



# Comune di Bisceglie

Provincia di Barletta - Andria - Trani

Ripartizione Tecnica

Sportello Unico per l'Edilizia

PROPOSTA (COPIA) \*00031\* del 29/04/2019

**Richiesta di Permesso di Costruire (art. 20 D.P.R. n. 380 / 01 art. 7 D.P.R. n. 160 / 2010) per la realizzazione di un complesso produttivo per la trasformazione e valorizzazione della produzione agricola aziendale con annessa masseria didattica, da ubicarsi in Strada del Carro in catasto al fg. 18 p.lla 1362.**

Firmatario **Dirigente Ripartizione Tecnica  
F.to LOSAPIO ARCH. GIACOMO**

Destinatario **Consiglio**

**Parere Regolarita' tecnica**

Ai sensi dell'art. 49 - Decr. Legisl. 267/2000.

Espresso parere il 29/04/2019  
LOSAPIO ARCH. GIACOMO

parere favorevole, dando atto che non si rilevano riflessi sulla situazione economico-finanziaria e patrimoniale dell'Ente, per cui non necessita acquisire l'attestazione di copertura finanziaria da rendersi da parte della Ripartizione Finanziaria.

**Parere Regolarita' contabile**

Ai sensi dell'art. 49 - Decr. Legisl. 267/2000.

Espresso parere \_\_\_\_\_ il  
---

**VISTO del Segretario Generale**

Ai sensi dell'art. 97, comma 2 - Decr. Legisl. 267/2000.

---

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

□□

in data 18/07/2018 - prot. 31665, il Sig. Lopolito Maurizio Vincenzo, nella qualità di Rappresentante Legale della Società Agricola Lopolito s.s., con sede in Via Castellucci, 26 a Bisceglie, ha presentato allo Sportello Unico per l'Edilizia richiesta di Permesso di Costruire (P.d.C.), ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. n. 380/2001, per la realizzazione di un "Complesso produttivo per la trasformazione e valorizzazione della produzione agricola aziendale con annessa masseria didattica" da realizzarsi in un'area tipizzata dal vigente PRG a "Agricola", regolamentata dall' art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione di P.R.G., ubicata in fregio di Strada del Carro e censita in catasto al fg. 18 p.la 1362;

secondo il vigente Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con deliberazione della Giunta Regionale 16 febbraio 2015, n. 176, pubblicato sul BURP n. 40 del 23.03.2015, aggiornato con DGR n. 176/2015, DGR n. 240/2016, DGR n. 1162/2016 e DGR n. 496/2017, l'area in

oggetto ricade nell'Ambito di paesaggio "La Puglia centrale" - Figura territoriale e paesaggistica "La piana olivicola del nord barese";

altresì, secondo la Variante di Adeguamento del PRG al PUTT/p ai sensi dell'art. 5.06 delle NTA del PUTT/p, approvata definitivamente con Deliberazione di Giunta Regionale n. 1072 del 19.06.2018, di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 04.04.2014 (adozione), alla Delibera di CC n. 21 del 11.04.2016 (esame osservazioni) e alla Delibera di CC n. 66 del 25.07.2017 (controdeduzioni e/o adeguamento alla DGR n. 381 del 24.03.2017), detto suolo risulta individuato come "Ambiti Territoriali Estesi di valore normale "E";

la sopra richiamata istanza di Permesso di Costruire (PdC), risulta corredata dai seguenti elaborati progettuali:

#### **DOCUMENTAZIONE GENERALE**

1. □ Elaborato n. 001 - Elenco elaborati;
2. □ Elaborato n. 002 - Relazione Generale;
3. □ Elaborato n. 006 - Relazione Energetica D. Lgs. 192/05 e succ. ex L. 10/91 - Palazzina uffici e masseria didattica;
4. □ Elaborato n. 007 - Relazione Energetica D. Lgs. 192/05 e succ. ex L. 10/91 - Abitazioni;

