



COMUNE DI CONTROGUERRA

PROVINCIA DI TERAMO

Copia Delibera della Giunta Comunale

N. 102 del Reg.

del 08-08-2022

OGGETTO: ADEGUAMENTO FUNZIONALE DEL COMPARTO PRODUTTIVO N.12 - PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI PIANE TRONTO- AI SENSI DEI COMMI 8 E 8 BIS DELL'ART.20 DELLA L.R. 18/1983

L'anno **duemilaventidue** il giorno **otto** del mese di **agosto** alle ore **16:55**, previa convocazione, la Giunta Comunale si è riunita in modalità remota ai sensi del regolamento per lo svolgimento delle sedute di Giunta online approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.7 del 29 aprile 2022 con la presenza dei signori:

Nr.	Componenti		Presenti/Assenti
1.	Carletta Franco	- Sindaco	Presente in videoconferenza
2.	Di Bonaventura Fabrizio	- Vice Sindaco	Presente in videoconferenza
3.	Scarpantonio Mauro Giovanni	- Assessore	Presente in videoconferenza

Il Sindaco, **Ing. Franco Carletta**, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione, ai sensi dell'art. 97, lett. a) del D. Lgs. n. 267/2000, il Segretario Comunale **Cristiano Quaglia**.

PREMESSO CHE con Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 28.09.2004 veniva approvato definitivamente il Piano Regolatore Esecutivo;

PREMESSO INOLTRE CHE:

- il vigente P.R.E. del Comune di Controguerra, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 28 settembre 2004, comprende le aree che formano oggetto del presente atto nell'ambito delle Zone destinate a insediamenti produttivi (art. 27 comma 2 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, Titolo III) identificandole con apposita delimitazione a "Zona Produttiva" regolamentata dall'art.20 - ZONE PRODUTTIVE e dall'art.20 – D ZONA INDUSTRIALE - ARTIGIANALE - COMMERCIALE - DIREZIONALE DI NUOVO IMPIANTO, nonché da una specifica "Scheda di Comparto Urbanistico n.12" avente natura di comparto edificatorio di cui all'art. 23 della Legge n. 1150/1942 e successive modificazioni ed all'art.26 della Legge Regionale n. 18/1983;
- in tali aree sono ammesse costruzioni per intervento urbanistico diretto, previa approvazione da parte della sola Giunta comunale e senza approvazione da parte della Regione, ed il rilascio delle concessioni per la realizzazione dei singoli edifici è subordinato alla cessione gratuita al Comune delle aree a destinazione pubblica ed all'assunzione degli obblighi per la esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione secondo le modalità e i tempi specificati nell'atto unilaterale, ovvero nella convenzione, e in conformità con le norme urbanistiche vigenti; pertanto,
- in forza di tutto quanto sopra esposto, le citate previsioni e prescrizioni del P.R.E. di Controguerra costituiscono a tutti gli effetti Piano per gli Insediamenti Produttivi ai sensi della legge n. 865/1971, da attuarsi mediante l'approvazione da parte della Giunta Comunale degli elaborati attuativi della Scheda di Comparto Urbanistico n.12;

RILEVATO CHE nel citato PRE è individuata un'area perimetrata (comparto n. 12) suddivisa in n. 4 sub compartimenti (sub. 1, sub. 2, sub.3 e sub.4) da attuarsi attraverso piani attuativi esecutivi;

VISTA la richiesta espressa dalla ditta Ubaldi Costruzioni spa, autorizzata a presentare istanza dai proprietari catastali così come elencati nella richiesta, prot.n. 5120 del 06/08/2022 di adeguamento funzionale del comparto 12, ai sensi dell'art. 20 comma 8 e 8/bis e art. L.R. 18/83, e precisamente si richiedeva adeguamento:

- perimetrale;
- della viabilità;
- servizi e attrezzature pubbliche;
- articolazione degli spazi e delle localizzazioni e dei parametri edilizi.

ESAMINATI quindi i seguenti elaborati presentati dalla ditta Ubaldi Costruzioni spa, a firma dell'Arch. Pasquale Di Biagio:

- Tav. 1 Inquadramento territoriale;
- Tav.2 Stralcio Variante Generale al P.R.E. vigente e stralcio variante con comparto modificato;
- Relazione tecnica;

ESAMINATA la richiesta pervenuta, si precisa che la modifica richiesta riguarda il solo adeguamento funzionale del comparto senza alterazione del carico urbanistico già previsto nella vigente programmazione urbanistica e pertanto nel rispetto di quanto previsto dall'art. 20 comma 8 e 8/bis e art. L.R. 18/83;

