

ALLEGATO B – Deliberazione C.C. N. 33 del 18.04.2016

RELAZIONE CONSIGLIERE SALVATORE SPANU

La presentazione ed adozione del PUC, sia pure tardivo e raggiunto sul filo di lana, è probabilmente il traguardo più importante, che l'Amministrazione uscente, raggiunge prima della fine del Mandato ma, soprattutto, è ciò che i Cittadini di Dorgali aspettavano.

Dunque, un risultato importantissimo per la nostra comunità che, come detto dal Sindaco e dall'Assessore Nannina Spanu, è comunque in linea con gli impegni programmatici dell'Amministrazione.

L'iter che ha portato all'adozione, come detto dal prof. Scanu nella sua presentazione, è stato complesso e articolato, un cammino che, prima della definitiva approvazione da parte del nuovo Consiglio Comunale che scaturirà dalle prossime elezioni, potrà completarsi ovviamente attraverso un 'Processo di Partecipazione e Ascolto' che sarà possibile ottenere attraverso la massima divulgazione del Piano, perchè la gente lo conosca e lo esamini in ogni suo aspetto e possa eventualmente presentare le proprie osservazioni e, se ritenuto, anche opposizioni alle scelte del Piano medesimo.

Ritengo positivo e, in questo senso condivido il percorso fatto dall'Amministrazione Comunale, dell'adozione fatta proprio oggi poiché, con in tempi tecnici disponibili, il Piano potrà essere esaminato dalla cittadinanza ed e, soprattutto, il nuovo Consiglio avrà piena facoltà di condividere ovvero modificare le scelte contenute nel PUC adottato, rispondendo anche alle osservazioni o opposizioni dei cittadini che potranno pervenire in questi 60 giorni.

Da oggi, inoltre, scattano le cosiddette 'norme di salvaguardia' che, però, è utile precisarlo, sono norme che non bloccheranno l'attività urbanistica ed edilizia a Dorgali più di quanto non sia stato capace di farlo il P.P.R. prima e la crisi economica dopo.

PUC e ritardo nella presentazione:

Le polemiche e le assenze strumentali di gran parte dell'opposizione, seguite alla volontà dell'Amministrazione di portare oggi in adozione il PUC, ritengo lascino il tempo che trovano, pur consapevoli e con una doverosa autocritica perchè ciò che si fa stasera, oggettivamente, avremmo potuto farlo anche molto prima.

Sostenere, come fa qualcuno in modo demagogico, che la definitiva approvazione del PUC avrebbe potuto costituire uno strumento chissà con quali poteri taumaturgici nei confronti della crisi, ad esempio, del settore edilizio è fuorviante e scorretto.

Nuoro e Siniscola, per citare due dei più importanti centri della Provincia, hanno il proprio PUC approvato rispettivamente da due anni e da quasi otto mesi, eppure la crisi dell'edilizia continua a permanere e, anzi, ad aggravarsi con livelli occupazionali scesi anche del 60 e 70%.

A Dorgali, come nella quasi totalità del territorio provinciale e come altrove, le imprese edilizie sono una specie ormai in estinzione.

Quelle ufficialmente in attività si possono contare sul palmo di una mano, i nuovi interventi edificatori sono ormai rari mentre le residue attività del settore sono limitate alle piccole ristrutturazioni, ampliamenti di poco conto, riparazioni e manutenzioni ordinarie. Non si ha sentore di grandi e importanti interventi di ristrutturazioni radicali di edifici o di complessi edilizi di una certa dimensione che possono garantire lavoro per mesi, meno ancora di nuove costruzioni; resta lento anche l'avvio di attività che pure avrebbero potuto garantire continuità e nuova linfa al settore: quello del recupero edilizio del miglioramento qualitativo e dell'efficientamento energetico ed impiantistico degli edifici, attività, che con la definitiva riduzione al minimo delle nuove costruzioni, avrebbero potuto essere l'ossigeno e il pane quotidiano del settore edilizio e che potrebbero consentire alle imprese di vivere.

Non illudiamo gli operatori e la gente che il nuovo PUC possa quindi essere la panacea dei mali del settore edilizio che, come detto, risalgono a ben altri fattori.

