



PROVINCIA
DI TERAMO

Medaglia d'Oro al Merito Civile

AREA 3 - TECNICA
Settore 3.10
Pianificazione del Territorio – Urbanistica
Piste ciclopoidonali – Politiche comunitarie

A mezzo PEC

Il presente documento, in quanto inviato con mezzo idoneo ad accertare la fonte di provenienza, soddisfa il requisito della forma scritta e alla sua trasmissione non seguirà quella del documento cartaceo

Al **Responsabile SUAP**
del Comune di Sant'Omero
Dott.ssa Francesca Tancredi

protocollo@pec.comune.santomero.te.it

OGGETTO: **COMUNE DI SANT'OMERO.**
Permesso di Costruire con contestuale variante urbanistica ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 per ristrutturazione di un complesso turistico-sportivo esistente.
Ditta: Atlantico s.r.l.s.
Comunicazione di avvio del procedimento ex artt. 7 e 8 Legge 241/90 e s.m.i.

ID Pratica 429

In relazione alla vostra pratica inviata con prot. 672 del 16/01/2024 inerente l'oggetto, acquisita al protocollo provinciale al n. 1559 in pari data, ai sensi dell'art. 8, comma 2, della Legge 241/90 e s.m.i., si comunica l'avvio del procedimento in data **17/01/2024**.

Responsabile del procedimento è l'**Arch. Giuliano Di Flavio**, Funzionario del Settore 3.10 di questa Provincia, al quale la S.V. potrà rivolgersi presso gli uffici provinciali siti in via Mario Capuani, n. 1, Teramo, telefonando al numero **0861/331233** oppure ai seguenti indirizzi:

MAIL: ptp@provincia.teramo.it - PEC: protocollo@pec.provincia.teramo.it

Il termine entro il quale questo Ente dovrà concludere il procedimento, mediante adozione di esplicito provvedimento dirigenziale, è di **30 (trenta) giorni**, ex art. 14 bis, comma 2, lettera c), L. 241/1990 nel testo vigente.

Cordiali saluti.

Il Dirigente
Ing. Francesco Ranieri

Copia analogica a stampa tratta da documento informatico sottoscritto con firma digitale



Area 3 - Viabilità, Edilizia scolastica e Pianificazione Urbanistica

Pianificazione Territorio - Urbanistica - Piste Ciclo-pedonali

**DETERMINA DIRIGENZIALE NR. 189 DEL
05/02/2024**

Proposta di determina Nr. 230 del 01/02/2024

OGGETTO: PARERE DI CONFORMITÀ AL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE DEL PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE DI UN COMPLESSO TURISTICO-SPORTIVO ESISTENTE CON CONTESTUALE VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 8 DEL D.P.R. 160/2010 DITTA: ATLANTICO S.R.L.S.

IL DIRIGENTE

PREMESSO che:

- la Provincia di Teramo, con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 143 del 18/12/1998, ha adottato e con successiva deliberazione di C.P. n. 20 del 30/03/2001 ha approvato il Piano Territoriale Provinciale;
- con deliberazione n. 20 del 29/05/2014 il Consiglio Provinciale ha adottato, e con successiva deliberazione di C.P. n. 50 del 20/10/2017 ha approvato, gli "Indirizzi strategici per la Pianificazione Territoriale in materia di sostenibilità costituiti dai seguenti elaborati: "Variante N.T.A. del P.T.C.P" e "Piano strategico per la sostenibilità ambientale e il contenimento del consumo del suolo";

VISTO il Decreto del Presidente nr. 36 del 04/12/2023 avente ad oggetto: "Decreto di conferimento di incarico di funzioni dirigenziali aventi ad oggetto l'Area 3, denominata "Viabilità, Edilizia scolastica e Pianificazione urbanistica" - Individuazione datore di lavoro ex D.Lgs. n. 81/2008" con il quale si è conferito all'Ing. Francesco Ranieri l'incarico delle funzioni dirigenziali sopra citate;

VISTA la nota prot. n. 672 del 16/01/2024, acquisita al protocollo provinciale in data 16/01/2024 al n. 1559, inviata dal Comune di Sant'Omero, con allegata la documentazione relativa al progetto di ristrutturazione di un complesso turistico-sportivo esistente con contestuale variante urbanistica ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 Ditta: Atlantico s.r.l.s.;

