

COMUNE DI MESAGNE

**Deliberazione C.C. 8 agosto 2019, n. 17**

**Approvazione variante urbanistica.**

**OGGETTO: Approvazione in variante (procedurale) alla strumentazione urbanistica - ex art. 8 D.P.R. 7.9.2010 n. 160 - del progetto per la realizzazione di un "un opificio industriale per la per la ricerca, lo sviluppo e la produzione di prodotti farmaceutici di base" su terreno sito in agro di Mesagne in area destinata ad Insediamenti Produttivi (PIP) - Committente: POLYCRYSTALLINE CDMO SRL.**

Responsabile del servizio: Ing. Cosimo Claudio PERRUCCI

L'anno 2019 il giorno 8 del mese di agosto alle ore 17:15, nella sede Comunale, nell'apposita sala delle adunanze.

Alla 1<sup>o</sup> convocazione, che è stata partecipata ai signori consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

<b>DOTT. MATARRELLI ANTONIO– SINDACO PRESENTE</b>							
	COGNOME E NOME	Presenti	Assenti		COGNOME E NOME	Presenti	Assenti
1	CARELLA VINCENZO	Si		9	PEREZ EMANUELE	Si	
2	CESARIA ALESSANDRO	Si		10	RESTA MAURO ANTONIO	Si	
3	COLUCCI CARLUCCIO ANTONIO	Si		11	ROGOLI FRANCESCO MICHELE	Si	
4	CRUSI CATALDO	Si		12	SARACINO ROSANNA	Si	
5	DIMASTRODONATO SALVATORE CARMINE	Si		13	SICILIA SANTE VINCENZO	Si	
6	FERRARO CARLO	Si		14	SPORTELLI ANTIMO		Si
7	INDOLFI GIUSEPPE	Si		15	TURE OMAR SALVATORE	Si	
8	MOLFETTA POMPEO	Si		16	VIZZINO LUIGI	Si	

Risultano altresì presenti, in qualità di assessori non facenti parte del Consiglio, i sigg. Vice Sindaco Semeraro Giuseppe, D'Ancona Roberto, Mingenti Antonio, Saracino Maria Teresa e Scalera Anna Maria.

Presiede il Signor. **Dott. Omar Salvatore TURE**

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art. 97, comma 4, lettera a del T.U. n. 267/2000) il Segretario Generale Dott.ssa Giorgia VADACCA

Nominati scrutatori i Signori: Carella Vincenzo, Rogoli Francesco Michele e Sicilia Sante Vincenzo.

Il Presidente dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto regolarmente iscritto all'ordine del giorno, premettendo che, sulla proposta della presente deliberazione;

Premesso che:

sulla presente proposta di deliberazione, il responsabile del servizio, per quanto concerne la regolarità tecnica, ha espresso : **parere Favorevole**

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

**Ing. Cosimo Claudio PERRUCCI**

Sono presenti in aula n. 16 consiglieri compreso il Sindaco. Assente 1 (Sportelli).

Il Presidente comunica che è pervenuta richiesta da parte di alcuni consiglieri comunali di anticipare al punto 3) dell'ordine del giorno la discussione del punto 4) della odierna seduta riguardante l'"Approvazione variante (procedurale) alla strumentazione urbanistica ex art. 8 DPR 07.09.2010 n. 160 del progetto per la realizzazione di un opificio industriale per la ricerca lo sviluppo e la produzione di prodotti farmaceutici di base su terreno sito in agro di Mesagne in area destinata ad insediamenti produttivi (P.I.P.) – Committente POLYCRYSTALLINE CDMO SRL.",

Ciò per non fare attendere oltre modo la Dott.ssa Baldassarre Lucia, interessata all'argomento in qualità di Responsabile dell'Area sviluppo Economico, in quanto la discussione delle "Linee programmatiche", previste come 3° punto, potrebbe protrarsi per un lungo lasso di tempo;

Su tale proposta intervengono i consiglieri Ferraro e Saracino i quali motivano il loro dissenso in merito ed il consigliere Resta e Vizzino che sostengono invece la proposta avanzata dal Presidente.

