

Comitato Zonale Nurra

Arenosu-Fighera, Corea, Guardia Grande, Maristella, Sa Segada, Santa Maria la Palma, Tanca Farrà



**Alla C.A. del Sindaco
Del Comune di Alghero
Ufficio Urbanistica
Loc. Sant'Anna**

**OGGETTO: OSSERVAZIONI AI SENSI DELLA L.R. 45/09 E ss.mm.ii. AL
"PROGRAMMA DI CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE DEI BENI
PAESAGGISTICI DELLA BONIFICA DI ALGHERO (PCVB) - ADOTTATO CON
DELIBERA DEL C.C. N.18 DEL 06/03/2017**

Si invia in allegato le osservazioni e n. 241 firme di adesione.

per il Comitato Zonale Nurra
Il Presidente Daniele Dore

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Daniele Dore".

Comitato Zonale Nurra

Arenosu-Fighera, Corea, Guardia Grande, Maristella, Sa Segada, Santa Maria la Palma, Tanca Farrà

**Alla C.A. del Sindaco
Del Comune di Alghero
Ufficio Urbanistica
Loc. Sant'Anna**

**OGGETTO: OSSERVAZIONI AI SENSI DELLA L.R. 45/09 E ss.mm.ii. AL
“PROGRAMMA DI CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE DEI BENI
PAESAGGISTICI DELLA BONIFICA DI ALGHERO (PCVB) – ADOTTATO CON
DELIBERA DEL C.C. N.18 DEL 06/03/2017**

Proponente: Comitato Zonale Nurra

Il Sottoscritto Dore Daniele nato a Sassari il 31/01/1980 Codice Fiscale DRODNL80A31I452P e residente in Alghero Reg. Gutierrez pod. 10 in qualità di rappresentante legale del Comitato Zonale Nurra con sede in Alghero reg. Santa Maria la Palma C.F. 92142980900, operante nel territorio della Bonifica di Alghero interessato dal Piano di Conservazione e Valorizzazione, di cui all'oggetto, presenta le seguenti osservazioni ai sensi della L.R. 45/89 al PCVB adottato con delibera del C.C. n.18/17.

Premessa

Come è noto, il protrarsi nel tempo dell'assenza di un adeguato piano urbanistico ha inevitabilmente creato un grave blocco allo sviluppo di un comparto agricolo con grandi potenzialità ma ancora oggi privo dei basilari strumenti che possano consentirne lo sviluppo.

Con il PVCB si è creato lo strumento per superare tali ostacoli.

Nei primi mesi dell'anno corrente è stata adottata da parte del Consiglio Comunale della città di Alghero la proposta di PVCB. Tuttavia, a seguito di un'attenta lettura delle norme tecniche d'attuazione che lo compongono il programma dimostra di contenere evidenti lacune che andrebbero a rendere inefficace l'obbiettivo per il quale il piano stesso è stato creato.

Ciò predetto, considerato il ruolo di tutela e informazione svolto nei confronti dei cittadini rappresentati, il Comitato Zonale Nurra ha ritenuto doveroso inoltrare le seguenti osservazioni e deduzioni emerse a seguito di numerosi incontri con la popolazione, di seguito riportate in termini sintetici:

Comitato Zonale Nurra

Arenosu-Fighera, Corea, Guardia Grande, Maristella, Sa Segada, Santa Maria la Palma, Tanca Farrà

1. **Cambio di destinazione d'uso:** porre dei limiti temporali al cambio destinazione d'uso per evitare speculazioni; coerenza con le nuove normative regionali per non creare disparità
2. **Soggetti legittimati per fabbricati residenziali:** i soggetti legittimati dovrebbero essere solo gli imprenditori agricoli a titolo principale; coerenza con le nuove normative regionali per non creare disparità
3. **Soggetti legittimati per fabbricati produttivi:** i soggetti legittimati dovrebbero essere solo gli imprenditori agricoli a titolo principale; coerenza con le nuove normative regionali per non creare disparità
4. **Premialità:** precisare limiti temporali, superficie minima prevista per coltivazione, indicare organi di certificazione e di controllo; favorire le forme di aggregazione come OP, Consorzi, Reti, Cooperative; coerenza con i requisiti e le premialità dei PSR
5. **Lotto minimo di intervento:** superficie minima ottenuta anche mediante fondi non contigui purchè ricompresi nell'area perimetrata della Bonifica.

