

CANTINA SANTA MARIA LA PALMA

Prot. E1/718

Alghero 29 maggio 2017

Gent.mo SINDACO
del comune di AlgheroGent.mo ASSESSORE ALL'URBANISTICA
del comune di AlgheroSpett.le Ufficio Urbanistica
Via Sant'Anna, 38,
07041 Alghero

Oggetto: Osservazioni ai sensi della L.R. 45/09 E ss.mm.ii. al **"Programma di conservazione e valorizzazione dei beni paesaggistici della bonifica di Alghero"** (PCVB) – adottato con delibera del C.C. n°18 del 06/03/2017

Il sottoscritto Dott. MARIO PERETTO nato ad ALGHERO IL 16.06.1965, codice fiscale PRTMRA65H16A192R residente ad Alghero loc. Santa Maria la Palma snc, mail: cda@santamarialapalma.it, in qualità di legale rappresentante e Presidente del Consiglio di Amministrazione della Cantina Santa Maria la Palma – Alghero Società Cooperativa Agricola per azioni – Frazione S.Maria la Palma – 07040 S.MARIA LA PALMA Tel. 079999008, partita Iva e cod. fisc. 00061210902 (di seguito denominata semplicemente "Cantina SMP")

Premesso che

La Cantina S.MP è una Società Cooperativa Agricola per azioni che ha sede nella frazione di Santa Maria La Palma, nel comune di Alghero, all'interno dell'area denominata Nurra di Alghero. La Cantina persegue la valorizzazione e lo sviluppo della produzione agricola mediante attività di raccolta, lavorazione, trasformazione e commercializzazione delle produzioni di circa 700 ettari di vigneto di 287 soci.

Nella vendemmia 2016 sono stati lavorati più di 66.000 ql. di uve prodotte, si vendono oltre 4,6 milioni di bottiglie per un fatturato di oltre 12 milioni di euro, dei quali 8 redistribuiti nel territorio. Questi numeri fanno della Cantina Santa Maria La Palma una delle più importanti realtà socio/economiche del territorio regionale. La sua forma societaria di cooperativa costituisce una particolarità importante: i 287 soci, ognuno dei quali possiede una propria azienda agricola, coltivano e vendemmiano le proprie uve per poi conferirle alla cantina, dove vengono lavorate. Questo fa della cantina un centro importante per centinaia di famiglie, un'istituzione radicata nel luogo da quasi 60 anni, con una grande influenza economica e sociale.

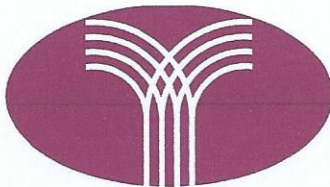
La maggior parte dei soci ha una superficie vitata intorno ai 2,00 ettari che gli consente una base di reddito importante. L'attuale situazione è il frutto delle divisioni ereditarie dei poderi successive alla legge n. 191 del 19 febbraio 1992 (legge Goria) che ha stabilito la divisibilità dei poderi dopo 30 anni dall'assegnazione originaria.

Dopo una fase di riorganizzazione delle produzioni, negli ultimi anni la Cantina sta facendo reimpiantare molte superfici di vigneto, con varietà e tipologie d'impianto più consone alle richieste del mercato.

I soci che hanno le proprie aziende, integralmente o parzialmente, all'interno dell'area di bonifica sono 184 (64% del totale) e pertanto sono interessati dal Piano di Valorizzazione di cui all'oggetto (PCVB) adottato con delibera del C.C. di Alghero n.18/17 del 6 marzo 2017.

Cantina Santa Maria la Palma – Alghero Società Cooperativa Agricola per azioni – Frazione S.Maria la Palma –
07040 S.MARIA LA PALMA

Tel. 079999008-079999044 Fax 079999058- E-Mail yini@santamarialapalma.it – Partita Iva e cod. fisc. 00061210902
Iscrizione nel registro delle Imprese di Sassari n° SS0064 1161 – Pos. Commercio estero SS 000214- Rea 0032686
Iscritta all'albo delle cooperative a mutualità prevalente "A106576"



CANTINA SANTA MARIA LA PALMA

Motivazioni delle osservazioni

Visto il ruolo di indirizzo della Cantina nella programmazione delle produzioni, di assistenza tecnica e di formazione dei propri soci, ha indotto i produttori richiedere un intervento della cooperativa per verificare gli effetti del PCVB sulle Loro aziende.
Considerato che il futuro aziendale della Cantina è strettamente legato a quello dei propri soci e delle loro produzioni si è deciso di verificare lo stato delle cose.