#### **ELABORATI GENERALI E RILIEVO**

5. □ Elaborato n. 020 - Corografie - Planimetria generale di inserimento urbanistico, P.P.T.R. e aspetti ambientali;
6. □ Elaborato n. 021 - Rilievo planovolumetrico e profilo di sezione dell'area di intervento;

#### **PROGETTO ARCHITETTONICO**

7. □ Elaborato n. 101 - Planimetria generale con indicazione dei lotti, delle superfici e dei volumi;
8. □ Elaborato n. 102 - Pianta piano interrato con destinazioni d'uso e pianta piano terra con sistemazioni esterne;
9. □ Elaborato n. 103 - Pianta piano terra e a quota + 5,20 m. con indicazione delle destinazioni d'uso;
10. □ Elaborato n. 104 - Pianta piano interrato con quote, superfici ed attrezzature;
11. □ Elaborato n. 105 - Pianta piano terra con quote e superfici;
12. □ Elaborato n. 106 - Pianta piano terra con attrezzature ed arredi;
13. □ Elaborato n. 107 - Pianta a quota + 5,20 m. con quote e superfici;
14. □ Elaborato n. 108 - Pianta a quota + 5,20 m. con attrezzature ed arredi;
15. □ Elaborato n. 109 - Pianta delle coperture;
16. □ Elaborato n. 120 - Prospetti ed abaco degli infissi;
17. □ Elaborato n. 130 - Sezioni con indicazione delle destinazioni d'uso;
18. □ Elaborato n. 131 - Sezioni e particolari costruttivi;
19. □ Elaborato n. 140 - Render indicativi;

#### **PROGETTO IMPIANTI ELETTRICI**

20. □ Elaborato n. 200 - Relazione tecnica;
21. □ Elaborato n. 201 - Relazione protezione scariche atmosferiche;
22. □ Elaborato n. 210 - Impianti elettrici - Planimetrie di tutti i livelli;
23. □ Elaborato n. 211 - Impianti ausiliari - Planimetrie di tutti i livelli;
24. □ Elaborato n. 212 - Schemi quadri elettrici;
25. □ Elaborato n. 213 - Calcoli e verifiche quadri elettrici;

#### **PROGETTO IMPIANTI MECCANICI**

26. □ Elaborato n. 300 - Relazione tecnica acque meteoriche;
27. □ Elaborato n. 310 - Planimetria schema raccolta acque meteoriche;
28. □ Elaborato n. 320 - Planimetria impianto termico (Uffici e Masseria Didattica) - Schema distributivo e schema funzionale;
29. □ Elaborato n. 321 - Planimetria impianto termico (Abitazione) - Schema distributivo e schema funzionale;

#### **PROGETTO STRUTTURE**

30. □ Elaborato n. 500 - Relazione geologica;
31. □ Elaborato n. 501 - Relazione geologica ed idrogeologica;
32. □ Elaborato n. 502 - Relazione sulla modellazione sismica;
33. □ Elaborato n. 510 - Schemi strutturali dei lotto A-B-C-D.

Dato atto che il complesso produttivo in questione, risulta composto da diversi corpi di fabbrica aventi specifiche destinazioni d'uso e precisamente:

1. □ "Corpo A - Ortofrutta", costituito da un piano terra destinato a celle ortofrutta, lavorazione ortofrutta e aree di collegamento (connettivo), e da un primo piano destinato ad aree di collegamento (connettivo);
2. □ "Corpo B - Bagni Connettivo Uffici", costituito da un piano terra destinato a bagni e spogliatoi donne, deposito - vano impianti, aree di collegamento (connettivo), bagni e spogliatoi uomini, bagni pubblici e scala e da un primo piano destinato a uffici, scala, aree di collegamento (connettivo) e

laboratorio;

3. □ “Corpo C - Masseria Didattica Esposizione Laboratori Deposito”, costituito da un piano interrato destinato a deposito olio, scala, vano impianti, vasca acque meteoriche, vasca antincendio e aree di collegamento (connettivo), da un piano piano terra destinato ad ambienti per la degustazione ed esposizione prodotti, deposito prodotti finiti, aree di collegamento (connettivo) e scala, e da un primo piano destinato ad aree di collegamento (connettivo), scala, laboratorio e sala convegni/masseria didattica;

