



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

DELIBERAZIONE N. 5/13 DEL 11.02.2020

Oggetto: Dichiarazione, ai sensi dell'articolo 20-bis, comma 2, della legge regionale n. 45 del 1989, di preminente interesse generale e di rilevanza regionale dell'intervento proposto dal Comune di Masainas e finalizzato alla realizzazione del Borgo del Benessere.

L'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica rappresenta che il Comune di Masainas, con nota prot. n. 24/gab del 7 gennaio 2020, ha comunicato che con la deliberazione n. 36 del 11 dicembre 2019 il Consiglio comunale ha dichiarato il pubblico interesse della "proposta per la realizzazione del progetto denominato Borgo del Benessere", presentata dalla Onlus Ageing Society – Osservatorio Terza Età, Roma.

L'intervento consiste nella realizzazione, nell'ambito del territorio del Comune di Masainas, a ridosso del centro abitato, di un complesso edilizio dedicato alla terza età e sarà, per questo motivo, caratterizzato da un innovativo sistema di accoglienza e ricezione dove si combinano aspetti edilizi e tecnologici (accessibilità, comfort, sicurezza, domotica, eco-sostenibilità e risparmio energetico) e aspetti sanitari e sociali (cura e assistenza, servizi culturali e di intrattenimento, socializzazione), secondo la filosofia dell'"invecchiamento attivo", il tutto in correlazione con le locali componenti naturali, paesaggistiche e culturali.

Il complesso, di circa 220.000 mc, dovrebbe svilupparsi su terreni prevalentemente di proprietà privata (circa 56 Ha in zona urbanistica agricola "E") ed è costituito da strutture turistico-alberghiere (Hotel 4/5 stelle, casa per anziani), agro-turistiche, socio-sanitarie (centro fisioterapia, poliambulatorio), commerciali (mercato), sportive (campi da tennis, calcetto, basket, pallavolo, piscina, golf, ippica), ricreativo-culturali (sala conferenze, cinema, teatro, centro congressi e didattico), una fattoria sociale e didattica, 110 unità abitative destinate ad housing e cohousing sociale, cui si aggiunge una ridotta quota di edilizia (circa 5 Ha in zona urbanistica di espansione "C", per 35.000 mc) a libero mercato. È previsto un investimento di circa euro 145 milioni in 6 anni, di cui il 30% mediante contributi a fondo perduto.

L'intervento proposto è motivato dalla necessità di offrire un modello alternativo di turismo accessibile e di residenzialità, indirizzato alla popolazione anziana (che rappresenta, oggi, il 34% del mercato europeo delle vacanze e il 39% dei viaggi organizzati), che potrebbe portare ad un rilevante incremento occupazionale (si stimano 340 unità a impiego diretto), a positive ricadute in termini di



immagine del territorio e alla valorizzazione delle componenti ambientali, paesaggistiche e culturali non solo del Comune di Masainas ma dell'intero Sulcis-Iglesiente.

L'intervento proposto si inserisce, infatti, all'interno di un ampio contesto di pregio ambientale e paesaggistico, caratterizzato dalla presenza delle spiagge di Porto Botte e Porto Pino e di innumerevoli siti archeologici.

L'Assessore evidenzia che la proposta presentata rappresenta una opportunità di sperimentare, su larga scala, un nuovo approccio turistico, differente da quello tradizionale sotto molteplici punti di vista: di target (la popolazione anziana), di servizi offerti (parasanitari, integrati con quelli tradizionali), di tempi (permanenze medio-lunghe), di localizzazione (contiguità con il centro abitato e non più a ridosso della costa), con la possibilità di perseguire il tanto auspicato allungamento della stagione turistica.

L'Assessore evidenzia, altresì, che la proposta rende necessaria la variazione delle disposizioni contenute nello strumento urbanistico comunale vigente, non ancora adeguato al PPR e al PAI, sia in ragione delle destinazioni funzionali attualmente ammesse (per lo più agricole), sia in ragione della previsione di uno o più piani attuativi per la sua realizzazione.

Rammenta che l'articolo 20-bis, comma 2, della legge regionale n. 45 del 1989 consente, nelle more dell'adeguamento del Piano urbanistico comunale al Piano paesaggistico regionale, l'adozione di varianti al ricorrere di stringenti condizioni.

L'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica nel rappresentare che la variante costituirebbe attuazione del Piano paesaggistico regionale e che l'intervento è localizzato in area contigua ad insediamenti esistenti e ad essi integrata, ferma restando la successiva valutazione di conformità alle norme sovraordinate urbanistiche e paesaggistiche di competenza della Direzione generale della Pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia, propone alla Giunta regionale, in ragione degli obiettivi perseguiti, di riconoscere il preminente interesse generale e la rilevanza regionale.

La Giunta regionale, udita la proposta dall'Assessore degli Enti locali, Finanze e Urbanistica, visto il parere favorevole di legittimità del Direttore generale della Pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia sulla proposta in esame

DELIBERA



- di riconoscere, in considerazione dell'esigenza di sperimentare, su larga scala, un nuovo approccio turistico, differente da quello tradizionale dal punto di vista del target, dei servizi offerti, dei tempi di permanenza, di localizzazione, con la possibilità di perseguire l'allungamento della stagione turistica, il preminente interesse generale e la rilevanza regionale dell'intervento proposto dal Comune di Masainas e finalizzato alla realizzazione del Borgo del Benessere;
- di dare mandato alla Direzione generale della Pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia di proseguire nell'attività di affiancamento al Comune di Masainas, garantendo il necessario e costante supporto e facilitando i rapporti con gli altri Enti interessati, al fine di pervenire alla rapida definizione della variante al piano urbanistico generale del Comune di Masainas.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Direttore Generale

Silvia Curto

Il Vicepresidente

Alessandra Zedda