VISTO l'atto di nomina del Responsabile del Procedimento prot. n° 2309 del 23/01/2024 nella figura del Responsabile del Settore Pianificazione del Territorio Urbanistica arch. Giuliano Di Flavio;

CONSIDERATA la necessità di verificare le informazioni e considerazioni contenute nel suddetto Rapporto Preliminare alla luce del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) della Provincia di Teramo che, ai sensi dell'art. 7, comma 3, della L.R. 18/83:

- individua le zone da sottoporre a speciali misure di salvaguardia dei valori naturalistici, paesistici, archeologici, storici, di difesa del suolo, di protezione delle risorse idriche, di tutela del preminente interesse agricolo;
- fornisce, in relazione alle vocazioni del territorio ed alla valorizzazione delle risorse, le fondamentali destinazioni e norme d'uso: per il suolo agricolo e forestale; per la ricettività

turistica e gli insediamenti produttivi industriali e artigianali; per l'utilizzazione delle acque; per la disciplina dell'attività estrattiva;

DATO ATTO che l'intervento riguarda 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. Il Complesso Turistico Sportivo con le destinazioni sopra descritte, ha funzionato fino al 2013. La società "Atlantico srls", subentrata nel 2023, ritenute economicamente insostenibili le attuali destinazioni, ha presentato 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. Quindi, si chiede una parziale modifica delle destinazioni d'uso senza variazione dei parametri edilizi esistenti ed assentiti (Utilizzazione fondiaria, Rapporto di Copertura, Altezze, Volumi, Distanze ecc.). 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. L'intervento sull'edificio esistente riguarda le aree ubicate in Comune di Sant'Omero (TE), via Metella Nuova e riportate al Foglio n 8, particelle n. 554 di 3.425 mq. e n. 553 di 561 mq. La Superficie fondiaria è di $3.425 \times 0.993 = 3.401,02$ per la p.lla 554 e di $561 \times 0,582 = 326,5$ mq. per la particella n. 553, per un Totale di 3.727,52 mq.

CONSIDERATO che nel vigente P.R.G. del Comune di Sant'Omero, l'area su cui insiste l'edificio ricade in zona destinata ad Attrezzature ed Impianti Sportivi e Ricreativi (F4) ed è normata dall'art 73 da cui, si riporta il seguente stralcio:

"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. Sono inoltre ammesse destinazioni d'uso per attrezzature complementari e di supporto, quali:

commercio al minuto di prodotti alimentari; commercio al minuto di articoli di abbigliamento; pubblici esercizi di vendita e consumo di alimenti e bevande; bar, ristoranti, birrerie, alberghi, hotel, pensioni e locande; sedi espositive; sedi di convegni; centri congressuali polivalenti; teatri; cinematografi; locali di spettacolo; sale di ritrovo e da gioco.

...Omissis...

Le trasformazioni fisiche e funzionali delle aree di cui al presente articolo sono disciplinati dai seguenti parametri:

b) per impianti coperti per la pratica sportiva e impianti per lo spettacolo sportivo:

- indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = 0,70 \text{ mq/mq}$;
- rapporto fondiario di copertura: $R = 40\%$;
- altezza delle costruzioni: $H_f 12,00 \text{ ml}$ o superiore in base alle dimostrate necessità specifiche dell'impianto;
- distanza dalla viabilità urbana principale: $ml 10,00$;
- distanza dai confini: $ml 6,00$;
- superficie a parcheggio: 1 posto macchina ogni 10 utenti, attribuendo ad un posto macchina un minimo di 22mq;

b') opere complementari e di supporto:

- destinazioni d'uso: commercio al minuto di prodotti alimentari, commercio al minuto di articoli di abbigliamento; bar, caffè, gelaterie, birrerie, sedi espositive; inoltre quelle elencate al 3° comma del presente articolo;
- Indice di utilizzazione fondiario: $U_f = 320 \text{ mq/ha}$;
- $H_f = ml 12,50 \square P = n.2$ "

