

UBICAZIONE

La Variante urbanistica semplificata viene proposta ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160 del 7/9/2010, dalla ditta MAR- MANAGEMENT AMMINISTRAZIONE E RISORSE SRL P.IVA 00996670675 con sede legale in via Padune 11 di Roseto degli Abruzzi sull'immobile distinto in catasto al fg. 30 part.IIa 257 sub.3 di proprietà della ditta Sabatini Mariadea, nata a Montorio al Vomano l'11.07.1951 di cui la ditta MAR-MANAGEMENT promissario acquirente e immessa nel possesso a seguito di scrittura privata registrata a Teramo il 14.03.2019 al n. 890 e trascritta il 15.03.2019 al n. 3898-2764 e atto di assenso specifico, allegato alla richiesta.

Su tale terreno insiste il complesso turistico-ricettivo denominato PAGUS con destinazione specifica a ristorante relativamente al complesso turistico-ricettivo denominato PAGUS con destinazione specifica a ristorante e sul terreno di proprietà della ditta Quaranta Antonio nato a Roseto degli Abruzzi il 03.10.1939 di cui la ditta MAR-MANAGEMENT detiene il possesso a seguito di scrittura privata registrata a Teramo il 03.02.2017 al n. 364 e trascritta il 07.02.2017 al n. 1343-969 di pari ad ha 07.51.50 e atto di assenso specifico, allegato alla richiesta distinto in catasto al fg. 30 del Comune di Roseto degli Abruzzi come segue:

- fg.30 part.150 dell'estensione di mq.68
- fg.30 part.381 dell'estensione di mq.1.402
- fg.30 part.384 dell'estensione di mq.470
- fg.30 part.380 dell'estensione di mq.975
- fg.30 part.184 dell'estensione di mq.4.600

Con l'atto di cessione del possesso surrichiamato e atto di assenso specifico, allegato alla richiesta, il proprietario autorizza la ditta MAR alla collocazione della struttura rimovibile sulla sua proprietà e le altre opere comprese nell'intervento.

VALORIZZAZIONE DELL'ATTIVITA'

L'attività economica ristorativa funge da fulcro nella strategia di contenimento del fenomeno di abbandono del Centro antico e di riaffermazione dei valori intrinseci dello stesso, per rilanciare un'attività in grado di frenare il suo depauperamento e lo spopolamento.

Il ristorante Pagus di Montepagano rappresenta una realtà consolidata nel territorio, operante da decenni nel campo della ristorazione, si è affermato con la qualità dei propri prodotti ed il legame con la tradizione, non disgiunta dall'innovazione.

Il Pagus ha sempre tenuto in gran considerazione la tradizione culinaria locale e le nuove tendenze nel campo della ristorazione, relative alla qualità dei prodotti, alla sostenibilità, alla location che coniuga un'ampia e lungimirante vista del mare, una terrazza su Roseto degli Abruzzi, il profilo dei monti, il verde dei campi circostanti e il borgo medievale di Montepagano.

L'equilibrio tra radicamento e innovazione è la caratteristica di un tipo di ristorazione che propone un'esperienza di centralità culturale: un museo attivo del territorio dove la memoria viene non solo conservata, ma anche incrementata dalla ricerca, per cui tali attività vanno riconosciute e implementate come propulsori sociali.

RESTRIZIONI ANTI COVID

Con l'infezione pandemica causata dal Covid-19 il settore economico della ristorazione ha subito un grosso danno, molti ristoranti e attività di somministrazione di alimenti sono stati chiusi e quelli restati in attività hanno numerose difficoltà a riprendersi dopo il lockdown che il governo ha imposto nella fase 1 un lockdown vietando feste e cerimonie.

