

COMUNE DI ROSETO DEGLI ABRUZZI
PROVINCIA DI TERAMO**PROGETTO****AMPLIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALE ESISTENTE
MEDIANTE VARIANTE SEMPLIFICATA AI SENSI DELLO
ART. 8 DEL D.P.R. 160 DEL 7/9/2010****SITO****VIA DEL BORGO 1 - MONTEPAGANO****DITTA****MAR-MANAGEMENT AMMINISTRAZIONE E
RISORSE S.R.L.****RELAZIONE TECNICA**

protocollo

approvazione

data
06.05.2020

progettista



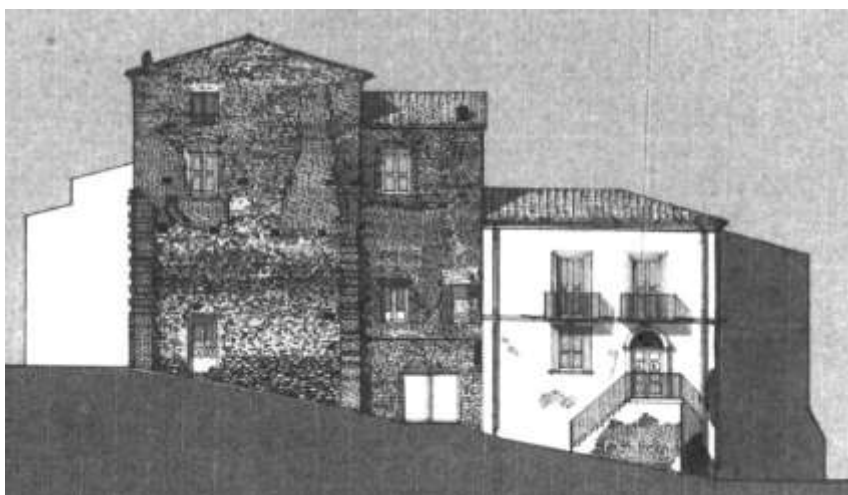
L'attività di ristorazione, che rientra all'interno della più ampia categoria turistico-ricettiva, funge da volano per la rivitalizzazione ed il rilancio del centro antico depauperato dal fenomeno di spopolamento e di declino delle piccole attività artigianali e commerciali, spesso a conduzione familiare che vi si svolgevano, producendo un impulso economico di rilievo nel settore precipuo oltre un fenomeno di indotto rispetto alle altre attività.

CILA prot.n.43578 del 06/12/2019.

Per ricostituire l'unità tipologica, occorre mutare la destinazione d'uso dei due locali, ubicati al piano primo di via del Borgo, per cui la norma non era applicabile, incastonati all'interno di una struttura attualmente adibita alla ristorazione.

Il riaccorpamento dei due locali costituisce un'operazione filologica per ricomporre l'unità immobiliare frazionata e restituire complessivamente l'organismo edilizio architettonico originario.

Lo stato di fatto è stato rilevato con attrezzatura laser scanner, strumento di alta precisione, al fine di pervenire ad un elaborato fedele con la realtà e poiché alcune misure discostavano dai titoli edilizi è stata presentata perizia giurata nell'ambito della Cila prot.n.9979 del 16.03.2018 chiedendo di regolarizzare lo stato esistente della struttura originaria che non è stata alterata.



STRALCIO TAV. P.P. PROSPETTO SU VIA DEL BORGO
da cui risalta l'unità tipologica della struttura

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il compendio immobiliare ricade parte in Area di Tutela Integrale del Piano Particolareggiato del Centro Antico di Montepagano Zona "A1" Sottozona A1.2 Tutela integrale e parte in Zona "A3" Sottozona A3.2. Conservazione Volumi/sagome.

Dalla lettura comparata delle NTA del vigente Piano Particolareggiato le norme generali di cui all'art. 4 Modalità di intervento- non consentono trasformazione delle tipologie (ossia, mutamento di destinazione accompagnato da opere) nelle unità immobiliari

destinate alla residenza all'atto dell'approvazione del Piano stesso e all'art. 6 Suddivisione in subzone del territorio sottoposto a P.P. per il fabbricato risultante in Subzona A1.2. prevede solo interventi di manutenzione e restauro leggero e scientifico.

APPLICAZIONE ART.8 DPR 160/2010

Poiché l'attività di ristorazione che vi si svolge è carente di spazi utili, si propone l'ampliamento dell'attività commerciale esistente mediante variante semplificata ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160 del 7/9/2010", per il cambio di destinazione d'uso e l'annessione al locale ristorante denominato D-One dell'unità immobiliare residenziale contigua.

Trattasi di una variante alle norme tecniche di attuazione del PIANO Particolareggiato del Centro Storico di Montepagano che all'art.4 delle Norme generali non consente il cambio di destinazione d'uso nelle unità immobiliari destinate alla residenza all'atto dell'approvazione del piano.

La variante attiene il caso specifico di 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, 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.

