



ID fascicolo 303

Alla cortese attenzione di

COMUNE DI RUVO DI PUGLIA (BA)
Area 5 Edilizia ed Urbanistica

comuneruvodipuglia@postecert.it

...

OGGETTO: *Comune di Ruvo di Puglia – Progetto: ampliamento di un complesso produttivo ai sensi dell'art.8 del DPR n.160 del 7 settembre 2010 – Proponente: ITEL TELECOMUNICAZIONI srl – Indizione Conferenza di Servizi decisoria e asincrona ai sensi dell'art.8 del DPR n.160/2010, della DGR 2332/2018 e della Legge n.241/1990 come modificata dal DLgs n.127 del 30.6.2016 –* **PARERE DI COMPETENZA – Rif. prot. 07/09/2021.0017890.U**

(DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI)

Con nota prot. 07/09/2021.0017890.U, acquisita a questo protocollo al n.10804 del 13.9.2021, codesto Ufficio ha indetto la Conferenza di Servizi in oggetto, allegando la *Relazione istruttoria del Responsabile di Area 5* e indicando il link per la seguente documentazione progettuale:

<i>elenco-elaborati-ideamlab-rev1-aprile-2021-signed-signed_784_16276</i>
<i>elaborato-1-Istanza-SUAP-rev-aprile-2021-signed-signed</i>
<i>elaborato-2-Relazione-tecnica-illustrativa-rev1-aprile-2021-signed-signed</i>
<i>elaborato-3.1-sovrapposizione-di-PRG-e-PIP-su-catastale-rev1-aprile-2021-signed-signed</i>
<i>elaborato-3-Stralcio-strumento-urbanistico-generale-rev1-aprile-2021-signed-signed</i>
<i>elaborato-4-Aree-oggetto-variante-stato-di-fatto-rev1-aprile-2021-signed-signed</i>
<i>elaborato-5-Schema-opere-di-urbanizzazione-esistenti-rev1-signed-signed</i>
<i>elaborato-6-Elaborato-di-dettaglio-e-nuovo-assetto-urbanistico</i>
<i>elaborato-7-Rilievo-celerimetrico-signed-signed</i>
<i>elaborato-8-Beni-morfologici-e-verifica-regime-giuridico-rev1-aprile-2021</i>
<i>elaborato-9.01-Studi-tipologici-Edificio-Alfa-piante-signed-signed</i>
<i>elaborato-9.02-Studi-tipologici-Edificio-Alfa-prospetti-e-sezioni-signed-signed</i>
<i>elaborato-9.03-Studi-tipologici-Edificio-Beta-piante-signed-signed</i>





<i>elaborato-9.04-Studi-tipologici-Edificio-Beta-prospetti-e-sezioni-signed-signed</i>
<i>elaborato-10-Relazione-tecnica-e-dich-conformita-dm236-89-signed-signed</i>
<i>elaborato-11.01-soluzioni-progettuali-rispetto-DM-236-89-edificio-Alfa-signed-signed</i>
<i>elaborato-11.02-soluzioni-progettuali-rispetto-DM-236-89-edificio-Beta-signed-signed</i>
<i>elaborato-12-Studio-geologico-geotecnico-signed-signed</i>
<i>elaborato-13-Relazione-tecnica-trattamento-acque-meteoriche-con-allegata-Rel-Idrogeologica-signed-signed_784_16274</i>
<i>elaborato-14.1-Ubicazione-insediamento-impianto-trattamento-acque-meteoriche-signed-signed_784_16275</i>
<i>elaborato-14.2-Schema-impianto-trattamento-acque-meteoriche-rev1-aprile-2021-signed-signed</i>
<i>elaborato-14.3-Dichiarazione-sostitutiva-assenza-sostanze-pericolose-nello-scarico-signed-signed</i>
<i>elaborato-14.4-Asseverazione-assenza-reti-fognarie-separate-signed-signed</i>
<i>elaborato-15-Relazione-tecnica-impianti-signed-signed</i>
<i>elaborato-16-Progetto-impianti-signed-signed</i>
<i>elaborato-17.1-Relazione-Legge-10-91-e-D.Lgs.-192-2005-Edificio-Alfa-signed-signed</i>
<i>elaborato-17.2-Relazione-Legge-10-91-e-D.Lgs.-192-2005-Edificio-Beta-signed-signed</i>
<i>elaborato-18-Elaborati-grafici-Legge-10-91-e-DLgs192-2005-edificio-alfa-e-beta-signed-signed</i>
<i>elaborato-19-Dichiarazione-di-non-assoggettamento-parere-VVF-signed-signed</i>
<i>Elaborato-20-Relazione-tecnica-e-dichiarazione-sulla-gestione-e-bilancio-materie-da-demo-signed-signed</i>
<i>elaborato-21-Relazione-tecnica-descrittiva-per-Parere-ASL-signed-signed</i>
<i>elaborato-22.1-Elaborato-grafico-per-Parere-ASL-Edificio-Alfa-signed-signed</i>
<i>elaborato-22.2-Elaborato-grafico-per-Parere-ASL-Edificio-Beta-signed-signed</i>
<i>elaborato-23-Modello-Unico-Nazionale-signed-signed</i>
<i>elaborato-24-Istanza-AUA-signed-signed</i>
<i>elaborato25_Valutazioneprevisionalediimpattoacustico.compressointero_784_16277</i>
<i>elaborato-26-Modello-ISTAT-signed-signed</i>
<i>elaborato-27-Atto-di-proprietà-dei-suoli-signed-signed</i>
<i>elaborato-28-Business-plan-signed-signed</i>



