

PROVINCIA DI TERAMO	P
"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"	
Protocollo N.0016806/2021 del 12/08/2021	
'Class.' 8.4.1 «Servizio urbanistico provinciale (SUP)»	
Firmatario: GIULIANO DI FLAVIO	
Documento Principale	



**AREA 3 - AREA TECNICA**  
**EMERGENZE - VIABILITÀ - TRASPORTI - ESPROPRI - URBANISTICA**

A mezzo PEC

**Al Comune di Sant'Omero**  
**Responsabile del SUAP**  
**Dott. Paolo Di Pierdomenico**  
*suap@pec.comune.santomero.te.it*

*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*

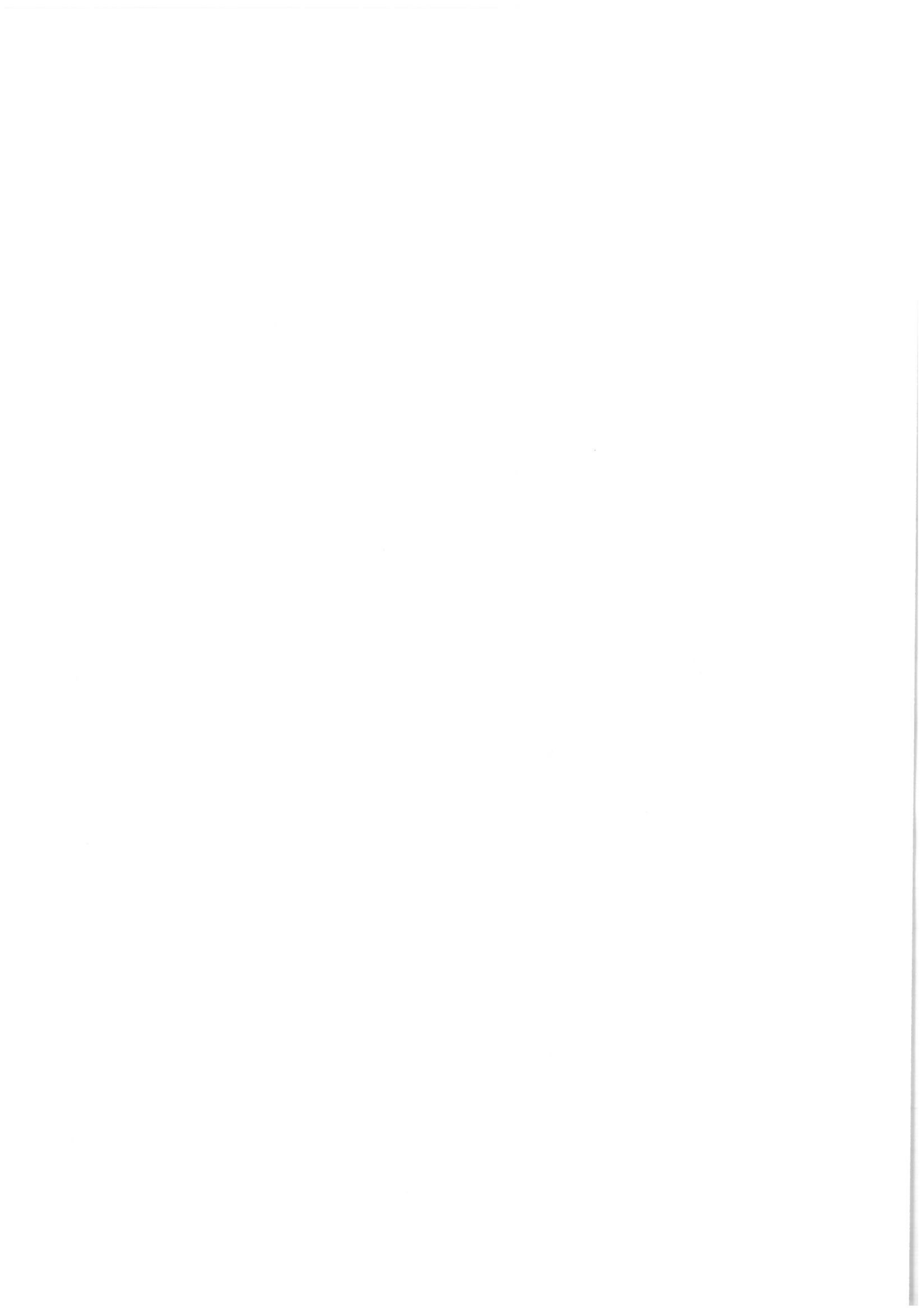
**OGGETTO:** Area 3 - Settore 3.10 – Pianificazione territoriale Urbanistica Piste ciclopedonali Politiche comunitarie  
**COMUNE DI SANT'OMERO.**  
Ampliamento di un opificio industriale in variante al P.R.G. ex art. 8 D.P.R. 160/2010 (SUAP). Ditta: Freudenberg Performance Materials Apparel s.a.s. di Externa Holding s.r.l.  
Invio parere ex art. 10 L.R. 18/83 e art. 20 D.Lgs. 267/00.

