



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

CONFERENZA COPIANIFICAZIONE

N°16

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

AMBITO 18

GOLFO DI OLBIA

SALA ANFITEATRO, CAGLIARI 4 FEBBRAIO 2006

GIAN VALERIO SANNA

- Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica -

Iniziamo la conferenza numero 16 che riguarda l'ambito numero 18, Golfo di Olbia, che interessa i Comuni di Golfo Aranci, Loiri Porto San Paolo, San Teodoro, Arzachena, Olbia e la Provincia della Gallura. Come sempre in apertura è bene ricordare la fase procedurale nella quale ci troviamo, siamo nella fase immediatamente successiva all'approvazione da parte della Giunta dello schema della proposta di piano paesaggistico e quindi nella fase disciplinata dall'articolo 2 della legge numero 8 che prevede una sequenza di procedure che conducano dalla proposta fino all'approvazione definitiva del piano.

In questa fase a partire oggettivamente da ogni singola conferenza che riguarda ogni singolo comune, è data la possibilità non solo in sede di conferenza ma anche successivamente fino alla conclusione del procedimento a tutti i soggetti istituzionali e non istituzionali di presentare memorie, integrazioni, contributi, osservazioni a questo schema di piano al fine di condurre, attraverso una valutazione finale da parte della Giunta, degli uffici delle relative osservazioni alla redazione del passaggio dallo schema alla proposta di piano vera e propria che andrà in adozione.

Dal momento dell'adozione scattano per tutti i comuni interessati le cosiddette misure di salvaguardia che rimarranno in vigore fino a quando gli strumenti urbanistici comunali ed anche quello provinciale non avranno recepito e non si saranno adeguati alla pianificazione paesaggistica.

In questa fase, nei primi sessanta giorni è prevista la pubblicazione presso gli Albi dei comuni della proposta, per facilitare appunto dall'arco dei tre mesi la possibilità di intervenire, e nel frattempo in questi primi sessanta giorni è scritto nella legge si avvia la concertazione istituzionale che la Giunta ha inteso non limitare alle previsioni di legge, cioè la legge indicava la procedura attraverso l'istruttoria pubblica ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale numero 40 sul procedimento amministrativo, ha inteso integrare, aggiungere a questa previsione normativa, di per sé sufficiente in quanto disposta dalla legge, anche una serie di conferenze cosiddette di copianificazione, nel senso che si è reso necessario ed opportuno aprire ambito per ambito un'interlocuzione con i soggetti istituzionali interessati, innanzitutto per la spiegazione metodologica, di merito dei contenuti specifici del piano paesaggistico e quindi per avere anche l'interpretazione che sarebbe potuta essere dubbia o diversamente interpretata da una individuale lettura del complessivo lavoro che si è fatto.

Completeremo questo ciclo di 22 conferenze con una conclusiva che riguarderà tutte le amministrazioni provinciali per cogliere gli aspetti che riguardano tutte le fasi di adeguamento anche della pianificazione urbanistica provinciale, e così avere a cuore anche quella fase molto importante di raccordo che svolgeranno le

amministrazioni provinciali attraverso i loro piani urbanistici provinciali, a partire dalla previsione del piano paesaggistico verso la pianificazione comunale.

È chiarissimo che intorno a questa fase, è evidente a tutti come avanza una polemica non sempre comprensibile, primo sul termine della copianificazione. La copianificazione è un processo di corresponsabilizzazione non di inversione delle competenze, previste tra l'altro dalla legge; è un processo di corresponsabilizzazione nei processi decisionali ed anche di integrazione di osservazioni che possano portare ad un miglioramento non solo conoscitivo, ma anche applicativo dei caratteri del piano paesaggistico. Altro equivoco è sulla questione della partecipazione dei comuni. La partecipazione dei comuni può avvenire e deve avvenire in questo modo, cioè attraverso un coinvolgimento in tutte le fasi di approntamento del testo definitivo attraverso i contributi più o meno approfonditi che i soggetti istituzionali porteranno.

La polemica è infondata e tardiva. È infondata per il semplice fatto che c'è un preciso compito assegnato alla Regione da un decreto legislativo dello Stato in materia di delegazione di pianificazione di rango costituzionale come la disciplina paesaggistica, che non dice "Le regioni, i comuni, le province redigono il piano paesaggistico", dice "La Regione predispone il piano paesaggistico". È intempestiva perché sulla procedura si vorrebbe sollevare oggi, a distanza di quindici mesi, una questione che era chiara ed evidente quindici mesi fa con l'approvazione della legge numero 8 che ha dettato le norme e la disciplina attraverso le quali si sarebbe dovuto procedere all'approvazione del piano paesaggistico, datata del 24 novembre 2004, nota a tutti. Legge impugnata sotto alcuni profili costituzionali e legittimata dalla sentenza della Corte, che poteva tranquillamente vedere queste osservazioni fatte nel momento giusto e non in un momento nel quale ci sono dei soggetti che sono chiamati ad applicare quelle norme, e dei soggetti che sono chiamati a rispettarle. Non si capisce come si colloca in questo momento questo tipo di polemica e questo desiderio di reimpugnativa, legittima che si può fare, tanto siamo abituati a confrontarci con le obiezioni; io suggerirei, al di là del merito del piano paesaggistico, di approfondire ognuno con la misura che vuole il perché ciò avvenga, adesso e in questo modo.

Forse la vicinanza di alcune scadenze ha risvegliato alcuni interessi, forse l'approfondimento di merito sulle condizioni, sulle regole che dovrebbe portare, io sostengo tutti i cittadini, ma senza voler allargare la maglia a tutti i cittadini, dico ancor più e sicuramente agli amministratori locali alla concezione che al di là di ogni polemica legittima bisognerebbe avere un attimo di reverenza di fronte a chi si attiene al rispetto delle leggi, perché chi rispetta le leggi è soggetto istituzionale o no rispettabilissimo, quindi ci vorrebbe un attimino cautela. Peraltro i comuni stanno partecipando, devo dire con altissimo senso istituzionale a tutte le conferenze, probabilmente molti comuni hanno capito il senso di queste conferenze ancor prima di aderire a determinate derive e commenti che non sono appropriati, più di dire che noi da qui alla fine della procedura continuiamo a manifestare, a dichiarare e a

sottolineare l'esigenza e la disponibilità di procedere a qualunque tipo di interlocuzione ed approfondimento anche puntuale con i singoli amministratori, di più in questo momento non si può fare. Se la legge cambierà, se la procedura cambierà saremo pronti ad adeguarci a quello che la legge in quel momento ci dirà. Però oggi è così, mi farebbe piacere – l'ho detto ieri - che le associazioni che porterebbero a sintesi l'opinione degli enti locali avessero partecipato almeno ad una conferenza. Le persone che sono chiamate, i grandi giuristi chiamati ad esprimere commenti su questa procedura, avessero partecipato a qualcuna di queste conferenze e ne avessero tratto le conclusioni fedeli dei fatti che stanno accadendo. Tuttavia, noi non molta serenità andiamo avanti in questa procedura, non prima di aver ricordato che in nome di tutte le cose che si stanno dicendo nel 1993 i comuni furono convocati dalla Regione per la semplice presa d'atto dei piani territoriali paesistici, salutati con cordialità ma solo per la presa d'atto formale.

Ognuno faccia le debite proporzioni e da questo punto di vista quello che conta è la buona volontà a lavorare, la concezione di rispetto istituzionale di tutti i soggetti che operano in nome e per conto dei cittadini, cosa che noi crediamo di avere in una libertà assoluta, abbiamo passato dieci giorni parlando di questa famigerata circolare dei cinque minuti, è attestabile in tutte le conferenze che abbiamo svolto che nessuno, è documentato con i verbali pubblicati sul sito della Regione di tutte le conferenze, che probabilmente quasi nessuno ha parlato cinque minuti, tutti hanno parlato enormemente di più, liberamente, senza nessun vincolo; chiaramente ogni consesso civile è regolamentato da una regola anche perché se ci fossero delle persone che vengono qui a parlarci di battaglie navali dovremo togliergli la parola perché questa è una sessione diversa di ragionamento.

Detto questo, è importante tra l'altro rilevare come ci troviamo in una fase nella quale anche incomprensioni e confronti concettuali possono essere legittimi, perché non è una fase facile del cambiamento della cultura della pianificazione. È una fase molto complicata, segnata da alcuni passaggi legislativi molto importanti, e che induce nel processo di pianificazione uno stacco culturale molto evidente, quasi una rottura concettuale fra quella che era la filosofia della cultura della pianificazione contenuta nel nostro caso nella legge 45 e in tutte le sue successive integrazioni e modifiche e quella che dovrebbe partire da oggi verso i prossimi anni. Da che cosa è dettata? È dettata semplicemente dall'esito di un processo che la comunità internazionale ha svolto sul finire degli anni Novanta, su una riflessione che ha portato tutti i soggetti a mettere sul piatto della bilancia l'esito di un'attività di governo del territorio basata esclusivamente e prevalentemente sul binomio trasformazione territoriale per lo sviluppo.

L'osservazione che fu fatta è che questo tipo di atteggiamento, non sempre disciplinato e regolamentato in maniera coerente, aveva prodotto nel sistema globale fenomeni acuti, meno acuti ma comunque nel loro complesso assolutamente preoccupanti, di squilibrio degli ecosistemi e di condizioni di carattere ambientale, territoriale ed anche di salubrità pubblica assolutamente pregiudizievoli per

consentire di poter intravedere nell'orizzonte della comunità civile ed internazionale una prospettiva di adeguata qualità della vita e di sviluppo contemporaneamente.

Tutto questo dibattito, che si è alternato in tante fasi che hanno riguardato pezzi di aspetti settoriali che andavano però tutti in coerenza a sovrapporsi in questo processo, cito uno per tutti: l'esempio di Kioto che ha interessato la parte di carattere energetico sempre con questa visuale centrale, cioè l'esigenza di avere forme energetiche adeguate ai bisogni ma in funzione di un consumo non improprio dell'ambiente, tutti questi passaggi si sono conclusi, per quanto riguarda la materia della pianificazione paesaggistica, il 20 ottobre 2000 a Firenze con la sottoscrizione dei paesi membri della comunità dei documenti relativi alla Convenzione Europea sul paesaggio che ha prodotto i presupposti della disciplina comunitaria in grado di orientare i paesi membri verso una cultura della pianificazione in grado di frapporre tra attività di governo del territorio e lo sviluppo la condizioni centrale di verifica puntuale, sistematica, continuativa del rispetto di quegli equilibri paesaggistico ambientali che sono stati ritenuti indispensabili per garantire prospettiva e durabilità del bene collettivo che è l'ambiente.

Niente di nuovo sul fronte della disciplina normativa italiana, già dal momento della sua Carta Costituzionale l'Italia ha indicato all'articolo 9 come uno dei valori più alti dell'ordinamento nazionale comunitario fosse la tutela del paesaggio, scrisse l'articolo 9 che è certamente molto pre-datato rispetto a questo processo, evidentemente i principi spesso hanno una difficoltà, o trovano una subordinazione alle esigenze di crescita di un comunità, comunque chiaramente si è riposto centralità a questo principio costituzionale e il legislatore italiano nel 2004 col Codice Urbani raccoglie l'esperienza della legislazione precedente, che pure si era interessata di paesaggio, ma che comunque non gli aveva dato le connotazioni più stringenti che, invece, questo dibattito che si è svolto ha portato nello scenario internazionale e ripropone una nuova organica disciplina della tutela paesaggistica e dei beni culturali e ambientali nella direzione di definire in maniera puntuale e stringente la delega legislativa alle regioni a provvedere ad adeguare o a conformare la propria pianificazione attraverso la pianificazione paesaggistica entro il termine di quattro anni con successiva attivazione dei poteri sostituiti, dichiarando ovviamente con questo atto la centralità di questa tematica nelle politiche di *governance* del territorio.

È del tutto evidente che il governo del territorio è il governo della comunità perché si potrebbe dimostrare con tantissimi esempi che governare la risorsa territorio, saperla governare bene è anche applicare ad essa una serie di concezioni, di filosofie e di orientamenti di carattere sociale, economico e produttivo che in qualche modo messi a coerenza sono persino in grado di generare ed equilibrare i processi di sviluppo e quindi progetti generali di crescita economica della comunità.

Che cosa quindi cambia con l'entrata in vigore del decreto del Codice Urbani per le regioni? Cambia non solo che c'è un delega precisa con un termine, ma viene introdotto questo nuovo elemento del primato della tutela paesaggistica ambientale a

qualunque altra forma e principio che potesse in qualunque modo intervenire nel processo di uso e di trasformazione del territorio. Questo è un concetto molto chiaro nella sua espressione, sorvolato poi nella valutazione che spesso si dà, molto pratica, molto concreta, delle procedure di governo del territorio. Invece questo non può più accadere per il semplice fatto che anche la Sardegna tentò negli anni Novanta di applicare i suoi piani territoriali paesistici, ma è incappata in un errore fondamentale che è poi quello che è stato segnalato complessivamente come un errore concettuale che si proponeva il valore della tutela in maniera centrale, ma lo subordinava a logiche e a culture che facevano prevalere le regole urbanistiche alle regole di tutela paesaggistica. Questo è l'equivoco.

Il Codice Urbani, in qualche modo, cerca di sopperire a questo errore per noi segnalato inequivocabilmente dalle censure dell'Avvocato dello Stato quando bocciò 13 dei 14 piani paesistici e lo stesso Codice Urbani in qualche modo interpreta questo errore e all'articolo 135, mi sembra, quando definisce i contenuti del piano paesistico addirittura si spinge a dire che i piani paesaggistici devono avere persino valore urbanistico territoriale. Un avanzamento un po' azzardato da parte del legislatore, ma motivato da questa anomalia che si è riscontrata un po' in tutte le regioni, cioè la tendenza ad usare, nella separazione fra paesaggio e urbanistica peraltro assegnata alla potestà esclusiva di due soggetti diversi, prima lo Stato, la materia paesaggistica è di competenza esclusiva dello Stato, la materia urbanistica è competenza primaria delle regioni, in questo stacco anche di competenza si era incuneato questo equivoco che in qualche modo faceva sì che le legislazioni regionali non rispettassero la sovraordinazione dei principi di tutela paesaggistica, tant'è che i Giudici ci dissero "non è che i piani sono fatti male, i piani sono censurati perché si voi avete indicato i vincoli e i caratteri precettivi che i vincoli comportavano, ma avete usato lo strumento urbanistico per menomare, per diminuire, per modificare quel carattere precettivo, quel precetto che doveva essere invece rispettato rispetto ai vincoli che erano stati imposti. Per cui avete usato un'arma propria - che era la strumentazione urbanistica - per soverchiare un potere sovraordinato che invece avreste dovuto rispettare proprio perché sovraordinato rispetto a quello urbanistico". Noi questo errore non lo possiamo fare più, ovviamente e quindi dovremo operare attraverso un atteggiamento normativo che ricollochi la centralità della tutela paesaggistica rispetto a quella urbanistica.

Questo spiega in altri termini il perché si è reso necessario allegare alla proposta di piano paesaggistico il disegno di legge che detta nuove norme in materia di governo del territorio, cioè una nuova legge urbanistica che in qualche modo reinterpreti alcune procedure, alcune le reitiera quasi fedelmente, altre le ricolloca, introduce nuovi strumenti, introduce nuovi elementi che in qualche modo sono volti non solo a modernizzare il processo di pianificazione territoriale, ma anche ad interpretare in maniera coerente questo stacco che ci deve essere nel rispetto reciproco fra pianificazione paesaggistica e pianificazione urbanistica.

Cosa cambia dal punto di vista della cultura della pianificazione? Che pure essendo noi abituati da dieci, vent'anni a questa parte all'applicazione del governo del territorio secondo l'unica regola che è quella urbanistica, in Sardegna ancora peggio perché da qualche anno siamo sprovvisti di pianificazione regionale e quindi in pratica esiste solo applicata alla pianificazione locale, avviene che la pianificazione paesaggistica deve dettare quei caratteri generali di rilevazione del territorio utili ad identificare i valori, come dice il Codice Urbani, paesistici, cioè le qualità paesaggistiche che il territorio onde poi conformare le regole urbanistiche successive al rispetto di questi valori di qualità paesaggistica.

Cosa abbiamo fatto, quindi? Abbiamo fatto un lavoro di complessiva ricognizione del territorio, di classificazione, di accorpamento, di implementazione dei dati che avevamo e che abbiamo tratto in maniera positiva anche dai piani urbanistici provinciali che erano di recente redazione, abbiamo completato l'analisi territoriale e abbiamo costruito un piano lavorando sostanzialmente su tre direttrici. La direttrice di carattere ambientale che ha messo in evidenza una maglia abbastanza varie di caratteristiche, di componenti del paesaggio che a diverso livello distinguono il territorio. Un filone storico culturale che ha messo e ha censito un numero considerevole, ancorché imparziale, di beni storico culturali ed ambientali, indicandoli puntualmente, secondo una precisa iconografia e, in pratica, ha assunto a sé nel suo interno una serie di vincoli ambientali e di aree di particolare pregio o comunque aree protette di livello comunitario, di livello nazionale e regionale e in più ha identificato ulteriori beni paesaggistici, come per esempio nel nostro caso abbiamo inteso identificare quali beni paesaggistici singoli anche alcune piante monumentali che in altre regioni la mancata protezione di questi beni ha consentito un mercimonio di questo patrimonio importantissimo, pensate agli olivi secolari e altre piante di questo genere che, in qualche modo, abbiamo voluto introdurre come indicazione specifica di beni paesaggistici da tutelare e da progettare.

Abbiamo censito in questa fase circa quindicimila beni storico culturali, altrettanti probabilmente emergeranno dal contributo che noi contiamo di avere anche dai comuni nella segnalazione di molti beni che non essendo censiti dalle autorità dello Stato insistono sul terreno e che per molti comuni sono già oggetto di progetti di valorizzazione, ancorché non siano identificati e censiti, quindi è importante che questo trasferimento di conoscenze avvenga per completare le carte.

Il terzo filone, invece, stato quello di tipo insediativo che ha inteso studiare, partendo dagli anni Cinquanta fino ai nostri giorni, l'andamento dell'insediamento urbano e non urbano, cioè come la popolazione si è rapportata in materia di abitazione e di carico demografico sul territorio indicando alcuni fenomeni, censendo le varie espansioni che i comuni hanno avuto in questi anni, dai loro nuclei primari abitativi, dai vecchi villaggi storicamente consolidati fino alle più recenti espansioni, con tutta una serie di valutazioni che si possono dedurre dall'analisi delle carte. A fronte di questo abbiamo operato un profondo confronto fra la maglia delle pianificazioni comunali e dei piani di fabbricazione, piani urbanistici che insistono

sul territorio per vedere quali sono allo stato attuale le scelte, gli indirizzi, gli orientamenti, le tendenze della pianificazione in atto in modo tale da portare a confronto con eventuali incidenze che questo tipo di pianificazioni possono apportare alla condizione peri-urbana, quindi quella che noi abbiamo studiato. Questo piano ha come funzione quello di identificare attraverso questi tre filoni una serie di componenti paesaggistiche. Le componenti paesaggistiche preesistenti in maniera più o meno accentuata su una porzione di territorio, sono tali da identificare quel territorio in quattro diversi livelli di qualità paesaggistica, in senso crescente da territori ad alto valore paesaggistico fino a territori con minore valore paesaggistico.

Questo tipo di procedura assegna quindi alla ricognizione paesaggistica e ai valori paesaggistici una qualità paesaggistica che è importante per far scattare da quel momento in poi l'applicazione di tutte quelle procedure, di quelle regole, di quei parametri che fanno parte invece della regolamentazione urbanistica che dovrebbe incaricarsi, nel rispetto di quei valori di qualità, ad incidere sul territorio per trasformarlo, per ristrutturarlo, per riconvertirlo, per riarmonizzarlo in maniera più o meno accentuata a seconda della qualità paesaggistica. Infatti la legge urbanistica non fa altro che assegnare, e anche qui è si è montata una polemica sull'eccesso di delega, non ho capito perché, con la 45 e con le normative precedenti l'Assessore e la Giunta furono incaricati di fare il cosiddetto decreto Floris, che assegnò le discipline metodologiche sul piano della traduzione urbanistica ed oggi appaia scandaloso che avvenga la stessa procedura dopo l'approvazione della legge urbanistica che, in effetti, avrà il senso di disciplinare attraverso un decreto assessoriale tutte quelle regole urbanistiche che dovranno essere applicate con la garanzia di rispettare i valori di qualità paesaggistica che i singoli ambiti hanno applicato.

Quindi, tecnici, istituzioni, operatori della pianificazione non si trovano più di fronte alla semplice regola: preso un lotto di territorio, valutato che tipo di zonizzazione ha, ergo quello è il per parametro che devo applicare per consentire o no l'edificazione, questo teorema è finito, o perlomeno è spostato nel tempo perché prima, attraverso una procedura più esigente, più complicata ma anche più giusta a nostro giudizio, l'operatore deve prima fare la valutazione sulla base del piano paesaggistico, delle componenti di paesaggio che insistono su quel lotto di terreno, valutare a seconda della preminenza o meno di alcune componenti su altre, secondo una tabella, una scheda che noi abbiamo indicato la qualificazione paesaggistica che ha, dopodiché andrà a vedere nel decreto che emaneremo successivamente all'approvazione della legge urbanistica, a vedere quali sono le azioni consentite, le misure di trasformabilità, le caratteristiche costruttive e architettoniche che sono ammesse e sono correlate a quel livello di qualità paesaggistica. Solo facendo così abbiamo la certezza che l'applicazione di quelle azioni urbanistiche siano tali da non incidere sul mancato rispetto dei valori paesaggistici che distinguono quella qualità assegnata.

Questo è quello che cambia dal punto di vista culturale, procedimentale, io credo che sia da parte degli operatori della pianificazione un riconoscimento della

maggiore professionalità che io indiscutibilmente credo esista, ci deve togliere da una semplificazione ragionieristica nell'applicazione della cultura urbanistica, che spesso ha avuto, proprio perché mancava una pianificazione regionale, delle interpretazioni localistiche che non sempre hanno portato a dire che quella norma era generale ed astratta, ma era molto particolare e personalizzata, e che noi vorremmo riportare ad una condizione di regola generale uguale per tutti ma in grado di interpretare correttamente le caratteristiche territoriali. Dal punto di vista della procedura i comuni si troveranno, quindi, ad operare nello stesso modo del passato nella redazione dei piani urbanistici comunali che rimangono di loro iniziativa, di loro competenza in tutti i suoi aspetti con l'unica innovazione che poiché adesso esiste la pianificazione regionale, esiste la pianificazione provinciale e il territorio per legge è interamente pianificato della pianificazione paesaggistica regionale, il piano urbanistico comunale riprende il suo significato originale, cioè deve essere un piano che riguarda l'ambito urbano comunale e non l'ambito territoriale comunale, sennò si sarebbe dovuto chiamare piano territoriale comunale. Non a caso si chiama piano urbanistico comunale, quindi deve interessare l'ambito urbano.

In questo caso nei comuni si seguirà la stessa procedura; è chiaramente una procedura che dovrà essere motivata e supportata da alcune considerazioni, nel senso che tutto quello che riguarda la nuova espansione dovrà essere argomentata sia per dimostrare come le direttrici di espansione siano quelle più idonee a rispettare i valori paesaggistici del territorio circostante, sia per dimostrare che il nuovo consumo di territorio dovuto alle nuove zone di residenzialità sia proporzionato al reale fabbisogno e sia accompagnato da una equilibrata strategia di utilizzo delle preesistenze, cioè non dovrebbero essere ammesse espansioni esclusivamente basate su nuove aree da occupare senza una adeguata attenzione al recupero delle volumetrie e delle aree esistenti sia nei centri storici che nelle zone B, avendo noi nel quadro generale delle nostre conoscenze degli esempi abbastanza evidenti dove oggi, praticamente, nella stragrande maggioranza dei nostri comuni circa un terzo delle abitazioni sono vuote e nelle zone B, che si sono addensate al perimetro del disegno della viabilità urbana, insistono delle aree vastissime completamente vuote al loro interno che non fanno altro che continuare a dilatare l'assetto urbano e lasciano all'interno una configurazione della maglia urbanistica assolutamente impropria che dovrebbe essere che dovrebbe essere oggetto di studi particolareggiati di riconversione, di riadattamento e di riconnessione al tessuto.

Tenete presente che se non facessimo questo lavoro ciò che oggi noi possiamo definire centro storico è esclusivamente l'opera compiuta dei nostri predecessori, dai nostri avi, lo chiamiamo storico perché ha avuto nel tempo una sua regola ed una sua connotazione. Quando passerà qualche centinaio di anni quello che abbiamo fatto noi diventerà storico per quelli che vivranno in quel tempo, non ho capito per quale motivo noi non dovremmo lavorare per conformare il tessuto urbano consegnandolo ad una sua corretta storicità e un suo ordine urbanistico in grado di connettersi via, via alla matrice storico – originaria che ha dato vita all'identità di

quella comunità, alla sua storia e alla sua crescita. Questo è, sostanzialmente, anche un obbligo di prospettiva e quindi chiederemo una proporzionalità fra strategie di completamento, di utilizzo, di ottimizzazione delle volumetrie esistenti e nuove zone di espansione.

Per quanto riguarda, invece, le aree extra urbane il territorio regionale è interamente pianificato e attraverso la rilevazione delle componenti di paesaggio è qualificabile in quattro categoria e quindi la legge urbanistica dirà immediatamente quelli saranno le azioni possibili, tutte queste azioni però entrano in una dimensione di copianificazione in quanto se è vero come è vero che le regioni sono delegate dallo Stato alla tutela dei valori paesaggistici, la province sono delegate incaricate dalla legge regionale ed anche da quella nazionale di sovrintendere ai piani urbanistici provinciali in ordine alle destinazioni delle varie aree territoriali, delle strategie di sviluppo e di funzione che l'intero territorio deve svolgere, è chiarissimo che ci vuole non più la partecipazione del singolo soggetto comunale alla verifica di questi precetti, ma si deve addivenire, ferma l'iniziativa che rimane in capo ai comuni, ai privati, a coloro che propongono la trasformazione del territoriale, che rimangono gli stessi, ci vuole una corresponsabilizzazione contemporanea di tutti i soggetti che in ambiti diversi concorrono a definire il rispetto complessivo dei precetti e delle caratteristiche del territorio. Quindi si procederà attraverso piani attuativi cosiddetti a regia regionale che potranno interessare aree di recupero urbanistico, aree di riconversione turistico ambientale, aree di utilizzo delle preesistenze dismesse o di preesistenze di carattere storico - industriale in determinati ambiti; potrà riguardare la valorizzazione ambientale e forestale, potrà ovviamente riguardare assetti industriali, assetti di nuovi interventi turistico recettivi, potrà riguardare la trasformazione e trasformazione delle recettive turistiche esistenti per conformarle alle nuove domande di mercato che, chiaramente, fanno cambiare di volta in volta le esigenze e le prestazioni di queste infrastrutture.

Il tutto procede secondo una logica diversa solo per il fatto che al processo decisionale concorrono una pluralità di soggetti istituzionali, cioè la Regione, le province e i comuni in quanto ciascuna per la propria parte deve essere in grado di verificare il rispetto delle competenze e dei precetti che le deleghe legislative hanno diversamente assegnato. Non esiste più che poiché io ho la delega dello Stato faccio la pianificazione paesaggistica, la pubblico e il comune deve teoricamente è obbligato rispettare quello ed io non devo far altro che immaginare che venga rispettato, no! Le deleghe sono deleghe, c'è un processo di copianificazione, quindi di corresponsabilizzazione nell'atto decisionale ma che salve le prerogative di ciascuno in un tavolo comune nel quale ognuno va a verificare le sua precisa competenza. Questo credo che sia un atto di civiltà, un atto assolutamente rispettoso e non contrario ai principi di equi-ordinazione che valgono sia nella direzione che va dallo Stato verso i comuni, ma l'equi-ordinazione è un principio che non è a senso unico non alternato, è un principio che è a doppio senso, prevede la equi-ordinazione nel riconoscimento delle specifiche competenze nella direzione che va dallo Stato ai

comuni e che automaticamente dai comuni ritorna verso lo Stato, ognuno secondo le sue competenze, diversamente non avremo questa articolazione istituzionale, avremo un binomio istituzionale di un unico ente sovraordinato che delega totalmente l'ente sotto ordinato a fatto tutto. Questa non è la condizione dell'ordinamento italiano, per cui la corretta interpretazione di questo fatto ci porterà ad accedere a questo modo nuovo di approcciare alla pianificazione territoriale, nel senso che la Regione potrà in ciascun momento del governo del territorio rendere conto all'ente delegante, cioè lo Stato, che su qualunque sull'intero territorio regionale è assolutamente perfettamente coerente con i principi che gli sono stati assegnati per adempimento.

Questo è il senso della delega che non può concepire in sé l'esclusione della Regione e della Provincia dei processi decisionali e di rendicontazione dei doveri che scendono da fonti superiori. Questo è un senso, che non è un senso di neo centralismo, è un senso di mantenimento, anzi di sottolineatura dei campi di reciproca competenza, è il senso che le reciproche competenze invece di assegnarsi in tempi e modi diversi si assegnano, si verificano nello stesso modo. D'altra parte credo che tutti gli amministratori e i professionistici di questa Regione abbiano direttamente o indirettamente patito l'esito della disgregazione di questo sistema autorizzativo. Ci sono lottizzazioni che viaggiano da vent'anni sempre approdo, ci sono piani urbanistici che non riescono a trovare un filo logico perché una stessa amministrazione, immaginate più amministrazioni, dovendo dare quattro - cinque pareri, dà quattro pareri difformi uno dall'altro senza dialogo, senza correlazione, senza confronto sullo stesso oggetto che porta ad una complicazione dei processi autorizzativi, ad una dilazione nel tempo anche dell'esercizio dei poteri delle istituzioni minori, con questo processo noi provvederemo attraverso l'ufficio del piano regionale, che precede la formalizzazione del piano attuativo a regia regionale, a mettere a verbale in un unico processo istruttorio tutti i pareri che concorrono a quell'autorizzazione, sicché la sua approvazione contiene l'autorizzazione complessiva di tutti gli enti che concorrono, compresi gli enti dello Stato che, come voi sapete, noi abbiamo coinvolto già da questo fase attraverso un sistema di convenzioni e di collaborazioni col Ministero che c'è dato in obbligo dal Codice Urbani e che noi abbiamo già tradotto già in questa fase, attraverso e che poi si riproporrà nella procedura a regime attraverso una collaborazione di tutti questi enti.

