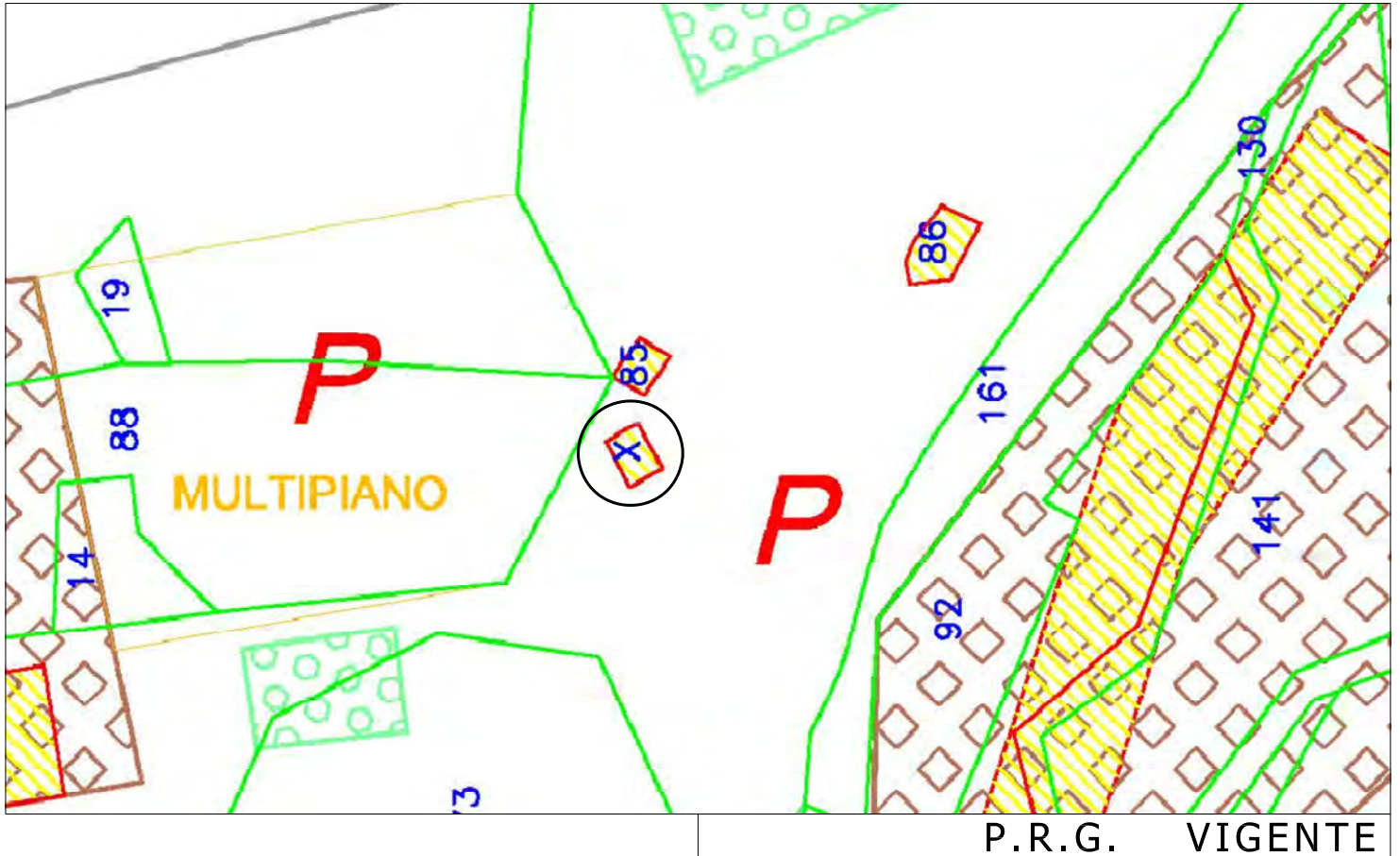


# PLANIMETRIA STRUMENTO URBANISTICO



○ AREA OGGETTO DI INTERVENTO

L'AREA INTERESSATA DALLE OPERE RICADE IN "ZONA A PARCHEGGIO PUBBLICO" DEL VIGENTE P.R.G. DEL COMUNE DI OVINDOLI, IDENTIFICATA CON LA LETTERA "P", DISCIPLINATE ALL'ART. 19 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (DI CUI SE NE RIPORTA UNO STRALCIO):

