

## **ALLEGATO A – Delibera C.C. N. 33 del 18.04.2016**

Avevo pensato di iniziare questa relazione parlando dell'immenso valore del territorio di Dorgali e Cala Gonone ma poi ho pensato che in questa sede non avrei dovuto convincere nessuno su questo punto perché tutti siamo consapevoli di questo patrimonio.

Patrimonio che oggi ci pone in primo piano verso grandi sfide di sviluppo che bilancino nella giusta misura la valorizzazione del nostro territorio e delle sue risorse in un'ottica di salvaguardia ambientale, culturale e paesaggistica.

La sfida di un piano urbanistico comunale è proprio quello: tracciare nel perimetro dettato dal Piano Paesaggistico Regionale e dai precedenti Piani, la via uno sviluppo ottimale del territorio, ma aggiungo anche: senza lasciare morti e feriti in questo percorso.

Vi assicuro che la declinazione di questi concetti in termini pratici non è stata una sfida facile perché un Piano Urbanistico o in generale la pianificazione urbanistica è una materia complessa e confesso che tante volte ho pensato di non essere all'altezza di questo importante compito (e lo penso tuttora). Il motivo? Perché sebbene le scelte urbanistiche siano compito dell'Amministrazione non si può prescindere da un confronto con la popolazione e soprattutto seguendo i passi che prima di noi altre persone hanno tracciato con le loro scelte urbanistiche.

Dire che le scelte passate siano state sempre lungimiranti è negare un'evidenza, perché a Dorgali, ma soprattutto a Gonone abbiamo assistito a vere e proprie speculazioni e scelte dettate da interessi personalistici anche di chi allora era stato chiamato ad Amministrare.

E questo non lo dico perché dobbiamo scagliare la prima pietra ma perché la memoria ci possa guidare nel fare le scelte presenti e future.

Nonostante questi peccati più o meno piccoli o più o meno grandi dobbiamo riconoscere di aver avuto una grande fortuna: Gonone è l'unico insediamento in 14 km di costa e questo è sicuramente un punto di onore e un riconoscimento di valore di tale circostanza che ha sicuramente contribuito alla salvaguardia del territorio in particolare quello costiero. E anche di questo dobbiamo fare memoria.

Come già detto i punti di partenza erano 3: la linea tracciata dal PPR, quella tracciata dai precedenti piani, principalmente quello del Consiglio precedente e il riconoscimento e la tutela dei diritti acquisiti.

In urbanistica parlare di diritti acquisiti può sembrare un'eresia però non bisogna mai dimenticare le aspettative dei cittadini verso gli strumenti di pianificazione. E non dobbiamo nemmeno dimenticare che questo spirito verso i cittadini non lo scopriamo noi ma altri Consigli Comunali prima di noi hanno acclarato questo concetto.

Con questo Piano siamo riusciti a dare le risposte corrette? Ci abbiamo provato nel meglio in cui ognuno di noi ha potuto. Sono le scelte corrette? Per noi sono quelle possibili a fronte dei tracciati che avevamo e ci eravamo imposti.

Non nego che queste risposte potevano arrivare prima, tante volte in questa sede abbiamo detto che il PUC era quasi pronto, ma vi assicuro che il percorso non è stato semplice soprattutto per me che ho dovuto re-imparare l'urbanistica, che non è quella che si studia nei libri e nei manuali ma è quello strumento che può, e sottolineo può e non dico deve, dare risposte alle legittime richieste di una popolazione che vuole vivere il suo paese e il suo territorio.

Vero è che la Commissione Urbanistica per 3 anni non si è riunita e questa non è una decisione attribuibile al Sindaco che funge da parafulmine per tutti, ma a me personalmente che nei limiti delle mie personali capacità, ma vi assicuro con tutta la buona volontà e impegno, mi sono cimentata in questo arduo compito.

