

FAQ SUL DISEGNO DI LEGGE GOVERNO DEL TERRITORIO

Il disegno di legge di Governo del territorio è in discussione alla Commissione Urbanistica del Consiglio regionale. Pubblichiamo alcune delle domande più frequenti che abbiamo ricevuto negli ultimi sei mesi su questa materia e le relative risposte, nella speranza di fare chiarezza sui punti più dibattuti.

1. Il Disegno di Legge sul Governo del Territorio permette la cementificazione delle coste?

No. Le coste non saranno prese d'assalto dal cemento. La Giunta Pigliaru ha a cuore la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio, che erano e restano beni da tutelare. La nuova legge di Governo del territorio si sforza di trovare un equilibrio tra l'indispensabile tutela di questi beni e le esigenze dello sviluppo economico. Nel disegno di legge **non è consentita alcuna nuova struttura nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia.**

È invece consentito l'ampliamento delle strutture ricettive esistenti, nella stragrande maggioranza dei casi obsolete rispetto agli standard attuali, con l'assoluta esclusione delle case. Se un albergo ha una struttura obsoleta che ha necessità di interventi per essere competitivo sul mercato, la norma gli consente di adeguarla: non ha senso, anche in termini di tutela dell'ambiente e del paesaggio, mantenere lo status quo di strutture che, per la loro obsolescenza, tenderanno sempre più a essere abbandonate costituendo dei reliquati inutili, impattanti e non funzionali.

2. La fascia dei 300 metri dalla linea di battigia è area di tutela integrale del Piano Paesaggistico Regionale che il disegno di legge della Giunta sta violando permettendo di realizzarvi strutture ricettive?

No, sui 300 metri il disegno di legge non introduce nulla che non fosse già previsto precedentemente. La possibilità di adeguamento delle strutture esistenti nella fascia dei 300 metri attraverso incremento volumetrico è prevista sin dal 1993 dalla lettera h) comma 2 dell'art.10 bis della L.R.45, che consente gli incrementi volumetrici del 25% degli insediamenti turistici già esistenti in quella fascia.

Il PPR ha ripreso tale possibilità in caso di PUC adeguato al PPR, o assoggettandola alla procedura di intesa e per un termine temporale limitato a dodici mesi dall'approvazione del PPR. Tale termine non è perentorio, tant'è vero che fu prorogato e che intese in tal senso furono sottoscritte ben al di là di tale termine, anche durante la legislatura che introdusse il PPR.

Il punto è, però, che tale termine avrebbe dovuto coincidere con il pari termine di dodici mesi concesso ai Comuni per gli adeguamenti dei PUC al PPR. Tutti sappiamo che in realtà sono stati - o sono ancora - necessari lunghi anni per tali adeguamenti e sarebbe offensivo, nei confronti degli amministratori locali più virtuosi e attenti alla tutela, sostenere che le lungaggini siano state causate sempre e comunque dalla loro cattiva volontà e non da difficoltà oggettive.

Fino al 2009 (quindi ben oltre il limite di 12 mesi indicato dall'art.20 del PPR) le intese approvate per incremento volumetrico di strutture ricettive sono state 46, per un volume di circa 205.000 metri cubi.

È dunque evidente la volontà della norma del PPR di dare continuità, tra il periodo dell'intesa e l'adeguamento dei PUC, alla possibilità di interventi che lo stesso art.90 comma 1 riteneva "necessari per elevare la qualità dell'offerta turistica e favorire l'allargamento della stagionalità".

L'oggettivo protrarsi dei tempi di adeguamento dei PUC al PPR ha creato un lungo vuoto legislativo, che ad alcuni è stato concesso superare, e che la proposta di legge intende colmare sia per un elementare principio di perequazione e per sottrarlo alla discrezionalità dell'intesa, sia per consentire il miglioramento dell'offerta, indirizzo esplicito dell'art.90 del PPR.

Infine, è utile ricordare che il PPR vigente non fa distinzione tra fascia costiera (come delimitata nella sua cartografia) e fascia dei 300 metri. L'integrale conservazione della fascia dei 300 metri prevista in origine fu cassata dal TAR già dal 2007, conservando ed estendendo a tutta la fascia costiera (come indicata nella cartografia e estesa per chilometri) il carattere di bene paesaggistico assoggettato a vincoli precisi ma non a generica inedificabilità.

3. È vero che il disegno di legge consente il cumulo dell'incremento volumetrico con quello già ottenuto con il Piano Casa della Giunta Cappellacci, consentendo in pratica il raddoppio del volume?

