



ENERGIE DELLA CITTA'

PORDENONE PRGC

SETTORE IV - GESTIONE TERRITORIO, INFRASTRUTTURE, AMBIENTE
UOC POLITICHE DEL TERRITORIO



COMUNE DI
PORDENONE

Allegato : A

VARIANTE N. 8

Variante n. 8 al P.R.G.C. - Opera 92.18 - "Via Prata - Centro di Aggregazione denominato Casa delle Attività" - approvazione del progetto di fattibilità tecnico - economica e conseguente adozione della variante n.8 al PRGC ai sensi dell'art. 24, comma 1, della LR 23/02/2007 n. 5 e smi.

SCALA:

DATA:

Relazione tecnica

RESPONSABILI DEL PROGETTO:

Arch. Fabiana Castellan

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

Geom. Patrizia Cigalotto

Oggetto: VARIANTE n. 8 AL P.R.G.C. - Opera 92.18 - "Via Prata - Centro di Aggregazione denominato Casa delle Attività" - approvazione del progetto di fattibilità tecnico-economica e conseguente adozione della variante n.8 al PRGC ai sensi dell'art. 24, comma 1, della LR 23/02/2007 n. 5 e smi.

RELAZIONE TECNICA

PREMESSE

Con nota del 12 novembre 2018 il responsabile del procedimento arch. Tiziano Del Mestre ha trasmesso una prima parte degli elaborati del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica per la realizzazione dell'Opera n. 92.18 "Via Prata – Centro di Aggregazione denominato Casa delle Attività", successivamente integrato in data 4 febbraio 2019 con quanto necessario alla redazione della variante.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO *(sintesi tratta dalla Relazione Tecnica del progetto)*

UBICAZIONE INTERVENTO E RIFERIMENTI CATASTALI

L'intervento interessa n. 5 lotti individuati catastalmente sul foglio 40 dai mappali n.674-675-678-679-680, del Comune di Pordenone.

Il progetto prevede la ristrutturazione edilizia di n.5 edifici residenziali unifamiliari con due piani fuori terra, di cui n. 2 con l'annessa autorimessa, per la realizzazione della casa delle attività.

RILIEVO DELLA SITUAZIONE ESISTENTE

Gli edifici oggetto dell'intervento di progetto si trovano in area urbanizzata a sud di Pordenone nel quartiere di Vallenoncello e risultano accessibili mediante strade comunali. Sono edifici a due piani con copertura piana, costruiti con tecnologia prefabbricata in c.a. tipo sandwich con isolamenti in polistirolo interni, prodotti e costruiti della Zanussi – Farsura.

I rilievi hanno evidenziato l'inadeguatezza degli edifici sotto il profilo energetico, la vetustà dei serramenti esterni e delle finiture interne, nonché dei sanitari e delle porte interne.

Nelle aree oggetto di intervento si rilevano la presenza di tutti i sottoservizi (telefono, fornitura corrente elettrica, idrica, fognature, gas); in prossimità dell'area vi è una cabina elettrica di proprietà dell'ENEL.

PROGETTO

Nella redazione del progetto si è tenuto conto degli spunti progettuali che interesseranno sia la manutenzione straordinaria atta a miglioire di tipo energetico, sia la redistribuzione interna ed esterna degli spazi adibiti ad attività, nonché la realizzazione di nuovi edifici in sostituzione di quelli che verranno demoliti, che di seguito si spiegano nel dettaglio:

- demolizione completa dei tre blocchi a Sud-Est distinti catastalmente al Foglio n.40 Mappali n.680-679-678 e del garage del Mappale n.675;
- in sostituzione dei precedenti blocchi verranno realizzati sia la sala polifunzionale ad un piano sia un blocco di due piani, con al piano terra i servizi igienici a servizio della sala polifunzionale e al piano primo l'ufficio destinato a Caaf e anagrafe con il proprio servizio igienico;
- realizzazione, sul terreno Foglio n.40 dei Mappali n.675-678, di un blocco con funzione di scale-ascensore (superamento delle barriere architettoniche e scala di sicurezza) per accedere al piano primo sia del nuovo blocco che di quello ristrutturato;
- gli interventi di manutenzione straordinaria riguarderanno esclusivamente la casa del custode distinta catastalmente al Foglio n.40 Mappale n.674 e consisteranno nell'esecuzione del rivestimento isolante a cappotto, nell'isolamento del manto di copertura, nella sostituzione dei serramenti esterni, delle porte interne, dei sanitari e della caldaia con una a condensazione e la messa a norma degli impianti. La destinazione d'uso resterà residenziale;
- l'edificio distinto catastalmente al Foglio n.40 Mappale n.675 verrà ristrutturato, verrà modificata la distribuzione interna con l'eliminazione della scala di accesso al piano primo e la creazione al suo interno al piano terra di un ufficio destinato a Vigile di quartiere con ingresso autonomo e indipendente; inoltre verrà realizzato un servizio igienico ad uso dell'ufficio e la CT con ingresso autonomo dall'esterno e a servizio di tutto il complesso compresa la parte di nuova edificazione. Anche in questo blocco verrà eseguito il rivestimento isolante a cappotto, l'isolamento del manto di copertura, la sostituzione dei serramenti esterni e la messa a norma degli impianti;
- gli interventi seguiranno una progettazione attenta alla riqualificazione energetica, utilizzando soluzioni costruttive in grado di eliminare i ponti termici;

- la sostituzione dei serramenti esistenti, con serramenti in alluminio o pvc con taglio termico e vetri ad alte prestazioni;
- permeabilità degli spazi interni con gli esterni attraverso la progettazione e la realizzazione di vetrate;
- il rifacimento delle impermeabilizzazioni delle superfici piane con coibentazione;
- la fornitura e posa in opera di caldaia con tecnologia a condensazione;
- la predisposizione e/o la realizzazione di impianto solare sia FVT che per il riscaldamento dell'acqua.

AREE ESTERNE

Esternamente l'area oggetto di intervento è accessibile (accesso pedonale e veicoli) attraverso via Prata sul lato nord e est del lotto. Le pavimentazioni della viabilità esterna adibita a parcheggio saranno realizzati con elementi prefabbricati in cls tipo "betonella". I vialletti pedonali di accesso e i marciapiedi saranno realizzati con pavimentazione in cls. Le recinzioni esterne in c.a. verranno demolite escluse quelle della casa del custode e i cancelli presenti negli accessi attuali verranno recuperati o sostituiti in base alle esigenze di progetto.

Tutti i sottoservizi (telefono, fornitura corrente elettrica, acqua, fognature, gas) verranno modificati e riadattati all'esigenza progettuale cercando di mantenerli il più possibile nelle loro posizioni originali.

Verrà sistemata tutta l'area a verde a prato con eventuali piantumazioni di cespugli a bassa manutenzione.

FONTI DI FINANZIAMENTO PER LA COPERTURA DELLA SPESA

L'intero importo del quadro economico di complessivi € 500.000,00 sarà finanziato come segue:

- per € 400.00,00 con contributo concesso con Decreto n. 10327/TERINF del 18.12.2017 dalla "Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia – Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio – area interventi a favore del territorio" e confermato con il Decreto n. 5203/TERINF del 29.10.2018 per il nuovo intervento di centro di aggregazione denominato "Casa delle attività";
- per € 100.000,00 con AV da vincoli Ente.

QUADRO ECONOMICO

N.R.	Codice	Descrizione	Parziale	Importo	%
	01	DEMOLIZIONI	€ 21.580,00		5,40%
	02	OPERE EDILI	€ 119.500,00		29,93%
	03	STRUTTURE	€ 105.000,00		26,30%
	04	FINITURE	€ 41.200,00		10,32%
	05	IMPIANTI ELETTRICI	€ 60.000,00		15,03%
	06	IMPIANTI MECCANICI	€ 43.000,00		10,77%
	OS	ONERI PER LA SICUREZZA (Allegato XV § 4 D.Lgs. 81/08)	€ 9.000,00		2,25%
	A	SOMME A	€ 399.280,00	€ 399.280,00	
2	B1	Imprevisti		€ 3.080,98	
3	B2	I.V.A. 10% su Somme A + B1		€ 40.236,10	
4	B3	Spese Tecniche comprensive del 4% di CNAIALP		€ 40.506,00	
5	B4	I.V.A. 22% su Spese Tecniche		€ 8.911,32	
6	B5	Incentivi per lavori pubblici ai sensi della L.R. 14/2002 pari al 2% Somme A		€ 7.985,60	
7		SOMME B		€ 100.720,00	