4. □ “Corpo D - Oleificio”, costituito da un piano terra destinato a oleificio, aree di collegamento (connettivo), e da un primo piano destinato ad aree di collegamento (connettivo) e deposito materiale vario;

5. □ “Corpo E - Residenze”, sviluppato su un unico livello e destinato ad abitazioni;

6. □ “Corpo F - Deposito Prodotti”, sviluppato su un unico livello e destinato a deposito prodotti.

rilevato che alcuni corpi di fabbrica, prevedono altezze maggiori di 4,00 m., fino a raggiungere un'altezza max di mt 6,52, in contrasto con quella max consentita dall'art. 47 delle N.T.A. del vigente P.R.G. per la zona oggetto di intervento;

inoltre, per quanto concerne la volumetria complessiva prevista sul suolo interessato dall'intervento edilizio, la stessa risulta determinata a seguito dell'accorpamento dei volumi dei suoli dell'Azienda Agricola, così come previsto dall'art. 51 della L.R. n. 56/80, previa avvenuta acquisizione da parte dell'interessato, dell'attestazione di idoneità tecnico produttiva, rilasciata in data 18/05/2018 - Prot. AOO\_180/27782, dalla Regione Puglia - Servizio Territoriale Ba-Bat - p.o. Strutture Agricole, Territorio e Ambiente, relativa al progetto per la “realizzazione di un frantoio oleario e struttura lavorazione prodotti ortofrutticoli” ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 art. 17 punto 3 lett. A - ex art. 9 lett. A della L.S. n. 10/77 - e dell'art. 2 della L.R. 66/79, nonché, la qualifica di “Imprenditore agricolo professionale”;

in merito alla questione delle altezze superiori ai limiti imposti dallo strumento urbanistico vigente per la zona interessata dall'intervento, viene evidenziato all'interno dell'elaborato n. 002 “Relazione Generale” che “[...] avendo previsto per gli opifici contenenti la masseria didattica “valori diversi per le altezze” essendo i manufatti connessi “con la valorizzazione dell'agricoltura, la trasformazione dei prodotti agricoli e la zootecnia” si prevede una procedura di deroga [...]” di cui all'ex art. 16 della L. 765 del 06.08.1967, recepito oggi dall'art. 14 del D.P.R. 380/2001 che, al comma 1, testualmente recita:

“[...] 1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora decreto legislativo n. 42 del 2004 - n.d.r.) e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia. [...]”;

dato atto che a seguito dell'istruttoria da parte del competente Ufficio Tecnico , in data 21/09/2018 - prot. 40779 è stato comunicato agli interessati, ai sensi dell'art. 10-bis della L. n. 241/90 e ss.mm. ed ii., il preavviso di diniego alla richiesta di Permesso di Costruire per la realizzazione del complesso produttivo in questione con annessa masseria didattica, in quanto è stato riscontrato che le altezze lorde di alcuni corpi di fabbrica, facenti parte del complesso produttivo e lavorazione dei prodotti agricoli, superavano l'altezza massima consentita per la zona di riferimento (altezza massima pari a 4,00 m. per la zona “Agricola” come disciplinato dall'art. 47 delle N.T.A. del vigente P.R.G.);

inoltre, con la stessa comunicazione si evidenziava che l'istanza risultava carente del parere dell'ASL/Bat di competenza e, che l'intervento proposto si configurava come variante allo strumento urbanistico vigente, la cui procedura di adozione/approvazione era subordinata ad un iter amministrativo differente dalla procedura ordinaria per il rilascio del P.d.C. ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 380/01;

Con nota del 05.12.2018 - prot. 53025, la “Società Agricola Lopolito s.s.” è intervenuta nel procedimento amministrativo riscontrando la succitata comunicazione, ai sensi dell'art. 10-bis della L. 241/90, del 21.09.2018 - prot. 40779, inviando documentazione integrativa con la precisazione che fosse autorizzato il progetto in questione con la procedura di deroga al solo parametro edilizio dell'altezza ai sensi del sopraccitato art. 14 del D.P.R. 380/01;

