

COMUNE DI SANT'OMERO

Provincia di Teramo

COMMITTENTE:
ATLANTICO S.R.L.S.

RELAZIONE SULLE MOTIVAZIONI DEGLI INTERVENTI IN PROGETTO

				EMISSIONE					
REDATTO	CONTR.	APPROV.	AUTOR.	DESCRIZIONE REVISIONE DOCUMENTO	DATA		REV 0		
FOGLIO 8, p.le 553, 554					Codice documento				
					CODICE PROGETTO	CODICE SUB- PROGETTO	CODICE INTER- FUNZIONALE	NUMERO	
					R	T	I		
PROGETTO:	RICHIESTA P.D.C. CON CONTESTUALE VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DELL' ART. 8 D.P.R. 7/9/2010 N.160, PER RISTRUTTURAZIONE DI UN COMPLESSO TURISTICO-SPORTIVO ESISTENTE, SITO IN VIA METELLA NUOVA, CON CONTESTUALE TRASFORMAZIONE URBANISTICA DELLO STESSO.								
<i>IL COMMITTENTE</i>				<i>IL PROGETTISTA</i> Arch. Francesco Campanella					
Gennaio 2024					FORMATO A4	SCALA /	FOGLIO		

La società Atlantico S.r.l.s., con la presente, richiede un Permesso di Costruire con contestuale Variante Urbanistica semplificata ai sensi dell'art.8 del D.P.R. 7/9/2010 n.160 e ss.mm.ii. finalizzato alla trasformazione urbanistica della struttura attualmente adibita a piscina in un locale di pubblico spettacolo e della struttura attualmente adibita a palestra in una palestra ridimensionata con annessi ambulatori e studi medici.

INTRODUZIONE

Il D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160, recante "Regolamento per la semplificazione e il riordino della disciplina dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) ai sensi dell'art.38 comma 3 del DL 25 giugno 2008 n.112 convertito con modificazione dalla legge 6 agosto 2008 n.133", ha introdotto una nuova disciplina relativa al SUAP, abrogando le previgenti disposizioni previste dal D.P.R. n. 447/1998. La nuova disciplina persegue un'ulteriore semplificazione procedimentale, confermando il modulo dello "sportello" quale luogo di incontro fra amministrazione pubblica e imprese e rafforzando la "unicità" della struttura organizzativa e del procedimento cui queste ultime devono rivolgersi, e introducendo tra l'altro la modalità telematica di gestione del procedimento, ricevimento e trasmissione degli atti, al fine di perseguire un ulteriore snellimento dell'azione amministrativa. Il procedimento semplificato di variante ex art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, consiste in un procedimento che ha carattere eccezionale e derogatorio e non può essere surrettiziamente trasformato in una modalità ordinaria di variazione dello strumento urbanistico generale. Pertanto, perché a tale procedura possa legittimamente farsi luogo, occorre che siano preventivamente accertati in modo oggettivo e rigoroso i presupposti di fatto richiesti dalla norma, e quindi anche la possibilità di integrare e specificare, all'interno di una zona già destinata ad attrezzature ed impianti sportivi e ricreativi le destinazioni (affini a quelle già presenti nella zona) e ritenute necessarie per rendere economicamente sostenibile il riutilizzo e la successiva gestione di un edificio esistente.

PREMESSA

Si tratta di un edificio esistente, realizzato nei primi anni 2000 e costituito da due corpi strutturali adiacenti separati da un giunto tecnico. Il primo corpo a lato ovest è di circa 800 mq ed ha un solo piano destinato a piscina; il secondo corpo, a lato est, è di circa 850 mq e, oltre che ad ingresso e servizi comuni, è destinato a palestra al piano terra e ristorante al primo piano.

La struttura dell'edificio esistente è in cemento armato ordinario gettato in opera, mentre entrambi i corpi strutturali hanno la copertura in legno lamellare.

Il Complesso Turistico Sportivo con le destinazioni sopra descritte, ha funzionato fino al 2013 quando sono emerse difficoltà economiche che hanno poi portato alla definitiva chiusura nel 2016 e, da quel momento, l'edificio e l'area annessa si trovano in stato di totale abbandono.

La società "ATLANTICO srls", subentrata nel 2023, ritenute economicamente insostenibili le attuali destinazioni, presenta un progetto di ristrutturazione edilizia con parziali modifiche alle originarie destinazioni d'uso per cui la piscina diventa una sala per eventi e spettacoli e la palestra viene ridimensionata ed annessa ad un centro medico e fisioterapico mentre la parte al primo piano, già destinata a ristorante, per il momento, rimane inutilizzata e senza modifiche edilizie e di destinazione.

Le variazioni di destinazione d'uso, che sono necessarie per un riutilizzo economicamente sostenibile del Complesso Edilizio Esistente, comportano la **Richiesta Permesso di Costruire con contestuale Variante Urbanistica ai sensi dell'art 8 D.P.R. 07/09/2010 N 160, per Ristrutturazione di un Complesso Turistico Sportivo Esistente sito in via Metella Nuova, con contestuale Trasformazione Urbanistica dello stesso.**

DESCRIZIONE DELLA VARIANTE URBANISTICA

L'Art. 73 "Attrezzature ed impianti sportivi e ricreativi" delle N.T.A. del vigente P.R.G. del Comune di Sant'Omero ammette, al comma 2, le seguenti destinazioni:

"Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: giardini aperti al pubblico pubblici; parchi pubblici; impianti scoperti per la pratica sportiva; impianti coperti per la pratica sportiva; impianti per lo spettacolo sportivo".

