



CONSIDERAZIONI SUL PUC DEL COMUNE DI SINISCOLA

**IL PUC di Siniscola è coerente con le disposizioni del PPR e caratterizzato da linee programmatiche generali di riequilibrio urbanistico e valorizzazione in particolare del sistema ambientale di Berchida-Capo Comino.
Da rivedere alcuni degli interventi previsti a S. Lucia.**

La Legambiente ha esaminato il PUC di Siniscola nelle sue linee di programmazione generale e particolare. L'attività del Comune si iscrive nell'adeguamento alle nuove disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale. **E' particolarmente rimarchevole che in un quadro di generale rallentamento dell'attività pianificatoria dei comuni della Sardegna, il Comune di Siniscola abbia approvato il proprio PUC e contestualmente anche il PUL (piano di utilizzo del litorale).**

Il Comune di Siniscola ha un territorio vastissimo e composto sia da una fascia costiera, estesa per oltre 30 Km, che dal complesso montuoso di Monte Albo.

L'attuale amministrazione comunale eredita una impostazione urbanistica dettata dal precedente piano regolatore redatto secondo le direttive che a suo tempo hanno preceduto la pianificazione paesaggistica, così come avviata dai PPT del 1993 e successivamente aggiornata dal PPR del 2006. Si trattava di un piano regolatore che prevedeva una espansione di milioni di metri cubi.

Nel PUC approvato recentemente dal consiglio comunale vengono compiute invece delle linee programmatiche di riequilibrio urbanistico. **Si da atto alla amministrazione comunale che con coraggio ha applicato delle scelte in coerenza con le linee direttrici del PPR.** L'esame condotto dalla nostra associazione ci porta ad osservazioni articolate sia di carattere generale che suddivise per comparto.

OSSERVAZIONI DI CARATTERE GENERALE

In particolare sono da rimarcare come elementi positivi :

- IL PUC assume in tutti i suoi aspetti **la riduzione del 50% delle volumetrie** nelle zone F e contiene indicazioni perché sia applicata in tutti i comparti, dove si registra perciò una diminuzione generale media degli indici di costruzione pari a circa il 50 % di quelli contenuti nel P.R.G. precedente;
- E' condivisibile l'obiettivo di **riduzione generalizzata della densità edilizia** da conseguire con il contenimento delle previsioni di volumetria nel centro urbano con indici di costruzione fortemente ridotti e variabili nei diversi isolati, funzionali a conservare il valore medio esistente .
- Per quanto riguarda i seminterrati viene ribadita la loro non abitabilità e si registra la novità che per le nuove costruzioni la loro realizzazione si può contemplare solamente a condizione che sia garantito il deflusso naturale delle acque.

- Le previsioni di espansione edilizia secondo le indicazioni del PPR sono indirizzate al **completamento dei nuclei esistenti**. Si tratta di una misura positiva perché in tal modo viene bloccata la proliferazione di nuovi aggregati e la dispersione di costruzioni nel territorio.
- L'ampliamento contenuto della Zona Industriale, appare congruo, visto il numero ancora disponibile di lotti già attrezzati;
- Per le aree interessate da costruzioni abusive, suscettibili di sanatoria, si procederà correttamente alla redazione dei piani di risanamento ricavando gli standard urbanistici all'interno delle aree compromesse;
- Nelle aree di interesse ambientale classificate quali **SIC viene rafforzato l'indirizzo della loro salvaguardia**.

OSSERVAZIONI PER COMPARTO

• SISTEMA AMBIENTALE

- E' degna di nota l'indicazione precisa per la salvaguardia e valorizzazione naturalistica delle aree di interesse ambientale sia nelle zone costiere intorno a Capo Comino che nel complesso del Monte Albo. **E' importante l'indicazione di voler realizzare un grande parco nell'area di Berchida**. Per conseguire l'obiettivo della tutela è **prevista l'eliminazione della totalità delle volumetrie previste nel vecchio piano**, in particolare per tutta l'area costiera che da Capo Comino si sviluppa fino a Bidderosa, comprendente anche le zone di grande pregio ambientale di Berchida e Capo Comino. Per tali volumetrie è prevista la **delocalizzazione** in un'area destinata allo scopo dalla Amministrazione comunale e indicata dallo stesso strumento urbanistico a monte della SS 125.
- **E' da segnalare come una positiva novità l'indicazione di voler tutelare il sistema ambientale formato dal Rio di Siniscola**.
- Nella fascia pedemontana e montana del Monte Albo sarà rafforzata la vocazione naturale del territorio.