CONTENUTI VARIANTE E STANDARDS EDILIZI

Al fine di rimuovere gli ostacoli di ordine normativo locale, di cui al Capo I Norme generali - art. 4 Modalità di intervento - delle Norme tecniche del Piano Particolareggiato di Montepagano, che di fatto impediscono l'ampliamento mediante cambio di destinazione d'uso senza opere, di una struttura già esistente, all'interno della stesso stabile, connotato con i medesimi elementi stilistici, nella disposizione della norma che recita: *"Pertanto, salvo che per l'introduzione di servizi igienici ed impianti tecnologici, non sono consentite trasformazioni delle tipologie (ossia, mutamenti di destinazione accompagnati da opere edilizie) nelle unità immobiliari attualmente destinate a residenza. Negli immobili o parti di essi che attualmente sono destinati ad attività commerciali o amministrative, ovvero*

nelle unità che per condizioni igienico sanitarie non possono essere destinate alla residenza, sono ammesse destinazioni non residenziali a condizione che la loro introduzione non comporti opere di modifica delle parti strutturali delle unità stesse. ”

collocando la possibilità di ampliamento solo : “ *Negli immobili o parti di essi che attualmente sono destinati ad attività commerciali...*”, temporalmente per gli immobili che prima del Piano avevano destinazione commerciale.

Per il progetto in esame la norma di cui all’art.4, che appare controversa e non esaustiva rispetto al mutamento di destinazione d’uso senza opere, all’interno della stessa unità immobiliare, viene riformulata come segue: “*Pertanto, salvo che per l’introduzione di servizi igienici ed impianti tecnologici, non sono consentite trasformazioni delle tipologie (ossia, mutamenti di destinazione accompagnati da opere edilizie) nelle unità immobiliari attualmente destinate a residenza. Negli immobili o parti di essi che attualmente o a seguito dell’applicazione delle norme di piano, sono destinati ad attività commerciali o amministrative, ovvero nelle unità che per condizioni igienico sanitarie non possono essere destinate alla residenza, sono ammesse destinazioni non residenziali a condizione che la loro introduzione non comporti opere di modifica delle parti strutturali delle unità stesse. ”*

Di conseguenza l’art. 6 Suddivisione in subzone del territorio sottoposto a P.P. che recita: Sottozona A1.2- “*Riguarda gli edifici che conservano caratteristiche tipologiche e stilistiche. In questi si applicano gli interventi di manutenzione e restauro leggero e scientifico con le eventuali limitazioni per facciate.*”

Per il progetto in esame al corrispondente comma dell’art.6 viene proposta la modifica come segue: “*Riguarda gli edifici che conservano caratteristiche tipologiche e stilistiche. In questi si applicano gli interventi di manutenzione e restauro leggero e scientifico con le eventuali limitazioni per facciate. È consentita la modifica della destinazione d’uso nei casi previsti dall’art.4 delle NTA del presente P.P.*”

Le vigenti norme del PRG, alla lett.i) dell’art.3 Disposizioni di carattere generale nel caso di modifica della destinazione d’uso prevede parcheggi di uso pubblico, destinati a tale uso con specifico atto d’obbligo, registrato e trascritto, prima del rilascio dell’agibilità per interventi di ristrutturazione pari a 20mq/100 mq per cui essendo l’ampliamento pari a mq. 40 occorrerà destinare a parcheggio pubblico 8,00 mq da elevare a mq.12,50 superficie minima, per effetto del primo capoverso della lett.i) dell’art. 3 delle N.T.A. del vigente PRG.

Relativamente ai disposti della Legge 13/1989 essi sono stati adempiuti con il progetto originario e le modifiche introdotte non comportano adeguamenti ai sensi della suddetta legge. Ai sensi del punto 5.6. del DM. 14 giugno 1989, n. 236 per assicurare la visitabilità gli arredi fissi non devono costituire ostacolo o impedimento per lo svolgimento di attività anche da parte di persone con ridotte o impedite capacità motorie a tal fine si dichiara che il progetto è conforme ai disposti della L.13/89 e D.M. applicativo 236/89.

Trattandosi di modifica della destinazione d'uso senza opere, non ricorre l'adempimento della notifica preliminare di cui alla D.Lgs.n.81/2008 e l'intervento non comporta la produzione di rifiuti da costruzione e demolizione.

L'immobile non è interessato da alcun vincolo di cui al D.Lgs 42/200 ed Il Piano Territoriale all'art. 18 delle N.T.A. - Insediamenti residenziali – detta le Prescrizioni ed indirizzi particolari che riguardano ciascuna categoria, - per i tessuti urbani storici individuati, con riferimento anche alle schede dei beni urbanistici, architettonici, archeologici, i Comuni debbono dotarsi di una disciplina urbanistica esecutiva, in conformità e nel rispetto di quanto disposto all'art. 10 delle N.T.A., che, in ragione del significato storico, culturale e funzionale, preveda la tutela e la riconoscibilità della struttura urbana esistente attraverso il mantenimento e il recupero dei suoi elementi costitutivi.