Il passaggio successivo sarà quello che unificherà, speriamo anche dal punto di vista formale e burocratico, le autorizzazioni in un'unica autorizzazione, questo è un processo che verrà ma è già importante che non ci sia il paesaggio che dice una cosa diversa dall'urbanistica, la forestale che dice una cosa diversa dall'urbanistica e dal paesaggio, ma ci sia un confronto sullo stesso oggetto delle persone e voi capite bene che questo confronto su un unico tema fatto in una dialettica di merito impedisce che il singolo funzionario, che il singolo ufficio possa affrontare quel problema con una discrezionalità, un condizionamento che possa dare un diritto diverso ai cittadini dall'ambito del nostro territorio regionale. Se volete è anche un di più che diano in termini di certezza di diritto e di minore discrezionalità nell'operare

la pianificazione. Non dico che questo sia stato il metodo passato ma qualcosa è accaduto anche su questo fronte, quindi credo che sia un guadagno in trasparenza e in efficienza.

Credo che, quindi, sia molto importante capire il quadro nel quale ci troviamo; attraverso queste procedure nulla cambia sulle potenzialità di operare, il piano paesaggistico è un piano che prevede delle cose da fare, ma fa un passo in avanti, dice dove si possono fare, come si possono fare e dove non si devono fare. Dice che una cosa ben fatta in un luogo che comporta un carico territoriale antropico sproporzionale alla capacità di sopportazione di quel territorio è tale che nel lungo periodo e nel medio periodo danneggia il valore di quello stesso bene oltre che di quel territorio. Dice che in questa disciplina vi concorrono una serie di fattori che rendono garantito il bilancio ambientale fra esigenze, trasformazioni verso lo sviluppo e condizioni di mantenimento e di integrità del valore territoriale nel tempo. Questo fa il piano paesaggistico, è l'obiettivo che si imposta la comunità internazionale e che noi dobbiamo capire ci è stato assegnato e che non possiamo scaricare da nessuna alla parte se non dentro la nessuna specifica responsabilità. Questo è un piano che fa fare le ristrutturazioni, un piano che fa fare le riconversioni, un piano che fa fare nuovi interventi, un piano che razionalizza l'assetto urbano, che gli dà una dignità migliore, che impone ai cittadini l'esercizio del diritto privato alla costruzione ma senza dimenticare che esiste un diritto collettivo a rendere il tuo diritto privato compatibile col diritto collettivo di tutti di avere scenari, paesaggisti, ambiti urbani disegnati in maniera coerente, armonica, vivibile. Questo fa non è un qualcosa che impedisce, è un qualcosa che regola. E in una comunità civile la regolamentazione non deve scandalizzare nessuno. Così come non deve scandalizzare nessuno il riparto di competenze in un ordinamento istituzionale che è plurale perché plurale ha deciso il legislatore costituzionale.

Noi ci vorremmo rapportare in questo processo difficile e lungo, sapendo che non abbiamo e nessuno di noi deve avere nella testa di vedere gli esiti positivi domani né sul piano del ritorno della pianificazione né tanto meno sul piano politico, perché ciascuno di lavoro lavorando questo piano sa benissimo, a partire dal travaglio della legge numero 8, quanto carico di impopolarità che si assume questo incarico si grava sulle spalle, perché un cambio culturale comporta delle rinunce e delle regole che fanno sì che i benefici, se ci saranno, si vedranno lontano nel tempo, si raccoglieranno lontano nel tempo, ma anche qui c'è da prendere una decisione. Sulle ragioni del perché noi potevamo dire: continuiamo ad ascoltare imperterriti le lamentazioni del mondo, dei sindacati, degli imprenditori, dei comuni, delle popolazioni, di tutta l'organizzazione sociale sul fatto che manca lavoro, che manca sviluppo; siamo decenni che ce lo stiamo dicendo, ma di fronte a questa lamentazione c'è solo l'annuncio del cambiamento. Dove è che scopriamo se c'è o non c'è il cambiamento, quando le riforme incidono sulle abitudini, quando comportano fatica, quando comportano sacrifici. Questa è una riforma vera. Il montare di questa polemica, il disagio di affrontare un tempo nuovo più complicato,

più articolato per noi questa è la prova che questa è una riforma vera, perché se fosse stata solo di facciata nessuno si sarebbe lamentato.

Quindi, in questa procedura l'invito che vorremmo fare è quello di cercare di capire che il successo di questa nuovo corso della pianificazione territoriale in presenza del piano paesaggistico venga affrontato insieme fra tutte le istituzioni, tutte le articolazioni della società per il semplice fatto che, come ogni nuovo scenario che avanza, porta con sé un rischio ed un'incertezza. Anche l'imprenditore quando fa un investimento ha il suo rischio d'impresa, perché fa un albergo e non sa se lo riempirà, lo verificherà nel tempo, il suo rischio d'impresa ce l'ha. Anche le istituzioni quando fanno le scelte hanno un rischio istituzionale, che è quello di avviare uno scenario che non è noto. Noi abbiamo sicuramente lo scenario nel nostro passato che ci dice che cosa è successo, però non sappiamo cosa ci porterà questa nostra scelta di maggior tutela territoriale, di maggior valorizzazione del paesaggistico che di per sé è un elemento che distinguerà anche la qualità turistica che sapremo offrire nei prossimi anni.

Una Regione che si dota di uno strumento avanzato, innovativo, che ha al centro la valorizzazione del territorio è una Regione che venderà il suo prodotto turistico molto meglio e molto a buon prezzo rispetto ad uno scenario internazionale che cerca omologare l'offerta turistica. Oggi si va, lo dico spesso, a fare vacanze in Marocco, in Tunisia, in Grecia e in Sardegna allo stesso modo, villaggi chiusi, animazione, una varietà di menù nei sette giorni, poi vengono rimessi nell'area e vengono spediti via. Il sistema turistico è regolato da un mercato turistico che avviene a Milano dove si vendono pacchetti, dove molte volte l'imprenditore locale vende per 6 anni la sua struttura ad un gestore che deve gestire vende questi flussi. Se io fossi una delle multinazionali potrei avere certamente dati maggiori, ma mi approssimo in questo modo: se io ho due villaggi in Marocco e due villaggi in Sardegna per un periodo posso pure tentare di andare a pareggio e quasi in perdita in Sardegna perché il costo del lavoro che ho qualità è molto più alto di quello che ho in Marocco e guadagno con le due strutture del Marocco, questo mi succede per qualche anno dopodiché non la reggo più. Quindi, vado alla BIT Milano e quando mi offrono i due villaggi in Sardegna, dico: preferisco sostituire quei due con i due della Tunisia perché sto cominciando a perdere. Noi siamo già entrati in questo processo di rischio perché i dati dicono questo, il costo di sopportabilità delle nostre strutture non regge alla competizione, perché ormai siamo nel mercato globale, oggi con cento euro in meno si va in Tunisia a fare sette giorni, come in Sardegna, il mare è bello, il paesaggio pure, le strutture sono eccezionali, pensate che reggiamo alla lunga questo tipo di mercato? Non lo so!

Quindi c'è l'incertezza se il investire in un'idea di mercato nostro diverso, turistico, più improntato sulla valorizzazione della nostra identità, sulla connessione fra ambiente e i nostri centri storici, le nostre comunità, la valorizzazione del lavoro e della ricerca che hanno fatto i nostri operatori culturali per mettere in evidenza. Noi spesso abbiamo finanziato, se mettiamo uno sopra l'altro i soldi che abbiamo

investito nella valorizzazione dei nostri operatori, del nostro patrimonio culturale vedremo delle cifre iperboliche, poi domandatevi a che cosa è servito tutto questo, molte volte a spiegarlo a noi stessi che lo conosciamo invece che portarlo fuori, invece che metterlo in una direzione di internazionalizzazione di questo patrimonio culturale. E allora nelle nostre strutture, nel nostro modello turistico forse, se invece di far venire le agenzie di cabaret da Roma ad intrattenere i turisti, facciamo lavorare questi nostri operatori per vivere la dimensione locale, antropologia, culturale, identitaria, agroalimentare, paesaggistica della Sardegna forse gli diamo un prodotto che se anche costa qualche euro in più varrà la pena essere vissuto.

Questo modello ha il rischio che non ha la certezza degli esiti, ma come ogni investimento se ci ripartiremo il rischio sarà più facile orientare i processi di sviluppo. Quindi, conclusivamente io credo che sia importante entrare in questa dimensione in atteggiamento dialettico, quanto necessario critico, ma con la considerazione di uno scenario nuovo che sta maturando intorno a noi e che ci costringe a non guardare il nostro piccolo come l'esigenza di soddisfacimento di un bisogno locale, ma considerare ogni entità locale, ogni istituzione una particella di una complessiva strategia che deve portare beneficio a tutta la comunità regionale, che deve essere in grado di mettere in gioco le opportunità di tutta la comunità regionale. Mi fermerei qua, adesso dò la parola al dottoressa Lombardo che entra nella specifica descrizione di questo ambito con riguardo alla sua descrizione dei caratteri generali, all'indicazione delle criticità e alla sottolineatura di alcuni processi di indirizzo che noi riteniamo importanti per le pianificazioni provinciali e comunali in ordine al rispetto del piano paesaggistico.

La Presidente della Provincia della Gallura, che è stata presente a tutte le conferenze di sua competenza, mi prega di scusarla, anche se la Provincia è presente, ma mi ha pregato di dire che è comunque presente l'Amministrazione provinciale per seguire anche questa conferenza.

ROSARIA PATRIZIA LOMBARDO

- Direttore del Servizio della pianificazione urbanistica territoriale -

- Responsabile del procedimento -

L'ambito 18 è delimitato dall'arco costiero che va da Cala Pietra Ruja fino a Punto Sabatino e comprende le due singolarità geolitologiche di Capo Figari a nord e Tavolara a sud, tra cui si apre il golfo interno di Olbia. Sulla costa meridionale un'articolazione di rias minori, Porta Istana, Porto Taverna e Porto San Paolo crea la sponda continentale di fronte all'arcipelago di Tavolara e Molara, circoscritto a sud da Capo Coda Cavallo. L'insediamento dell'area olbiense risale al periodo neolitico

diffondendosi nelle successive fasi pre-nuragiche e in quelle nuragiche. Le recenti acquisizioni archeologiche hanno rivelato c'è un carattere emporico di Olbia aperto ai Fenici e ai Greci sin dall'VIII Secolo A.C. La fondazione urbana ad opera dei Cartaginesi rimonta al 350 A.C., poi confermata da Romani, dai Bizantini, dai Giudici di Gallura e dai Pisani. Tra i beni di carattere storico culturale si segnalano il centro storico di fondazione di Olbia, Cisterna e Acquedotto Romano di Sa Rughittola, nuraghe e mura di Cabu Abas, chiesa campestre di Santa Maria di Cabu Abus e sito con ruderi romani.

La successione di sistemi ambientali rilevanti, spesso articolata alle forme dell'urbanizzazione turistica è straordinariamente ricca e con riferimento agli elementi di maggiore riconoscibilità si individuano da nord verso sud: la scogliera di Portisco caratterizzata da una morfologia di costa bassa rocciosa in cui domina la gariga costiera, qui sono localizzati gli insediamenti di Portisco e Cugnana. La scogliera e l'insediamento turistico di Porto Rotondo; spiaggia ad arco di La Marinella all'interno dell'omonimo golfo dotata di stagni retrodunali e interessata da insediamenti turistici. Il promontorio roccioso di Capo Figari, collegato mediante l'istmo di Sa Paola alla cittadina di Golfo Aranci; il sistema di Pittolungu con spiaggia, scogliera e sistema stagnale asciutto di retrospiaggia interessato da un nucleo insediativo da considerare ormai come quartiere residenziale di Olbia. Il Golfo interno di Olbia, sul quale è attestata la città, che si distende secondo forme radiali sulla pianura, circondata da una concatenazione di rilievi collinari e interessata da processi di peri-urbanizzazione; la foce del fiume Padrongianu che comprende lo sbarramento dunale formante un'estesa palude deltizia; il sistema dello stagno di Tartanelle che comprende gli stagni di retrospiaggia denominati Le Saline, Tartanelle e Peschiera Murta Maria, localizzati nella parte terminale della piana alluvionale dove sfociava il Rio Castagna, attualmente emissario del Padrongianu. La piana fluviale del Padrongianu ed altri numerosi corsi d'acqua minori creano le condizioni per un'evoluzione verso sistemi lagunari e stagnali. Il promontorio di Capo Ceraso, caratterizzato dalle emergenze rocciose di Punta Marcantonio, Monte Mandriolo e Monti Nieddu, i sistemi di spiaggia e degli stagni di retrospiaggia di Porto Istana, Porto Taverna e Porto San Paolo, l'isola di Tavolara, l'isola di Molaro, l'isola di Molarotto e il promontorio di Capo Coda Cavallo. Sono presenti siti di importanza comunitaria, Capo Figari e isola di Figarolo, isola di Tavolara, isola di Molaro e Molarotto, nonché l'area marina protetta Tavolara - Punta Capo Coda Cavallo.

Il territorio è caratterizzato da diversi schemi di organizzazione dell'insediamento; il territorio agricolo presenta una diffusione insediativa localizzata in ambiti collinari periurbani e di pianura, il sistema infrastrutturale viario è costituito da una successione di direttrici, il cui tracciato si sviluppa in moto radiale sulla piana, mentre la Strada Statale 125 segue la linea di costa delimitando l'ambito degli insediamenti costieri. Lungo l'asse viario principale si ritrova una diffusione di nuclei e centri rurali. L'insediamento strutturato di Olbia comprendente l'area

industriale e l'area portuale ed area aeroportuale, l'insediamento recente di Golfo Aranci, l'insediamento strutturato di Loiri Porto San Paolo, ai bordi della Piana del Rio Padrongianu, circondato da nuclei e enucleamenti, un sistema di centri e nuclei costieri compreso all'interno di un sistema di nuclei insediativi a carattere stagionale, Murta Maria, Lustazzeredu, Multineddu e altri, un sistema di centri e nuclei costieri localizzati lungo la Strada Statale 125 che presentano una residenzialità stabile. Tra i valori l'elevata valenza delle risorse naturalistiche ed ambientali, la conformazione del sistema paesaggistico costiero, la varietà delle opportunità di fruizione rappresentate dalle tipologie di siti naturali e insediativi rappresentano una potenzialità anche in relazione a una dimensione abitativa non unicamente relegata alla stagionalità. La specificità insediativa degli stazzi caratterizza l'identità del paesaggio e delle tradizioni insediative e produttive locali, la cui riconversione ai fini turistici richiede adeguate attenzioni per tutelare l'immagine e la memoria di un modello dell'abitare integrato nel territorio. La direttrice della Strada Statale 125 costituisce un potenziale elemento ordinatore degli schemi insediativi in cui la sua riqualificazione assume il ruolo strategico come luogo rappresentativo della qualità urbana e dell'integrazione tra gli insediamenti e il paesaggio. Le criticità riconoscibili nell'ambito si identificano nel campo generale della cessibilità alle risorse costiere, che contrastano con l'entità e le potenzialità che in tale ambito il sistema naturale e insediativo è in grado di esplicitare, inoltre l'uso plurimo delle risorse idriche e quindi la precarietà della risorsa destinata all'agricoltura, non permette di sviluppare sufficientemente il settore relativo alla coltivazione di colture di pregio. Il progetto per l'ambito assume il riconoscimento dei principali elementi ambientali e infrastrutturali del paesaggio che governano le dinamiche insediative e condizionano la fruizione delle risorse. Il progetto si basa prioritariamente sul riequilibrio della cessibilità e della fruizione del paesaggio della costa, sul recupero delle valenze naturalistiche delle direttrici fluviali e dei sistemi delle zone umide, sulla riqualificazione e integrazione delle strutture insediative con le direttrici infrastrutturali. I cardini attorno ai quali tali indirizzi si individuano sono: la conformazione del territorio costiero e delle sue isole, il sistema della Piana di Olbia e dell'arco collinare di contorno, la tessitura del reticolo idrografico dei canali e delle zone umide, l'organizzazione del sistema insediativo e delle infrastrutture. Le direttrici strutturali attorno alle quali si individuano gli indirizzi progettuali per la città di Olbia sono: il sistema ambientale della piana, l'arco collinare e il golfo interno.

Vediamo quindi i principali indirizzi. Ricostruire la cessibilità costiera per una fruizione e un utilizzo collettivo delle risorse nel rispetto degli elementi ecosistemici delle forme del paesaggio naturale e dei modelli di organizzazione equilibrata e qualificata dell'insediamento attraverso la riqualificazione della rete dei percorsi e dei servizi per la fruizione del territorio ed in particolare delle zone costiere anche attraverso l'acquisizione di aree da destinare a una fruizione pubblica.

La riqualificazione del sistema della portualità, in modo da favorire le relazioni tra il paesaggio marino e quello terrestre, tra il territorio e le isole comprese nelle aree protette. Ricostruire e organizzare il sistema insediativo turistico della residenzialità stagionale e stabile del Comune di Olbia e dei Comuni contigui prevedendo il rafforzamento della connessione spaziale e paesaggistica sull'asse Olbia - Cugnana, finalizzata a recuperare l'identità storica e geografica dei luoghi. La qualificazione ambientale dell'insediamento turistico attraverso un progressivo adeguamento o trasformazione dell'edificato esistente, con la previsione di cambi di destinazione d'uso o di incrementi volumetrici localizzati, il rispetto della struttura portante dell'insediamento, privilegiando le direttrici radiali di espansione della città di Olbia e ricorrendo al recupero ambientale ed urbano della fascia pedecollinare attraverso l'organizzazione di servizi elementari e della rete di accessibilità al centro urbano. La riqualificazione urbana del corridoio infrastrutturale della Strada Statale 125 rafforzando la matrice insediativa dei nuclei urbani. La riqualificazione paesaggistica delle direttrici di collegamento verso il centro abitato di Golfo Aranci e il porto quale porta di accesso all'isola di Sardegna, la conservazione e riqualificazione dell'identità architettonica ed urbana dell'insediamento di golfo aranci e dei centri turistici costieri verso il rispetto di una qualità paesaggistica dei luoghi originari, anche attraverso l'istituto del concorso di idee o di progettazione. La conservazione dei cunei verdi e degli spazi vuoti ancora esistenti per contrastare la tendenziale saldatura degli insediamenti urbani attraverso la costruzione di fasce verdi o altre tipologie di spazi aperti pubblici urbani e extraurbani. Infine, qualificare il sistema insediativo rurale degli stazzi conservando l'assetto fondiario e integrando funzioni innovative nel rispetto del carattere identitario del paesaggio.

PAOLA CANNAS

- Direttore generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia dell'Assessorato Enti Locali -

Due parole per cercare di seguire meglio il dibattito su quello che verrà proiettato sugli schermi. Sugli schermi alla vostra destra verrà proiettato il territorio letto in maniera urbanistica con la sovrapposizione degli strumenti urbanistici comunali alle ortofotocarte. Gli strumenti urbanistici comunali vengono sovrapposti attraverso una lettura che li ha resi omogenei sulla base delle zonizzazioni riferite alla caratterizzazione del decreto Floris. Alla vostra sinistra leggeremo invece il territorio in termini paesaggistici, così come li abbiamo caratterizzati nel progetto del piano paesaggistico che è stato deliberato dalla Giunta e che è stato costruito sulla base di quei dati di cui avete visto scorrere alcuni esempi ed immagini prima, desunti in gran parte dai piani urbanistici provinciali, ma ormai sulla base di un patrimonio enorme di conoscenze territoriali che è presente in Regione e che renderemo fruibile

ai Comuni attraverso il sistema informatico territoriale. Sul piano paesaggistico che è stato costruito cercando di utilizzare un linguaggio semplice che consenta con un colpo d'occhio di riconoscere sia i beni paesaggistici che le componenti di paesaggio, di natura ambientale o insediativa, in particolare con riferimento a quella ambientale possiamo leggere le componenti di paesaggio dai boschi ai seminativi agrari, dal verde scuro fino al beige chiaro e le componenti dell'assetto insediativo che vanno dal rosso scuro fino al senape, sulla base delle caratterizzazioni che sono state fatte confrontando le carte storiche che hanno consentito di riconoscere i nuclei più antichi fino alle espansioni recenti. Poi i beni paesaggistici di natura puntuale o di insieme sono riconoscibili sulla base di simbologie puntuali o di colorimetrie.

Due cenni su quello che sarà il compito dei Comuni nelle fasi di adeguamento dei propri strumenti urbanistici al piano paesaggistico, sin da ora ci vengono segnalati errori più o meno macroscopici nella lettura del territorio che abbiamo fatto in termini paesaggistici. Mi preme puntualizzare che nell'Articolo 101 delle norme è lasciato proprio ai Comuni il compito di meglio perimetrare e di meglio definire tutti questi tematismi che hanno abbiamo individuato proprio in fase di adeguamento perché il vero piano paesaggistico regionale sarà la mosaicatura dei strumenti urbanistici comunale adeguati. Sicuramente in queste fasi di adeguamento alcuni perimetri che noi abbiamo individuato saranno sicuramente rimessi in discussione dai Comuni, ma questo non inficia o non inficerà il piano paesaggistico perché è proprio prevista anche nelle fasi di gestione del piano paesaggistico la sostituzione della carta che noi vi proponiamo con quella che il Comune avrà meglio definito in fase di adeguamento, cioè quello che noi abbiamo riconosciuto ad oggi, per esempio, come centro di antica formazione che abbiamo riportato in rosso scuro, se non è adeguatamente riconosciuto nello strumento urbanistico comunale come zona A, non dà diritto ai Comuni di accedere per esempio ai benefici della 29, così come quelle aree che abbiamo perimetrato in blu, che abbiamo letto come insediamenti turistici incrociando tutti i dati fino agli Istat censuali, cioè dove lì non c'è riconosciuta residenza, non significa che dà automaticamente diritto al rilascio di una concessione edilizia per insediamenti turistici, sono informazioni che devono essere tradotte dai Comuni negli strumenti urbanistici ai quali verrà applicata la norma che sicuramente non varierà anche se varieranno le perimetrazioni. Cioè siamo abbastanza consapevoli di aver centrato certi beni paesaggistici, tipo quelli che possono essere beni archeologici che li abbiamo letti, in certi casi, quelli vincolati a partire dai catastali, ma siamo consapevoli che su certe perimetrazioni è impossibile fermare il tempo e quindi una lettura che può essere aggiornata ad ieri, può darsi che non sia valida a domani.

GIAN VALERIO SANNA

- Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica -

Apriamo il dibattito.

GIORGIO VAGNARELLI

- Assessore all'urbanistica del Comune di Golfo Aranci -

Il nostro Comune è uno dei Comuni virtuosi, è uno dei Comuni che si è adeguato di un PUC, per adesso siamo ancora virtuosi, speriamo di continuare a esserlo e vorrei fare un piccolo cenno su quella che è la storia di questo piccolo paese che è appena nato. Prima di entrare nel vivo dell'argomento sulla proposta del P.P.R. si ritiene utile per meglio comprendere le problematiche che interessano il territorio di Golfo Aranci premettere un brevissimo accenno sulla storia amministrativa e sulle vicende urbanistiche di questo Comune. Il paese non ha una storia molto antica, nasce nell'ottocento è un borgo abitato da pochi pescatori di origine napoletana, situato davanti al golfo che ha sempre offerto ai naviganti un riparo e l'avvento della ferrovia nel 1881 e il servizio navale per il continente fanno registrare un costante incremento a questo piccolo insediamento. Si passa da un centinaio di abitanti alla metà dell'ottocento fino ad accoglierne alle metà degli anni sessanta già 1223, quando il sistema portuale si rafforza con la costruzione del porto per le navi traghetto adibito ancora oggi all'unico sistema di trasporto ferroviario da e per la Sardegna.

La svolta storica più significativa è però ancora più recente e si ha con la nascita alla fine degli anni settanta dell'autonomia comunale per la separazione dal Comune di Olbia, sorgono già allora i primi problemi amministrativi e a questi si aggiungono quelli urbanistici, in primo luogo perché si eredita da Olbia uno strumento urbanistico, il PDF, già inadeguato alle necessità del paese e soprattutto si eredita un processo spontaneo di urbanizzazione del territorio extraurbano causata dalle larghe maglie di regime transitorio ma anche lunghissimo della legge ponte, si avvia tuttavia un processo di organizzazione delle regole urbanistiche partendo già nell'81 con la predisposizione di un nuovo PDF in adeguamento al decreto Soddu. Ci vogliono quasi dieci anni quando alla fine degli anni ottanta si predispose finalmente un nuovo e più organico PDF comprensivo dello studio di disciplina delle fasce costiere. Ma l'entrata in vigore della legge regionale 45 rimette tutto in discussione e il processo si arresta di nuovo bruscamente. Con l'approvazione del PTP numero 1 sono necessari altri dieci anni studiare un nuovo strumento di governo del territorio e predisporre un piano urbanistico comunale, un lavoro complesso e faticoso che impegna molte risorse non solo economiche del Comune, supportato da una

dettagliata ricognizione dei beni paesaggistici ambientali, ispirato da un concreto programma di sviluppo sostenibile del territorio. I criteri posti alla base della pianificazione di questo importante strumento urbanistico che, si ricorda, sono avvenuti sotto lo sguardo competente di un commissario regionale a acta, possono in definitiva essere considerati abbastanza coerenti con i principi che oggi il PPR vuole affermare e che il PUC ha, in un certo senso, anticipato in primo luogo sostenendo la tutela dei grandi valori ambientali a iniziare dalle emergenze di Capo Figari e dell'isola di Figarolo e delle fasce costiere. Per comprendere le arie di rispetto paesaggistico altimetrico, le ex zone H, che costituiscono la stragrande maggioranza del territorio comunale. Questo risultato è frutto naturale dell'accurata e puntuale ricognizione analitica dei beni paesaggistici ambientali e delle conclusioni dello studio di compatibilità paesistico-ambientale. L'iter di approvazione di PUC si conclude nel 2001 e si mette in atto quindi il naturale processo di attuazione del piano che è ancora in corso, anzi nel pieno della sua esecutività. Questo Comune ha l'ambizione di proporre qualcosa che sposti decisamente l'attenzione all'interno del paese, ossia un progetto strategico unitario di ampio respiro di sostenibile promosso dal Comune che è oggi già una realtà, questo progetto coinvolge attraverso la formazione di una società di trasformazione urbana, chiamata "S.T.U.", vari aspetti dell'assetto urbanistico del paese, può considerarsi già in avanzato stadio di programmazione e perfino prossima alla sua operatività. Si spinge a prevedere interventi tra i quali riqualificazione urbana su un complesso di circa 48 ettari, prevede l'attuazione di comparti per edilizia economica e popolare nel tentativo di risolvere alla radice i problemi della residenzialità stabile e di una zona per gli insediamenti produttivi. Promuove la sostanzialmente riorganizzazione del centro urbano con la creazione di un centro direzionale specializzato di servizio alla nuova portualità per il diporto e per il turismo in genere, utilizzando aree ferroviarie ormai dismesse, fornisce servizi al centro urbano. Questa iniziativa coinvolge il Comune e una associazione di imprese che ha come capo fila la Pirelli (*parola incomprensibile*) sulla cui importanza e credibilità sembra inutile soffermarsi. Si affianca a questa iniziativa la previsione considerata anche essa strategica dell'ampliamento del porto turistico adiacente al porto commerciale che è già nella fase di progettazione definitiva e della via nell'ambito del (*parola incomprensibile*) prust, un progetto di questo respiro costituirà senz'altro un'alternativa al tramonto ormai inesorabile dell'economia del paese tradizionalmente legata ai servizi di trasporto da e per la Sardegna. Il paese ha già subito gravi perdite quando si è visto prima privare di preziose aree per le infrastrutture ferroviarie e poi anche delle ricadute economiche conseguenti la riduzione degli investimenti del settore del trasporto ferroviario. Per quanto riguarda la riqualificazione paesaggistica della direttrice di collegamento verso il centro abitato di Golfo Aranci e il suo porto, la conservazione delle dominanti ambientali di Monte Ruiu, Capo Figari o Figarolo, nonché la conservazione e riqualificazione del centro abitato e del suo fronte verso il mare è già prevista nella pianificazione comunale. Anzi, alcuni di questi progetti sono già all'attenzione del Comune che ha pensato a studiare un nuovo ingresso del paese con

la creazione di una strada parco e di proporre la tutela delle ville storiche e dei giardini annessi. Anche la riqualificazione del centro abitato è già stata oggetto di concorsi di idee che, come si è detto, si intende affidare operativamente alla S.T.U., già costituita, e in avanzata fase organizzativa, includendo in questo progetto anche il recupero del centro di prima formazione del paese, che la cartografia di piano trascura di individuare, pur essendo un patrimonio edilizio vincolato di proprietà demaniale. L'individuazione nel P.P.R. di aspetti non certo marginali della pianificazione preoccupa moltissimo la comunità di Golfo Aranci, soprattutto in relazione al timore di vedere bloccato lo stato di attuazione di queste iniziative e di altre.

Ci si riferisce ad esempio alle modalità di individuazione dei beni paesaggistici ambientali, per intenderci: le campiture color mattone relative all'individuazione dei sistemi a baie, promontori e piccole isole per la verità incluse nella generica fattispecie indicata dall'Articolo 143 comma 3 lettera H del decreto legislativo numero 42/2004, sovrapposti e rafforzati in maniera estensiva alle aggiuntive aree di notevole interesse botanico e fitogeografico che arrivano a comprendere le zone periurbane strategiche già programmate con le finalità sopraesposte nella pianificazione comunale. Sarebbe necessario verificare più puntualmente già in questa fase preliminare prima che queste catalogazioni del sistema informativo territoriale proposte dal P.P.R. diventino abbastanza rigide nel divenire del processo di definizione del piano, questa catalogazione che in molte parti sembra contrastare con le analisi scientifiche predisposte dal Comune in sede di formazione del PUC onde evitare eventuali e possibili conflitti con le previsioni del piano vigente.