Inoltre, con la stessa nota la Società Lopolito, ha precisato che il progetto dell'intervento è stato elaborato per la realizzazione di una “masseria didattica” ai sensi della L.R. n. 2 del 26.02.2008, ed a tal fine è stata allegata una perizia giurata, a firma di tecnico abilitato perito agrario Giovanni Porcelli, con la dichiarazione che “[...] i fabbricati a costruirsi in agro di Bisceglie in catasto al fg. 18 p.la 1362 da parte della Società Agricola Lopolito s.s. con sede in Bisceglie alla Via Castellucci n. 12

avranno tutti i requisiti per ottenere il riconoscimento come masseria didattica ai sensi della Legge Regione Puglia 26 Febbraio 2008 n. 2. [...]”;

Con nota datata 18.03.2019, del 22.03.2019 - prot. 13117, questo ufficio ha comunicato alla Soc. Lopolito, ai sensi della L.241/90, quale conclusione del procedimento amministrativo avviato con la nota del 21.09.2018 - prot. 40779, di accogliere la richiesta per la realizzazione del complesso produttivo indicato in oggetto con annessa “Masseria Didattica” e la deroga al parametro urbanistico dell’altezza, ai sensi dell’art. 14 del DPR 380/01, per un’altezza massima dei corpi di fabbrica previsto in progetto pari a 6,52 m., nonché alle seguenti prescrizioni:

- le coperture di tutti i corpi di fabbrica dovranno avere un conformazione a tipologia “piana” e non a tetto inclinato, in osservanza a quanto previsto dall’art. 65 del Regolamento Edilizio Comunale approvato con Delibera di C.C. n. 141 del 29.12.2017 che recita testualmente: “[...] Per le nuove costruzioni in zona agricola sono comunque vietate le coperture con tetto a falda. [...]”;

con nota del 28/03/2019 - prot. 14326, la “Società Agricola Lopolito s.s.” ha presentato ulteriore documentazione integrativa, consistente nella elaborazione di nuova tabella delle particelle dei suoli con le rispettive superfici che concorrono all’intervento edilizio in questione, pari a Ha 19, 7551;

nella stessa tabella vengono indicati anche i suoli già asserviti ad altri interventi edilizi e quindi non accorpabili per la realizzazione del presente complesso produttivo con annessa masseria didattica. Pertanto, si prevede una volumetria di progetto pari a  $mc\ 5.753,80 < 5.926,53 = (19.7551\ mq \times 0,03\ mc/mq)$ , escludendo la realizzazione del corpo “F” destinato a deposito;

Letta l’allegata relazione della Ripartizione Tecnica - Sportello Unico per l’Edilizia datata 02/04/2019 ed accusata al protocollo generale al numero 16016 del 05/04/2019 che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

dato atto che per quanto sopra riportato, il Dirigente Ripartizione tecnica ha espresso parere favorevole per la realizzazione del “Complesso produttivo per la trasformazione e valorizzazione della produzione agricola aziendale con annessa masseria didattica”, con la deroga agli strumenti urbanistici vigenti, per quanto riguarda il superamento del limite di altezza consentito nella zona agricola ai sensi dell’art. 47 delle NTA, per un massimo di m. 6,52, alle seguenti condizioni: □

1) le coperture di tutti i corpi di fabbrica a realizzarsi dovranno essere di tipologia “piana” in ossequio a quanto previsto dall’art. 65 del vigente Regolamento Edilizio Comunale approvato con Delibera di C.C. n. 141 del 29.12.2017;

2) prima del rilascio del P.d.C. dovrà essere presentato il progetto del complesso produttivo adeguato a quanto riportato al precedente punto 1) con l’obbligo di rispettare la volumetria massima derivante dalla superficie dei suoli da accorpare ai sensi dell’art. 51 della LR 56/80;

3) prima del rilascio del P.d.C. dovrà essere acquisito il parere igienico-sanitario dell’ASL/Bat per l’intero intervento edilizio proposto;

