarebbe poi stato reso pubblico ed inviato all'amministrazione comunale perché la voce dei cittadini sia trasmessa a chi sta facendo delle scelte importanti e determinanti per conto del territorio.

Prende la parola la dott.ssa L. Correddu che ringrazia il comitato per l'invito e spiega le modalità con cui si svolgerà l'incontro.

L'assemblea procederà con la presentazione del documento nello specifico delle norme di attuazione, la verbalizzazione e le domande dei cittadini

La Correddu sottolinea che il piano di conservazione e valorizzazione altro non è che un programma di variazione del PRG provvisorio fino a quando l'amministrazione comunale non approverà il PUC della città di Alghero.

Il dott. Manconi inizia con lo spiegare come mai si è giunti alla necessità di redarre un documento simile, spiega che il Governatore della Sardegna Soru, nel 2006, con una norma del piano paesaggistico ha ingessato il nostro agro in quanto vietava l'edificazione in quei comuni che non avevano il PUC adeguato al PPR.

Nel 2011 con la legge 21 il Governatore Cappellacci approva il piano casa che consente un parziale sblocco anche nei comuni senza puc

Nel 2015 con la legge 8 il Governatore Pigliaru redige un piano casa ma abroga diversi articoli tra cui l'art 13 bis del piano casa Cappellacci complicando ulteriormente la situazione nelle zone della bonifica Algherese.

Nel 2016 l'assessore Erriu propone una variante al prg con una co - progettazione che da la possibilità agli imprenditori agricoli di partecipare ai psr. Ecco appunto il Piano di conservazione e valorizzazione che la nostra amministrazione si appresta ad adottare.

Il dott. Manconi spiega l'iter burocratico affinché il piano diventi operativo e sottolinea che, perché l'agricoltore possa ottenere un psr, il progetto deve essere cantierabile così come richiesto nei bandi pertanto esclude che tutta la fretta dichiarata dall'amministrazione sia giustificabile dai PSR. Il dott. Manconi spiega l'iter procedurale per l'approvazione del PCVB specificando che il consiglio comunale entro 15 giorni dovrà portare a conoscenza il tutto

tramite il proprio sito istituzionale e altri canali. Ci saranno poi 60 gg di tempo per portare al consiglio comunale le osservazioni che ogni portatore di interesse ritiene opportuno. Il consiglio può accettare tali osservazioni e dunque il piano tornerebbe nuovamente indietro. In caso di rifiuto invece il consiglio dovrà motivare tale decisione.

La dott.ssa Correddu L. legge le norme di attuazione, illustra le cartografie spiegando le varie legende. Durante la lettura delle norme vengono rilevate delle contraddizioni, si nota che laddove i PSR premiano chi fa agricoltura intensiva e altamente specializzata il piano di valorizzazione invece riserva delle premialità per coloro che invece si impegnano per un periodo imprecisato a fare un'agricoltura di conservazione divenuta oramai antieconomica. Si sottolinea inoltre come tale PRG voglia conservare e ripristinare costruzioni degli anni 50 che invece ad oggi non sono più funzionali al tipo di agricoltura dei giorni nostri.

Nella lettura si evince inoltre che colui che vorrà accedere all'edificabilità dovrà sottoscrivere una polizza fideiussoria nei confronti del Comune andando così a gravare ulteriormente sull'agricoltore.

La lettura continua con i requisiti per accedere all'edificabilità, lotto minimo, l'ubicazione dei nuovi fabbricati e la premialità.

Termina la lettura del documento e il Presidente Dore chiede se tra il pubblico vi sia qualcuno che voglia porgere quesiti ai tecnici.

Prende la parola il sig. Mario Moro che si dichiara basito da quanto appreso finora e, rivolgendosi ai presenti, dice che bisogna fare opposizione al piano stravolgendolo perché così come formulato blocca l'agricoltura. Un programma di sviluppo così redatto può solo far regredire la produttività dell'agro rendendo vane le lotte fatte dagli agricoltori negli anni. Afferma di vergognarsi di essere rappresentato da queste persone e si pente di aver votato i nostri amministratori.

Tutti i presenti concordano e accolgono le sue affermazioni con un lungo applauso.

Prende la parola il Sig. Cocco Giovanni che dice di aver notato che molti terreni sono indicati nella mappa con la lettera H3, tra questi ve ne sono alcuni parzialmente contrassegnati pertanto porge il quesito se la zona in H3 concorre alla cubatura nel lotto minimo oppure se quella superficie è estrapolata dal conteggio.

Entrambe le dott.sse Correddu affermano che "parrebbe" dalle attuali norme che se il terreno in questione è interessato solo parzialmente dal vincolo H3, tutto il lotto concorrerà alla cubatura nel lotto minimo ma l'edificazione sarà consentita solo nella zona non contrassegnata dalla lettera H3.