<i>elaborato-29-Schema-di-convenzione-rev1-aprile-2021-signed-signed</i>
<i>elaborato-30-perizia-giurata-di-consistenza-della-tettoia-rev1-aprile-2021-signed-signed</i>
<i>elaborato-31-Studio-archeologico-rev1-aprile-2021-signed-signed</i>
<i>DET_343_6_8_2021_784_16263 – Registrazione dei piani urbanistici comunali esclusi dalle procedure di VAS</i>

Tanto premesso, dalla documentazione elencata si evince quanto segue.

(DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E DEL CONTESTO IN CUI SI COLLOCA)

L'intervento consiste nell'ampliamento di un complesso produttivo ubicato alla via A. Labriola Z.I. snc, in catasto al foglio 30 particelle 647-177, ricadente in zona *D1 - industriale* del PRG vigente. Tale ampliamento interessa la particella catastale 646 del foglio 30, in continuità con l'insediamento esistente, e ricade in zona *E1 – rurale* del PRG vigente e in zona *ZTO "D1 – Industriale" in ambito "C.U.5.1 – produttivo a piattaforma mista da completare e riqualificare"* del PUG adottato con DCC n.17 del 20.4.2016.

Il contesto, dunque, si pone a margine e in continuità con l'attuale zona industriale (zona vecchio PIP).

L'attività esistente, leader nella progettazione e installazione di apparecchiature di risonanza magnetica e di diagnostica per immagini, fornisce servizi di ingegneria ad alta specializzazione per la sanità, che si concretizzano

- nella produzione di radiofarmaci per la diagnostica PET, nella fornitura di prodotti e servizi per la medicina nucleare, la radioprotezione e la microbiologia;
- nella realizzazione di sistemi innovativi di protonterapia.

L'impianto produttivo consta di sei agglomerati edilizi derivanti da diversi titoli abilitativi, nel seguito menzionati, insistenti su tre lotti della zona PIP, lotti 38-39-40 e su quota parte della particella 646 (oggetto di ampliamento) tipizzata zona rurale.

Il progetto di ampliamento prevede la realizzazione di due corpi di fabbrica, individuati come *edificio Alfa* e *edificio Beta*, l'uno "destinato alla realizzazione di laboratori di microbiologia" per le attività di ricerca e sviluppo, l'altro "destinato alla produzione di kit diagnostici e bioindicatori virali per lo screening di malattie oncologiche e per la verifica di efficienza dei trattamenti di sanificazione in ambito civile, sanitario e militare". L'edificio Alfa consta di un piano terra con laboratori kit diagnostici, laboratori di microbiologia, magazzini e uffici; di un primo



piano con soli uffici¹. L'edificio Beta consta di un piano interrato adibito ad autorimessa; di un piano terra con laboratori di microbiologia, magazzini e uffici; di un primo piano con soli uffici².