La variante urbanistica richiesta, consiste nell'integrare il secondo comma e il punto b) dell'art 73, nel seguente modo:

- secondo comma: "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

PROVINCIA DI TERAMO - DETERMINA DIRIGENZIALE NR. 189 DEL 05/02/2024
PROPOSTA DI DETERMINA NR. 230 DEL 01/02/2024

sportiva con annessi ambulatori e studi medici e fisioterapici; impianti per lo spettacolo sportivo, impianti per il pubblico spettacolo”

- punto b): “*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”*

In pratica, vengono inserite, rispetto al testo vigente delle N.T.A., gli ambulatori, gli studi medici e fisioterapici e gli impianti per il pubblico spettacolo.

VERIFICATO che l'area su cui insiste l'edificio oggetto di variante è classificata dal vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale tra gli “insediamenti monofunzionali” (art. 19) definiti come “*prevalentemente non residenziali con destinazione e tipologia di utilizzazione dello spazio che, per ragioni di funzionalità proprie ed in rapporto al sistema delle relazioni, richiedono una specifica localizzazione*” e i cui obiettivi ed indirizzi sono “*utilizzare il territorio secondo criteri di adeguatezza, nella quantità strettamente sufficiente alle specifiche esigenze produttive; limitare il consumo e l'impermeabilizzazione del suolo, privilegiando l'utilizzo di superfici impermeabili esistenti*”. Nella Tavola B1 del P.T.C.P., l'ambito di riferimento è classificato quale “*ambito preferenziale di localizzazione di nuove attività produttive*” nella sottocategoria “*ambiti di diffusione di livello intercomunale da razionalizzare*” (art. 21) per i quali “*si pongono problemi di riorganizzazione e riqualificazione infrastrutturale e di riconfigurazione morfologica*” ed in cui “*l'inserimento di attrezzature ed insediamenti produttivi compatibili è previsto in un contesto a più basso livello di infrastrutturazione, ed intervallato e/o integrato con gli insediamenti urbani e con le aree agricole.*”

Ai sensi del comma 8 dell'art. 21 delle N.T.A. del P.T.C.P., è possibile che possano essere individuati insediamenti produttivi industriali ed artigianali di livello comunale, con preferenza per aree già impegnate da impianti produttivi dismessi o abbandonati, che possano essere utilmente recuperate ad uso produttivo.

VERIFICATO, altresì, che per la Rete Ecologica Provinciale, l'area non è interessata da alcuna previsione dello strumento.

VISTA la Relazione Tecnica d'Ufficio del Servizio Urbanistico Provinciale prot. n. 3410 del 01/02/2024, a firma del Responsabile del Procedimento arch. Giuliano Di Flavio, nella quale si propone:

“Preliminariamente, va sottolineato che la procedura seguita dal Comune di Sant’Omero, riferita all’art. 8 del D.P.R. 160/2010, comma 1, è da ritenersi congrua in quanto interessa una struttura edilizia esistente e attualmente dismessa che viene recuperata ad usi parzialmente differenti: tale tipo di operazione è aderente alle finalità del D.P.R. 160/2010.

L'introduzione di nuove destinazioni quali gli ambulatori, gli studi medici e fisioterapici e gli impianti per il pubblico spettacolo oltre quelle già ammesse dall'art 73 nell'area F4 “Attrezzature ed Impianti Sportivi e Ricreativi”, è da ritenersi conforme alle previsioni insediative e normative del vigente P.T.C.P. in quanto risponde al criterio di adeguatezza ed alla limitazione del consumo e dell'impermeabilizzazione del suolo, andando a riutilizzare un edificio esistente con attrezzature del tutto compatibili.

Va anche sottolineato che la normativa del Piano Regolatore del Comune di Sant’Omero già delinea la possibilità di insediare, all'interno delle zone F4, destinazioni d'uso complementari e di supporto a quelle sportive principali, quali sedi di convegni; centri congressuali polivalenti; teatri; cinematografi; locali di spettacolo; sale di ritrovo e da gioco. In tal senso, potrebbe ritenersi non necessaria la modifica della destinazione d'uso introducendo “impianti per il pubblico spettacolo” visto che la vigente normativa già contiene tale destinazione.