VISTE quindi le tabelle del comparto 12 vigente e modificato distinte per destinazione Industriale artigianale e Commerciale direzionale, come di seguito riportati:

P.R.E. VIGENTE
<i>INSEDIAMENTO INDISTR. ARTIG. COMMERC. DIREZ.: COMPARTO N° 12</i>

QUANTITA', INDICI E PARAMETRI URBANISTICI: DESTINAZIONE INDUSTRIALE - ARTIGIANALE									
N. LOTTI	superficie Fondiaria	Indice di utilizzazione fondiaria	Superficie edificabile	Superficie residenziale massima		Superficie non residenziale massima		altezza fabbricati	Numero piani fuori terra
	Sf	Uf	Se	Sr		Snr		Hf	Np
	mq.	mq./mq.	mq.	mq.	%	mq.	%	ml.	n.
SUB 1									
1	8.063	0,50	4.032	150	3,72	4.032	100	10,00	2
2	10.315	0,50	5.158	150	2,91	5.158	100	10,00	2
3	10.006	0,50	5.003	150	3,00	5.003	100	10,00	2
SUB 2									
4	17.008	0,50	8.504	150	1,76	8.504	100	10,00	2
5	8.823	0,50	4.412	150	3,40	4.412	100	10,00	2
6	9.833	0,50	4.917	150	3,05	4.917	100	10,00	2
7	6.998	0,50	3.499	150	4,29	3.499	100	10,00	2
8	10.628	0,50	5.314	150	2,82	5.314	100	10,00	2
SUB 3									
9	7.413	0,50	3.707	150	4,05	3.707	100	10,00	2
10	12.330	0,50	6.165	150	2,43	6.165	100	10,00	2
11	12.573	0,50	6.287	150	2,39	6.287	100	10,00	2
SUB 4									
12	75.095	0,50	37.548	150	0,40	37.548	100	10,00	2
13	5.000	0,50	2.500	150	6,00	2.500	100	10,00	2
Totale	194.085	0,50	97.043	1.950		97.043			

VARIANTE FUNZIONALE									
INSEDIAMENTO INDISTR. ARTIG. COMMERC. DIREZ.: COMPARTO N° 12									
QUANTITA', INDICI E PARAMETRI URBANISTICI: DESTINAZIONE INDUSTRIALE - ARTIGIANALE									
N. LOTTI	superficie Fondiaria	Indice di utilizzazione fondiaria	Superficie edificabile	Superficie residenziale massima		Superficie non residenziale massima		altezza fabbricati	Numero piani fuori terra
	Sf	Uf	Se	Sr		Snr		Hf	Np
	mq.	mq./mq.	mq.	mq.	%	mq.	%	ml.	n.
SUB 1									
1	165.683	0,48518339	80.387	150	0,19	80.387	100	10,00	2
SUB 2									
1	7.454	0,48518339	3.617	150	4,15	3.617	100	10,00	2

2	12.404	0,48518339	6.018	150	2,49	6.018	100	10,00	2
3	14.471	0,48518339	7.021	150	2,14	7.021	100	10,00	2
Totale	200.012	0,48518339	97.043	600		97.043			

P.R.E. VIGENTE									
INSEDIAMENTO INDUSTR. ARTIG. COMMERC. DIREZ.: COMPARTO N° 12									
QUANTITA', INDICI E PARAMETRI URBANISTICI: DESTINAZIONE COMMERCIALE - DIREZIONALE									
N. LOTTI	superficie Fondiaria	Indice di utilizzazione fondiaria	Superficie edificabile	Superficie residenziale massima		Superficie per attrezzature e servizi massima		altezza fabbricati	Numero piani fuori terra
	Sf	Uf	Se	Sr		Sas		Hf	Np
	mq.	mq./mq.	mq.	mq.	%	mq.	%	ml.	n.
SUB 1									
1	8.063	0,40	3.225	150	4,65	3.225	100	10,50	3
2	10.315	0,40	4.126	150	3,64	4.126	100	10,50	3
3	10.006	0,40	4.002	150	3,75	4.002	100	10,50	3
SUB 2									
4	17.008	0,40	6.803	150	2,20	6.803	100	10,50	3
5	8.823	0,40	3.529	150	4,25	3.529	100	10,50	3
6	9.833	0,40	3.933	150	3,81	3.933	100	10,50	3
7	6.998	0,40	2.799	150	5,36	2.799	100	10,50	3
8	10.628	0,40	4.251	150	3,53	4.251	100	10,50	3
SUB 3									
9	7.413	0,40	2.965	150	5,06	2.965	100	10,50	3
10	12.330	0,40	4.932	150	3,04	4.932	100	10,50	3
11	12.573	0,40	5.029	150	2,98	5.029	100	10,50	3
SUB 4									
12	75.095	0,40	30.038	150	0,50	30.038	100	10,50	3
13	5.000	0,40	2.000	150	7,50	2.000	100	10,50	3
Totali	194.085	0,40	77.634	1.950		77.634			