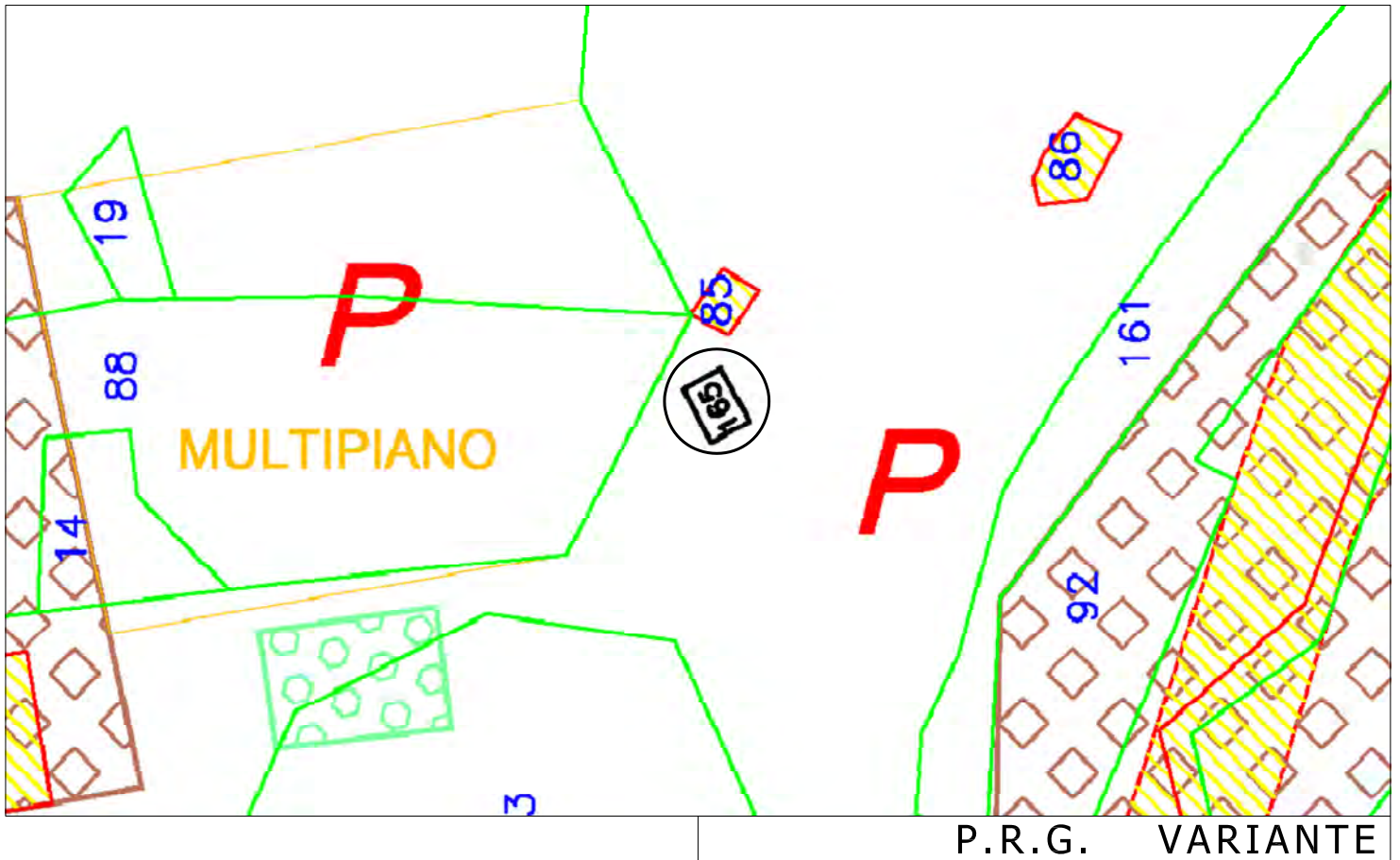
## **Art 19. Spazi di sosta e parcheggi**