Si invia, in allegato, copia della Determina Dirigenziale n. 1106 del 10/08/2021 relativa al parere in oggetto.

Cordiali saluti.

Il Responsabile del Procedimento  
arch. Giuliano Di Flavio

COMUNE DI SANT'OMERO PROT. N. 0007831 DEL 24-08-2021



**Area 3**

**Pianificazione Territorio - Urbanistica - Piste Ciclo-pedonali**

# **DETERMINA DIRIGENZIALE NR. 1106 DEL 10/08/2021**

**Proposta di determina Nr. 1332 del 10/08/2021**

**OGGETTO:** SETTORE 3.10 - PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO URBANISTICA PISTE CICLOPEDONALI POLITICHE COMUNITARIE  
COMUNE DI SANT'OMERO  
S.U.A.P. - VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 8 D.P.R. 7/9/2010 N.160, PER AMPLIAMENTO DI OPIFICIO INDUSTRIALE SITO IN VIA METELLA NUOVA SS 259. DITTA: FREUDENBERG PERFORMANCE MATERIALS APPAREL S.A.S. DI EXTERNA HOLDING S.R.L.  
PARERE DI COMPATIBILITA' AL P.T.C.P. AI SENSI DELL'ART. 20 D.LGS. 267/2000 E ART. 10 L.R. 18/83 S.M.I.

**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";

**VISTI** il Decreto del Presidente della Provincia di Teramo n. 12 del 30/07/2021 con il quale si è individuato l'Ing. Francesco Ranieri quale soggetto da incaricare quale Dirigente Tecnico a tempo determinato dell'Area 3 e la successiva Determina Dirigenziale Area 1 n. 1077 del 30/07/2021 di assunzione dello stesso;

**DATO ATTO** che la variante scaturisce dalla necessità di ampliare l'attività produttiva esistente e dall'indisponibilità alla vendita da parte dei proprietari dei lotti confinanti, come dichiarato dalla ditta proponente. A seguito del lavoro di progettazione dell'ampliamento dello stabilimento, di superficie in pianta pari a 5.440 mq., effettuato tenendo in considerazione i limiti imposti dal vigente Piano Regolatore Generale vigente, dal Piano Particolareggiato della Zona Artigianale di Espansione del 1988 e dal precedente Piano Regolatore Generale del 1982, è stato verificato che alcuni "Parametri edilizi" in progetto, eccedono dai limiti imposti dai suddetti piani, ma la catena produttiva, il posizionamento obbligato delle macchine industriali, sono tali per cui non è possibile avere dimensioni minori rispetto a quelle previste in progetto.