In definitiva cosa voglio dire? Che Golfo Aranci è un paese che ha un PUC, un piano urbanistico comunale dal 2001, quindi ha già cominciato la sua programmazione di riqualificazione urbanistica, senza adesso entrare nel merito di quelle che possono essere le zone extraurbane, perché anche se devo dire che il piano urbanistico comunale di Golfo Aranci è stato fatto nel rispetto dei piani territoriali paesistici vigenti allora ed è stato approvato sia dal Consiglio comunale ma anche dalla Regione, cosa succede? Succede che sono stati creati ambiti in cui erano bene definite le zone in cui si potevano realizzare delle volumetrie in cui i privati potevano anche acquistare terreni essendo sicuri che in quei terreni potevano effettuare degli interventi. Questo non perché uno debba dire che difende i privati, però i privati fanno parte anche di quelli che muovono l'economica e di quelli che sono anche i cittadini stessi di Golfo Aranci. Quello che ci preme sottolineare è il fatto che almeno per i Comuni, cosiddetti virtuosi, sarebbe necessario un iter un pochettino diverso da quello degli altri Comuni che non sono provvisti di un piano urbanistico comunale, questo per dar modo di verificare insieme sicuramente alla Regione, se questo è necessario, se questo sarà giusto, però corriamo il rischio di interrompere un processo che secondo noi, in questo momento, è importante, nel senso della riqualificazione urbana e di tutti quegli interventi per i cittadini residenti che

potrebbero far scappare un investitore importante che a seguito di un raccordo fatto con il Comune di Golfo Aranci, oltre a fare i propri interessi com'è giusto che sia per un privato, darà delle ricadute importantissime all'interno del paese.

Questo in sintesi è quello che vorrei dire, naturalmente non mi voglio dilungare perché penso di aver preso più di quei cinque minuti che erano programmati. Vorrei solamente fare un appunto sul discorso del sistema turistico: a me non pare che il sistema turistico adottato nel nord est della Sardegna sia fallimentare, sicuramente sarà da migliorare, da rivedere, ma io vivo in Sardegna da quando sono nato anche se ho un cognome continentale e mi ricordo che quando ero ragazzino non c'era tutto quel benessere che c'è in questo momento, almeno nella zona che conosco io nel nord est della Sardegna, cioè si è avuto uno sviluppo importantissimo, certo si è pagato anche questo in termini di sfruttamento del territorio ed è giusto che ci sia una programmazione, ci sia una regolamentazione che impedisca di effettuare degli scempi come si sono effettuati, naturalmente sotto gli occhi di tutti, in queste fasce costiere così belle. Quello che dico io è che, secondo me, bisognerebbe essere un po' più gradualisti perché se noi facciamo il conto del tempo che ci vuole per arrivare a regime e poter permettere anche a chi adesso sta lavorando perché ancora ha i lavori e le concessioni che aveva già da un paio d'anni fa, ad un certo punto si arriverà ad un blocco totale per cui avremo anche dei problemi di ordine pubblico, avremo anche dei problemi di gente che è venuta nella zona nord est per lavorare e si troverà senza lavoro. Io penso che quando la gente è abituata a stare bene gli venga male tornare indietro, probabilmente questi signori che vengono, giustamente, chiamati anche dalla necessità a lavorare dal centro della Sardegna e dai paesi limitrofi, quando si troveranno nelle condizioni di dover tornarci, penso che si creeranno parecchi problemi.

Una domanda tecnica, se l'Assessore può darmi una risposta: per quanto riguarda l'Articolo 3, se non ricordo male, parla di interventi ammissibili in regime transitorio, parla di riqualificazione senza modificare l'aspetto esteriore del profilo del fabbricato etc. etc., ad un certo punto vieta il cambio di destinazione d'uso e il cambiamento del numero delle unità immobiliari. Se anche in questo regime transitorio, perché poi andremo avanti negli anni perché ci sono Comuni che prima di dotarsi di un PUC passeranno due, tre, quattro anni forse, ma non per colpa loro perché saranno i tempi tecnici necessari, se uno vuole trasformare un immobile residenziale in un immobile alberghiero, lo può fare? Seconda domanda: se uno in un villaggio in cui sono cento appartamenti lo vuole riqualificare e ne vuole fare, anziché cento li vuole far diventare cinquanta, si può fare creando questo minore impatto urbanistico sul territorio? Sono domande a cui mi può rispondere?

GIAN VALERIO SANNA

- Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica -

Ci posso provare. Sulla questione generale credo che non esista nessuna ipotesi di corsia differenziata per quelli che hanno il PUC approvato, nel senso che la procedura è una procedura unificata ma che in sé già contiene una semplificazione per i Comuni che hanno il PUC adottato. Lei giustamente ha fatto una relazione dicendo che molti degli studi che avete già fatto e che state facendo sono largamente in linea con alcuni indirizzi del piano paesaggistico, quindi in effetti la distanza e l'entità del lavoro di adeguamento dalla preesistente pianificazione a quella paesaggistica potrebbe essere più semplice e quindi garantire anche tempi più contenuti rispetto a quelli che fondamentalmente forse questo patrimonio conoscitivo non ce l'hanno. Però è anche vero che non sfugge a nessuno che l'apparente rispetto della preesistente disciplina paesaggistica e l'adeguamento del PUC a quei principi non può far superare ciò che è stato fatto comunque prima dell'adozione del PUC. Ci sono delle situazioni che vengono da una loro storia che ha realizzato quello che ha realizzato, poi il PUC in qualche modo legittima dal periodo dalla vigenza un atteggiamento di maggiore cautela sul territorio, dal momento della sua approvazione ad oggi. Ma non dice quanto e com'è stato fatto prima che quelle norme cautelative entrassero in vigore, tant'è che mi sembra che sarà pur vero che c'è un problema di cambiamento della cultura produttiva del modello produttivo della comunità di Golfo Aranci, mi sembra che sia ampiamente già in atto perché da una visuale anche delle infrastrutture dei villaggi, delle lottizzazioni che si sono realizzate esiste già una maglia che può dire che si è avviato quel filone, la caratteristica non è il territorio comunale improntato esclusivamente a servizi del trasporto.

GIORGIO VAGNARELLI

- Assessore all'urbanistica Comune di Golfo Aranci -

Io intendo rimarcare il fatto che io ho parlato di zona urbana, le lottizzazioni si erano già fatte nel Settanta, l'ho già detto anch'io, hanno fatto di tutto. Io non vorrei che ci facessimo sfuggire per una questione di tempi un'operazione che porterebbe, secondo noi, al comune di Golfo Aranci, al territorio interno al comune di Golfo Aranci, al territorio urbano di Golfo Aranci un vantaggio enorme, non ce lo vorremmo far scappare. Tenga presente che il comune di Golfo Aranci non ha più zone B, i prezzi delle abitazioni stanno lievitando in maniera incredibile perché non ci sono zone B. Le zone B che ci sono non si possono vendere per motivi ad una famiglia di Golfo Aranci che non può vendere, quindi noi abbiamo come unico sfogo quelle zone C che sono direttamente prospicienti alle zone B, però se noi ci blocchiamo va a finire che si blocca tutto. In questa maniera si blocca.

GIAN VALERIO SANNA

- Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica -

Non si deve bloccare niente, il lavoro di adeguamento da fare a partire dal PUC verso lo strumento urbanistico adeguato al piano paesaggistico è molto più complesso.

GIORGIO VAGNARELLI

- Assessore all'urbanistica Comune di Golfo Aranci -

Vede Assessore, lasci perdere quella macchia più grande a sinistra, ma quelle macchie in fondo che vede, quelle spezzettate, quella è già una lottizzazione che praticamente è stata lottizzata poi non è stata portata a termine, infatti ci sono delle zone che già si sono registrate etc.. Quindi quella zona è strettamente legata alla realizzazione della STU, perché è chiaro che il privato che viene ad investire in un comune non fa delle opere per i residenti gratis e *amore dei*, lo fa perché noi siamo riusciti a legare quelle zone C, e dire: signori se voi volete realizzare quelle zone C, tenete conto che quelle farne parte di una società di trasformazione urbana e se volete realizzare quello dovete fare anche altro, dove ci guadagnerete sicuramente molto di meno o niente, però avrà delle ricadute grandissime all'interno del paese e in cambio voi potrete realizzare una lottizzazione che esiste dall'81. Non è che ce la siamo inventata noi. Se passano due anni prima che noi possiamo realizzare qualche cosa.

GIAN VALERIO SANNA

- Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica -

Le semplifico le cose, ho capito il suo problema, ma noi non possiamo governare le società di trasformazione urbana, noi governiamo il territorio, la pianificazione, quindi le spiego subito che quell'attività si potrà allineare e rimodulare su una metodica di approccio che non è quella societaria, ma è quella pubblica istituzionale che prevede alcune altre cose. Perché l'approccio non è i livelli compensativi solo visti dal punto di vista...

GIORGIO VAGNARELLI

- Assessore all'urbanistica Comune di Golfo Aranci -

Se lei stravolge quello che dico, a me della Pirelli non me ne frega niente, mi interessa che si sviluppi il paese di Golfo Aranci.

GIAN VALERIO SANNA

- Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica -

Vorrei arrivare a dirle anche qualcosa sul paese di Golfo Aranci. Ci sono dei punti di adeguamento nella procedura che noi avviamo col piano paesaggistico che riguardano molto e, forse anche in maniera più incisiva, ciò che sono le preesistenze al PUC nel territorio di Golfo Aranci e attengono a come riconnettere alcuni fenomeni che si sono sviluppati e poi a macchia leopardo, ad un sistema razionale rispettoso dell'ambiente e armonico anche dal punto di vista del modello di sviluppo. Io comunque parto da un dato, che può piacere o no, ma è sintomatico e che come responsabile delle politiche di sviluppo urbano regionale sono obbligato a valutare, nel momento in cui affronto un problema di questo genere. Il dato è questo: in questo ambito su 61 mila abitazioni complessive, 34 mila e 600, cioè il 56 per cento risultano vuote, certo c'è dentro il fenomeno turistico, non sono sciocco da non capire questo, ma mi interessa anche valutare questo elemento; e su 4300 abitazioni complessive nel suo comune, a proposito di zone B, 700 sono abitanti di residenti e 3580 sono vuote. Io comprendo che ci sia un problema di mercato immobiliare, però vorrei anche capire se la domanda di residenzialità urbana e non stagionale è soddisfatta, non è soddisfatta con questi numeri? E allora c'è un altro problema, c'è un problema che appunto è quello che lei sto ponendo, non dobbiamo confondere quelle attività con l'esigenza di rispondere alla domanda di residenzialità urbana, nel senso che bisogna fare un ragionamento su come prima ancora di incrementare altri volumi – questo dice il piano paesaggistico, bisogna dare indirizzi e concretare pianificazioni che garantiscano che la residenzialità urbana sia soddisfatta prima ancora che in senso astratto questi volumi proseguano.

Quindi, lei ha un grosso problema da affrontare che è come contenere in senso generale la proliferazione di volumi vuoti, per far sì che se anche volumi nuovi vengano insediati siano certamente destinati a rispondere alla domanda di residenzialità, perché non verrà consentito dalle regole generali della pianificazione paesaggistica che governano le modalità con le quali si può consumare il territorio ulteriormente, perché questo è uno degli scopi, non verrà consentita su un tenore generale di legittimazione ad espandere l'abitato di continuare a soddisfare il mercato delle case vuote, senza avere adeguata certezza che venga prima soddisfatta la

residenzialità. Questo fa il piano paesaggistico che è un po' più complesso di mettere a ragionamento in maniera separata l'urbano dall'extraurbano. Quindi, è chiaro che da questo punto di vista ritorna in gioco quello che è stato fatto prima.

GIORGIO VAGNARELLI

- Assessore all'urbanistica Comune di Golfo Aranci -

Lei dicendo queste cose non ha risposto alle mie domande; le ho fatto due domande e lei ha fatto tutta un'altro tipo di risposta. Sto dicendo solo una cosa, che probabilmente, non vuole essere una polemica ma è un dato di fatto, se nella programmazione di Golfo Aranci in particolare invece di considerare noi amministratori come degli sprovveduti che non sanno cosa stanno facendo, fosse venuto, o si degnasse qualcuno di venire a Golfo Aranci, oppure o veniamo noi a Cagliari e le spieghiamo i motivi per cui sono state prese certe decisioni. Lei parte da un presupposto generale che non si può fare per i casi particolari. Lasciamo perdere delle zone F che non me ne può fregar di meno, io sto parlando di Golfo Aranci, sto parlando del paese, della zona urbana. Noi ci troveremo nelle condizioni di avere un paese in netta crescita a bloccarsi per due - tre anni, e non avere possibilità per mancanza di fondi, perché per fare le case dell'edilizia economica popolare bisogna avere i terreni, per avere i terreni bisogna comprarli. Allora, se uno non ha i soldi cerca di fare con la STU, che è una legge dello Stato del 2000, la possibilità di poter mettere in un gioco virtuoso dei terreni che sono stati per decenni fermi. Noi a Golfo Aranci abbiamo una zona all'interno del paese dove c'era un ricovero di carri ferroviari che dovrebbe diventare la piazza di Golfo Aranci, il centro di Golfo Aranci, in questo momento ci sono binari vuoti e pensiline arrugginite penso, che pensa lei che noi dovremo stare qui ad aspettare cinque anni per risolvere il problema di Golfo Aranci nel frattempo che vanno avanti le cose, quando noi abbiamo un PUC che abbiamo pagato con i nostri soldi, quando abbiamo uno strumento urbanistico che tutto assieme ad un certo punto non vale più niente, non è giusto. Si può trovare la maniera, almeno nella zona urbana, di trovare delle soluzioni perché non stiamo andando a distruggere nulla, abbiamo solamente bisogno di mandare avanti i nostri programmi e non vogliamo certamente che i nostri programmi vengano decisi da Cagliari. Con questo ho finito, se lei sarà così gentile da rispondere alle mie due domande, se sa rispondere a queste due domande.

Poi con l'occasione, anche perché neanche della circolare esplicativa si capisce bene, io non capisco se voglio diminuire da un villaggio da 300 appartamenti e ne voglio fare 100 più grandi diminuendo il carico urbanistico non lo posso fare, me lo spieghi lei adesso, in questo momento. Qui ho un documento del Consiglio comunale di Golfo Aranci che vorrei mettere agli atti, dove si esprime molto in sintesi quello che io ho detto molto prolissamente.

GIAN VALERIO SANNA

- Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica -

Cerco di rispondere anche alle considerazioni che ha aggiunto. Io comprendo che voi intrapreso questa strada, vi siete messi d'accordo con una società che fa interventi di carattere pubblico.

GIORGIO VAGNARELLI

- Assessore urbanistica Comune di Golfo Aranci -

Abbiamo fatto un bando pubblico, non ci siamo messi d'accordo con nessuno.

GIAN VALERIO SANNA

- Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica -

Vi state avvalendo di una società che con le procedure più legittime che mai opera con voi per cercare di svolgere quella che è la vostra pianificazione istituzionale in concomitanza con un'attività imprenditoriale, che in termini di *project financing*, che quindi chiaramente comporta persino l'utile dell'impresa, perché non credo che vengano per niente. È un sistema simile che chiaramente prevedrà degli utili d'impresa, non credo che una società lavori per beneficenza.

(Interventi fuori microfono)

GIAN VALERIO SANNA

- Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica -

Io cerco di rispondere, se lei vuole interloquire con me interloquisca, tanto abbiamo dimostrato che non rispettiamo il vincolo dei cinque minuti. Se vuole che io le dica esattamente le cose che lei desidera è un altro discorso, io ho rispettato quello che lei ha detto, posso aver travisato le cose ma dubito che questo accada, perché credo di capire, e le dico subito che lei e il suo comune avete adottato uno strumento legittimo, ma che non ha nessun potere di interferire su un processo di pianificazione globale della Sardegna dove è previsto che chi ha anche il PUC debba tenere conto della nuova pianificazione paesistica regionale, che non fa nessun blocco ma vi impone di rivedere credo alcuni programmi, ai quali certamente – visto che fate parte di questa società - potete assoggettare la STU, tenendo anche conto che forse tra i doveri in gerarchia delle amministrazioni civiche vi è prima di tutto di conseguire le attività istituzionali. In questa finanziaria ci sono 50 milioni di euro destinati all'edilizia sociale e abitativa dei comuni che si perseguono attraverso la candidatura di determinati progetti, che sosterranno l'acquisto delle aree e l'edificazione di nuova residenza e che potrebbero, se visti non a certa maniera, liberare per un momento dalle obbligazioni con la STU il Comune di Golfo Aranci e dare una risposta alla residenzialità con le risorse pubbliche che sono già previste per questo scopo. Dopodiché siete liberi di continuare l'attività lì, però dovete mettere a gerarchia.

GIORGIO VAGNARELLI

- Assessore all'urbanistica Comune di Golfo Aranci -

Se lei mi cambia le carte in tavola, se cambia lo studio fattibilità come faccio io a mantenere il contratto.

GIAN VALERIO SANNA

- Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica -

Allora ha ragione di protestare, le è sfuggito un passaggio che deve avere chiaro. Lei può fare diecimila di studi di fattibilità, con le più grandi multinazionali nel mondo, è legittimo, è regolare, le fa. Quando entra in vigore una pianificazione regionale sulla base di un mandato legislativo dello Stato per assolverà ad un principio costituzionale, non c'è accordo di programma che tenga, lo vuole capire, che non è perché lei ha fatto quello io devo tenere conto di quello che ha fatto lei dovendo gestire un principio che sta sopra il suo impegno.

GIORGIO VAGNARELLI

- Assessore urbanistica Comune di Golfo Aranci -

A cosa serve avere il PUC?

GIAN VALERIO SANNA

- Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica -

Ve lo sto spiegando, infatti non a caso la legge numero 8 diceva, e la 8 aveva uno scopo preciso che non era quello di tenere conto che avevate il PUC, ma del fatto che avendo voi un PUC fatto in un certo modo, quelle norme di temporanea salvaguardia che ha dettato la legge numero 8 voi le avevate già dentro il sistema della pianificazione, per cui non era necessario far valere per voi le norme transitorie. Questo faceva la 8, distinguendo da chi le aveva dentro lo strumento da chi non le aveva. Dopodiché è scritto, ed è così in tutto il mondo e in tutta Italia sarà così, che anche chi ha oggi, se in teoria noi oggi approvassimo un PUC, fra tre mesi, fra quattro mesi quando in entrerà in vigore il piano paesaggistico lo rivede alla luce di una pianificazione sovraordinata che impone l'adeguamento. A maggior ragione il PUC che si deve adeguare ad una fonte sovraordinata, si immagino se un piano attuativo, esito di un accordo e di una programmazione fatta anche con una società mista, non debba adeguatamente anch'essa adeguarsi a questa prospettiva.

Le ho solo indicato in più che probabilmente nell'ordine delle opportunità istituzionali non sarebbe male che il comune ,avendo un problema di garantire la residenzialità, cominciasse a concorrere al bando per l'assegnazione di questi cinquanta milioni di euro che possono dare, a prescindere da altre attività, una risposta alla residenzialità. Non verrà bloccato nulla, perché le norme transitorie consentono esattamente questo che era consentito con la legge numero 8, noi sappiamo che cosa ha bloccato la legge numero 8. Lo sappiamo benissimo, la stragrande maggioranza delle cose che ha bloccato sono intenzioni, la minima parte delle cose che ha bloccato sono cose che non avevano i requisiti della completezza dello stato del diritto e l'hanno attestato qua a verbale delle conferenze i rappresentanti regionali e provinciali dell'associazione dei costruttori, che non sono certo dalla nostra parte dal punto di vista concettuale, ma che hanno detto quali sono stati in questo ultimo anno i dati relativi all'andamento del mercato immobiliare e delle costruzioni. Quindi non è che sia un problema vero, noi diciamo che nella disciplina transitoria, fino a quando non è chiaro qual è la strategia del PUC, l'idea di modificare le destinazioni urbanistiche è un'attività che va verificata sulla base della

programmazione del territorio sia in un senso che nell'altro, però diciamo nelle norme tecniche di attuazione che sono privilegiate le ristrutturazioni urbanistiche che prevedevano la riconversione del residenziale in ricettivo. È detto chiaramente, quando il suo PUC si sarà adeguato alla pianificazione paesaggistica. Lei la vuole domani questa risposta?

GIORGIO VAGNARELLI

- Assessore urbanistica Comune di Golfo Aranci -

Non capisco io perché se ho un condominio di appartamenti o un villaggio di 300 appartamenti di 28 metri quadrati l'uno e lo voglio ristrutturare dimezzandoli diminuendo il carico urbanistico non lo posso fare.

GIAN VALERIO SANNA

- Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica -

Nella disciplina transitoria non lo può fare perché è giusto che lei non operi in assenza di una programmazione corrispondente a quella che è la disciplina in quel momento. Siccome dal momento in cui entra in vigore il piano paesaggistico la disciplina è diversa, credo di aver risposto, non è un'invenzione della Regione Sarda.

Non è una svista, è l'applicazione del principio sostanziale della doppia conformità quando subentra una nuova pianificazione, entrano in vigore delle norme di salvaguardia che tentano di impedire che vengano fatte delle azioni che potenzialmente e teoricamente sono contraddittorie rispetto alla disciplina che sta entrando in vigore. Se lei pensa che questa sia un'invenzione di una sera di malinconia della Regione sbaglia, perché questa è la regola che vige in Sardegna da venti, trent'anni in urbanistica e in tutte le regioni di Italia. È quella che quando entra in vigore una disciplina c'è un regime di cautela preventivo che conduce ai tempi nei quali l'adeguamento libera da questo vincolo. Questa è una concezione giuridica consolidata in tutta la nazione, non è una pazzia della Regione. E richiedere e pretendere uno scavalco di questo principio, che è uno dei pilastri dell'ordinamento della legislazione urbanistica, è un atteggiamento che non può assolutamente trovare accoglienza in una procedura di questa portata. Perché ogni cambiamento comporta sacrificio e ovviamente se i comuni dotati di PUC hanno avuto la diminuzione di un vincolo sull'operare in questo anno per effetto di aver interiorizzato norme provvisorie di cautela, questo non significa che il PUC – come le ho detto prima - abbia comunque dovuto fare i conti, ancorché recependo queste

misure temporanee di salvaguardia, non abbia dovuto fare i conti con attività decennali, ventennali di intervento su quel territorio in regime di piani di fabbricazione e di varianti come è capitato in molte parti della Sardegna, che hanno comunque prodotto degli effetti dai quali noi dobbiamo partire. Non è un documento formale che dice che partiamo da lì dimentichiamo il passato, l'approccio alla tutela paesaggistica comporta la ricognizione reale nell'esistente, che è frutto dell'azione antropica, umana e della natura esercitata nei decenni precedenti posta oggi in attualizzazione e proiettata in una disciplina nuova del futuro. Questo è il nostro dovere.

Pretendere atteggiamenti diversi significa avere una concezione della disciplina e delle regole che non è quella che noi possiamo offrire oggi ai comuni, mentre possiamo offrire, per quelli che hanno dei recenti studi affrontati, delle problematiche e dei dati attualizzati un modo di collaborare con i nostri uffici per accelerare i tempi di adeguamento della strumentazione urbanistica volta a limitare quel periodo di vigenza delle norme transitorie e accedere nell'immediato alla possibilità di fare i progetti che sono previsti nel piano urbanistico. Questa è la sostanza, e nessuno sta toccando il passato, per cui deve anche poter dire alla sua comunità che tutti quelli che vanno da lei a lavorare oggi, continueranno a lavorare perché noi non radiamo al suolo gli alberghi e le strutture che esistono, ci poniamo il problema.

GIORGIO VAGNARELLI

- Assessore urbanistica Comune di Golfo Aranci -

Quello era un discorso più generale, si era già fatto una volta, in linea teorica. In linea teorica va tutto bene.

GIAN VALERIO SANNA

- Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica -

No, il pericolo è che non ce ne sarà più. Secondo lei l'applicazione della legge prevede una linea teorica e una linea pratica, mi risponda a questa domanda?

GIORGIO VAGNARELLI

- Assessore urbanistica Comune di Golfo Aranci -

Come la dice sì, le spiego perché. Perché faceva molto meglio e avrebbe dato molte meno illusioni alla gente se quando è uscita la legge salva coste e la susseguente legge 8, avesse detto che anche chi ha un PUC è sottoposto al regime di salvaguardia. A quel punto che senso ha? Noi abbiamo un carico di richieste di concessioni edilizie, di cose che lei neanche si immagina, perché siamo un paese che in questo momento può rilasciare concessioni edilizie. Allora, per quale motivo concessioni edilizie che si davano magari in dieci anni noi le dobbiamo dare in un anno, perché tutti hanno paura che arrivando la legge salva coste all'adozione dei piani paesaggistici regionali si blocca tutto. Facevate meglio a dire: anche chi ha il PUC, perché tanto alla fine che vantaggio ne abbiamo avuto? Di aver dato qualche concessione edilizia in più? Che senso aveva, me lo spieghi lei, quando lei dice che non si possono fare due cose; cioè quando si fa la programmazione dell'ambiente chi ha il PUC e no chi non ce l'ha? Potevate farlo dall'inizio, se avevate fatto una scelta iniziale potevate continuare e dire: questi che hanno il PUC vediamoli per primo, ragioniamoci un attimo e vediamo se si può evitare, se ci sono interessi particolari di evitare che la legge programmi, programmi che non sono rivolti alla mera speculazione edilizia, come si suol dire, ma se c'è veramente un interesse per la comunità.

GIAN VALERIO SANNA

- Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica -

Facciamo una cosa, siccome lei è particolarmente vivace, invece di annoiare magari gli altri che vogliono parlare, io mi rendo disponibile e poi possiamo rimanere una giornata intera, però anche con qualche persona che capisca che ci orientiamo a capire se stiamo dicendo cose sensate, amichevolmente. Le volevo dire che forse non soppesiamo bene i termini, il compito della legge numero 8 è quello che è scritto nel suo titolo, norme provvisorie di salvaguardia. Riguardo a questo obiettivo segnato nel Titolo cosa volevamo distinguete, i comuni che hanno il PUC, poiché era conformizzato ai vecchi principi di tutela paesistica, pensavamo che le norme di provvisoria salvaguardia fossero già interiorizzate nel PUC, per cui solo ed esclusivamente per questa misura cautelare contenuta nel PUC, per i comuni dotati di PUC, le misure di salvaguardia non vigevano e quindi potevano procedere. Questo era il senso, gli altri non avendola dovevano essere soggetti, ma se lei fa lo sforzo di immaginare che questo elemento provvisorio è circoscritto alla predisposizione del piano paesaggistico arriva a capire che poiché il piano paesaggistico questo riguarda un nuova complessiva, generale, innovativa programmazione innovazione del territorio,.

GIORGIO VAGNARELLI

- Assessore urbanistica Comune di Golfo Aranci -

Si poteva fare in due tempi.

GIAN VALERIO SANNA

- Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica -

L'importante è che sia chiaro questo, mi è sembrato che lei dicesse: ce lo dovete dire che dopo le misure di salvaguardia...

GIORGIO VAGNARELLI

- Assessore urbanistica Comune di Golfo Aranci -

La mia era una provocazione.

GIAN VALERIO SANNA

- Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica -

Era del tutto ovvio, perché io ho avuto modo anche di dirlo in questo anno nelle diverse occasioni. Quindi, credo che ci sia molto da fare, ne parleremo insieme, dedichiamo maggiore una giornata intera volentieri a parlare dei problemi di Golfo Aranci.

GIOVANNI MARONGIU

- Sindaco del Comune di San Teodoro -

Preliminarmente e al fine di rendere meglio leggibile il proseguo dell'intervento mi preme evidenziare da quanto segue. sin dal 1962 l'amministrazione comunale fu parte attiva nel promuovere la richiesta al Ministero di istituzione del vincolo paesistico ai sensi della legge 1497 del 39 sul proprio territorio comunale. Da tale iniziativa scaturiva la sottoposizione di circa il 70 - 80 per cento del territorio a vincolo paesistico. Nel 1976 si dotava di un programma di fabbricazione interessante l'intero territorio comunale che è di circa 105 chilometri quadrati. Nel 1978 si dotava, tra i primi in Sardegna e questo tengo a sottolinearlo, dello studio di disciplina per le zone F, con indice inferiore di ben sette volte al limite fissato dal decreto Floris, cioè lo 0,10 contro lo 0,75 massimo previsto dal decreto Floris. Tale strumento prevedeva fra l'altro l'obbligo al Comune in aggiunta agli standard del 30 per cento anche le eventuali aree con destinazioni urbanistica H. Questo ha comportato la possibilità per il Comune di avere delle aree pubbliche di una certa importanza, tali da consentirci di istituire il parco della macchia mediterranea di circa sessanta ettari in corso di definizione, interessato attualmente da un progetto inter Reg, finanziamento dalla Comunità Europea in località Punta Molarà, al confine col Comune di Loiri Porto San Paolo. In pendenza di esecutività del P.T.P. questo Comune provvedeva ad attivare tutte le analisi e gli studi finalizzati alla redazione del piano urbanistico comunale conclusosi con la delibera del Consiglio comunale. Purtroppo però l'annullamento dei P.T.P. da parte del capo dello Stato ha impedito - per mancanza di riferimenti normativi - la sua definizione. In considerazione dell'annullamento del P.T.P. e la conseguente mancanza da disposizione e salvaguardia, l'amministrazione comunale ha provveduto di propria iniziativa a congelare tutte le zone F non interessate dai piani di lottizzazione convenzionati che avessero compromesso il territorio imponendo un indice di edificabilità su tutto il territorio, quindi nelle zone F esistenti che non avevano ancora un piano di lottizzazione, dello 0,01 a metro cubo su metro quadro, impedendo ovviamente è antieconomico, di fatto la realizzazione delle lottizzazioni.