Mi scuso se qualcuno dei membri della Commissione Urbanistica e qualche Consigliere Comunale oggi si senta indispettito per mancate convocazioni ufficiali, da parte mia fatte in assoluta buona fede e senza alcuna volontà di dolo. Mi dispiace che questo possa essere oggetto di facili strumentalizzazioni ma su questo vorrei spendere due parole:

il mio concetto di Politica e di Amministrazione è “volere bene ai propri cittadini e al proprio territorio” e le scelte che abbiamo fatto sono improntate a questo. È chiaro che nella diversa visione politica e nell’ambito di un corretto confronto politico ci sta il declinare “il voler bene al proprio paese” in modi diversi, proprio per le diverse sensibilità di ognuno di noi. Però davvero, se possibile, per il bene del paese, vorrei che ci concentrassimo soprattutto sulla sostanza e meno sulla forma.

Ma al di là di queste cose, di cui ripeto, mi assumo la piena responsabilità, perché anche in questo caso il Sindaco non c’entra nulla – quello che presentiamo oggi è la nostra idea per Dorgali e Gonone.

Questa proposta poteva essere portata in Consiglio Comunale già a Dicembre ma non è stato fatto perché avremmo in maniera forse antidemocratica, sottratto le scelte al futuro consiglio Comunale che dovrà insediarsi tra pochi mesi.

Invece portiamo oggi all’adozione – sottolineo adozione non approvazione – la nostra proposta e la poniamo alla valutazione dei cittadini.

Senza volermi dilungare troppo passerei ora all’illustrazione grafica delle carte che meglio spiegano i concetti sopra detti, ribadendo che l’adozione è una fase di apertura verso tutte quelle proposte migliorative che potranno essere inoltrate con le osservazioni che legittimamente ogni cittadino potrà fare.

Prima di questo però vorrei ringraziare il prof Scanu e la SaSST che con impegno ha coordinato le fasi di rielaborazione del PUC, in particolare l’arch. Francesco Dettori e l’arch. Francesco Poddighe che sono stati preziosi ed efficaci nell’affiancarci in questo percorso.

Un enorme ringraziamento al Responsabile dell’Area Tecnica per il suo aiuto e la sua premura nell’esserci sempre a supportare l’Amministrazione e in questo specifico caso me in particolare.

Non ultimo vorrei davvero ringraziare con il cuore li attuali componenti della Giunta e della maggioranza che attraverso un confronto aperto e leale molto mi hanno insegnato in questa materia e mi hanno supportato in questo importante compito.

Tecnicamente vorrei spiegare come procederà la presentazione. Ora illustrerò le tavole che costituiscono variante rispetto a quelle approvate nel 2011. Il risultato che vi esporrò è il frutto di preziosi contributi dell'attuale maggioranza, della Commissione urbanistica e dei consiglieri Comunale che in uno spirito di profonda collaborazione e responsabilità hanno apportato un contributo spesso prezioso e determinante.

Pertanto per ogni modifica effettuata illustrerò cosa cambia rispetto al Piano approvato nel 2011 evidenziandone i motivi che hanno portato ad addivenire a tale proposta

Inizieremo con gli ambiti urbani partendo da Dorgali.

Come vedete in blu sono evidenziate le modifiche rispetto al Piano del 2011 già adeguate nella cartografia, mentre in rosso sono evidenziate degli elementi per cui si propongono al Consiglio soluzioni differenti rispetto a quelle mostrate nella cartografia, attraverso la presentazione di emendamenti che vengono rimessi al vaglio e alla valutazione del Consiglio.

**1** – Cambio di destinazione urbanistica e ripristino del perimetro della vecchia zona D come da PRG. La motivazione di questa scelta è nata dalla richiesta dei cittadini che a seguito di un ripensamento, dovuto anche ad un differente assetto proprietario che nel frattempo si è delineato, hanno chiesto una destinazione che potesse permettere un sfruttamento – anche in termini economici – del volume di quella casa. Volume regolare nato come volume artigianale che tuttavia oggi non è più sfruttato per tale destinazione.

