

## IL CONSIGLIO

### **PREMESSO** che:

- con nota prot. N° 0057728 del 16.08.2017 il Presidente di ANFFAS Onlus Pordenone, Bruno Carniel e il Presidente del FAI con sede in Pordenone, Ivana Foresto, hanno trasmesso copia del *Progetto di Fattibilità Tecnico Economica* relativo al **Progetto innovativo per la nuova costruzione di due condomini sociali: CONDOMINIO LA ROSA BLU e CONDOMINIO AUTONOMIA** per i conseguenti provvedimenti di natura urbanistica di competenza della Unità Operativa "Politiche del territorio";

### DESCRIZIONE DEL PROGETTO

- ANFFAS Onlus Pordenone, associazione con forte esperienza nella gestione di servizi socioassistenziali diurni e residenziali per la disabilità con particolare attenzione al rispetto dei diritti per le persone con disabilità sanciti dalla Convenzione Onu (ratificata dallo Stato Italiano con la Legge n.18/2009), intende realizzare **due condomini sociali per la vita indipendente e l'autonomia possibile** per persone con disabilità intellettiva e relazionale in età post-adolescenziale e adulta;

- il fine ultimo del progetto è offrire la possibilità di aderire ad un progetto di vita indipendente e di autonomia possibile anche a quelle persone che, per la gravità della disabilità presentata, sono oggi materialmente escluse da ogni opportunità di pensare ad un futuro di vita personale in un contesto extrafamiliare e non istituzionalizzato;

- l'area di nuovo intervento si estende su due lotti adiacenti il Centro Giulio Locatelli esistente, catastalmente identificati al foglio 6 mappali 731 e 730 porz., dove troverà collocazione il "condominio *Autonomia*" e al foglio 6 mappale 679, dove troverà collocazione il "condominio *La rosa blu*";

- entrambi i lotti di intervento, liberi da manufatti, sono attornati da aree a prevalente destinazione residenziale intensamente edificati (zona B1) e da aree per servizi (zone A/D-C ed A/G): tra le aree ricadenti in zona A/D-C vi sono i lotti di terreno sui quali insistono già gli immobili del Centro Anffas Giulio Locatelli al quale i due condomini sociali in progetto faranno riferimento – anche come titolo di proprietà;

- la complementarietà tra i servizi erogati dal Centro Anffas ed i nuovi servizi attivati con la realizzazione dei due nuovi edifici in progetto determina di fatto la definizione di un ambito unitario, caratterizzato dalla condivisione della medesima destinazione di "Attrezzature per l'assistenza ai disabili"; alla luce di tale presupposto si è configurata la richiesta di variazione alla zonizzazione dei lotti interessati dall'intervento e la loro assegnazione alla zona omogenea A/D-C "Attrezzature per l'assistenza ai disabili";

### CONDOMINIO AUTONOMIA

- il progetto prevede la realizzazione di un edificio con impianto ad L posizionato nella parte nord del lotto; il corpo est-ovest si eleva di due piani fuori terra mentre quello nord-sud prevede anche il piano secondo. L'area non edificata che circonda il fabbricato costituisce il giardino di pertinenza esclusiva delle abitazioni;

- il lotto è raggiungibile dalla strada privata che si distacca da via Tiro a Segno e che già conduce all'area parcheggio del Centro Anffas "Giulio Locatelli";

- il condominio AUTONOMIA è rivolto a persone con bassa/media intensità di sostegno e affiancamento; è stato ideato per ospitare 4 alloggi: due al piano terra, uno al piano primo ed uno al piano secondo, serviti da ascensore;

- il numero totale di persone con disabilità che possono risiedere nel Condominio AUTONOMIA è di un massimo di 7 unità, mentre il numero massimo previsto di personale volontario, infermiere fuori sede, disoccupati ecc. i quali, in cambio di alloggio, possano offrire sostegno ed aiuto domestico ed "alla pari" e/o prestazioni professionali di pertinenza favorendo un programma di abitare solidale, è di n.6 unità;