Nella fase 2 sia governo che regioni hanno riaperto tali attività, con una serie di prescrizioni di sicurezza che inevitabilmente comporteranno una riduzione della

capienza dei locali e problemi di sostenibilità economica delle attività, per cui l'azione legislativa con il Decreto-Legge 19 maggio 2020, n. 34 recante "Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19" di rilancio dell'economia agevola prevede la creazione di nuovi spazi temporanei di ristorazione e di somministrazione all'aperto.

Infine il DPCM del 13 ottobre nell'attuale fase ha imposto ulteriori limitazioni .

E' uno dei settori più duramente colpito dalla crisi da coronavirus, per arginare il contagio da Covid 19.

TITOLI EDILIZI

L'immobile è stato oggetto di interventi edilizi con i seguenti titoli:

CIA	18407	12/06/20	237/2020	VIA BOREA	
SCAGI	20223	07/06/19	274/2017	VIA BOREA	AGIBILITA'
SCIA	12695	11/04/19	274/2017	VIA BOREA	RISTRUTTURAZIONE
CIA	9037	15/03/19	119/2019	VIA BOREA	
CIA	31405	30/08/18	442/2018	VIA BOREA	
SCIA	29965	14/08/18	274/2017	VIA BOREA	
SCIA	20005	30/05/18	274/2017	VIA BOREA	
CILA	10699	22/03/18	147/2018	VIA BOREA	Manutenzione straordinaria
SCIA	1281	11/01/18	274/2017	VIA BOREA	
PdC	n.159 del 12.10.2017				
C.E.	n.19 del 23.08.88				
C.E.	n.74 del 20.04.83				
Concessione edilizia in sanatoria	n.19/88 del 23.08.1988	235/VC	VIA BOREA	Sanatoria L.n.47 del 28.02.1985	

DESTINAZIONE URBANISTICA

La variante è relativa all'ambito che ricade in Zona E Sottozona E2 "Agricola di valore naturale e paesistico" del vigente PRG. Su tale ambito verrà installata la struttura amovibile, in ampliamento del ristorante Pagus.

VARIANTE URBANISTICA SEMPLIFICATA

In considerazione che l'emergenza prosegue, si intende realizzare un ampliamento per acquisire maggiori spazi in ambiente aperto, chiudibile solo per particolari condizioni, si propone uno spazio aperto e coperto con struttura amovibile per l'ampliamento dell'attività commerciale esistente mediante variante semplificata ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160 del 7/9/2010", al fine di rimuovere gli ostacoli di ordine normativo locale.

In tema di legislazione nazionale e regionale sulla pianificazione commerciale, condivisibile giurisprudenza di primo grado ha affermato che il principio di libertà dell'iniziativa economica privata contenuto nell'art. 41 Cost. impone di interpretare la disciplina di cui agli artt. 6 e 8 del decreto legislativo 31 marzo 1998, nr. 114 (che sono le norme base della pianificazione regionale e comunale in subiecta materia), non con criteri restrittivi, ma in modo da consentirne lo svolgimento concreto, potendo essa essere limitata solo per gravi e preminenti motivi di interesse pubblico: pertanto, non può essere legittimamente negato l'insediamento di nuove strutture di vendita, né l'ampliamento di quelle esistenti, ove il diniego sia motivato unicamente sulla base della mancanza della fissazione dei criteri inerenti la programmazione locale.

Di qui si afferma la necessità di favorire tale attività, in tempi di particolare crisi, rimuovendo gli ostacoli derivanti dalla normativa locale.

La variante attiene il caso specifico trattandosi dell'ampliamento di un'attività già regolarmente esistente.

La procedura accelerata di variante urbanistica per l'insediamento di nuove attività produttive prevista dall'art. 8 del Dpr 160/2010 (Regolamento sullo Sportello Unico delle Attività Produttive) può essere utilizzata anche per l'ampliamento di attività esistenti.

È quanto ha stabilito il TAR Lombardia, Brescia in una recente sentenza (sez. I, 14

febbraio 2018, n. 180) che fornisce una interpretazione estensiva di questa norma.