È una proposta che noi portiamo al Consiglio e che discuteremo in Regione, consci del fatto che è una situazione che di fatto potrebbe essere oggetto di osservazione da parte della Regione stessa. Però vorrei sottolineare che è un po' come la storia dell'uovo e della gallina: chi è nato prima?

Ho un volume in cui vorrei fare un'attività ricettiva – pararicettiva ma la Regione non me lo concede e non posso ottenere eventuali finanziamenti perché non ho la destinazione urbanistica corretta, ma la destinazione urbanistica giusta non la posso avere perché non giustifico di svolgere quell'attività.....

Naturalmente questa modifica di zona è sul volume esistente e non possono essere previsti ulteriori aumenti di volume: si tratta quindi solo di un diverso possibile sfruttamento della volumetria esistente.

Per quanto riguarda la modifica del confine questo è dettato dalla necessità di ripristinare il perimetro come da PRG.

**2** – la modifica riguarda principalmente la differente destinazione urbanistica dell'ex Br – Pirastroneddu.

La scelta è molto semplice: dal confronto tra le previsioni urbanistiche del Piano e la realtà ci siamo resi conto che ci si trovava di fronte ad una situazione non rispondente alla realtà. Dei 55 abitanti insediabili previsti dal Piano, da ricerche anagrafiche ne risultano residenti 6 – tra l'altro tutte nell'edificio di zona B presente nel Piano che è stato stralciato perché di fatto era erroneamente stato incluso nel Piano di Risanamento pur essendo dotato di regolare Licenza Edilizia.

Di fatto quindi questa è una modifica che tende solo a rispecchiare la realtà così com'è.

**3** – l'unica modifica cartografica riguarda l'eliminazione della strada a monte.

Perché questo? Se da un punto di vista di pianificazione urbanistica le strade esterne sono importantissime, crediamo che si possano e si debbano evitare due errori:

a – non possiamo permetterci – come in passato è già successo – che la pianificazione attuativa delle zone C si “appoggi” su una viabilità di Piano non esistente – ammesso e non concesso che l’Amministrazione Comunale abbia i soldi per fare una strada di quel tipo.

b – non possiamo e non dobbiamo negare che le nuove strade “stimolino” la nascita di nuovi insediamenti a monte della strada stessa. Vero è che oggi non è più come tanti anni fa quando l’abusivismo era più diffuso e per certi versi più “facile” soprattutto in considerazione che la zona in oggetto è sita in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, ma io la mano sul fuoco non ce la metterei lo stesso.....

La cosa importantissima che mi preme invece sottolineare è che dal punto di vista della potenzialità edificatoria le zone C sono state portate da un indice variabile da 0.30 a 0.60 e che la Regione aveva contestato, ad un indice territoriale pari a 0.86 mc/mq.

**4 – Rettifica del perimetro della zona del Santuario.**

Si tratta semplicemente di proporre un perimetro più regolare, in considerazione del fatto che non cambierà nulla sulle possibilità delle piccole zone agricole oggi incluse, anzi, probabilmente non ne potranno che trarre un beneficio soprattutto quando si arriverà alla realizzazione dell’opera stessa.

**5 – sono stati variati i confini della zona B1.1 in considerazione del vecchio perimetro di PRG e della possibilità edificatoria che consegue anche dal Piano PAI.**

È stata creata una zona B1.9 per gli edifici esistenti all’angolo tra via Generale Pira e via de Gasperi.

**6 – Piano Integrato Su Craminu e modifica di un errore cartografico ripristinando il vecchio perimetro delle zone B come da PRG.**

Sul Piano Integrato Su Craminu è necessario spendere qualche parola che serve per capirne la filosofia. L’amministrazione Comunale ha sempre e sempre di più avrà difficoltà nell’acquisizione di terreni per spazi pubblici e prova ne è il fatto a fronte di una pianificazione che impone vincoli preordinati all’esproprio, i tempi di bilancio necessari per perfezionare gli stessi sono lunghi e non indolori perché l’Amministrazione è chiamata anche a risarcire i proprietari per la reiterazione dei vincoli.

