



**CITTÀ DI
BISCEGLIE
Ripartizione Tecnica**

.....6Prot. n.

00016016
05 APR. 2019

Bisceglie, 02.04.2019

Risp. a nota n. 31665 del 18.07.2018
53025 del 05.12.2018
14326 del 28.03.2019

Oggetto: Richiesta di P.d.C. (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.

Proponente: Lopolito Maurizio Vincenzo – Legale Rappresentante della Soc. Agricola Lopolito s.s., con sede in Bisceglie alla Via Castellucci, 26.

Progettisti: Arch. Matarrese Giuseppe, Arch. Matarrese Serena, Ing. Ciotti Michele, Ing. Cosmai Lucia Rosario, Ing. Musci Achille, Arch. Lenoci Loredana Carmen.

Istanza: prot. 31665 del 18.07.2018 e succ. integrazione del 05.12.2018 prot. 53025 e del 28.03.2019 prot. 14326.

RELAZIONE TECNICA – PARERE

Al Sig. **SINDACO**
Sede

In data 18.07.2018 – prot. 31665, il Sig. Lopolito Maurizio Vincenzo, in qualità di Rappresentante Legale della Società Agricola Lopolito s.s., ha presentato a questo Ufficio 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 NTA di P.R.G., ubicata in fregio di Strada del Carro e censita in catasto al fg. 18 p.lla 1362;

Secondo il vigente 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";

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 CC 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";

Pag. 1 di 5
INVIATO TRAMITE:

- Posta ordinaria
- Raccomandata
- Fax
- Posta elettronica
- PEC
- Consegna a mano

ONE PUGLIA

INCIA DI
ETTA-ANDRIA-TRANI

COMUNE DI BISCEGLIE
Via Trento, 8
76011 BISCEGLIE (BT)
Centralino: 0803950111

www.comune.bisceglie.bt.it

Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.)

Tel.0803950511/524/526/527

urbanistica1@comune.bisceglie.ba.it

urbanistica.edilizia@cert.comune.bisceglie.bt.it

Responsabile S.U.E.: Arch. Andrea Porcelli
Tel. 080 3950510/525

Dirigente Ripartizione Tecnica

Arch. Giacomo Losaplo
Tel. 080 3950506

dirigenteutc@comune.bisceglie.ba.it

dirigenterip.technica@cert.comune.bisceglie.bt.it



CITTÀ DI BISCEGLIE Ripartizione Tecnica



La predetta istanza di 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.

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

Pag. 2 di 5
INVIATO TRAMITE:

- Posta ordinaria
 Raccomandata
 Fax
 Posta elettronica
 PEC
 Consegna a mano

ONE PUGLIA
INIZIA DI
ETTA-ANDRIA-TRANI

COMUNE DI BISCEGLIE
Via Trento, 8
76011 BISCEGLIE (BT)
Centralino: 0803950111

www.comune.bisceglie.bt.it

Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.)
Tel.0803950511/524/526/527

urbanistica1@comune.bisceglie.ba.it
urbanistica.edilizia@cert.comune.bisceglie.bt.it

Responsabile S.U.E.: Arch. Andrea Porcelli
Tel. 080 3950510/525

Dirigente Ripartizione Tecnica

Arch. Giacomo Losapio
Tel. 080 3950506

dirigenteutc@comune.bisceglie.ba.it
dirigenterip.technica@cert.comune.bisceglie.bt.it



CITTÀ DI BISCEGLIE

Ripartizione Tecnica

s pogliatoi 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 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.

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 Ambient, 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. [...]"



CITTÀ DI BISCEGLIE

Ripartizione Tecnica



A seguito dell'istruttoria da parte di questo Ufficio, 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 P.d.C. 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 nota 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 Per. Agr. Giovanni Porcelli, con la dichiarazione che "[...] i fabbricati a costruirsi in agro di Bisceglie in catasto al fg. 18 p.lla 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.



CITTÀ DI BISCEGLIE

Ripartizione Tecnica

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 $mc\ 5.753,80 < 5.926,53 = (19.7551\ m^2 \times 0,03\ mc/m^2)$, escludendo la realizzazione del corpo "F" destinato a deposito;

Per quanto sopra riportato, questo Ufficio esprime **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.

p.o. – Responsabile del Servizio
Arch. Andrea Porcelli



IL DIRIGENTE
Arch. Giacomo Losapio

