



L'opinione

Considerazioni su sviluppo turistico e norme urbanistiche.

*Turismo e norme paesaggistiche: "sostenibilità" non significa impedire nuovi incrementi volumetrici. Ogni caso va analizzato affinché l'industria ricettiva cresca di pari passo alla tutela ambientale e culturale del territorio – Di Giuseppe Melis, esperto di marketing.*

Sostenibilità non fa rima con "non tocchis nudda". Certe volte è così, ma non può essere un dogma. Scrivo questo perché la tendenza a radicalizzare le posizioni non mi è mai piaciuta così come non mi piace la tendenza a "marchiare" negativamente o positivamente ciò che si fa solo in nome di "appartenenze" o "schieramenti".

Il Piano paesaggistico voluto da Soru è stato senza ombra di dubbio uno strumento indispensabile per porre freno alla violenza cementificatrice, antiestetica, anonima e per nulla legata alle radici di questa terra perpetrata sul territorio nazionale sardo tra gli anni '60 e '90 del secolo scorso.

Ovviamente, come tutti i provvedimenti era ed è migliorabile e questo Disegno di legge va in quella direzione. Ovviamente una legge detta principi e regole generali che poi vanno applicate caso per caso. Mi spiego, io sono certo per la sostenibilità secondo quanto indicato dalle Nazioni Unite che detta principi ben precisi, e questo significa, soprattutto per noi sardi, dire basta al consumo indiscriminato del territorio. Per cui prima di autorizzare nuove lottizzazioni bisogna pensarci bene e, soprattutto, verificare che non vi siano aree da recuperare, da rinnovare, da riqualificare. Per fare due esempi: la lottizzazione de Su Stangioni va nella direzione di consumare nuovo terreno, in un'area che invece era agricola in pieno Campidano, vicino Cagliari. Eppure a Cagliari ci sono tanti edifici e quartieri da riqualificare, spesso vuoti, ecc. Che fare? Personalmente io sono contrario a questa lottizzazione.

Altro esempio: pensiamo all'insediamento della IVI nella marina di Torregrande vicino Oristano. Quello è un sito degradato dove insisteva un deposito di carburanti. Che fare? Per quanto mi riguarda, anche se questo sito sta sulla battigia, il buon senso (e le regole legislative dovrebbero accompagnare questo) suggerisce che un recupero ad una fruizione turistica è operazione intelligente. Ergo, io concederei senza problemi l'autorizzazione alla trasformazione dei manufatti esistenti in struttura alberghiera, secondo un piano di impresa che ne dimostri la sostenibilità e la fattibilità, dopo aver eseguito tutte le opere di bonifica (peraltro in corso). E sono d'accordo anche per fare il campo di golf, giusto per essere chiari.

Tutto questo per dire che anche gli incrementi volumetrici non vanno demonizzati, vanno analizzati, argomentati, spiegati e resi compatibili con alcuni principi quali appunto la sostenibilità ambientale, sociale ed economica secondo quanto suggerisce

Sa Natzione

l'ONU, ma personalmente, anche nel rispetto della sostenibilità "identitaria", quella cioè che rende riconoscibili i luoghi grazie al legame con le risorse ambientali, storiche e culturali degli stessi. Io quando vado in Baviera, o in Umbria, o in Toscana o in Provenza, ne riconosco i luoghi anche grazie alle caratteristiche urbanistico costruttive adottate. E non significa che siano edifici "antichi", possono anche essere moderni ma chi li progetta ha cura per reinterpretare in chiave moderna materiali, forme, colori, ecc che conservano un legame col passato. La creatività di chi progetta, in altre parole, non è e non dovrebbe essere fine a se stessa. Nessun progettista deve o dovrebbe sentirsi "castrato" nel leggere queste considerazioni, perché il valore da lui creato non può essere fine a se stesso, ma deve essere riconosciuto dal contesto nel quale egli impianta la sua opera dell'ingegno.

