



**Comune  
di  
Bisceglie**

Provincia di Barletta – Andria - Trani

---

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

---

PROPOSTA DI CONSIGLIO 6 DEL 04-02-2022

---

OGGETTO: PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO DA ADIBIRSI AD AMBULATORIO MEDICO SPECIALISTICO DENOMINATO " CENTRO FOCUS RIABILITAZIONE " IN VIA PADRE KOLBE.

---

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

Premesso che in data 15.07.2021 – prot. 26580, la dott.ssa Ida Stofa, in qualità di legale rappresentante della Società Sant'Andrea srl, ha presentato allo Sportello Unico per l'Edilizia istanza di "Permesso di Costruire" ai sensi dell'art. 20 DPR 380/01, per la realizzazione di un edificio da adibirsi ad ambulatorio medico specialistico denominato "Centro Focus Riabilitazione", su un suolo sito in Via Padre Kolbe;

Rilevato che con riferimento al vigente PRG, il lotto di intervento identificato in catasto al Fg. 19 – p.la 129, risulta compreso all'interno della maglia 104 di PRG, destinata a standard urbanistico ex DM 1444/68 di Via Padre Kolbe - Quartiere Sant'Andrea, destinata ad "Aree per attrezzature collettive e di uso collettivo" regolamentata dall'art. 27 delle NTA di PRG, nello specifico alla lettera b) "aree per edifici pubblici e di interesse comune":

- [...] La cubatura edificabile, la superficie coperta e l'altezza non devono superare i massimi previsti per le zone limitrofe. Altrettanto valga per i minimi delle distanze dai confini interni e dal filo stradale. Per zone limitrofe a tipologia mista non potranno essere superati i massimi previsti per la tipologia più intensiva, tra quelle appunto limitrofe.
- Per la realizzazione del citato intervento edificatorio in zona "F" di PRG, si richiama la Sentenza della Corte Costituzionale n. 179/1999 dove al punto 5) si afferma che " ...sono al di fuori dello schema ablatorio espropriativo con le connesse garanzie costituzionali (e quindi non necessariamente con l'alternativa di indennizzo o di durata predefinita) i vincoli che importano una destinazione (anche di contenuto specifico) realizzabile ad iniziativa privata o promiscua pubblico-privata, che non comportino necessariamente espropriazione o interventi ad esclusiva iniziativa pubblica e quindi siano attuabili anche dal soggetto privato e senza necessità di previa ablazione del bene".
- Ciò può essere il risultato di una scelta di politica programmatoria tutte le volte che gli obiettivi di interesse generale, di dotare il territorio di attrezzature e servizi, siano ritenuti realizzabili ( e come tali specificatamente compresi nelle previsioni pianificatorie ) anche attraverso l'iniziativa economica privata - pur se accompagnati da strumenti di convenzionamento. Si fa riferimento, ad esempio, ai parcheggi, impianti sportivi, mercati e complessi per la distribuzione commerciale, edifici per

iniziative di cura e sanitarie o per altre utilizzazioni quali zone artigianali o industriali o residenziali; in breve, a tutte quelle iniziative suscettibili di operare in libero regime di economia di mercato”

- L’art. 64 delle NTA del PRG, in merito all’efficacia dei vincoli dello strumento urbanistico generale, riporta che: “...secondo l’art. 2 della L. 1187/68 le indicazioni di PRG, nella parte in cui incidono su beni determinati assoggettandoli a vincoli preordinati all’espropriazione od a vincoli che comportino l’inedificabilità, perdono ogni efficacia qualora entro cinque anni dalla data di approvazione del PRG non siano stati approvati i relativi piani particolareggiati od autorizzati i piani particolareggiati od autorizzati i piani di lottizzazione convenzionati”;

Considerato che secondo la “variante di adeguamento del PRG al PUTT/p”, adottato con delibera di CC n. 17 del 04.04.2014 e successiva delibera di CC n. 66 del 25.07.2017 di recepimento delle indicazioni della Delibera di GR n. 381/2017 (con la quale sono state perimetrare le aree da escludere dalla tutela paesaggistica ai sensi dell’art. 142 co. 2 del D.Lgs 42/04 ss.mm.ii. cosiddetti “Territori Costruiti”), le aree di che trattasi risultano comprese all’interno dei citati territori costruiti;

Considerato altresì che:

