



CITTÀ DI
BISCEGLIE
Ripartizione Pianificazione ed Infrastrutture

COPIA PER UFFICIO

Tramite pec il
01/02/2022

Prot. n. 00003858 01 FEB. 2022

Bisceglie, 12 GEN. 2022

Risp. a nota n. 26580 del 15.07.2021

Oggetto: Progetto per la realizzazione di un edificio da adibirsi ad ambulatorio medico specialistico denominato "Centro Focus Riabilitazione", in Via Padre Kolbe.

Proponente: Sig.ra Stolfa Ida - leg. Rapp. della Soc. Sant'Andrea srl

Progettisti: Ing. Antonella Lafranceschina; per. ind. Eligio Mansi

Istanza: prot. n. 26580 del 15.07.2021.

RELAZIONE TECNICA – PARERE

Sig.ra Ida Stolfa

PEC: ida.stolfa@pec.omceobat.it

PROPOSTA DA PARTE DI SOGGETTO PRIVATO

In data 15.07.2021 – prot. 26580, la Sig. Ida Stolfa, in qualità di leg. Rapp. della Soc. Sant'Andrea srl, ha presenta a questo Ufficio 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;

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE DI INTERVENTO

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 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.**

REGIONE PUGLIA
PROVINCIA DI
BARLETTA-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

dirigenteut@comune.bisceglie.ba.it

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

INVIATO TRAMITE:

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



CITTÀ DI BISCEGLIE

Ripartizione Pianificazione ed Infrastrutture

Ciò può essere il risultato di una scelta di politica programmatica 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";

TUTELE PAESAGGISTICHE

- ✓ 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 in oggetto risultano comprese all'interno dei citati territori costruiti; 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

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

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 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 redatto dai tecnici Ing. Antonella Lafranceschina e Per. Ind. Eligio Mansi, risulta costituito dai seguenti elaborati tecnico-grafici:

- 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 ;*

REGIONE PUGLIA
PROVINCIA DI
BARLETTA-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

dirigenteut@comune.bisceglie.ba.it
dirigenterip.tecnica@cert.comune.bisceglie.bt.it

INVIATO TRAMITE:
 Posta ordinaria
 Raccomandata
 Fax
 Posta elettronica
 PEC
 Consegna a mano



CITTÀ DI BISCEGLIE

Ripartizione Pianificazione ed Infrastrutture

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

DATI TECNICI

L'area oggetto di intervento risulta ubicato in Via Padre Kolbe, censito in catasto al Fg. 19 p.la 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

DATI URBANISTICI DELL'INTERVENTO

L'intervento si articola secondo i seguenti parametri urbanistico-edilizio più significativi:

- Sup. fondiaria lotto ("A") di intervento (p.la 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, si ritiene 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");

Inoltre, al fine di rispettare quanto previsto al punto 5, della Sentenza Costituzionale n° 179/1999, il committente propone:

- Sistemazione e gestione, a proprie cure e spese, della porzione di area di proprietà comunale

REGIONE PUGLIA
PROVINCIA DI
BARLETTA-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.)

Via Trento, 8
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

dirigenteut@comune.bisceglie.ba.it

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

INVIATO TRAMITE:

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



**CITTÀ DI
BISCEGLIE**
Ripartizione Pianificazione ed Infrastrutture

- (p.lla 329/parte) compresa nel lotto di intervento, da attrezzare a verde;
- 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 di questo Ufficio, si esprime **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 RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Arch. Andrea Porcelli)

Ai sensi dell’art. 21, 1° comma, della L.R. 31/5/80, n. 56, si esprime il seguente parere:



IL DIRIGENTE RIPARTIZIONE TECNICA
(Arch. Giacomo Losapio)

REGIONE PUGLIA
PROVINCIA DI
BARLETTA-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

INVIATO TRAMITE:
 Posta ordinaria
 Raccomandata
 Fax
 Posta elettronica
 PEC
 Consegna a mano