*Gli spazi di sosta e parcheggi pubblici sono graficizzati nelle tavole di P.R.G. e previsti all'interno dei comparti di cui ai successivi art. 39, art. 39 bis .*

*Dovranno essere ubicati di norma marginalmente alla sede viaria o agli edifici.*

*L'Amministrazione Comunale, acquisti gli spazi necessari alla realizzazione dei parcheggi pubblici, potrà prevedere l'attuazione e la gestione anche in forma convenzionata con eventuali privati e/o società a tal fine costituite.*

































# PLANIMETRIA STRUMENTO URBANISTICO



○ AREA OGGETTO DI INTERVENTO

LA VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE NEL COMUNE DI OVINDOLI, CONSEQUENZIALE ALL'APPROVAZIONE DEL PROGETTO, E' LIMITATA E VINCOLATA ALLE PREVISIONI DEL PROGETTO STESSO, SIA DAL PUNTO DI VISTA DELLE QUANTITA' DI AREE INTERESSATE CHE DA QUELLO DELLE ATTIVITA' IMPRENDITORIALI CONTEMPLATE; PERTANTO L'AREA IDENTIFICATA CON LA PARTICELLA 165 DIVENTA URBANISTICAMENTE "ZONA EDIFICABILE" CON I PARAMETRI DEL PROGETTO STESSO COSI' COME INDICATO NEL PARERE FAVOREVOLE EMESSE DALLA "PROVINCIA DELL'AQUILA - SETTORE TERRITORIO E URBANISTICA", CHE SI ALLEGA ALLA PRESENTE.

# PLANIMETRIA STRUMENTO URBANISTICO

	<i>Centro storico A</i>		<i>Zone a parcheggio pubblico</i>
	<i>Zona residenziale di ristrutturazione B1</i>		<i>Zone per attrezzature tecnologiche TN</i>
	<i>Zona residenziale di ristrutturazione B1/A</i>		<i>Zone artigianali D</i>
	<i>Zona residenziale di ristrutturazione B1/B</i>		<i>Zona per impianti sciistici F6</i>
	<i>Zona residenziale di ristrutturazione B1C</i>		<i>Zone agricole normali E1</i>
	<i>Zona residenziale di completamento B2</i>		<i>Zone agricole per colture montane E2</i>
	<i>Zona residenziale di espansione C1</i>		<i>Zone agricole di rispetto ambientale E3</i>
	<i>Zona residenziale di espansione C1/A</i>		<i>Zone per cimiteri e di rispetto cimiteriale</i>
	<i>Zona per l'edilizia residenziale pubblica C2</i>		<i>Fasce di rispetto stradale</i>
	<i>Zona di ristrutturazione turistica B3</i>		<i>Zone d'acqua e di rispetto dei corsi d'acqua</i>
	<i>Zona di sviluppo turistico C3</i>		<i>Zona di rispetto archeologico</i>
	<i>Attrezzature di interesse comune F1</i>		<i>Zona Agricola per Allevamento</i>
	<i>Zone a verde pubblico F2</i>		<i>Zone a verde privato</i>
	<i>Zone per attrezzature sportive F3</i>		
	<i>Zone a parco urbano F4</i>		
	<i>Zone per attrezzature equestri F5</i>		<i>Aree di scarso o nullo interesse agricolo</i>
	<i>Zone per attrezzature turistiche all'aperto F7</i>		<i>Aree zone a pascolo, prati pascolo e boschi</i>

RIF. DOCUMENTO PRELIMINARE PTCP

LEGENDA P.R.G.