Questa situazione di tutela è nella sostanza rimasta operativa fino al momento in cui sono sopravvenute le nuove norme regionali a far data dall'agosto 2004. Aggiungerei che ci hanno consentito di poter operare tutte quelle verifiche scaturenti dalla legge regionale 8/2004 e la sua circolare esplicativa, fino ad ottenere nel mese di novembre, cioè due mesi fa, il parere di coerenza da parte di codesta Regione. Quanto sopra esposto per significare che la gestione del territorio e la sua tutela costituiscono dei valori che nella sostanza fanno già parte della nostra cultura, per cui la proposta del piano paesistico oggetto di esame non può che essere, nelle sue linee essenziali e generali, condiviso. Questo però non ci esime dal sottolineare i seguenti aspetti tecnico-pratici per i quali sarebbe gradito un preciso riscontro, in particolare: l'introduzione con atto amministrativo delle misure di salvaguardia di cui all'articolo 14 delle norme di attuazione del P.P.R. paiono in contrasto sia con quanto disposto dalle misure di salvaguardia della legge 8/2004, sia con quanto affermato da lei Assessore in occasione della risposta fornita al sindaco di Sinnai in occasione della conferenza del 9 gennaio 2006, dove lei affermò testualmente - e a mio avviso anche

con cognizione di causa - quanto segue: “È chiaro che però, dall’entrata in vigore della pianificazione paesaggistica nuova, ci sono degli elementi innovativi che intervengono, certamente non incidono sugli elementi conoscitivi per cui le analisi, le cose che sono state fatte vengono salvaguardate, devono essere però programmate le cose ancora da programmare in coerenza con la pianificazione paesaggistica attuale, mentre le cose che hanno già avuto il loro iter, così come prevede tra l’altro la legge 8 del 2004, dice: di fatto che hanno costituito dei diritti che si sono realizzati, beh, questo non è parte di programmazione, ma è parte di completamento e verranno quindi acquisiti così come sono. La soglia tra questi due elementi è proprio l’elemento che ha descritto nella 8/04 come condizione di reversibilità rispetto all’attuazione, per ciò che invece non è ancora programmato dovrà essere rimesso alla nuova pianificazione paesaggistica”. Come può tale affermazione conciliarsi con il fatto che l’articolo 14 nella sostanza cambia le regole del gioco, per cui chi ha seguito l’iter della legge 8 in realtà dovrà rivisitare il tutto e magari perdere quanto da lei stesso ritenuto consolidato o fatto salvo?

Non le pare Assessore che le misure di salvaguardia di cui all’articolo 14 nella parte in cui introducono la modifica al metodo di determinazione dei volumi nelle zone F di cui all’articolo 6 della legge 8 del 2004 possano costituire una vanificazione di quelle legittime aspettative che alcuni Comuni, tra i quali anche il nostro, avevano riposto nel rispetto delle direttive scaturenti dalla legge 8/2004 e sua circolare esplicativa? Tra l’altro con dispendio di energie e soldi della collettività.

Non sarebbe il caso, per dirimere ogni dubbio ripristinare nelle norme di attuazione semplicemente le misure di salvaguardia della legge regionale 8 del 2004, evitando così incomprensioni e potenziali contenziosi, rinviare quindi alla nuova legge urbanistica il metodo di dimensionamento delle volumetrie insediabili della fascia costiera? Dalla lettura incrociata tra le norme del proponendo P.P.R. e dei documenti scaturiti dalle conferenze parrebbe di recepire una volontà da parte della Giunta regionale di stimolare una riqualificazione delle seconde case in strutture ricettive. Alla luce di questo vorrei segnalare che nel nostro Comune circa il settanta per cento delle seconde case sono già di fatto organizzate in termini di albergo diffuso attraverso un’organizzazione capillare di gestione affidata a agenzie turistiche e *tour operator* che garantiscono i necessari servizi coordinati da un formale consorzio turistico comunale. Questo è sicuramente un processo di riconversione naturale che riteniamo non in contrasto con le affinità e le filosofie citate, essendo parte integrante dell’offerta ricettiva. All’articolo 82 è prevista tra l’altro la sospensione del rinnovo e delle autorizzazioni ai campeggi – e io qui sono perfettamente d’accordo - sarebbe gradita avere una sua maggiore specificazione, come ci arriviamo a questo? Nel ringraziarla per l’opportunità accordataci, riservandoci di formulare eventuali più dettagliate osservazioni nel proseguo del procedimento rappresentando sin da ora la propria disponibilità a una fattiva collaborazione in senso concertativo, passerei la parola all’Assessore all’urbanistica geometra Quirico Mura per rappresentare oggi tutti gli aspetti tecnici inerenti

l'ambito 18 in esame, però preferirei che prima di dare la parola all'urbanistica, al geometra Quirico Mura, lei rispondesse se è possibile gentilmente alle mie domande.

GIAN VALERIO SANNA

- Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica -

Volentieri rispondo. La prima cosa che emerge dal suo intervento è che voi avete intrapreso una strada che voleva in qualche modo voltare pagina rispetto ad una filosofia che in qualche modo avete legittimamente, non entro nel merito del perché e del per come, giudicato non adeguata per lo sviluppo del vostro territorio. Mi sembra che lo spirito sia il medesimo che si propone: la pianificazione paesaggistica alla luce di questo complesso processo di legislazione e legiferazione, questo non toglie che ci aspetta un periodo nel quale si unificano quegli orientamenti volti ad analizzare e intervenire nel territorio verso una prospettiva conforme ai principi della tutela paesaggistica ed ambientali perché, giustamente, lei ha sottolineato indirettamente che ciò che è stato comunque rappresenta un patrimonio sul quale non possiamo chiuderci gli occhi, bendarci gli occhi ma dobbiamo lavorare per riconnettere, quindi c'è un problema di prendere l'esistente, riconnetterlo ad un sistema che possa in qualche modo interiorizzarlo ed utilizzarlo in maniera produttiva correttamente senza incidere sugli equilibri paesaggistico-ambientali. Quindi è la dimostrazione che probabilmente la pianificazione paesaggistica ha un senso proprio per elaborare insieme una progettazione più complicata e più attenta di questi valori, quindi credo che chi è già in questa filosofia capisce già che c'è molto da fare, che non c'è da considerare blocco, c'è molto da lavorare. È chiaro che se uno dice o pensa che il fare sia solo quello di occupare nuovo territorio questa è una parte del fare, non è tutto il fare. Questo è importante dirlo.

Sulla questione delle norme di salvaguardia è giustissima la sua osservazione ed è anche abbastanza comprensibile la sua quasi logica invocazione di una continuità della 8 con le misure di salvaguardia, salvo un piccolo dettaglio che è vincolante per noi, che non è facoltativo opzionale, mentre la legge numero 8 - legge regionale, quindi di iniziativa regionale – rispondente quindi solo ed esclusivamente alle potestà della legislazione regionale, doveva rispondere all'esigenza provvisoria di salvaguardia con gli strumenti della Regione, dei poteri della Regione, quindi con la strumentazione urbanistica, cosa che ha fatto, nel momento nel quale noi adottiamo il piano paesaggistico che è un atto delegato dallo Stato e che quindi si riferisce alla verifica e alla salvaguardia, ancorché provvisoria ma sempre salvaguardia, di principi di rango più alto, non siamo autorizzati a mutuare quello che era esclusivamente nei nostri poteri, ma dobbiamo in più tener conto che nella provvisoria salvaguardia debbano essere temperati, perché sennò sarebbero facilmente impugnabili, quei principi per i quali abbiamo ricevuto la delega. Anche

qui abbiamo modificato qualcosa, ma neanche tanto, a mio giudizio abbiamo introdotto un solo elemento che si riferisce probabilmente alle zone F, che io ho chiamato già, ma ripeto, è una disciplina di decenza. Cioè quella di aver tolto da qualunque tipo di calcolo riguardante le zone F fatte salve, la possibilità che si considerino volumetrie calcolate per posto bagnante a metro lineare su costa rocciosa, perché sulle coste rocciose ci stanno i pinguini, non ci stanno le persone. E che quando io faccio una pianificazione paesaggistica mantenessi quella norma sarei messo al ludibrio pubblico perché non sono chiamato a interpretare provvisoriamente le mie norme, ma devo render conto al Ministero che con noi sorveglia e accompagna la fase di pianificazione paesaggistica, che almeno le norme transitorie si ispirano al minimo concetto di buon senso. Questo è che abbiamo fatto. Non perché avessimo, anzi abbiamo mantenuto molte altre cose che teoricamente se messe a confronto con ciò che siamo chiamati a dar conto, probabilmente non avrebbero retto, ma la mediazione che tenga conto anche, che lei ha chiamato delle “aspettative” anche, sappiamo che politicamente dobbiamo cercare di tenere in mediazione queste cose, anche se le istituzioni non esistono solo per perseguire e inseguire le aspettative della gente, ma siamo anche lì per orientare, far ragionare, collocare meglio le aspettative della gente, meglio se orientate al conseguimento di un interesse collettivo che non guardi solo a quella comunità ma all’insieme delle comunità e quindi abbiamo un doppio compito che non è solo quello di perseguire le aspettative. Questa è la ragione. Io confermo le cose che ho detto, ci sono i fatti salvi, però nel momento in cui entra in vigore la disciplina transitoria è come se di fatto ci fosse la disciplina di rango costituzionale, quindi non posso tener conto di cose che non hanno nessun fondamento. Circa poi il principio dei “fatti salvi”, anche lì il principio dei “fatti salvi” viene a modificarsi per effetto che non siamo più in regime di legislazione regionale, ma siamo in regime di legislazione delegata di rango costituzionale. Se non basta noi leggiamo, cerchiamo di documentarci, vediamo come la giurisprudenza si orienta, posto il fatto che siamo sempre al bivio, che siamo sotto sorveglianza sul fatto che, atto per atto, debba prevalere il principio paesaggistico sul principio urbanistico e quindi, essendo il principio di zona F un principio meramente applicativo di una disciplina urbanistica, non potrebbe neanche sovvertire quello che è un principio di carattere. Ma siccome leggiamo, dice: Consiglio di Stato 2004, sentenza 7667, in continuità di giurisprudenza su questa materia: l’imposizione del vincolo paesaggistico non richiede in definitiva, come osservato dalla giurisprudenza costante amministrativa, una ponderazione degli interessi privati unitamente e in concorrenza con quelli pubblici connessi sia perché la dichiarazione di particolare interesse sotto il profilo paesistico non è in concorrenza con gli interessi pubblici connessi con la tutela paesaggistica, sia perché la dichiarazione di particolare interesse sotto il profilo paesaggistico non è un vincolo a carattere espropriativo per sua natura costituendo i beni aventi valori paesistico, una categoria originariamente di interesse pubblico, anche se non applicata, ma originariamente lo era, sia perché comunque la disciplina costituzionale del paesaggio, articolo 9 della nostra Costituzione, erige il valore estetico culturale a

valore primario dell'ordinamento, Consiglio di Stato, Corte Costituzionale, una decina di sentenze costanti. Noi ci siamo posti il problema: dove finisce il diritto acquisisco e dove comincia il diritto collettivo, anzi invertito: dove potrebbe arrivare il diritto collettivo a non interferire sul diritto privato e qui abbiamo la risposta: non esiste, in materia di tutela di questo genere, limite possibile che il diritto soggettivo individuale possa porre al diritto collettivo poiché quello è tutelato da un principio costituzionale. Se noi applicassimo rigidamente questo potete immaginare che cosa avremmo potuto scrivere, non quelle norme transitorie, ma ben altra roba, per altra questione, ma potremo far leva sul fatto che poiché veniamo da una disciplina transitoria, al fine di dare continuità amministrativa applicativa a una disciplina comunque cautelare fino all'adeguamento, salvo quelle cose di buon senso, accompagniamo l'adeguamento dei piani a questa disciplina. Credo di essere stato chiaro, non è un'azione di nostra discrezionalità, è un atteggiamento monitorato dal Ministero sul quale c'è ovviamente l'attenzione a vedere queste cose sulle quali dobbiamo rendere conto di un minimo di coerenza rispetto a quello che è il lavoro che stiamo facendo.

GIOVANNI MARONGIU

- Sindaco del Comune di San Teodoro -

Io concordo in parte ovviamente con le cose che dice lei, Assessore, parlo in maniera specifica di lottizzazioni, laddove come prevede la 8 il territorio sia stato, in maniera irreversibile, pregiudicato, cioè parliamo di lottizzazioni che in qualche maniera lei dice che potrebbero non essere fatte salve perché prevedono anche alcune sentenze, ma parliamo anche lottizzazioni in molti casi dove l'ottanta per cento delle realizzazioni sono già state fatte e tutte le opere di urbanizzazione per cui voglio dire, in queste lottizzazioni lei prima ha aperto uno spiraglio dicendo: "Sì, probabilmente adesso siamo in regime di salvaguardia, sono entrate in vigore le norme di salvaguardia, poi nel piano urbanistico regionale saranno quasi sicuramente fatte salve", qual è il limite, lo spartiacque tra quelle che potrebbero essere fatte salve anche in relazione al fatto che abbiamo avuto una verifica di coerenza da parte della Regione? Questa è la domanda specifica, perché su questo non si capisce bene qual è il limite, lo spartiacque che divide le due cose.

GIAN VALERIO SANNA

- Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica -

Lo spartiacque è il momento dell'entrata in vigore delle norme. Siccome noi sappiamo come sono andati i parametri di zona F, che siano dell'ottanta per cento, il settanta per cento, sapete che se non sono contestualmente rispettate quelle quattro condizioni non possono essere rilasciate le concessioni ovviamente, abbiamo però anche detto che, infatti non a caso chiedemmo ai Comuni il calcolo in zona F delle volumetrie di zona F per avere un'idea di questo genere, ovviamente nel caso in specie abbiamo sfondato tutti i parametri già da tempo, quindi non c'è neanche bisogno di fare il calcolo perché siamo a circa l'ottocento per cento in più di quello che poteva essere razionalmente immaginabile, sto parlando in generale. Per cui sarebbe persino inattendibile quell'elemento, però dal momento in cui entra in vigore la norma di salvaguardia anche se manca il venti per cento l'Amministrazione regionale vuol valutare ovviamente se quei lotti vuoti, quel comparto vuoto, quel comparto ancorché con infrastrutture, rispetto alle norme di salvaguardia abbia tutti i requisiti. Siccome non avrà il requisito del computo di zona F, a quel punto si aprirà, credo, un confronto e credo che se si troverà una strada di adeguamento alle esigenze del piano paesaggistico è probabile che zone di fatto compromesse non portino niente di più di compromesso, mentre invece non iniziare il cinquanta per cento di una che è stata già iniziata potrebbe invece portare compensativamente quel il vantaggio e quindi nello studio del PUC si valuterà certamente anche questa limitazione che è stata data, a vantaggio del paesaggio. Tutto qua.

GIOVANNI MARONGIU

- Sindaco del Comune di San Teodoro -

La ringrazio Assessore, adesso è stato molto più chiaro. Se è possibile vorrei passare la parola adesso all'Assessore all'urbanistica del Comune, anche se in parte ha già risposto perché l'intervento dell'assessore sarà più mirato e entrerà nello specifico in questioni di carattere soprattutto tecnico, in relazione ad alcuni errori che però lei mi dice che saranno corretti nella fase successiva, però mi pare opportuno anche in questa occasione comunque puntualizzare quali sono gli errori che sono stati fatti – secondo noi – con questo piano territoriale, con la proposta di piano.

QUIRICO MURRU

- Assessore all'urbanistica del Comune di San Teodoro -

Nel proseguo degli argomenti tra l'altro condivisi, portati dal Sindaco di San Teodoro, Gianni Marongiu, in ossequio alle indicazioni impartiteci con circolare in termini di sinteticità, vorrei sottoporre alcuni aspetti tecnici che dalla lettura degli atti presi in esame il giorno 26 gennaio 2005 sono emersi e in particolare premesso che Comune di San Teodoro risulta interessato da due ambiti paesaggistici, il 18 e il 19, quest'oggi vorremo capire i criteri con la quale è stata fatta tale suddivisione del territorio, tenuto conto che il limite d'ambito divide in due una stessa realtà sia dal punto di vista ambientale che dal punto di vista storico – culturale per esempio dividendo frazioni del Comune o villaggi aventi stesse condizioni. Comunque, oggi attenendoci all'ordine del giorno approfondirò il mio intervento relativamente al solo ambito 18. Le altre puntualizzazioni mi riservo di esporle in relazione in occasione dell'esame dell'ambito 19 che si terrà lunedì. Dall'esame delle carte al venticinquemila sono emerse a nostro avviso una serie di inesattezze sull'attribuzione dei tematismi, forse per mancanza di informazioni aggiornate e puntuali, elementi questi che nel proseguo del procedimento, con spirito di collaborazione, saranno - se ritenuti necessari - da noi prodotti. Con riferimento all'assetto insediativo e in particolare agli insediamenti turistici ci teniamo a sottolineare di non riconoscerli con la definizione data dall'articolo 80 delle norme di attuazione del P.P.R. in cui traspare un senso di generale negatività, infatti gli insediamenti turistici vengono così dipinti: insediamenti scarsamente dotati di servizi e spesso privi di identità urbana, caratterizzati da incompletezza e scarsa qualità architettonica, in realtà noi possiamo vantare svariati esempi di realizzazioni di insediamenti turistici caratterizzati da completezza dei servizi offerti e qualità architettonica, esempio classico il Villaggio Punta est, Salina Bamba, Puntaldia e così via. Premesso questo veniamo ad affrontare alcune osservazioni più tecniche: dall'esame delle carte risulta l'attribuzione di insediamenti turistici ad agglomerati urbani storicamente identificati, quali frazioni del Comune di San Teodoro caratterizzate anche urbanisticamente dal programma di fabbricazione del 1976, sarebbe più congruo definirle come "espansioni recenti e programmate" talune ed "edificato urbano" tal altre. Questo vale ad esempio per la frazione di Monte Petrosu, Durai, Fraili, etc.. Di contro non risultano perimetrati con appropriati tematismi i veri interventi di insediamenti turistici, quali sono quelli fatti oggetto di valutazione e di coerenza ai sensi della legge 8/2004 da codesta Regione nel mese di novembre del 2005, assetto ambientale, sistemi a baie e promontori, falesie e isole minori. Vorremmo capire su quali basi si fonda la perimetrazione fatta sulle parti di territorio identificate come "sistemi a baie e promontori, falesie e isole minori", tenuto conto che tale perimetrazione si estende per diverse centinaia di metri dalla costa in un sistema ambientale che a nostro modesto avviso derivante dalla conoscenza dei luoghi si presenta poco coerente, un altro aspetto che necessita chiarimenti e delucidazioni è questo: quando si parla di territori costieri le limitazioni imposte dalle zone C dall'articolo 14 delle norme di attuazione sono specifiche per tutte quelle che ricadono all'interno del perimetro del territorio costiero (linea nera con pallini) o devono intendersi riferite anche per le zone C, oltre tale perimetro?

Sperando di aver apportato un utile contributo, ringrazio per l'opportunità che c'è stata accordata.

GIAN VALERIO SANNA

- Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica -

Il Comune di San Teodoro affronta la problematica del piano paesaggistico su due ambiti, per il semplice fatto che è indirettamente una prova di quello che sto dicendo che il piano paesaggistico non deve interessarsi del territorio in quanto appartenente o no ad una circoscrizione amministrativa piuttosto che a un'altra, ne deve rilevare altro tipo di elementi e da questo punto di vista il Codice Urbani è molto chiaro indicando la strada attraverso la quale dobbiamo incamminarci per identificarlo. Come sono stati individuati gli ambiti? È spiegata molto bene nella relazione tecnico-scientifica la modalità che spiega come sono da intendersi prima di tutto come dei limiti chiusi, ma sono delle delimitazioni di risconrazioni omogenee degli elementi di paesaggio che lo vanno a costituire. Molto probabilmente, faccio un esempio generale, un ambito potrebbe trovare una sua ampiezza perché su di esso insiste l'alveo di un fiume e probabilmente il paesaggio è segnato dall'alveo che parte dalla sorgente fino alla foce e che gli dà delle caratteristiche omogenee che inducono a seguirne questo tematismo per capire qual è l'omogeneità di quel valore paesaggistico nella sua completezza. A volte si va nel Comune vicino, a volte si attraversano tre Comuni ed è per quello che abbiamo ambiti dove ci sono un certo numero di Comuni ed ambiti dove ce ne sono diversi perché abbiamo proceduto secondo quei tre tematismi fondamentali alla ricerca delle componenti e i limiti sono descritti dal processo di osservazione e di rendicontazione di queste componenti. Solo dopo abbiamo sovrapposto i limiti amministrativi e quindi se ne deduce il perché è avvenuto questo. È molto meglio che abbiamo fatto così, anche perché questo dimostra che non abbiamo avuto il condizionamento preventivo di un'appartenenza comunale piuttosto che un'altra, ma ci siamo limitati a fare uno studio del genere. Vi dico di più, perché questa è un'informazione, noi avremo potuto usare una metodica di formazione del piano paesaggistico regionale assolutamente più rapida, meno rispondente alla rilevazione territoriale e alla ricerca degli elementi conoscitivi che avevamo, che abbiamo raccolto e che abbiamo anche cercato in questo anno. Noi avevamo a disposizione la carta nazionale delle unità fisiografiche, cioè uno studio del Ministero dell'ambiente immediatamente disponibile che assegnava al contesto nazionale una serie di identificazioni di paesaggio tali da poter dire, volendo, prendiamo ad indicazione questo studio che era pure recente, autorevole perché fatto dal Ministero, lavoriamo su questo e diamolo per buono.

Come vedete la Sardegna, rispetto a tutte le altre regioni, è particolarmente sfortunata, nel senso che mentre regioni intere come l'Emilia, la Lombardia, il Veneto sono contrassegnate da una qualità e da una entità paesaggistica pressoché uniforme, salvo poi il livello di dettaglio, la Sardegna è la regione che da questo punto di vista ha la più ampia pluralità di forme di paesaggio riscontrate dal Ministero. Avremmo potuto prendere questo tipo di rilevazione, lavorarci sopra e ne avremo tirato fuori un piano paesaggistico che certamente era conforme agli studi. Però noi abbiamo preso gli studi che hanno portato a questo, li abbiamo valutati e abbiamo inteso seguire un altro procedimento, che è quello di essere noi che andavamo a fare gli studi, le analisi sulla base delle nostre conoscenze e semmai poi andare a verificare se c'era una corrispondenza, anche perché probabilmente quella ricchezza avrebbe avuto delle connotazioni diverse, avrebbe avuto delle ampiezze diverse, ed era giusto che facendo il nostro piano paesaggistico rispondessimo a queste esigenze di ricerche di particolari che magari non erano stati considerati in quello studio ed infatti noi abbiamo sovrapposto nel nostro studio un sistema che è partito dalla struttura fisiografica e vi ha sommato i caratteri geologici, geomorfologici, fitoclimatici dell'ecosistema, delle caratteristiche molto varie del sistema costiero e sovrapponendo tutti questi elementi è andato ad identificare la prevalenza di alcuni di questi, o di un insieme di questi su un territorio tale ha definirlo appartenente a quella componente piuttosto che un altro. Anche per questo non è stata la corrispondenza con gli ambiti amministrativi. Quando alla fine del lavoro siamo andati a verificare lo stato dell'arte nel nostro lavoro, abbiamo trovato una sostanziale conferma con un di più di complessità rilevata da questo lavoro, rispetto a quello che era lo studio del Ministero, quindi siamo andati oltre la verifica di una complessità che era già annunciata da questo studio.

Sulle inesattezze. È possibile che ci siano delle inesattezze, sia perché non siamo folli da non capire che il lavoro ciclopico che abbiamo fatto in questo anno possa aver fatto sfuggire qualche cosa. Teniamo a precisare che abbiamo lavorato su dati abbastanza credibili, probabilmente alcune restituzioni sono imprecise, è probabile, nel lavoro cartografico, ma il lavoro è stato fatto su ortofocarte, su un sistema di rilevazione satellitare recente, sostanzialmente datato 2003, per cui è anche possibile che ci sia qualche imprecisione di restituzione cartografica, ma sostanzialmente i punti di riferimento che abbiamo, anche perché in molti casi abbiamo interfacciato le situazioni di alcune borgate, di alcuni insediamenti sparsi anche con le risultanze carte catastali dove le avevamo digitalizzate e fornite dall'Agenzia delle entrate, abbiamo lavorato anche su quello, non è complessiva la copertura ma in gran parte è fatta in questo modo. Per cui ben vengano se ci sono integrazioni, ma credo che sia a vantaggio di tutti.

Come abbiamo fatto per rilevare falesie, sistema a baia etc., molte volte anche qui bisogna capire come siamo arrivati alla rilevazione. La rilevazione è frutto dell'approccio paesaggistico, non frutto dell'approccio fotografico del territorio. Noi abbiamo oggi di compendi caratterizzati da emergenze superficiali sia di tipo

vegetale, sia di tipo forestale, sia di tipo antropico, sia di tipo edilizio che non sono talmente rilevanti dal punto di vista paesaggistico da avere la forza di classificarlo, ma noi dobbiamo andare a cercare l'elemento di più alto livello naturalistico che comporta la classificazione. Per cui, se io ho costruito un vigneto, un uliveto su un compendio dunale non è che quello è un uliveto, è un compendio dunale, perché dal punto di vista della natura geomorfologica, geologica e complessivamente naturalistica di quel compendio prevale dal punto di vista paesaggistico quella rilevazione a qualunque elemento di carattere fotografico. Allora è possibile che la percezione immediata di limite di una consistenza appaia sproporzionata se letta con questa logica, però anche questo, se non fosse esattamente così, siamo pronti ad andarlo a verificare, anche perché quelle delimitazioni, le abbiamo delimitate, non è che sono frutto di una penna impazzita. Credo che sia però opportuno considerare anche questo.

Infine devo dire questo, c'è probabilmente un'imprecisione che puntualizzeremo prima dell'adozione per quanto riguarda le misure di salvaguardia, perché effettivamente la natura delle misure di salvaguardia che si riferisce al territorio costiero non è esattamente il territorio costiero delimitato nell'esito del piano paesaggistico, ma è quello che ci trasferiamo dalla legge numero 8, cioè la misura di salvaguardia nei due chilometri, che credo sia più appropriato anche in regime di continuità amministrativa perché fondamentalmente è poco rilevante, almeno i nostri consulenti giuridici ci dicono che è molto rischioso estenderlo ad un piano che non ha nella sua intenzione la totale legittimità, per cui è del tutto arbitrario in regime di delega, perché lo sto facendo la Giunta, non lo sta facendo il Consiglio, modificare questo mandato, e quindi forse sarà opportuno precisarlo in sede definitiva. Quindi, credo di aver risposto anche a questa domanda.

Sulla questione dell'incompletezza, della definizione delle borgate turistiche, e comunque degli insediamenti turistici voi capite che noi dobbiamo descrivere un orientamento prevalente nel contesto regionale e con questo non vogliamo significare che non esistono, come in tutte le cose del mondo, delle buone pratiche e delle eccezioni che non confermano purtroppo molte volte la regola che in molti casi si è verificata. Ben venga questo, vorrà dire che negli studi particolareggiati e di merito, quando affronteremo il problema della residenzialità che non è residenzialità ma è recettività, quando affronteremo gli aspetti estetici ci troveremo di fronte già ad un imbastito molto importante sul quale probabilmente portare ulteriori accorgimenti e completare.

GIOVANNI MARONGIU

- Sindaco del Comune di San Teodoro -

Siccome ho visto che nel nostro ambito c'è Molara, io chiederei al Sindaco di Olbia se gentilmente vuol far parte del Comune di San Teodoro.

LIVIO FIDELI

- Assessore all'urbanistica del Comune di Olbia -

Dalla prima stesura o comunque chiacchierata, quando siamo arrivati ho sentito la dottoressa Lombardo che parlava, per esempio, di accessi al mare, piani spiaggia, io dico che il comune di Olbia già dal 2000 ha adottato questi piani, per cui in alcune aspetti ci ritroviamo sicuramente accavallati con le intenzioni del piano paesaggistico regionale, in altre sicuramente siamo un po' distanti. Adesso cercherò di entrare un po' nel sistema. Noi abbiamo anche approvato ed adottato, come lei sa, ne abbiamo parlato, ci siamo incontrati anche in Assessorato del nostro PUC. L'abbiamo adottato, era una nostra prerogativa di poter pianificare, la Regione ha la prerogativa di pianificare quanto riguarda i piani paesistici; adesso però, come eravamo d'accordo quando io sono venuto a parlare con lei, lei mi aveva detto: il vostro piano non può essere portato avanti anche perché fra un po' entreranno le norme del piano paesistico, per cui sarebbe quasi assurdo approvare una cosa che poi deve essere rimessa in cantiere per essere adeguata ai piani paesaggistici che noi andremo a fare. Siamo rimasti d'accordo che chiaramente ci sarebbe stata una relazione. Io le chiedo se c'è ancora questa disponibilità questa parte sua nel poter continuare anche oltre la giornata di oggi, in seguito poterci incontrare per poter andare a verificare le situazioni.

Quello che noi abbiamo fatto nel frattempo che voi avete pubblicato, noi abbiamo fatto la sovrapposizione dei vostri piani al nostro piano paesistico, che abbiamo fatto in richiesto alla Regione, alla presentazione del nostro piano urbanistico, ci avete detto: siccome la legge 8 chiede che venga adeguato con il piano paesistico, noi abbiamo fatto lo studio di impatto ambientale. Per cui siamo andati a verificare il nostro studio di impatto ambientale, che è un 10000 ad un studio a 25000, abbiamo trovato delle congruenze, delle piccole divergenze, ma anche delle grosse divergenze.

Il problema, per esempio, glielo pongo sulla città inizialmente. La città di Olbia è una città sul mare, nessuno lo può negare, abbiamo il porto più importante della Sardegna, la città dove deve crescere? Deve crescere sicuramente all'esterno ma anche mare, io ritengo che sia anche nello spirito, nella caratteristica dei cittadini olbiesi poter crescere e stare sempre a contatto col mare e con l'acqua. Invece ci troviamo un piano che delimita, addirittura entra sul vecchio PDF cancellando completamente delle zone, alcune sono anche urbanizzate. Non vado sul piano privato, parlo dei un piano comunale, i piani di risanamento. Ci sono dei piani di

risanamento che sono cancellati o comunque vengono messi inedificabili dalla vostra stesura, io ritengo che questo sia un errore e quindi nella discussione si troveranno gli accorgimenti. La sorpresa più grossa, Assessore, è stata andare a vedere dove noi dobbiamo andare a fare la pianificazione sul mare. Voi avete giustamente riportato gli ambiti esistenti, di tutto l'altro non avete messo un'area in cui si può edificare. Nella nostra pianificazione che è fatta a diecimila, in alcune aree siamo stati molto restrittivi, abbiamo detto "qua non si può entrare", il piano al 70 - 80 per cento nasce anche da un professionista che ha partecipato alla stesura del PPR che è il professor Macciocco, per cui quello prerogative di permettere l'accesso al mare, quindi di poter dire: da una parte si può costruire, ma lasciamo dei corridoi, la cosiddetta interdigitazione della zona verde che si introduce all'interno del territorio, noi l'abbiamo all'interno del nostro piano urbanistico comunale.

