

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

OGGETTO: Richiesta di variante urbanistica con la procedura dello sportello Unico Attività Produttive ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 per l'ampliamento di una struttura destinata a concessionario di autovetture sita in località Cologna Spiaggia del Comune di Roseto degli Abruzzi in Via Nazionale Adriatica n.70. Rif. Catastali foglio n.1 part.lla n. 315, 975, 1651, 557, 1823, 55, 555, 59, 1909, 1514 sub.2, 1943, 58 e 553.

DITTA: Prop. Luigi Giorgini – Comodato d'uso Soc. Giorgini Auto s.r.l.

Il Sig.re Luigi Giorgini è proprietario di un'area sita in Cologna Spiaggia di Roseto degli Abruzzi in adiacenza, sul lato ovest, alla Via Nazionale Adriatica n.70, distinto in Catasto al foglio n. 1 particelle n. 315, 975, 1651, 557, 1823, 55, 555, 59, 1909, 1514 sub.2, 1943, 58 e 553, data in comodato alla Soc. Giorgini Auto s.r.l., sempre riconducibile allo stesso.

Tale attività, da anni presente sul territorio, ha necessità, in considerazione dell'incremento esponenziale della clientela, di una serie di ampliamenti strutturali al fine di poter dare un maggiore servizio agli avventori che sfocerà inevitabilmente con l'assunzione di nuove unità lavorative.

La nuova Legge Regionale n. 58 del 20 dicembre 2023 e ss.mm.ii all'art. 8 (contenimento del consumo del suolo) al comma 9 lett. b) dispone:

9 - Non concorrono alla costituzione del consumo di suolo ai sensi del comma 2 le aree che sono utilizzate per la realizzazione di interventi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e le aree poste al di fuori del territorio urbanizzato necessarie per realizzare i seguenti interventi:

b) interventi in variante agli strumenti urbanistici vigenti ai sensi dell'articolo 8 del decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133), fermo restando il rispetto di quanto previsto dall'articolo 78;

L'art.78 comma 2) lett. b) in caso di ampliamenti di insediamenti già esistenti prevede:

2. Il responsabile del SUAP convoca la conferenza di servizi solo dopo aver verificato, tramite il Comune territorialmente competente, a pena di improcedibilità dell'istanza, la sussistenza delle seguenti condizioni:

b) nell'ipotesi di ampliamento di insediamenti già esistenti:

1) la regolarità e la legittimità dell'attività e dei fabbricati;

2) la funzionalità dell'ampliamento all'attività produttiva dello stabilimento esistente ed il suo imprescindibile collegamento con la localizzazione nella stessa area in cui è insediato il fabbricato.

3) Verificata la completezza degli atti ricevuti in relazione agli elementi di cui ai commi 1 e 2, previa comunicazione di avvio del procedimento ai sensi degli articoli 7 e 8 della l. 241/1990, da pubblicare sul sito web dell'Amministrazione procedente, il responsabile SUAP procede ai sensi di quanto previsto dall'articolo 8 del d.p.r. 160/2010.

4) Le disposizioni di cui al comma 3 non si applicano nei casi in cui il SUAP dichiara l'istanza improcedibile ai sensi del comma 2.

5. Sono esclusi dall'applicazione della presente procedura:

a) i progetti in contrasto con la pianificazione sovraordinata;

b) i progetti sottoposti a Valutazione di Impatto Ambientale (VIA), in quanto assoggettati al procedimento disciplinato dall'articolo 27-bis del d.lgs. 152/2006, il cui atto conclusivo è rappresentato dal Provvedimento autorizzatorio unico regionale (PAUR).

Di conseguenza essendovi le condizioni di cui all'art. 78 lett. b) la variante proposta ai sensi dell'art.8 del D.P.R 380/2010 può essere accolta previa convocazione della conferenza dei servizi.

Infatti sono rispettati tutti i requisiti previsti per gli interventi di ampliamento su insediamenti già esistenti come nel nostro caso:

1) La regolarità e la legittimità dell'attività e dei fabbricati

Su tale area, in parte destinata secondo il vigente Piano Regolatore Comunale a Zona B – sottozona B-4 Completamento Frazioni e in parte a Zona E – sottozona E2 Agricola di valore naturale e paesaggistico, in assenza di alcun vincolo sovraordinato ad eccezione del vincolo Piano Stralcio Difesa dalle Alluvioni (PSDA) da poco introdotto dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale con Decreto Segretariale n.5/2025 pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Abruzzo n.2 del 15/01/2025, sorgono una serie di costruzioni per l'attività di concessionaria auto assentite con i titoli autorizzativi che di seguito si riportano:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 729/1989 del 27/07/1989 (condono edilizio) per la sanatoria delle seguenti difformità edilizie: “Costruzione di fabbricato, in adiacenza a quello principale, adibito a tettoie e fondaci e cantina”;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 75/1990 del 31/01/1990 (condono edilizio) per la sanatoria delle seguenti difformità edilizie:
 - a) P. Interrato ampliamento per S.U. = mq. 89,00 con realizzazione di magazzino;