Osservazione 1 – Cambi di destinazione d'uso

PVCB

Art. 10. Ambiti agricoli –sottozona E2*

In tutti i casi si fa riferimento all'art. 83, comma 4, 5 delle NTA del PPR:

-NTA del PPR art. 83 comma 4: La destinazione d'uso degli eventuali edifici residenziali è da considerarsi strettamente correlata con le attività effettive e prevalenti di carattere agricolo e zootecnico, cessate le quali il soggetto titolare è tenuto a corrispondere per intero i contributi degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione relativi al volume residenziale;

DISEGNO LEGGE “Disciplina generale per il governo del territorio”

Art. 79 Nuovi edifici a destinazione residenziale all'interno dell'ambito rurale

6. L'efficacia del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata alla presentazione di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola per almeno dieci anni;
- b) la registrazione e la trascrizione dell'atto presso la competente conservatoria dei registri immobiliari;
- c) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

7. Non costituisce violazione degli impegni assunti la prosecuzione nell'uso della residenza da parte degli eredi dell'avente titolo o dei suoi familiari, l'abbandono della attività agricola per cause di forza maggiore o per esproprio per pubblica utilità, ferma restando l'inalienabilità senza limite temporale dell'immobile, a soggetti non in possesso del requisito di cui al comma 1 del presente articolo. (Negli ambiti rurali la nuova edificazione a scopo residenziale è ammessa esclusivamente agli imprenditori agricoli professionali, ossia ai soggetti di cui all'articolo 1 del d.lgs. n. 99 marzo 2004 (Disposizioni in materia di soggetti e attività, ingrità aziendale e

Comitato Zonale Nurra

Arenosu-Fighera, Corea, Guardia Grande, Maristella, Sa Segada, Santa Maria la Palma, Tanca Farrà

semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettere d), f), g), l), ee), della L. 7 marzo 2003, n. 38.) e successive modifiche e integrazioni. In ogni caso, prioritariamente, devono essere privilegiati gli interventi che assicurino il recupero del patrimonio edilizio esistente)

OSSERVAZIONE E MODIFICHE PROPOSTE

ART. 10 PVCB: risulta troppo generico in quanto non viene fatto riferimento alcuno a limiti temporali relativamente al mantenimento dei requisiti degli aventi diritto. Pertanto si ritiene opportuno che il suddetto articolo debba essere integrato con i punti elencati nel “disegno di legge disciplina generale per il governo del territorio” come sopraccitato.

Osservazione 2 – Soggetti legittimati per fabbricati residenziali

PVCB

Art. 9. Ambiti agricoli –Zone E*

Soggetti legittimati

L'edificazione è ammessa esclusivamente per gli Imprenditori Agricoli Professionali (IAP) di cui alla D.Lgs 99/2004 e 101/2005 e per gli Imprenditori Agricoli ex art. 2135 del Codice Civile.

Prioritariamente devono essere privilegiati gli interventi che assicurino il recupero del patrimonio edilizio esistente.

DISEGNO LEGGE “Disciplina generale per il governo del territorio”

Art. 79 Nuovi edifici a destinazione residenziale all'interno dell'ambito rurale

Negli ambiti rurali la nuova edificazione a scopo residenziale è ammessa esclusivamente agli imprenditori agricoli professionali, ossia ai soggetti di cui all'articolo 1 del d.lgs. n. 99 marzo 2004 (Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettere d), f), g), l), ee), della L. 7 marzo 2003, n. 38.) e successive modifiche e integrazioni. In ogni caso, prioritariamente, devono essere privilegiati gli interventi che assicurino il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Allegato A7

Deve inoltre essere garantito lo svolgimento di attività per almeno 1.400 ore annue, direttamente o da addetti o salariati

Il Reddito Lordo Standard (RLS) è stabilito in 15.000 euro

OSSERVAZIONE E MODIFICHE PROPOSTE

ART.9: Si ritiene opportuno che il suddetto articolo debba essere integrato con i

Comitato Zonale Nurra

Arenosu-Fighera, Corea, Guardia Grande, Maristella, Sa Segada, Santa Maria la Palma, Tanca Farrà

punti elencati nel “disegno di legge disciplina generale per il governo del territorio” come sopraccitato ponendo così una definizione chiara dei soggetti legittimati. L’iscrizione agli elenchi IAP dev’essere definitiva e in luogo di RLS si legga PST (Produzione Standard Totale).