Il Tar Brescia al riguardo ha specificato che:

- “è certamente vero che, per giurisprudenza costante, la procedura semplificata di variante urbanistica ha carattere eccezionale e derogatorio della disciplina generale e non può essere surrettiziamente trasformata in modalità ordinaria di variazione dello strumento urbanistico, sicché non può trovare applicazione al di fuori delle ipotesi specificatamente previste dalla norma”;
- tuttavia, il concetto di “attività produttive” deve essere comprensivo di tutte le attività di impresa di cui all’art. 2082 del Codice civile e pertanto è legittima la possibilità di utilizzare la variante semplificata, oltre che per impianti ancora da realizzare, anche per l’ampliamento di edifici già esistenti;
- in questo caso, la realizzazione di manufatti in ampliamento strettamente funzionali all’attività produttiva dello stabilimento esistente, non può prescindere dalla localizzazione nella stessa area o comunque in un’area in stabile e diretto collegamento con quella dove è ubicato l’immobile da ampliare;
- la norma si applica anche alle attività esistenti e va interpretata come tesa a favorire la loro comoda ed efficace espansione, ed è inutile l’astratta indagine sulla possibilità di ricercare altrove aree che sarebbero certamente inidonee allo scopo o comunque non rispondenti all’interesse imprenditoriale perseguito.

Sempre in ordine al giudizio di sufficienza, la Giurisprudenza ha reiteratamente interpretato tale normativa nel senso che, nell’ipotesi di ampliamento di un insediamento produttivo preesistente, la necessità di variare lo strumento urbanistico deve essere valutata in relazione al progetto presentato, cioè tenendo conto della circostanza che trattasi di un progetto di ampliamento di un insediamento produttivo già operante, sicché l’area da destinare all’ampliamento della relativa attività non può essere ricercata altrove, ma deve evidentemente trovarsi in stabile e diretto collegamento con quella dell’insediamento principale e da ampliare (T.a.r. Sicilia Catania, Sez. I, sentenza 30 luglio 2015, n. 2103).

Questo, perché, anche sulla scorta di un consolidato orientamento giurisprudenziale (vedi Tar Milano sent.160/10), oltre che in linea con la ratio del DPR 160/10 ispirata a

sostenere le esigenze di espansione imprenditoriale, un conto è il progetto su area “vergine”, cioè non compromessa da interventi già realizzati, ed un altro conto è il progetto su area ormai segnata da pregresse antropizzazioni: in tale ultima fattispecie, si abbasserà la soglia di tutela dell'interesse pubblico rappresentato da una corretta gestione del territorio, che lascerà, dunque, maggiori margini operativi al soggetto che chiede di realizzare un intervento normalmente non ammesso dalla vigente strumentazione urbanistica comunale.

E così in caso di “ampliamento” il Responsabile prescindere dalla verifica della inesistenza/insufficienza di aree industriali, che invece dovrà essere effettuata nel caso di realizzazione ex novo dell'intervento.

PROGETTO E STANDARDS EDILIZI

Il procedimento comporta l'analisi di un progetto che risulta in contrasto con la normativa urbanistica vigente e pertanto prevede l'approvazione dello stesso in variante al PRG vigente.

Il progetto risulta:

- conforme con gli strumenti di pianificazione sovraordinati;
- relativo ad un' area che risulta insufficiente per lo svolgimento dell'attività di ristorazione, in particolar modo dopo l'emergenza Covid-19, a seguito della quale si riscontra il minor pericolo di disporre di spazi aperti per la conduzione del ristorante;
- commisurato circa l'estensione dell'area interessata dalla variante alle specifiche ed esclusive esigenze produttive prospettate nel progetto;
- conforme alla documentazione tecnica presentata;
- congruo, rispetto alle urbanizzazioni primarie e secondarie esistenti, anche in considerazione che la zona è ampiamente dotata di infrastrutture e di reti;
- dotato degli standards urbanistici minimi prescritti dalle vigenti norme.

