

ISTRUTTORIA CONSILIARE_____

OGGETTO: AUTORIZZAZIONE AL RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA ALLE NORME DEL RUE VIGENTE RICHIESTO IN DATA 13/08/2021 - PG. 99255/2021 - PR. 2566/2021 DALLA SIG.RA MOTA ELEONORA, LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA "SOCIETA' COOPERATIVA INTEGRAZIONE LAVORO" ONLUS, PER LAVORI DI "REALIZZAZIONE DI FABBRICATO DI DIMENSIONI 8 X 10 m., AD UN SOLO PIANO, FINALIZZATO ALL'USO 1B.B" – ASSISTENZA E SERVIZI SOCIALI E IGIENICO-SANITARI, IN BAURA (FE) – VIA RAFFANELLO, 79.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

che la Sig.ra **Mota Eleonora, Legale Rappresentante della Società Cooperativa Integrazione Lavoro" Onlus**, domiciliata per il permesso in oggetto presso la sede della stessa a Ferrara – Via De Pisis, 43, ha presentato in data 13/08/2021 – P.G. 99255/2021 – P.R. 2566/2021, richiesta di Autorizzazione Unica – SUAP – e contestuale richiesta di permesso di costruire in deroga per **"realizzazione di fabbricato di dimensioni 8 x 10 mt. ad un solo piano, inserito in un contesto di fabbricati esistenti ad uso socio-educativo"** in Baura (FE) – Via Raffanello, 79, (Corte La Zanetta) – censito al NCEU di Ferrara al Foglio 142, mapp. 297;

che la titolarità del diritto Concessionario dell'area oggetto della richiesta è data alla Cooperativa Sociale Integrazione e Lavoro dal Comune di Ferrara usuario, da Azienda Servizi alla Persona (ASP) titolare del diritto reale di proprietà, in forza di Delibera di Giunta Comunale n .P.G. 47678 del 26/04/2016, dove preso atto della rinuncia della Pro LOCO al comodato d'uso gratuito, lo stesso rimaneva concesso alla sola Cooperativa Sociale Integrazione Lavoro, modificato con la Delibera di Giunta Comunale n. P.G. 85165 del 26/07/2016 comodato d'uso esteso temporalmente con Delibera di Consiglio comunale pg 143298/16 del 27 Febbraio 2017;

che la Cooperativa, conformata alla legge 381/91, non ha scopo di lucro, il suo fine è il perseguimento dell'interesse generale della comunità alla promozione umana e all'integrazione sociale dei cittadini attraverso la gestione dei servizi socio-educativi ai sensi dell'art. 1, lett. a) della legge 381/91;

che l'intervento di che trattasi prevede la "realizzazione di fabbricato di dimensioni 8 x 10 ad un solo piano ", individuato al foglio 142, mappale 297, parte integrante di corte colonica dello storico fondo Zanetta, negli anni recuperata da Integrazione lavoro Società Cooperativa Sociale, già composta da Casa colonica, Fienile, Forno e Aia (terreni e serre) in area soggetta a POC.

Che più nel dettaglio l'intervento prevede;

la realizzazione di fabbricato di dimensioni mt. 8 x 10 ad un solo piano (edificio A), per una superficie utile complessiva indicativamente di 65 mq, con struttura portante in c.a. con tamponamenti in laterizio alveolare e solaio in latero-cemento, destinato a laboratorio socio occupazionale nel quale realizzare attività laboratoriali di piccolo artigianato individuato dal RUE vigente come Uso 1b.b Assistenza e servizi sociali e igienico sanitari ;

che l'intervento ricade in area classificata dal RUE vigente Aree soggette a POC, i cui parametri urbanistici sono disciplinati dai seguenti articoli:

- art. 100.5 Indice di Copertura e Rapporto di Verde
- art. 101.5 Altezza degli edifici
- art. 102.5 Densità edilizia
- art. 102.5 Destinazioni d'uso



che l'istanza di permesso di costruire è in deroga alla normativa di R.U.E. in base all'art. 31 del RUE e all'art. 20 della L.R. n. 15/2013 ai seguenti punti:

- **100.5 "Aree soggette a POC"** - Per tali aree, fino all'eventuale inserimento in un POC, non saranno ammessi interventi che comportino aumento della superficie coperta Sq. o riduzione del Rapporto di verde Rv.;
- **art. 101.5 "Aree soggette a POC"** - Per tali aree, fino all'eventuale inserimento in un POC, non saranno ammessi interventi che comportino aumento del numero dei piani fuori terra;
- **art. 102.5 "Aree soggette a POC"** - Per tali aree, fino all'eventuale inserimento nel POC, non saranno ammessi interventi che comportino aumento della densità edilizia IF;
- **art. 105 - 5. Aree soggette a POC**
Per tali aree, fino all'eventuale inserimento in un POC, non sono ammessi mutamenti della destinazione d'uso con passaggio fra diversi raggruppamenti, come definiti al precedente art. 80, che comporti aumento della quantità complessiva delle dotazioni territoriali richieste ai sensi del precedente art. 81

in quanto per tali aree fino all'eventuale inserimento in un POC, non sono ammessi interventi che comportino aumento della superficie coperta, aumento del numero di piani fuori terra, fatta salva la realizzazione di volumi tecnici, aumento della densità edilizia, e insediamento di attività che comportino aumento della quantità complessiva delle dotazioni territoriali, l'intervento in oggetto si configura come aumento di volume e aumento di superficie coperta e prevede l'ampliamento dell'attività individuata dal RUE vigente come Uso 1b.b Assistenza e servizi sociali e igienico sanitari ;

- che l'intervento si configura come opera di interesse pubblico in quanto attraverso la realizzazione del nuovo **laboratorio di piccolo artigianato** potranno essere ampliate le attività della Cooperativa Sociale Integrazione e Lavoro finalizzate alla promozione umana e all'integrazione sociale, al fine di agevolare l'inserimento occupazionale di persone con disabilità o svantaggiate. La realizzazione di tale opera, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie, di accessibilità e di sicurezza stabiliti dagli strumenti statali e regionali, consente pertanto di ampliare l'offerta formativa e le conseguenti opportunità lavorative delle persone che frequentano il centro a beneficio della collettività.

che detta istanza PG 99255/21 – P.R. 2566/21 del 13/08/2021, di permesso di costruire in deroga, è composta da elaborati progettuali architettonici e amministrativi, depositati agli atti di questa Amministrazione Comunale, in formato digitale, di cui si riporta di seguito l'elenco:

P.G. 100184/2021

- 1 Modulo TITOLO EDILIZIO O ISTANZAok.pdf.p7m
- richiesta deroga POC_relazione descrittiva attività Baurapdf.pdf
- DC_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.pdf.p7m
- TAV_A00_INQUADRAMENTO PLANIMETRICO.pdf.p7m

P.G. 150771 del 29/11/2021 Elaborati integrativi: piante prospetti e sezioni:

- 731620-invio_integrazioni_ufficio_benessere_03_tav_A03-i.pdf.p7m
- 731621-invio_integrazioni_ufficio_benessere_04_tav_A04-i.pdf.p7m

P.G. 163163 del 24/12/2021 Elaborati integrativi:

- 739397-01_lettera_di_risposta.pdf.p7m
- 739398-02_elaborato_planimetria_sdf.pdf.p7m
- 739399-03_elaborato_planimetria_prg.pdf.p7m
- 739400-04_2_Modulo_ASSEVERAZIONE_DI_TITOLO_EDILIZIO_O_ISTANZA_ok.pdf.p7m
- 739401-05_calcolo_costo_di_costruzione.pdf.p7m

Precisato:

- che l'art. 31 del RUE e l'art. 20 della Legge regionale 15/2013 e s.m.i. prevedono la possibilità di rilascio di un permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale;
- che, in particolare, l'art. 31 comma 2 del RUE chiarisce che la deroga, nel rispetto delle norme igieniche sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini stabiliti dalle norme di attuazione del POC, del PUA (Piano Urbanistico Attuativo), o del RUE stesso;

Evidenziato che:

- La Cooperativa Sociale Integrazione Lavoro nasce nel 1992 con lo scopo di inserire nelle proprie attività lavorative soggetti disabili in uscita dai corsi di formazione che, nonostante le abilità acquisite, non erano in grado di entrare nel mondo lavorativo e che dal 1996 la Cooperativa ha diversificato la propria attività includendo progetti socio-educativi rivolti a ragazzi con difficoltà psicofisiche. Tali attività sono progettate e si svolgono in stretta collaborazione con Associazioni di volontariato.
- Tale collaborazione ha portato all'ampliamento di alcune attività svolte a favore delle persone disabili sul territorio ferrarese, ed in particolare alla realizzazione di una struttura residenziale (casa famiglia) per persone disabili prive stabilmente o temporaneamente del sostegno familiare;
- Nel 2004 la Cooperativa ha avviato la ristrutturazione della casa colonica attivando la **Casa Famiglia**, all'interno della quale vengono accolte a livello residenziale 8 persone con disabilità prive del sostegno familiare, seguite da operatori socio-sanitari ed educatori professionali;
- Tale realtà è inserita in un sistema più ampio che comprende anche il **fienile**, luogo attivo dal 2010 adiacente alla casa famiglia e finalizzato all'attività offrendo alla persona con disabilità oltre che un luogo in cui vivere, uno spazio in cui sperimentare diverse attività occupazionali e vivere situazioni di socializzazione e di coinvolgimento nei tanti eventi ricreativi e culturali che si organizzano nel fienile, tra cui assemblaggio, trasformazione alimentare, oltre ad una attività di organizzazione eventi e piccola ristorazione, finalizzata all'inserimento lavorativo di persone svantaggiate;

- **Orti e serre** sono stati posizionati nella zona adiacente al Fienile per la coltivazione di ortaggi e verdure e piccoli alberi da frutta, per la successiva trasformazione alimentare da svolgere all'interno del fienile e dell'ex essiccatoio;
- Nel settembre 2018 sono stati avviati i lavori di ristrutturazione dell'immobile denominato "**ex essiccatoio**" autorizzati in deroga con Delibera di C.C. P.G. 94003/2017 del 25/09/2017, immobile che verrà destinato al piano primo ad un Gruppo Appartamento per 5 persone con disabilità grave prive del sostegno familiare e a piano terra ad incrementare le attività socio-occupazionali a favore di persone svantaggiate, sempre in collaborazione con ASP e USL Ferrara;

Considerato che:

a fronte di tali attività, che stanno aumentando di anno in anno in quantità e nella capacità di raggiungere e dare risposta a più bisogni del nostro territorio, rappresentando un valore aggiunto e una eccellenza per il Comune di Ferrara, la Cooperativa ha progettato di attivare ulteriori nuovi spazi, oggetto della presente delibera, e, più in dettaglio:

- Un **laboratorio Socio-Occupazionale**: struttura di dimensione mt. 8 x 10, nella quale poter realizzare varie attività laboratoriali di piccolo artigianato, sempre come forma di inserimento sociale ed occupazionale per le persone con disabilità e svantaggiate che frequentano il Centro, potendo quindi offrire ulteriori attività grazie alle quali avere spazi di sperimentazione delle proprie capacità (es. lavorazione del legno, piccole riparazioni, ecc.);

Visto:

- Il parere favorevole dello Sportello Unico Edilizia, che, a seguito di diverse richieste di integrazioni documentali, pervenute in data 29/11/2021 con P.G. 150771/21. in data 24/12/2021 con P.G. 163163/21 e in data 18/02/2022 con P.G. 23520/22, ha reso la propria istruttoria in data 23/03/2022, depositata agli atti dell'Amministrazione Comunale;
- il parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, espresso nella seduta del 13/01/2022;
- il parere favorevole della Commissione per i Nuovi Insediamenti Produttivi (NIP) del Servizio Sanitario Regionale Emilia- Romagna – Azienda Unità Sanitaria Locale di Ferrara - prot. n. 66171 del 11/10/2021;
- il parere dell'U.O. Sismica e Vigilanza del 30/12/2021;
- il parere del servizio Infrastrutture, Decoro, Manutenzione Urbana e Verde – P.G. 100184/ del 20/01/2022;
- il parere del Servizio Mobilità e Traffico n. 100184/2021 del 07/03/2022

Visto il Testo Coordinato DGR 564/2000 con integrazioni e modifiche DGR 1423/2015 – relativo alla direttiva regionale per l'autorizzazione al funzionamento delle strutture residenziali e semiresidenziali per portatori di handicap, anziani e malati di AIDS, in attuazione della L.R. 12 Ottobre 1998, n. 34;

Vista la delibera di Giunta comunale n. P.G. 85165 del 26/07/2016, relativa all'approvazione del contratto di comodato tra Comune di Ferrara e Cooperativa Sociale "Integrazione Lavoro" Onlus di Ferrara;

Vista la richiesta di autorizzazione allo scarico, inoltrata ad Hera S.p.a in data 19/07/2021

Vista l'asseverazione relativa all'autorizzazione sismica, presentata ai sensi dell'art. 10, comma 3, lettera b) della L.R. n. 19/2008, che prevede il deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture **non contestuale** alla richiesta del titolo edilizio, bensì all'inizio dei lavori;

Datto atto:

che, vista la difficoltà ad individuare tutti i soggetti potenzialmente interessati, è stata effettuata comunicazione di avvio del procedimento in data – P.G. , ai sensi degli articoli 7 e 8 della legge n. 241/90, attraverso avviso all'Albo Pretorio del Comune e all'Albo online dell'amministrazione comunale;

- che l'avviso prevedeva la pubblicazione con termine 25/05/2022;

- che decorsi i termini di pubblicazione non sono pervenute osservazioni, proposte ed opposizioni;

Ritenuto che trattandosi di attività di interesse pubblico sussistano, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, i requisiti previsti dall'art. 20 della L.R. 15/2013 e dall'art. 31 del RUE per il rilascio di permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici vigenti;

Vista la delibera consiliare PG 21901 del 16/04/2009 di approvazione del Piano Strutturale Comunale (PSC);

Vista la delibera consiliare PG 39286/2013 del 10.06.2013 di approvazione del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) adottato con delibera consiliare PG 32137 del 09/07/2012;

Vista la L.R. n. 15 del 30 luglio 2013 l'art. 20 riguardo la disciplina del permesso di costruire in deroga;

Visto l'art. 31 del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);

Visti gli atti;

Sentita la Giunta Comunale;

Sentita la Terza Commissione Consiliare;

Visti i pareri favorevoli rispettivamente espressi dal Dirigente del Settore Governo del Territorio proponente e dal Dirigente del Servizio Contabilità e Bilancio in ordine alla regolarità Tecnica e contabile (articolo 49 comma 1 e s.m.i. del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 N°267);

D E L I B E R A

di autorizzare per tutte le motivazioni espresse nella premessa e qui integralmente richiamate, ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 31/2002 e s.m.i. e dell'art. 31 del vigente RUE, il rilascio del permesso di costruire in deroga PG. 99255/2021 – P.R. 2566/2021, per “ **realizzazione di fabbricato di dimensioni 8 x 10 m. ad un solo piano, inserito in un contesto di fabbricati esistenti ad uso socio-educativo** ” in Baura (FE) – Via Raffanello, 79, (Corte La Zanetta) - censito al NCEU di Ferrara al Foglio 142, mapp. 297;