• LA CALETTA

- Nell'area di La Caletta viene individuata una ipotesi di recupero e sistemazione del canale Vivarelli che dovrebbe interagire con il sistema urbano attraverso una darsena.
- Le aree con destinazione a ricettività alberghiera sono state ridotte rispetto alle precedenti disposizioni ed opportunamente delimitate.
- Per quanto riguarda il porto di La Caletta viene giustamente **consolidata la prospettiva di realizzazione di un porto turistico**, accantonando anche formalmente l'ipotesi di un suo ampliamento per la trasformazione in un porto passeggeri.
- Nell'area litoranea compresa tra La Caletta e S.Lucia il PUC **prevede la interruzione della strada litoranea esistente tra le due borgate** e molto prossima alla lunga spiaggia compresa tra la Caletta e S.Lucia. Il comune ha fatto questa scelta con l'obiettivo di valorizzazione unitaria ambientale della zona umida intorno al Rio di Siniscola e declassare l'attuale strada per destinarla solo per la funzione balneare. **Si tratta certamente di un intervento coraggioso e propedeutico alla valorizzazione naturalistica di tutto il sistema costiero**.

- SANTA LUCIA

Per quanto riguarda la borgata di S. Lucia, si prende atto che l'attuale amministrazione comunale si trova a far fronte a decisioni delle precedenti amministrazioni, che avevano comportato tra l'altro la vendita ai privati dei terreni comunali sulla strada lungomare. Inoltre era stato adottato un piano particolareggiato per la borgata, approvato a larga maggioranza dal consiglio comunale, che prevedeva uno sviluppo alberghiero significativo. E' comprensibile la tendenza a promuovere lo sviluppo delle strutture alberghiere sulla costa ma dovrebbe avvenire coerentemente al contesto e nel **rispetto rigoroso dei principi di compatibilità paesistico-ambientale**. Si deve considerare che l'estesa pineta è il risultato di una grande operazione degli anni '40 funzionale a fissare l'imponente sistema dunale litoraneo che per sua natura costituisce una struttura abbastanza fragile. E' indubbio che l'attuale carico antropico, nell'area dei campeggi di S.Lucia, rischia di compromettere la conservazione di quella pineta, che avendo raggiunto la sua maturità richiede interventi per favorire la rinnovazione. Il PUC deve quindi essere lo strumento idoneo per ridisegnare e riequilibrare la fruizione di quella pineta migliorandone la struttura e la composizione.

Per quanto riguarda le indicazioni contenute nel PUC, si possono formulare le seguenti osservazioni:

1. All'interno delle estese aree private comprese tra la pineta comunale e la SS 125 sembra accettabile la indicazione di prevedere **solo la destinazione alberghiera e non quella residenziale**.
2. Nell'area comunale dove è attualmente ubicato il campeggio La Mandragola è prevista la riconversione da campeggio a struttura alberghiera di categoria elevata con una volumetria di 11000 metri cubi e la realizzazione di una strada di servizio. Senza entrare nel merito della scelta di trasformazione da campeggio ad albergo ma analizzando l'intervento dal punto di vista ambientale, **la trasformazione di categoria ricettiva è ammissibile a patto di sottoporre a rigorosa valutazione di impatto ambientale le diverse tipologie costruttive realizzabili**.
In ogni caso deve essere garantito che tale insediamento alberghiero e la strada debbano inserirsi organicamente nella pineta cercando di non alterarne la continuità e conseguentemente il suo contributo alla tutela del sistema dunale.
3. Per quanto riguarda la struttura alberghiera della via compresa tra la fontanella di Via dei Pini e spiaggia lontana, conseguente alla cessione del terreno da parte dell'amministrazione comunale ad un privato e con progetto approvato, si ritiene opportuno che la struttura debba essere realizzata con tipologia coerente con il contesto in cui si inserisce. Per cui la struttura alberghiera prevista dovrebbe **rispettare le tipologie caratteristiche originarie del villaggio e in particolare degli edifici limitrofi**.
4. Sulla fascia costiera retrostante il villaggio pescatori dove attualmente inizia la fascia pinetata è prevista una struttura alberghiera pubblica (già compresa nel piano particolareggiato) di categoria media (tre stelle) con annessa zona destinata a parcheggi. Per tale struttura alberghiera è prevista una volumetria di 16.000 metri cubi a fronte di una capacità ricettiva di circa 200 posti letto.