Il Presidente quindi propone all'assemblea di esprimersi in merito all'anticipazione dell'argomento iscritto al punto 4° dell'ordine del giorno ed indice la votazione per alzata di mano che registra il seguente risultato:

- Consiglieri assegnati ed in carica compreso il Sindaco n. 17
- Consiglieri presenti e votanti n. 16
- Consiglieri assenti n. 1 ( Sportelli)
- voti favorevoli n. 10
- voti contrari n.6 (Dimastrodonato - Ferraro – Indolfi - Molfetta – Rogoli – Saracino)

In esito a quanto sopra il Presidente dichiara approvata la proposta di anticipazione e pertanto si procede alla discussione dell'argomento siccome anticipato.

Concede quindi la parola al Vice Sindaco Giuseppe Semeraro per l'illustrazione della relazione introduttiva.

Alle 17.40 entra il Consigliere Sportelli. Presenti 17.

Seguono gli interventi dei consiglieri Molfetta, Resta, Ferraro, Crusi, Dimastrodonato, Carella, Rogoli, Saracino (la quale specifica che l'intervento equivale anche a dichiarazione di voto) e Vizzino, riportati integralmente nel processo verbale della seduta.

Durante la discussione entrano in aula l'Assessore D'Ancona e Saracino. Alle ore 18.43 esce il consigliere Crusi. PRESENTI 16.

Successivamente il Presidente chiede ai consiglieri se vi sono dichiarazioni di voto. In merito interviene il Consigliere Molfetta che si dichiara contrario, unitamente al consigliere Dimastrodonato, nonché il Consigliere Resta il quale dichiara che voterà favorevolmente.

Concede quindi la parola al vice Sindaco per la replica.

A questo punto il Presidente dispone che si proceda alla votazione, che registra il seguente risultato:

- Consiglieri assegnati ed in carica compreso il Sindaco n.17
- Consiglieri presenti e votanti compreso il Sindaco n. 16
- Consiglieri assenti n. 1 (Crusi)
- Voti favorevoli 10
- Voti contrari 6 (Dimastrodonato, Ferraro, Indolfi, Molfetta, Saracino, Rogoli)
- Astenuti: 0

In esito a quanto sopra,

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### PREMESSO

- che in data 01.10.2018 prot. nr. 30351, il Sig. Stefano Luca Giaffreda, nella sua qualità di Amministratore

unico della Società Polycrystalline CDMO s.r.l., con sede in Mesagne alla via E. Ferdinando, ha presentato al SUAP istanza per la realizzazione di **“un opificio industriale per la per la ricerca, lo sviluppo e la produzione di prodotti farmaceutici di base”** su terreno sito in area destinata ad Insediamenti Produttivi (PIP) - Foglio 23 Particella n. 147-149 - lungo la strada statale n. 7 Mesagne Brindisi;

- che l'intervento proposto dalla ditta Polycrystalline CDMO s.r.l. consiste nella realizzazione di un nuovo opificio progettato su un terreno di circa 2.619 mq situato in un'area tipizzata dallo strumento urbanistico come Zona Omogenea D2b;

- che l'area oggetto di intervento, pur rientrando nell'ambito del Piano per Insediamenti Produttivi approvato dal Consiglio Comunale con DCC n. 74 del 28/10/2016, non risulta ancora espropriata ed infrastrutturata, e pertanto l'intervento proposto è da considerarsi in contrasto con le previsioni e le procedure attuative dello strumento urbanistico vigente e, conseguentemente, il progetto non può essere approvato e oggetto di semplice rilascio di titolo edilizio all'edificazione;

- che in ordine a quanto sopra, su specifica richiesta della ditta circa la disponibilità di aree produttive immediatamente edificabili, il Responsabile l'Ufficio Urbanistica Arch. Marta Caliolò, con nota del 16/10/2018 ha dichiarato che *“oltre alla zona dello strumento urbanistico tipizzata come PIP, non ci sono altre zone per il tipo di insediamento richiesto, in quanto trattasi di impianto prettamente Industriale Produttivo”*;