N.R.	Codice	Descrizione	Parziale	Importo	%
8		TOTALE SOMME A + B		€ 500.000,00	

CONFORMITA' URBANISTICA

L'ambito oggetto di intervento, sito in via Prata a Pordenone, interessa gli immobili censiti al catasto di Pordenone fg. 40 mappali 674, 675, 678, 679 e 680, tutti di proprietà comunale.

Si rende necessario ricorrere ad una variante allo strumento urbanistico in quanto le attrezzature previste dal progetto delle Casa delle Attività - biblioteca, sede per il vigile di quartiere, sede per il Caaf Anagrafe, consultorio, sede per l'assistente sociale e sala polivalente - non risultano conformi con l'attuale destinazione del PRGC che prevede per gli edifici collocati nei mappali 675, 678, 679 e 680:

"Zona Residenziale B2 a media densità. (*) Ambito Residenziale in ambito P.A.I.L."*

Il comma 3 dell' art. 21 delle vigenti NTA prevede, per la zona sopra richiamata, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) *Residenziale (compreso Social housing) (per quanto riguarda il mix funzionale: minimo 51% del volume urbanistico complessivo);*
- b) *Alberghiera;*
- c) *Direzionale;*
- d) *commerciale al dettaglio con sup.< 1.500 m²;*
- e) *commerciale al dettaglio di grande distribuzione negli ambiti compresi nel ring nel rispetto dell'art. 124 delle presenti norme;*
- f) *servizi;*
- g) *Servizi di interesse pubblico realizzati da operatori privati, ove previsto nelle singole zone che disciplinano tali servizi;*

Le attività commerciali al dettaglio di grande distribuzione sono regolamentate dall'articolo 124 delle presenti norme.

In questa zona omogenea non sono ammessi centri culturali o associazioni le cui finalità risultino correlate al culto e alla professione religiosa.

Nelle unità immobiliari esistenti le destinazioni d'uso non residenziali compatibili, ancorché non conformi al limite stabilito in ciascuna sottozona, potrà essere variata in altra comunque consentita per ciascuna sottozona. Per gli edifici esistenti che abbiano già superato il limite sopra specificato è ammessa la trasformazione totale in destinazioni d'uso non residenziali previste dal presente articolo a condizione che vengano reperiti i relativi standard urbanistici.

Si specifica inoltre che due degli edifici compresi nell'area di intervento sono individuati quali "architetture contemporanee" per i quali valgono i disposti dell'art. 117 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRGC che di seguito si riporta:

Art. 117 Architetture contemporanee

1. *Nelle tavole di azionamento CO1.a/b/c sono individuati con apposito simbolo grafico gli edifici di architettura contemporanea che dal punto di vista morfo-tipologico e/o compositivo rappresentano importanti esempi della produzione edilizia contemporanea.*

2. *Gli interventi di trasformazione su tali edifici sono subordinati alla presentazione di una apposita relazione che illustri:*

- a) *le caratteristiche morfo-tipologiche della struttura e le sue relazioni formali e spaziali con l'intorno urbano;*
- b) *i criteri di trasformazione adottati e gli esiti previsti in termini di riqualificazione dell'edificio e di miglioramento complessivo della qualità urbana.*

3. *Si potrà procedere alla demolizione degli edifici definiti come esempi della produzione architettonica contemporanea, solo per giustificati motivi documentabili.*

Al fine di dimostrare la conformità del progetto proposto alle disposizioni del citato articolo delle NTA del PRGC il progettista ha predisposto apposita relazione giustificativa dalla quale si evince che *nella progettazione si sono voluti mantenere gli stilemi architettonici proprio del complesso originario, facciata liscia, senza elementi quali marcapiani lesene ecc, tetto piano e nessun aggetto. Tant'è che ad una prima vista non si riuscirà a "leggere" un nuovo intervento sul complesso edilizio*".