Protocollo a margine

**CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA  
EX ART. 14, COMMA 2, L. 241/90 e s.m.i.**

**COMUNE DI OVINDOLI  
Sportello Unico per le Attività Produttive**

**“Progetto di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di attività produttiva in variante al P.R.G. ai sensi dell’art. 8 del D.P.R. 07.09.2010 n. 160”**

***Ditta: “Nolo Sci Extreme Srls”***  
(art. 8 D.P.R. 07.09.2010, n. 160)

**IL DIRIGENTE**

**PREMESSO che:**

- con istanza del 25/08/2023 la società “*NOLO SCI EXTREME SRLS*”, nella figura del legale rappresentante Sig. Carlo Bianchini, con sede in piazzale Magnola s.n.c. – Ovindoli, ha presentato presso lo Sportello SUAP del Comune di Ovindoli istanza relativa alla realizzazione dell’intervento denominato “*ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di attività produttiva in variante al P.R.G. (art. 8 D.P.R. 7 settembre 2010 n.160)*”;
- con nota pec n. 1525 del 23/02/2024, acquisita agli atti di questo Servizio Urbanistico con prot. n. 4665 in pari data, il Comune di Ovindoli – Settore SUAP, ha indetto e convocato per il giorno 14.03.2024 la conferenza di servizi ex art. 14.2 della L. n. 241/1990 e art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 per l’espressione dei pareri sull’intervento proposto, nonché trasmesso il progetto completo delle opere;

**CONSIDERATO che:**

- il Comune di Ovindoli è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Commissario ad Acta n. 13 del 30/04/2004, previo Accertamento di Non Contrasto con il P.T.C.P. da parte della Provincia dell’Aquila;

**RILEVATO che:**

- il progetto, in sintesi, riguarda la demolizione di un immobile esistente adibito ad attività di nolo sci e la realizzazione in ampliamento di un nuovo edificio, avente la medesima sagoma a terra del precedente, ma dotato di un ulteriore piano interrato e di un piano soppalcato;





## **Provincia dell'Aquila**

Settore Territorio e Urbanistica

Servizio Urbanistico

Pag. 2

- il fabbricato attuale della superficie utile pari a 31,00 mq (7,30 x 4,30 ml) e volume di 87 mc circa, interessa catastalmente la particella n. 165 sub 1 del Foglio n.8 del Comune censuario di Ovindoli e coincide proprio con l'area di sedime del fabbricato;
- il progetto prevede la realizzazione di un piano interrato, di altezza pari a 2,40 ml, destinato a deposito sci e servizi, il piano terra adibito a noleggio sci e scarponi e un piano soppalcato, di altezza media inferiore a 2,40 ml, destinato a deposito/sgombero oltre servizi;
- il fabbricato esistente è stato assentito con Permesso di Costruire in Sanatoria n. 259 del 29.09.2016 e successiva Segnalazione per l'agibilità dell'immobile prot. n. 10177 del 22.10.2018, entrambi rilasciati dal Comune di Ovindoli;
- l'area interessata dalle opere ricade in "Zona a Parcheggio Pubblico" del vigente P.R.G. del Comune di Ovindoli, disciplinata dall'art. 19 delle Norme Tecniche d'Attuazione, con destinazione urbanistica non compatibile con la realizzazione dell'intervento in oggetto proposto, pertanto, attraverso la procedura delineata dal richiamato art. 8 D.P.R. n. 160/2010;

### **VISTI:**

- l'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 ("*Raccordi procedurali con strumenti urbanistici*"), il quale dispone che "*Nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti, fatta salva l'applicazione della relativa disciplina regionale, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge n. 241/1990, .... Qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, ove sussista l'assenso della Regione espresso in quella sede, il verbale è trasmesso al Sindaco ovvero al Presidente del Consiglio comunale, ove esistente, che lo sottopone alla votazione del Consiglio nella prima seduta utile ...*";
- la Deliberazione di Giunta Regionale n. 1252 del 30.11.2004, avente ad oggetto "*Definizione dei criteri e delle tipologie generali per la individuazione delle aree da destinare agli insediamenti per le attività produttive*", che all'Allegato B, punto C1, dispone che "*I comuni possono ritenere accoglibili le richieste di ampliamento di attività esistenti in un'area in contrasto con gli strumenti di pianificazione comunale fatte salve le eventuali politiche di delocalizzazione delle stesse derivanti da rischi ambientali (...), secondo le procedure di variante al PRG e PRE*";
- l'art. 78, comma 2, della L.R. 20.12.2023, n. 58 (Nuova legge urbanistica sul governo del territorio), a mente del quale "*Il responsabile del SUAP convoca la conferenza di*