Osservazione 3 – Soggetti legittimati per fabbricati produttivi

PVCB

Art. 9. Ambiti agricoli –Zone E*

Soggetti legittimati

L’edificazione è ammessa esclusivamente per gli Imprenditori Agricoli Professionali (IAP) di cui alla D.Lgs 99/2004 e 101/2005 e per gli Imprenditori Agricoli ex art. 2135 del Codice Civile.

Prioritariamente devono essere privilegiati gli interventi che assicurino il recupero del patrimonio edilizio esistente.

DISEGNO LEGGE “Disciplina generale per il governo del territorio”

Allegato A7

Deve inoltre essere garantito lo svolgimento di attività per almeno 1.400 ore annue, direttamente o da addetti o salariati

Il Reddito Lordo Standard (RLS) è stabilito in 15.000 euro

OSSERVAZIONE E MODIFICHE PROPOSTE

Da una attenta lettura dell'ART 9 Ambiti agricoli- Zone E emerge chiaramente come non venga dato il giusto valore a chi svolge attività agricola a titolo principale consentendo la realizzazione di fabbricati anche a chi potrebbe considerare l'attività agricola come giustificazione di una speculazione di altro genere. E' per questo motivo che si chiede che possano essere considerati legittimati solo quei soggetti che possono essere inquadrati tra gli Imprenditori Agricoli Professionali (IAP) di cui alla D.Lgs 99/2004 e 101/2005 con PST (Produzione Standard Totale) pari a € 15.000.

Comitato Zonale Nurra

Arenosu-Fighera, Corea, Guardia Grande, Maristella, Sa Segada, Santa Maria la Palma, Tanca Farrà

Osservazione 4 – Meccanismi di premialità

PVCB

Art. 18. Meccanismi di premialità

Usufruiscono delle premialità anche i seguenti casi:

- a. nell'ambito del progetto "Terre ai giovani di Sardegna", finalizzato alla concessione di terreni agricoli facenti capo al patrimonio regionale a favore dell'imprenditoria giovanile sarda (Deliberazione della Giunta Regionale n. 20/1 del 12.04.2016) i terreni agricoli facenti capo al patrimonio regionale assegnato in affitto o concessione a giovani imprenditori agricoli possono usufruire per la realizzazione di nuovi edifici residenziali connessi alle attività agricole dei seguenti parametri edilizi: superficie minima del lotto è di 4 ha e indice fondiario è di 0,03 mc/mq;
- b. i soggetti legittimati di cui all'art. 9 che provvedano ad accorpate lotti minori fino al raggiungimento di corpi aziendali continui pari a 4 ha, per la realizzazione di nuovi edifici residenziali connessi alle attività agricole possono usufruire dell'indice fondiario pari a 0,03 mc/mq;
- c. le aziende o gli imprenditori agricoli che perseguono obiettivi virtuosi i quali in sede di richiesta del titolo abilitativo volontariamente si impegnano con atto di vincolo a mantenere l'integrità del fondo agricolo produttivo risultante alla data di adozione del PCVB, al fine di realizzare nuovi edifici residenziali connessi alle attività agricole potranno usufruire per la superficie del fondo eccedente i 4 ha dell'indice fondiario pari a 0,03 mc/mq;
- d. le aziende o gli imprenditori agricoli che perseguono attività regolarmente certificate di produzioni biologiche e biodinamiche, precision farming, agricoltura conservativa, possono usufruire per la realizzazione di nuovi edifici residenziali connessi alle attività agricole dei seguenti parametri edilizi: superficie minima del lotto è di 4 ha e indice fondiario è di 0,03 mc/mq;
- e. per strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, per il recupero del disagio e l'inclusione sociale per la realizzazione di nuovi edifici residenziali connessi alle attività agricole possono usufruire dei seguenti parametri edilizi: superficie minima del lotto è di 4 ha e indice fondiario paria 0,1 mc/mq.

