2. Descrizione del Complesso Immobiliare

Identificazione

Sono oggetto della valutazione due lotti di terreno posti in adiacenza al complesso ospedaliero e considerati da CADP non strumentali rispetto all'attività istituzionale; su tali terreni, inoltre, insistono alcuni fabbricati non utilizzati o in procinto di non essere più utilizzati da CADP. Il Complesso Immobiliare oggetto di valutazione, pertanto, può essere scorporato dalla più ampia proprietà di CADP dove viene svolta l'attività ospedaliera.

I due lotti di Terreno costituiscono due porzioni della più ampia particella censita al Catasto Terreni del Comune di Bisceglie ed identificata al foglio 2, particella 57.

I fabbricati sono censiti al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Bisceglie con la categoria D/4 – Case di cura ed Ospedali (con fine di lucro).

Figura 1.1: Comune di Bisceglie – Estratto Planimetria Catastale

Figura 1.2: Comune di Bisceglie – Vista Aerea

Ubicazione

La Proprietà è localizzata su Via della Libertà 13, nella zona semiperiferica del Comune di Bisceglie. Essa è ubicata al confine di un ambito urbano omogeneo destinato ad edificio e spazi pubblici o privati di interesse generale, quale il Cimitero Comunale.

Figura 2:1: Ubicazione dell'immobile – inquadramento a scala provinciale

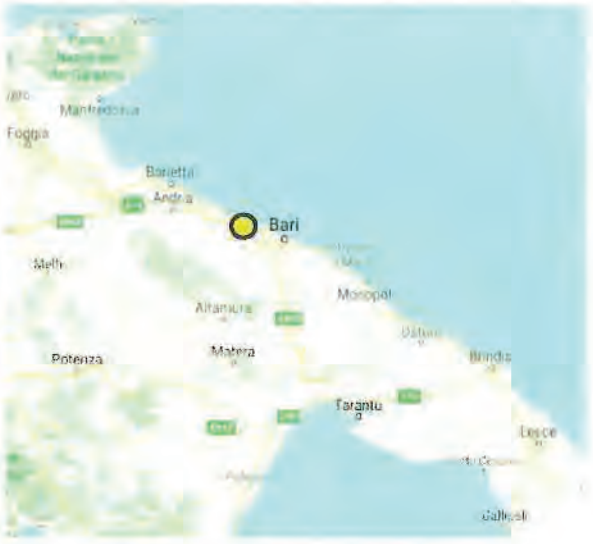


Figura 2:2: Ubicazione dell'immobile – inquadramento a scala regionale

Descrizione e consistenze

I Lotti oggetto di analisi possono essere distinti in due unità:

- Lotto 1 – Area fronte mare, di ca. 16.200 mq sulla quale insistono un campo sportivo ed un parcheggio, oltre a zone di pertinenza.
  I fabbricati che insistono sul Lotto sono costituiti dalla tribuna (ca. 450 mq) e lo spogliatoio (ca. 230 mq) del campo sportivo.
- Lotto 2 – Area confinante con il cimitero comunale, di ca. 19.500 mq su cui insistono sia edifici attualmente ritenuti strumentali all'attività di impresa che edifici in disuso.

In particolare, gli edifici funzionali comprendono:

Id.	Superficie
• Edificio 23 - Deposito Farmacia	ca. 400 mq
• Edificio 26 - Obitorio	ca. 300 mq

Per gli edifici attualmente in uso, ci è stato comunicato da CADP che è prevista l'integrazione delle relative funzioni in altri edifici disponibili nel perimetro nel quale si concentrerà l'attività ospedaliera.