Abbiamo, per esempio, salvato completamente la fascia dei 300 metri. Nel nostro piano urbanistico comunale non abbiamo messo un metro cubo sulla fascia dei 300 metri, salvo l'esistente che era esistente ante noi, almeno da quando io faccio politica. Allora dico, qual è il meccanismo che voi volete adottare per dire: qua sarà la futura espansione. Dove possiamo andare a collocare, perché poi al di là di tutte le cose, sul rispetto ambientale siamo tutti d'accordo, massimo rispetto ambientale ma ci deve essere anche quello che professate e dite, ci deve essere lo sviluppo, l'allungamento della stagionalità, e per l'allungamento della stagionalità noi non possiamo fare alberghi, non possiamo fare case, ma soprattutto ci dite che dobbiamo a recuperare le case esistenti e trasformarle in albergo. Ci sono delle realtà in cui è sicuramente fattibile, ma nella realtà olbiese non è fattibile perché le case comunque sono seconde case di cittadini. È difficile andare a dire al cittadino o a chi ha la villa, perché parliamo soprattutto della zona di Porto Rotondo o Cugnana: queste case uno le deve comprare e trasformare in residenza turistico alberghiera. Io penso che sia, dal punto di vista pratico, difficile risolvere questo tipo di iniziativa che può essere lodevole sicuramente. Io ritengo che in ambiti dove c'era l'estrazione del carbone, del minerario che è attinente ad una società, la riqualificazione sicuramente è degna di nota ed è importante, ma ci sono altre realtà che hanno aspetti totalmente diversi.

Volevo capire come ci si deve approcciare e poi alcune domande le ha fatte il sindaco di San Teodoro, le avrei fatte pari, pari, soprattutto sull'articolo in cui parla dell'eliminazione delle coste rocciose. Io dissento un attimino da questa interpretazione che sta dando la Regione, ritengo che quello era in calcolo puramente numerico per dire l'insediabilità di un territorio. Non è che sulla roccia ci deve andare qualcuno, anche perché secondo me ci vanno. Se passiamo il mare e andiamo a Positano o nella zona del napoletano dove ci sono poche spiagge e tantissime scogliere vediamo le foto sui giornali, da tutte le parti di gente che prende il sole seduta sulle rocce. Per cui dico che ritengo che quello era un meccanismo, come poteva essere trovato che invece della costa si doveva moltiplicare il territorio per un due per cento e poi dividerlo. Era un meccanismo matematico, un parametro

matematico che doveva essere indicato e hanno utilizzato quel sistema, non che necessariamente la persona deve andare a sdraiarsi sulla roccia o sulla spiaggia.

GIAN VALERIO SANNA

- Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica -

Comincio con Positano, io spero che in Campania si dotino rapidamente di un buon piano paesaggistico poi vedremo come si rapportano. Sono convinto anch'io che è un parametro, se vuoi anche una matrice matematica che, in qualche modo, dà un metodo per quantificare. A parte l'origine, che è un'origine bellica, secondo me, quella: andiamo sulla coste, che di per sé sarebbe concettualmente incompatibile, perdona il termine, sto scherzando ovviamente, però ancorché sia un elemento puramente matematico produce un effetto che rileva ai fini del piano paesaggistico, perché? Perché se facciamo il calcolo nella pienezza della vigenza di Floris, io ti dico: se in due chilometri quadri hai quattromila persone che ci vivono, hai per gli effetti degli equilibri degli ecosistemi e della capacità di carico del territorio lo stesso effetto che ne abbia mille? Tu sai bene e mi risponderai che non è assolutamente la stessa cosa. In effetti il piano paesaggistico si pone esattamente questo problema, perché uno dei mezzi attraverso i quali si deve andare a rimettere in equilibrio i valori paesistico ambientali è il controllo del carico sopportabile. Siccome questo parametro incide in maniera letale su quell'equilibrio, noi l'abbiamo – lì hai ragione - acriticamente perché c'è da cancellarlo tutto questo sistema.

Per cui abbiamo ritenuto in via cautelare, per non essere messi ad un giudizio negativo dal punto di vista del buonsenso, nel momento in cui stiamo presentando e presenteremo e il Ministero controllerà il vostro lavoro e può dire “ma scusate che razza di ragionamento avete fatto?”. Quindi, è solo rispondendo a questo, posto il fatto che condivido che era un parametro matematico, ma ha una ripercussione che incide sugli obiettivi che si pone il piano paesaggistico. È vero che voi avete fatto lo studio di compatibilità paesistico ambientale, e che quindi avete coincidenze, parziali coincidenze e divergenze, normalissimo. Infatti, lo studio di compatibilità paesistico ambientale ha una natura, un profilo e si pone e risponde a dei problemi assolutamente diversi da quelli del piano paesaggistico. Quindi dovremo confrontarli certamente perché hanno entrambi la matrice a livello conoscitivo, però tenendo conto che hanno una diversa funzione vedere e vedere se effettivamente dove ci sono queste grandi discrepanze lo sono per effetto delle disfunzioni che due strumenti esercitano.

LIVIO FIDELI

- Assessore all'urbanistica del Comune di Olbia -

Sul pascolo, io dico che il pascolo sicuramente nella Nurra o qua ha un valore, ma il pascolo o la steppa, perché poi è diventata territorio brullo, non c'è neanche macchia mediterranea che valore può avere di pascolo come quello della Nurra? Ogni realtà, ogni situazione ha un aspetto particolare e seppur dal generale bisogna poi scendere forza nel particolare. Se il piano paesaggistico non ha anche questo tipo di atteggiamento diventa una cosa calata solo dall'alto a discapito dei cittadini che vivono nel territorio e chi lo vive il territorio è proprio il cittadino, che è quello che vive.

GIAN VALERIO SANNA

- Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica -

Infatti noi siamo impegnati a far capire bene ai cittadini le ragioni di alcune cose piuttosto che altre. Anche in questo è possibile persino, in forza del piano paesaggistico, ma noi abbiamo solo l'onere di dimostrarlo, non abbiamo la facoltà di sovvertire il metodo, ci possono essere in Sardegna più tipi di pascolo, in base al quale uno è di altissima qualità paesaggistica e uno non lo è per niente, perché non è l'utilizzo che conta. Il piano paesaggistico va a valutare le rilevanze paesaggistiche, naturalistiche in questo caso del soprassuolo, per cui se ci sono delle essenze che provengono dagli studi di naturalità che sono stati fatti e dal piano della natura che è stato utilizzato, se ci sono delle altissime naturalità è un pascolo diversa da un pascolo che di fatto ha un cespugliato insulso. Per cui, noi teniamo conto di questo, non è sempre solo la destinazione di un fondo ad indicarne la qualità paesaggistica, noi questi dati li abbiamo documentati e possiamo confrontarli per verificare se effettivamente ci sono i presupposti, non è che siamo non a soggetti ad errore, ci mancherebbe altro, vi siamo grati se ci date la possibilità di andare a vedere queste cose l'ottica di convergere tutti verso una finalità unica, cioè quella di avere entrambi, nel momento in cui ciascuno prenderà la sua legittima decisione su come agire, la tranquillità di aver acclarato che la visione è omogenea. Questo rende più sicuro il governo locale, più sicuro l'adempimento del compito della Regione, quindi più sicuro tutto.

Sulla questione generale, io potrei affermare in maniera normale, credo che si deduca dalle cose che ho detto anche oggi, che chi volesse andare a cercare in tutta la pianificazione paesaggistica che noi abbiamo presentato, una sola area dove è scritto che si può edificare non lo troverà da nessuna parte perché il piano paesaggistico non si incarica di identificare le aree dove si può costruire o non costruire, ha un altro compito e assegna ad una disciplina di rango regionale ma successiva a questa, il compito di dire, dove si può fare, se si può fare, quanto si può fare, come si deve fare e le conseguenze di carico antropico compatibili col mantenimento. Questo è chiaro, per cui se si volesse insistere lì, ma se mi ingrandiscono Olbia nel perimetro

complessivo, perché tu hai posto giustamente secondo quale direttrice; diciamo che qui voi avete grossomodo 270 gradi di possibile espansione, mentre in assenza di pianificazione paesaggistica quali erano le direttrici, posti i vincoli di carattere legislativo, monumentale, idrogeologico se ce n'erano, al di là di quelli potevate liberamente decidere qual era la direttrice di espansione in ragioni di considerazioni che io conosco, perché ho fatto l'amministratore locale anch'io, ragioni di strategia, di accessibilità, di economia, mille cose. Questi erano i ragionamenti che portavano i pianificatori quando decidevano di andare da una parte piuttosto che da un'altra, poi c'erano anche quei pianificatori un po' orientati, nel senso che facevano le scelte non in ragione della pianificazione, le argomentavano con quelle ragioni ma gli veniva detti "devi scendere quelle aree" chissà perché e abbiamo avuto di tutto.

Oggi noi abbiamo, invece, il piano paesaggistico, che nell'area che cintura l'attuale centro abitato ha dei caratteri che non rende indifferente il territorio o perlomeno soggetto solamente a quei vincoli imposti per legge, ma ci chiede di valutare, posta la principale finalità di tutela paesaggistica, se nell'arco delle valutazioni possibili delle linee di espansione ce ne sono alcune più compatibili dal punto di vista paesaggistico, quindi meno impattante rispetto all'incidenza su aree di maggior pregio, se ci sono o non ci sono. Se non ci sono ed è indifferente nessuno porrà problemi, però mentre verso la zona industriale vedete che c'è un verdolino più vivo a discapito di molte altre aree dove c'è un giallino pallido, già quella differenza mi dice che probabilmente andando verso quella zona vado ad incidere su alcuni valori, alcune componenti che ho potuto rilevare posto che le confermiamo, mentre dalle altre parti fondamentalmente mi dovrei attestare in un valore di qualità paesaggistica molto inferiore. Questo è quello che dovete leggere per fare le scelte e per spiegarci, per esempio anche nella presentazione del PUC, che siccome c'è una ragione unica, ineludibile nel caso di Olbia dovete andare proprio lì, e quindi noi dobbiamo però sapere e comprendere l'argomentazione dell'interesse collettivo, nell'interesse predominante di quella comunità ad incidere su quella area che può consentire comunque di fare la linea di espansione. Ma vi è chiesta ed è chiesta a tutti noi, una maggiore e puntuale argomentazione delle ragioni vere con riguardo al fatto che dovremo derogare, in teoria, ad un principio di tutela per una ragione perlomeno di medesimo rango, quindi di grande interesse collettivo. Questo è il punto, quindi dove andare lo dovete decidere voi.

GIAN VALERIO SANNA

- Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica -

Voi stavate parlando della costa, non delle direttrici della città.

LIVIO FIDELI

- Assessore urbanistica del Comune di Olbia -

Tutte e due.

GIAN VALERIO SANNA

- Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica -

Tutte e due, sono due ragionamenti diversi.

Sicuramente lo dobbiamo decidere noi, decidiamo su che cosa quando io trovo mattone su tutta la costa.

LIVIO FIDELI

- Assessore urbanistica del Comune di Olbia -

Però trovo il marrone, il mattone sulla costa, dall'altra parte trovo abbastanza verdolino e la macchia edificatoria effettivamente dove c'è già edificato. Se io devo fare una proiezione di crescita, Olbia in vent'anni ha raddoppiato la sua capacità insediativa. La città è diventata da 25 mila a 50 abitanti, con 15 mila abitanti che gravitano su Olbia e che vivono comunque di fatto ad Olbia. Questa crescita è esponenziale. È l'unica città in Sardegna che ha un trend positivo, parlo anche tra natalità e altro, dovute anche all'immigrazione, dovuto sicuramente a tanti fenomeni che Olbia ha. Se io però trovo che addirittura il verde o comunque i colori di inedificabilità arrivano sino ad intaccare non la programmazione del piano urbanistico comunale, ma addirittura il PDF, che margini ho? Quello di andare a recuperare le quattro case del centro storico e ho finito.

(Intervento fuori microfono)

GIAN VALERIO SANNA

- Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica -

Ma chi l'ha detto che è di inedificabilità? Dove è scritto che quello che potenzialmente puoi programmare lì è inedificabile? Non è scritto da nessuna parte. Qual è il colore che ti proibisce?

LIVIO FIDELI

- Assessore urbanistica del Comune di Olbia -

Mi proibisce la didascalia che c'è a fianco al colore, che mi dice "inedificabile", "parzialmente edificabile", "parzialmente trasformabile" o "non trasformabile", quello mi dice se posso edificare o no; la legenda mi dà un parametro. L'unico parametro che ho per poter capire che cosa posso fare è quello.

GIAN VALERIO SANNA

- Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica -

Non ci siamo capiti, la gradazione dei colori nell'ambito urbano indica lo sviluppo dell'insediato, il giallino indica tutte cose strutturate. Nel tematismo ambientale il colore, quel marroncino o quel giallino che vi preoccupano, il marroncino è proprio segno che c'è qualche cosa che conta dal punto di vista paesaggistico e di più è espressamente detto qua, quando tu hai dei promontori che sbucano a mare lo dici esattamente, sono quelle cartoline, quei pezzi di paesaggio che dovrebbero non essere toccati. Il giallino è il livello più basso della rilevazione della naturalità, che come tale, messo in raffronto al verde più intenso che è il più alto della naturalità, dovrebbe rappresentare poi nella traduzione urbanistica l'esatta traccia della graduazione della possibilità di intervento.

Tuttavia questo riguarda l'aspetto generale ed extraurbano, sull'aspetto urbano l'esigenza della conformazione della crescita della città è affidata integralmente all'argomentazione e alla motivazione "affidata al Comune". Noi ci domanderemo, con riguardo ai nostri compiti: "Scusate, perché avete scelto quella direttrice di espansione?" e voi mi direte: "Non ci sembra che sia la più pregiudizievole dal punto di vista paesaggistico, ci sembra la più idonea per il sistema della accessibilità, ci sembra la più idonea". Vi domanderemo: "Perché avete dimensionato quella quantità di zona di espansione?" e voi ci direte: "Perché nel centro storico possiamo fare questo e quest'altro, perché il trend demografico è questo, quindi in proporzione riteniamo di dover programmare questo".

Se le motivazioni ritornano nella linea di valutazione coerente con il piano paesaggistico nessuno vi potrà dire una parola in più, invece una parola in più ce la dovrete far dire se si apre, in sede di presentazione della vostra proposta, un dialogo di copianificazione che va, copianificazione significa attuazione di un principio di corresponsabilità, cioè io voglio accertare se dal punto di vista delle mie responsabilità è tutto regolare.

Dopo che ci sono le argomentazioni tutto andrà tranquillamente in porto, è richiesta una argomentazione tra noi, ovviamente, e una spiegazione. Mi sembra più che normale e legittimo che avvenga. Noi siamo fortemente interessati allo sviluppo della comunità urbana, perché lo sviluppo della comunità urbana è una delle scelte di fondo di questo piano paesaggistico, che dice dove sostanzialmente sono nati villaggi ed altre cose, identificati comunque, villaggi turistici anche come insediamenti sparsi e occasionali, procediamo ad un'azione di riorganizzazione del tessuto urbano in funzione della dimensione della vita civile, anche dei servizi turistici, della vivibilità e dell'armonizzazione dei caratteri architettonici urbanistici al contesto ambientale per ridurne la percezione di impatto gravoso, quindi lavoriamo sulle preesistenze per migliorarne le prestazioni.

Sui territori nei quali insistono patrimonio decadente, abbandonato, preesistenze demaniali, altre cose, in ragione del rispetto dei valori paesaggistici, sia per destinazione che per attività, vorremmo che si intervenisse per la rivitalizzazione di questo patrimonio decadente, sempre in funzione, in armonizzazione del paesaggio. Vi sto dicendo che cosa si fa ed è tutto coerente comunque con l'idea che noi scegliamo, non la filosofia indirettamente insita nella concezione della zona F, cioè l'idea di inseguire un miraggio che c'è stato, della ricchezza e del progresso economico della Sardegna, con questo processo centrifugo della popolazione, dell'andamento demografico lungo le coste. Facciamo un'altra scelta, siccome questo fenomeno intanto non ha portato la totalità dei benefici che erano attesi; secondo, sta creando problemi di equilibrio ambientale; terzo, ha mantenuto irrisolto, se non divaricato, l'annoso problema del riequilibrio economico e delle opportunità fra paesi dell'interno e paesi delle coste, cerchiamo di ridare centralità alla città, alla comunità, come luogo delle relazioni, delle socialità, dei servizi, della vivacità della vita comunitaria.

È una scelta, su questo mi potete dire: "Non sono d'accordo" e va bene, è una scelta politica, però questo fa il piano. Senza dimenticare che non è che compriamo un esercito di pale meccaniche, no; prendiamo le carte, ci mettiamo a lavorare per riconvertire l'esistente e renderlo meglio compatibile con gli obiettivi che ci siamo dati.

Voi avete un'altra particolarità, che rende più ostico il lavoro e che segnerà, io sono convinto che noi siamo molto interessati a lavorare con voi sul piano proprio per questo, c'è il passaggio attraverso l'adozione di un PUC a regime di piano paesaggistico, dal punto di vista dell'approccio, anche all'idea che la città è governata da una pianificazione e non è seguita da piani di risanamento urbanistico,

che comunque per voi ha comportato negli anni degli oneri di non pianificazione, di cui non possiamo non tenerne conto quando esamineremo le cose che ci sono. Perché il piano paesaggistico non fa processi politici, prende atto delle cose che sono avvenute per proiettarle nel buon governo, di chiunque sia. Però che voi abbiate avuto una difficoltà non ci è sconosciuto, che inseguire l'abusivismo non aiuta la programmazione del territorio, lo sappiamo. Quindi avete un onere in più gravato su di voi, per quale motivo non dovremo metterci a vostra disposizione per attenuare questo travaglio e questo lavoro? È nostro interesse avere la mappatura dei piani urbanistici dei Comuni della Sardegna il più presto e i più uniformi possibili.

ANTONELLO ZANDA

- Dirigente urbanistica -

Per prima cosa, lei poco fa ha detto che, per quanto riguarda l'applicazione delle norme di salvaguardia, vale quanto prescrive la legge numero 8, cioè i due chilometri. No? Perché leggendo sia l'articolo 2 che il 101, no, sulle norme di salvaguardia, per lo meno, è abbastanza chiara la norma di attuazione che dice che quanto è riportato nelle norme di attuazione è cogente e immediatamente prevalente sugli strumenti urbanistici subordinati. Per altro dice anche che queste norme vengono applicate al territorio costiero. Se poi andiamo a vedere l'articolo 101 ci dice che queste norme entreranno in vigore dopo l'adozione del P.P.R. ed ogni amministrazione sospende l'emissione dei titoli abilitativi a costruire se sono in contrasto con le norme. A questo punto la norma di salvaguardia riguarda tutto il territorio costiero, cioè, se andiamo a vedere su Olbia, la parte che sta verso mare rispetto alla linea di delimitazione che individua il territorio costiero.

Sul regime di salvaguardia alla fine chi sta in trincea va a scontrarsi e dire: "Si può applicare" o "Non si può applicare". Io ho vissuto sulla mia pelle una piccola polemica con il sindaco per quanto riguarda l'applicazione delle norme di salvaguardia della legge 8, tant'è che noi abbiamo aspettato la pubblicazione della circolare esplicativa. La prima domanda è questa, poi mi riservo di fargliene altre due, vorrei sapere qual è l'applicazione.

GIAN VALERIO SANNA

- Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica -

Intanto bisogna distinguere nelle norme tecniche la salvaguardia dalla transitorietà; ci sono norme transitorie, cioè di salvaguardia transitoria fino all'adeguamento degli strumenti, e ci sono misure di salvaguardia in senso lato, cioè a regime. Io ho detto questo: "Le norme transitorie di salvaguardia, contenute nelle norme tecniche di attuazione", cioè quelle che si applicano dall'adozione del piano fino all'adeguamento dei piani urbanistici, "secondo un indirizzo prevalente dei nostri consulenti può essere solo applicato alla delimitazione a cui si riferiva la legge numero 8, cioè alla fascia dei due chilometri", per il semplice fatto che non avendo intervento diretto la nuova delimitazione è discutibile che possa avere una solidità giuridica. Quindi in quel senso preciseremo "territorio costiero nei due chilometri", ho detto questo.

Questo riguarda la disciplina transitoria; poi ci sono le misure di salvaguardie, quando entrerà a regime il piano, nel pieno suo vigore e comunque fuori dai perimetri urbani dove la disciplina urbanistica sarà prevalente su tutto il resto, ovviamente, la fascia delimitata dalla linea con i pallini è costituita nel piano paesaggistico bene paesaggistico di insieme. Tutti i beni paesaggistici (singoli, individui o d'insieme) per disciplina nazionale sono sottoposti ad un regime di salvaguardia, nel senso che si rinvergono in essi, a diverso titolo e con diversa graduazione ovviamente, perché un conto è un bene ambientale, un conto un bene monumentale, un conto è un nuraghe, un altro conto è una fontana, ci sono diverse graduazioni; i beni paesaggistici, per il Codice Urbani, devono essere sottoposti ad una procedura di salvaguardia, il che significa che in esso devono vigere particolari misure di attenzione a far sì che le ragioni che li individuano come beni siano salvaguardate anche e per la loro fruizione e valorizzazione. Non è che devono essere messe in una campana di vetro; in questa logica la fascia costiera, cioè quella più vicina al mare, delimitata così, a nostro giudizio è stata individuata perché sono stati rinvenuti dei caratteri particolari di naturalità, di beni, di insieme, tali da configurarli di elevata qualità.

In quella fascia le misure di salvaguardia prevedono atteggiamenti particolari dell'intervento territoriale, che sono accorgimenti che ovviamente tendono a preservarne i caratteri più evidenti del paesaggio; per esempio abbiamo detto che nella fascia così delimitata sarà proibito che ciascuno si faccia la recinzione che più gli piace, ma andrà individuata una modalità tipica tradizionale di chiusura dei lotti, con il materiale locale, il più possibile nello stesso modo, per dare una connotazione, una dignità, non di una espressione teatrale o di arlecchinata, ma una espressione che abbia una coerenza con una visione del paesaggio d'insieme. Che in quella fascia le piantumazioni, al di là di quelle produttive, debbano essere autoctone e non queste piantumazioni di carattere esotico che snaturano probabilmente il conteso ambientale. Abbiamo detto che probabilmente sarà opportuno disporre la proibizione della cartellonistica pubblicitaria che insulta il paesaggio e che invece potrebbe, di comune accordo, io sono anche perché lì, al di là di una cosa regionale, ci sia una

cosa provinciale o territoriale, si studi una tipologia di cartellonistica dei servizi essenziali, soprattutto quelli pubblici, che dia una gradevolezza complessiva e una uniformità. Abbiamo detto che le strade, ancorché di penetrazione agraria, ma che riguardano quella parte, non debbano essere asfaltate, ma si debbano trovare sistemi tecnologici per i quali stiamo facendo fare anche delle ricerche per avere delle strumentazioni, debbano tenere conto dell'impatto.

Queste sono le cosiddette norme di più puntuale salvaguardia che riguardano i beni paesaggistici. Ho fatto questo esempio per spiegare che un conto è la salvaguardia dei beni paesaggistici, un conto sono norme transitorie, cioè quelle che si applicano fino alla messa in regime, che comunque non riguardano gli ambiti urbani o comunque le aree che verranno delimitato, per iniziativa del Comune o della Provincia o di chi per esso, da piani attuativi a regia regionale che possono essere i più vari, da quelli che prendono in esame uno studio complessivo di un'area vasta per riconnetterla, per ristrutturarla, per dotarla di maggiori servizi, a quelli che fanno il piano attuativo anche per insediare una nuova struttura recettiva o ne fanno un altro per fare da una parte un investimento ambientale e dall'altra, magari, riconvertire con una premialità di cubatura, come abbiamo previsto, un vecchio sistema alberghiero dotandolo di quei servizi, di quelle offerte che oggi la modernità richiede.

Questo è quanto; insieme questi piani attuativi saranno sottoposti alla comune verifica dei reciproci ambiti di competenza, quindi di rispetto delle valutazioni, dopo di che troveranno legittimazione piena con la corresponsabilità e con la serenità che nessuno possa impedire la regolare attuazione di quell'intervento. Questa è la regola.

ANTONELLO ZANDA

- Dirigente urbanistica -

Un'altra domanda: in questa fase non sono definiti ancora i livelli di trasformazione, livello uno, due, tre e quattro. Le norme stabiliscono che, se non ricordo male, dopo tre o sei mesi dall'approvazione definitiva da parte della Giunta dei piani paesistici la Giunta delibera i livelli di trasformazione.

A questo punto io volevo capire come si interseca la pianificazione comunale, perché è chiaro che noi, per potere pianificare, abbiamo necessità di conoscere qual è il livello di trasformazione, a meno che non deve essere l'ente locale che lo propone alla Giunta.

GIAN VALERIO SANNA

- Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica -

Volevo spiegare una cosa, non è vero che non esistono definiti i livelli di qualità, sono da perfezionarsi nel senso che nella tabella allegata alle norme tecniche d'attuazione individuiamo una sorta di preventiva griglia che, anche a seguito di tutto il perfezionamento di questi mesi, dettaglieremo e renderemo più stringente, anche in esito alla collaborazione e al lavoro di integrazione che ci farà rendere certi di aver non escluso nulla di quanto rilevabile.

Qui abbiamo il livello assegnato sulla base del valore paesaggistico, delle caratteristiche delle aree e gli obiettivi di qualità paesaggistica che sono correlati e le componenti del paesaggio essenziali per riconnettere quegli elementi alla qualità. Infatti il livello quattro, che è un valore più alto di integrità, di unicità e di ripetibilità ed elevata rilevanza paesaggistica, ci mette le aree naturali, seminaturali, a forte attività, cioè le montagne, le aree di specifico interesse naturalistico, cioè quelle già determinate per legge, aree istituzionalmente protette, cioè dà già una strada di componenti che individuano quel tipo di qualità.

Completeremo questo elenco in maniera tale che quando leggeremo quei famigerati colori, che descriveranno queste componenti, sapremo distinguere qual è la componente prevalente, o le componenti prevalenti, sì da identificarne la qualità.

Il resto lo deve fare il decreto assessoriale che fissa i parametri, cioè che dirà riguardo alle azioni, infatti dice: "Categoria di azioni; conservazione: mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie". Questo non significa che quindi non sia indirettamente possibile la manutenzione straordinaria, l'adeguamento, tutte queste cose. La legge urbanistica dirà: "Per i livelli di qualità uno le azioni ammesse sono queste, le volumetrie possibili per l'abitazione, per questo e per quest'altro saranno quelle", come ha fatto il decreto Floris, assegnerà i parametri articolati, che siano in grado di dimostrare preventivamente, in astratto e in via generale, quindi a maggior ragione in via applicativa, che attraverso quelle azioni tutto questo percorso che porta alla qualità paesaggistica garantisca il rispetto di quei valori riscontrati.

Questo è il meccanismo, noi non aspetteremo dodici mesi perché credo che all'atto dell'approvazione questa griglia sia già abbastanza definita e completa; non ci vorremmo prendere più di tanto tempo neanche per fare decreti assessoriali, dipende dalla celerità con la quale il Consiglio licenzierà la nuova legge urbanistica, che contiene la delega alla Giunta di provvedere, così come la contenne un'altra legge regionale per il decreto Floris e che mi autorizzi a cominciare a presentare una bozza (confronteremo anche quella nelle sedi opportune) che identifichi le modalità operative di attuazione urbanistica del piano paesaggistico.

ANTONELLO ZANDA

- Direttore ufficio tecnico Comune di Olbia -

Per quanto riguarda gli articoli 13 e 14, sempre sulla scorta dell'esperienza vissuta con la legge 8, andando a leggere l'articolo 13 al comma terzo dice: "Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 14 fino all'approvazione dei piani attuativi a regia regionale, nei territori costieri si osserva la seguente disciplina: nelle aree edificate", etc., dopo di che al comma quattro dice: "Non è comunque ammessa la realizzazione di nuove strade extraurbane e nuovi interventi edificatori a carattere industriale". Siccome io ho avuto problemi con la legge 8 per quanto riguarda il rilascio di concessioni edilizie in zona industriale, che il piano paesistico classifica come espansione recente, come dobbiamo comportarci qualora, per esempio, in zona industriale dovesse, una volta che entrano in vigore le norme di salvaguardia urbanistiche, venir presentato un edificio a carattere industriale? Oppure questo è inteso come industria chimica o altro tipo di industria? Questa è la prima domanda.

La seconda è sull'articolo 14, vi invito comunque ad integrarlo, soprattutto per quanto riguarda i piani attuativi, per evitare poi quelle interpretazioni variegata che ci sono state, con le norme di salvaguardia, per la legge 8.

GIAN VALERIO SANNA

- Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica -

Ovviamente ci sarà bisogno o di una articolata o di più circolari esplicative anche dopo le precisazioni. Quello che noi diciamo lì è sostanzialmente una cosa coerente, cioè se nei territori costieri cerchiamo di abbellire mi sembra che non sia molto logico farci delle zone industriali, infatti nuovi interventi significa sostanzialmente farceli.

Il caso di Olbia, che praticamente è un caso anche abbastanza particolare, perché proprio limitrofo al centro abitato, il piano paesaggistico ed anche il PUC avrà come diretta conseguenza immediata che quel comparto farà parte integrante del PUC a tutti gli effetti, per disciplina, per procedura e per tutto, eliminando quella sovrastruttura di autonomia che ha consentito di fare pianificazioni parallele, non sempre coerenti e nella stragrande maggioranza dei casi anche ricadenti negativamente sul governo della comunità civile.

Quando si è in queste condizioni di prossimità, per esempio pensate a Porto Torres con la rilevanza ambientale che ha quella zona industriale, cioè uno ha poteri condizionati, quindi questo non è possibile, chiediamo ai Comuni di riappropriarsi della competenza globale dell'assetto urbano, comunque connesso, e decidere insieme le cose. Ovviamente questo riguarda i nuovi insediamenti, non riguarda le preesistenze, sulle quali bisogna fare dei progetti finalizzati; ma se è vero che non ne concepiamo di nuove non possiamo concepire in senso espansivo un qualcosa che è ritenuto non compatibile, probabilmente si tratterà di trovare soluzioni che

programmino nel tempo la collocazione industriale o artigianale in aree meno sensibili dal punto di vista paesaggistico per il futuro.