Preso atto che *“lo scopo di una buona pianificazione territoriale è organizzare una corretta interazione tra le attività umane e il territorio su cui esse sono svolte, in modo da dare vita ad uno sviluppo territoriale sicuro ed uno sviluppo produttivo economicamente sostenibile”*, si è presa visione degli elaborati progettuali e delle norme di attuazione del PCVB e della documentazione Regionale propeedeutica all'elaborazione del piano comunale.

Inoltre, si è fatto riferimento al lavoro svolto per il Comitato Zonale Nurra, dai tecnici Geol. Manca Antonio Enrico e Ing. Giovanni Antonio Fadda, nonché dalle informazioni aziendali fornite dall'agronomo della Cantina.

L'esame ha riguardato solamente gli aspetti strettamente legati alle attività produttive dei propri soci e non ad altri elementi (es. abaco, tipologie edilizie, recinzioni ecc.) che pur meritevoli di considerazione non rientrano nelle finalità aziendali della cooperativa.

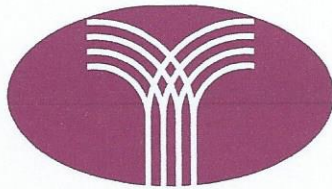
Nonostante dalla visione degli elaborati, emerga lo sforzo effettuato dall'Amministrazione Comunale di Alghero, di voler dare al territorio della bonifica uno strumento di pianificazione utile per il proprio sviluppo, emergono delle problematiche che vanno verso una direzione diversa rispetto alle finalità dell'Amministrazione Comunale e alla valorizzazione agricola del territorio. Anzi alcuni elementi contenuti nel piano, penalizzano proprio le aziende dei giovani agricoltori che stanno cercando il ricambio generazionale.

I principali punti di criticità sono i seguenti:

- 1) **Zone H3 scaturita dal Canale di drenaggio Uruni/Oruni;**
- 2) **Fabbricati strumentali e lotto minimo.**

Cantina Santa Maria la Palma – Alghero Società Cooperativa Agricola per azioni – Frazione S.Maria la Palma –
07040 S.MARIA LA PALMA

Tel. 079999008-079999044 Fax 079999058- E-Mail vini@santamarialapalma.it – Partita Iva e cod. fisc. 00061210902
Iscrizione nel registro delle Imprese di Sassari n° SS0064 1161 – Pos. Commercio estero SS 000214- Rea 0032686
Iscritta all'albo delle cooperative a mutualità prevalente “A106576”



CANTINA SANTA MARIA LA PALMA

1) Zone H3 scaturita dal Canale di drenaggio Uruni/Oruni:

Nella cartografia si nota una grande fascia (stimata in poco meno di 800 ha) definita come H3* Aree di salvaguardia ambientale definite nelle norme di attuazione (NA):

“Sono le aree di salvaguardia ambientale, di elevata pericolosità (PAI) e di bonifica ambientale paesaggistica.

Comprendono: Aree di pericolosità di piene (PAI); Aree di pericolosità di frane (PAI); Aree a forte acclività (>40%); Cave e miniere e discariche abusive e/o dismesse. Nelle zone H3 è vietato qualunque intervento di nuova costruzione o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso e od attività in quanto pregiudiziale della struttura, della stabilità o della funzionalità ecosistemica o della fruibilità paesaggistica. Gli interventi ammessi nelle zone H3* sono volti principalmente alla conservazione, valorizzazione, tutela e messa in sicurezza del bene, limitando al massimo le trasformazioni e assoggettandole alla autorizzazione paesaggistica. Per quanto non specificato nel presente articolo si rimanda alle NTA del PPR, all'articolo 17, comma 4, della legge n. 183/1989 e alle NTA del Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico della Regione Sardegna (PAI) e le relative tavole allegate”.*

In queste aree le NA prevedono i seguenti interventi:

Indirizzi progettuali *Gli indirizzi progettuali che la variante promuove sono:*

- minima visibilità intesa come ubicazione lungo le direttrici di minore visuale;*
- contenimento dei volumi, ovvero dimensionamento limitato alle strette necessità funzionali, anche con fabbricati temporanei e reversibili;*
- utilizzo di materiali e tipi edilizi coerenti con il carattere dei luoghi;*
- recupero e restauro degli edifici esistenti, con possibilità per quelli fuori contesto e di scarso valore storico e architettonico di trasformazioni senza aumento di volume;*
- recuperare, ristrutturare e riqualificare il patrimonio edilizio esistente e gli edifici di valore storico;*
- conservare e ripristinare gli elementi paesaggistici del contorno (filari frangivento, siepi, muretti a secco, canali, ecc.);*
- incentivare azioni e opere che consentano la riqualificazione energetica dei manufatti esistenti, la conservazione delle risorse idriche, la mobilità ciclo-pedonale in una prospettiva di evoluzione verso un paesaggio sostenibile ed innovativo.*