In particolare l'intervento prevede:

- 2.3.a L'ampliamento dell'opificio esistente (Immobile "E" nelle Tav.n.:2-3) adibito a tessitura e deposito, mediante la realizzazione di un nuovo opificio (Immobile "H" nella Tav.3);

- 2.3.b La realizzazione di due tettoie: una (Tettoia di collegamento n.1 nella Tav.n.3) tra il nuovo opificio che costituisce l'ampliamento e l'opificio esistente adibito a tessitura e deposito e l'altra (Tettoia n.2 nella Tav.n.3) tra il corpo di fabbrica esistente che ospita le pompe, il filtro pressa e compressori e il nuovo opificio che costituisce l'ampliamento (Immobile "H" nella tavole grafiche);
- 2.3.c Diversa distribuzione dei locali interni alla Palazzina uffici e magazzino esistente (Immobile "C" nelle Tav. n. 2-3);
- 2.3.d Sistemazione dell'area esterna;

**VISTA** la Relazione Tecnica d'Ufficio del Servizio Urbanistico Provinciale prot. 16619 del 10/08/2021 nella quale si evidenzia che:

- le aree interessate dal progetto in variante ricadono, nel P.R.G. vigente del Comune di Sant'Omero, in "Zona produttive esistenti di saturazione" (D1), art. 55 delle N.T.A., in due sottozone diverse: "Zona artigianale di completamento" per le particelle di proprietà n.105, 172, 152 e "Zona industriale di completamento" per le particelle di proprietà n. 34 e 166.

La Superficie fondiaria Sf aziendale è pari a 20.545,00 mq.

Con i parametri del PRG vigente:

- Indice di Utilizzazione Fondiaria  $U_f = 0,49$  mq/mq (art.6 delle N.T.A. del P.P. della Zona Artigianale di Espansione del 1988);
  - Indice di Utilizzazione Fondiaria  $V_f = 0,55$  mq/mq (art.38 delle N.T.A. del P.R.G del 1982);
  - "Se" max realizzabile:  $(20.545 \text{ mq} \times 0,49 \text{ mq/mq}) = 10.067,05 \text{ mq}$  (art.6 delle N.T.A. del P.P. della Zona Artigianale di Espansione del 1988);
  - "Se" max realizzabile:  $(20.545 \text{ mq} \times 0,55 \text{ mq/mq}) = 11.299,75 \text{ mq}$  (art.38 delle N.T.A. del P.R.G. del 1982);
  - "Se" allo stato assentito attuale:  $7.247,50 \text{ mq} < (10.067,05 \text{ mq} / 11.299,75) \text{ (Se max)}$ ;
  - Indice di Utilizzazione Fondiaria allo stato attuale è pari a  $U_f = 0,35 < (0,49 / 0,55)$  (limiti delle norme di riferimento);
  - Rapporto di copertura  $R_c = S_c/S_f = 0,32$
- La variante prevede:
- Superficie fondiaria Sf aziendale è pari a 20.545,00 mq (invariata)
  - Indice di Utilizzazione Fondiaria  $U_f = 0,49$  mq/mq (art. 6 delle N.T.A. del P.P. della Zona Artigianale di Espansione del 1988);
  - Indice di Utilizzazione Fondiaria  $V_f = 0,55$  mq/mq (art.38 delle N.T.A. del P.R.G del 1982);
  - "Se" max realizzabile:  $(20.545 \text{ mq} \times 0,49 \text{ mq/mq}) = 10.067,05 \text{ mq}$  (art. 6 delle N.T.A. del P.P. della Zona Artigianale di Espansione del 1988);
  - "Se" max realizzabile:  $(20.545 \text{ mq} \times 0,55 \text{ mq/mq}) = 11.299,75 \text{ mq}$  (art. 38 delle N.T.A. del P.R.G. del 1982);
  - "Se" occorrente allo stato di progetto:  $12.352,52 \text{ mq} > (10.067,05 \text{ mq} / 11.299,75 \text{ mq}) \text{ (Se max)}$ ;
  - Indice di Utilizzazione Fondiaria allo stato di progetto è pari a  $U_f = 0,60 > (0,49 / 0,55)$  (limiti delle norme di riferimento);
  - Rapporto di copertura  $R_c = S_c/S_f = 0,53$ ;

La modifica si sostanzia in una variata superficie edificabile (Se) aumentata di mq. 1.052,77; in un variato indice di utilizzazione fondiaria (Uf) aumentato di 0,25 mq./mq.; in un variato rapporto di copertura (Rc) di 0,21 mq/mq.