- Con l’approvazione definitiva da parte della Regione con Delibera di GR n. 1072 del 19/06/2018, sono state confermate l’esclusione di alcune aree del territorio comunale dalle tutele paesaggistiche, tra cui le aree in questione, in quanto ritenute “Territori Costruiti”;
- Secondo il PPTR approvato con Delibera di GR n. 176 del 16.02.2015, pubblicata sul BURP n. 40 dell’23.03.2015, le aree in questione non risultano sottoposte a particolari tutele e, precisamente:
  - Figure territoriali e paesaggistiche – La piana olivicola del nord barese;
  - Ambito di paesaggio – La Puglia Centrale.
- L’intervento in questione prevede la suddivisione del suolo in oggetto (p.lla 129) in due sub lotti (A e B), di cui quello interessato dalla presente proposta di provvedimento è quello “A”, mentre, il lotto “B” sarà oggetto di futura progettazione;
- All’interno del lotto “A” si prevede la realizzazione di un edificio, articolato su due livelli (piano terra e primo piano) con ambienti destinati a “Centro Focus Riabilitazione” ed un vano tecnico a piano interrato, ed un area esterna di pertinenza alla costruzione sistemata a viabilità, parcheggi e verde.
- Detto progetto è stato redatto dai tecnici Ing. Antonella Lafranceschina e Per. Ind. Eligio Mansi, e risulta costituito dai seguenti elaborati tecnico-grafici, depositati e visionabili presso lo Sportello Unico per l’Edilizia:
  - Tav. R.0:Relazione tecnico-illustrativa, con allegati verifica dei parametri urbanistici, calcolo delle superfici per oneri di urbanizzazione, asseverazioni e dichiarazioni;
  - Tav. R.1: Relazione tecnica legge 10/91;
  - Tav. R.2: Relazione tecnica AUA;
  - Tav. A.1: Stralcio Ortofoto 2016; Stralcio PRG vigente; Stralcio PPTR Regione Puglia; Stralcio catastale; Stralcio PAI ;

- Tav. A.2: Rilievo planoaltimetrico e fotografico;
- Tav. A.3: Planimetria generale di progetto; Rispetto delle distanze da NTA;
- Tav. A.4: Planimetria generale di progetto; Rispetto delle distanze da NTA;
- Tav. A.5: Piante di progetto: piano interrato, piano terra, piano primo e piano coperture
- Tav. A.6: Prospetti e sezioni di progetto
- Tav. A.7: Computo di superfici e volumi di progetto
- Tav. CDZ: Impianto termico ventilconvettori, radiatori, scarico condense
- Tav. CT: Schema centrale termica
- Tav. ID: Rete distribuzione acs, autoclave centrale, impianto fognante
- Tav. AM: Impianto smaltimento acque meteoriche
- Tav. EL: Impianto elettrico, FM, terra
- Tav. SC: Schema di convenzione
- Relazione geologica
- Relazione geotecnica
- Per quanto riguarda i dati tecnici, l'area oggetto di intervento risulta ubicato in Via Padre Kolbe, censito in catasto al Fg. 19 p.lla 129 e risulta essere limitrofa alla "Zona di espansione C1".
- Secondo l'art. 27 lett. b) delle NTA di PRG, per detta aree, la cubatura edificabile, la superficie coperta e l'altezza non devono superare i massimi previsti per le zone limitrofe.
- Nel caso di specie i parametri urbanistici della zona omogenea C1 sono di seguito riportati:
  - Superficie coperta max: 40%
  - Altezza max: mt 19,00
  - Iff max: 5,00 mc/mq
  - Distanza minima dal ciglio stradale: mt 5,00
  - Distanza minima dai confini laterale ed interni: mt 5,00
  - Distanza tra fabbricati: mt 10,00
- Per quanto riguarda i dati urbanistici dell' intervento, lo stesso si articola secondo i seguenti parametri urbanistico-edilizio più significativi:
  - Sup. fondiaria lotto ("A") di intervento (p.lla 129/parte):                    mq    3.000,00;
  - Volume edificabile max: (3.000mqx5,00mc/mq)    mc 15.000,00

- Volume di progetto:  
mc 4.291,93 < 15.000 mc
- Superficie copribile max: (3.000mqx0,40) mq  
1.200,00
- Superficie coperta di progetto:  
mq 698,45 < 1.200 mq
- Altezza max di progetto:  
mt 8,15 < 19,00 mt
- Iff considerato:  
1,43 mc/mq
- Area a parcheggio L. 122/89 (30,00mx16,00m) mq 480,00 < 429,19  
mq

- Per quanto sopra, dopo l'esame della proposta progettuale per la realizzazione di un edificio da adibirsi ad ambulatorio medico specialistico denominato "Centro Focus Riabilitazione" ubicato in Via Padre Kolbe è stata predisposta dal responsabile del procedimento arch. Andrea Porcelli l'allegata relazione tecnica datata 20/01/2022 ed accusata al protocollo generale al n. 3858 del 01/02/2022 con l'indicazione che il progetto presentato soddisfa gli obiettivi di interesse generale, in quanto tende a dotare il comprensorio di Sant'Andrea di edifici di cura e sanitarie ("ambulatorio medico specialistico");