- che in virtù della indisponibilità delle aree e del diniego dell'ufficio SUAP in data 24.10.2018 prot. n. 32936, con istanza di prot. 23999 inoltrata al SUAP in data 04/12/2018, è stata richiesta l'approvazione dell'intervento ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 del DPR 160/2010 e quindi in variante alla strumentazione urbanistica vigente;

- che ai sensi del richiamato art. 8, veniva pertanto attivata la procedura prevista dagli art. 14 e sgg. L. 07.08.1990 nr. 241, al fine di acquisire pareri e/o nulla osta e, conseguentemente, procedere alla variante al vigente strumento urbanistico, che in particolare era riferita ad una modifica delle procedure connesse alle norme tecniche che disciplinano l'esecuzione e l'attuazione del PIP, senza necessità di modifiche alla pianificazione urbanistica di zona;

- che con nota di prot. 25189 del 18/12/2018 veniva convocata dal responsabile SUAP del Comune di Mesagne la 1<sup>a</sup> Conferenza di servizi per il giorno 06/03/2019 invitando i soggetti interessati e i seguenti enti territorialmente competenti:

- Regione Puglia - Settore Urbanistica - via Gentile, 52 - Bari;
- A.N.A.S. - Via B. Buozzi n. 15 - Bari;
- Provincia di Brindisi - Settore Ambiente - P.zza S. Teresa - Brindisi;
- A.S.L BR/1 - Via Napoli n. 1 - Brindisi;
- Comando Provinciale Vigili Fuoco - Via Nicola Brandi - Brindisi;
- Responsabile - Servizio Urbanistica Mesagne;
- Responsabile Lavori Pubblici Comune di Mesagne;
- Società Polycrystalline CDMO s.r.l. - via E. Ferdinando 41 - Mesagne.

- che in data 06/03/2019, come risultante dal verbale allegato della 1<sup>a</sup> Conferenza di servizi, dato atto dei pareri pervenuti dagli enti e dai soggetti intervenuti, la conferenza è stata sospesa per la necessità di definire puntualmente le opere di urbanizzazione primaria necessarie per la realizzazione dell'intervento nonché per chiarire la competenza del tratto di strada adiacente al lotto di intervento;

- che in data 07/05/2019, come risultante dal verbale allegato, si teneva la 2<sup>a</sup> Conferenza di servizi, valutata la documentazione presentata dalla ditta con nota prot. 9089 del 26/03/2019, stabilita la competenza sulla strada di cui al punto precedente, e dato atto dei sottoelencati pareri pervenuti (ed allegati al verbale)

- Regione Puglia - sezione urbanistica - prot. 0006827 del 05/03/2019 - Parere favorevole con prescrizione
- Provincia di Brindisi - settore ambiente - prot. 0006851 del 05/03/2019 - Parere favorevole con prescrizione
- ASL Brindisi in data 06/03/2019 prot. 0006888 del 6888
- Comando Provinciale Vigili Fuoco - prot. 0003516 del 18/03/2019 - Parere favorevole con prescrizione
- Parere Ufficio Urbanistica in data 05/03/2019 - Parere favorevole con prescrizione

la conferenza di servizi determinava:

- di dare atto, con le prescrizioni e condizioni in essi contenuti, dei pareri favorevoli di cui sopra, ed in particolare del parere vincolante della Regione;

e in conseguenza

- adottava la proposta di variazione dello strumento urbanistico, ed in particolare la modifica delle procedure connesse alla norme tecniche che disciplinano l'esecuzione e l'attuazione del P.I.P. ai fini della realizzazione delle opere relative al progetto presentato per la realizzazione di **"un opificio industriale per la per la ricerca, lo sviluppo e la produzione di prodotti farmaceutici di base"** su terreno sito in area destinata ad Insediamenti Produttivi (PIP) - Foglio 23 Part. 147-149 - lungo la strada statale n. 7 Mesagne Brindisi;

