



COMUNE DI AQUILEIA (UD)

Variante n. 19 al PRGC
ai sensi dell'art. 63, comma 5, della L.R. 5/2007

R.1 - Relazione tecnica illustrativa

Redazione: 26 novembre 2009 (rev. 00)
Adozione:
Approvazione:

Sindaco: Alviano Scarel
Assessore all'urbanistica: Andrea Moscatelli
Resp. del procedimento: Luciano Petiziol

Gruppo di lavoro: ASEMA S.r.l.
arch. Stefano Asquini (progettista)

Collaboratori: dott.ssa Marta Trombetta (informatizzazione)

Firma e timbro del progettista:



INDICE

0. PREMESSA	3
1. MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE	3
1.1 Aspetti generali	3
1.2 Aspetti specifici	4
1.3 Modifiche ed integrazioni delle norme tecniche di attuazione	5
2. VERIFICA AMBIENTALE	6
2.1. Riferimenti normativi	6
3. PROCEDURA AMMINISTRATIVA	7

0. PREMESSA

La presente variante parziale al Piano Regolatore Generale Comunale viene redatta in conformità a quanto disposto dall'art. 63 della L.R. 5/2007 e s.m.i. e definito agli artt. 11 e 17 del D.P.R. 20/03/2008, n. 086/Pres. Regolamento di attuazione della parte I Urbanistica.

Il Comune di Aquileia è dotato di Piano regolatore comunale generale (variante 12B), adeguato al Piano Urbanistico Regionale Generale (P.U.R.G.) e approvato con D.G.R n. 0306/Pres. del 18/08/2000 e nuovo Piano regolatore comunale generale (variante 18), adottato con D.C.C. n. 31 del 26/11/09 e integrato con D.C.C. 48 del 09/11/2009. Il piano approvato definisce, conformemente a quanto indicato dall'art. 30 , comma 5, lettera b), n. 1 bis della L.R. 52/1991 e s.m.i. «... i limiti di flessibilità riferiti agli specifici contenuti di piano, per l'attuazione, la revisione o l'aggiornamento del piano medesimo».

Il contenuto della variante si riferisce alla modifica della zonizzazione di un area pubblica di proprietà comunale, ubicata nell'ambito del perimetro dell'ex PEEP del Capoluogo, fra vicolo Moro e vicolo Ara, attualmente destinata a zona per servizi ed attrezzature collettive - sottozona V verde a zona residenziale B2, per la realizzazione di un complesso residenziale di iniziativa pubblica, proposto dall'ATER di Udine, come da progetto preliminare depositato presso il Comune di Aquileia con prot. n. 13746 del 23/11/2009.

1. MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE

1.1 Aspetti generali

La necessità di reperire aree edificabili a fini residenziali con scopi sociali, sta diventando un tema estremamente importante nella nostra società contemporanea.

La domanda di casa a prezzi contenuti, che pareva un problema superato nel nostro paese e nella nostra regione negli anni '80 del secolo scorso, dopo l'attuazione del c.d. Piano INA Casa degli anni '50 e le successive iniziative per la realizzazione di piani per l'edilizia economica e popolare promosse dalla L. 167/1962, c.d. "legge sui piani di zona", in realtà di recente si torna ad affacciare nell'agenda delle priorità urbanistiche cui l'ente pubblico è tenuto nuovamente a dare risposte concrete. I soggetti interessati sono generalmente giovani e coppie di giovani (italiani od extracomunitari, oramai residenti e, in alcuni casi, a tutti gli effetti anche cittadini italiani, economicamente inseriti ed integrati nella nostra società) o persone anziane autosufficienti, portate a trasferire la loro residenza da edifici di proprietà, spesso sovradimensionati per le esigenze dell'età e non facilmente riconvertibili, se non attraverso complesse e costose operazioni immobiliari.