STANDARDS URBANISTICI

In attuazione delle disposizioni di cui al Capo III della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come disciplinato dalla L.R. 17 maggio 1985, n. 48, il Comune avrebbe dovuto approvare delle varianti obbligatorie specifiche agli strumenti urbanistici, finalizzate al recupero degli insediamenti abusivi, o comunque rese necessarie per adeguare il complesso delle previsioni degli strumenti urbanistici generali alle conseguenze che detto recupero determina per l'intero territorio comunale. Dette varianti devono essere formulate in maniera da ricomprendere e disciplinare nell'ambito considerato tutte le aree ed immobili in esso esistenti in modo da formulare una proposta organica di riassetto urbano con l'obbligo del reperimento degli standard edilizi.

L'inadeguatezza degli standards ed in particolare l'assenza di parcheggi soprattutto nella stagione estiva, in un piccolo borgo medievale i cui spazi non consentono la destinazione di parcheggi, grava sul territorio comunale e sul piccolo Borgo di Montepagano, non da ultimo sulle previsioni del PRG.

L'intervento proposto va a colmare tale carenza nel rispetto dell'art. 5 del D.M. n. 1444 del 1968, trattandosi di una zona diversa da quelle residenziali, anche in rapporto al costruito e sanato.

In particolare poiché la zona è dotata di impianti sportivi comunali: campo di calcetto e campo da tennis, posti immediatamente al disotto della struttura in adiacenza al confine est, per cui il parcheggio in terra battuta aperto al pubblico oltre a ripetere gli standards edilizi per l'intera struttura può anche sopperire alla necessità di spazi di parcheggio per le attività sportive che vi si svolgono.

Ai sensi dell' art. 5. Del D.M.1444 del 1968 punto 2) nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n.

765 come trasformato nell'art.41-sexies (art. 18) della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 :”
Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione”,(comma così modificato dall'articolo 2 della legge n. 122 del 1989).

Inoltre ai sensi del DM n. 236/1989 nella dotazione delle aree a parcheggio, dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute al punto 8.2.3:

"Nelle aree di parcheggio devono comunque essere previsti, nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a m 3,20, e riservati gratuitamente ai veicoli al servizio di persone disabili. Detti posti auto, opportunamente segnalati, sono ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso dell'edificio o attrezzatura. Al fine di agevolare la manovra di trasferimento della persona su sedia a ruote in comuni condizioni atmosferiche, detti posti auto riservati sono, preferibilmente, dotati di copertura".

STANDARDS sup.lorda costruito Mq. 719 Mc.	D.M. 1444 mq.	Legge ponte mq.	DM 236/1989	Totale posti auto	TOTALE mq.
Totale standards	575,2	71,9	2	61	647,1 < 769,5

Il parcheggio di mq. 769,5 con esclusione delle sedi viarie, è abbondantemente superiore agli standards normativi, l'intero parcheggio con gli spazi di manovra occupa una superficie di 2.116 mq., quello in basso, e di mq.240 il parcheggio posto all'ingresso della struttura.

PIANI SOVRAORDINATI

Nel piano territoriale provinciale l'ambito ricade all'interno dell'art. 9 “Area di interesse paesaggistico ambientale”.

Le prescrizioni dell'art.9 hanno efficacia differita mentre la perimetrazione di tali aree, riportata sulla cartografia del P.T.P., è da intendersi indicativa e non prescrittiva.

Il Piano di assetto idrogeologico della Regione Abruzzo non individua zone a rischio in tale ambito.

La scarpata esistente, non individuata con il graficismo lineare sul PAI, valutata ai sensi dell'allegato F delle Norme tecniche di attuazione del PAI non è da annoverare all'interno delle scarpate morfologiche pericolose, poichè non rientra nel punto 4 delle specifiche tecniche delle scarpate di frana e, ai sensi del punto 3, l'angolo α è minore di 45° , come meglio specificato nella tavola grafica di progetto.

ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Il progetto è conforme ai disposti della L.13/89 e DM 236/1989.

Nella tavola grafica viene illustrato il percorso riservato ai portatori di handicap.

In applicazione del DM 236/1989, che recita al punto 8.2.3.: "Nelle aree di parcheggio devono comunque essere previsti, nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a m 3,20, e riservati gratuitamente ai veicoli al servizio di persone disabili.", pertanto nel parcheggio esterno dotato di 63 posti auto, vengono individuati n.2 parcheggi riservati.

PROGETTO

Il progetto contrasta con il PRG vigente che non prevede in Zona Agricola manufatti a destinazione commerciale, ma esclusivamente per la conduzione del fondo agricolo.

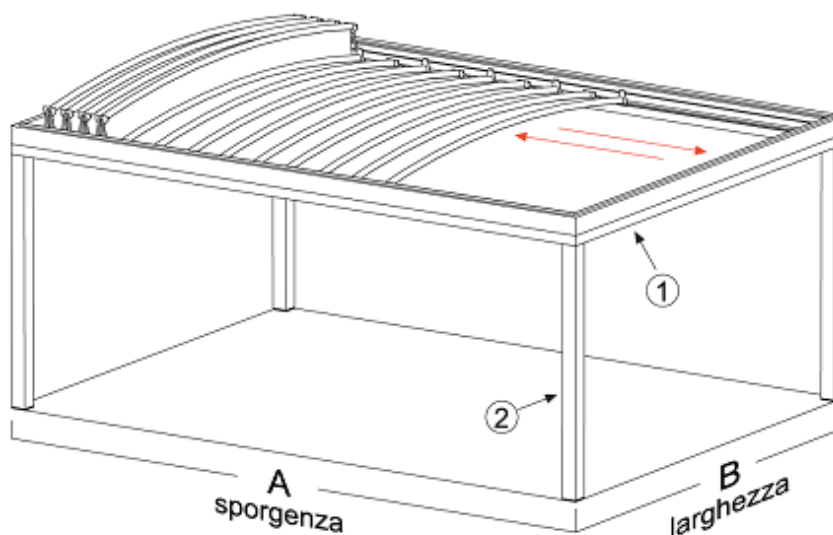
La variante consiste nella realizzazione in zona agricola di strutture amovibili aperte (antiCovid), o chiudibili, per soddisfare esigenze temporanee, con tende trasparenti retrattili.

Tali strutture non modificano lo stato dei luoghi poiché non infisse stabilmente al suolo ma dotate di ancoraggi di sicurezza, da annettere alle attività esistenti condotte da

imprese di pubblico esercizio di cui all'articolo 5 della legge 25 agosto 1991, n.287, relativamente agli edifici legittimamente realizzati o comunque sanati, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dominanti degli edifici.”

Si prevede la realizzazione di una struttura amovibile in acciaio, composta costituita da due porzioni strutturalmente differenti, per un'area coperta in pianta pari a 338,4 mq. netti e mq. 361 lordi.

Una parte dell'area pari a ml 17,77x 10,19 (pari a 181,08 mq lordo) e netto mq.166,45 verrà coperta mediante n.6 pergole retrattili motorizzate modello “kappa”, il cui modulo base è costituito da una serie di profili arcuati realizzati in alluminio, controllo remoto via telecomando, ingegnerizzato per uso outdoor in qualsivoglia condizione meteorica, 100% waterproof.



Il telaio portante è realizzato in acciaio e protetto dalla corrosione con zincatura a caldo.

La copertura retrattile è realizzata mediante pergole in alluminio e telo in pvc orientate in maniera tale da coprire al meglio l'area interessata.

