



COMUNE DI ARDEA

Provincia di Roma



VARIANTE AL P.R.G. PER LE STRUTTURE RICETTIVE ALL'ARIA APERTA IN ATTUAZIONE DELLA L.R. N. 14/2011

RELAZIONE

Tav.A

Progettista
Arch. Tommaso Agnoni
Iscritto Ordine Architetti,
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori di Latina al n. 134
Via C.Battisti 5 - Latina
CF GNN TMS 51R09 D0039

Il Dirigente Area IV
Manutenzione Territorio Ambiente
Arch. Paolo Terribili

luglio 2016

RELAZIONE

A) PREMESSA

Il presente Piano delle strutture ricettive all'aria aperta è redatto in adempimento della dell'art. 3 della Legge Regionale n. 14/2011 denominata "Disciplina urbanistica delle aree da destinare a struttura ricettiva all'aria aperta" che detta, tra l'altro, le seguenti modalità di applicazione:

art.3 co.1

Ai fini della ricognizione e del successivo inserimento negli strumenti urbanistici ai sensi del comma2, entro tre mesi dalla data in vigore della presente legge, il C.C. con propria deliberazione perimetra le strutture ricettive all'aria aperta:

- *esistenti alla data di entrata in vigore della L.R.30/74,*
- *incluse totalmente o parzialmente nei territori costieri di cui all'art.1 comma 1lett a) b) della medesima legge*
- *nel rispetto degli eventuali ulteriori vincoli di cui al D.Lgsl.42/2004 e di cui al Capo IV delle NTA del PTPR,*
- *nella consistenza delle aree impegnate ai fini ricettivi alla data di entrata in vigore della legge reg.30/74...".*

art.3 co.2

i Comuni debbono procedere:

- a)** *alla ricognizione delle strutture ricettive all'aria aperta di cui all'art.23,co4 della LR13/2007 e s.m.i, per le quali sono state rilasciate autorizzazioni all'esercizio.*
- b)** *All'inserimento negli strumenti urbanistici generali in corso di adozione o nelle loro varianti delle strutture ricognite di cui alla lettera a), e perimetrare ai sensi del co1, le quali mantengono le loro destinazioni d'uso*
- c)** *All'inserimento negli strumenti urbanistici generali in corso di adozione o nelle loro varianti delle strutture ricognite di cui alla lettera a),, non rientranti tra quelle previste al co1, che siano conformi ai vincoli paesaggistici e ambientali, le quali mantengono le loro destinazioni d'uso;*

- d)** *All'individuazione negli strumenti urbanistici generali in corso di adozione o nelle loro varianti di aree dove delocalizzare le strutture ricognite di cui alla lett.a) non rientranti tra quelle previste al co1, che risultino non conformi ai vincoli paesaggistici ed ambientali o in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici relative ad interventi considerati strategici per lo sviluppo del territorio*
- e)** *Alla variazione degli strumenti urbanistici vigenti per l'inserimento delle strutture ricognite di cui alla lett.a) che siano in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici stessi ma conformi alle norme paesaggistiche, ambientali, sanitarie e di sicurezza del lavoro..*

B) PROCEDIMENTO

A.1) FASE ISTRUTTORIA

Con Deliberazione di G.M. n. 111 del 05.11.10 il Comune di Ardea ha stipulato una convenzione con la Associazione FAITA “per la realizzazione di attività propedeutiche di ricognizione dei complessi turistici all'aria aperta insistenti nel Comune di Ardea per la realizzazione della variante al P.R.G. di cui all'art. 10 della L.R. n. 59 del 03/10/1985 e del regolamento regionale n. 18 del 24 ottobre 2008”.

La ricognizione prevista nella suddetta convenzione fu predisposta dalla FAITA e consegnata in data 27.01.12 e la stessa fu discussa dalla Commissione Consiliare Urbanistica nelle sedute del 07.08.12 e 16.04.13.

Successivamente con Deliberazione di Consiglio Comunale del 02/05/2013, n. 28, in attuazione del comma 1 dell'art.3 della L.R.14/2011, sono state perimetrare le strutture ricettive all'aria aperta esistenti che, dalla verifica della documentazione presentata dalla FAITA, sono risultati in possesso dei requisiti richiesti dalla legge in questione.