4) prima dell’agibilità dei corpi di fabbrica del complesso produttivo in questione, dovrà essere presentato all’UTC il Decreto di riconoscimento di “Masseria Didattica” (corpo “C”) da parte dell’Assessorato delle Risorse Agroalimentari della Regione Puglia;

dato atto, altresì, che la documentazione tecnica ed amministrativa citata nella presente relazione tecnica, in ossequio al principio di trasparenza dell’azione amministrativa e della pubblica conoscenza, in attuazione delle disposizioni dell’AGID e dell’ANAC, è stata debitamente pubblicata in formato aperto per la libera visione sul sito istituzionale del Comune di Bisceglie alla sottopagina Territorio ed Urbanistica;

Visto il D.Lgs.n.267 del 18.08.2000;

Visto lo Statuto Comunale;

Visto il Regolamento Edilizio;

Vista la proposta di provvedimento predisposta dal Servizio Edilizia Privata;

□

Dato atto che ai sensi dell’art.49, comma 1° del D.Lgs. 267/2000:

1) il Dirigente della Ripartizione Tecnica ha espresso parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica;

2) dato atto che non si rilevano riflessi sulla situazione economico-finanziaria e patrimoniale dell’Ente, per cui non necessita acquisire l’attestazione di copertura finanziaria da rendersi da parte della Ripartizione Finanziaria;

**dato atto che il Segretario Generale ha vistato il presente provvedimento, ai sensi dell'art.97, 2° comma, del D.Lgs.267/2000 nei termini di cui in intestazione;**

**dato atto che il presente provvedimento è stato sottoposto al preventivo esame della Competente Commissione Consiliare nei termini riportati nella sintesi della discussione posta in premessa al presente provvedimento;**

**Visti gli esiti della votazione così come innanzi riportati all'esito della discussione condotta sul punto;**

#### **DELIBERA**

**Per tutto quanto in premessa riportato, che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:**

**1)Prendere atto della relazione tecnica del Responsabile del Procedimento - Capo Servizio Edilizia Privata datata 02/04/2019 ed allegata al presente provvedimento.**

**2) Prendere atto, approvandone il contenuto, del parere favorevole espresso dal Dirigente Ripartizione Tecnica a conclusione della relazione tecnica del 02/04/2019 accusata al protocollo generale n. 16016 del 05/04/2019 per la realizzazione del "Complesso produttivo per la trasformazione e valorizzazione della produzione agricola aziendale con annessa masseria didattica", con la deroga agli strumenti urbanistici vigenti, per quanto riguarda il superamento del limite di altezza consentito nella zona agricola ai sensi dell'art. 47 delle NTA, per un massimo di m. 6,52, alle seguenti condizioni: □**

**-le coperture di tutti i corpi di fabbrica a realizzarsi dovranno essere di tipologia "piana" in ossequio a quanto previsto dall'art. 65 del vigente Regolamento Edilizio Comunale approvato con Delibera di C.C. n. 141 del 29.12.2017;**

**-prima del rilascio del P.d.C. dovrà essere presentato il progetto del complesso produttivo adeguato a quanto riportato al precedente punto 1) con l'obbligo di rispettare la volumetria massima derivante dalla superficie dei suoli da accorpate ai sensi dell'art. 51 della LR 56/80;-**

**-prima del rilascio del P.d.C. dovrà essere acquisito il parere igienico-sanitario dell'ASL/Bat per l'intero intervento edilizio proposto;**

**-prima dell'agibilità dei corpi di fabbrica del complesso produttivo in questione, dovrà essere presentato all'UTC il Decreto di riconoscimento di "Masseria Didattica" (corpo "C") da parte dell'Assessorato delle Risorse Agroalimentari della Regione Puglia.**

**3) Incaricare il Dirigente Ripartizione Tecnica dei successivi adempimenti di competenza, inviando per necessaria conoscenza la presente deliberazione anche al Dirigente Servizi e Patrimonio e al rappresentante legale della Società Agricola Lopolito s.s. di Bisceglie.**

**Foglio/pagina aggiunto da sistema: non costituisce parte integrante dell'atto.**