CONTENUTO DELLA VARIANTE

La variante allo strumento urbanistico generale, da adottarsi contestualmente all'approvazione del *Progetto di Fattibilità Tecnico Economica* dell'opera, è finalizzata a dotare il quartiere di Vallenoncello delle seguenti attrezzature comunali:

Attrezzature per il culto, la vita associativa e la cultura

- biblioteca "Viva/Punto internet"
- una sede per il vigile di quartiere
- una sede per il Caaf Anagrafe

Attrezzature per l'assistenza, la sanità e l'igiene

- un consultorio
- una sede per l'assistente sociale
- una sala polivalente

Si riporta di seguito la descrizione dei punti di variante alla zonizzazione:

- 1) modifica di un'area di circa m² 940 (misurata su CTR) che da "Zona Residenziale B2* a media densità. (*) Ambito Residenziale in ambito P.A.I.L." diventa una zona per la realizzazione delle seguenti categorie di servizi pubblici:
 - Attrezzature per il culto, la vita associativa e la cultura (articoli 94 e 95 delle NTA) di cui:
(art.94 – VA)
per la realizzazione di sede del Vigile di quartiere (m² 10 di superficie utile S.U.)
per la realizzazione di sede di Caaf Anagrafe (m² 20 S.U.)
(art.95 – C/A)
per la realizzazione della biblioteca (m² 24 S.U.)
 - Attrezzature per l'assistenza, la sanità e l'igiene (art. 97 – A/G delle NTA)di cui:
consultorio (m² 14 S.U.)
ufficio assistente sociale (m² 7 S.U.)
sala polivalente (m² 59 S.U.)

Tali variazioni sono evidenziate graficamente nella tavola:

- " Tav. PV - estratto PRGC vigente – CO_1_13 – Azionamento – Individuazione punti di variante";

ACUSTICA

L'ing. Dino Abate ha predisposto la Verifica di Compatibilità Acustica richiesta dall'art. 1.1.6 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Classificazione Acustica del Comune di Pordenone, che prevede quanto segue:

"In caso di variante del PRGC, dei piani attuativi e di settore e del PUT, nell'ambito delle procedure di adozione e approvazione degli strumenti urbanistici o dei piani e programmi comunali e sovracomunali, verrà predisposta una Verifica di Compatibilità."

Lo studio termina precisando che, per la variante in argomento, "non si ravvisa la possibilità di insorgenza di situazioni critiche dal punto di vista acustico" ritenendo che il Centro di Aggregazione "risulta compatibile con le indicazioni fornite dal PCCA del Comune di Pordenone per l'area di insediamento dell'edificio".

PROCEDURA URBANISTICA

L'introduzione nel PRGC della nuova previsione di cui al presente progetto può avvenire mediante l'applicazione dell'art. 24, comma 1 della legge 5/2017 s. m. e i. che così recita: "L'approvazione dei progetti preliminari di lavori pubblici, anche di competenza di enti diversi, da parte del Consiglio comunale, anche se non conformi alle specifiche destinazioni di piano, costituisce variante al POC, ferma restando la conformità al PSC".

La variante seguirà le procedure di approvazione stabilite all'articolo 8 della L.R. n. 21/2015.

A tal fine si precisa che:

- la variante proposta **non** si pone in contrasto con le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati;