## CONDOMINIO LA ROSA BLU

- al condominio è dedicata l'area posta verso est rispetto alla struttura Anffas esistente, un lotto dalla conformazione ad "L" che, in parte, lambisce Via Montereale (verso est) e che confina verso nord e verso sud con lotti edificati a destinazione residenziale; verso ovest l'area è direttamente a contatto con la proprietà del Centro Anffas "Giulio Locatelli";
- considerati la conformazione del lotto ed i vincoli incidenti, il progetto prevede la realizzazione di un edificio con impianto ad L a due piani fuori terra, posizionato nella parte più interna del lotto e quindi protetto dai rumori del traffico veicolare su Via Montereale;
- l'area non edificata che circonda i fabbricati costituisce il giardino di pertinenza esclusiva delle abitazioni, mentre parte della superficie libera verso via Montereale costituirà parcheggio scoperto privato;
- il condominio LA ROSA BLU è rivolto a persone con bassa intensità di sostegno e affiancamento; è stato ideato per ospitare 4 alloggi - due al piano terra e due al piano primo serviti da ascensore - ognuno con superficie utile di circa 130 m<sup>2</sup> e composto da 3 camere da letto singole con rispettivo servizio igienico e spazi cucina, soggiorno e locali di servizio condivisi tra i residenti del singolo appartamento;
- il numero totale di persone con disabilità che possono risiedere nel Condominio LA ROSA BLU è di un massimo di 12 unità, tenuto conto che una camera singola per ciascun alloggio di piano potrà essere utilizzata da personale volontario, infermiere fuori sede, disoccupati ecc. i quali, in cambio di alloggio, possono offrire sostegno ed aiuto domestico ed "alla pari" e/o prestazioni professionali di pertinenza favorendo un programma di abitare solidale; in questo caso il numero minimo di residenti con disabilità può raggiungere le 8 unità con la compresenza di 4 persone volontarie con funzioni di sostegno alla pari;

## CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA - QUADRO ECONOMICO

- dal quadro economico contenuto nella relazione illustrativa del progetto di fattibilità tecnico-economica sopra descritto risulta una spesa presunta complessiva di € 1.690.000,00;
- i proponenti l'intervento dichiarano che l'intero progetto è finanziato, in parte, ai sensi della Legge Regionale 29 dicembre 2016 n.25 "Legge di stabilità 2017" all'art. 5 punto 16; altre risorse sono già state rese disponibili da soggetti privati; la spesa non sarà quindi a carico del bilancio comunale;

**ATTESO** che, dalla relazione tecnica della Unità Operativa "Politiche del territorio", risulta quanto segue:

- si rende necessario ricorrere ad una variante allo strumento urbanistico vigente in quanto le aree dove troveranno collocazione i due nuovi condomini sono rispettivamente destinate dal P.R.G.C. vigente come segue:

### **Condominio Autonomia**

F. 6 mappale 731:

parte a "ZONA RESIDENZIALE A BASSA DENSITA' - B1";  
parte a "ZONA PER ATTREZZATURE PER L'ASSISTENZA ALLA MATERNITA', L'INFANZIA E L'ETÀ EVOLUTIVA - A/G";

F. 6 mappale 730 porz.:

"ZONA PER ATTREZZATURE PER L'ASSISTENZA ALLA MATERNITA', L'INFANZIA E L'ETÀ EVOLUTIVA - A/G";

- le aree attualmente destinate al servizio pubblico A/G risultano inserite nella TAV. CO\_03 - PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE (con ID 2) tra quelle che, per effetto della loro cessione al comune, avrebbero generato diritti volumetrici per una quota proporzionale di m<sup>3</sup> 519 (art. 53 commi 3 e 4);
- il progetto di fattibilità prevede la realizzazione diretta di un servizio di interesse pubblico da parte dell' ANFASS senza cessione di aree al Comune e quindi non vengono generati diritti volumetrici; è necessario pertanto aggiornare i contenuti della tavola CO\_03 sopra richiamata;