La speciale normativa dettata dal D.P.R. 160/2010 permette di introdurre modifiche alla pianificazione comunale limitatamente al progetto presentato ed alla sua area di pertinenza e non anche a tutte le altre aree a destinazione omogenea previste nel Piano Regolatore Comunale. Pertanto, la modifica della normativa di attuazione è da intendersi valida solo relativamente alla presente variante e non all'intero articolo 73 delle N.T.A.

Inoltre, il carattere straordinario della procedura di variante di cui all'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, che approva non piani ma progetti che comportano la variazione degli strumenti urbanistici, si esplica in un suo limitato utilizzo che assume riflessi anche sulla natura e sugli

PROVINCIA DI TERAMO - DETERMINA DIRIGENZIALE NR. 189 DEL 05/02/2024
PROPOSTA DI DETERMINA NR. 230 DEL 01/02/2024

effetti di detta variante rispetto alle varianti urbanistiche ordinarie. Infatti, la variante derivante dalla procedura indicata dall'art. 8, non può essere assimilata alle varianti che modificano a tempo indeterminato la disciplina urbanistico-edilizia di un'area e deve essere intesa vincolata, in modo inscindibile, al progetto di attività produttiva da cui deriva. Di conseguenza, tale variante non comporta una modifica permanente della disciplina urbanistica dell'area interessata né di tutte le aree a destinazione omogenea previste nel piano comunale, a maggior ragione se l'opera non si realizzi. È invece conforme alla ratio della norma che essa produca soltanto effetti finalizzati alla realizzazione dello specifico progetto e che la mancata realizzazione del medesimo comporti la decadenza della variante e il ritorno dell'area interessata alla disciplina urbanistica precedente. Per conseguire tale finalità, occorre che la delibera di approvazione della variante da parte del Consiglio comunale contenga idonee prescrizioni a tutela dell'interesse pubblico sotteso alla realizzazione dell'intervento e al rispetto di tale normativa di carattere eccezionale e derogatorio rispetto alle procedure ordinarie. A tal fine, la delibera consiliare di approvazione deve prevedere o un termine temporale o una condizione risolutiva finalizzati a far venire meno gli effetti della variante in caso di mancata realizzazione dei lavori. Tali clausole saranno poi incluse nelle convenzioni eventualmente da sottoscriversi, ad esempio, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione."

VISTI

- lo Statuto dell'Ente;
- il D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 nel testo vigente;
- il D.P.R. 160/2010 nel testo vigente;
- il Regolamento in materia di Pianificazione Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato dal Consiglio Provinciale con atto n. 43 del 29/06/2015;
- il vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.);
- l'adottata Rete Ecologica Provinciale;

RITENUTO che non necessiti il parere della Commissione Consultiva per la Pianificazione Territoriale (CoPiT), ex art. 12 del Regolamento in materia di Pianificazione Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvato dal Consiglio Provinciale con atto n. 43 del 29/06/2015, essendo sufficiente, per le caratteristiche e la complessità della pratica in oggetto, il solo parere del Servizio Urbanistico Provinciale;

DATO ATTO che il procedimento di cui alla presente determinazione non rientra nell'ambito di operatività di cui agli articoli 15, 26 e 27 del d.lgs. n. 33/2013;

ATTESTATA la regolarità amministrativa del presente provvedimento ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs 267/2000;

ATTESTATO, altresì, che il presente atto non comporta impegno di spesa e non presenta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria dell'Ente;

RILEVATO che:

- il presente procedimento ed il relativo provvedimento finale, con riferimento all'Area funzionale di appartenenza, sono classificati nell'ambito del Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione (PTPC), con il seguente livello di rischio: alto;
- sono state rispettate le misure di prevenzione generali e specifiche previste dal Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione dell'Ente e dalle Direttive interne del RPC con riferimento al presente procedimento e al conseguente provvedimento finale;
- è stata verificata, per quanto di conoscenza, nei confronti del responsabile del procedimento, dei soggetti tenuti a rilasciare pareri endo-procedimentali nonché nei confronti del soggetto tenuto ad adottare il provvedimento finale, l'osservanza dei doveri di astensione, in conformità a quanto previsto dagli artt. 6 e 7 del Codice di comportamento dell'Ente adottato con deliberazione della G.P. n.191 del 16/04/2014;