Prende la parola il Sig. P. Bernardi che dice di aver preso visione dell'intero documento e afferma che secondo lui colui chi ha redatto il piano di valorizzazione ha dimenticato di porre dei vincoli temporali relativi ai cambi di destinazione d'uso, l'assenza di vincoli lascia spazio alla speculazione. Una struttura agricola, che magari usufruisce della premialità, potrà essere subito trasformata in struttura residenziale e venduta al miglior offerente.

Bernardi prosegue dicendo che i contorni dell'ampia zona in H3 sembrano disegnati appositamente per favorire qualcuno. Dice che, dopo aver visionato il Pai regionale, ha potuto notare che neanche il Comune di Arborea ha territori così vasti classificati H3 eppure non è un segreto per nessuno la conformazione del territorio di Arborea.

Bernardi chiede che il documento di valorizzazione venga adeguato al PAI regionale dove in H3 si può edificare in deroga, l'ideale sarebbe costruire sollevando il piano di calpestio delle nuove strutture ad un metro di altezza andando così a scongiurare un ipotetico allagamento.

Prende la parola il Dott. R. Peretto e chiede a quale studio fa riferimento il Pai citato se il Pai non è stato presentato?

La Dott.ssa L. Correddu spiega che gli amministratori stanno indicando un vincolo generico.

Bernardi chiede l'inserimento deroga pai regionale art.37 comma 7 per correggere l'errore cartografico.

Manunta Donatella chiede come mai sparse quà e là si notano zone H2 sparse a macchia di leopardo senza ragione alcuna.

Risponde il Dott. Peretto R dicendo che si tratta di errori dati da foto localizzazioni in quanto non sono stati fatti sopralluoghi in loco e pertanto ogni proprietario del fondo deve verificare la correttezza o meno e portarlo all'attenzione dell'amministrazione.

Peretto chiede quali soggetti potranno edificare.

Manconi risponde gli imprenditori agricoli e anche quelli non a titolo principale purchè aventi la partita IVA e un reddito lordo standard di minimo € 6.000,00 .

Peretto mette in evidenza che si parla della possibilità di edificare una costruzione di 25 mq con altezza massima di mt 2,40 con tetto piatto per i non agricoltori ma il limite di reddito di € 6.000 in realtà apre a tutti.

Anche Peretto sottolinea l'esigenza di mettere limiti temporali alle premialità perchè così facendo si va incontro alla speculazione edilizia.

Interviene il Sig. Fais G. che chiede se la premialità legata alle comunità terapeutiche è accessibile a tutti senza un limite perchè così facendo si avranno un numero infinito di strutture che nel giro di pochi anni potranno venire trasformati in strutture diverse.

Peretto risponde che secondo lui l'argomento andava inserito nel puc e non nel piano di valorizzazione ponendo dei limiti temporali al cambio di destinazione d'uso.

Peretto si chiede se la tanta fretta e urgenza di approvare derivi veramente dai psr oppure c'è la necessità di studiarlo con più calma perchè le incongruenze sono molte.

Peretto pone il quesito dell'edificabilità dei lotti interclusi in quanto negli anni, a causa dei vari frazionamenti, sono aumentati considerevolmente.

Correddu L. dice che si potrà entrare in deroga.

Secondo Peretto prima di realizzare il piano era indispensabile uno studio socio economico dell'agro per capire il livello di frazionamento e i lotti minimi, così facendo invece hanno ingessato l'agro. Se questo studio fosse stato fatto si sarebbero potuti evitare molti errori come per esempio il lotto minimo di 4 Ha.

Peretto chiede l'utilità del box di 25 mq così come concepiti dal piano.

Manconi risponde che secondo lui è una struttura inutile in quanto non a norma neanche per un bagno.

Peretto dice che l'agenzia laore, di cui egli è dipendente, ha proposto di dare l'opportunità ai proprietari dei fondi al di sotto dei 4 Ha di costruire piccole strutture a norma dotate di bagno in modo da evitare gli abusi edilizi e il posizionamento di container nei terreni.

Peretto interverrebbe anche sul tetto piano in quanto nella bonifica tutti gli immobili hanno tetti a una o due falde, dice di aver appreso mediante lettura che il piano impone l'uso di infissi in legno verde e la tinteggiatura dei fabbricati di bianco. Si dichiara stupito che proprio la nostra amministrazione non percepisca le necessità in materia di risparmio energetico tanto perorate dal nostro stato mediante l'utilizzo di infissi in alluminio e pvc magari effetto legno. Propone di organizzare un gruppo di lavoro con i tecnici per le osservazioni.