## Condominio La Rosa Blu

F. 6 mappale 679: "ZONA RESIDENZIALE A BASSA DENSITA' - B1";

- l'introduzione nel P.R.G.C. della nuova previsione di cui al progetto di fattibilità tecnico-economica in questione può avvenire mediante l'applicazione dell'art. 24, comma 1, della legge 5/2017 s.m.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 P.O.C., ferma restando la conformità al P.S.C."*

- l'art. 5-bis del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 stabilisce che *"Per le opere proposte in variante urbanistica ai sensi dell'articolo 19 del [decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327](#), il progetto di fattibilità tecnica ed economica sostituisce il progetto preliminare..."*;

- in relazione agli aspetti metodologici e procedurali la presente variante è da considerarsi di livello comunale in quanto rientra nella fattispecie di cui all'art. 4 della la L.R. 25.09.2015 n. 21 *"Limiti di soglia per le varianti di livello comunale agli strumenti urbanistici dotati di rappresentazione schematica delle strategie di piano, ovvero di piano struttura"* e, nello specifico, al comma j) *"individuazione, a prescindere dal rispetto delle condizioni di cui all'art. 3, comma 1, lettera a), di nuove aree ovvero ampliamento di quelle esistenti destinate a opere pubbliche, di pubblica utilità e per servizi pubblici, contestualmente all'approvazione dei relativi progetti preliminari da parte dei soggetti competenti."*;

### VARIANTE URBANISTICA

- per le motivazioni sopra richiamate l'Unità Operativa "Politiche del territorio" ha proceduto alla redazione della presente variante al P.R.G.C. da adottarsi contestualmente all'approvazione del *Progetto di Fattibilità Tecnico Economica* di cui trattasi;

- i punti di variante alla zonizzazione introdotti e che sono riportati graficamente nelle:

- *" Tav. PV – estratto PRGC vigente – CO\_1\_4 – AZZONAMENTO - Individuazione punti di variante"*;

- *" Tav. PV1 – estratto PRGC vigente – CO\_03 – PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE - Individuazione punti di variante"*;

sono di seguito descritti:

- 1) modifica di un'area di circa m<sup>2</sup> 746 che da "Zona B1 – Residenziale a bassa densità" diventa "Zona A/D-C – Attrezzature per l'assistenza ai disabili di interesse sovra comunale";
- 2) modifica di un'area di circa m<sup>2</sup> 1681 che da "Zona A/G – Attrezzature per l'assistenza alla maternità, l'infanzia e l'età evolutiva" diventa "Zona A/D-C – Attrezzature per l'assistenza ai disabili di interesse sovracomunale". Si precisa che la riduzione dell'attrezzatura destinata ad A/G non pregiudica la dotazione minima dello standard complessivo previsto da legge. Inoltre si modifica anche l'elaborato "CO\_03 – Perequazione e compensazione", riducendo l'area identificata con ID2 ed il corrispondente diritto volumetrico, di m<sup>3</sup> 507 riportato nella tabella "diritti volumetrici previsti";
- 3) modifica di un'area di circa m<sup>2</sup> 2842 che da "Zona B1 – Residenziale a bassa densità" diventa "Zona A/D-C – Attrezzature per l'assistenza ai disabili di interesse sovra comunale".

- in conseguenza alle modifiche grafiche introdotte è stato aggiornato l'elaborato "CO A4 – *Calcolo dello standard di progetto*" e nello specifico:

- "l'attrezzatura per la maternità e l'infanzia – A/G" identificata con ID 2 di m<sup>2</sup> 5968 viene ridotta a m<sup>2</sup> 4287;
- "l'attrezzatura per l'assistenza ai disabili – A/D-C" identificata con ID 23 di m<sup>2</sup> 13541 viene ampliata a m<sup>2</sup> 18810;