Si porrà un problema di completamento? Benissimo, se c'è un piano di azione per il completamento o per la riconnessione di quel tessuto al tessuto urbano, attraverso alcuni processi che possono essere anche quelli di agevolare per alcune strutture il trasferimento in aree più compatibili e riconnettere quel tessuto a utilizzi urbani più coerenti con la vita civile, ben venga; credo che dovrà essere oggetto di un piano attuativo specifico da presentare in sede di PUC, nel quale si trova un atteggiamento che sia tale da prendere atto che c'è una preesistenza, che non si investe su questa preesistenza in termini industriali, ma si investe in termini di riconnessione e riarmonizzazione con il tessuto urbano. Vale a dire che quello che era il paradosso dei paradossi, ma che era anche una sottile finzione, che è stata consentita da una briglia larga della pianificazione che ha consentito di fare alberghi a cinque stelle dentro le zone industriali, in un processo di questo genere, di riconnessione, può avere un senso e non lo aveva però certamente quando è stato fatto. Oggi forse è persino auspicabile che, non dico quelle iniziative, ma altre iniziative di carattere civile e normale produttivo nascano per aiutare la riconnessione, ma quando l'identificazione era settorialmente industriale quelle erano profondamente incompatibili; questa è una di quelle ragioni per le quali deve tornare l'armonizzazione della procedura di pianificazione in mano ad un unico livello istituzionale, per evitare che succedano queste cose.

SETTIMO NIZZI

- Sindaco del Comune di Olbia -

Siamo tornati oggi ad intervenire sul piano paesistico regionale come comunità olbiese perché spinti dallo spirito di collaborazione, vogliamo tornare a casa però con delle certezze, con impegni certi da parte del responsabile regionale della pianificazione paesistica. Abbiamo rilevato che, dal punto di vista della informalità e cioè delle cose che l'Assessore personalmente ci dice, c'è la più ampia disponibilità a rivedere le norme, a rivedere soprattutto le norme che prevedono l'immediato blocco della pianificazione, soprattutto del rilascio delle concessioni edilizie per tutte le nuove possibilità abitative e non solo. Ci è permesso soltanto, ne abbiamo già parlato l'altro giorno, ma vorrei che oggi fosse chiaro, perché noi dobbiamo andare a casa con questa chiarezza, il blocco dell'attività edificatoria tranne che per le ristrutturazioni e manutenzione ordinaria in zone A e B, perché il quadro normativo dice chiaramente che è tutto bloccato tranne queste due cose.

All'atto della pubblicazione della adozione lei deve dirci chiaramente Assessore se questa cosa va modificata oppure no. Perché l'impegno mostrato, il suo

impegno personale mostrato ci ha fatto capire questo, però non abbiamo avuto ad oggi certezza che questo suo impegno personale possa essere trasferito all'interno delle norme che seguono il piano paesistico regionale. Prima cosa, è molto importante avere questa specifica risposta. Tutto il resto della rivisitazione, sia delle norme laddove noi abbiamo verificato anche insieme e discutendo stamattina io penso che il dialogo tra le persone, anche posizioni diametralmente opposte possa portare anche nell'interesse della comunità a vedere realizzato il sogno di tutti, da una parte il vostro, che volevate creare un nuovo modo di vedere la Sardegna, e dall'altra il nostro che vogliamo da una parte salvaguardare principi di vivibilità delle nostre città e del nostro territorio, dall'altra però abbiamo l'obbligo di far portare a casa a fine mese a nostri concittadini quella famosa pagnotta a cui noi tutti tendiamo. Il principio di concentrare nelle città la più ampia possibilità edificatoria penso che sia un principio assolutamente condiviso, noi l'abbiamo già fatto nella programmazione del piano urbanistico comunale, questo è stato chiaramente detto, anzi scritto e disegnato, abbiamo in alcune parti della nostra città, e parlo del nostro territorio, i borghi rurali, le vecchie frazioni, lo stesso Porto Rotondo, che magari per qualcuno ha fatto gridare allo scandalo, così come la possibilità di connettere in maniera definitiva la zona industriale all'interno della pianificazione urbana, cercando di collegarla con quella frazione di Pittulongu, ormai non è più possibile lasciare Pittulongu come ghetto, ma lì vanno fatte delle infrastrutture e vanno realizzate tutte quelle strutture che possano ad una diretta connessione di quella frazione per collegarlo col nostro centro abitato principale.

Se noi abbiamo la certezza dell'impegno istituzionale, regionale che dice: le norme così come sono state scritte, così come noi le abbiamo interpretate, chiedo scusi per gli assenti, l'intervento di prof. Urbani, si chiama Urbani, infatti si vede la differenza, noi abbiamo fatto cose buone, il Codice Urbani al quale vi siete rifatti è un buon Codice, questo invece stava cercando quasi, quasi di dirci...! Non voglio polemizzare, ma quando il vostro referente legislativo, uno dei tanti, viene e ci dice che le norme devono essere interpretate, io sono svenuto, mi sono tenuto perché non posso e non devo interpretare le norme. Io politicamente potrei anche farlo, ma il dirigente, quello che ha fatto le domande e si è allungato un po' troppo perché quando c'è la presenza della parte politica i tecnici non devono parlare, chiedo scusa ma è sempre per quel famoso problema che quando abbiamo recepito la legge numero 8, lui non voleva firmare le concessioni in zona industriale. E allora siccome noi abbiamo sulle nostre spalle sofferto questo problema sia in zone C, D, E agricole abbiamo dovuto prendere atto del blocco delle concessioni edilizie, non vorrei che adesso se non siamo chiari nelle norme i tecnici, giustamente, continuano a dirci che così non si può fare. Abbiamo fatto, qualche settimana fa, una specifica richiesta all'Assessorato e anche alla dottoressa Cannas, per chiedere le norme soprattutto per i terreni agricoli, perché nella norma c'è scritto "sono immediatamente efficaci", detto a parole dall'Assessore e da altri esponenti politici, il Presidente stesso ha detto queste cose, ma nelle norme non è scritto questo. L'applicabilità di quelle norme si

rifà alla legge numero 8. Questa diversa interpretazione in noi crea altro che sconcerto, dobbiamo essere certi soprattutto davanti ai nostri concittadini.

GIAN VALERIO SANNA

- Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica -

Il fatto che ci sia scritto che sono cogenti, immediatamente applicabili e sovraordinate a qualunque altra è una dicitura che probabilmente con più originalità esprimere noi invece che mutuare immediatamente da quello che dice il Codice Urbani con riferimento al fatto che c'è una gerarchia della pianificazione in ragione di questo. Questo è il significato di quella frase, anche perché non potrebbe essere coerente quell'affermazione con la vigenza delle misure transitorie. Quindi, la precisazione è questa, cioè l'entrata in vigore a regime delle norme tecniche di attuazione, prevede sostanzialmente la prevalenza di questa, l'immediata esecutività di questo contro ogni qualunque altro tipo di pianificazione, sia essa settoriale, comunale non adeguata etc.. Questo è il concetto che è scritto lì.

Poi fino all'adeguamento ci sono le misure di salvaguardia. Io ho detto l'altro giorno che i miei impegni sono graduati in questo modo, oltre quello di cercare di fare ordinariamente il mio dovere, dare la disponibilità a tutte le amministrazioni, non solo dell'interesse della struttura dell'ufficio del piano che ha insieme lavorato a connettere questo complessivo lavoro di conoscenza e quindi interfacciarsi per migliorare reciprocamente il livello conoscitivo, chiarire se ce ne fosse bisogno nell'ambito di alcuni dubbi interpretativi che non facciamo proliferare le osservazioni, i chiarimenti tecnici con gli addetti per capire se bisogna fare osservazioni, è chiaro? Ho dato la mia disponibilità a tutti gli approfondimenti di carattere istituzionale con Giunta, con Consigli, con assemblee di qualunque genere che sia utile a trasferire insieme questa nuova cultura della pianificazione e le ragioni non di un non fare, ma di un fare con criterio diverso che dia alla gente la percezione che la ragione di questo lavoro non è un vincolo, ma è una regola, che è cosa diversa. Ripeto, la mia disponibilità ad applicare, così come è scritto nella norma transitoria, l'articolo 7 della legge numero 8 che interessa gli interventi aventi una valenza di carattere pubblico, portati da qualunque ente esso sia, quindi compreso anche il comune, laddove si debba rispondere ad un interesse emergenziale che riguarda l'interesse pubblico a prescindere da qualunque altra ragione. È un elemento derogatorio, che sul piano dell'esigenza abitativa dell'alta domanda di insediamento urbano, di tipo sociale, di tipo pubblico e di altro tipo, si possa rendere necessario, con le adeguate argomentazioni. Siccome portare alla Giunta la proposta di deroga ai sensi dell'articolo 7, io ribadisco che di fronte ad esigenze di interesse pubblico, è evidente, abbiamo previsto quella norma proprio per questo motivo, di poter dare

quelle transitorie risposte perché non ci sia un arresto dei processi di risposta ai cittadini in ordine alle emergenze.

Tutto il resto credo che qualche mese può aspettare, quelli che non hanno fatto la lottizzazione negli ultimi tre anni, se aspettano tre mesi non mi sembra un grosso scandalo, tenendo conto che oggi il livello conoscitivo nello specifico del vostro lavoro approntato, mi sembra che la stragrande maggioranza dei comuni, salvo pochissimi, hanno un livello di perfezionamento conoscitivo che li mette già di fronte a semplici azioni di adeguamento e di approfondimento per avere pronto il piano. Come vedete, questo è un piano fatto in un anno da 120 persone dell'Amministrazione con la consulenza di alcuni professionisti universitari.

Tenete presente che questo piano non nasce, possiamo dirlo senza offendere nessuno, dall'impostazione degli scienziati, nasce dal coordinamento delle percezioni e dei livelli conoscitivi che ci siamo fatti noi, perché non sarebbe stato neanche giusto affidare a gente non proprio sarda l'onere di interpretare fino in fondo la nostra realtà. Quindi, onore alla scienza, alla sua collaborazione, ma noi rileviamo che queste 120 persone hanno lavorato nell'interesse della rappresentazione coerente della comunità percependo ed articolando le discipline in questo modo. Per cui credo che sia altrettanto possibile e traguardabile che se gli uffici tecnici con i propri consulenti lavorano qualche giorno in sintonia e in confronto con questo patrimonio di carte, di conoscenze, di banche date che sono tantissime vi assicuro, ci vorrà molto poco, e io sono convinto che noi possiamo insieme dare un esempio di efficienza ai cittadini.

Non è un problema di dare soddisfazione a me o alla Regione, è il problema di liberare la propria comunità ad una pianificazione autonoma che possa dare risposte autonome ai cittadini, prima avviene migliori sono gli amministratori che le hanno rappresentate e quindi siamo in condizioni rapidamente di fare molti PUC, e vi assicura che l'ufficio del piano ha già da tempo, lo sanno ma se necessario lo ripeto davanti a voi, l'obbligo della priorità di ogni pratica urbanistica rispetto a questa esigenza di modificare i PUC costieri, quelli che sono soggetti alla pianificazione paesaggistica, proprio perché abbiamo interesse a fare. Più di così non posso dire.

SETTIMO NIZZI

- Sindaco Comune di Olbia -

Ti ringrazio della disponibilità al dialogo e che queste parole siano la disponibilità al cambio della normativa, altrimenti rimangono parole.

GIANPAOLO BIANCU

- Sindaco del Comune di Loiri Porto San Paolo -

Sono Sindaco del comune di Loiri, quindi territorio costiero tra il comune di Olbia e il comune di San Teodoro. Sono arrivato qui abbastanza organizzato, volevo porre diverse domande ma evito di farle perché lei ha già risposto in questa fase ritengo in modo esauriente, però vorrei entrare un attimo nelle specificità del mio territorio, il comune di Loiri Porto San Paolo, un territorio di 120 chilometri quadrati con delle specificità territoriali molto diverse. Abbiamo uno sviluppo urbanistico fatto da borghi rurali nella zona interna, ci sono circa dieci frazioni, e poi abbiamo uno sviluppo urbanistico costiero. Le dico subito che noi abbiamo già impostato, anzi siamo già in fase di finitura e di completamento dello strumento urbanistico comunale, che è il PUC, che in questo momento abbiamo un attimino non abbiamo fermato, ma sospeso proprio per verificare il tutto a seguito delle nuove normative regionali, quindi ci confronteremo presto.

Ho apprezzato il suo intervento quando parla di concertazione e di copianificazione, e su questi concetti noi siamo felici di confrontarci con voi. Vorrei sottolineare alcuni aspetti, che sicuramente spiegheremo meglio nella giornata di lunedì. Nella zona interna abbiamo la necessità di porre adeguata attenzione ad uno sviluppo economico urbanistico rispetto allo sviluppo dei borghi rurali, perché sono diversi, è una realtà particolare fatta anche di stazzi che quindi tramandano una cultura dello sviluppo del territorio abbastanza particolare. Mentre diverse sono le specifiche del territorio costiero .

Nel territorio costiero abbiamo assistito negli ultimi anni ad uno sviluppo urbanistico che certamente oggi ha bisogno di essere un attimo rivisitato. Non voglio andare oltre, però alcune specificità le voglio dire, l'assenza di una portualità nel territorio di Porto San Paolo, lei pensi che il nome Porto San Paolo deriva da una visita dell'Apostolo San Paolo negli anni che furono, questo le fa capire che la costa di Porto San Paolo era usata in modo particolare, per finire a Garibaldi, a Vittorio Emanuele, che hanno usato il territorio per potervi ormeggiare i troppi natanti, le proprie imbarcazioni all'epoca. Oggi il paese di Porto San Paolo è sprovvisto di una portualità se si fa eccezione di una banchina di cinquanta metri usata dalla Marina Militare per l'approdo dei traghetti che vanno a Tavolara. Oggi credo che non sia più possibile pensare ad uno sviluppo a prescindere da uno sviluppo integrato e adeguato della portualità nel paese, nello sviluppo urbanistico attuale.

Il secondo aspetto su cui abbiamo basato uno sviluppo, uno studio del PUC, è stato quello di diversificare la programmazione urbanistica, non può legata allo sviluppo delle seconde case, senza bloccarne certamente la prosecuzione, ma cercando di sviluppare quei servizi o permettere lo sviluppo di quei servizi che ci permettano di allungare questa famosa stagionalità di cui tutti parlano, che però difficilmente si riesce a concretizzare. Abbiamo diverse idee, una delle quali volevo

dirla già oggi, abbiamo pensato ad uno sviluppo golfistico all'interno del territorio che in parte ricade nella zona costiera, quindi a Porto San Paolo. Ho cercato di capire dalle norme se questo era possibile, mi è sembrato che ci fosse qualche problema. Se volesse dirci qualcosa in più, riteniamo questo sviluppo importante per il nostro territorio, il resto lo proporremo e lo definiremo nel prossimo incontro, però siccome oggi non si è parlato di questo volevo capirne di più.

GIAN VALERIO SANNA

- Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica -

Il problema sollevato è un problema concreto, all'interno delle buone pratiche che invocherebbe il piano paesaggistico è l'attenzione alla qualificazione e alla valorizzazione del paesaggio rurale, specie quando è l'esito da un dato storico tradizionale. Lo sviluppo di questo filone di lavoro, per esempio, giusto per vedere le connessioni, spiega e legittima quello che ho detto prima sugli accorgimenti costruttivi di interventi che dovremo attuare nella fascia costiera, con attenzioni alle recinzioni, alle viabilità, cioè tutti elementi che concorrono alla ricostruzione secondo le tipologie tipiche sulle quali stiamo facendo dei bandi anche per studiare le tipologie, le tradizioni, i materiali caratteristici, cioè quelli che rappresentano in termini prevalenti le connotazioni storiche anche della ruralità, come vedete tutti questi elementi vanno nella stessa direzione, si tratterà di fare un intervento che sia tale da mostrare che lì c'è una vera valorizzazione storico – culturale ai fini turistici e anche ricettiva ai fini turistici, ma non un trasferimento di residenzialità perché sennò non ci siamo.

Per quanto riguarda il discorso dei campi da golf, noi abbiamo posto regola abbastanza rigida sulla fascia costiera per il semplice fatto che l'esperienza insegna che mentre chi propone queste cose fa capire che allunga la stagionalità, si potrebbe opinare per quante persone? Per tutte quelle che fanno il turismo di massa o per una piccolissima fetta? Prima risposta.

E secondo: mentre vi dicono che allungano la stagionalità, e quindi qualcuno cade nella trappola, si dimenticano che questo sistema di infrastrutturazione delle strutture da golf è concepita col sistema della Club House, che è una specie di cavallo di Troia dentro il quale passano le doppie case. E siccome non è scritto da nessuna parte del Vangelo che i campi da golf si fanno con le seconde case, noi non siamo contrari a quel tipo di campo da golf in senso astratto, ma saremmo magari favorevoli ad un campo da golf che inneschi un modello innovativo che tenga conto, magari, della riconversione dell'esistente, magari dell'ospitalità in strutture più raccolte. Non è che abbiamo un problema con il golf, con le palline, assolutamente no, abbiamo un problema con quella configurazione che nelle condizioni date a noi

non è compatibile. Siccome chi progetta i campi da golf non è Gesù Cristo, anche quella concezione progettuale, anche quel costume che, tra l'altro, ha una marea di offerta in tutto il Mediterraneo, almeno quando viene qua potrebbe dire: "Ma guarda qua, ci obbligano ad avere un cliché diverso". Pensate che questo sia un danno? Io credo che se fatto e costruito con intelligenza possa essere un'attrattiva e siccome chi gioca a golf ha bisogno di girare, perché ogni campo è una sfida, se intorno ad ogni diversità di campo che è una sfida trova anche una diversità di paesaggio che gli rimane impresso io credo che ci ritorni anche volentieri.

GIANPAOLO BIANCU

- Sindaco del Comune Loiri Porto San Paolo -

Credo di aver interpretato, da quello che lei ha detto questo, che potrebbero essere ammissibili se non prevedono o sono motivati da uno sviluppo necessariamente di tipo urbanistico.

GIAN VALERIO SANNA

- Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica -

Non solo, che abbiano tutti gli altri caratteri di compatibilità con lo studio paesaggistico generale che quindi si configura.

ANNA PAOLA TONDINI

- Portavoce del Comitato di Salvaguardia di Pittulongu -

Pittulongu è la spiaggia più amata delle famiglie di Olbia. L'estate scorsa quasi 2000 frequentatori della spiaggia di Pittulongu ad Olbia hanno sottoscritto una petizione con la quale si chiedeva al Comune e all'Assessorato regionale all'urbanistica di proteggere il litorale da qualsiasi intervento nello stagno retrostante per evitare di sconvolgere l'equilibrio stagno – spiaggia - mare. Con amarezza abbiamo, invece, dovuto constatare che il piano paesaggistico regionale in discussione ha individuato a ridosso della spiaggia una zona per insediamenti turistici che, ove non intervenissero modifiche, autorizzerà il comune ad elaborare un piano di riqualificazione praticamente in riva al mare. Per me non è un ghetto Pittulongu!

Onestamente non sappiamo come possano riqualificati sul piano architettonico gli insediamenti esistenti, perché di insediamenti nelle zone colorate di blu non praticamente non ce ne sono. La presenza di uno stagno che continua ad esistere almeno fino alla piena estate, nonostante i riempimenti e le canalizzazioni realizzate dai proprietari almeno fino ad oggi aveva impegnato qualsiasi costruzione, a meno che non si voglia riqualificare architettonicamente lo stagno che si sta cercando in tutti i modi di eliminare. Lo stesso comune di Olbia nello suo PDF aveva dovuto considerare la presenza di una zona umida che aveva voluto salvaguardare classificando lo stagno come zona H di tutela integrale.

Così noi non comprendiamo come mai, mentre si pongono limiti severi alle costruzioni sul litorale vengano autorizzati piani di riqualificazione in un'area occupata dalle acque a ridosso di una spiaggia. A meno che non si tratti di un errore? Non c'è, infatti, altra spiegazione al fatto che si autorizzino interventi sullo stagno e lo zona umida viene indicata nella cartografia immediatamente a monte, che è assolutamente asciutta. Le perplessità però aumentano se si considera che analoga situazione interessa un'altra spiaggia popolare di Olbia. Anche Bados, infatti, viene individuata dal PPR una zona per insediamenti turistici, ancora totalmente non edificata, in riva al mare, autorizzando interventi anche in questo caso con termini fortemente sospetti di riqualificazione; autorizzando interventi con possibilità fortemente superiori a quelle concesse dal comune con il piano di risanamento che fino a tanto non si era mai spinto.

Allora, a nome dei cittadini che hanno firmato la petizione per la salvaguardia di Pittulongu chiedo all'Assessore all'urbanistica di voler riesaminare la situazione relativa alle spiagge di Pittulongu e di Bados in comune di Olbia. Le consegno la cartella.

GIAN VALERIO SANNA

- Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica -

Lo mettiamo a verbale.

Intervento fuori microfono

GIAN VALERIO SANNA

- Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica -

Hai già parlato, rispetta la sua posizione. Siccome non c'entri niente della

risposta che devo dare io, può darsi che sia inutile poi la precisazioni.

Il problema è questo, ovviamente il piano paesaggistico non risponde alle petizioni, ma massimamente il piano paesaggistico non potrebbe mai individuare residenzialità turistica perché non è il suo compito, la rileva. La rileva da quello che è esistente e da quello che è programmato, cioè quello che è stato assoggettato a convenzionamento, quello che è stato zonizzato precedentemente. Questo è quello che è rilevato lì come insediamento turistico, che non significa che è quello che noi stiamo prevedendo, stiamo solamente segnalando. Se guardiamo la zona rigata giù, che attiene alla domanda fatta, è esattamente quello che diceva lei, cioè zone umide e fasce di rispetto, tutta un'area che per quel livello di conoscenza che c'è dato è sottoposta ad un regime di valore paesaggistico elevato dal quale discenderà molto sicuramente l'inedificabilità totale in quegli ambiti per queste caratteristiche.

Il fatto che noi abbiamo segnato blu o celeste il compromesso non significa che corrisponda alla programmazione che noi abbiamo lì del fare, stiamo solamente rilevando che lì c'è un insediamento nato com'è nato, di case sparse o di borgata turistica o di frazione o di altro genere, che rappresenta per noi un dato che stiamo rilevando. I comportamenti che si seguiranno lì saranno esattamente quelli della riconnessione del tessuto abusivistico che si è manifestato, attraverso la verifica se ci sono strade e servizi idonei, certamente non per incrementare l'insediamento ma per renderlo civile e adeguato e il più possibile connesso col sistema ambientale circostante. Questo è quello che si propone, non spetta a noi farlo, ma comunque la sicurezza che dovete avere è che nella nostra previsione di piano è stata rilevata tutta la delicatezza da quella maglia ambientale rilevata e quindi disponibile per essere giudicata, ma certamente non trasformata come si pensi. Poi, ovviamente, il Sindaco può pensarla diversamente da noi perché aveva un disegno diverso, ce l'aveva prima perché non conosceva il piano paesaggistico, oggi lo rivedrà, vedrà quanto è compatibile, quanto non è compatibile, farà le sue osservazioni e deciderà.

ANTONIO PIZZADILI

- Presidente del Consiglio comunale di Olbia -

L'Amministrazione comunale di Olbia non ha progetti diversi, in questo caso, rispetto a quello che prevede il piano paesaggistico regionale. Il PDF del comune di Olbia ha in quell'area individuato una zona H; il piano urbanistico comunale riconferma la zona H e prevede solo quelle strutture possibili nelle zone H, cioè servizi per la spiaggia. Piuttosto lì, mi sembra in questo caso giusto, il piano paesaggistico individua un insediamento turistico, seppure sparso, esistente dagli anni Settanta quando fu fatto un piano di lottizzazioni realizzato e opere di urbanizzazione primaria. La signora lo conosce bene perché mi pare che abiti in una

di quelle poche case presenti, no? A Pittulongu, ci saranno sì e no dieci case. Quella è la spiaggia degli olbiesi, tale rimarrà e verrà salvaguardata per quanto ci pare da questa Amministrazione ma credo anche dalle altre, c'è qualche ex Assessore che predisporre il PDF e quell'area è sempre stata per noi una zona di rispettare, una zona H. Quanto ha detto l'Assessore è in linea con le previsioni dell'Amministrazione con quanto è avvenuto almeno negli ultimi vent'anni, prima è successa un'altra cosa, è vero, un piano di lottizzazione si vede.

Assessore, io vorrei tornare un attimino sugli aspetti generali del piano, parto da un'affermazione che condivido che lei ha fatto, ha affermato una definizione scientifica, cioè quella che un ecosistema per essere tale deve stare in equilibrio, è vero, un ecosistema – per dirlo in parole povere – per rimanere in equilibrio, l'equilibrio deve essere dettato dagli elementi che lo rappresentano, che devono stare in equilibrio, e gli elementi che lo rappresentano sono gli organismi viventi e quelli non viventi. Gli organismi viventi sono gli animali e le piante, tra qua animali c'è anche l'uomo e tra quelli non viventi sono l'acqua, le emergenze rocciose, la morfologia e quant'altro, il clima etc. Ora però perché questo ecosistema rimanga in equilibrio è necessario che nessuno degli elementi possa essere espulso, cioè tutti questi elementi devono collaborare affinché quell'ex sistema possa convivere, è necessario ora che un elemento essenziale deve rimanere protagonista all'interno di questo ecosistema e il piano paesaggistico regionale individua un ecosistema che è l'intera isola, io non mi limiterei solo alla zona costiera ma all'intera isola. Nel momento in cui noi creiamo le condizioni affinché uno di questi elementi essenziali possa viverci male o non possa viverci l'uomo, è evidente che quell'uomo non essendo protagonista non diventa più amico di quell'ecosistema e tende a sfasciarlo, questo avviene, è un dato di fatto, non una mia affermazione, è un dato obiettivo e allora nel caso sardo abbiamo gli incendi, abbiamo le discariche, abbiamo il taglio incondizionato delle piante, abbiamo lo sfascio dell'ecosistema. Questo non lo vogliamo, non credo che lo voglia neppure il piano, non parte da questo presupposto. Però il percorso che si sta attivando attraverso il piano, secondo le linee generali di impostazione del piano, mi pare che purtroppo possa andare in quella direzione, dico "purtroppo" e è per questo che invito l'Assessore a voler definire quelle condizioni e completare questo piano con gli elementi che possono evitare questo sfascio dell'ecosistema. È necessario, ritorno a quanto detto avantieri, che il piano, un piano paesaggistico, che è un piano di sviluppo socioeconomico, è anche un piano di sviluppo socioeconomico deve essere assolutamente accompagnato da un piano economico-finanziario per capire l'applicabilità, l'attualità di questo piano, se può essere efficace nella nostra isola, se può essere attivato, se può avere un percorso sano, se può arrivare a compimento. Se questo non avviene dobbiamo porci rimedio attraverso le modifiche che tutti gli amministratori, e non solo gli amministratori, vi ricordo avantieri l'intervento di un dirigente del WWF che ricordava qual è il tipo di agricoltura o di uso fondiario delle terre galluresi e diceva, lo dissi anch'io, che in Gallura si ha l'abitudine storica, è una tradizione, è una cultura, il piano paesaggistico tende a difendere la cultura, le tradizioni e la storia. Vivere nella

campagna, vivere gli stazzi i seimila stazzi, ma lo stazzo non è come ha detto qualcuno: un elemento del sistema fondiario statico, è un elemento dinamico come è dinamica l'attività produttiva che in essa vi si svolge, e non è vero come ha affermato qualcuno che in Gallura non ci sono le colture di pregio. Chi l'ha detto? L'ha affermato qualcuno da quella parte, nella Gallura ci sono gli oliveti, che è una coltura di pregio, ci sono i vigneti, ci sono le colture foraggiere, a favore di una zootecnia di pregio, soprattutto c'è stato - in questi ultimi trent'anni - lo sviluppo di una coltura di altissimo pregio legata al modello di sviluppo che c'è stato in costa, cioè il turismo, il florovivaismo, ci sono centinaia di aziende agricole di florovivaismo che producono sia le piante da appartamento, ma soprattutto servono a gestire tutti gli spazi verdi che abbelliscono il paesaggio e che lo rendono di qualità, di tutte le seconde case, quelle case vuote, degli alberghi ed anche degli spazi pubblici, quella è un'attività agricola e pensi che noi siamo secondi in Europa per questo tipo di attività agricola, dovuto proprio a queste aree costiere che hanno bisogno di queste attività.

Noi dobbiamo salvaguardare questa attività d'impresa, verificando la specificità del territorio gallurese, rivedendo quella parametratura riguardante il dimensionamento dell'azienda agricola secondo un solo parametro che non ha alcuna attendibilità rispetto all'attività produttiva che vi si svolge, la superficie, possono essere cento ettari di terreno che non servono a niente, che non hanno niente a che fare con l'azienda agricola. Io dico che in quei cento ettari posso dire che non posso fare attività agricole, può essere che invece in un ettaro posso fare attività intensiva, però il discorso dell'ecosistema dall'agricoltura lo allargherei all'intero territorio naturalmente, anche nel resto del territorio, cioè un terzo del territorio sardo è un ecosistema. Io credo che l'Amministrazione comunale abbia dato prova di voler riqualificare l'ambiente, ha dato prova con atti concreti. Il golfo di Olbia fino a qualche anno fa era un golfo inquinato, puzzolente, chi veniva in città d'estate, fino all'estate scorsa, sentiva la puzza, l'abbiamo riqualificato attraverso alcuni interventi importanti: abbiamo eliminato il depuratore comunale che scaricava nel golfo di Olbia, nessuno sentirà più quella puzza perché è stato realizzato un depuratore moderno dove i reflui vengono riciclati con l'irrigazione dei campi. Abbiamo eliminato centinaia di scarichi fognari che andavano direttamente a mare, stiamo facendo il risanamento dei canali, abbiamo fatto il parco urbano di Fausto Noce che è stato premiato a livello nazionale su qualche centinaio di partecipanti, secondo mi pare dopo Cremona, se non ricordo male. L'Amministrazione comunale di Olbia è sensibile a questi aspetti perché ritiene che l'aspetto ambientale e paesaggistico sia determinante nello sviluppo economico e nel valore della qualità della vita che i cittadini devono avere nell'assetto urbano. Io credo che, è questo l'invito che faccio all'Assessore, glielo rifaccio, completiamo questo lavoro con uno studio economico finanziario, perché se non è accompagnato da questo non ha valore il piano paesaggistico che si basa solo su pochi elementi di carattere tecnico. Se non c'è l'uomo che condivide, allora succede com'è successo nel parco del Gennargentu, nel momento in cui si voleva escludere il cacciatore (io non sono un cacciatore, personalmente sono pure contrario alla caccia), però devo prendere atto che ci sono

numerosi appassionati che hanno questo tipo di aspetto ricreativo, io faccio altre cose, in quel momento è successo che pure in un parco già definito si sia dovuti tornare indietro, sia il governo regionale che quello nazionale, si è data ragione alla comunità, a chi vive in quel territorio. Ad Olbia abbiamo un'area marina protetta, è un esempio di corretta gestione perché gestita da chi ci vive, cioè dalle tre amministrazioni che sono comprese in quell'area marina, avete mai sentito di qualche manifestazione, di qualche sciopero, di qualche rimostranza contro chi gestisce quest'area marina? No, io ho solo sentito alcune amministrazioni, ce n'è qualcuna presente, che vuol entrare all'interno di quest'area marina protetta, perché è un'area marina che protegge la natura, che protegge il paesaggio ma che consente all'uomo di viverci dentro e quindi questo è l'aspetto essenziale. Finisco facendolo due domande: l'Assessore o forse la dottoressa Lombardo ha definito il piano di risanamento di Pittulongu quartiere residenziale di Olbia. Il quartiere residenziale di Olbia lo dovremo trattare in futuro anche dopo l'applicazione di questi piani paesaggistici secondo i canoni, sarà il piano urbanistico di Olbia o meglio, l'amministrazione di Olbia che provvederà alla variante come si sta già provvedendo per gli eventi che lei conosce avvenuti in questi ultimi anni riguardo a quest'area, o ci dobbiamo bloccare ed aspettare la regia regionale per poter dare la risposta a quel piano di risanamento? Questa è la domanda.