- demandava la pubblicazione del detto provvedimento secondo quanto prescritto dalla DGR 2581/2011 e dalla DGR 2332/2018;

- che il processo verbale della seduta della Conferenza di servizi, veniva ritualmente pubblicato secondo le modalità previste dalla deliberazione di G.R. nr. 2581 del 22.11.2011, depositato presso la Segreteria comunale ed affisso all'albo pretorio on line per trenta giorni consecutivi, nonché rimesso, ai sensi del richiamato art. 8, al Presidente del Consiglio Comunale per sottoporlo alla votazione del Consiglio nella prima seduta utile;

- che nei 30 giorni dalla pubblicazione, non pervenivano osservazioni e/o opposizioni alla variante adottata;

- che le aree a standard da cedere al comune di Mesagne, quantificate nella misura minima del 10% della superficie territoriale, dovranno essere oggetto di specifica convenzione che dovrà regolare anche la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e di cui si allega apposito Schema di Convenzione;

#### **Tutto ciò premesso,**

Visto il progetto presentato costituito dai seguenti elaborati

- Relazione Tecnica Urbanistico Edilizia
- Relazione tecnica - Processo Produttivo
- Relazione tecnica - Igiene Sanitaria
- Relazione Tecnica Volontaria Asl
- Relazione Opere di Urbanizzazione
- Tav. 1 - Inquadramento urbanistico
- Tav. 2 - Urbanizzazioni (Primaria e Secondaria) esistenti e di Progetto
- Tav. 2 Bis - Urbanizzazioni (Primaria e Secondaria) esistenti e di Progetto
- Tav. 3 - Dati tecnici, Planimetria Generale, Piante e Prospetti di Progetto
- Tav. 4 - Sezioni di Progetto
- Tav. 5 - Pianta acqua meteo
- AL1 - Relazione Fotografica
- AL2 - Inquadramento Catastale
- RTG1 - Relazione geologico – Tecnica
- RTG2 - Relazioni acque assimilabili alle domestiche
- RTG3 - Relazioni acque meteoriche
- AI - Modulistica VVFF- Valutazione Progetto – Approccio ordinario
- RT5 - Relazione Tecnica Antincendio – Valutazione Progetto VVFF
- ANT 1- Planimetria Generale Antincendio

- ANT 2 - Pianta Piano Terra e Soppalco Compartimenti
- ANT 3 - Pianta Piano Terra e Soppalco Compartimenti Spegnimento
- ANT 4 - Pianta Piano Terra e Soppalco Compartimenti Segnaletica
- ANT 5 - Pianta Piano Terra e Soppalco Compartimenti Vie di Esodo
- ANT 6 - Sezioni
- ANT 7 - Pianta Piano Terra e Soppalco impianto CDZ e Trattamento Aria
- ANT 8 - Pianta Piano Terra e Soppalco Comparativi – Tabella Compartimenti

**Considerato** che il progetto dal punto di vista urbanistico edilizio è conforme alle previsioni di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano per Insediamenti Produttivi approvato dal Consiglio Comunale con DCC n. 74/2016 ed è caratterizzato dai seguenti parametri urbanistico edilizi:

<b>PARAMETRI URBANISTICO EDILI</b>
<b>Ubicazione:</b> Strada complanare alla Strada Statale n. 7 Mesagne-Brindisi
NCT - Catasto terreni - foglio di mappa <b>23</b> particelle <b>147 e 149</b>
<b>Ai sensi del PRG vigente:</b> <b>- Zona Omogenea D2: Zona per Insediamenti produttivi - PIP approvato con Delibera di CC n. 74/2016</b>