Con la stessa suddetta deliberazione si è preso atto della presenza delle 5 strutture ricettive all'aria aperta (campeggi) presenti nell'ambito territoriale costiero comunale che avevano i requisiti di legge il tutto finalizzato all'inserimento delle strutture perimetrare e ricognite nello strumento urbanistico in variante.

Da tale ricognizione è emerso il seguente quadro di riferimento delle strutture in relazione ai requisiti di conformità alla perimetrazione ed al possesso dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività:

N. CAMPEGGIO

- 1 - California
- 2 - Onda
- 3 – Nice Garden
- 4 – Le Capanne
- 5 – Ai Tucul

A.2) RISULTANZE DELL'ISTRUTTORIA

Dall'istruttoria sono emerse altresì le seguenti risultanze con riferimento alla superficie delle strutture, alla destinazione attuale di PRG, agli eventuali vincoli del PTPR e del PAI:

1) CALIFORNIA

SUPERFICIE LOTTO: mq 59.551,00

Destinazione di P.R.G.: VERDE TERRITORIALE

Vincoli del PTPR (Tav. B): art. 7 LR 24/98 CORSI DELLE ACQUE PUBBLICHE
piccolissima parte art. 10 LR 24/98 AREE BOSCADE

Classificazione PTPR (Tav. A): FASCIA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA
PAESAGGIO AGRARIO DI RILEVANTE VALORE
piccola parte PAESAGGIO NATURALE AGRARIO
piccolissima parte PAESAGGIO NATURALE;

P.A.I.: ESCLUSO DALLE AREE DI ATTENZIONE

2) ONDA

SUPERFICIE LOTTO: mq. 61.046,00

Destinazione di P.R.G.: VERDE TERRITORIALE
VERDE PRIVATO ATTREZZATO
VINCOLO INEDIFICANDI DELLE STRADE

Vincoli del PTPR (Tav. B): piccolissima parte art. 136 Dlvo 42/04: BENI D'INSIEME
VASTE LOCALITA' CON VALORE ESTETICO
TRADIZIONALE, BELLEZZE PANORAMICHE

Classificazione PTPR (Tav. A): PAESAGGIO AGRARIO DI CONTINUITÀ

P.A.I.: ESCLUSO DALLE AREE DI ATTENZIONE

3) NICE GARDEN

SUPERFICIE LOTTO: mq. 80.782,00

Destinazione di P.R.G.: AREE PER SPECCHI D'ACQUA
VERDE TERRITORIALE
VERDE PRIVATO ATTREZZATO
VINCOLO INEDIFICANDI DELLE STRADE

Vincoli del PTPR (Tav. B): piccolissima parte art. 136 Dlvo 42/04: BENI D'INSIEME
VASTE LOCALITA' CON VALORE ESTETICO
TRADIZIONALE, BELLEZZE PANORAMICHE

Classificazione PTPR (Tav. A): PAESAGGIO AGRARIO DI CONTINUITÀ
piccolissima parte PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI
URBANI

P.A.I.: ESCLUSO DALLE AREE DI ATTENZIONE

4) MINI CAMPING LE CAPANNE

SUPERFICIE LOTTO: mq. 15.445,00

Destinazione di P.R.G.: AREE A PARCHEGGIO
VERDE PUBBLICO

Vincoli del PTPR (Tav. B): art. 136 Dlvo 42/04: BENI D'INSIEME VASTE LOCALITA' CON
VALORE ESTETICO TRADIZIONALE, BELLEZZE
PANORAMICHE
parte art. 5 L.R. 24/98: COSTA DEL MARE

Classificazione PTPR (Tav. A): PAESAGGIO NATURALE DI CONTINUITÀ
FASCIA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