Il Volume totale dei manufatti allo stato di progetto è pari a: 71.482,72 mc, pertanto ai sensi dell'art. 10 delle N.T.A. del Piano Particolareggiato della Zona Artigianale di Espansione del 1988 necessita di una superficie a parcheggi pari a 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione, mentre ai sensi dell'art. 38 del P.R.G. del 1982 ne occorrono 0,1 mq./mq. di Se realizzabile (non cumulabili fra loro), ovvero:

- Superficie da destinare a parcheggi allo stato di progetto:  $(71.482,72 / 20) = 3.574,14 \text{ mq}$  (art. 10 delle N.T.A. del Piano Particolareggiato della Zona Artigianale di Espansione del 1988);
- Superficie da destinare a parcheggi allo stato di progetto:  $(0,1 \times 11.299,75) = 1.129,98 \text{ mq}$  (art. 38 delle N.T.A. del P.R.G. del 1982);

Nello stato in progetto, così come evidenziato nella Tavola n.9 è prevista una superficie a parcheggi sulla proprietà aziendale, pari a  $3.661 \text{ mq} > (3.574,14 \text{ mq} / 1.129,98 \text{ mq})$  nel pieno rispetto del limite imposto, sia dall'art.10 delle N.T.A del Piano Particolareggiato della Zona

Artigianale di Espansione del 1988, sia dall'art.38 delle N.T.A. del P.R.G. del 1982. Inoltre, l'azienda prevede ulteriori 1.340 mq da destinare a parcheggi sulla particella n.171 in locazione di altra proprietà (contratto di locazione tra la Freudenberg e la Oxyzen Invest srl, con decorrenza dall'1/04/2021) e dispone di 760 mq a parcheggi sulla particella n.101 in locazione di altra proprietà (contratto di locazione dell'11/02/2020, tra la Freudenberg e il Sig. Di Francesco Giovanni), per un totale complessivo di superficie a parcheggi pari a 5.761 mq.;

- per quanto riguarda il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Teramo l'area ricade in *Insedimenti monofunzionali* (Art.19) che *"sono quelli 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"*;

**CONSIDERATO** che la citata Relazione Tecnica d'Ufficio propone al Dirigente quanto segue:

dato atto che l'ampliamento è ricompreso all'interno del lotto di proprietà e che non è possibile effettuare le opere su lotti circostanti, stante la loro indisponibilità, si ritiene il progetto di ampliamento di opificio industriale sito in via Metella Nuova – SS 259, in variante al P.R.G. vigente, COMPATIBILE con le previsioni e le prescrizioni del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale ed aderente agli obiettivi di cui all'art. 8 del D.P.R. 160/2010.

Il Comune dovrà, comunque, verificare il rispetto delle distanze minime tra edifici ex DM 1444/68. Si confermano le osservazioni espresse in sede di verifica di assoggettabilità a V.A.S. e, in particolare:

- si raccomanda la previsione di pavimentazioni permeabili per le aree esterne, in particolare per quelle destinate a parcheggio, e la messa a dimora di idonei esemplari arborei nelle aree a parcheggio in adeguati spazi di terra nuda (aiuole);
- si evidenzia che la variante assentita attraverso la procedura di cui all'art. 8 del D.P.R. 160/2010 non può essere assimilata alle varianti che modificano a tempo indeterminato la disciplina urbanistico-edilizia di un'area (destinazione d'uso, indici, parametri, etc.) e deve essere vincolata in modo inscindibile al progetto di attività produttiva da cui deriva. Di conseguenza, la variante produce soltanto effetti finalizzati alla realizzazione dello specifico progetto presentato e la mancata realizzazione dello stesso comporta 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;