<b>DATI URBANISTICO EDILIZI</b>			
	ESISTENTI	DI PROGETTO	DI PIANO
Area di intervento	2.619,00 m <sup>2</sup>	2.619,00 m <sup>2</sup>	2.619,00 m <sup>2</sup>
Rapporto di copertura	-	-	40% del lotto
Superficie coperta max	-	-	1.047,60 m <sup>2</sup>
Superficie coperta	-	703,90 m <sup>2</sup> (612+60+31,9) m <sup>2</sup>	1.047,60 m <sup>2</sup>
Superficie Tettoie	-	130 m <sup>2</sup>	30% di 1047,60
Altezza Max	-	7,40 m	12 m
Volume	-	4.855,31 m <sup>3</sup>	-
Parcheggi (L. 122/89)		261,96 m <sup>2</sup>	261,90 m <sup>2</sup>
Distanza dai confini	-	5 m	5 m
Distanza da edifici	-	-	10 m
Distacco dalla strada		12 m	12 m
Aree a Verde			20% del lotto
Aree drenanti			10% del lotto
Area a standard (dm 1444/68)		305,54 m <sup>2</sup> + 810,36 m <sup>2</sup>	261,90 m <sup>2</sup> 10% St

**Dato atto** che il progetto de quò conformato alle prescrizioni di cui ai pareri espressi dagli enti competenti e dagli uffici comunali non compromette la corretta realizzazione dei comparti in ampliamento della zona PIP ed è conforme alle NTA vigenti;

**Visto** il parere espresso nella relazione parere (allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale) dall'Ing. Cosimo Claudio Perrucci, e dato atto di quanto espresso in sede di conferenza di servizi decisoria;

**Visti:**

- il parere favorevole espresso dal Responsabile del Servizio urbanistica (espresso dall'Ing. Cosimo Claudio

Perrucci giusta disposizione del Segretario Generale di sostituzione dell'arch. Caliolo)

- il Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267;

- il D.P.R. Del 07.09.2010 n. 160;

- la deliberazione di Giunta Regionale nr. 2581 del 22.11.2011, recante gli indirizzi per l'applicazione dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive";

- la deliberazione di Giunta Regionale n. 2332 del 11.12.2018 recante Modifiche e integrazioni alla D.G.R. 22.11.2011, n. 2581

**Acquisiti** i pareri di regolarità tecnica, espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, non necessitando quello contabile;

**Sentita** la 1<sup>a</sup> Commissione Consiliare "Uso e Assetto del Territorio" in data 06/08/2019;

**Considerato** che il verbale della conferenza di servizi del 07.05.2018, qui allegato come parte integrante, ha costituito adozione della variante, secondo le indicazioni del punto 8 degli indirizzi per l'applicazione dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010, di cui alla delibera di Giunta Regionale nr. 2581 del 22.11.2011 e ss.mm.ii.;

Sentita la relazione illustrativa del Vice sindaco

Uditi gli interventi dei consiglieri Molfetta, Resta, Ferraro, Crusi, Dimastrodonato, Carella, Rogoli, Saracino (la quale specifica che l'intervento equivale anche a dichiarazione di voto) e Vizzino, riportati integralmente nel processo verbale della seduta.

Preso atto delle dichiarazioni di voto del Consigliere Molfetta che si dichiara contrario, unitamente al consigliere Dimastrodonato, nonché il Consigliere Resta il quale dichiara che voterà favorevolmente.

Visto l'esito della votazione che precede

## DELIBERA

1) di **approvare** definitivamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, la proposta di variazione dello strumento urbanistico, ed in particolare la modifica delle procedure connesse alla norme tecniche che disciplinano l'esecuzione e l'attuazione del P.I.P., finalizzata al rilascio dell'autorizzazione unica per la realizzazione dell'impianto produttivo giusto il progetto presentato per la realizzazione di "**un opificio industriale per la per la ricerca, lo sviluppo e la produzione di prodotti farmaceutici di base**" su terreno sito in area destinata ad Insediamenti Produttivi (PIP) - Foglio 23 Part. 147-149 - lungo la strada statale n. 7 Mesagne Brindisi, e costituito dai seguenti elaborati allegati alla presente deliberazione