Dato atto, inoltre, che al fine di rispettare quanto previsto al punto 5), della Sentenza della Corte Costituzionale n° 179/1999, il committente ha proposto quanto segue:

- la sistemazione e gestione, a proprie cure e spese, della porzione di area di proprietà comunale (p.lla 329/parte) compresa nel lotto di intervento, da attrezzare a verde;
- di offrire un servizio gratuito alla cittadinanza, da parte dei professionisti convenzionati con la struttura sanitaria, consistente in:
  - "giornate dedicate" allo studio e prevenzione dell'osteoporosi e degli stati di fragilità ossea in cui incorrono frequentemente i soggetti dopo i 60 anni.
  - "giornate dedicate" di sensibilizzazione nelle scuole, tramite i dirigenti scolastici, agli studenti per la prevenzione delle scoliosi e disturbi della postura;

Per quanto sopra riportato e di competenza il responsabile del procedimento arch. Andrea Porcelli ha espresso parere favorevole al Progetto di realizzazione di un edificio da adibirsi ad ambulatorio medico specialistico denominato "Centro Focus Riabilitazione", in Via Padre Kolbe, (lotto "A").

Il Dirigente della Ripartizione Pianificazione Programmi ed Infrastrutture, sulla base di tali presupposti e dell'istruttoria espletata dallo Sportello Unico per l'Edilizia, esaminata la proposta progettuale con i relativi allegati; ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 21, 1° comma della L.R. 31/5/80 n. 56;

Vista la proposta di provvedimento predisposta dallo Sportello Unico per l'Edilizia;

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

- 1) il Dirigente della Ripartizione Pianificazione Programmi ed Infrastrutture ha espresso parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica dando atto che il provvedimento non richiede parere contabile in quanto atto privo di riflessi sulla situazione finanziaria, economica e patrimoniale dell' Ente.

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;

Ad unanimità di voti espressi favorevoli per doppia alzata di mano, di cui una per l'immediata esecutività del presente provvedimento.

### **DELIBERA**

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

- 1) Prendere atto dell'allegata relazione tecnica predisposta dalla Ripartizione Pianificazione Programmi ed Infrastrutture – Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E ) datata 20/01/2022 ed accusata al protocollo generale al n. 3858 del 01/02/2022 .
- 2) Prendere atto del parere favorevole al progetto di realizzazione di un edificio da adibirsi ad ambulatorio medico specialistico denominato "Centro Focus Riabilitazione" in Via Padre Kolbe, ( lotto A) espresso dal responsabile del procedimento arch. Andrea Porcelli , e del parere espresso dal Dirigente della Ripartizione Pianificazione Programmi ed Infrastrutture ai sensi dell'art. 21, 1° comma della L.R. 31/05/1980 N. 56 nella nota datata 20/01/2022 ed accusata al protocollo generale al n. 3858 del 01/02/2022.
- 3) Approvare il progetto, con i relativi allegati così come distinti ed espressamente richiamati in narrativa, per la realizzazione di un edificio da adibirsi ad ambulatorio medico specialistico denominato "Centro Focus Riabilitazione" in Via Padre Kolbe, ( lotto A) comprensivo delle seguenti prescrizioni ed interventi a carico del committente :
  - sistemazione e gestione, a proprie cure e spese, della porzione di area di proprietà comunale (p.lla 329/parte) compresa nel lotto di intervento, da attrezzare a verde;
  - di offrire un servizio gratuito alla cittadinanza, da parte dei professionisti convenzionati con la struttura sanitaria, consistente in:
    - "giornate dedicate" allo studio e prevenzione dell'osteoporosi e degli stati di fragilità ossea in cui incorrono frequentemente i soggetti dopo i 60 anni.
    - "giornate dedicate" di sensibilizzazione nelle scuole, tramite i dirigenti scolastici, agli studenti per la prevenzione delle scoliosi e disturbi della postura.Pubblicare il presente provvedimento all'Albo Pretorio Informatico per 15 gg per gli adempimenti di cui al D.Lgs. n. 33/2013 e art. 29 Dlgs 50/2016 e unitamente ai relativi allegati sul sito web del Comune di Bisceglie in Amministrazione Trasparente alla sezione "Territorio ed Urbanistica".
- 4) Dare atto che il provvedimento non richiede parere contabile in quanto atto privo di riflessi sulla situazione finanziaria, economica e patrimoniale dell' Ente.

- 5) Dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – comma 4 – del T.U.EE.LL. n. 267/2000.

---

PROPOSTA DI CONSIGLIO 6 DEL 04-02-2022

---

OGGETTO: PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO DA ADIBIRSI AD AMBULATORIO MEDICO SPECIALISTICO DENOMINATO " CENTRO FOCUS RIABILITAZIONE " IN VIA PADRE KOLBE.

---

Parere Regolarità Tecnica

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

Esito: il

arch. Giacomo Losapio