P.A.I.: ESCLUSO DALLE AREE DI ATTENZIONE

5) AI TUCUL

SUPERFICIE LOTTO: mq 128.825,00

Destinazione di P.R.G.: SERVIZI PUBBLICI
AREE A PARCHEGGIO
VERDE PUBBLICO
VERDE TERRITORIALE

Vincoli del PTPR (Tav. B): art. 136 Dlvo 42/04: BENI D'INSIEME VASTE LOCALITA' CON
VALORE ESTETICO TRADIZIONALE, BELLEZZE
PANORAMICHE
parte art. 5 L.R. 24/98: COSTA DEL MARE
piccola parte art. 10 L.R. 24/98: AREE BOScate
piccola parte art 13 co.3 lett.a L.R.24/98 : BENI PUNTUALI
DIFFUSI, TESTIMONIANZA DEI CARATTERI IDENTITARI
ARCHEOLOGICI E STORICI E RELATIVA FASCIA DI
RISPETTO DI 100 M (la fascia di rispetto rientra nel perimetro
del camping non il bene)
piccolissima parte AREE URBANIZZATE

Classificazione PTPR (Tav. A): PAESAGGIO NATURALE DI CONTINUITA'
FASCIA DI RISPETTO DELLE COSTE MARINE
piccola parte PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI
URBANI
piccolissima parte PAESAGGIO NATURALE

P.A.I.: ESCLUSO DALLE AREE DI ATTENZIONE

A.3) APPLICAZIONE DELLE PREVISIONE DELLA L.R. N. 14/11 SULLA BASE DELLE RISULTANZE DELL'ISTRUTTORIA

Per la verifica delle condizioni di cui al comma 1 dell'art. 3 della L.R. n. 14/11 i campeggi inclusi totalmente o parzialmente nei territori di cui all'articolo 1, primo comma, lettere a) e b) della L.R. 30/1974 sono i seguenti:

- Mini Camping Le Capanne
- Ai Tucul

Entrambi i campeggi sono stati autorizzati successivamente alla data di entrata in vigore della L.R. 30/1974.

Per la definizione degli adempimenti previsti al comma 2 dell'art. 3 della L.R. n. 14/11:

- le strutture ricettive all'aria aperta di cui all'articolo 23 comma 4 della L.R. 13/2007 e successive modifiche per le quali sono già state rilasciate autorizzazioni all'esercizio sono le seguenti:
 - California
 - Onda
 - Nice Garden
 - Le Capanne
 - Ai Tucul
- non esistono strutture perimetrare ai sensi dell'art. 3 comma 1 della L.R. n. 14/11;
- le strutture ricognite ai sensi dell'art. 3 comma 2 lettera a) non rientranti tra quelle previste dal comma 1 che sono conformi ai vincoli paesaggistici e ambientali e che quindi possono mantenere la loro destinazione d'uso ed essere inseriti nella variante allo strumento urbanistico generale sono le seguenti:

- Onda
- Nice Garden
- Mini Camping Le Capanne
- Ai Tucul
- California

C) IL PROGETTO DI VARIANTE

A seguito delle risultanze della verifica effettuata per l'inserimento negli strumenti urbanistici vigenti dei campeggi esistenti si delinea un procedimento di Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Ardea.

Risultano in variante di P.R.G. vigente del Comune di Ardea tutte le strutture ricognite.

La presente Variante di Piano è stata quindi redatta in recepimento alle indicazioni e prescrizioni della L.R. n. 14/11 e più precisamente ai sensi dell'art. 3 comma 2 lettera a) della legge in quanto tutte le strutture, pur non rientrando tra quelle previste dal comma 1, sono conformi ai vincoli paesaggistici e ambientali e quindi possono mantenere la loro destinazione d'uso ed essere inseriti nella Variante.

Infatti per quanto riguarda le strutture ricadenti nel vincolo di cui all'art. 5 L.R. 24/98: COSTA DEL MARE l'art. 33 comma 5 delle Norme di Attuazione del PTPR prevede:

*“Nella fascia di rispetto di cui al comma 1 **sono consentite** esclusivamente **le opere destinate** a piccoli attracchi, alle attrezzature balneari, **ai campeggi** e a modeste strutture sanitarie e/o di soccorso nonché ai servizi strettamente indispensabili per la loro fruizione.”*

Per quanto riguarda le strutture vincolate classificate PAESAGGIO NATURALE l'art. 21 delle Norme di Attuazione del PTPR alla Tabella B) punto 5.5. Campeggi – 5.5.1. Recupero e ampliamenti inferiori al 20% prevede:

“E' consentito esclusivamente il recupero, fatto salvo quanto previsto all'art. 10 comma 8.bis della L.R. n. 24/98.”