Un'altra domanda è questa: io non condivido, io sono tra quelli che vive, che va a mare, ma non sulla spiaggia perché non mi piace la sabbia, ma sulle scogliere, a me piace molto la scogliera, come a tanti galluresi. Non condivido quel calcolo della sola spiaggia per calcolare il monte volumetrico delle zone F, seppure ridotto del cinquanta per cento.

Un'altra domanda: le case vuote verranno considerate nel calcolo volumetrico nell'adeguamento del PUC per stabilire il monte volumi o vengono considerate in modo separato?

GIAN VALERIO SANNA

- Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica -

Per fortuna l'esistenza di regole lascia liberi i gusti di tutti. Quindi chi vuole stare sulla roccia sta sulla roccia; il mio era un ragionamento diverso. Il ragionamento le è andato bene fino al punto in cui ha detto: "È giusto che gli equilibri degli ecosistemi vadano valutati" e io lì avrei messo il punto perché non è assolutamente vero che vanno salvaguardati senza che nessuno possa essere espulso, perché certamente una sovrabbondanza di presenze, cioè lei ha cercato di dire "siccome ci siamo, non dobbiamo tener conto di quelle che sono le preesistenze agro e non agro", quando c'è una proliferazione di cinghiali ne autorizzano l'abbattimento

perché sanno che quel carico è pregiudizievole dell'equilibrio ambientale di quel sito, quando arrivano i cormorani sugli stagni per una questione di profitto autorizzano l'abbattimento perché sovvertono l'equilibrio e quindi non è che la garanzia delle presenze sia sempre sinonimo di mantenimento dell'equilibrio.

Sto dicendo un esempio per dire che gli equilibri vanno governati, vanno valutati, non vanno dati per assodati nel senso che sono questi e questi rimangono; i processi umani oggi hanno tecnologie e strumenti idonei a fare delle grandissime trasformazioni se vogliamo andare nella direzione del cambiamento e non basta neanche dire che non c'è una tradizione perché è vero, il Presidente del Consiglio dice: "C'è una tradizione del florovivaismo, il nostro è un giardino, siamo secondi in Europa, benissimo!", se fosse nel mondo varrebbe di più quello che sto per dire: obiezione immediata: dal mio punto di osservazione, che riguarda questo argomento, le dico: "Benissimo, spero proprio che almeno il settanta – l'ottanta per cento di quello che è quest'esperienza sia frutto di esportazione", invece lei mi ha detto che serve per abbellire i giardini, per cui ogni mezz'ettaro di serre ho per certo che devo abbellire un'altrettanta più cospicua quantità di giardini con ville che invece mi hanno occupato il mio territorio e che al di là della ricchezza immediata..., quindi c'è un pro e c'è un contro, ma c'è la possibilità che il pro si associ ad un altro pro? Penso di sì, e allora non voglio distruggere quell'attività florovivaistica, ma gli voglio dire: "Se sei così specializzata e così fruttuosa, non vivere in funzione della possibilità di costruire altre ville, altri giardini, nella grande ambizione di occupare territorio lì, ma cerca di trapiantare i mercati stranieri, metterti in competizione con gli altri, magari occupare qualche giardino da qualche altra parte, invece che da noi". Quindi, per dire come ogni equilibrio si concreta attraverso una pluralità di buone pratiche e quindi non voglio distruggere, ma non voglio neanche che l'incentivazione della campagna per la residenzialità sia frutto di un complesso di questioni che non hanno nulla a che fare con la questione di riportare a coerenza l'impianto del sistema abitativo in Sardegna, nella sua generalità. E chi in campagna ci va per lavorare è legittimo che ci risieda, ma non quelli che si mettono le piscine in campagna, che non ci vanno a vivere, ci vanno a risiedere, e che nel lungo periodo, nel medio periodo comporteranno degli oneri alla collettività in tutti i sensi, per la sottrazione di terreno al paesaggio agrario, per i servizi che vi richiederanno prima o poi, perché due case in campagna - fossimo stati in altro periodo, magari in vigenza di legge regionale 44, progetto di elettrificazione della campagna, via i tralicci - oggi quella leggerezza non sarebbe più possibile in quelle zone perché converremmo che è un danno, però se la gente ci va, le infrastrutture le chiede! Quindi, non dico che va assunto questo come principio esclusivo perché in ogni cosa c'è la giusta eccezione, ma come linea generale comportamentale, mi sembra che sia dignitoso affrontarla, poi ogni singolarità si vedrà. Io l'ho detto dall'altra volta, sono convinto che in Sardegna ci debba essere il superamento della concezione del lotto minimo, perché il lotto minimo nell'agro è una visione medievale anche un po' centralista, per non entrare nel merito delle cose e anche perché non rappresenta la complessità del frazionamento agrario sardo, delle condizioni diverse e quindi bisogna trovare un

altro sistema per metterlo sotto controllo ed ottenere gli stessi risultati senza vincolare con queste cose perché io, con mezzo ettaro di terreno, faccio un'attività di fungicoltura e sono un produttore agricolo, ho bisogno di stare attaccato alle macchine di mantenimento delle tamponature, voglio fare la guardiania, ho bisogno della residenza, mezzo ettaro, per esempio. Quindi bisogna collegare la residenza ai processi effettivamente produttivi attraverso un sistema di convenzionamento dell'attività, delle strutture e dei terreni per dieci anni a quelle destinazioni e poi vediamo. Questa è la strada del dibattito, se ci fosse un gradimento verso questa strada è espresso via via, e può darsi che il Consiglio regionale si orienti, perché nella legge urbanistica è abbozzata quest'ipotesi, mentre invece nelle norme di attuazione tecniche c'è l'altra versione, c'è una strada per superarli, basta esprimersi, basta che il dibattito ci dica dove dobbiamo andare, però sempre dentro un cliché di regolamentazione. Per quanto riguarda la questione, lei anche l'altra volta ha cercato di farmi bisticciare con Pigiariu, io con Pigiariu non ci bisticcio per il semplice fatto che le ragioni economiche sono ragioni economiche, però apprezzo anche la sincerità con la quale lei, con molta eleganza, cerca di ritornare a quello che si potrebbe dire "su connottu", cioè cercare di trovare uno strumento per far prevalere l'urbanistica sul paesaggio, cioè utilizzando la leva economica. La leva economica, anche se fosse esplicita, gravosissima e puntuale, le assicuro che con questo ordinamento non sarebbe in condizioni di giustificare nulla di più di quello che può essere invece giustificato dalle ragioni paesaggistiche ed ambientali che oggi vengono prima di quello e quindi non c'è niente da fare. Le ragioni economiche possono, secondo me, aiutarci a capire quali sono le nuove componenti perché per esempio si parlava prima di portualità, ci sono dei Comuni dove non c'è spiaggia, dove l'economia turistica, il carico antropico del turismo va calcolato sulla residenzialità urbana, gente che va a visitare il centro storico, gente che va a attraccare al porto, il portiamo, se hanno degli itinerari sulla gente che fa escursioni, ma non certo sulla spiaggia; viceversa quelli che hanno spiaggia il carico sopportabile e quindi i posti letto, le potenzialità di sviluppo del mercato turistico si devono calcolare sulla base di queste considerazioni e quella è la matrice economica che ci dice quanto è fattibile quell'economia, quell'impostazione in quella realtà piuttosto che in un'altra. Quindi lo faranno il piano! Poi Pittulongu, non lo so, probabilmente è stata detta un'altra cosa che dal punto di vista della modalità insediativa si sarebbe potuta prestare anche a una interpretazione di nuova residenzialità urbana, li sembra che le parole del sindaco siano chiarissime su questo, coincidono esattamente con la nostra rilevazione, il piano attuativo che si interesserà di verificare quello stato dall'arte ci dirà come possiamo garantire ai residenti nel miglior modo la qualità della vita, come possiamo impedire, dando anche servizi che nessuno si mette in testa che possa continuare quella espansione, prima ancora che invece la città trovi il suo assetto definitivo e la sua dimensione, e così rimarrà sicuramente nelle finalità che vi siete posti, cioè un luogo dove si possa godere il mare da parte dei cittadini di Olbia. Credo che questo sia nelle cose, però dipenderà dalla puntualizzazione che farete voi nelle vostre scelte specifiche.

GIOVANNI PILERI

- Assessore all'urbanistica comune di Arzachena-

Siamo già intervenuti giovedì, abbiamo detto praticamente tutto, però non l'avevo fatto giovedì e oggi sento il dovere, lo avevo anche anticipato, di ringraziare l'assessore, ancorché ho detto che la nostra posizione, seppur collaborativa rimaneva un po' critica per alcune cose, lo devo ringraziare perché effettivamente queste riunioni, questi dibattiti, questi incontri ci permettono di chiarirci meglio le cose perché la materia è molto complessa. Anche oggi ho avuto elementi per potere approfondire meglio, perché tutti studiamo la normativa, ognuno si dà una propria interpretazione, però diciamo che quando si apre il dibattito alcune cose si capiscono meglio. Noi facciamo parte di uno di quei Comuni, Vagnarelli ha detto: "Loro erano dei virtuosi", facciamo parte di quel settanta per cento che non sono virtuosi, cioè di quei quasi cinquanta Comuni che non hanno adottato il piano urbanistico comunale, ancorché ne avessimo fatto uno nel '98 e poi bocciato. Abbiamo pagato sicuramente quei piani paesaggistici regionali, abbiamo pagato anche una carenza normativa grave di legislazione urbanistica che dal 1989 sino ad oggi ha creato un vuoto assurdo, anche perché probabilmente quei piani paesaggistici potevano in qualche modo essere salvati se si fosse dato seguito all'articolo 5 della legge 45, cioè la Regione doveva fare delle direttive che non mi risulta siano mai state fatte, se non per le zone agricole e quindi stabilendo quei parametri relativi a quegli interventi e invece si rimandava sempre all'applicazione del decreto Floris. Abbiamo pagato qualcosa, adesso mi ricollego a questo, come ad esempio la zona 2D*, avevamo tutto il territorio della Costa Smeralda che riguardava 2400 ettari circa, che era soggetta ad accordo di programma, ex articolo 28 bis; è un brutto ricordo questo perché in quel momento il Consiglio comunale, se di fatto poteva partecipare alla pianificazione, veniva espropriato di fatto dal motivo che doveva essere il Consiglio regionale ad approvare la pianificazione su quell'ambito territoriale con una apposita legge, cosa che non è mai avvenuta. Non so se sia stato un fatto positivo o un fatto negativo. Adesso, quando ad esempio parliamo dei piani attuativi a regia regionale in qualche modo mi viene la paura che possa avere un qualche collegamento con l'ex articolo 28 bis e cioè il problema è che nei territori extraurbani con i piani attuativi a regia regionale il Comune, la Provincia, ma autonomamente la Regione potrebbe stabilire degli accordi anche con un privato. Voi sapete che noi abbiamo degli imprenditori anche molto importanti e l'abbiamo già ribadito l'altra volta che il ruolo del Consiglio comunale deve essere preminente, prioritario nelle scelte del proprio territorio, ancorché a monte ci devono essere giustamente le scelte di valore paesaggistico che devono essere fatte dalla Regione. Perché nel momento in cui la Regione porta avanti il suo compito, che è quello di fare in questo caso i piani paesaggistici e stabilire delle norme, non devi esserci un ruolo privilegiato e preminente dei Consigli comunali rispetto alla Regione? Questo forse andrebbe e c'è nella legge, ma è molto ambigua, quindi andrebbe sicuramente chiarito meglio.

Il turismo da noi, noi ci siamo fatti una esperienza ed avendo redatto la nostra amministrazione un piano del turismo, cosa che doveva – come ho detto - essere l'altra volta abbinata anche al piano e precedere probabilmente l'elaborazione del piano paesaggistico, cioè un piano strategico del turismo, capire dove la Sardegna vuole arrivare, noi ce ne siamo fatti uno, come ci eravamo fatti anche in tempi non sospetti un piano di utilizzo dei litorali, combattendo spesso anche contro la Regione che in altri momenti rilasciava concessioni passando anche sulla testa della amministrazione locale e in qualche modo caricando le spiagge forse troppo di ombrelloni e sdrai e noi volevamo avere il governo del territorio per quanto riguardava questi aspetti. Per quanto riguarda gli aspetti che riguardano il turismo, questo piano ci ha portato a fare delle verifiche, intanto il Comune di Arzachena sapete che ha un milione e duecentomila presenze durante l'anno, un fatto molto importante in controtendenza rispetto ad altre località italiane, quella che è la recettività è al settanta per cento, al settantatre per cento alberghiera e la restante extralberghiera, quindi questo è un fatto assolutamente positivo che consente in qualche modo di allungare la stagione, ma noi abbiamo fatto un altro ragionamento che è quello di non pensare di allungare la stagione, ma è quello di pensare ad un'altra stagione, a una seconda stagione come si fa in montagna. In montagna d'inverno si va per sciare e d'estate si va per camminare; noi vorremmo un modello turistico che ci consenta di attuare questo progetto della doppia stagione, ma cosa è necessario per attivare la seconda stagione? Creare la integrazione tra il territorio costiero e il territorio interno, dotare anche il territorio costiero di quelle strutture ricettive necessarie, strutture ricettive alberghiere e potenziare quelle che ci sono e noi su questo abbiamo fatto tutta una serie di osservazioni che speriamo vengano raccolte. Per quello ho detto che sono molto contento di questo dibattito, perché già l'altra volta - l'ha citato qualcuno - quando era intervenuto il professor Urbani, noi avevamo fatto una domanda molto attenta, avevamo detto: "Ma perché il territorio di Arzachena si ritrova con una norma adesso di salvaguardia transitoria che è molto più restrittiva della legge numero 8 che è una norma di salvaguardia che dovrebbe imporre delle regole piuttosto rigide?" cioè normalmente ho detto che scattano le norme di salvaguardia e poi la pianificazione che viene a valle dovrebbe essere un attimino più permissiva perché si fanno delle analisi, delle valutazioni e i vincoli dovrebbero perdere un po' di rigidità, invece noi ci siamo trovati ad avere questo territorio costiero esteso fino a dieci chilometri dalla costa. Mi pare che lei prima abbia detto: "Sì, ma su questo – non vorrei sbagliarmi – siamo disposti a probabilmente rivedere quell'articolo 13 delle norme di attuazione, quando si parla di territori costieri, perché l'articolo 13 è poi collegato all'articolo 14 che ci dice che cosa si può fare nei territori costieri". Se l'articolo 13 fosse scritto in modo tale che i territori costieri sono quelli perimetrati e hanno quelle caratteristiche, ma i vincoli di cui all'articolo 14 sono applicabili solo a due chilometri, ce ne andremo già con un po' di soddisfazione, per quelle che sono state le istanze che abbiamo fatto l'ultima volta. Però questo non basta perché il piano paesaggistico è talmente complesso che bisogna cercare di capire cosa succede; quando uno ha capito un articolo deve

riuscire a capire cosa succede quando legge l'altro. Ricordo che nei vecchi piani paesistici regionali c'era la cosiddetta doppia conformità. La doppia conformità era quella procedura che doveva essere fatta dove si prevedeva la sovrapposizione dei livelli di tutela con quello che era lo strumento urbanistico vigente nel territorio comunale, sia questo piano urbanistico comunale, sia questo programma di fabbricazione. Quindi, secondo me, questo aspetto della fascia dei due chilometri o della fascia costiera, nel momento in cui ci troviamo delle zonizzazioni che, come ha detto qualcuno, per alcuni versi sono molto restrittive, la mia paura è che il problema non esiste perché se noi andiamo a vedere dove prima c'erano le zone C, adesso mi trovo a fare un esempio, le falesie o scogliere, io presumo che prevalga la norma che si dice nelle falesie e nelle costiere non è possibile fare nessun intervento nuovo etc..

Quindi, questa connessione tra i livelli, è stata citata prima Assessore, gliela stavo per chiedere ma mi ha anticipato, l'articolo 5 delle norme di attuazione stabilisce i livelli paesaggistici dal livello numero 1 al livello numero 4, prima di venire qua noi probabilmente non avevamo studiato bene il problema, ci chiedevamo "ma perché questi livelli paesaggistici da uno a quattro non compaiono nella cartografia, non c'è scritto livello uno, livello due, livello tre", perché eravamo abituati con i vecchi piani paesistici, zona uno, zona due, eravamo abituati a ragionare in questa maniera. Adesso, invece, ovviamente io dico: lì c'è quella macchina che ha quel colore, falesie, quella rientra in componenti del paesaggio, quindi abbiamo le aree naturali. L'area naturale è affiancata al livello 4, cioè quello di massima integrità, noi abbiamo quasi tutto il nostro territorio che ricade in aree naturali.

Assessore, la domanda è questa: indipendentemente dalla fascia dei due chilometri, indipendentemente dal territorio costiero se io oggi nel mio piano di fabbricazione, o anche nel mio PUC, perché anche i PUC sono messi concretamente in discussione, anche a PUC adottati, mi trovassi nel momento in cui scattano le norme di salvaguardia, e c'è scritto all'articolo 2 che le indicazioni, o meglio le previsioni del PPR sono cogenti rispetto alla strumentazione urbanistica, quindi nel momento in cui verrà adottato il piano entreranno in vigore anche i vincoli stabiliti da queste zonizzazioni. Quindi, il problema dei due chilometri o della fascia costiera non c'è, nel senso che se io nel mio PUC o nel mio programma di fabbricazione ho, ad esempio, delle zone C, prendiamo le zone C di Arzachena che è il centro urbano più importante del nostro territorio perché è il centro principale per l'eccellenza, da dove parte tutto il resto, io mi trovo delle zone C che non hanno, ad esempio, fatto le opere di urbanizzazione, non sono complete e si trovano con una macchia verde, o con una macchia gialla che mi pone certi vincoli. Questi vincoli intervengono subito, nel momento in cui dovesse essere approvato il PPR? Questa è la domanda che pongo perché è un fatto molto importante.

Assessore, io chiudo dicendo che apprezziamo molto quello che si sta facendo, sarebbe stato opportuno allargare probabilmente questo dibattito, visto che si sta parlando non solo di pianificazione, ma anche di strategie, di paesaggio, di

turismo, qualche volta fare qualche conferenza. Noi abbiamo piena fiducia in Lei e sappiamo che lavora molto, però probabilmente anche la presenza di qualche altro Assessore o del paesaggio o del turismo avrebbe portato sicuramente qualcosa di positivo a questi dibattiti.

GIAN VALERIO SANNA

- Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica -

Secondo me continuiamo a fare un po' di confusione fra regime transitorio con le norme di provvisoria salvaguardia. Cominciamo con dire che quello distingue l'articolo 28 bis dalla procedura del piano attuativo a regia regionale è banale. L'articolo 28 bis è uno strumento derogatorio delle norme, non a caso va a sede legislativa e quindi derogava le norme, il succo è quello. L'articolo che prevede, invece, lo strumento del piano attuativo a regia regionale per come configurato è una strumentazione attuativa non derogatoria delle norme, quindi si deve connettere col sistema di qualificazione paesaggistica e con le discipline urbanistiche che interpretano e traducono il rispetto della qualità paesaggistica. Questa è la sostanzialmente differenza, ovvero sia, mentre nel piano attuativo è possibile ragionare dei problemi solo sotto il profilo probabilmente del carico antropico, delle valutazioni di carattere economicistico e di equilibrio antropico di un sito sulla base della proposta di dimensione, sulla base della dimensione del comparto che si prende in studio, dipende dalla tipologia, se si tratta di nuova costruzione o di ristrutturazione, quindi sono problematiche specifiche, ma senza derogare ai principi generali. Comunque sia, che quello sia qualità quattro, che si possa fare quello. Quello rimane qualunque sia l'entità le regole sono quelle, quindi non vengono derogate, si attinge da quelle regole, quelle che servono alla fattispecie.

Dopodiché se voi aveste fatto concludere prof. Urbani l'altro giorno, lui stava dicendo esattamente quello che ho detto io; la riflessione è che la norma, quando si intende all'articolo 13 di territorio costiero, ci si può riferire nella fase poiché si tratta di una norma transitoria fino alla portata a regime del piano paesaggistico attraverso i PUC, l'ha detto bene l'ingegner Cannas, il piano paesaggistico a regime è il mosaico di tutti i PUC adeguati al piano paesaggistico. Fate conto che ci siano due livelli, il primo livello è questo, il secondo livello è questo più la pianificazione urbanistica comunale, che recependo per il resto del territorio la pianificazione paesaggistica completa il ciclo virtuoso della predisposizione del piano paesaggistico.

Quindi il regime transitorio riguarda, poiché non è di fatto cogente dal punto di vista della legittimità procedurale, cioè io sto adottando uno strumento non lo sto approvando formalmente, poiché le norme di salvaguardia partono dall'adozione, ma devo riferirmi al limite che ho definito precedentemente, cioè al limite dei due

chilometri. Io ho capito il gioco come è, siccome voi avete convenienza dei due chilometri e siete un po' preoccupati, due chilometri li avete.

(Interventi fuori microfono)

GIAN VALERIO SANNA

- Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica -

Convenienza a non avere 6 chilometri in questa prima fase, però è tutto calibrato, perché chiaramente in una fase transitoria usiamo gli strumenti degli legittimità, quello è legittimo però tenete presente che avete un termine entro il quale dovete fare il PUC, perché se non lo fate poi c'è l'intervento sostitutivo.

Quello che invece vale fuori dai due chilometri a prescindere dal piano paesaggistico regionale e delle norme attuative sono alcuni vincoli sui beni individuati, tipo i beni monumentali, gli alberi monumentali e queste cose che comunque vanno tutelati, è auspicabile che vengano tutelati da subito perché non hanno implicazioni di carattere urbanistico ma sono di fatti degli elementi individuati già dal piano paesaggistico come elementi da sottoporre a tutela, e quindi andrebbero salvaguardati anche fuori dai due chilometri, ma questo lo spiegheremo poi meglio nella legge.

Tutto il resto, sul turismo, sulle questioni che riguardano la natura del territorio. Io sulla natura del territorio non hanno nessuna colpa, osservo che possano esserci dei vincoli, i vincoli si compensano lavorando bene al risanamento dell'esistente dove si può migliorarlo, si può lavorare molto sull'assetto urbano, perché sull'assetto urbano si possono trovare le compensazioni anche allo sviluppo della ricettività che non si sono trovati o che non si possono trovare investendo ulteriormente lì. Non è detto che dovete usare centro storico, ma prevedete delle zone C di espansione o delle zone G dove fate gli alberghi nell'ambito del perimetro urbano, sviluppate al contempo dei servizi per il commercio, per gli spazi verdi, allestite una città che sia in grado di compensare in maniera proporzionata e secondo i canoni paesaggistici quella funzione di ospitalità e di ricettività che purtroppo la condizione territoriale vi costringe a vedere un po' limitata nel resto del territorio.

Strumenti ce ne sono, il piano sarebbe vincolistico se vi dà solo una possibilità, siccome avete più possibile si tratta di usare quelle. Come, per esempio, capita a quei disgraziati comune che sono sostanzialmente paralizzati dal vincolo idrogeologico perché la natura li ha creati in un costone pericolante e che devono fare? Quelli si suicidano proprio perché non possono fare altro, sono in montagna e quindi non c'è turismo, sono per di più nell'assetto urbano cinturati, che devono fare, morire? Le condizioni però complessive delle regole conducono a gestire nel miglior

modo possibile anche condizioni apparente strette dalle condizioni naturali e certo non dalle condizioni imposte dall'umore.

PASQUALE RAGNEDDA

- Sindaco del Comune di Arzachena -

Il mio intervento sarà brevissimo, l'abbiamo già detto l'altra volta, ho letto il documento unitario del Consiglio comunale. Il problema visto anche ieri all'ANCI è questo: i comuni non sono stati tenuti presenti nella predisposizione del piano territoriale paesistico, ne prendiamo atto e non possiamo farci niente, non possiamo più di tanto protestare come stiamo protestando e basta. Però anche nella gestione adesso, cioè dagli interventi che ha fatto l'Assessore in risposta io rilevo sempre questo fatto, che qualsiasi decisione venga presa di natura urbanistica o che sia di altro impegno di programmazione del territorio, poi c'è la Regione, questo gruppo che risiede alla Regione che dirà se questa programmazione è compatibile o no con il piano paesaggistico regionale. Allora noi e l'insieme degli altri comuni stiamo dicendo semplicemente questo.

In quelle famose Commissioni che devono decidere certe cose, cercate di inserire anche i comuni perché noi chiediamo almeno – non siamo stati chiamati prima – che nella fase di gestione di questo piano territoriale su cui rimangono tutte le nostre riserve messe per iscritto, che i comuni siano chiamati a dire la loro. Se ad crea la convinzione in tutti che qualsiasi cosa noi possiamo fare, tanto poi c'è il gruppo a Cagliari che decide, sapendo noi tutti quanto è relativo il giudicare se una cosa è compatibile o no con l'aspetto paesistico, perché uno può dire sì, l'altro no e viceversa e rimanere indeciso, quindi vorremmo che noi che siamo responsabili del nostro territorio fossimo più tenuti presenti in questa fase di gestione.

GIAN VALERIO SANNA

- Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica -

Il nodo è sempre quello, io non so se poi alla fine riesco ad esprimerlo bene. È chiaro che il compito è mio, ci può essere pure la volontà di un mio amico di darmi una mano, ma se il dovere è mio ne rispondo io, e siccome ne devo rispondere lo devo conoscere, lo devo saper spiegare e quindi lo devo fare io. Questo non toglie che il mio amico ha tutta la possibilità, sulla base di quello che ho fatto, bene o male che avrò fatto, di dirmi: hai fatto bene o male, potevi aggiungere questo etc.. Meglio ancora se me lo dice quando io posso ancora modificarlo ed integrarlo. Mi sembra

che stiamo facendo questo.

Si sta sottovalutando o banalizzarlo il fatto che spetta a noi farlo, e noi l'abbiamo fatto, per consentirvi di parlare su qualche cosa. Non state parlando su qualche cosa? O state parlando sulle nuvole? Stiamo parlando di questioni reali, abbiamo voluto dare un po' qualità e di coerenza della discussione.

La legge prevede tre mesi, di cui due mesi dedicati alla pubblicazione, io sono dal 9 gennaio tutti i giorni qua a parlare con voi, senza limiti di orario, ma che cosa è questa? È una finzione o è un modo di dialogare, per capire, per riconoscere i limiti di alcune questioni, per apprendere che c'è un'esigenza specifica che forse non è ben espressa, darci un quadro complessivo della complessità delle situazioni che ci porterà oltre tutte le osservazioni, che cosa è questo? A meno che questo modo di dire non serva a giustificare con un mezzo nobile l'indigeribilità di una norma, di una regola. Mi sta venendo in mente questo, perché sono un mese che sto dicendo queste cose, sono un mese dedicato, anzi sono un anno e mezzo perché in tutto questo anno di vigenza della 8 ho girato per la Sardegna parlando con tutti, non ho mai rifiutato in un invito per parlare con le istituzioni, Non lo so se dietro questa lamentazione si nasconde l'indigeribilità di soggiacere ad un processo che prevede delle regole. Non lo so, mi sembra così. Io da parte mia di più non posso fare, dicendovi che abbiamo ulteriormente articolato quella che la legge ci diceva essere una procedura molto limitata, e che comunque confrontata con quella che ha avuto nel 1993, che non mi sembra che ci sia stata una rivoluzione culturale perché i comuni non sono stati coinvolti, siete stati chiamati, ve l'hanno notificato, prendete atto e passate una buona giornata Da lì a qui!

Bisogna avere la capacità di credere che tanto, se ci pensate appena, appena, noi non andiamo da nessuna parte se questo progetto non ci vedrà comunque tutti insieme; noi non andiamo da nessuna parte. Non ci auguriamo, è così, ma io per che cosa lo sto facendo il piano paesaggistico secondo voi? Per me? Io avrò una casa ad Abbasanta, figurati, molto lontana dal Nuraghe Rosa, cosa me ne importa. Bisogna che cogliamo che dentro questo lavoro c'è un pezzo di missione che abbiamo tutti, e che quindi consegue un obiettivo se tutti ci stiamo, fallisce se qualcuno fa della resistenza. Intanto l'osservazione che faccio è questa, vi convocano le associazioni delle autonomie locali, mentre voi con correttezza istituzionale che, ribadisco, fa onore alle istituzioni locali della Sardegna, voi siete qui a seguire e nessuno è mai mancato salvo casi isolati. E loro che parlano male di noi e del lavoro che è stato fatto, primo non mi invitano per sapere le ragioni, danno incarico ad un fantomatico studio tecnico che dice un mucchio di fesserie per sentito dire, senza avere l'onere, loro che invocano a me Regione la concertazione, il buon gusto di chiamare l'interlocutore, predichi bene e razzoli male! E senza mai aver visto in questa sede il presidente di una di queste organizzazioni che va in giro a dire: i comuni sono con noi. Fatevi rappresentare bene, prima di tutto, e in secondo luogo io non voglio venire meno al mio obbligo morale di rapportarmi con le istituzioni locali, tenendo presente che purtroppo questo non corrisponde sempre all'aspettativa di ciascuno,

poi devo tirare la sintesi sul globale.