PROVINCIA DI TERAMO - DETERMINA DIRIGENZIALE NR. 189 DEL 05/02/2024
PROPOSTA DI DETERMINA NR. 230 DEL 01/02/2024

VISTE :

- la delibera di Consiglio n° 12 del 14.03.2023 avente ad oggetto "PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2023/2025, PROGRAMMA BIENNALE DEGLI ACQUISTI DI BENI E SERVIZI 2023/2024 E RISPETTIVI ELENCHI ANNUALI 2023. APPROVAZIONE.
- la delibera di Consiglio n° 14 del 14.03.2023 avente ad oggetto "AREA 2-BILANCIO E GESTIONE DELLE RISORSE -SETTORE 2.1: DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE (DUP) 2023/2025- APPROVAZIONE (ARTT. 170 E 174 TUEL)
- la delibera di Consiglio n° 15 del 14.03.2023 avente ad oggetto "AREA 2 BILANCIO E GESTIONE DELLE RISORSE. BILANCIO DI PREVISIONE 2023/2025 E RELATIVI ALLEGATI - ADOZIONE SCHEMI DI BILANCIO DA SOTTOPORRE AL PARERE DELL'ASSEMBLEA DEI SINDACI AI SENSI DELL' ART. 1 C. 55 DELLA L. 56/2014, E DELL'ART. 26, COMMA 2, DELLO STATUTO PROVINCIALE.
- la delibera di Consiglio n° 16 del 14.03.2023 avente ad oggetto "AREA 2 BILANCIO E GESTIONE DELLE RISORSE. APPROVAZIONE DEFINITIVA DEL BILANCIO DI PREVISIONE 2023-2025 E DEI RELATIVI ALLEGATI – ARTT. 162 E SEGUENTI DEL D. LGS. N. 267/2000, ART. 1 C. 55 DELLA L. 56/2014
- la delibera di Consiglio n° 16 del 14.03.2023 avente ad oggetto "AREA 2 BILANCIO E GESTIONE DELLE RISORSE. APPROVAZIONE DEFINITIVA DEL BILANCIO DI PREVISIONE 2023-2025 E DEI RELATIVI ALLEGATI – ARTT. 162 E SEGUENTI DEL D. LGS. N. 267/2000, ART. 1 C. 55 DELLA L. 56/2014
- la delibera del Consiglio n. 25 del 20/07/2023 recante ad oggetto "AREA 2 - ADOZIONE DEL RENDICONTO DELLA GESTIONE PER L'ESERCIZIO 2022 AI SENSI DELL'ART. 227 DEL D.LGS. N. 267/000 E DELL'ART. 26, COMMA 2, DELLO STATUTO PROVINCIALE.";
- la delibera del Consiglio n. 26 del 20/07/2023 recante ad oggetto "AREA 2 – APPROVAZIONE DEL RENDICONTO DELLA GESTIONE PER L'ESERCIZIO 2022 AI SENSI DELL'ART. 227 DEL D.LGS. N. 267/000";
- la delibera del Consiglio n. 28 del 20/07/2023 recante ad oggetto "AREA 2 - "PROGRAMMAZIONE FINANZIARIA E CONTROLLO DI GESTIONE, RISORSE UMANE, INFORMATIZZAZIONE" - ASSESTAMENTO GENERALE DI BILANCIO E SALVAGUARDIA DEGLI EQUILIBRI BILANCIO DI PREVISIONE 2023/2025 AI SENSI DEGLI ARTT. 175, COMMA 8 E 193 DEL D.LGS. N. 267/2000.";
- la delibera del Consiglio n. 41 del 03.08.2023 recante ad oggetto "VARIAZIONE AL BILANCIO DI PREVISIONE FINANZIARIO E D.U.P. 2023/2025 (ART. 175, COMMA 2, DEL D.LGS. N. 267/2000) – APPLICAZIONE AVANZO DI AMMINISTRAZIONE.";
- il Regolamento per la disciplina del sistema dei controlli interni, approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 7 del 28.02.2013, successivamente modificato con deliberazioni di Consiglio 8/2014, 52/2015, 43/2017 e 10/2019;
- la delibera del Presidente n. 74 del 29/04/2022, di approvazione del Piano triennale della corruzione e della trasparenza della Provincia di Teramo (PTPCT) 2022-2024;
- la delibera del Presidente n. 103 del 11.05.2023 recante ad oggetto "PIANO INTEGRATO DI ATTIVITÀ E ORGANIZZAZIONE 2023-2025 DELLA PROVINCIA DI TERAMO, AI SENSI DELL'ART. 6 DEL DL N. 80/2021, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN LEGGE N. 113/2021";
- il Decreto Ministero dell'Interno 22/12/2023 con il quale il termine per la deliberazione, da parte degli Enti locali, del bilancio di previsione 2024-2026 è stato differito al 15 marzo 2024, ed è stato autorizzato, sino alla stessa data, l'esercizio provvisorio;
- l'art. 11, comma 17, del D.lgs. 118/2011, come modificato dal D.lgs. 126/2014, secondo il quale in caso di esercizio provvisorio o gestione provvisoria, nell'esercizio 2024 gli enti locali