- b) Piano terra, ampliamento per una S.U. = mq. 222,00 con la realizzazione di locali artigianali quali: officina, lavaggio, w.c., c. termica, magazzino, disimpegno e ufficio;
 - c) Cambio di destinazione d'uso al piano terra da abitazione a locale commerciale per una S.U. = mq. 120,00;
 - d) ampliamento dell'abitazione al piano primo per una S.U. = mq. 16,80. Il tutto in un fabbricato artigianale-commerciale ed annessi, abitazione al piano primo, ubicato in Via Nazionale Adriatica n.70 Cologna Spiaggia di Roseto degli Ab.;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 65/1996 del 19/12/1996 (condono edilizio) per la sanatoria delle seguenti difformità edilizie: "Cambio di destinazione d'uso da annessi ad officina";
 - Permesso di Costruire in sanatoria n. 303 del 24/02/2010 (condono edilizio) per la sanatoria dell'ampliamento del piano terra destinato ad uffici;
 - Permesso di Costruire in sanatoria n. 304 del 24/02/2010 (condono edilizio) per la sanatoria dell'ampliamento al piano terra di un edificio per ripostigli e annessi all'officina, rampa carrabile;
 - Permesso di Costruire in sanatoria n. 305 del 24/02/2010 (condono edilizio) per la sanatoria dell'ampliamento al piano terra di un edificio per ripostigli e annessi all'officina, rampa carrabile;
 - Permesso di Costruire n. 300 del 23/11/2011 e successive varianti per l'ampliamento di un edificio esistente destinato ad esposizione auto e civile abitazione-esecuzione di tetto nei parametri di P.R.G.;
 - Permesso di Costruire n. 38 del 19/02/2016 per l'ampliamento dell'edificio artigianale destinato ad officina-carrozzeria con annesso portico – SUAP ai sensi dell'art.8 D.P.R. n.160/2010;
 - Permesso di Costruire n. 105 del 08/04/2024 per la realizzazione di una recinzione;
 - Scia n. 16931 del 16/04/2024 per la demolizione fabbricati.
 - Per completezza bisogna aggiungere che, come visibile dall'elenco sopra riportato dei titoli abilitativi dei fabbricati esistenti nell'area oggetto di variante, la maggior parte sono stati regolarizzati mediante il rilascio di concessioni in sanatoria (Condono edilizio) e la L.R. n. 48 del 17/05/1985 - *Attuazione della legge 28 febbraio 1985, n. 47 - relativamente alla sanatoria ed al recupero delle opere abusive* – all'art. 9⁽¹⁾ dispone che vi è un obbligo da parte del Comune di effettuare varianti delle destinazioni urbanistiche per adeguarli alle destinazioni d'uso degli edifici sanati con il condono.
 - ⁽¹⁾Art. 9
Criteri di ricognizione e di recupero.
 - *In attuazione delle disposizioni di cui al capo III della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e salve integrazioni successive, il presente titolo disciplina i criteri attinenti alla redazione delle varianti 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.*
 - *Le varianti devono avere, in quanto compatibili con i principi della presente legge, i contenuti stabiliti per il P.R.E. dall'art. 12 della L.R. 12 aprile 1983, n. 18.*

- I Comuni, per procedere all'adozione delle varianti di cui al comma I, devono attuare la ricognizione degli insediamenti abusivi al fine di ricomprenderli nelle seguenti categorie:
- 1) **insieme di opere abusive sorte in difformità di parametri urbanistici e destinazioni dello strumento urbanistico generale vigente, oppure adottato e trasmesso, o in assenza dei prescritti piani attuativi;**
- 2) **processi di trasformazione del territorio che presentano le caratteristiche elencate nell'art. 22 della L.R. 12 aprile 1983, n. 18. (Soppresso)**
- 3) **costruzioni abusive sparse che non rientrano nelle precedenti categorie.**
- Per il recupero urbanistico delle opere ricadenti nella categoria 1), le varianti dovranno prevedere le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, elencate all'art. 3 della L.R. n. 8 del 1980) **(abrogata)**, e quelle di carattere territoriale, **ove necessarie.**
- Per il recupero delle opere ricadenti nella categoria 2), le varianti dovranno prevedere le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come sopra individuate.
- Per le opere ricomprese nella categoria 3), non necessita variante urbanistica. Esse non possono costituire giustificazione di nuove previsioni insediative e la loro sanatoria si consegue secondo le prescrizioni della legge n. 47 del 1985 e quelle di cui al titolo 1° della presente legge.
- Nel predisporre le varianti, i Comuni devono avere particolare cura della salvaguardia degli interessi di carattere storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, idrogeologico. In rapporto agli insediamenti a prevalenza residenziale di cui alla categoria 1) del precedente comma 2, la quantità minima di spazi pubblici da reperire per essere destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, è quella indicata all'art. 4, punto 2, zona B, del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 (9).
- Per il reperimento degli spazi di cui sopra, quanto al recupero urbanistico delle opere ricadenti nella categoria 2) del precedente comma 2, si applicano integralmente le disposizioni di cui al punto 3, art. 4, dello stesso D.M. n. 1444 del 1968. L'eventuale indisponibilità di aree, per gli effetti indicati all'art. 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (10), e successive, deve essere dimostrata.
- Per le zone diverse da quelle residenziali si applica l'art. 5 del medesimo D.M. n. 1444 del 1968.
- **Le varianti di cui al presente articolo sono obbligatorie.**

