



TURISMO & AMBIENTE

Hotel di lusso sul mare, in Sardegna il piano di ampliamento scontenta tutti

Da Davide Madeddu a pagina 6



Investimenti. La Regione ha varato una deregulation ma molti Comuni non hanno strumenti urbanistici aggiornati. Nella foto, la spiaggia di Ramazzino in Costa Smeralda

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.



185509



Hotel di lusso al mare, il piano Sardegna debutta nel caos

Turismo. La Regione ha varato una deregulation degli investimenti, ma molti Comuni non hanno strumenti urbanistici aggiornati

Davide Madeddu

La Regione Sardegna ha varato giovedì una nuova legge per consentire l'ampliamento degli hotel lungo le coste. L'obiettivo è puntare su strutture a cinque stelle. E per chi decide di ristrutturare e riqualificare l'albergo in fascia costiera, seguendo i criteri dello standard più alto, c'è anche la possibilità di un incremento di volumetrie del 25% come prevede il dispositivo del Collegato alla Finanziaria approvato dal Consiglio regionale. Il dispositivo prevededepure tre direttrici che riguardano "la limitazione del consumo di suolo, il rispetto dell'ambiente, l'adeguamento dell'offerta turistica ai nuovi standard richiesti".

Il debutto del provvedimento però è nel caos per limiti amministrativi, gli imprenditori sono scontenti, gli ambientalisti minacciano battaglia. «Guardando agli ambienti costieri, solo 27 Comuni su quasi 110 hanno adeguato gli strumenti paesaggistici e ambientali (Puc e Ppr)» ha riconosciuto in aula l'assessore agli Enti Locali Aldo Salaris.

La nuova legge prevede che i Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al Piano Paesaggistico Regionale, «seguendo l'obiettivo di favorire la riqualificazione degli insediamenti costieri e il rafforzamento e la diversificazione dell'offerta turistica», possano recuperare il 25% della capacità volumetrica a suo tempo congelata dalla legge Salvacoste «sempre e solo mediante adeguamento del Puc al Ppr». C'è una novità: le volumetrie recuperate «devono essere destinate esclusivamente alla realizzazione di nuovi alberghi a 5 stelle o superiori purché localizzati oltre la fascia dei 300 metri dal mare, ridotta a 150 metri per le isole minori. In sostanza, tutti i Comuni che hanno raggiunto il 50%

per di volumetrie (come stabilito dalla Salvacoste), possono programmare il 25% del restante 50% fino a oggi inutilizzabile».

Il dispositivo, come sottolineato dall'assessore segna una discontinuità con il passato: «A differenza dell'offerta indiscriminata di volumetrie proposte in passato la previsione delle nuove strutture è contestualizzata in quanto subordinata alla dimostrazione del fabbisogno di ulteriori posti letto e alla verifica della compatibilità del carico sostenibile del litorale». C'è poi un altro aspetto. E riguarda l'esistente: l'incremento del 25% «può essere utilizzato per elevare lo standard qualitativo delle strutture ricettive già operative a prescindere dalla loro classificazione, fino a un massimo del 15% del volume realizzato dalla singola struttura in base al titolo abilitativo originario, senza aumento dei posti letto».

In questo secondo caso l'intervento è ammissibile a condizione che sia finalizzato alla «riqualificazione generale del complesso edilizio esistente e delle relative aree di pertinenza, senza incremento delle superfici impermeabili; in arretramento rispetto all'edificio preesistente e non verso il mare; nel rispetto del limite fondiario massimo e della dotazione degli spazi pubblici per le zone F». Condizione necessaria per l'applicazione, «l'adeguamento del Piano urbanistico comunale al Piano paesaggistico regionale».

