

P.I.P. - IU43 – Sant’Albinia

PV 05

UBICAZIONE: Loc. Sant’Albinia  
 UTOE: 4  
 SOGGETTO ATTUATORE: pubblico  
 TIPOLOGIA PIANO ATTUATIVO: Piano per gli insediamenti produttivi

**ITER**

Estremi Adozione C.C.	Deliberazione C.C. n. 80 del 11/07/2001 Variante Deliberazione CC. n. 151 del 24.11.2004
Estremi Approvazione C.C.	Deliberazione CC. n. 59 del 12/06/2002 Variante Deliberazione C.C. n. 36 del 22.03.2005
Validità della convenzione/ Scadenza del piano	Durata 10 anni Scadenza 12/06/2012
FINALITA'	Il PRG '94 approvato con DCRT n.254 del 16. 07.1997 e successivi atti, prevede ai margini del confine con il Comune di San Vincenzo, l'intervento unitario denominato "IU 43". Tale intervento consiste nell'ampliamento dell'esistente campeggio Sant'Albinia pari a 400 posti letto, in modo da costituire un organico insediamento a campeggio e villaggio attestato sulla S.P. della Principessa. Per la realizzazione di tali previsioni è stato approvato un Piano attuativo di iniziativa pubblica (PIP) che tuttavia non ha avuto attuazione.
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP - legge n. 865/1971)
DESCRIZIONE DEL PIANO	<p>Il piano prevede l'ampliamento e la riqualificazione di una nuova struttura turistico-ricettiva in ampliamento del campeggio esistente, per complessivi 1.744 posti letto.</p> <p>Contestualmente introduce alcune varianti al PRG, ovvero:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- stralcio di due edifici esistenti dal perimetro dell'intervento,</li> <li>- adeguamento della carreggiata d'accesso alla struttura ricettiva;</li> </ul> <p>La superficie territoriale dell'IU 43 prevista nel PRG '94, pari a 200.610 mq, passa, con l'approvazione del PIP, a 257.240 mq, di cui 141.950 mq di proprietà pubblica e 115.290 mq di proprietà privata (comprensive le aree da destinarsi ad opere di messa in sicurezza idraulica pari a 68.500 mq).</p> <p>La variante approvata nel 2005 introduce alcuni elementi di flessibilità sulle perimetrazioni e le destinazioni funzionali, ferme restando le quantità stabilite dal piano che possono essere così riassunte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 436 piazzole di cui 216 per il villaggio e 220 per il campeggio</li> <li>- Vol. complessivo dei servizi non superiore a 10.464 mc</li> <li>- N° complessivo posti auto non inferiore a 508 con superficie non inferiore a 12.580 mq</li> <li>- Sup. complessiva delle aree libere ad uso comune non inferiore a 76.565 mq.</li> </ul> <p>Il piano prevede inoltre il raddoppio della strada di accesso, la realizzazione dell'innesto con la SP della Principessa e il sottopassaggio, rimandando ad analisi di dettaglio sugli aspetti viabilistici, da esperire nella fase della progettazione esecutiva, la soluzione progettuale di tali opere.</p>

NTA	Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Attuativo vigente.
DIMENSIONAMENTO	Volumetria massima : 33.264 mc. Posti letto: 1.744 (di cui almeno il 50% a campeggio)
STATO DI ATTUAZIONE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- opere di urbanizzazione in corso</li> <li>- opere di urbanizzazione ultimate</li> <li>- opere edilizie in corso</li> <li>- opere edilizie ultimate</li> </ul>
DISCIPLINA DI R.U.	<p>In conseguenza della mancata attuazione delle previsioni del <b>previgente</b> PIP, si prevede la redazione di un nuovo piano attuativo finalizzato all'adeguamento funzionale e al potenziamento della capacità ricettiva del campeggio esistente. <del>Ad integrazione o in alternativa alla tipologia ricettiva del campeggio è inoltre ammissibile la realizzazione di una nuova struttura ricettiva di tipo alberghiero (albergo); è pertanto demandata alla fase di attuazione dell'intervento la scelta del modello ricettivo da adottare.</del></p> <p>Il nuovo PA dovrà interessare esclusivamente le aree di proprietà pubblica <b>(corrispondenti al subambito A rappresentato nelle tavole di RU)</b>, fatta eccezione per le aree eventualmente necessarie alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica.</p> <p><b>Nelle restanti aree corrispondenti al subambito B, ancorché ricomprese all'interno della perimetrazione del PV05, si applica la disciplina del territorio rurale e aperto di cui agli artt. 76 e seguenti delle NTA di RU, con assimilazione alle sottozone agricole E2.</b></p> <p>La struttura ricettiva, nel suo complesso, avrà un dimensionamento massimo di 1.000 posti letto (compresi i 400 pl esistenti), operando pertanto una significativa riduzione sia in termini di potenzialità ricettiva che di estensione territoriale rispetto al <b>previgente PIP</b>. <del>La ripartizione dei posti letto tra la struttura ricettiva del campeggio e quella alberghiera, qualora siano presenti entrambe le tipologie ricettive, è demandata alla pianificazione attuativa.</del></p> <p>In relazione al particolare pregio ambientale e paesaggistico, <b>trattandosi di aree soggette a tutela ai sensi dell'art. 142 comma 2 lett. c del D.Lgs. n. 42/2004</b>, ed alla collocazione <del>dell'area</del> nel contesto rurale, <del>nonché ai carichi insediativi previsti</del>, il PA dovrà osservare <b>le prescrizioni di cui all'art. 8 della Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT/PPR ed osservare</b> i seguenti criteri progettuali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- contenere l'altezza dei nuovi fabbricati entro un livello fuori terra, fatte salve altezze maggiori per le strutture di servizio e gli apparati impiantistici/tecnologici;</li> <li>- <b>i nuovi fabbricati a carattere permanente non dovranno interessare le aree soggette a tutela paesaggistica;</b></li> <li>- adottare un modello insediativo e gestionale orientato alla sostenibilità ambientale privilegiando l'utilizzo di materiali <b>ecocompatibili</b> e forme "leggere" per una migliore integrazione con il paesaggio ed adottando misure volte a contenere i consumi idrici/energetici e la produzione di rifiuti;</li> <li>- <b>le strutture per la ricettività dovranno essere realizzate con soluzioni costruttive tali da limitare l'impermeabilizzazione e l'artificializzazione del suolo consentendo l'eventuale ripristino delle condizioni naturali;</b></li> <li>- la progettazione dovrà curare particolarmente l'inserimento del nuovo insediamento richiamando le componenti del paesaggio rurale, sia per le essenze impiegate che per la valorizzazione delle orditure caratterizzanti il contesto agricolo dell'area; a tal fine potrà essere sperimentato l'utilizzo di coperture piane inerbite (cd "tetti verdi");</li> <li>- il piano attuativo dovrà essere corredato di specifico progetto di inserimento paesaggistico a cura di architetto paesaggista;</li> <li>- la struttura potrà comprendere servizi di tipo ludico-ricreativo, commerciale, congressuale, di ristorazione, per la pratica sportiva ed il <i>wellness</i>, da dimensionare in rapporto al numero dei posti letto previsti con riferimento alla normativa vigente di settore;</li> </ul>