Sono consentiti i seguenti interventi:

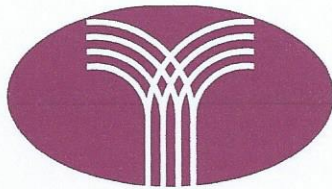
- manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza alterazione dello stato dei luoghi e delle volumetrie preesistenti;*
- gli interventi di realizzazione delle pertinenze di cui all'articolo 817 del codice civile;*
- prevenzione e tutela della salute e dell'incolumità pubblica;*
- riqualificazione paesaggistica e ambientale, finalizzati alla salvaguardia, alla valorizzazione e alla fruizione dell'ambito stesso o al ripristino degli ecosistemi;*
- gli interventi edilizi strettamente necessarie agli impianti di acquacoltura e, comunque, di utilizzazione produttiva del mare, degli stagni e dei fiumi;*
- gli interventi previsti nei piani di utilizzo dei litorali a condizione che le strutture a servizio della balneazione siano di facile rimozione e i parcheggi non comportino alterazione permanente e reversibile dello stato dei luoghi.*

È, inoltre, vietata ogni nuova edificazione:

- nella fascia di rispetto dei fiumi compresi in un apposito elenco approvato dalla Giunta regionale tra quelli iscritti negli elenchi di cui al T.U. delle disposizioni di legge sulle acque e impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775 (Testo unico delle disposizioni di legge sulla acque e impianti elettrici), fissata in 150 metri dagli argini o dalle sponde;*
- nella fascia di rispetto dei laghi naturali e degli invasi artificiali, con esclusione di quelli a scopo irriguo o zootecnico e delle vasche di raccolta, fissata in 300 metri dalla linea di battigia;*
- all'interno del perimetro delle zone umide incluse nell'elenco di cui al decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976 n. 448 (Esecuzione della convenzione relativa alle zone umide di importanza internazionale, soprattutto come habitat degli uccelli acquatici, firmata a Ramsar il 2 febbraio 1971);*
- nella fascia di rispetto delle lagune, degli stagni e delle zone umide diverse da quelle di cui alla lettera c), fissata in 150 metri dalla linea di battigia.*

Cantina Santa Maria la Palma – Alghero Società Cooperativa Agricola per azioni – Frazione S.Maria la Palma –
07040 S.MARIA LA PALMA

Tel. 079999008-079999044 Fax 079999058- E-Mail vinci@santamarialapalma.it – Partita Iva e cod. fisc. 00061210902
Iscrizione nel registro delle Imprese di Sassari n° SS0064 1161 – Pos. Commercio estero SS 000214- Rea 0032686
Iscritta all'albo delle cooperative a mutualità prevalente “A106576”



CANTINA SANTA MARIA LA PALMA

Dalla relazione predisposta per il Comitato Zonale Nurra, dei tecnici Geol. Manca Antonio Enrico e Ing. Giovanni Antonio Fadda, a cui si rimanda integralmente, emerge quello che tutti sapevano, ma nessuno aveva emendato/osservato, e cioè che il Canale Uruni/Oruni non è un fiume ma un canale artificiale di drenaggio che non sottende alcun bacino

Verificato che in detta zona ricadono le aziende di molti soci della nostra cooperativa (per una superficie vitate di oltre 110 ha).

Tenuto conto:

- che queste superfici rappresentano 1/6 del patrimonio vitato della Cooperativa;
- che non è più possibile la compravendita dei diritti di reimpianto;
- che la Cantina ha investito in nuovi prodotti (frizzanti e spumanti) che stanno avendo buoni riscontri sul mercato, e che possono garantire il futuro economico a molte aziende del territorio;
- che i terreni profondi di quelle zone (piana di Oruni), sono particolarmente vocate per queste nuove tipologie di prodotti;
- che la zona H3 non è considerata zona agricola e che (escluso l'ultimo bando) i finanziamenti regionali/europei sono consentiti solo nelle zone urbanistiche "agricole" (vuol dire che sui terreni H, non sono finanziate nuove costruzioni, impianti di irrigazione, impianti arborei, ma anche, poiché quella superficie non concorre alla dimensione aziendale, non sarà possibile neanche l'acquisto di macchinari ed attrezzature).