Oltretutto Dorgali, in urbanistica non parte dall'anno zero: vi sono comuni in Sardegna, alcuni molto importanti (e Olbia solo per fare un esempio su tutti) che ha il proprio governo del territorio basato su un Programma di Fabbricazione degli anni "70, modificato con varianti successive e parziali che hanno prodotto effetti deleteri come i danni conseguenti all'alluvione del 2013.

Dorgali dal '76 ad oggi ha avuto due Piani Regolatori Generali che, sia pure con tanti limiti, hanno consentito comunque uno sviluppo tutto sommato equilibrato e non traumatico nei confronti del territorio e dell'ambiente. Il solo rammarico è quello di un'attenzione quasi totalmente assente nei confronti della salvaguardia del vecchio centro storico che ha visto, specie negli anni 70-80, la perdita di connotati tipologici e dei caratteri identificativi dell'habitat tipico dorgalese (sa dommo 'e su massaju, sa dommo 'e su pastore, molte case aristocratiche della borghesia nata ai primi del secolo scorso lungo gli assi viari principali del paese, la perdita di beni identitari straordinari, quali le chiese di Su Rosariu e Santa Ruche e la menomazione di altre, come quella di san Lussorio).

Pur con tanti limiti anche il P.R.G. vigente, con le piccole varianti ed aggiustamenti degli

anni dall'86 ad oggi, ha consentito comunque di dare risposte alle esigenze dei cittadini in termini di servizi ed allo sviluppo delle attività produttive, salvaguardando, nel contempo, una qualità del territorio e del paesaggio che costituiscono la nostra più importante risorsa.

In questi 5 anni non è vero che l'urbanistica e la gestione del territorio sia rimasta al palo: tutt'altro. Ne sono la prova

- lo sblocco di alcuni Piani attuativi a Dorgali e Cala Gonone (Piani particolareggiati delle ex zone Br in particolare);
- la definizione dei Piani di Gestione dei SIC Su Suercone e Palude di Osala, insieme ai comuni limitrofi;
- l'avvio dei procedimenti che porteranno all'attuazione dell'area marina Protetta;
- la definizione dell'accordo di collaborazione con l'Università di Cagliari per il Coordinamento dei Piani attuativi del Centro di Prima ed Antica Formazione;
- La conclusione dell'annosa vicenda dei terreni gravati da uso civico ad Oddoene, primo passo, non solo per consentire ai legittimi aventi diritto, di poter finalmente avere in piena proprietà i terreni coltivati da decenni dai propri padri e dai propri nonni, ma di avviare un processo di gestione del "Compendio Oddoene" attraverso un piano particolareggiato che, senza penalizzare in alcun modo le tradizionali attività economiche legate all'agricoltura ed all'allevamento, compatibili con le caratteristiche dei suoli, consenta di incrementare il valore ed il numero anche di nuove attività economiche legate al turismo attivo ed escursionistico) mantenendo tuttavia il valore straordinario dei paesaggi e dell'ambiente della vallata di Oddoene, che costituisce ragione stessa delle sue potenzialità e del crescente interesse da parte di un numero sempre maggiore di turisti e visitatori.

Oddoene, come ho avuto modo di sostenere in altre occasioni, costituisce uno degli esempi più belli in Sardegna e forse in Italia di paesaggio (o paesaggi) agrario e naturale dove le preesistenze naturali e l'azione antropica si integrano e trovano una straordinaria sintesi ed equilibrio, sia per la presenza di fattori naturali unici come il fiume, il Supramonte, la Gola di Gorroppu ecc. sia per lo straordinario lavoro fatto da chi ad Oddoene ha dedicato una vita di fatica e di lavoro per trasformare anche le parti più difficili ed apparentemente meno produttive in veri e propri giardini.

Il PUC approvato a chiusura della precedente consiliatura

Vorrei brevemente ricordare alcuni spunti del mio intervento di allora a commento e a dichiarazione di voto del precedente PUC nel dicembre del 2010.

Alcune considerazioni di carattere generale attenevano al metodo, al processo partecipativo nelle scelte del Piano che erano mancate allora e, autocriticamente devo dire, non siamo stati capaci di attivare neppure adesso, anche se in questi anni la gente ha avuto l'opportunità di esaminare il PUC, sempre presente nel sito del Comune, di conoscerlo, di fare le proprie osservazioni e farsi i propri convincimenti anche ben al di là della tempistica dei 60 giorni prevista per legge.