Non è vero, come evidente dal comma 7 dell'art.31 del testo proposto: *"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, dall'articolo 31 della legge regionale n. 8 del 2015, unicamente fino al concorrere del 25 % del volume originario esistente alla data dell'ampliamento in deroga."*

In pratica, chi avesse già utilizzato, per esempio, il 10% della possibilità di incremento con il Piano Casa, disporrà ancora del 15%; chi lo avesse già utilizzato al 25%, non potrà ampliare ulteriormente. Il 'volume originario', tanto per il PPR che per la nuova norma, è quello legittimamente autorizzato al netto degli incrementi Piano Casa.

4. Se l'incremento per piccole e medie strutture può essere una volumetria ragionevole, cosa accade per le grandi strutture?

La fase presente di discussione del disegno di legge consente proprio questo genere di ragionamenti e affinamenti. Effettivamente, incrementi generalizzati che non tengano conto della misura del volume originario può portare, nel caso delle grandi e grandissime strutture – ammesso che non abbiano già utilizzato a loro tempo la possibilità degli incrementi – a risultati che stravolgono la ratio della norma.

Sono già allo studio affinamenti della norma per evitare che questo avvenga, introducendo tanto un limite volumetrico agli incrementi, calcolato su una dotazione standard di nuovi servizi e/o posti letto, quanto un limite volumetrico alle strutture che possono usufruire di questa possibilità.

Alle strutture che dispongono già di una grande volumetria e un grande numero di posti letto potrebbe essere consentita la riconversione di quote volumetriche esistenti da destinarsi a servizi o alla rimodulazione dei posti letto secondo standard più adeguati.

5. Con la scusa dello sviluppo del turismo, il ddl permette la costruzione di milioni di metri cubi di cemento che faranno gli interessi dei grandi gruppi del mattone?

No. È convinzione generale, e degli stessi operatori, che lo sviluppo turistico sardo non possa puntare su un'offerta di massa ma abbia come condizione irrinunciabile il mantenimento dei valori paesaggistici e ambientali che fanno della Sardegna una eccellenza mondiale. L'obiettivo degli incrementi ammessi dal disegno di legge di Governo del territorio non è aumentare la quantità di un'offerta di bassa qualità, ma al contrario mantenere, o addirittura diminuire, la quantità per aumentare la qualità del servizio offerto e, di conseguenza, anche reddito e occupazione.

6. È vero che il disegno di legge riesce in ciò che neanche al governo di centrodestra era riuscito, ovvero distruggere il PPR?

Non è vero. Al contrario, il disegno di legge conferma tutti i principi del PPR. Le stesse norme che hanno istituito il PPR prevedono procedure per il suo adeguamento e a quelle si fa riferimento, oltre alla semplificazione delle procedure di elaborazione, verifica e approvazione degli strumenti urbanistici.

In materia paesaggistica, infatti, resta l'obbligo della copianificazione degli interventi tra Regione e Ministero dei Beni culturali, Ambientali e del Turismo, che rendono impossibile un suo aggiramento.

7. È vero che questa riforma ci porta indietro di 15 anni, quando la Sardegna era terra di conquista dei peggiori speculatori della penisola, e che è un regalo per i grandi gruppi stranieri?

La Sardegna, come ogni altro territorio, cerca di attrarre investimenti mirati allo sviluppo sociale ed economico, ammessi anche dall'art.133 del Codice Urbani. Ciò nel pieno rispetto dell'ambiente e del paesaggio, grandi e preziosi valori della Sardegna.

In tal senso, le misure di prevenzione e i filtri sono molteplici: i grandi programmi che verranno proposti in sede comunale o intercomunale dovranno essere preliminarmente vagliati a livello strategico, per verificare la rispondenza ai criteri stabiliti dai Programmi di sostenibilità ambientale delle Nazioni Unite, i quali prevedono il coinvolgimento dell'intero sistema economico locale, il rispetto dei valori tradizionali, la sostenibilità nel tempo del programma.

Solo in questo caso sarà possibile avviare la fase di approvazione e gli indispensabili "filtri" di selezione, come le VIA, le VAS, le VINCA e i Piani di assetto idrogeologico.

8. E le zone agricole? Saranno invase dal cemento? Avete portato da 3 ettari a un ettaro il lotto minimo per poter edificare?

Le zone rurali saranno valorizzate soltanto in funzione della produzione agricola. Il disegno di legge punta alla riduzione del consumo del suolo, ne privilegia il riuso e la valorizzazione. Non si parla più di un lotto minimo uguale per ogni tipologia di coltivazione, ma di un lotto minimo funzionale (da un minimo di un ettaro a un massimo di 30 ettari) che terrà conto dell'utilizzo agricolo e della vocazione. I parametri oggettivi da applicare sono stati studiati dalla Regione in collaborazione con le Facoltà di Agraria e Veterinaria dell'Università di Sassari e con le Associazioni di categoria, e sono comunque aperti alla discussione e al confronto.