VARIANTE FUNZIONALE									
INSEDIAMENTO INDUSTR. ARTIG. COMMERC. DIREZ.: COMPARTO N° 12									
QUANTITA', INDICI E PARAMETRI URBANISTICI: DESTINAZIONE COMMERCIALE - DIREZIONALE									

N. LOTTI	superficie Fondiaria	Indice di utilizzazione fondiaria	Superficie edificabile	Superficie residenziale massima		Superficie per attrezzature e servizi massima		altezza fabbricati	Numero piani fuori terra
	Sf	Uf	Se	Sr		Sas		Hf	Np
	mq.	mq./mq.	mq.	mq.	%	mq.	%	ml.	n.
SUB 1									
1	165.683	0,388145	64.309	150	0,23	64.309	100	10,50	3
SUB 2									
1	7.454	0,388145	2.893	150	5,18	2.893	100	10,50	3
2	12.404	0,388145	4.815	150	3,12	4.815	100	10,50	3
3	14.471	0,388145	5.617	150	2,67	5.617	100	10,50	3
Totali	200.012	0,388145	77.634	600		77.634			

ATTESO CHE la richiesta di modifica, come esplicitato negli elaborati progettuali e sinteticamente riportato nelle tabelle sopra indicate non altera i carichi urbanistici del comparto e che la modifica riguarda una diversa distribuzione degli spazi verdi, strade e parcheggi al fine di ottimizzare gli spazi in funzione del prossimo sviluppo insediativo;

ACCERTATO altresì che la modifica proposta restituisce una Superficie Fondiaria (*Sf*) maggiore rispetto al piano vigente e che pertanto, al fine di compensare la differenza, è stato modificato all'uopo l'indice di utilizzazione fondiaria (*Uf*) così da mantenere inalterata la Superficie Edificabile (*Se*);

RICHIAMATO l'art.20 della L.R. 18/1983, così come modificato dal verbale del Consiglio Regionale n.34/2 del 29/09/2020, come di seguito riportato:

"(omissis)...8-bis. Fermi restando i limiti di cui al comma 8, non sono considerate varianti al Piano regolatore le modifiche inserite negli strumenti attuativi che non alterino i carichi urbanistici. I Piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente sono "approvati dalla Giunta comunale, ai sensi dell'articolo 5, comma 13, lettera b), del d.l. 13 maggio 2011, n. 70 (Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia), convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106" N31. N11."

VERIFICATO di poter applicare l'art. 20 comma 8 bis della L.R. 18/1983, in funzione della specificità della modifica richiesta;

RITENUTO di poter procedere all'approvazione dell'adeguamento funzionale del comparto 12, ai sensi dell'art. 20 comma 8 e 8/bis e art. L.R. 18/83, riguardante l'adeguamento

- perimetrale;
- della viabilità;
- servizi e attrezzature pubbliche;
- articolazione degli spazi e delle localizzazioni e dei parametri edilizi.

Così come meglio rappresentato negli elaborati grafici allegati alla richiesta.

ACCERTATO che il comparto 12, così come modificato, risulta conforme alla normativa urbanistica nazionale e regionale;

VERIFICATO che il comparto 12, così come modificato, garantisce il rispetto dei rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, come definito dall'art. 5 del DM 1444/68;

VISTA la L.R. n. 18/83 ed in particolare l'art. 20 comma 8bis (introdotto dal verbale del Consiglio Regionale n.34/2 del 29/09/2020);

VISTO il vigente P.R.E.;

VISTO il D. Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000;

DELIBERA

1. DI APPROVARE la premessa narrativa come parte integrante e sostanziale della delibera de qua e quale motivazione ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 241/1990;
2. DI APPROVARE la richiesta espressa dalla ditta Ubaldi Costruzioni spa, autorizzata a presentare istanza dai proprietari catastali così come elencati nella richiesta, prot.n.5120 del 06/8/2022 di adeguamento funzionale del comparto edificatorio n. 12, ai sensi dell'art. 20 comma 8 e 8/bis e art. L.R. 18/83, e precisamente si richiedeva adeguamento:
 - perimetrale;
 - della viabilità;
 - servizi e attrezzature pubbliche;
 - articolazione degli spazi e delle localizzazioni e dei parametri edilizi.