Considerato:

- Che uno scenario di questo tipo, provoca danni economici e sociali importanti (proprio il contrario delle finalità che stava perseguendo l'Amministrazione comunale di Alghero con l'adozione del "Programma di conservazione e valorizzazione dei beni paesaggistici della Bonifica di Alghero").
- Che nei prossimi mesi non saranno pubblicati nuovi bandi del PSR, in quanto non sono stati ancora istruiti i progetti del bando precedente e le risorse finanziarie destinate alla misura 4.1 non sono sufficienti per dare risposta a tutte le richieste pervenute.

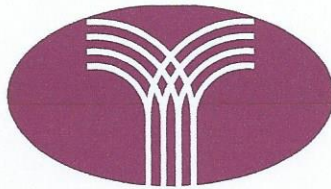
Il sottoscritto PRESIDENTE DELLA CANTINA SANTA MARIA LA PALMA, CHIEDE, a nome dei propri soci ricadenti nella zona H:

- 1) La sospensione degli effetti dell'adozione della proposta di variante al P.R.G. denominata "Programma di conservazione e valorizzazione dei beni paesaggistici della Bonifica di Alghero" adottato con delibera del Consiglio Comunale n°18 del 06/03/2017 Fin quando non verranno corretti gli errori presenti nel Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), Piano Stralcio Fasce Fluviali (PSFF) e Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA);
- 2) Mettere in atto tutte le forme di collaborazione con la Regione Autonoma della Sardegna, affinché in tempi brevi, si apportino le modifiche cartografiche e dei piani (P.A.I. – P.S.F.F. – P.G.R.A.) necessarie per una corretta pianificazione del territorio e di reale valorizzazione delle peculiarità agricole dello stesso.
- 3) Dopo gli adempimenti dei due punti precedenti, rielaborare il Programma di conservazione e valorizzazione dei beni paesaggistici della Bonifica di Alghero, per garantire la reale valorizzazione di tutto il territorio agricolo della bonifica.

NB: Per le osservazioni tecniche si rimanda alle osservazioni tecniche redatte dai tecnici Geol. Manca Antonio Enrico e Ing. Giovanni Antonio Fadda, per conto del Comitato Zonale Nurra.

Cantina Santa Maria la Palma – Alghero Società Cooperativa Agricola per azioni – Frazione S.Maria la Palma –
07040 S.MARIA LA PALMA

Tel. 079999008-079999044 Fax 079999058- E-Mail vini@santamarialapalma.it – Partita Iva e cod. fisc. 00061210902
Iscrizione nel registro delle Imprese di Sassari n° SS0064 1161 – Pos. Commercio estero SS 000214- Rea 0032686
Iscritta all'albo delle cooperative a mutualità prevalente "A106576"



CANTINA SANTA MARIA LA PALMA

2) Fabbricati strumentali e lotto minimo.

Le norme di riferimento sono contenute nell'art. 9 delle norme di attuazione, che recitano come segue:

Parametri urbanistici ed edilizi generali

Gli interventi si attuano nel rispetto dei seguenti parametri, salvo diverse disposizioni contenute nelle sottozone:

1. Fabbricati produttivi

a. per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali quali stalle, magazzini, silos, rimesse, capannoni per prima lavorazione, è previsto un indice fondiario di 0,20 mc/mq e una superficie minima d'intervento pari a 4 ha; nel caso di strutture destinate a coltivazioni in serra, il rapporto di copertura massimo di tali strutture non deve superare il 40% dell'area di pertinenza;

b. l'altezza massima dei nuovi fabbricati produttivi è di 6,5 mt., salvo edifici con specifiche tecniche che impongano differenti altezze (silos, fienili, ecc.) che per la loro specifica esigenza produttiva necessitano di un'altezza maggiore e che dovranno essere giustificate in fase progettuale;.....

Come detto in precedenza la maggior parte dei soci ha una superficie vitata intorno ai 2,00 ettari che gli consente una base di reddito importante. L'attuale situazione è consolidata è il frutto delle divisioni ereditarie dei poderi successive alla legge Gorla.

Molte delle nostre aziende, (è in corso una rilevazione dettagliata di tutti i soci), non hanno strutture aziendali adeguate per il ricovero delle attrezzature agricole, con danni per il deterioramento delle stesse.

Per la tipologia delle divisioni ereditarie e per il fatto che già all'assegnazione molti poderi erano stati strutturati con appezzamenti non contigui, è necessario trovare, per questa tipologia di costruzioni, parametri che consentano la realizzazione di strutture adeguate all'uso.

