

RELAZIONE TECNICA

Oggetto: Richiesta di variante urbanistica 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.

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.



Stralcio Catastale Fg.1 part. n. 315, 975, 1651, 557, 1823, 55, 555, 59, 1909, 1514 sub.2, 1943, 58 e 553

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, 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.



Stralcio P.R.G. con l'individuazione area di intervento

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 25 giugno 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.

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.

STATO DI FATTO

Allo stato attuale, così come rappresentato nelle tavole progettuali, sono presenti in base ai titoli edilizi sopra riportati i seguenti immobili:

- 1) Nel lato est dell'area, in adiacenza alla S.S. Adriatica, insiste un fabbricato individuato negli elaborati grafici con la lett. "A" destinato per il piano terra ad esposizione auto con una serie di uffici, W.C. e ripostiglio, mentre al primo piano accessibile tramite scala ed ascensore esterno è presente una unità abitativa per il custode;
- 2) Sul lato ovest dell'immobile descritto al precedente punto insiste un ulteriore edificio monopiano destinato a locale revisioni, magazzino, officina e w.c. individuato negli elaborati grafici con la lett. "B";
- 3) Sempre ad ovest del sopra citato immobile sono stati realizzati, identificati con le lett. "C" e "D" negli elaborati grafici, un edificio monopiano destinato ad officina, una officina carrozzeria, magazzini ed annesso portico.

STATO DI PROGETTO

Con la presente, ai sensi dell'articolo 8 del decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010 n. 160, si chiede l'ampliamento, ristrutturazione e sistemazione esterna dell'attività produttiva in parola così come rappresentata negli elaborati grafici allegati alla presente consistente in:

- 1) Realizzazione, in aderenza sul lato sud del fabbricato descritto al punto n.1), di un edificio individuato con la lett. "E" per il deposito di autovetture non accessibile alla clientela. Tale ampliamento ai sensi dell'art. 21 lett. c) della Legge Regionale n.23 del 31/07/2018 e ss.mm.ii. non rientra tra le attività di vendita soggetta alla legge sul commercio in parola che recita:

"c. per superficie di vendita di un esercizio commerciale: l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti adibite all'esposizione delle merci e collegate direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, gli spazi collocati davanti alle casse e ad altri servizi nei quali non è previsto l'ingresso dei clienti";

Infatti il deposito, per il quale l'edificio in ampliamento viene realizzato, non costituisce superficie di vendita e di conseguenza non può essere considerato come media struttura di vendita sottoposta alla normativa regionale per il commercio sopra riportata.

- 2) Ampliamento, individuato con la lettera "F" nell'elaborato grafico progettuale, sul lato sud degli immobili individuati con le lett. "B", "C" e "D" descritti ai punti n.2) e n.3), per ingrandire il locale carrozzeria e la ristrutturazione dei locali esistenti per la realizzazione di un ufficio accettazione e linea revisione nonché n°7 container destinati a deposito gomme, ricambi e stoccaggio di fusti d'olio;
- 3) Realizzazione di pensilina, individuata con la lett. "G", con copertura fotovoltaica per deposito autovetture;
- 4) realizzazione di autolavaggio, individuato con la lett. "H";
- 5) Sistemazione esterna per la realizzazione di parcheggi e viabilità interna.

Da sottolineare che i manufatti realizzati in zona agricola nell'area in proprietà sono stati oggetto di condono edilizio e per la L.R. 17 maggio 1985, n.48 - Attuazione della legge 28 febbraio 1985, n. 47 relativamente alla sanatoria ed al recupero delle opere abusive – i Comuni sono obbligati alle predisposizioni delle varianti per il recupero urbanistico degli insediamenti abusivi.

Il Tecnico
Ing. Emiliano Aloisi
(f.to digitalmente)