Per Salvatore Corrias, consigliere regionale di opposizione (Pd) e in passato sindaco di Baunei «piuttosto che portare avanti la politica del saccheggio, bene avrebbe fatto questa giunta a intensificare l'interlocuzione con i comuni che ancora non hanno un Puc adeguato al Ppr». Perplesso Marco Piras, architetto esperto di urbanistica secondo cui «un incremento delle volumetrie aggrava il ca-

rico urbanistico e antropico». Il passaggio dei progetti resterà sempre in capo ai Comuni che dovranno poi istruire le pratiche e seguire le procedure da portare avanti per l'approvazione con gli eventuali controlli anche sul campo. Ma non tutti i Comuni sono attrezzati.

Per Federico Miscali, presidente dell'Ordine degli ingegneri di Cagliari il problema è a monte. «Questo provvedimento va a scontrarsi con il fatto che la normativa di settore è datata e obsoleta - dice -. Vi è la necessità di una legge urbanistica che permetta di sciogliere tutti i nodi».

Bene l'idea di «puntare in alto» ma non nasconde le perplessità sull'intero sistema Paolo Manca, presidente di Federalberghi Sardegna. «Va bene riqualificare le strutture puntando in alto - dice - ma, attorno alle norme ci sono tanti cavilli che scoraggiano chiunque. Perché, è bene sottolinearlo, oltre alla norma servono imprenditori disposti a investire e rischiare. Questa misura dovrebbe essere accompagnata da uno snellimento burocratico. Può capitare che uno presenta un progetto costato centinaia di migliaia di euro e poi stoppato in conferenza di servizi». Infine gli ambientalisti annunciano battaglia. «Non appena la norma sarà pubblicata sul Bollettino regionale Buras - dice Stefano Deliperi, presidente del Gruppo di intervento giuridico - faremo istanza al Governo perché faccia ricorso alla Corte Costituzionale sia per questo aspetto sia per la norma del taglio di oltre 1500 ettari del parco di Gurruturu Mannu. La storia dell'aumento volumetrico è una regola già approvata in passato e cassata dalla Corte Costituzionale».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Gli albergatori temono i rischi di una situazione burocratica intricata. Possibile lo stop da parte del Governo

RIUTILIZZO DELLE MINIERE

Via libera dalla Regione Sardegna alla concessione in comodato d'uso gratuito per le pertinenze del sito minerario Sos Enathos al

Comune di Lula, in provincia di Nuoro. A Igea Spa sono state indirizzate le direttive per il trasferimento in comodato d'uso gratuito della gestione a fini turistici

museali di archeologia industriale e integrati con tutto il territorio comunale a servizio dell'intera Regione, delle pertinenze minerarie del sito di Sos Enathos.



Aree costiere. Una veduta del litorale nei dintorni di Cagliari

I PUNTI CHIAVE

- Tre le direttrici seguite: limitazione dell'uso del suolo, rispetto **ambiente** e adeguamento dell'offerta turistica agli standard.
- Solo 27 dei 110 comuni costieri posso applicare la norma perché hanno il Puc adeguato al Ppr.
- I comuni possono recuperare il 25% della capacità volumetrica a suo tempo congelata dalla normativa salvacoste (mediante adeguamento del Puc al Ppr).
- Le volumetrie devono essere destinate esclusivamente alla realizzazione di nuovi alberghi a 5 stelle o superiori purché localizzati oltre la fascia dei 300 metri dal mare, ridotta a 150 metri per le isole minori.
- L'incremento del 25% delle strutture esistenti può essere utilizzato per elevare lo standard

qualitativo delle strutture ricettive già operative a prescindere dalla loro classificazione, fino a un massimo del 15% del volume realizzato senza aumento dei posti letto.

- Previsto il riuso a fini abitativi e il recupero di sottotetti, piani pilotis, seminterrati e locali a piano terra a patto che siano situati in zone non a rischio. Consentita la realizzazione di soppalchi e l'ampliamento volumetrico fino a 120 metri cubi per adeguare gli spazi destinati a persone diversamente abili con gravi patologie (non è previsto il cambio di destinazione d'uso). Per allungare la stagione turistica è consentita la chiusura di verande per 240 giorni l'anno per le strutture ricettive.