Esempio ne è l’acquisizione sanante dei terreni del Parco del Carmelo di Mazzella Civita Giuliana che è costata all’Amministrazione 146000 € per una superficie pari a 1791 mq.

Con questa proposta si propone di acquisire a costo zero per l’Amministrazione di 2900 mq necessari per il completamento del Parco del Carmelo, in considerazione della possibilità edificatoria per complessivi 1383 mc sulla parte confinante con l’attuale zona B.

**Altezza 6 m o 4.50 a monte come previsto nelle zone B adiacenti?**

**7 – anche questa modifica nasce dal riconoscimento di fatto di una situazione urbanistica diversa ipotizzata in sede di stesura del piano e anche dalle condizioni che oggi vengono dettate dal Piano di Assetto Idrogeologico.**

La zona C Berritta di fatto è una zona a destinazione commerciale; i lotti ineditati di zona C sono inibiti alla trasformazione a causa del Piano di Assetto Idrogeologico (alcuni lotti si trovano addirittura sul letto del Rio Su Calavriche) e sono stati pertanto riportati alla destinazione agricola.

**Valutazioni di diritti acquisiti si potranno fare in seguito...**

## **8 – Piano Integrato S’Urvale**

Tenendo conto delle aspettative e dei diritti dei cittadini che hanno investito nella zona di S’Urvale si propone di creare una zona che non abbia come unica destinazione possibile quella di tipo produttivo, ma che integri anche la residenza.

Tale proposta nasce dalla necessità di ridimensionare le zone D – come richiesto dalla Regione – ma anche di evitare che possano sorgere dei complessi urbanistici che possano “mascherare” destinazioni diverse da quelle previste nel Piano.

Il Decreto Floris – che è uno dei principali strumenti di dimensionamento dei Piani Urbanistici – è uno strumento del 1983 e quindi non sempre risulta in linea con l’evoluzione delle modalità di vivere attuali.

Residenze e volumi destinati ad attività produttive compatibili con la residenza stessa.

Il Piano aveva già subito un drastico ridimensionamento rispetto a quanto previsto dal 2011, con la redazione di un Piano Integrato che prevedesse una zona produttiva nella parte centrale circondata da zone agricole.

La volumetria è prodotta dall’intero comparto già previsto, ma l’edificazione verrà concentrata solo nella parte centrale, creando poi una zona agricola che costituirà extracessione per il Comune nella misura del 50%.

Vogliamo affrontare la sfida e vincerla di un comparto che abbia 3 destinazioni d’uso compatibili completamente fra loro: una funzione residenziale che si accompagna alla funzione agricola in quanto gli afferenti al piano rimarranno proprietari del 50% di tale superficie. Una funzione residenziale che si può sposare bene con una destinazione produttiva (naturalmente compatibile con la residenza e con l’agricoltura).

La potenzialità volumetrica complessiva del comparto produttivo-residenziale è pari a 30350 mc (nella versione 2011 era pari a 95000 mc circa), suddivisi in rapporto proporzionale pari rispettivamente al 70 e al 30%, ossia con una volumetria a destinazione produttiva pari a circa 21000 mc e per destinazione residenziale pari a circa 9000 mc, con un’acquisizione gratuita da parte del Comune del 50% della superficie agricola pari a oltre 2 Ha. Inoltre l’Amministrazione Comunale essendo già proprietaria di quasi il 20% della superficie di comparto potrà scambiare la sua potenzialità edificatoria con le aree agricole dei privati

A che cosa può servire la extracessione agricola? Per esempio per fare orti urbani perché ci tengo a precisare con forza che l’Amministrazione e in particolare questo Consiglio Comunale mai e poi mai ha qualificato come sciocchezze l’idea degli orti urbani, quello che questo Consiglio Comunale ha detto è che tale proposta non poteva essere realizzata ad Oddoene.

Esaurito l’argomento Dorgali possiamo scendere a Gonone per capire quali modifiche sono state apportate al Piano 2011.

