

Urbanistica. Ieri l'assemblea delle piccole strutture per esaminare il nuovo strumento varato dal Comune

# Variante alberghi, altro cemento

*Gli operatori: «Norme a vantaggio solo degli hotel più grandi»*

di Giorgia Gianni

**RIMINI.** La parola *variante* ha ormai un suono sinistro alle orecchie di molti riminesi. Fa eco con cemento, cubature, costruzioni su un territorio già saturo. E anche la famigerata "variante alberghi", di recente approvata dal consiglio comunale, non sfugge alla regola.

Lo hanno confermato gli ingegneri presenti ieri all'assemblea convocata dai piccoli alberghi per chiarire quali novità, e soprattutto a favore di chi, introduca il nuovo strumento urbanistico. Una discussione a tratti anche infuocata, che ha visto la partecipazione di un centinaio di operatori.

Per "Consorzio Piccoli Alberghi di Qualità", "Torre Pedrera Hotels" e "Rimini-damare", «con l'attuale redditività delle medie e piccole strutture, gli unici che possono utilizzare appieno le possibilità concesse dalla variante sono gli hotel più grandi e di recente costruzione». Ossia il 20% delle strutture riminesi, visto che i piccoli, quelli con una trentina di camere, sono ancora l'80%.

**Muro di otto piani.** Due le novità sostanziali della variante al Prg per la riqualificazione delle strutture alberghiere, spiega a margine l'ingegner Sergio Pesaresi dello studio CoEd Engineering, incaricato dai piccoli

*Maggiori altezze e premi di cubatura: nella fascia mare potranno sorgere colossi di 8 piani*

*Difficile per i piccoli hotel avere requisiti e fondi sufficienti per ampliarsi*

alberghi di analizzare la pratica. La prima, il bonus volumetrico per ampliamenti o sopraelevazioni. Nel Prg l'altezza massima era 20,5 metri, ora sale a 25. «Significa - fa notare Pesaresi - poter avere un fronte di alberghi di otto piani affacciati sul mare».



**Più cemento.** Gli indici di edificabilità passano da 1,7 mq per metro quadro di lotto a 2 mq. Su 1000 mq di lotto significa poter costruire ora più camere: 2000 mq e non più 1700. In più c'è un ulteriore premio del 10% per gli accorpamenti.

Dal computo della superficie utile di una struttura vengono poi esclusi seminterrati e interrati alti fino a 3,5m. Significa, se ci sono le condizioni di luce e aerazione, poter avere ulteriori spazi abitabili (per l'abitabilità servono minimo 2,7 m).

La seconda novità introdotta dalla variante è lo stop alla realizzazione di residenze (le residenze turistico-alberghiere) nelle aree residenziali.

**Variante per i "grandi".** Lo ha confermato l'ingegner Pesaresi: ampliamenti e so-

praelevazioni devono rispettare i parametri di distanza dai vicini, dalla strada, dalle pareti finestrate. E se si fanno modifiche alle strutture, queste vanno adeguate alle norme antisismiche. «Per le piccole strutture, che in gran parte sorgono su piccoli lotti, spesso non ci sono le distanze - osserva il tecnico -. E i costi di adeguamento sono notevoli. Le note tecniche della variante fanno in effetti pensare ad un documento adatto ai grandi alberghi».

Il vicesindaco Maurizio Melucci, invitato all'assemblea, ha precisato che la variante (a cui nei prossimi 60 giorni sarà possibile presentare osservazioni) è uno strumento necessario, ma non sufficiente. «Sappiamo benissimo che la remunerazione delle piccole strutture non permette di investire in demolizioni e ricostruzioni. Da tempo con la Provincia e la Regione cerchiamo di avere incentivi in Finanziaria».

Gli incentivi non sono mai arrivati. La variante che permette di fare più camere, intanto, sì. «A cosa serve, allora - ha chiesto l'avvocato Stefano Paglierani, portavoce delle tre associazioni di piccoli albergatori -, se per molti non è possibile applicarla?».