2) La conformità con la pianificazione sovraordinata;

Come rappresentato nel "RAPPORTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA", l'intervento è previsto in un'area scevra da vincoli sovraordinati ad eccezione del vincolo Piano Stralcio Difesa dalle Alluvioni (PSDA) da poco introdotto dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale con Decreto Segretariale n.5/2025 pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Abruzzo n.2 del 15/01/2025 ha modificato il Piano Stralcio Difesa dalle Alluvioni (PSDA) inserendo la zona oggetto d'intervento all'interno di una zona di pericolosità moderata (P1) e di pericolosità media (P2).

L'art.22 delle NTA Interventi consentiti nelle aree di pericolosità idraulica moderata (P1) recita:

1. Nelle aree di pericolosità idraulica moderata è demandato agli strumenti urbanistici ed ai piani di settore vigenti disciplinare l'uso del territorio, le nuove costruzioni, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, i mutamenti di destinazione d'uso, la realizzazione di nuovi impianti, opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, conformemente alle prescrizioni generali degli articoli 7, 8, 9 e 10 e a condizione di impiegare tipologie e tecniche costruttive idonee alla riduzione della pericolosità e dei danni potenziali;

2. Nelle aree di pericolosità idraulica moderata si applicano i divieti di cui all'art. 21, comma 1, lettera b).

Nel caso de quo vengono rispettati i dettami dello strumento urbanistico in variante che verrà approvato ai sensi dell'art.8 del DPR 160/2010 e non verranno realizzati locali interrati e seminterrati così come vietati dall'art. 21, comma 1, lett. b) sopra riportato.

L'art. 21 delle NTA Interventi consentiti nelle aree di pericolosità idraulica media (P2) recita:

1. Fermo restando quanto stabilito negli articoli 7, 8, 9 e 10, nelle aree di pericolosità idraulica media sono consentiti esclusivamente:

a. gli interventi, le opere e le attività consentiti nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata ed elevata, alle medesime condizioni rispettivamente stabilite;

b. le nuove costruzioni edilizie nei lotti interclusi e nelle aree libere di frangia dei centri edificati definiti ai sensi delle norme regionali, purché conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici.

Non è consentita la realizzazione di piani seminterrati e interrati;

c. gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le addizioni, purché conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici;

d. i cambiamenti di destinazione d'uso di immobili all'interno dei centri edificati, a condizione che siano possibili ai sensi delle norme e delle previsioni urbanistiche vigenti e che risultino compatibili con le caratteristiche preesistenti degli edifici;

e. i mutamenti di destinazione d'uso di immobili ed aree esternamente ai centri edificati, anche con aumenti di superficie, volume e carico urbanistico non superiore al 30%, purché possibili ai sensi delle norme e delle previsioni urbanistiche vigenti;

f. le nuove costruzioni, le nuove infrastrutture ed attrezzature, i nuovi impianti previsti dagli strumenti urbanistici vigenti nelle zone territoriali omogenee di tipo D, E, F di cui al D.M. 2.4.1968, n. 1444 compatibilmente con vincoli di tutela ambientale o paesistica;

g. gli interventi di edilizia cimiteriale con aumento di capacità non superiore al 40%;

h. la realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso ai sensi dell'articolo 9 della legge 122/1989;

i. la realizzazione e l'ampliamento di opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico.

2. Gli interventi consentiti dal presente articolo:

a. devono essere conformi ai piani di protezione civile;

b. richiedono lo studio di compatibilità idraulica limitatamente ai casi di cui al precedente comma, lettere e., f., g., h., i.

Per cui fermo restando il parere in merito richiesto con la VAS all'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale si ritiene l'intervento conforme ai dettami del PSDA e di conseguenza alla pianificazione sovraordinata.

3) PIANO REGOLATORE VIGENTE

Nel vigente piano regolatore comunale approvato definitivamente con delibera di Consiglio Provinciale n.1/1990 non esiste una destinazione urbanistica che preveda la realizzazione contemporanea di edifici commerciali ed edifici artigianali per concessionari di autovetture.

La variante puntuale al vigente strumento urbanistico comporta la trasformazione di un'area, attualmente a destinazione residenziale/agricola dell'estensione mq. 11.222, in un'area a destinazione produttiva artigianale-commerciale, finalizzata all'ampliamento di un insediamento già esistente destinato a concessionaria auto.

Dalla superficie edificata esistente di mq. 1.651,29 aggiungendo la superficie in ampliamento di mq. 2.295,66, escluso pensilina con copertura fotovoltaica, si avrà una superficie utile complessiva di mq. 3.946,95 che in rapporto alla superficie dell'area pari a mq. 11.222,00 darà un indice di edificabilità pari a 0,35mq./mq. inferiore all'indice di zona della B-4 pari a 0,40 mq./mq. attualmente vigente per la frazione di Cologna Spiaggia.

Roseto lì, 12/03/2025

Il Tecnico