PROVINCIA DI TERAMO - DETERMINA DIRIGENZIALE NR. 189 DEL 05/02/2024
PROPOSTA DI DETERMINA NR. 230 DEL 01/02/2024

gestiscono gli stanziamenti di spesa previsti nel bilancio pluriennale autorizzatorio 2023-2025 per l'annualità 2024;

RICHIAMATO l'art. 163 del TUEL che fissa le disposizioni relative all'esercizio provvisorio e gestione provvisoria;

DATO ATTO del rispetto delle prescrizioni contenute nel documento di conformità, come adottato dal Segretario Generale con proprio atto n. 789 del 25/05/2023 e comunicato agli uffici con nota circolare n. 0012622/2023 del 26/05/2023;

VERIFICATO che risulta rispettato il termine di conclusione del procedimento, in relazione a quanto previsto dall'art. 2 della Legge n. 241/90 testo vigente;

per tutto quanto sopra,

D E T E R M I N A

RITENERE la premissa parte integrante e sostanziale del presente atto costituendone motivazione ai sensi dell'art. 3 della L. 07/08/1990 n° 241 e s.m.i.;

ESPRIMERE, in conformità di quanto espressamente indicato nella Relazione Tecnica d'Ufficio del Servizio Urbanistico Provinciale, prot. n. 3410 del 01/02/2024, parere di CONFORMITÀ tra le previsioni insediative e normative del P.T.C.P. vigente e quelle del progetto di ristrutturazione di un complesso turistico-sportivo esistente con contestuale variante urbanistica ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 Ditta: Atlantico s.r.l.s. in quanto l'introduzione di nuove destinazioni quali gli ambulatori, gli studi medici e fisioterapici e gli impianti per il pubblico spettacolo oltre quelle già ammesse dall'art 73 nell'area F4 "Attrezzature ed Impianti Sportivi e Ricreativi", risponde al criterio di adeguatezza ed alla limitazione del consumo e dell'impermeabilizzazione del suolo, andando a riutilizzare un edificio esistente con attrezzature e destinazioni del tutto compatibili.

RITENERE la procedura seguita dal Comune di Sant'Omero, riferita all'art. 8 del D.P.R. 160/2010, comma 1, congrua in quanto interessa una struttura edilizia esistente e attualmente dismessa che viene recuperata ad usi parzialmente differenti: tale tipo di operazione è aderente alle finalità del D.P.R. 160/2010.

SOTTOLINEARE che la normativa del Piano Regolatore del Comune di Sant'Omero già delinea la possibilità di insediare, all'interno delle zone F4, destinazioni d'uso complementari e di supporto a quelle sportive principali, quali sedi di convegni; centri congressuali polivalenti; teatri; cinematografi; locali di spettacolo; sale di ritrovo e da gioco. In tal senso, potrebbe ritenersi non necessaria la modifica della destinazione d'uso introducendo "impianti per il pubblico spettacolo" visto che la vigente normativa già contiene tale destinazione.