- entrambe le attrezzature indicate fanno capo alla medesima categoria di servizio, ovvero "Attrezzature per l'assistenza e la sanità" e, pertanto, non sussistono problemi inerenti la diminuzione di standard; infatti lo standard, per effetto delle modifiche di cui sopra, ammonta complessivamente a m<sup>2</sup> 226.355 con uno standard di 3.93 m<sup>2</sup>/ab > dello standard minimo richiesto pari a 3.00 m<sup>2</sup>/ab.;

#### VERIFICHE AMBIENTALI

- il progetto della variante in argomento comprende la "Relazione di verifica di assoggettabilità alla VAS" di cui all'art. 12 del D.Lgs n. 152/2006 e s.m.i., redatta da "Globalpro" degli architetti Erica Gaiatto e Francesco Casola di San Vito al Tagliamento;

- per la verifica di assoggettabilità a V.A.S. della variante urbanistica è in corso il relativo iter procedurale;

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

#### **VISTI:**

- il progetto di fattibilità tecnico economica in argomento, redatto da "Globalpro" degli architetti Erica Gaiatto e Francesco Casola di San Vito al Tagliamento;

- il progetto della variante urbanistica n. 3 al P.R.G.C. redatto dai tecnici della U.O.C. "Politiche del territorio";

**DATO ATTO** che, dalla relazione tecnica della Unità Operativa "Politiche del territorio", risulta altresì quanto segue:

- 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 deliberazione consiliare n. 145 del 22.03.2016 la cui esecutività è stata confermata con D.P.Reg. 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 interessa** beni vincolati dalla Parte Seconda del D. Lgs. 22.01.04. n° 42; dopo l'adozione verrà comunque richiesto il parere del Ministero per i beni e le attività culturali ai sensi del comma 3, art. 8, della L.R. n. 21/2015;
- 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 non è inclusa in zone di pericolosità idraulica come definite dal Progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del Bacino Idrografico del Fiume Livenza - I variante D.lgs 152/2006 - Allegato alla delibera n.1 del Comitato Istituzionale del 19 novembre 2015

EVIDENZIATO che Il progetto di fattibilità tecnico economica e la conseguente variante sono stati esaminati dalla Commissione Consiliare II<sup>a</sup> nella seduta del 14 settembre 2017;

VISTI:

- l' art. 24, comma 1, della L.R. n. 5/2007 e s.m.i.;
- l' art. 4, comma j) e l'art. 8 della L.R. n. 21/2015;

RITENUTO di fare propria la proposta di approvazione del progetto di fattibilità tecnico-economica sopra descritto e conseguente adozione della Variante n° 3 al P.R.G.C.;

RITENUTO, altresì, di assumere il presente provvedimento con immediata eseguibilità, ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 11 dicembre 2003, n. 21;

Richiamato l'art. 42 del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali 18 agosto 2000 n. 267 dove sono previste le competenze dei Consigli Comunali;

Visti i pareri favorevoli dei responsabili dei competenti servizi in ordine alla regolarità tecnica ed a quella contabile, ai sensi dell'art. 49 del Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000;