Ciò detto, un aumento di volumetrie ha sicuramente l'effetto per la singola impresa alberghiera di ampliare il numero delle stanze vendibili o i servizi che possono essere offerti ai propri clienti. Per cui c'è una correlazione tra questo intervento e le scelte strategiche di miglioramento dell'efficienza aziendale, benché questo non sia affatto né automatico né scontato. Eviterei invece di scrivere nel disegno di legge il richiamo alla cosiddetta "destagionalizzazione" dei flussi turistici perché è una affermazione "a-scientifica" che non fa bene a chi vuole governare in trasparenza e nell'interesse collettivo. La letteratura di marketing turistico, infatti, da tempo ha evidenziato come le determinanti dell'attrattività e della capacità competitiva di un territorio dipende da un insieme di fattori che, combinati tra loro in modo armonico secondo una visione ben precisa, può incidere per intercettare l'interesse di flussi di domanda le cui caratteristiche in termini di comportamento di acquisto e consumo sono mutevoli e sempre più informate a richiedere esperienze di qualità. Come ben sanno coloro che operano in questo campo la capacità di far venire gente in periodi diversi da quelli in cui fino ad ora si concentra la maggior parte delle persone che viene in Sardegna non risiede nell'indurre a venire in periodi diversi coloro che per abitudine o per organizzazione della propria esistenza decide di farsi le proprie vacanze nel periodo estivo. Il problema è di segmentare la domanda di persone che viaggiano (che a livello mondiale a superato 1,1 miliardi di persone) per individuare coloro che possono essere interessati a venire da noi anche in mesi in cui normalmente non viaggiano gli italiani e magari vivono in contesti climaticamente disagiati rispetto al nostro cliché, se avessimo cose interessanti e di qualità da offrire (e le abbiamo sia ben chiaro) organizzate in modo adeguato, allora ecco che potremmo avere flussi di persone che vengono anche nei mesi di marzo, aprile e maggio, novembre e dicembre.

A titolo sempre di esempio si consideri che la Sartiglia di Oristano, che si tiene a febbraio, riesce ad attrarre persone provenienti da diverse parti d'Italia, d'Europa e anche oltre. Questo per dire che se si lavora bene.. si può fare. E questo non è un problema di volumetrie.

Questo è il testo dell'articolo Art. 31 del Disegno di Legge intitolato "Incrementi volumetrici per interventi di riqualificazione e miglioramento della qualità architettonica degli edifici a destinazione turistico ricettiva":

1. Al fine di migliorare qualitativamente l'offerta ricettiva sono consentiti interventi di ristrutturazione, anche con incremento volumetrico, delle strutture destinate all'esercizio di attività turistico-ricettive. Gli interventi possono essere attuati anche mediante demolizione e ricostruzione e gli incrementi volumetrici possono determinare la realizzazione di corpi di fabbrica separati.
2. Gli interventi di cui al comma 1 possono riguardare anche le strutture localizzate

nei 300 metri dalla linea di battigia marina, ridotti a 150 metri nelle isole minori.

3. Gli eventuali incrementi volumetrici:

a) sono ammessi, anche in deroga ai parametri e agli indici previsti dagli strumenti urbanistici, nella percentuale massima del 25 per cento dei volumi legittimamente esistenti;

b) sono computati ai fini della pianificazione delle volumetrie realizzabili per il soddisfacimento del fabbisogno di ricettività alberghiera ed extra-alberghiera, con le modalità previste dall'Allegato A;

c) si sviluppano oltre la fascia delimitata dalla linea di battigia marina e dalla linea, ad essa parallela, passante per lo spigolo del corpo di fabbrica appartenente alla struttura turistico-ricettiva più vicino alla linea di battigia marina;

d) si sviluppano nella porzione del lotto più distante dalla linea di battigia marina e, ove possibile, oltre i 300 metri dalla linea di battigia marina.

4. L'istanza è accompagnata da un piano d'impresa, asseverato da professionista abilitato, nel quale si dia dimostrazione della funzionalità dell'incremento alla destagionalizzazione dei flussi turistici o all'accrescimento della potenzialità turistiche ed attrattive delle strutture ricettive, con riferimento alla crescita dei flussi turistici, al tasso medio di permanenza del turista o all'incremento della spesa pro-capite in attività di fruizione delle attrattività del territorio.

5. Gli interventi contribuiscono al raggiungimento degli obiettivi di un sistema turistico-ricettivo sostenibile, secondo gli indirizzi del Programma per l'Ambiente delle Nazioni Unite (UNEP), 'Making Tourism More Sustainable – A Guide for Policy Makers', Parigi 2005.

6. Possono usufruire degli incrementi volumetrici previsti nel comma 1 anche le strutture turistico-ricettive che abbiano già usufruito degli incrementi previsti dall'articolo 10 bis della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45 (Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale), e successive modifiche ed integrazioni.

7. Possono usufruire degli incrementi volumetrici previsti nel comma 1 anche le strutture turistico-ricettive che abbiano già usufruito degli incrementi previsti dal capo I e dall'articolo 13, comma 1, lettera e) della legge regionale 23 ottobre 2009, n. 4 (Disposizioni straordinarie per il sostegno dell'economia mediante il rilancio del settore edilizio e per la promozione di interventi e programmi di valenza strategica per lo sviluppo), dall'articolo 31 della legge regionale 23 aprile 2015, n. 8 (Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio), unicamente fino al concorrere del 25 per cento del volume originario, esistente alla data dell'ampliamento in deroga.

*19-03-17.*