PRESCRIVERE che la modifica della normativa di attuazione è da intendersi valida solo relativamente alla presente variante e non all'intero articolo 73 delle N.T.A. in quanto la speciale normativa dettata dal D.P.R. 160/2010 permette di introdurre modifiche alla pianificazione comunale limitatamente al progetto presentato ed alla sua area di pertinenza e non anche a tutte le altre aree a destinazione omogenea previste nel Piano Regolatore Comunale.

AFFERMARE il carattere straordinario della procedura di variante di cui all'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, che approva non piani ma progetti che comportano la variazione degli strumenti urbanistici, si esplica in un suo limitato utilizzo che assume riflessi anche sulla natura e sugli effetti di detta variante rispetto alle varianti urbanistiche ordinarie. Infatti, la variante derivante dalla procedura indicata dall'art. 8, non può essere assimilata alle varianti che modificano a tempo indeterminato la disciplina urbanistico-edilizia di un'area e deve essere intesa vincolata, in modo

PROVINCIA DI TERAMO - DETERMINA DIRIGENZIALE NR. 189 DEL 05/02/2024
PROPOSTA DI DETERMINA NR. 230 DEL 01/02/2024

inscindibile, al progetto di attività produttiva da cui deriva. Di conseguenza, tale variante non comporta una modifica permanente della disciplina urbanistica dell'area interessata né di tutte le aree a destinazione omogenea previste nel piano comunale, a maggior ragione se l'opera non si realizzi. È invece conforme alla ratio della norma che essa produca soltanto effetti finalizzati alla realizzazione dello specifico progetto e che la mancata realizzazione del medesimo comporti la decadenza della variante e il ritorno dell'area interessata alla disciplina urbanistica precedente.

PRESCRIVERE, per conseguire le finalità di cui al punto precedente, che la delibera di approvazione della variante da parte del Consiglio comunale contenga idonee prescrizioni a tutela dell'interesse pubblico sotteso alla realizzazione dell'intervento e al rispetto di tale normativa di carattere eccezionale e derogatorio rispetto alle procedure ordinarie. A tal fine, la delibera consiliare di approvazione deve prevedere o un termine temporale o una condizione risolutiva finalizzata a far venire meno gli effetti della variante in caso di mancata realizzazione dei lavori. Tali clausole saranno poi incluse nelle convenzioni eventualmente da sottoscriversi, ad esempio, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Il funzionario P.O.
Arch. Giuliano Di Flavio

ACCERTATA la regolarità amministrativa e contabile nella fase preventiva della formazione dell'atto da parte del Responsabile del Procedimento,

Il Responsabile del Settore
Arch. Giuliano Di Flavio
(firmato digitalmente)

VISTA l'istruttoria sopra operata e il parere conseguentemente espresso ai sensi dell'art. 147-bis, comma 1, del D. Lgs. N. 267/2000,

Il Dirigente
Adotta la presente determinazione

Il Dirigente
Ing. Francesco Ranieri
(firmato digitalmente)



PROVINCIA
DI TERAMO

Medaglia d'Oro al Merito Civile

AREA 3 - TECNICA

Settore 3.10

Pianificazione del Territorio – Urbanistica
Piste ciclopedonali – Politiche comunitarie



A mezzo PEC

Il presente documento, in quanto inviato con mezzo idoneo ad accettare la fonte di provenienza, soddisfa il requisito della forma scritta e alla sua trasmissione non seguirà quella del documento cartaceo

Al **Responsabile SUAP**
del Comune di Sant'Omero
Dott.ssa Francesca Tancredi

protocollo@pec.comune.santomero.te.it

OGGETTO: COMUNE DI SANT'OMERO.

Permesso di Costruire con contestuale variante urbanistica ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 per ristrutturazione di un complesso turistico-sportivo esistente. Ditta: Atlantico s.r.l.s.

Invio parere ex art. 20 D.Lgs. 267/00.

Si invia, in allegato, copia della Determina Dirigenziale n. 189 del 05/02/2024 relativa al parere in oggetto.

Cordiali saluti.

Il Responsabile del Procedimento
arch. Giuliano Di Flavio

Copia analogica a stampa tratta da documento informatico sottoscritto con firma digitale