**Trattandosi di aree ricadenti in ambito di pericolosità idraulica P1 e P2 del PGRA, con rispettiva fattibilità F3.I e F4.I l'intervento è soggetto alle seguenti condizioni:**

- **il nuovo piano attuativo dovrà essere corredato di nuove indagini idrologico-idrauliche redatte ai sensi della LR n. 41/2018, che dovranno verificare l'efficacia degli interventi di messa in sicurezza idraulica già individuati dal previgente piano attuativo;**
- **le opere di messa in sicurezza idraulica/mitigazione del rischio idraulico, da realizzare a cura e spese del soggetto proponente, dovranno essere disciplinate nell'ambito della convenzione relativa al nuovo piano attuativo, con riferimento anche all'art. 8 comma 2 della LR n. 41/2018;**
- **fino alla approvazione del nuovo piano attuativo e alla validazione delle relative indagini idrologico-idrauliche, non sono consentiti interventi di nuova edificazione nelle aree a pericolosità idraulica P2 di PGRA.**

I soggetti attuatori dovranno farsi carico della realizzazione degli ~~interventi per la riduzione del rischio idraulico e~~ delle ulteriori opere che potranno eventualmente essere individuate in sede di redazione del nuovo PA, quali:

- realizzazione di un sottopassaggio pedonale, di uso pubblico, in corrispondenza della S.P. della Principessa di collegamento al mare **o soluzioni alternative l'accesso in sicurezza al mare;**
- sistemazione della strada di accesso alla struttura con adeguamento della sede stradale;
- realizzazione della rete di adduzione idrica e fognaria.

**Zona omogenea di cui al DM 1444/68 ad intervento ultimato:**

zona D per parte interessata dalla struttura ricettiva, zona E per le restanti aree.

**MODALITA' DI ATTUAZIONE:**

Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata da assoggettare a Valutazione Integrata (art. 11 LR 1/2005) **verifica di assoggettabilità a Vas (art. 22 della LR 10/2010)**, al fine di ~~comparare soluzioni progettuali alternative per addivenire alla soluzione più idonea al contesto paesaggistico esistente, nonché~~ per valutare gli impatti dei nuovi carichi insediativi previsti adottando le conseguenti misure compensative.

Trattandosi di aree di proprietà comunale l'attuazione dell'intervento dovrà essere preceduta dall'attivazione di procedure di evidenza pubblica per l'individuazione del soggetto attuatore e gestore, ~~da fondare sulla comparazione del modello turistico/gestionale proposto, sui criteri di sostenibilità ambientale adottati, oltrechè sull'offerta economica.~~

Qualora a seguito dell'entrata in esercizio della struttura, emerga la necessità di incrementare e qualificare ulteriormente le dotazioni di servizio, si potrà procedere, con specifica variante al Piano attuativo, alla localizzazione di ulteriori servizi nelle aree contermini a quelle di proprietà pubblica, e comunque all'interno della perimetrazione "D10" individuata dal presente RU.

Le suddette strutture di servizio dovranno comunque essere collocate ad una distanza non inferiore a 300 mt dalla via della Principessa.

**In caso di assenza del P.A. o in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione della Variante di manutenzione/adeguamento al RU (seconda fase) è comunque ammessa, con intervento diretto, la riqualificazione e riorganizzazione funzionale del campeggio esistente (mediante interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia), senza incremento del dimensionamento della struttura ricettiva esistente (400 pl). Per la fattibilità geologica e idraulica degli interventi si rimanda a quanto già previsto dal R.U. vigente **nonché alle disposizioni di cui alla LR n. 41/2018.****