**9 – Piano Integrato Gustui:** vi spiego la filosofia di questa scelta. La scelta derivava dalla necessità di considerare i diritti dei proprietari che a seguito dell’entrata in vigore del PPR che ha cancellato le zone F entro la fascia dei 300 m dal mare, hanno visto le loro aspettative cancellate.

In considerazione del concetto introduttivo con il quale ci siamo approcciati al Piano relativo a cercare di dare compensazioni a chi per anni ha cercato ma non riuscito di mettere a frutto investimenti .....e anche in considerazione del fatto che la Regione aveva fatto obiezioni relativamente alla zona G1.4, si è pensato ad un piano integrato che mettendo insieme tre comparti: Gustui est (ex zona G1.4), Gustui Ovest (zona G2.1) e S'Abba Meica (G2.1), permettendo la creazione di una zona C3, suddivisa in tre subcomparti attuabili per stralci.

Quale sarebbe stato il beneficio per l'Amministrazione? La cessione gratuita e totale dei terreni di zona G2.1.

Senza snaturare lo spirito del Piano Integrato a seguito dei contributi emersi in Commissione Urbanistica, nate soprattutto dal rendere attuabili e se possibile – senza intoppi, il proseguo dell'iter di approvazione del Piano Urbanistico.

Per questo motivo il Piano integrato è stato modificato – mantenendo intatta la conta urbanistica - nel seguente modo:

a – si propone una zona F nella parte che nel 2011 era identificata come zona G1.4, riportando il perimetro a quello del PRG e depurandolo dalle parti non trasformabili ossia le parti in Hg3 e le parti site entro i 300 m dal mare.

Si ottiene una superficie di trasformazione pari a circa 12000 mq che in considerazione di un indice territoriale pari a 0.308 mc/mq porteranno ad un potenziale volumetrico di 3700 mc circa.

B – si propone la creazione di una zona C3 limitata alla parte interclusa tra le due zone dell'abitato nella quale si attesteranno circa 4500 mc tra residenza e servizi con un carico urbanistico pari a 23 abitanti insediabili.

C – viene stralciata da questo Piano Integrato la parte relativa alla zona di S'Abba Meica che diventa invece oggetto di un nuovo Piano Integrato che illustrerò a breve.

Quindi il nuovo Piano Integrato sarà denominato "Gustui" e non più "Gonone Nord" e avrà come oggetto la definizione di una potenzialità edificatoria di zona C3 pari a circa 4500 mc a fronte della cessione totale a favore dell'Amministrazione della zona lato mare.

Si propone di togliere dalla zona G2.1 la casa di Salici includendola in zona H.

In questa proposta verrebbero ceduti al Comune circa 4 Ha di terreno.

**10** – a seguito dell'osservazione della Regione la zona di Sos Dorroles è stata riportata in zona F come richiesto.

#### **11 – Piano Integrato Viale Bue Marino.**

Con la presente proposta si ritiene di dare attuazione alla promessa di cessione che nel 1987 fecero i sigg. Fancello con l'allora Sindaco – proposta che prevedeva la suddivisione di quel comprato in 4 comparti di cui 2 pubblici e 2 privati.

**12** – Piano Integrato S'Abba Meica.

Come già detto in precedenza il Piano Integrato Gonone Nord è stato rivisitato al fine di renderlo maggiormente attuabile. In considerazione di questo si propone che a fronte di una cessione totale della zona G2.1 i proprietari siano compensati con una volumetria di circa 6000 mc da localizzarsi nella nuova Lottizzazione Comunale. La lottizzazione comunale ha oggi una potenzialità edificatoria pari a circa 12000 mc. Il beneficio per l'Amministrazione a fronte di una "perdita" di 6000 mc è comunque compensato dall'acquisizione gratuita di uno dei terreni paesaggisticamente più rilevanti.

Passiamo ora alle modifiche delle zone esterne:

13 – Ridimensionamento Iriai

14 – Zona D esterna La Goccia

15 – Ispinigoli

16 – Nuraghe Mannu

17 - Oddoene

Rettifiche cartografiche di poco conto