Così come riportato nelle seguenti tabelle:

P.R.E. VIGENTE									
INSEDIAMENTO INDISTR. ARTIG. COMMERC. DIREZ.: COMPARTO N° 12									
QUANTITA', INDICI E PARAMETRI URBANISTICI: DESTINAZIONE INDUSTRIALE - ARTIGIANALE									
N. LOTTI	superficie Fondiaria	Indice di utilizzazione fondiaria	Superficie edificabile	Superficie residenziale massima		Superficie non residenziale massima		altezza fabbricati	Numero piani fuori terra
	Sf	Uf	Se	Sr		Snr		Hf	Np
	mq.	mq./mq.	mq.	mq.	%	mq.	%	ml.	n.
SUB 1									
1	8.063	0,50	4.032	150	3,72	4.032	100	10,00	2
2	10.315	0,50	5.158	150	2,91	5.158	100	10,00	2
3	10.006	0,50	5.003	150	3,00	5.003	100	10,00	2
SUB 2									

4	17.008	0,50	8.504	150	1,76	8.504	100	10,00	2
5	8.823	0,50	4.412	150	3,40	4.412	100	10,00	2
6	9.833	0,50	4.917	150	3,05	4.917	100	10,00	2
7	6.998	0,50	3.499	150	4,29	3.499	100	10,00	2
8	10.628	0,50	5.314	150	2,82	5.314	100	10,00	2
SUB 3									
9	7.413	0,50	3.707	150	4,05	3.707	100	10,00	2
10	12.330	0,50	6.165	150	2,43	6.165	100	10,00	2
11	12.573	0,50	6.287	150	2,39	6.287	100	10,00	2
SUB 4									
12	75.095	0,50	37.548	150	0,40	37.548	100	10,00	2
13	5.000	0,50	2.500	150	6,00	2.500	100	10,00	2
Totale	194.085	0,50	97.043	1.950		97.043			

VARIANTE FUNZIONALE									
INSEDIAMENTO INDISTR. ARTIG. COMMERC. DIREZ.: COMPARTO N° 12									
QUANTITA', INDICI E PARAMETRI URBANISTICI: DESTINAZIONE INDUSTRIALE - ARTIGIANALE									
N. LOTTI	superficie Fondiaria	Indice di utilizzazione fondiaria	Superficie edificabile	Superficie residenziale massima		Superficie non residenziale massima		altezza fabbricati	Numero piani fuori terra
	Sf	Uf	Se	Sr		Snr		Hf	Np
	mq.	mq./mq.	mq.	mq.	%	mq.	%	ml.	n.
SUB 1									
1	165.683	0,48518339	80.387	150	0,19	80.387	100	10,00	2
SUB 2									
1	7.454	0,48518339	3.617	150	4,15	3.617	100	10,00	2
2	12.404	0,48518339	6.018	150	2,49	6.018	100	10,00	2
3	14.471	0,48518339	7.021	150	2,14	7.021	100	10,00	2
Totale	200.012	0,48518339	97.043	600		97.043			

P.R.E. VIGENTE									
INSEDIAMENTO INDISTR. ARTIG. COMMERC. DIREZ.: COMPARTO N° 12									
QUANTITA', INDICI E PARAMETRI URBANISTICI: DESTINAZIONE COMMERCIALE - DIREZIONALE									

N. LOTTI	superficie Fondiaria	Indice di utilizzazione fondiaria	Superficie edificabile	Superficie residenziale massima		Superficie per attrezzature e servizi massima		altezza fabbricati	Numero piani fuori terra
	Sf	Uf	Se	Sr		Sas		Hf	Np
	mq.	mq./mq.	mq.	mq.	%	mq.	%	ml.	n.
SUB 1									
1	8.063	0,40	3.225	150	4,65	3.225	100	10,50	3
2	10.315	0,40	4.126	150	3,64	4.126	100	10,50	3
3	10.006	0,40	4.002	150	3,75	4.002	100	10,50	3
SUB 2									
4	17.008	0,40	6.803	150	2,20	6.803	100	10,50	3
5	8.823	0,40	3.529	150	4,25	3.529	100	10,50	3
6	9.833	0,40	3.933	150	3,81	3.933	100	10,50	3
7	6.998	0,40	2.799	150	5,36	2.799	100	10,50	3
8	10.628	0,40	4.251	150	3,53	4.251	100	10,50	3
SUB 3									
9	7.413	0,40	2.965	150	5,06	2.965	100	10,50	3
10	12.330	0,40	4.932	150	3,04	4.932	100	10,50	3
11	12.573	0,40	5.029	150	2,98	5.029	100	10,50	3
SUB 4									
12	75.095	0,40	30.038	150	0,50	30.038	100	10,50	3
13	5.000	0,40	2.000	150	7,50	2.000	100	10,50	3
Totali	194.085	0,40	77.634	1.950		77.634			