- il vigente P.R.G.C., è stato approvato con DCC n° 145 del 22.03.2016 la cui esecutività è stata confermata con DPR 0143/Pres del 12.07.2016, pubblicato sul B.U.R. n° 30 del 27.07.2016;
- il vigente P.R.G.C. è corredato dalla Valutazione Ambientale Strategica;
- secondo i dati attualmente in possesso l'area oggetto di variante non rientra tra i beni vincolati dalla Parte Seconda del D. Lgs. 22.01.04. n° 42;
- ai fini del raggiungimento delle intese con le Amministrazioni competenti, di cui al comma 3 dell'art. 8 della L.R. n. 21/2015, **non risultano** interessati beni immobili appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile dello Stato e della Regione, nonché degli enti pubblici, ai quali leggi statali o regionali attribuiscono speciali funzioni di pianificazione territoriale;
- l'area oggetto di variante, **non è sottoposta** a tutela ai sensi della Parte Terza del D. Lgs. 22.01.04. n° 42 e pertanto non vi è la necessità di produrre una "valutazione degli aspetti paesaggistici del Piano" (come richiesto dal comma 7 dell'art. 8 della L.R. n. 21/2015);
- il Comune di Pordenone è zona sismica dichiarata con D.M. 21.02.79, con grado di sismicità S/9, ora zona 2;
- nel Comune di Pordenone non sono presenti Siti di Importanza Comunitaria (SIC), né Zone di Protezione Speciale (ZPS); pertanto, per la variante in oggetto non è necessario produrre la "Relazione d'incidenza" di cui all'allegato G del D.P.R. 357/97;
- le aree oggetto di variante non ricadono in "Zona allagabile per un evento con Tr = 100 anni" come si evince dalla Tavola 6 di cui all' "Aggiornamento ed integrazione dello studio inerente la sicurezza idraulica del territorio comunale a supporto del Nuovo PRGC ai sensi della lettera E), comma 3, art. 63 bis della L.R. 5/2007 e s.m.i.", redatto dal dott. Ing. Matteo Nicolini;
- l'area di intervento è inclusa in zona di pericolosità idraulica moderata - P1 - come definita dal Progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del Bacino Idrografico del Fiume Livenza (PAI) - I variante D.lgs 152/2006 approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 28 giugno 2017, zona in cui da norma tecnica del PAI gli interventi previsti dal progetto sono consentiti.

Il progetto di fattibilità tecnico-economica e la conseguente variante sono stati posti all'odg della Commissione Consiliare II nella seduta di giovedì 14.02.2019.

ELENCO ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DI FATTIBILITA'

Elaborati Scritti

Elab. 1 Relazione Tecnica Illustrativa e Quadro Economico

Elab. 2 Prime Indicazioni sulla Sicurezza

Elab. 3 Calcolo sommario della spesa

Elab. 4 Relazione di compatibilità interventi su edificio esempio di edilizia contemporanea

Elaborati Grafici

Tav. SE Sistemazione esterna stato di fatto – variante, Estratto mappa catastale – Estratto Carta Tecnica Regionale

Tav. 1 Estratto P.R.G.C. - Estratto mappa catastale – Estratto Carta Tecnica Regionale

Tav. 1.1 Planimetria di progetto - Estratto mappa catastale - Estratto P.R.G.C. – Estratto Carta Tecnica Regionale

Tav. 2 Planimetria, piante, sezioni e prospetti - Stato di fatto

Tav. 3 Planimetria, piante e prospetti - Comparativa

Tav. 4 Planimetria, piante, sezioni, prospetti e viste - Progetto

ELENCO ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE

Allegato A Relazione tecnica;

Allegato B Asseverazione - Compatibilità fra le previsioni degli strumenti attuativi e le condizioni geologiche del territorio (art. 10 della L.R. 27/88);

Allegato C Verifica Siti di Importanza Comunitaria e zone di Protezione Speciale (DPR 357/97 art. 5 comma 6);

Allegato D Relazione di verifica di Assoggettabilità alla VAS ;

Allegato E Relazione ai sensi dell'art. 8, comma 9, lettera b) del CAPO II della l.r. 21/2015

Tav. PV Estratto PRGC vigente – CO_1_13 – Azzonamento – Individuazione punti di variante;

Tav. CO_1_13 PRGC Variante – CO_1_13 – Azzonamento

Verifica di Compatibilità Acustica – ing. Dino Abate;

N° CD informatizzato variante 8 - adozione, n° 0018

IL RESPONSABILE DEL
PROGETTO
Arch. Fabiana Castellan

IL RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO
Geom. Patrizia Cigalotto