Riteniamo che la realizzazione di tale struttura alberghiera avrebbe la connotazione di un **blocco costruttivo difforme dalla tipologia caratteristica di S. Lucia ed eccessivamente impattante sul sistema ambientale dominante**. Si dovrebbe evitare la previsione di strutture alberghiere nell'estremità del villaggio, sia per salvaguardare uno dei tratti più suggestivi, ora in parte degradato della pineta, sia per non creare la convergenza di un rilevante traffico veicolare che metterebbe in crisi il fragile assetto urbano della borgata. Si deve inoltre considerare che tale struttura, seppure già inserita nel piano particolareggiato, altererebbe la fisionomia tipica della borgata che ne rappresenta la principale attrattiva.

Per tali considerazioni esprimiamo la nostra contrarietà alla previsione di tale struttura alberghiera.

In coerenza con le scelte di carattere generale la borgata di S. Lucia dovrebbe essere salvaguardata nella sua caratteristica di borgo marino mediterraneo. Dovrebbe essere riqualificata la transizione con il sistema dunale.

5. **VIABILITA'**: Per eliminare l'effetto "imbuto" di S. Lucia dove la strada di ingresso è anche di uscita, sarebbe utile prevedere dei parcheggi di testata nel bivio d'ingresso dalla SS 125. **E' condivisibile la prospettiva contenuta nel PUC di pedonalizzare il fronte mare.** Sarebbe opportuno eliminare il transito dei veicoli lungo la costa verso la "*spiaggia dei confetti*".

CONCLUSIONI

Seppure condizionata da una pesante eredità in termini di previsioni volumetriche **l'amministrazione comunale ha scelto con convinzione l'adeguamento alle regole del PPR, nella consapevolezza che un sistema urbanistico più equilibrato determina un assetto sociale ed economico con prospettive lungimiranti per il futuro. Infatti si da atto che la tutela e valorizzazione di tutto il sistema ambientale costiero (Capo Comino, Berchida, Rio di Siniscola) e montano del Montalbo viene individuata come asse strategico della nuova pianificazione.**

L'impostazione generale che sottende il PUC dovrebbe vedere in S. Lucia una conferma importante con la riaffermazione, a nostro parere, delle caratteristiche originarie della borgata e la risistemazione complessiva della pineta. **Invece riscontriamo una contraddizione, laddove è prevista la realizzazione di una struttura alberghiera, al margine della borgata oltre il villaggio pescatori, che rischia di connotare negativamente una positiva pianificazione.**

Pertanto chiediamo alla Amministrazione Comunale, al fine di far emergere il valore positivo generale delle scelte contenute nel PUC, la revisione delle indicazioni contraddittorie sopracitate per S. Lucia. In tal modo è possibile pervenire ad una sistemazione generale, con l'esaltazione del valore tipologico della borgata unita alla riqualificazione e potenziamento del contesto ambientale, che potrebbe, a parere della Legambiente, diventare l'elemento distintivo e caratterizzante di tutta la impostazione del PUC.

Cagliari, 3 novembre 2009

Per Legambiente Sardegna
Il Presidente Regionale
Vincenzo Tiana