Dicevo allora che le scelte del Piano Urbanistico Comunale, hanno uno straordinario impatto sulla vita civile, sociale ed economica della cittadinanza, che non viene percepito immediatamente, ma "scoperto" *in progress*, nel momento in cui ci si rende conto che il piano non funziona o funziona male, che costituisce solo un insieme di vincoli, di lacci e laccioli; che viene vissuto dal cittadino solo come un orpello ed un peso sull'economia e sulla libera iniziativa e non, come dovrebbe essere, un **insostituibile ed ineludibile strumento di crescita, di regolazione della vita sociale ed economica, di guida ed indirizzo per lo sviluppo del nostro territorio e dell'economia, di salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio.**

Tutti abbiamo la consapevolezza, lo abbiamo detto a più riprese, che il PUC è uno strumento che pone e detta regole che debbono essere osservate; **non solo**: il piano urbanistico comunale è, in genere, l'atto amministrativo che più incide nella vita di una comunità. Esso contiene scelte ed indirizzi che condizionano la vita dei cittadini per almeno un ventennio.

Non può essere percepito dalla gente come uno strumento che contribuisce esclusivamente a "liberare" aree per l'edilizia, e che per questo riveste interesse solo per i proprietari di aree e per i costruttori. La pianificazione del territorio comunale, andando ben oltre questa riduttiva interpretazione, **studia tutta l'organizzazione del sistema urbano del nostro paese.**

Quello di redazione del PUC è quindi un importantissimo lavoro che, come giustamente è stato riconosciuto, richiede un impegno notevolissimo in termini di tempo, di competenze professionali, in termini economici.

Ma il PUC, per le stesse ragioni, è uno strumento, quindi, pesantemente pervasivo, direttamente o indirettamente, della vita di tutti noi, del nostro modo d'intendere l'abitare, il lavorare, il muoversi nel territorio, il giocare, il relazionarci con gli altri ecc. ecc.

Ecco perché ritenevo allora e ritengo ancora oggi, che il P.U.C. debba essere uno strumento conosciuto, partecipato e condiviso e l'auspicio è che in questi 60 giorni, la gente abbia la voglia e lo stimolo perchè il Piano venga esaminato, compreso e

condiviso dalla gente in tutti i suoi aspetti.

Nel merito, poi, 5 anni fa:

- Contestavamo i criteri adottati nel dimensionamento del Piano che risultavano penalizzanti nei confronti delle zone C ed F a fronte di eccessive superfici per zone D (insediamenti produttivi);
- Evidenziavamo la mancanza di norme chiare, univoche ed omogenee per gli interventi da effettuarsi con i Piani attuativi (piani particolareggiati o di recupero) all'interno del Centro di prima ed antica formazione (ex Centro storico). Una situazione che poteva determinare un'ulteriore penalizzazione dei residui caratteri architettonici ed artistici e della struttura insediativa del centro storico dorgalese;
- Evidenziavamo norme poco chiare, confuse e contraddittorie per le zone G (servizi d'interesse generale);
- Rilevavamo l'assenza di zone di espansione (zone C) a Cala Gonone per l'edilizia residenziale "non turistica", nonostante la forte domanda di aree anche per "prima casa";
- Richiedevamo l'adeguamento ed una migliore definizione della cartografia relativa alle zonizzazioni di Dorgali e Cala Gonone con l'inserimento integrale dei piani attuativi già approvati, convenzionati ed attuati e con una più dettagliata previsione e definizione della viabilità di Piano costituente la struttura portante dell'assetto insediativo dei due centri urbani;
- Evidenziavamo la mancanza o la non completezza di alcuni elementi e contenuti di carattere normativo che si ritenevano essenziali ai fini dell'adeguamento del P.U.C. al Piano di Assetto Idrogeologico, in coerenza con i contenuti delle norme di attuazione dello stesso P.A.I.. integrato fra l'altro in questi ultimi anni da altri strumenti di salvaguardia del territorio sotto il profilo idrogeologico:
 1. Piano stralcio di bacino per le fasce fluviali;
 2. Piano per la prevenzione del rischio alluvioni
 3. Piano per la prevenzione delle alluvioni costiere (salvaguardia dal rischio di erosione della linea di costa)
 4. Principio che dev'essere contenuto all'interno del Piano, dell'invarianza idraulica, cioè del mantenimento dei livelli di permeabilità dei suoli, sia attraverso la limitazione del consumo di suolo e la limitazione degli interventi che impermeabilizzano gli ambiti urbani e prossimi alle aree urbane, sia attraverso interventi di mitigazione (esempio dei bacini di laminazione).