I **parametri urbanistico-edilizi** rivenienti dall'istruttoria comunale risultano i seguenti:

<i>parametri</i>	<i>esistente</i>	<i>progetto</i>	<i>complessivo</i>
Area d'intervento	11.707,39 mq	9.365,61 mq	21.073,00 mq
Volume	32.468,04 mc	9.960,00 mc	42.428,04 mc
Superficie coperta	4.556,57 mq	1.200,00 mq	5.756,57 mq
Indice di fabbricabilità	2,77 mc/mq	1,06 mc/mq	2,01 mc/mq
Rapporto di copertura	38,92 %	12,81 %	27,32 %
Altezza max	≤ 12,00 m	8,30 m	
Distanza confini	≥ altezza fabbricati verso il confine; minimo assoluto 6,00 m	≥ 8,30 m	
Distanza edifici	fra facciate ≥ 12 m; fra facciate e testate ≥ 8 m; fra testate ≥ 6 m	fra facciate ≥ 12 m; fra facciate e testate ≥ 8 m; fra testate ≥ 6 m	
Distanza strada/ferrovia	Secondo "Nuovo codice della strada"	Secondo "Nuovo codice della strada"	
Parcheggi (L 122/89)		996,00 mq	
Area a standards (DM 1444/68)	Secondo DM 1444/68 art.5.1 e zona PIP "Nuova zona industriale" (zona tipizzata D1)	936,56 mq	

Per quanto riguarda i profili di tutela paesaggistica del vigente PPTR, non rilevano interferenze.

Con riferimento alla legittimità urbanistico-edilizia, l'istruttoria comunale menziona i seguenti titoli³:

¹ elaborato-9.01-Studi-tipologici-Edificio-Alfa-piante-signed-signed.

² elaborato-9.03-Studi-tipologici-Edificio-Beta-piante-signed-signed.



(edificio n.1)

- concessione edilizia prot. n.1824 del 13.6.1991;
- concessione in variante prot. n.15685 del 22.4.1992;
- concessione in variante prot. n.14876 del 2.8.1995;
- DIA prot. n.19619 del 11.10.1995;

(edificio n.2)

- concessione edilizia prot. n.113224 del 19.10.2000;
- concessione edilizia prot. n.23047/2000 del 27.2.2001;

(edificio n.3a)

- concessione edilizia prot. n.10000 del 1.9.1984;

(edificio n.3b)

- concessione edilizia prot. n.12397 del 23.10.1989;

(edificio n.4 – realizzato in variante al PRG ex art.5 DPR 447/1998)

- DCS n.61 del 27.3.2003 (su BUR n.51 del 15.5.2003);
- permesso di costruire n.6220 del 3.12.2003;
- permesso di costruire n.3719/05 del 23.5.2005;

(edificio n.5)

- permesso di costruire n.17690/06 del 31.5.2007 (prat. edil. n.625%06/UTC del 13.10.06);
- DIA in variante in corso d'opera prot. Sportello Unico 72/09/UTC del 19.2.2009;

(edificio n.6 – cabina elettrica e locali di servizio realizzata in deroga agli strumenti urbanistici ex art.14 DPR 380/2001)

- permesso di costruire n.15369 rif. n.18791/07 del 28.7.2008 (prat. edil. n.623/07/UTC del 29.11.2007);
- DIA in variante in corso d'opera prot. Sportello Unico 54/09/UTC del 6.2.2009;

(edificio n.7)

- concessione edilizia prot. n.11322 del 19.10.2000;
- concessione edilizia prot. n.23047/2000 del 27.2.2001.

Ciò posto, si rappresenta quanto segue.

(VALUTAZIONI)

Motivi di opportunità economici e sociali. La proposta nasce dall'esigenza di ampliare la propria rete vendita di radiofarmaci investendo in risorse specializzate che possano promuovere i prodotti del proprio portafoglio per la diagnosi delle patologie mediante l'utilizzo della PET/CT, nell'ambito di un progetto

³ cfr. *elaborato-4-Aree-oggetto-variante-stato-di-fatto-rev1-aprile-2021-signed-signed*.



generale di valorizzazione dell'azienda su scala internazionale con conseguenti vantaggi per l'economia del territorio.