In particolare, con riferimento alla nuova legge urbanistica e a norme utilizzate in comuni vicini (Sassari) è necessario adottare lotti minimi inferiori (es. i tre ettari indicati dalla normativa) e la possibilità di raggiungere il lotto minimo con terreni di proprietà anche non contigui.

Pertanto, al fine di garantire la prosecuzione dell'attività agricola ai propri soci si propone la seguente osservazione:

- a) per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali quali stalle, magazzini, silos, rimesse, capannoni per prima lavorazione, è previsto un indice fondiario di 0,20 mc/mq e una superficie minima aziendale pari a 3 ha; La superficie minima di Ha 3,00 prevista per i suddetti interventi, può essere costituita da aree non contigue tra loro, fino ad un massimo di tre, purché di proprietà di una medesima impresa agricola, interne al solo Comune. La stessa superficie minima può essere raggiunta da lotti contigui ricadenti in comuni diversi, purché di proprietà di una medesima impresa agricola (aziende di corea). Si precisa che non costituiscono discontinuità le strade interne al lotto, gli espropri di parti di terreno per usi di pubblica utilità quali (condotte idriche, linee elettriche, fasce di frangivento di proprietà di laore ecc.); L'indice fondiario sarà calcolato sul solo lotto dove avviene la realizzazione del manufatto. Nel caso di strutture destinate a coltivazioni in serra, il rapporto di copertura massimo di tali strutture non deve superare il 40% dell'area di pertinenza;**

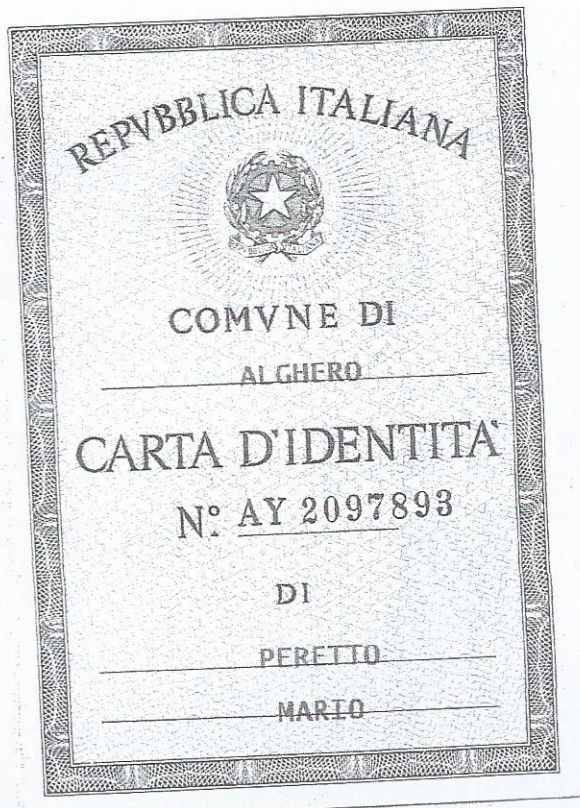
Si resta a disposizione di codesta Amministrazione Comunale per ricercare soluzioni di valorizzazione del territorio e delle imprese e delle persone che in questo territorio vivono e lavorano.

Cordiali Saluti

Il Presidente
Mario Peretto

Cantina Santa Maria la Palma – Alghero Società Cooperativa Agricola per azioni – Frazione S.Maria la Palma –
07040 S.MARIA LA PALMA

Tel. 079999008-079999044 Fax 079999058- E-Mail vin@cantinamariapalma.it – Partita Iva e cod. fisc. 00061210902
Iscrizione nel registro delle Imprese di Sassari n° SS0064 1161 – Pos. Commercio estero SS 000214- Rea 0032686
Iscritta all'albo delle cooperative a mutualità prevalente "A106576"



Cognome... **PERETTO**
Nome... **MARIO**
nato il... **16/06/1965**
(atto n. **10** P. **1** S. **A 1965**)
a... **ALGHERO** (SS)
Cittadinanza... **ITALIANA**
Residenza... **ALGHERO**
Via... **REGIONE SANTA MARIA LA PALMA**
Stato civile... **---**
Professione... **AGRONOMO**
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
Statura... **178**
Capelli... **BRIZZOLATI**
Occhi... **CASTANI**
Segni particolari... **NESSUNO**

Firma del titolare *Mario Peretto*
ALGHERO 25/11/2016
Impronta del dito **D'ORDINE DEL SINDACO**
indice sinistro **COLLABORATORE AMMINISTRATIVO**
ANTONIO ALFONSO