Io sono figlio politico e culturale delle istituzioni, perché vi sono nato e non potrei tradire questa condizione, perché capisco che laddove la indebolisco il mio ruolo non ha nessun senso, però che non ci siano intermediari che fanno male il mestiere, perché io qui posso dedicare anche il prossimo mese a dialogare con i comuni, sarà così, girerò, qualcuno mi ha già chiesto impegno.

PASQUALE RAGNEDDA

- Sindaco del Comune di Arzachena -

Mi scusi Assessore, io glielo dico in faccia, perché anche ieri è circolata questa cosa. La Commissione urbanistica, il Presidente Pirisi dice che tra il 15 e il 20 febbraio attiverà delle consultazioni con gli enti locali al fine di documentarsi. È circolata tempo fa la voce che anche loro erano stati messi al corrente di questo piano paesaggistico, quindi accreditando la voce che diceva di questo piano misterioso che è nato nelle segrete stanze e nessuno ne era informato. Allora io le chiedo: noi che siamo rappresentanti degli enti locali, quando verranno questi della Commissione urbanistica dobbiamo presentarci e fare le stesse osservazioni, oppure le osservazioni che abbiamo fatto adesso sono valide. Lei giustamente dice che c'è un po' di confusione, però mi pare che anche a livello di apparato regionale si stia creando po' di confusione che si riflette anche, poi, nelle nostre scelte.

GIAN VALERIO SANNA

- Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica -

Domanda correttissima. Allora, c'è un potere legislativo e c'è un potere esecutivo, veniamo da una storia dove la collusione fra queste due fasce di poteri regionali è stata enormemente confusionaria, è una classe politica che ha un po' di resistenza a capire che quella demarcazione, purtroppo, la nuova linea di governo chiede di renderla più esplicita. Per di più la cattiva informazione e le lamentazioni di cui parlavamo prima attivano questo impeto populista della classe politica, che a supplenza dell'onta antidemocratica dell'azione esecutiva, probabilmente, intende promuovere un'azione più democratica. Qui non si tratta di un problema di questo tipo, perché le azioni che contano sono le azioni che sono capaci di essere concrete, e qualunque interlocuzione e contro conferenza che farà la Commissione non ha nessun livello possibile, immaginabile di incidenza sugli atti che noi faremo...

PASQUALE RAGNEDDA

- Sindaco del Comune di Arzachena -

Testuali parole del presidente Pirisi.

GIAN VALERIO SANNA

- Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica -

Io non parlo di giochi politici, non me ne frega niente, io vi sto dicendo come sono le cose. La legge prevede che l'approvazione del piano è atto delegato alla Giunta, così come lo era nella 45 lo è dopo, né più e né meno. La Commissione deve esprimere un suo parere che non è neppure vincolante, come tutti i pareri ovviamente. Ci hanno provato in legge a mettere vincolante e gli hanno spiegato che nessun parere può avere natura vincolante, sennò è un'altra cosa, quindi esprimerà il suo parere. Io mi auguro che sia un rapporto proficuo, che non sia solo la banalizzazione di mettere a regia il malcontento contro questa impostazione, perché la politica si incarica anche di rappresentare il sentimento, però non potrà avere questo livello di interlocuzione per il semplice fatto che neppure la Commissione ha questo livello di conoscenza che possiamo invece offrire noi, che abbiamo perché abbiamo le banche dati e conosciamo le cose. Noi siamo i referenti naturali, legittimi di questo piano e chiunque vuole confrontarsi lo deve fare chiamando perlomeno chi è il responsabile, ma non lo può fare in assenza di chi è responsabile, perché sennò o è un ragionamento fra sordi che non porta da nessuna parte, invece il nostro ragionamento, il mio compito è quello di essere incisivo nelle cose che faccio. Perché quando arrivò all'atto dell'adozione voglio portare alla Giunta la ricognizione di un paesaggio di osservazioni, di valutazioni, di opportunità, di alternative, di aggiustamento che nel suo complesso sia il più possibile fedele al percorso che abbiamo fatto in questi mesi. Il mio dovere è questo, io non mi affeziono ad una cosa, non me ne può importare di meno. L'importante è che sia una cosa che dal punto di vista della risposta giuridica corretta e dal punto di vista dell'impatto istituzionale altrettanto corretta. Il mio compito è fare consenso, persuasione, non ne ho altro, poi che facciano, però qui a Cagliari non c'è gruppo, qui c'è un'istituzione che sta svolgendo un compito, se la Commissione vuole farlo lo faccia, è legittimo.

PASQUALE RAGNEDDA

- Sindaco del Comune di Arzachena -

Prendo atto della dichiarazioni di Pirisi

GIAN VALERIO SANNA

- Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica -

Io di Pirisi sono grande amico, solo che la differenza tra me e lui è abbastanza significativa per tante cose. Lui fa il suo mestiere, ovviamente essendo il presidente di una Commissione raccoglie anche delle esigenze un po' strumentali che ci sono nella Commissione, faccia l'iniziativa. Tutto è utile, l'importante per essere utili è che il dei comuni in quella sede non venga banalizzato. Dopo un ciclo di confronto che ha cercato di entrare nel merito, nello specifico, nel dettaglio, nella valutazione normativa andare lì per dire che non siamo contenti non credo che sia utile e loro comunque non hanno la possibilità di arrivare a questo livello di conoscenza e di motivazione perché non sono i redattori del piano, per il semplice fatto di questo elemento qua. La partecipazione dei comuni forse si sarebbe potuta avere prima di questa fase, io su questo dò ragione, l'avevo persino immaginato di fare un ciclo di conferenze precedente all'approvazione della Giunta, non sono io che sono stato costretto a fermarmi, ma sono stato costretto da alcuni fatti non certo segno di civiltà che si sono verificati. Da un lato chi ha cercato di fare le incursioni per capire prima del tempo che cosa doveva fare di alcuni terreni, se venderli in fretta per non svenderli dopo, e altrettante persone richiamate all'idea della compravendita che premevano, minacciavano e insistevano per conoscere sempre quella stessa destinazione, per sapere se dovevano comprare o dovevano rinunciare.

In quella condizione abbiamo deciso di secretare gli atti perché era giusto e moralmente corretto che la pubblicità del nostro lavoro avvenisse contestualmente il giorno dell'approvazione, tant'è che il giorno stesso tutti i sardi hanno saputo del piano perché è stato messo su internet qualche ora dopo l'approvazione in Giunta. Dopodiché chi voleva fare affari li poteva fare da allora, perché se ci fosse stata una condizione diversa io sarei potuto accedere a quella idea che avevamo di fare una preventiva valutazione prima dell'atto di approvazione, però purtroppo le cose sono così e noi non dobbiamo prestarci a questi giochi che purtroppo riguardano pochissime persone, però incidono molte volte nell'esercizio della libertà di tutti.

Quindi questa è la ragione, per cui vedrete che avremo altre e più proficue occasioni per parlare nello specifico e compendiare le esigenze di tutti.

ANTONELLO MARTIS

- Dirigente dell'ufficio tecnico del Comune di Arzachena -

Assessore sento spesso parlare di golf con il fumo negli occhi, io sono il presidente della federazione golf per la provincia di Sassari, sono uno sportivo come tanti, rappresento però anche 85 milioni di praticanti nel mondo, che sono anche un potenziale bacino di giocatori che potrebbero venire qua. Non dico che verranno tutti 85 milioni assieme, però di questi 85 milioni buona parte vengono, anche perché abbiamo dei campi bellissimi in Sardegna.

Io non credo che la Sardegna non sia fatta per non accogliere neanche un campo da golf, ne abbiamo esempi bellissimi, per esempio nel 1972 sono stati fatti due cambi molto importanti in Sardegna a livello internazionale, il Pevero e Is Molas. Il Pevero è nato senza essere legato ad alcuna lottizzazione, quindi non è nato come grimaldello per speculazioni edilizie, l'Aga Khan lì ha investito una barca di soldi e ha fatto questo campo che ora come ora protegge un territorio di circa 900 ettari, tra cui un'area importante che avete anche rilevato voi nelle carte tematiche del piano, che è tutta la zona di Monti Zoppu, perché il campo si estende dal golfo del Pevero al golfo di Cala di Volpe.

Credo che abbiamo esempi numerosissimi nel mondo di campi da golf dove si va a giocare senza che ci siano ville da comprare o appartamenti da fare, però un minimo di ricettività almeno alberghiera, che è quella che mi sembra che anche nella filosofia di questo piano per lo sviluppo turistico la Regione si stia ponendo, cioè di favorire almeno la creazione di alberghi. Io credo che un campo da golf con un albergo vicino, non dico che debba nascere per ogni campo da golf un albergo, ma per esempio se a Loiri volessero fare un campo da golf a ridosso del paese non ci vedrei nulla di strano, se è compatibile con le cose che ha detto lei.

Ho letto anche in passato un articolo del signor Todde, che un giorno vorrei incontrare per discutere questa cosa, che non condivido assolutamente, tra l'altro fa parte del comitato scientifico e ha detto anche lui delle grosse fesserie sul golf. Probabilmente non lo conosce, però ognuno ha le sue idee e come tali vanno rispettate, però credo che vadano rispettati anche tutti quanti quei cittadini che vorrebbero giocare a golf. Io pratico il golf anche al di fuori della Sardegna, non sono legato alla stagionalità, non mi importa niente se il campo di golf è sul mare, sulla scogliera, etc., vado a giocare in qualsiasi campo da golf tutto l'anno. Questo, secondo me, invece potrebbe essere un incentivo alla diversificazione della stagionalità legata alla balneazione in Sardegna. Esempi vicinissimi ne abbiamo, per esempio, in Spagna, Portogallo, Palma di Maiorca ha quattordici campi da golf e ci sono, solamente dalla Germania, sei voli al giorno legati al golf, se lei cerca di prenotare un campo oggi per il prossimo fine settimana in Spagna non ne trova uno, ne troverà qualcuno forse fra tre o quattro mesi.

Questo vuol dire che comunque gli alberghi sono pieni tutto l'anno, non credo che a febbraio a Palma di Maiorca ci sia una temperatura così elevata o differente dalla Sardegna. Questo per inciso, vorrei che ci fosse anche, verificando tutte quelle cose, non una chiusura ad aspetti di questo tipo nel piano.

Un'altra cosa è che come cittadino mi sento un po' disorientato dalla politica regionale degli ultimi anni, il mio Comune ha ricevuto finanziamenti per l'elettrificazione rurale, ha ricevuto finanziamenti con leggi regionali per asfaltare strade in campagna, come per dire: "Andate in campagna perché vi portiamo la luce, vi portiamo...", adesso di colpo dice: "No, andate via dalla campagna". Un minimo anche di coerenza in questa cosa ci vuole, per non disorientare anche il cittadino su queste cose, quindi regole chiare almeno su questo perché non si può dire un giorno "bianco" e un giorno "nero".

GIAN VALERIO SANNA

- Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica -

È una concezione un po' discutibile sulle regole, anche le regole cambiano, perché tutto è mutevole e soprattutto, quando si ha bisogno di una stagione di cambiamento, di riformismo, soprattutto sono le regole che cambiano, infatti molti dicono che siamo nella stagione di riformismo e lasciano le stesse regole, infatti non lo è, riformismo, è facciata. Normalmente i cambiamenti si accompagnano anche al cambiamento delle regole e quindi bisogna essere aperti e non è che la coerenza fra il prima, il durante e il dopo è il segno del cambiamento. Ognuno di noi vive una dimensione anche professionale dove sempre qualcuno più in alto di lui c'è che decide per il quale la società è organizzata così, quindi ho un dovere che mi discende, lo eseguo e poi chiaramente l'amministrazione provinciale e il Comune dovrà adeguare le sue strutture. Con la stessa logica potrei dire che, non ho detto di essere contro il golf, perché il golf è comunque un elemento che produce valorizzazione ambientale preso in sé, ho detto che quel modello di costruzione progettuale della struttura sportiva accompagnata a una incidenza notevole del sistema edilizio può provare in Sardegna un cliché diverso se vogliono, per esportare un cliché che ci sta stretto rispetto ai fenomeni che avvertiamo e chi vi ho detto, cioè abbiamo un surplus di cubatura vuota che dovremo già di per se noi giustificare, metterne altra solo per accontentare 85 milioni di persone al mondo e non tenere conto che ce ne sono cinque miliardi che aspettano il rispetto degli universali ai quali io sono chiamato anche attraverso questo, mi sembra che c'è una proporzione azzardatili e sostenibile.

SEBASTIANO CHIODINO

- *Incaricato del PUC di Loiri Porto San Paolo* -

Premesso che non concordo con nessuna nostalgia sui vecchi parametri del decreto Floris, ma non soltanto per il fatto dello sviluppo costiero con un'attribuzione di posti bagnanti, li considero completamente arbitrari, però avrei voluto sapere di più di come realmente poi si svolge l'iter dei piani a regia regionale, scusate ma ho qualche anno in più anche del collega ingegnere e non Assessore, di Giovanni Pileri, e più che a fare il paragone con l'articolo 28 bis della 45, la mente corre agli anni Ottanta quando l'Assessorato regionale e la Presidenza regionale di allora, senza fare nomi, l'accoppiata Roich – Floris avevano prevaricato abbondantemente le delibere di legge, legittime allora previste dalle leggi del Consigliere comunale sul piano di fabbricazione di Arzachena per esempio, risultando poi bocciati abbondantemente dal Tar, dal Consiglio di Stato e dallo stesso Capo di Stato a cui poi abbiamo fatto ricorso in ultima analisi.

Ci potrebbe essere il rischio che un piano attuativo a regia regionale possa diventare oggetto di un intervento abbastanza isolato da parte del Presidente della Regione? Io non parlo del Presidente attuale, parlo del Presidente della Regione visto in senso lato, anche perché una legge una volta fatta non dura certo una legislatura, e quando si fanno queste norme, anche in tempi di vacche grasse, come io potrei orientativamente riconoscere oggi, occorre pensare anche alle vacche magre, anche perché più sono magre più sono fameliche di solito. Quindi mi pare che ci sia forse da specificare meglio l'iter come realmente si può configurare. Una osservazione, vorrei spezzare una lancia a favore anche dei vecchi piani paesistici previgenti che tutto sommato allora avevano raccolto in fior fiore dell'urbanistica sarda, coordinati da un'urbanista di Genova, ma c'erano tutti i nomi, mi pare che qualcuno sia qui presente a capogruppo, c'era la professoressa Chirova, il compianto professor Clemente, il professor Macciocco che tra l'altro fa parte di questo gruppo di adesso, il professor Tramontin, il professor Aru e altri che adesso non mi vengono in mente. Tra l'altro hanno operato, quindi penso molto legittimamente che questo piano è stato in qualche modo approvato, compensato poi, ho sentito delle cifre in giro, non mi risultano queste cifre, anzi sarebbe opportuno sapere dove sono andati tutti questi soldi perché ai capigruppo sono andati 18 milioni cadauno, ho la convenzione, agli altri componenti, ai *peones* diciamo, sono andati 13 milioni e 850 mila lire in quattro anni di svolgimento di lavori, per cui in tutto si arriva a circa un 500 - 600 milioni, non lo so, vorrei che forse si smitizzasse un po' il fatto che si è sprecato tempo e denaro abbondantemente, oltretutto ha assolto a dei problemi, se non li ha assolti è perché da parte di molte amministrazioni locali si è preferito non assolverli, nel senso che era preferibile lasciare i PUC, i piani di fabbricazione, le varianti, gli adeguamenti e poi i PUC nel cassetto senza tirarli fuori piuttosto che adeguarsi a quelli che bene o male erano degli strumenti che comunque ponevano delle regole.

Volevo solo concludere facendo soltanto una domanda operativa: questo materiale di cui oggi l'Assessorato dispone, oltre a questo che stiamo vedendo, cioè i database, materiali di alti livelli conoscitivi, potrebbero essere già disponibili da subito per quei Comuni che vogliono intanto, in previsione che i piani paesistici vengano comunque approvati, volessero oggi già adeguarsi a queste tematiche per il loro PUC in via di redazione, avere già un rapporto conoscitivo diretto sia con l'ufficio sia con il vostro materiale? Oppure saranno disponibili soltanto dopo che sarà decretata come minimo l'adozione, se non l'approvazione definitiva, del P.P.R.? Questo perché molti Comuni potrebbero trovarsi già nella situazione, lo dico in particolare per quello a cui io faccio riferimento, già in una situazione in cui forse, con pochi adeguamenti e con pochi aggiornamenti, visto che le linee guida sono grossomodo simili, potrebbero trovarsi abbastanza preparati il giorno in cui, una volta approvato definitivamente il P.P.R. possano presentare anche per l'approvazione loro il PUC già adeguato, e sarebbe un guadagno di tempo anche immaginando che ci sarà forse un ingorgo discreto in quel momento con tutti i Comuni della Sardegna che si troveranno a dover presentare il loro PUC.

GIAN VALERIO SANNA

- Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica -

I piani attuativi a regia regionale non hanno nessuna possibilità di essere piegati al Presidente o all'Assessore di turno, in quanto per legge orientano gli interventi ammissibili. Gli interventi ammissibili sono interventi ammissibili e li orientano verso gli obiettivi di qualità e quindi hanno anche l'onere di dimostrare come, per fare una cosa, c'è il conseguimento della valorizzazione di un obiettivo, dentro la regola. Tant'è che i suonatori devono anche mettere nel conto che a differenza delle altre cose i deliberati della conferenza unificata sono pubblici e vanno pubblicati sul Buras.

Probabilmente c'è una cattiva interpretazione, una cattiva scrittura, lo rimetteremo come più chiaro. Vorrei anche capire perché non si tiene conto che attraverso questo strumento soggetti diversi istituzionali vedano le cose contemporaneamente uno di fronte all'altro, e quando si prende la decisione il Presidente di turno, qualunque essa sia, la fa conoscere anche agli altri soggetti istituzionali che non obbligatoriamente possono essere d'accordo con lui, ma che sono fonti di trasparenze e di pubblicità, così come pubblico è l'esito dell'istruttoria tecnica che fa l'ufficio del piano e che deve presentare come funzionario abilitato a quel procedimento, secondo l'esito complessivo tecnico, quindi aderente alla regola, fatto in sintonia con gli uffici comunali e provinciali che hanno seguito l'iter, e tutte le altre sovrintendenze, e altre autorità, che è a un punto finale: l'istruttoria è o positiva o negativa ovviamente. Rappresentata dal direttore generale all'urbanistica

quale funzionario depositario di quel parere, la conferenza può deliberare contro il parere istruttorio se vuole, e questo è pubblico, e dovrà motivarlo, quindi diventa un atto impugnabile, trasparente e di dominio pubblico perché così l'urbanistica non diventa una scienza di interpretazione, ma anche il suo decorso costituisce giurisprudenza ai fini anche del consolidamento di una cultura di pari diritti e di pari doveri. Mi sembra che sia la strada più garantista che potevamo immaginare. Però siccome non c'è lo strumento perfetto, ci siamo fermati lì.

Sulla questione dei soldi, l'ho detto in apertura che certamente i piani paesaggistici sono stati caducati non per un difetto di analisi, di capacità, di fornire un buon livello di piano, è che poi alla fine comprendo che la stragrande maggioranza degli incarichi professionali vengono dati e creano dipendenza, come li hanno sempre creati e quindi, probabilmente, una classe politica alla fine, una classe di governo non politica in generale, ha orientato a renderli cedevoli su alcuni livelli, se no perché avrebbero dovuti caducarli? Questo non toglie tutto il lavoro scientifico che in parte rimane tuttora attuale e che è stato anche mutuato. Sui soldi non sono abituato a leggermi nomi e cognomi delle convenzioni e non mi interessa il problema. Ho detto che sarebbe stato interessante fare un verifica nel complessivo lavoro di predisposizione con i nove gruppi di lavoro distinti, poi tutto il processo di incarico per l'omogeneizzazione perché non è finita lì, perché bisogna tener conto di tutto, avere una cifra per dire se siamo andati in vantaggio o se forse ci conveniva fare come prima, posto che oggi a 18 milioni non ci sarebbe venuto nessuno.

Per quanto riguarda la disponibilità dei dati, chiaramente nei confronti delle istituzioni c'è la disponibilità a avvalersi di questi dati, stiamo cercando di correre rapidamente col progetto del sistema informativo territoriale che già ha una disponibilità per connettere il prima possibile, stiamo sperando credo il terzo lotto per il quale noi dovremo rendere possibile la connessione di tutti i Comuni, di tutte le amministrazioni con questa enorme banca dati che rappresenterà la consolle conoscitiva di tutti i patrimoni istituzionali che ha la Regione di carattere tecnico e non tecnico. Tenete presente che i nostri uffici periferici territoriali delle sezioni urbanistiche dispongono di tutti questi dati perché sono comunque collegati con noi, quindi chi vuole può anche recarsi presso i nostri uffici periferici perché può avere a disposizione tutta la consultazione di questo.

GIORGIO VAGNARELLI

- Assessore all'urbanistica del Comune di Golfo Aranci -

Nel mio fervore mi ero dimenticato di fare una domanda, è una domanda tecnica: l'articolo 3 della legge regionale al comma 2 dice: *da tali ambiti territoriali sono esclusi quelli ricadenti nei Comuni dotati di piani urbanistici comunali*" - si sta

parlando naturalmente delle norme di salvaguardia - di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 8 e in quelli ricadenti nei Comuni ricompresi nel piano territoriale paesistico del Sinis. Quindi a fronte di questo, io parlo così perché il mio è un po' un caso particolare essendo uno di questi Comuni virtuosi che ha il PUC. Poi nell'articolo 14 della proposta delle norme tecniche di attuazione, cosa si prevede? Prevede che chi ha il piano urbanistico comunale approvato possa continuare l'iter, cioè mandare avanti tutto quello che è previsto nel piano urbanistico comunale. Quando invece l'articolo 14, è una data quella che mi fa..., non so se gliela hanno già fatto questa domanda, quando dice ad un certo punto che nelle restanti zone omogenee C, D, F, G potranno essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi approvati e con convenzione efficace alla data di pubblicazione della delibera della Giunta regionale numero 33/1 del 10 agosto 2004 o purchè alla stessa data le opere di urbanizzazione siano legittimamente avviate nel senso che sia stato realizzato il reticolo stradale e si sia determinato un mutamento consistente e irreversibile dello stato dei luoghi e limitatamente alle zone F siano stati inoltre rispettati i parametri di cui all'articolo 6 - legge regionale 8/04 diminuiti della quota dei posti bagnanti etc. etc..

Io questo lo posso capire per quei Comuni che alla data di entrata in vigore della legge salvacoste a un certo punto hanno fermato la loro attività di dare concessioni. Noi come Comuni di Golfo Aranci, avendo il PUC approvato, abbiamo naturalmente, legittimamente e doverosamente continuato a fare piani di lottizzazione, fare convenzioni etc. etc., Quindi per esempio attualmente ci sono delle situazioni in cui si sta dando inizio a delle opere di urbanizzazione per dei piani per delle lottizzazioni. Cosa succede? Vorrei sapere questo, al momento in cui i piani paesaggistici regionali entreranno nella norma di salvaguardia, cosa succede? Se una lottizzazione è stata già iniziata, se sono iniziate le opere di urbanizzazione, se è stato fatto il reticolo stradale, potremo continuare a dare concessioni edilizie concezioni su quel piano attuativo oppure a quel punto ci dobbiamo fermare?

GIAN VALERIO SANNA

- Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica -

Lei potrà dare le concessioni fino all'entrata in vigore delle norme di salvaguardia, dopodiché è uguale agli altri e si ferma. Comprendo che lei non è soggetto alla data del 10 agosto per effetto dell'approvazione del PUC, e questo va bene fino a quando non viene adottato il piano paesaggistico, da quando viene adottato, anche se lei ha fatto il reticolo stradale è ricondotto alla disciplina generale, cioè quello che era possibile allora lo può completare, diversamente ferma anche

quello che è legittimato dall'attuale PUC perché lo deve rivedere alla luce del nuovo PUC. Mi sembra una logica abbastanza semplice, perché c'è un punto nel quale una disciplina differenziata deve ritrovare unità. Lei continua su questo aspetto perché non capisce che un conto è la salvaguardia temporanea della 8, un altro discorso è predisporre tutti nella stessa regola a cominciare con la pianificazione paesaggistica, che è cosa diversa.

GIORGIO VAGNARELLI

- Assessore all'urbanistica del Comune di Golfo Aranci -

Il mio è solamente un problema pratico, cioè devo rispondere a chi mi fa delle domande, come risponde lei benissimo a chi glielo fa, anch'io nel mio piccolo devo rispondere a chi mi fa delle domande.

GIAN VALERIO SANNA

- Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica -

Spero davvero di averla accontentata. Se non c'è altro chiudiamo qua; vi ringrazio.

INDICE DEGLI INTERVENTI

Assessore Regionale Gian Valerio Sanna	2
Dirigente Rosaria Patrizia Lombardo	14
Direttore generale all'urbanistica Paola Cannas	17
Assessore Regionale Gian Valerio Sanna	19
Assessore urbanistica Comune di Golfo Aranci Giorgio Vagnarelli	19
Assessore Regionale Gian Valerio Sanna	22
Assessore urbanistica Comune di Golfo Aranci Giorgio Vagnarelli	23
Assessore Regionale Gian Valerio Sanna	24
Assessore urbanistica Comune di Golfo Aranci Giorgio Vagnarelli	24
Assessore Regionale Gian Valerio Sanna	24
Assessore urbanistica Comune di Golfo Aranci Giorgio Vagnarelli	25
Assessore Regionale Gian Valerio Sanna	25
Assessore urbanistica Comune di Golfo Aranci Giorgio Vagnarelli	26
Assessore Regionale Gian Valerio Sanna	27
Assessore urbanistica Comune di Golfo Aranci Giorgio Vagnarelli	27
Assessore Regionale Gian Valerio Sanna	27
Assessore Regionale Gian Valerio Sanna	27
Assessore urbanistica Comune di Golfo Aranci Giorgio Vagnarelli	28
Assessore Regionale Gian Valerio Sanna	28
Assessore urbanistica Comune di Golfo Aranci Giorgio Vagnarelli	29
Assessore Regionale Gian Valerio Sanna	29
Assessore urbanistica Comune di Golfo Aranci Giorgio Vagnarelli	30
Assessore Regionale Gian Valerio Sanna	30
Assessore urbanistica Comune di Golfo Aranci Giorgio Vagnarelli	31
Assessore Regionale Gian Valerio Sanna	31
Assessore urbanistica Comune di Golfo Aranci Giorgio Vagnarelli	31
Assessore Regionale Gian Valerio Sanna	32
Assessore urbanistica Comune di Golfo Aranci Giorgio Vagnarelli	33
Assessore Regionale Gian Valerio Sanna	33
Assessore urbanistica Comune di Golfo Aranci Giorgio Vagnarelli	33
Assessore Regionale Gian Valerio Sanna	33
Sindaco del Comune di San Teodoro Giovanni Marongiu	33
Sindaco del Comune di San Teodoro Giovanni Marongiu	33
Assessore Regionale Gian Valerio Sanna	36
Sindaco del Comune di San Teodoro Giovanni Marongiu	38
Assessore Regionale Gian Valerio Sanna	38
Sindaco del Comune di San Teodoro Giovanni Marongiu	39
Assessore All'urbanistica Del Comune Di San Teodoro Quirico Murru	39
Assessore Regionale Gian Valerio Sanna	41
Sindaco del Comune di San Teodoro Giovanni Marongiu	43
Assessore all'urbanistica del Comune di Olbia Livio Fideli	44

Assessore Regionale Gian Valerio Sanna	46
Assessore all'urbanistica del Comune di Olbia Livio Fideli	46
Assessore Regionale Gian Valerio Sanna	47
Assessore all'urbanistica del Comune di Olbia Livio Fideli	49
Assessore Regionale Gian Valerio Sanna	49
Assessore all'urbanistica del Comune di Olbia Livio Fideli	49
Assessore Regionale Gian Valerio Sanna	49
Assessore all'urbanistica del Comune di Olbia Livio Fideli	50
Assessore Regionale Gian Valerio Sanna	50
Direttore ufficio tecnico Comune di Olbia Antonello Zanda.....	52
Assessore Regionale Gian Valerio Sanna	52
Direttore ufficio tecnico Comune di Olbia Antonello Zanda.....	54
Assessore Regionale Gian Valerio Sanna	54
Direttore ufficio tecnico Comune di Olbia Antonello Zanda.....	55
Assessore Regionale Gian Valerio Sanna	56
Sindaco del Comune di Olbia Settimo Nizzi.....	57
Assessore Regionale Gian Valerio Sanna	59
Sindaco del Comune di Olbia Settimo Nizzi.....	60
Sindaco del Comune di Loiri Porto San Paolo Gianpaolo Biancu	61
Assessore Regionale Gian Valerio Sanna	62
Sindaco del Comune di Loiri Porto San Paolo Gianpaolo Biancu	63
Assessore Regionale Gian Valerio Sanna	63
Portavoce del Comitato di Salvaguardia di Pittulongu Anna Paola Tondini	63
Assessore Regionale Gian Valerio Sanna	64
Presidente del Consiglio comunale di Olbia Antonio Pizzadili.....	65
Assessore Regionale Gian Valerio Sanna	68
Assessore all'urbanistica comune di Arzachena Giovanni Pileri.....	71
Assessore Regionale Gian Valerio Sanna	74
Sindaco del Comune di Arzachena Pasquale Ragnedda.....	76
Sindaco del Comune di Arzachena Pasquale Ragnedda.....	76
Assessore Regionale Gian Valerio Sanna	76
Sindaco del Comune di Arzachena Pasquale Ragnedda.....	78
Assessore Regionale Gian Valerio Sanna	78
Sindaco del Comune di Arzachena Pasquale Ragnedda.....	79
Assessore Regionale Gian Valerio Sanna	79
Sindaco del Comune di Arzachena Pasquale Ragnedda.....	80
Assessore Regionale Gian Valerio Sanna	80
Dirigente dell'ufficio tecnico del Comune di Arzachena Antonello Martis	81
Assessore Regionale Gian Valerio Sanna	82
Incaricato del PUC di Loiri Porto San Paolo Sebastiano Chiodino.....	83
Assessore Regionale Gian Valerio Sanna	84
Assessore urbanistica Comune di Golfo Aranci Giorgio Vagnarelli	85
Assessore Regionale Gian Valerio Sanna	86
Assessore urbanistica Comune di Golfo Aranci Giorgio Vagnarelli	87

Assessore Regionale Gian Valerio Sanna 87