In conformità ai seguenti elaborati:

P.G. 100184/2021

- 1 Modulo TITOLO EDILIZIO O ISTANZAok.pdf.p7m
- richiesta deroga POC_relazione descrittiva attività Baurapdf.pdf
- DC_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.pdf.p7m
- TAV_A00_INQUADRAMENTO PLANIMETRICO.pdf.p7m

P.G. 150771 del 29/11/2021 Elaborati integrativi: piante prospetti e sezioni:

- 731620-invio_integrazioni_ufficio_benessere_03_tav_A03-i.pdf.p7m
- 731621-invio_integrazioni_ufficio_benessere_04_tav_A04-i.pdf.p7m

P.G. 163163 del 24/12/2021 Elaborati integrativi:

- 739397-01_lettera_di_risposta.pdf.p7m
- 739398-02_elaborato_planimetria_sdf.pdf.p7m
- 739399-03_elaborato_planimetria_prg.pdf.p7m
- 739400-04_2_Modulo_ASSEVERAZIONE_DI_TITOLO_EDILIZIO_O_ISTANZA_ok.pdf.p7m
- 739401-05_calcolo_costo_di_costruzione.pdf.p7m

in deroga alla normativa di R.U.E. in base all'art. 31 del RUE e all'art. 20 della L.R. 15/2013, ai seguenti punti:

- **100.5 "Aree soggette a POC"** - Per tali aree, fino all'eventuale inserimento in un POC, non saranno ammessi interventi che comportino aumento della superficie coperta Sq. o riduzione del Rapporto di verde Rv.;
- **art. 101.5 "Aree soggette a POC"** - Per tali aree, fino all'eventuale inserimento in un POC, non saranno ammessi interventi che comportino aumento del numero dei piani fuori terra;
- **art. 102.5 "Aree soggette a POC"** - Per tali aree, fino all'eventuale inserimento nel POC, non saranno ammessi interventi che comportino aumento della densità edilizia IF;
- **art. 105 - 5. Aree soggette a POC**
Per tali aree, fino all'eventuale inserimento in un POC, non sono ammessi mutamenti della destinazione d'uso con passaggio fra diversi raggruppamenti, come definiti al precedente art. 80, che comporti aumento della quantità complessiva delle dotazioni territoriali richieste ai sensi del precedente art. 81

in quanto per tali aree fino all'eventuale inserimento in un POC, non sono ammessi interventi che comportino aumento della superficie coperta, aumento del numero di piani fuori terra, fatta salva la realizzazione di volumi tecnici, aumento della densità edilizia, e insediamento di attività che comportino aumento della quantità complessiva delle dotazioni territoriali, l'intervento in oggetto si configura come aumento di volume e aumento di superficie coperta e prevede l'ampliamento dell'attività individuata dal RUE vigente come Uso 1b.b Assistenza e servizi sociali e igienico sanitari ;

di dare atto che il presente provvedimento non ha rilevanza contabile;

di dare atto che il rilascio del permesso di costruire in deroga è subordinato all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni impartite dagli uffici e servizi in premessa citati e facenti parte del presente atto ;

che prima dell'inizio dei lavori dovrà essere depositato il progetto esecutivo riguardante le strutture in oggetto ai sensi della D.G.R. Emilia Romagna n. 1373/2011;

che eventuali richieste di variante in corso d'opera di cui all'art 22 della L. R. 15/2013 e s.m.i che non costituiscono variazione essenziale ai sensi dell'art. 14 bis della L.R. 23 del 2004, relative al presente atto non dovranno essere sottoposte a delibera consigliare in deroga;

di dare atto che il Responsabile del Procedimento è l'arch. Paola Onorati, Responsabile dello Sportello Unico Edilizia.