Con votazione \_\_\_\_\_ -

#### DELIBERA

1. di approvare, ai sensi dell' articolo 24, comma 1, della L.R. n. 5/2007 e dell'art. 4, comma j), della L.R. n. 21/2015, il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica denominato "*Progetto innovativo per la nuova costruzione di due condomini sociali: CONDOMINIO LA ROSA BLU e CONDOMINIO AUTONOMIA*", redatto da "GLOBALPRO" degli architetti Erica Gaiatto e Francesco Casola di San Vito al Tagliamento e costituito dagli elaborati sotto indicati, firmati digitalmente ed allegati al presente atto quale parte integrante:
  - Relazione Illustrativa, Relazione Tecnica, Studio di Prefattibilità Ambientale, Prime Indicazioni per la Sicurezza;
  - TAV 1\_INTERA AREA: Planimetria Catastale, Azzonamento Vigente e Proposto, Planimetria Generale di Progetto;
  - TAV 2\_CONDOMINIO LA ROSA BLU: Planimetria Generale di Progetto (Pianta coperture), Pianta Piano Interrato;
  - TAV 3\_CONDOMINIO LA ROSA BLU: Pianta Piano Terra, Pianta Piano Primo, Sezione A\_A;
  - TAV 4\_CONDOMINIO AUTONOMIA: Planimetria Generale di Progetto (Pianta coperture), Pianta Piano Interrato, Sezione A\_A;
  - TAV 5\_CONDOMINIO AUTONOMIA: Pianta Piano Terra, Pianta Piano Primo, Pianta Piano Secondo.
2. di dare atto che la spesa per la realizzazione del suddetto progetto è stata prevista in € 1.690.000,00 ed è finanziata, in parte, ai sensi della Legge Regionale 29 dicembre 2016 n. 25 "Legge di stabilità 2017" all'art. 5 punto 16; altre risorse sono già state rese disponibili da soggetti privati; pertanto la spesa stessa non sarà a carico del bilancio comunale;
3. di adottare la variante urbanistica n. 3 al P.R.G.C. ai sensi dell' articolo 24, comma 1, della L.R. n. 5/2007 e dell'articolo 4, comma j), della L.R. n. 21/2015, costituita dagli elaborati sotto indicati, firmati digitalmente ed allegati al presente atto quale parte integrante:
  - Relazione tecnica;
  - Tav PV estratto PRGC vigente – TAV. CO\_1\_4 - Individuazione punti di variante";

- Tav. PV1 estratto PRGC vigente – TAV. CO\_03 – PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE - Individuazione punti di variante”;
- TAV. CO\_1\_4 AZZONAMENTO - Variante”;
- TAV. CO\_03 PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE Variante”;
- Allegato “A” Estratto elaborato “CO 04 – Calcolo dello standard di progetto” – Attrezzature per l’assistenza e la sanità”;
- 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” Applicazione del DPR 357/97 art. 5 comma 6;
- Allegato “D” Relazione ai sensi dell’art. 8, comma 9, lettera b) del CAPO II della L.R. 21/2015)
- Allegato “E” Valutazione di Compatibilità Acustica redatta da dott. Ing. Andrea Bioses;
- Allegato “F” Verifica di Assoggettabilità alla VAS redatta da “Globalpro” degli architetti Erica Gaiatto e Francesco Casola.

N° CD informatizzato variante 3 - adozione, n° 0005

4. di precisare che la variante stessa seguirà, ai fini dell’approvazione, le procedure di cui all’articolo 8 della L.R. n. 21/2015;
5. di incaricare il Dirigente competente di sovrintendere agli adempimenti necessari per la successiva approvazione, entrata in vigore ed attuazione della variante al P.R.G.C. in argomento secondo quanto disposto dalla normativa regionale richiamata al punto precedente.

Con successiva votazione

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 11 dicembre 2003, n. 21.

# Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: MARCO TONEGUZZI

CODICE FISCALE: TNGMRC67P28G888G

DATA FIRMA: 19/09/2017 08:35:02

IMPRONTA: 261C8C0E84B18C23A6C56E79C44B763F3E123A40B69D93F3CA0ADA8B158B6065  
3E123A40B69D93F3CA0ADA8B158B60650775FF2835BDB844258D063F1C127575  
0775FF2835BDB844258D063F1C127575D0EDB1305BB6CF3B64ACCB3EACBBB53A  
D0EDB1305BB6CF3B64ACCB3EACBBB53AC27D9B77ABDF0ED0E5CFE52906FFA0DC

NOME: SABRINA PAOLATTO

CODICE FISCALE: PLTSRN71C57I403G

DATA FIRMA: 19/09/2017 08:41:47

IMPRONTA: A26C132486E6E337FEF7A5AB15CEA425C171CF38C3D809F5FE2195139B01A020  
C171CF38C3D809F5FE2195139B01A020F7A2CFAB54584C72894F36B03C15B389  
F7A2CFAB54584C72894F36B03C15B3895DCABA8FD22538C2A7929DECE87340CB  
5DCABA8FD22538C2A7929DECE87340CBF4CAAC355B5938863E801D283273E83D