Per quanto riguarda le strutture vincolate classificate PAESAGGIO NATURALE AGRARIO l'art. 22 delle Norme di Attuazione del PTPR alla Tabella B) punto 5.5. Campeggi – 5.5.1. Recupero e ampliamenti inferiori al 20% prevede:

“E' consentito esclusivamente il recupero, fatto salvo quanto previsto all'art. 10 comma 8.bis della L.R. n. 24/98.”

Per quanto riguarda le strutture vincolate classificate PAESAGGIO AGRARIO DI RILEVANTE VALORE l'art. 24 delle Norme di Attuazione del PTPR alla Tabella B) punto 5.5. Campeggi – 5.5.1. Recupero e ampliamenti inferiori al 20% prevede:

“consentito esclusivamente recupero dei campeggi esistenti. Non sono ammessi ampliamenti.”

Per quanto riguarda le strutture vincolate classificate PAESAGGIO AGRARIO DI CONTINUITÀ l'art. 26 delle Norme di Attuazione del PTPR alla Tabella B) punto 5.5. Campeggi – 5.5.1. Recupero e ampliamenti inferiori al 20% prevede:

“Consentito il recupero dei campeggi esistenti.”

Per quanto riguarda infine le strutture vincolate classificate PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI l'art. 27 delle Norme di Attuazione del PTPR alla Tabella B) punto 5.5. Campeggi – 5.5.1. Recupero e ampliamenti inferiori al 20% prevede:

“eliminazione anche con rilocalizzazione”

In sostanza per tutte le tipologie di paesaggio è consentito il mantenimento delle strutture esistenti senza ampliamento della superficie attualmente impegnata ed in effetti **la presente variante classifica come zone a campeggio solo ed esclusivamente le superfici già autorizzate che ammontano ad una superficie complessiva di mq. 345.649.**

L'unico paesaggio che prevede la eliminazione con rilocalizzazione è il “Paesaggio degli insediamenti urbani” che però riguarda solo una piccolissima parte di uno solo dei campeggi ricogniti per cui ***si ritiene improponibile la ricollocazione di una intera struttura per una prescrizione che riguarda una parte minima della stessa.***

Per quanto riguarda poi le previsioni urbanistiche della Variante la proposta di variazione delle Norme Tecniche di attuazione in modifica di quelle del PRG vigente viene effettuata riscrivendo la parte dell' Art. 26 Zona F – Servizi pubblici e di uso pubblico - SOTTOZONA

F4 Zone per Strutture Ricettive all'aria aperta ai punti n. 14, 15 e 16 per renderle conformi a quanto previsto dalla L.R. n. 14/11 ed al Regolamento regionale 24 ottobre 2008, n. 18 pubblicato sul BUR 7 Novembre 2008, n. 41, S/130 come modificato e integrato dal Regolamento Regionale 26 Novembre 2014 n. 27 pubblicato sul BUR 27 Novembre 2014 n. 95.

D. LA VERIFICA DEGLI STANDARDS DI PRG

Come riportato ai precedenti paragrafi alcune parti delle aree attualmente adibite a campeggio sono classificate dal P.R.G. vigente del comune di Ardea a verde o parcheggio e quindi costituiscono standard urbanistici.

A tal proposito vanno considerati due elementi:

- Il vincolo di destinazione è decaduto essendo abbondantemente trascorsi i termini per l'esproprio;
- Le strutture sono state tutte, o per titolo edilizio o per sanatoria, ormai regolarizzate con la attuale destinazione d'uso.

In ogni caso si riportano qui di seguito le quantità di aree destinate a standard nel vigente P.R.G.

- California Non ricade su aree destinate a standard
- Onda Non ricade su aree destinate a standard
- Nice Garden Non ricade su aree destinate a standard
- Le Capanne Verde Pubblico mq. 6.380 Parcheggio mq. 4.000
- Ai Tucul Verde Pubblico mq. 24.400 Parcheggio mq. 4.125
Servizi Pubblici mq. 36.835

Quindi le aree a standard (ancorchè con vincolo decaduto) diminuite con la presente variante assommano a:

Parcheggi	mq. 8.125
Verde Pubblico	mq. 30.780
Servizi Pubblici	mq. 36.835

La sottrazione di tali aree non fa scendere la dotazione al di sotto di quella minima prevista ai sensi del D.M. 1444/68.