Il dott. Manconi risponde sottolineando l'ingiustizia del fatto che chi voglia presentare delle osservazioni in consiglio debba farlo attraverso un tecnico che deve comunque essere pagato dal soggetto proponente quando invece tale compito accurato di accertamento doveva essere svolto precedentemente dai tecnici che hanno redatto il pcvb. Non si riesce a capire come mai l'errore non è stato evitato con uno studio del territorio e delle norme regionali. Secondo lui laddove un terreno venga classificato totalmente in h3 il piano avrebbe dovuto prevedere la possibilità di perequare su un altro fondo la cubatura oppure su un fondo laore al fine di garantire all'agricoltore il proseguo e lo sviluppo della propria attività. Secondo lui il piano dovrebbe essere rivisto coinvolgendo l'ordine provinciale dei dottori agronomi. Rivedere le premialità e favorire l'aggregazione, e le filiere. Propone la correzione dei pai.

Bernardi chiede di far votare l'assemblea sull'eventualità di rimandare l'adozione, correggere gli errori e aggiornare la cartografia.

Interviene Dore dicendo che il presente documento verrà recapitato all'amministrazione al fine

di far conoscere ad ogni singolo consigliere tutte le criticità emerse sul piano di Conservazione e Valorizzazione della Bonifica e pertanto riassume quanto emerso nell'incontro:

1. nell'agro circa millecinquecento ettari contigui tra Arenosu, Zirra, S. Maria la Palma e Guardia Grande sono stati classificati in zona H3, si chiede la correzione e l'eventuale ridimensionamento della perimetrazione;
2. per quanto concerne le concessioni edilizie è prevista la sottoscrizione di una polizza fideiussoria che si chiede di annullare;
3. si chiede di mettere limiti temporali chiari e ben definiti ai cambi di destinazione d'uso degli immobili;
4. si chiede di rimodulare i requisiti minimi degli aventi diritto all'edificabilità e il limite temporale, ossia specificare meglio che un agricoltore oggi non deve diventare domani uno speculatore;
5. Si chiede la stesura del PAI comunale aggiornato alla situazione reale, che normi quindi in maniera corretta le aree in esame dal Piano di Valorizzazione e che modifichi quindi correttamente la cartografia attuale che appare completamente difforme dalla situazione reale;
6. modificare le premialità in coerenza con i psr, quindi favorire l'aggregazione, le filiere e l'agricoltura specializzata;
7. dare la possibilità anche a chi è proprietario di un lotto inferiore ai quattro ettari di costruire una struttura di 25 mq a norma e con bagno al fine di evitare abusivismi e brutture nell'agro e incrementare i controlli per gli anni successivi;
8. inserire la possibilità di utilizzare infissi ad alto risparmio energetico come pvc e alluminio senza limitare al solo legno;
9. escludere in questa fase le comunità terapeutiche e rimandarle al PUC;
10. effettuare uno studio socio economico della zona in esame per capire il livello di frazionamento e i lotti minimi presenti sul territorio per poter avere un piano congruo alla situazione reale;
11. laddove persistono i vincoli di inedificabilità si ipotizzi la possibilità di perequare la cubatura su altri lotti non adiacenti anche se inferiori ai 4 ettari
12. ultimo ma primo per importanza si chiede di posticipare l'adozione del piano, correggere quanto sopra elencato e organizzare dei tavoli di lavoro condivisi con i portatori d'interesse e l'ordine provinciale dei dottori agronomi poiché solo così facendo si può pensare di avere un agro sviluppato e concorrenziale con il resto del mondo;

L'assemblea conferma all'unanimità dei presenti e delibera che il documento emerso dalla riunione venga posto all'attenzione dell'amministrazione comunale e dell'opinione pubblica.

Il presidente Dore in chiusura conferma la disponibilità del Comitato ad organizzare e promuovere successivi incontri e gruppi di lavoro per l'approfondimento delle problematiche emerse e l'elaborazione di proposte e osservazioni da sottoporre ai progettisti. Sottolinea inoltre a tutti i presenti l'importanza di partecipare in prima persona ai gruppi di lavoro per apportare tutte le informazioni necessarie di conoscenza delle caratteristiche del territorio e ricorda l'appuntamento del Consiglio Comunale a partire da lunedì 06 marzo 2017 dalle ore 18.30 dove verrà affrontata la discussione sull'adozione del PVCB.

Alle ore 21,00 non essendoci più nulla da discutere e deliberare il Presidente scioglie l'assemblea

IL SEGRETARIO
(Manunta Donatella)

F.to Donatella Manunta

IL PRESIDENTE
(Dore Daniele)

F.to Daniele Dore