Le premialità di cui sopra trovano applicazione solo nei fondi in cui è assente il fabbricato residenziale storico di cui al punto 3 dell'art.9

OSSERVAZIONE E MODIFICHE PROPOSTE

Art. 18. Meccanismi di premialità: si rileva come sia estremamente necessario precisare limiti temporali relativi alla durata del mantenimento delle colture che consentono l'accesso alle premialità previste. In proposito alle stesse colture risulta evidente la totale assenza di una superficie minima prevista per la loro coltivazione. Mentre, per quanto riguarda l'orto biodinamico, non risulta noto alcun organo di certificazione e di controllo indispensabile per verificare il mantenimento del requisito.

Si ritiene opportuno inserire tra le premialità tutte le forme di aggregazione delle aziende agricole (OP, Consorzi, Reti, Cooperative).

Comitato Zonale Nurra

Arenosu-Fighera, Corea, Guardia Grande, Maristella, Sa Segada, Santa Maria la Palma, Tanca Farrà

Inoltre tutti i meccanismi di premialità dovrebbero essere in armonia con quanto previsto nei PSR.

Osservazione 5 – Lotto minimo

PVCB

Art. 9. Ambiti agricoli –Zone E*

Disposizioni a salvaguardia e miglioramento delle capacità produttive agricole

È possibile raggiungere la superficie minima di intervento con l'utilizzo di più corpi aziendali contigui.

Il volume realizzabile è, in ogni caso, calcolato utilizzando esclusivamente la superficie effettiva del fondo sul quale si edifica, ferma la possibilità di utilizzare particelle catastali contigue (art. 26 LR8/2015)".

DISEGNO LEGGE “Disciplina generale per il governo del territorio”

Allegato A7

La superficie minima (...) può essere ottenuta anche mediante accorpamento di fondi non contigui tra loro, nel caso di edifici strumentali alla produzione, mentre, nel caso di edifici residenziali, tale superficie è riferita a fondi contigui o separati solo da strade locali come definite dall'articolo 2 del decreto legge n. 285 del 1992 e successive modifiche e integrazioni.

OSSERVAZIONE E MODIFICHE PROPOSTE

Nel corso degli ultimi decenni si è assistito ad un eccessivo frazionamento dei poderi originari.

La situazione attuale vede i poderi scorporati in lotti talvolta divisi tra il territorio di Alghero e Sassari come nel caso della frazione di Corea pertanto, per molti agricoltori, risulta impossibile raggiungere il lotto minimo contiguo di Ha 4,00.

La superficie minima dovrebbe essere raggiunta anche mediante fondi non contigui purchè ricompresi nell'area perimetrata della Bonifica.

I volumi realizzati, nel caso di lotti non contigui, potranno essere espressione della sola superficie in cui si edifica.

Come riportato nel disegno legge allegato A7, in caso di edifici residenziali sarebbe opportuno considerare come corpo unico anche i fondi contigui separati da servitù di servizio o strade locali come definite dall'articolo 2 del decreto legge n. 285 del 1992 e successive modifiche e integrazioni.

Comitato Zonale Nurra

Arenosu-Fighera, Corea, Guardia Grande, Maristella, Sa Segada, Santa Maria la Palma, Tanca Farrà

Conclusioni

Come ampiamente esposto è evidente che l'approvazione del PVCB così formulato sia sostanzialmente inadeguato ad un raggiungimento reale degli obiettivi di sviluppo che la categoria agricola da anni auspica. Considerate le lacune in esso riscontrate, il Comitato Zonale Nurra e tutti i cittadini che hanno sottoscritto la dichiarazione di adesione alle presenti osservazioni chiedono che si voglia sospendere gli effetti dell'adozione della proposta della variante al PRG denominata "Programma di conservazione e valorizzazione dei beni paesaggistici della bonifica di Alghero" del marzo 2017, fintanto che non verranno rivisti e corretti gli aspetti sopra evidenziati.

per il Comitato Zonale Nurra
Il Presidente
f.to Daniele Dore