## **Provincia dell'Aquila**

Settore Territorio e Urbanistica  
Servizio Urbanistico

Pag. 3

*servizi solo dopo aver verificato, tramite il Comune territorialmente competente, a pena di improcedibilità dell'istanza, la sussistenza delle seguenti condizioni:*

*a) nell'ipotesi di nuovi insediamenti:*

*1) la conformità con gli strumenti di pianificazione sovraordinati;*  
*2) la ricognizione della dotazione di aree produttive e delle loro caratteristiche volta a comprovare l'effettiva mancanza di aree destinate all'insediamento di impianti produttivi ovvero la loro insufficienza in relazione al progetto presentato. La ricognizione si intende estesa anche alle aree industriali/artigianali ricomprese nella perimetrazione dei PTSL, previa consultazione dell'ARAP o del Consorzio. Le presenti disposizioni si applicano anche nei confronti degli strumenti urbanistici adottati e non ancora approvati;*

*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”;*

**PRESO ATTO che** il progetto è supportato dai seguenti pareri/nulla-osta/autorizzazioni:

- parere favorevole n.16032 del 30.10.2023 da parte della Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio per le province di L'Aquila e Teramo ai fini dell'autorizzazione Paesaggistica rilasciata dal Comune di Ovindoli;
- autorizzazione Paesaggistica rilasciata dal Comune di Ovindoli;
- parere favorevole n. 139874 del 19.10.2023 rilasciato dalla ASL1 – Avezzano-Sulmona – L'Aquila – Dipartimento Prevenzione di Avezzano con le prescrizioni ivi contenute;
- autorizzazione n. 3105 del 06.10.2023 rilasciata dal Parco Naturale Regionale Sirente Velino e presa d'atto che le opere non determinano un'incidenza significativa sulla conservazione dei siti ai sensi del DPR 357/1997 e del DPR 120/2003;

**CONSIDERATO che:**

- l'intervento proposto si sostanzia nell'ampliamento, previa demolizione e successiva ricostruzione, di un manufatto da destinare ad attività di nolo sci;
- questo Servizio, in assenza di specifici orientamenti nell'ordinamento legislativo statale o regionale riguardo la “definizione di ampliamento”, in termini meramente analogici, ha ritenuto di dover prendere come riferimento le disposizioni di cui alla L.R. 15.10.2012, n. 49, con la quale [seppure per le tipologie residenziali e in termini decisamente più vantaggiosi rispetto alla disciplina della L.R. 19.08.2009, n. 16 (c.d. “Piano Casa”)] il concetto di “ampliamento” viene quantificato in un massimo del 50% della superficie utile degli edifici esistenti;



## **Provincia dell'Aquila**

Settore Territorio e Urbanistica

Servizio Urbanistico

Pag. 4

- nella fattispecie in esame, pur se gli interventi edilizi presentano dimensioni in ampliamento eccedenti tale percentuale, è possibile ritenere accoglibile il progetto ai sensi dell'art. 8 D.P.R. n. 160/2010 date le dimensioni particolarmente ridotte del manufatto esistente (pari a 31 mq), l'invarianza dell'area di sedime tra il fabbricato preesistente e quello in progetto, nonché la circostanza che le parti in ampliamento sono composte da opere accessorie – costituite da un piano interrato e da un piano soppalcato con altezze interne inferiori a 2,70 ml, destinate a depositi e servizi;
- l'impossibilità di reperire spazi pubblici all'interno del lotto di intervento (il quale, ad ogni modo, si trova all'interno del parcheggio pubblico degli impianti sciistici di Monte Magnola), consente il ricorso alla monetizzazione sostitutiva degli standard urbanistici, che andrà commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione delle aree e comunque non inferiore al costo di acquisizione delle stesse, nel rispetto delle quantità previste dall'art. 5, comma 2, del D.M. n. 1444/1968, incrementato del costo realizzazione delle opere (parcheggi pubblici);