#### VISTI

- lo Statuto dell'Ente;
- il D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 nel testo vigente;
- il D.P.R. 160/2010;
- 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.);

**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, 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;

**RICHIAMATE:**

- la Delibera di Consiglio n. 40 del 28/07/2021 dall'oggetto: "Documento Unico di Programmazione (DUP) 2021/2023. Approvazione (artt. 170E 174 TUEL)";
- la Delibera di Consiglio n. 41 del 28/07/2021 dall'oggetto: "Approvazione del bilancio di previsione 2021/2023 e dei relativi allegati - art. 174 TUEL";
- la Delibera di Consiglio n. 45 del 28/07/2021 dall'oggetto: "Bilancio di previsione finanziario 2021/2023 - Salvaguardia degli equilibri (art. 193 TUEL), variazione di assestamento generale (art. 175, comma 8, T.U.E.L). Provvedimenti";

**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 premessa 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. 16619 del 10/08/2021, parere di compatibilità con le previsioni e le prescrizioni del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale in quanto:

- l'ampliamento è ricompreso all'interno del lotto di proprietà;
- non è possibile effettuare il previsto ampliamento su lotti circostanti, stante la loro indisponibilità come dichiarato dalla Ditta;
- la variante richiesta è aderente agli obiettivi di cui all'art. 8 del D.P.R. 160/2010;

**EVIDENZIARE** quanto di seguito:

- il Comune dovrà, comunque, verificare il rispetto delle distanze minime tra edifici ex DM 1444/68;
- confermare le osservazioni espresse in sede di verifica di assoggettabilità a V.A.S. e, in particolare:



- si raccomanda la previsione di pavimentazioni permeabili per le aree esterne, in particolare per quelle destinate a parcheggio, e la messa a dimora di idonei esemplari arborei nelle aree a parcheggio in adeguati spazi di terra nuda (aiuole);
- si evidenzia che la variante assentita attraverso la procedura di cui all'art. 8 del D.P.R. 160/2010 non può essere assimilata alle varianti che modificano a tempo indeterminato la disciplina urbanistico-edilizia di un'area (destinazione d'uso, indici, parametri, etc.) e deve essere vincolata in modo inscindibile al progetto di attività produttiva da cui deriva. Di conseguenza, la variante produce soltanto effetti finalizzati alla realizzazione dello specifico progetto presentato e la mancata realizzazione dello stesso comporta 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.

Il Responsabile del Settore  
Arch. Giuliano Di Flavio

**IL DIRIGENTE**  
**Ranieri Francesco**





Prot.N.0016806/2021 - COMUNE DI SANT'OMERO. AMPLIAMENTO DI UN  
OPIFICIO INDUSTRIALE IN VARIANTE AL P.R.G. EX ART. 8 D.P.R. 160/2010  
(SUAP). DITTA: FREUDENBERG PERFORMANCE MATERIALS APPAREL S.A.S.  
DI EXTERNA HOLDING S.R.L. INVIO PARERE EX ART. 10 L.R. 18/83 E ART. 20  
D.LGS. 267/00.

Da protocollo@pec.provincia.teramo.it <protocollo@pec.provincia.teramo.it>

A suap@pec.comune.santomero.te.it <suap@pec.comune.santomero.te.it>

Data giovedì 12 agosto 2021 - 13:30

In allegato, la nota di invio della Determina Dirigenziale riguardante la pratica in oggetto.

Provincia di Teramo

Settore 3.10 Pianificazione del Territorio Urbanistica

Responsabile del Procedimento

Arch. Giuliano Di Flavio

Invio Determina al Comune.pdf:p7m

D.D. n. 1106 del 10-08-2021.pdf

Copia con segnature Prot.N.0016806-2021.pdf