- Relazione Tecnica Urbanistico Edilizia
- Relazione tecnica - Processo Produttivo
- Relazione tecnica - Igienico Sanitaria
- Relazione Tecnica Volontaria Asl
- Relazione Opere di Urbanizzazione
- Tav. 1 - Inquadramento urbanistico
- Tav. 2 - Urbanizzazioni (Primaria e Secondaria) esistenti e di Progetto
- Tav. 2 Bis - Urbanizzazioni (Primaria e Secondaria) esistenti e di Progetto
- Tav. 3 - Dati tecnici, Planimetria Generale, Piante e Prospetti di Progetto
- Tav. 4 - Sezioni di Progetto
- Tav. 5 -Pianta acqua meteo
- AL1 - Relazione Fotografica
- AL2 - Inquadramento Catastale
- RTG1 - Relazione geologico – Tecnica
- RTG2 - Relazioni acque assimilabili alle domestiche

- RTG3 - Relazioni acque meteoriche
- AI - Modulistica VVFF- Valutazione Progetto – Approccio ordinario
- RT5 - Relazione Tecnica Antincendio – Valutazione Progetto VVFF
- ANT 1- Planimetria Generale Antincendio
- ANT 2 - Pianta Piano Terra e Soppalco Compartimenti
- ANT 3 - Pianta Piano Terra e Soppalco Compartimenti Spegnimento
- ANT 4 - Pianta Piano Terra e Soppalco Compartimenti Segnaletica
- ANT 5 - Pianta Piano Terra e Soppalco Compartimenti Vie di Esodo
- ANT 6 - Sezioni
- ANT 7 - Pianta Piano Terra e Soppalco impianto CDZ e Trattamento Aria
- ANT 8 - Pianta Piano Terra e Soppalco Comparativi – Tabella Compartimenti

2) di approvare l'allegato **schema di convenzione** tra la ditta ed il comune che disciplina:

- la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura e spese del richiedente e a scomputo del contributo di costruzione;
- la cessione delle aree a standard e delle aree necessarie e funzionali alla realizzazione dell'intervento.

3) di **stabilire** che entro un anno dall'entrata in vigore della presente deliberazione la Ditta richiedente è tenuta a ritirare l'autorizzazione unica per la realizzazione di quanto assentito, previa:

- adeguamento del progetto ai criteri ambientali di cui alle NTA del PIP ed alle prescrizioni di cui ai pareri allegati alla presente;
- presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria previa acquisizione dei necessari pareri ed approvazione da parte degli enti competenti;
- cessione delle aree a standard e per opere di urbanizzazione primaria e secondaria previo frazionamento catastale, che sarà effettuato a cura e spese della Ditta;

4) di **stabilire** che, in caso di mancata realizzazione dell'opera nei termini di efficacia temporale dell'autorizzazione unica, definiti dall'art. 15 del D.P.R. 380/2001, nonché a seguito del mancato rispetto di quanto stabilito al precedente punto 2, si avrà l'immediata cessazione degli effetti della delibera oggetto;

5) di **demandare** per gli atti consequenziali alla presente deliberazione all'ufficio SUAP per la pubblicazione del provvedimento di variante sul BURP così come indicato ex art. 8 del D.P.R. n. 160/2011 di cui alla D.G.R. n. 2581 del 22.11.2011, ponendo le relative spese a carico della Ditta richiedente.

Successivamente,

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

stante l'urgenza di provvedere,

con il seguente esito della votazione:

- Consiglieri assegnati ed in carica compreso il Sindaco n. 16
  - Consiglieri presenti e votanti n.16
  - Consiglieri assenti n. 1 (Crusi)
  - favorevoli n. 10
  - voti contrari n. 6 (Dimastrodonato, Ferraro, Indolfi, Molfetta, Saracino, Rogoli)
  - astenuti 0

#### DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del d.lgs. n. 267/2000.

Il presente verbale viene così sottoscritto:

**IL PRESIDENTE**  
**Dott. Omar Salvatore TURE**

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**Dott.ssa Giorgia VADACCA**