Un'altra parte dell'area pari a ml 12,15 x 13,40 (pari a 162,80 mq lordo) e netto mq.157,20, verrà coperta mediante pergola retrattile motorizzata modulare modello "Florida XL", il cui modulo base è costituito da una serie di profili arcuati realizzati in

alluminio, controllo remoto via telecomando, ingegnerizzato per uso outdoor in qualsiasi condizione meteorica, 100% waterproof.

Il sistema strutturale si compone di un telaio portante in acciaio costituito da travi perimetrali realizzate con profilo pressopiegato sp.2mm atto a ricevere il deflusso delle acque meteoriche e da pilastri realizzati in scatolato cavo 150x150x3mm.

La pedana è costituita da un telaio in acciaio composto da barre perimetrali in tubolare mm100x150x3mm rese solidali ai pilastri della struttura portante e da una maglia interna in tubolare mm80x60x3 disposta con passo mm1200x600. La pedana è completa di piedini regolabili in altezza.



Sopra la pedana, collocata sopra l'esistente piazzale in betonelle, sono fissati i pannelli in Multistrato di Betulla con facce rivestite con film fenolico (un lato zigrinato/un lato liscio) con spessore pari a 24mm, denominato commercialmente "carply".

La struttura non necessita di deposito al Genio Civile ricorrendo le condizioni di cui al punto 11. Gazebo di altezza media 3.00 m, realizzati con strutture leggere (legno, elementi metallici, etc.) e coperture amovibili (tende e/o teli cerati) aventi peso proprio complessivamente 0.50 kN/m² della Tabella SEZ B1 - NUOVI INTERVENTI O MANUFATTI ISOLATI DI CLASSE D'USO I E II (p. 2.4.2 D.M. 14.01.2008), contenenti gli interventi e manufatti non soggetti alle procedure di cui alla L.R. 28/2011 e Regolamenti attuativi, di cui viene fornita dichiarazione di responsabilità.

La conformazione morfologica del terreno consente la realizzazione del parcheggio nella porzione lievemente inclinata posta al disotto della scarpata maggiore.

Allo stato attuale l'area è piantumata con n.28 piante di ulivo che verranno conservate nella loro posizione.

Non si darà luogo alla trasformazione dello stato dei luoghi poiché verranno consolidate le pendenze esistenti e il piano del parcheggio sarà realizzato mediante un riporto di misto riciclato di pezzatura 0-10 cm certificato per uno spessore di cm.30 e soprastante stabilizzato fino per uno spessore di cm.10, ciò darà luogo al rinverdimento naturale del piano del parcheggio.

Alla base della scarpata verrà previsto un ampio spazio destinato a parcheggio, ed un marciapiede di larghezza m.1,20, dotato di opere di urbanizzazione quali l'illuminazione ed i relativi pozzetti.

Il marciapiede sarà realizzato con misto di ghiaia compattato per uno spessore di 20 cm, strato di ghiaia compattata e rullata, strato separatore in poliestere non tessuto, pavimento in betonelle allettato con sabbia spessore sottostante il pavimento cm.5, cordolo in cemento prefabbricato, anche nella realizzazione di tali opere non si darà luogo al mutamento dello stato dei luoghi.

Si prevede un percorso di risalita dal parcheggio al ristorante consistente in un camminamento di larghezza m.1,70, per il superamento della scarpata.

Lateralmente al camminamento verranno realizzate delle strutture di sostegno con la tecnica dell'ingegneria naturalistica, consistente in pali di legno di idoneo spessore che verranno posti longitudinalmente al pendio, contenuti da pali infissi perpendicolarmente nel terreno. Tale tecnica consentirà la restituzione di un'assetto naturale del percorso e dell'ambiente circostante.

Il camminamento ed il parcheggio verranno dotati di impianto di illuminazione al led .

Il progetto prevede anche l'ampliamento della vasca della piscina da m.2,75 di raggio a m.4.55, la vasca di filtraggio resta immutata nelle dimensioni ed è completamente interrata.

IL TECNICO