### **RISCONTRATO che:**

- non risulta acquisito il parere sulla compatibilità geomorfologica di cui all'art. 89, comma 1, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 (ex art. 13 L. 03/02/1974 n. 64), così come precisato dalla circolare prot. RA/33814 del 23/02/2010 della Regione Abruzzo -Servizio Genio Civile in ordine alle varianti puntuali;
- non risultano essere state esperite le procedure di verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (V.A.S.) ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs n. 152/2006;

**VALUTATO** che, per quanto sopra argomentato, ricorrono i presupposti per l'applicazione delle procedure di cui all'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, in combinato disposto con la Deliberazione di Giunta Regionale n. 1252 del 30/11/2004 e con l'art. 78 comma 2 della L.R. n. 58/2023;

**RILEVATO**, quindi, che l'intervento proposto è, per gli aspetti più generali, coerente con la vigente disciplina urbanistica nazionale e regionale e non contrasta con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvato con deliberazione di C.P. n. 62 del 28.04.2004;

**RAMMENTATO** che nell'ambito delle conferenze di servizi le cui determinazioni conclusive, in base alla legislazione vigente, hanno riflessi diretti sugli strumenti urbanistici, il parere che la Provincia è chiamata ad esprimere – sia per gli aspetti connessi alla pianificazione territoriale (confronto con il vigente P.T.C.P.), sia per gli aspetti più generali di coerenza con la vigente disciplina urbanistica nazionale e regionale – deve intendersi vincolante ai fini dell'approvazione della successiva variazione dello strumento urbanistico comunale, come espressamente disposto dall'art. 8, comma 1, del D.P.R. n. 160/2010 [a mente del quale la determinazione positiva della conferenza di servizi e la ratifica della variante urbanistica da



parte del Consiglio Comunale sono possibili soltanto “*ove sussista l'assenso della Regione (rectius Provincia) espresso in quella sede*”];

Per quanto di competenza e fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, ai sensi del D.P.R. n. 160/2010:

### **ESPRIME PARERE FAVOREVOLE**

all'approvazione del progetto presentato dalla società “*NOLO SCI EXTREME SRLS*”, nella figura del legale rappresentante sig. Carlo Bianchini, con sede in piazzale Magnola s.n.c. – Ovindoli, per la realizzazione dell'intervento denominato “*ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di attività produttiva in variante al P.R.G. (art. 8 D.P.R. 7 settembre 2010 n.160)*”, nel pieno rispetto delle seguenti prescrizioni, da recepire prima della definitiva approvazione della variante urbanistica:

1. acquisizione del parere sulla compatibilità geomorfologica del territorio oggetto di intervento ai sensi dell'art. 89, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001;
2. il Comune di Ovindoli dovrà valutare l'opportunità di procedere o meno alla V.A.S., attivando la procedura dell'Art. 12 del D.Lgs n. 152/2006, producendo un provvedimento dell'organo tecnico che disponga l'assoggettabilità o meno alla stessa (Art. 12.4), e dandone in ogni caso evidenza nel provvedimento di approvazione del progetto;

### **SEGNALA che**

la variante allo strumento urbanistico vigente nel comune di Ovindoli consequenziale dell'approvazione del progetto di che trattasi, deve essere limitata e vincolata alle previsioni del progetto stesso, sia dal punto di vista della quantità di aree interessate che da quello delle attività imprenditoriali contemplate;

**INVITA** il Comune di Ovindoli, all'esito favorevole del procedimento:

1. ad inoltrare a questa Amministrazione Provinciale tutti gli atti consequenziali al presente provvedimento, fatte salve le competenze attribuite al Comune medesimo in merito alla verifica della legittimità delle procedure di formazione;
2. a pubblicare gli atti di approvazione definitiva del progetto in variante urbanistica sulla pertinente sezione in Amministrazione Trasparente del sito comunale, ai sensi dell'art. 39, comma 3, del D.L.vo n. 33/2013, per gli effetti del quale la pubblicazione è condizione per l'acquisizione dell'efficacia degli atti stessi.





Il presente parere è reso allo stato degli atti in sede di Conferenza di Servizi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 c.2 e 14-bis della Legge 7.08.1990, n. 241, e ss.mm.ii.

**IL DIRIGENTE**  
**Ing. Andrea De Simone**

Andrea De  
Simone  
29.02.2024  
10:02:55  
GMT+01:00