Su una parte rilevante del Lotto 2 è presente vegetazione ad alto fusto, costituita da Pini e Uli

Lotto 1 – Campo da calcio

Lotto 1 – Parcheggio

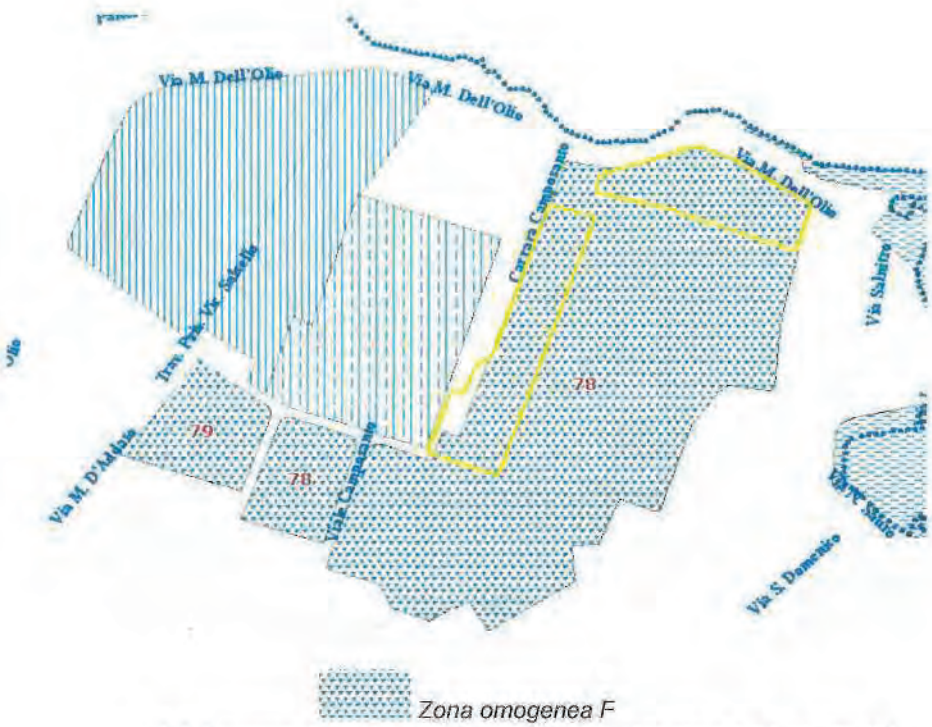
Lotto 2 – Aree a verde

Lotto 2 – Alcuni fabbricati non strumentali

Destinazione urbanistica

La Proprietà è ricompresa nel territorio del Comune di Bisceglie e nel precedente Piano Regolatore Generale (PRG) era classificata quale Zona omogenea F e in particolare, "Zone per Scuole di istruzione Superiore all'obbligo ed attrezzature Sanitarie ed Ospedaliere", come definite all'art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRG.

Sulla base delle ricerche svolte abbiamo appreso il vigente Piano Regolatore Generale (PRG) è stato adeguato allo schema di Regolamento Edilizio Tipo contenuto nella conferenza unificata Stato-Regioni-Comuni del 20 ottobre 2016 recepito con D.G.R. 11 aprile 2017 n.555. Il nuovo PRG ha mantenuto la stessa classificazione di quello precedente.



Zona omogenea F

2.4: Comune di Bisceglie – Estratto Planimetrico dalle NTA (WEBGIS)

Per tali Zone valgono tutte le leggi e regolamenti vigenti in materia:

- *Iff max: 2,5 mc/mq;*
- *Sc max: 40%;*
- *H max: 21,00 m.*
- *Distanza minima dai confini. pari all' altezza dell'edificio con minima m. 10,00.*
- *Distanza minima dal filo stradale: m. 20,00.*
- *In alternativa, per l'intervento dei privati resta fissato il valore di i.f.f. non superiore a 0,01 mc/mq.*
- *Per il resto valgono le norme di cui alla zona agricola*

Sulla base delle informazioni riportate sul portale del Comune di Bisceglie, è risultato che la porzione ubicata sul lungomare ed adibita a campo da calcio e la striscia di terreno in aderenza al Cimitero sono anche classificate nel vigente PRG quali aree destinate alla viabilità.

Allegati