Riteniamo che il PUC che viene portato stasera all'adozione basa le sue scelte non solo attraverso una risposta alle precedenti criticità, da noi evidenziate in sede di definitiva approvazione del Piano del 2010, ma si fonda sull'insieme delle linee programmatiche fatte proprie dal precedente Consiglio Comunale ed approvate all'unanimità, (che sono state integralmente rispettate), e sul sostanziale recepimento delle osservazioni fatte dalla R.A.S.

Un piano che potrà ancora basarsi su:

- **Un Processo partecipativo**, fondato sulla maggior condivisione possibile e sulla trasparenza dei quali ho già detto prima;
- **Qualità urbana** a Dorgali e Cala Gonone.
- **Tutela ambientale** e sicurezza del territorio non disgiunti dallo **sviluppo**: in altri termini, un P.U.C. capace di garantire sviluppo sostenibile, tale da non determinare il consumo delle nostre risorse territoriali; in questo senso, le scelte di creare le condizioni per l'acquisizione al patrimonio pubblico di tante aree importanti a Cala Gonone, l'esigenza di un piano particolareggiato per Oddoene, l'area Marina protetta in tutto il golfo, (comprendendo anche il territorio della costa del comune di Orosei confinante a nord, che ha manifestato la condivisione di questa scelta ma, si auspica, una successiva adesione anche di Baunei) e altre importanti opzioni illustrate nella presentazione del Piano, dimostrano che si è stati coerenti nella direzione di condivisione di tali scelte ma si sono anche posti i rimedi alle criticità evidenziate 5 anni fa e, per gran parte anche condivisi dalle osservazioni della Regione.

In particolare i Progetti integrati, a Cala Gonone di Gustui e Sos Dorroles e a Dorgali del Carmelo e di S'Urvale-Paschedda, vanno nella direzione di acquisire al patrimonio ed alla pubblica fruibilità, importanti porzioni di aree periurbane senza penalizzare i proprietari che su tali aree avevano delle legittime aspettative, quindi con lo strumento della perequazione urbanistica, attraverso il riconoscimento di una sia pur ridotta capacità edificatoria.

Ma anche altre scelte strategiche, come quella dell'aviosuperficie, della valorizzazione della vallata di Oddoene, dell'area Marina protetta di cui si è già detto, del Porto, sono elementi che potranno determinare degli effetti importantissimi sull'economia di Dorgali e Cala Gonone.

Si sono predisposte e, in questi mesi restanti di qui alla fase della trasmissione in Regione del P.U.C. potranno essere definite e dettagliate meglio, anche le risposte alle

osservazioni dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica e, in particolare quelle relative al sovradimensionamento delle zone D, (attraverso un importante riduzione delle previsioni insediative per Iriai), così come viene data una risposta alla genericità ed incongruenza relativa alle molte – troppe zone G, per le quali non era chiara la competenza (pubblico – privata) né nell'attuazione né nella destinazione.

L'individuazione di due zone C a Cala Gonone, infine, risponde all'esigenza derivante dalla carenza e dal costo elevato delle aree edificabili a Cala Gonone, destinate a chi intenda realizzare nella frazione la propria prima casa. Un auspicio quindi, di determinare un effetto calmierante sui prezzi delle aree stesse.

Oggi, con questo atto importante, si completa e di fatto termina l'attività di questa consiliatura. In questi anni ho cercato di apportare, per quanto possibile nel modo migliore, il mio contributo all'attività dell'Amministrazione Comunale e della maggioranza, da assessore alla cultura nel primo anno e mezzo e da consigliere nel restante periodo. Ho il rammarico di non aver potuto fare di più ma anche la volontà ed il proposito di dare la massima collaborazione da tecnico e da cittadino comune (naturalmente se richiesta), perchè il prossimo Consiglio Comunale possa portare a compimento nel miglior modo possibile l'iter approvativo del nuovo Piano per il bene della nostra cittadinanza e per la crescita della nostra economia, attraverso la valorizzazione del nostro straordinario patrimonio naturalistico ed ambientale, ma anche per avere uno strumento che consenta il mantenimento dello stesso patrimonio a vantaggio dei nostri figli e delle future generazioni.

Grazie

DORGALI 18.04.2016