Carenza o insufficienza di aree a destinazione produttiva. Ai sensi della DGR 2332/18, in caso di "ampliamento" non è necessaria la verifica circa la sussistenza di tale requisito. A ogni buon conto, il Responsabile di Area considera insufficienti le "aree a destinazione produttiva nel territorio comunale sia di proprietà privata che pubblica"⁴.

Congruietà rispetto alle urbanizzazioni primarie e secondarie. L'area interessata dall'ampliamento è collegata da viabilità interna agli opifici esistenti. La zona è servita da idonea illuminazione pubblica comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico, da una rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali comprese le cabine secondarie, la rete idrica e fognante pubblica, cui il lotto risulta allacciato. Con riferimento alle urbanizzazioni secondarie, la proposta progettuale prevede la monetizzazione.

Controllo dei presupposti urbanistico-edilizi per il rilascio di autorizzazioni. Il Responsabile di Area attesta:

- lo stato giuridico dei fabbricati esistenti, sulla base dei menzionati titoli edilizi;
- che l'ampliamento è compreso entro il limite del 100% di superficie coperta e volume;
- che l'AD n.343 del 6.8.2021, della Sezione Autorizzazioni Ambientali regionale, dichiara l'esclusione della proposta progettuale dalle procedure di VAS;
- che la nuova zonizzazione conseguente alla eventuale conclusione favorevole della Conferenza di Servizi deve intendersi quale zona speciale avente i medesimi parametri urbanistici del progetto presentato e, come destinazione, attività con il medesimo ciclo merceologico dell'attività in progetto;
- il rispetto minimo degli standards ex DM 1444/68;
- il rispetto delle prescrizioni e indicazioni contenute nella pianificazione di livello regionale;
- il convenzionamento delle opere di urbanizzazione relative all'intervento⁵.

Estensione dell'area interessata dal progetto. L'estensione dell'area interessata dal progetto non eccede quella che è la reale esigenza di estensione del ciclo produttivo.

Rapporto con la strumentazione urbanistica generale e/o attuativa vigente. Il Responsabile di Area attesta che l'intervento proposto non inficia la trasformabilità del territorio contermine, non compromette l'attuazione di eventuali

⁴ Relazione istruttoria del Responsabile di Area 5, sezione 2, punto 1.

⁵ cfr. elaborato-29-Schema-di-convenzione-rev1-aprile-2021-signed-signed.



strumenti attuativi, secondo le previsioni urbanistiche vigenti e non contrasta con interessi di terzi o l'esecuzione di opere di interesse pubblico poiché

- si pone ai margini e in continuità ai lotti previsti nel PIP esistente, a confine con il territorio di Terlizzi;
- ricade in area già individuata come "CU 5.1 Produttivo a piattaforma mista da completare e riqualificare" dal PUG adottato con DCC n.17/2016, anticipandone di fatto le previsioni.

(CONCLUSIONI)

Vista la proposta progettuale consistente nell'ampliamento di un complesso produttivo ubicato alla via A. Labriola Z.I. snc, in catasto al foglio 30 particelle 646-647-177 e valutata sia sotto il profilo socio-economico riferito alle finalità perseguite dall'art.8 DPR 160/10, sia sotto il profilo urbanistico riferito ai criteri informativi della pianificazione comunale e all'ordinato assetto del territorio, la Sezione Urbanistica regionale esprime **parere favorevole** con la prescrizione che la deliberazione di approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale preveda obbligatoriamente un termine essenziale o una condizione risolutiva finalizzati a far venir meno gli effetti della variante in caso di mancato inizio dei lavori entro i termini stabiliti (DGR n.2332/2018 punto 8).

Quanto innanzi dedotto è valido ai soli fini urbanistici - fatta salva l'acquisizione di eventuali ulteriori pareri, autorizzazioni, nullaosta da rilasciarsi da parte di altri enti o uffici - nella Conferenza di Servizi in oggetto, per le autonome e successive determinazioni dell'Amministrazione comunale.

Il funzionario istruttore
(arch. Pierluca Lestingi)

Il dirigente di Servizio
(avv. Angela Cistulli)