La scrivente società chiede di modificare il citato comma 2 come di seguito:

"Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: giardini aperti al pubblico pubblici; parchi pubblici; impianti scoperti per la pratica sportiva; impianti coperti per la pratica sportiva con annessi ambulatori e studi medici e fisioterapici; impianti per lo spettacolo sportivo; impianti per il pubblico spettacolo."

Lo stesso art 73 delle NTA, in un successivo comma elenca i parametri richiesti per le destinazioni previste e, al punto b):

Per impianti coperti per la pratica sportiva e impianti per lo spettacolo

Si chiede, pertanto, in coerenza con quanto richiesto con la modifica del comma 2, di modificare anche il menzionato punto b) come di seguito:

“per impianti coperti per la pratica sportiva con annessi ambulatori e studi medici e fisioterapici, per impianti per lo spettacolo sportivo e per impianti per il pubblico spettacolo

MOTIVAZIONI DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

A fronte delle parziali variazioni di destinazione richieste vi sono da una parte il recupero di un edificio e di un'area in stato di abbandono e dall'altra i benefici occupazionali della successiva gestione come illustrato qui di seguito

- L'edificio esistente, attualmente versa in uno stato fatiscente, da anni chiuso al pubblico. La trasformazione proposta mira al recupero di questo spazio, restituendolo alla comunità in una forma rinnovata e funzionale. Uno degli aspetti cruciali nella valutazione della sostenibilità economica della piscina è rappresentato dall'incremento significativo dei costi energetici associati alla sua gestione. La trasformazione della struttura eliminerà i costi elevati associati al mantenimento di una piscina, consentendo un notevole risparmio sui costi operativi. Questi risparmi potranno essere reinvestiti nella gestione e nel miglioramento del nuovo locale. L'introduzione di un locale per eventi culturali e ricreativi contribuirà significativamente alla valorizzazione dell'area circostante. La riattivazione della struttura avrà un impatto positivo sull'attrattività del quartiere, stimolando la crescita economica e aumentando il valore degli immobili circostanti. La trasformazione della struttura comporterà la creazione di nuove opportunità occupazionali. La gestione del locale richiederà personale qualificato, favorendo l'assunzione di risorse locali e contribuendo così al benessere economico della comunità. La mancanza di un locale per eventi nella zona rappresenta un'opportunità di mercato. La nuova destinazione d'uso consentirà di soddisfare una domanda latente, offrendo alla comunità uno spazio polifunzionale per attività culturali, spettacoli teatrali, concerti, conferenze e intrattenimento. La trasformazione proposta contribuirà alla rigenerazione urbana, migliorando la qualità della vita nella zona e incoraggiando un maggior coinvolgimento della comunità nelle attività culturali e ricreative. Il nuovo locale diventerà un punto di riferimento per eventi culturali, attirando utenti da altre zone e aumentando l'attrattività del territorio. La presenza di un locale per eventi culturali e ricreativi stimolerà l'attività commerciale locale, favorendo la crescita di bar,

ristoranti e altri servizi nelle vicinanze. La trasformazione della struttura in un locale di pubblico spettacolo prevede la realizzazione di uno spazio dedicato alla cultura e all'aggregazione giovanile. La versatilità del locale consentirà la sua utilizzazione come sala convegni, offrendo uno spazio ideale per eventi di formazione, presentazioni aziendali e incontri istituzionali. La trasformazione proposta rappresenta un'opportunità unica di valorizzazione di una struttura degradata, contribuendo alla crescita economica, alla creazione di posti di lavoro e al miglioramento complessivo della qualità della vita nella zona.

- Per quanto concerne la trasformazione del locale adibito a sola palestra a locale adibito ad una palestra ridimensionata con annessi ambulatori e studi medici e fisioterapici, tale trasformazione creerebbe un ambiente che integra il benessere fisico con la salute generale. Questa sinergia promuove uno stile di vita sano e offre agli utenti una soluzione olistica per il loro benessere. La creazione di uno spazio che ospita sia attività fisiche che servizi medici favorisce la collaborazione interdisciplinare tra professionisti del fitness e operatori sanitari. Questa sinergia può portare a programmi integrati di benessere e a un approccio più completo alla salute. L'inclusione di studi medici all'interno di un ambiente fitness mira a combattere la sedentarietà, promuovendo stili di vita attivi. Questa strategia preventiva può contribuire a ridurre i costi sanitari a lungo termine nella comunità. Il poliambulatorio proposto diventerà un centro di salute integrato che fornisce servizi medici e promuove la prevenzione attraverso l'attività fisica, diventando un punto di riferimento per la salute nella zona. La realizzazione di uno spazio medico offre opportunità di lavoro nel settore sanitario locale, stimolando l'occupazione e contribuendo alla crescita economica. La trasformazione del locale esistente in una palestra con annessi ambulatori e studi medici rappresenta una risposta attiva alle esigenze della comunità, offrendo un ambiente unico che integra la cura del corpo con la cura della salute.

Si auspica che questa richiesta di Permesso di Costruire con contestuale Variante Urbanistica semplificata ai sensi dell'art.8 del D.P.R. 7/9/2010 n.160 e ss.mm.ii. possa essere valutata favorevolmente per consentire la realizzazione di un progetto che beneficerà l'intera comunità.

Il progettista

Arch. Francesco Campanella