VARIANTE FUNZIONALE									
INSEDIAMENTO INDISTR. ARTIG. COMMERC. DIREZ.: COMPARTO N° 12									
QUANTITA', INDICI E PARAMETRI URBANISTICI: DESTINAZIONE COMMERCIALE - DIREZIONALE									
N. LOTTI	superficie Fondiaria	Indice di utilizzazione fondiaria	Superficie edificabile	Superficie residenziale massima		Superficie per attrezzature e servizi massima		altezza fabbricati	Numero piani fuori terra
	Sf	Uf	Se	Sr		Sas		Hf	Np
	mq.	mq./mq.	mq.	mq.	%	mq.	%	ml.	n.
SUB 1									
1	165.683	0,388145	64.309	150	0,23	64.309	100	10,50	3
SUB 2									
1	7.454	0,388145	2.893	150	5,18	2.893	100	10,50	3
2	12.404	0,388145	4.815	150	3,12	4.815	100	10,50	3

3	14.471	0,388145	5.617	150	2,67	5.617	100	10,50	3
Totali	200.012	0,388145	77.634	600		77.634			

3. DI DARE ATTO che la richiesta di modifica, come esplicitato negli elaborati progettuali non altera i carichi urbanistici del comparto edificatorio n. 12 "*Comparto 12 – Piano per insediamenti produttivi Piane Tronto*" e che la modifica riguarda una diversa distribuzione degli spazi verdi, strade e parcheggi al fine di ottimizzare gli spazi in funzione del prossimo sviluppo insediativo;
4. DI DARE ATTO altresì che la modifica proposta restituisce una Superficie Fondiaria (Sf) maggiore rispetto al piano vigente e che pertanto, al fine di compensare la differenza, è stato modificato all'uopo l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) così da mantenere inalterata la Superficie Edificabile (Se);
5. DI APPROVARE la documentazione presentata dall'Arch. Pasquale Di Biagio, costituita dai seguenti elaborati:
 - Tav. 1 Inquadramento territoriale;
 - Tav.2 Stralcio Variante Generale al P.R.E. vigente e stralcio variante con comparto modificato;
 - Relazione tecnica;
6. DI DARE ATTO che il comparto 12, così come modificato, garantisce il rispetto dei rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, come definito dall'art. 5 del DM 1444/68;
7. DI DARE MANDATO al Responsabile del Servizio di procedere ai successivi adempimenti consequenziali di competenza;
8. DI TRASMETTERE il presente provvedimento al competente Ufficio Urbanistica- Provincia di Teramo;
9. Di RENDERE il presente provvedimento immediatamente eseguibile con votazione favorevole unanime stante l'urgenza di provvedere in merito.

PARERI AI SENSI DEGLI ARTT. 49 E 151, 4° COMMA DEL D. LGS. N. 267/2000.

REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000

Il Responsabile del Servizio
f.to Dalila Pulcini

REGOLARITA' CONTABILE

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile ai sensi degli artt. 49 e 151, 4° comma del D. Lgs. n. 267/2000.

Il Responsabile del Servizio
f.to Marina Marchegiani

Approvato e sottoscritto:

IL Sindaco

f.to Ing. Franco Carletta

Il Segretario Comunale

f.to Cristiano Quaglia

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che copia della presente delibera è stata affissa sul sito web del Comune di Controguerra all'Albo Pretorio on line del Comune di Controguerra il giorno 09-08-2022 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi sino al 24-08-2022, ai sensi dell'art. 124, 1° comma del D. Lgs. n. 267/2000.

La presente delibera contestualmente all'affissione è inviata in elenco ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art.125 del D. Lgs. n. 267/2000, con nota prot. n. **5202 del 09-08-2022**

Il Segretario Comunale

f.to Cristiano Quaglia

ATTESTATO DI ESECUTIVITA'

☒ La presente delibera è immediatamente eseguibile dal giorno della deliberazione, perché dichiarata urgente ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D. Lgs. n. 267/2000.

☐ La presente delibera è divenuta esecutiva il _____ dopo il decimo giorno di pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune di Controguerra, ai sensi dell'art. 134, 3° comma del D. Lgs. n. 267/2000.

Il Segretario Comunale

f.to Cristiano Quaglia

La presente delibera è conforme all'originale

Controguerra, 09-08-2022

Il Segretario Comunale

Cristiano Quaglia