In questo senso anche il Comune di Aquileia, pur non interessato da intensi fenomeni demografici e non essendo caratterizzato dalla presenza di una significativa quota di popolazione di origine extracomunitario, già da alcuni anni si sta ponendo il problema di mettersi nella condizione di dare delle risposte a questa nuova domanda di casa.

1.2 Aspetti specifici

L'occasione per dare concretamente corso alla possibilità di realizzare insediamenti residenziali finalizzati alla domanda di nuova edilizia sociale, è stata colta dal Comune attraverso l'iniziativa proposta dall'ATER di Udine che con finanziamenti regionali per l'edilizia sovvenzionata, confermati dalla Regione con D.G.R. n. 1612 del 09/07/2009, ha inserito il comune di Aquileia fra quelli destinatari degli interventi.

Per esigenze di carattere tecnico-urbanistico e amministrativo si è resa necessario il reperimento di aree pubbliche comunali idonee e servite dalle reti tecnologiche in modo da consentire nei tempi più brevi ed agevoli la realizzazione degli interventi residenziali previsti.

Tali interventi, già presentati in forma di progetto preliminare come opera di interesse pubblico dall'ATER, tendono alla realizzazione di 4 palazzine a due piani per la realizzazione complessiva di 16 unità abitative di taglia piccola (12) e media (4).

A tal fine, considerando anche che gli standard abitativi più recenti, la modalità attuativa residenziale più consona e veloce è risultata quella diretta mediante permesso di costruire, sostenuto e accelerato dal carattere di interesse pubblico dell'opera. Non bisogna dimenticare inoltre, che nella più recente evoluzione della disciplina e della legislazione urbanistica, l'edilizia sociale viene considerata come dotazione territoriale e quindi come servizio pubblico, piuttosto che come edilizia, alla stregua delle altre iniziative immobiliari sul mercato.

Il passaggio quindi della destinazione da zone per servizi ed attrezzature collettive a zona residenziale B2 deve essere compiuto al fine di consegnare all'intervento previsto la piena conformità urbanistica nell'ambito del PRGC vigente (variante 12B), ma anche in automatico alla variante urbanistica 18, recentemente adottata (in questo caso il passaggio dovrà essere in automatico riconosciuto da zona C soggetta a piano attuativo zona B2 ad attuazione diretta).

Tale variazione in riduzione della superficie dei servizi ed attrezzature collettive, e del verde in particolare (l'area interessata dall'intervento residenziale ha una superficie complessiva da frazionare di mq. 5.360), non provocherà alcun deterioramento della qualità della vita in Aquileia poiché gli i parametri degli standard, previsti ed attuati dallo strumento urbanistico comunale, sono molto abbondanti rispetto ai limiti indicati dalla legge regionale.

A tale proposito di seguito si riportano le tabelle degli standard del verde pubblico, come rilevati nella variante 12B e previsti nella variante 18 adottata, in giallo è indicata l'area di interesse nell'attuale zonizzazione della variante 12B, classificata con il n. 70 (la stessa area nella variante 18 è già classificata come zona residenziale di espansione C, quindi già sottratta ai servizi pubblici):

I Tabella riassuntiva dei servizi e delle attrezzature collettive (art. 6 D.P.G.R. 20/04/95, n. 0126/Pres.)

	TIPO SERVIZIO	coeff. standard (mq/ab)	superf. standard (mq)	superf. Var. 12B (mq)	coeff. standard (mq/ab)	superf. standard (mq)	superf. Var. 18 (mq)
1)	Attrezzature per viabilità e trasporti	3,00	11.742	17.516	3,00	13.500	20.784
2)	Attrezzature per il culto, la vita associativa e la cultura	1,50	5.871	24.310	1,50	6.750	32.996
3)	Attrezzature per l'istruzione	2,00	7.828	14.700	2,00	9.000	15.200
4)	Attrezzature per l'assistenza e la sanità	1,50	5.871	15.990	1,50	6.750	20.375
5)	Attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto	6,00	23.484	106.443	6,00	27.000	147.980
	Totale	14,00	54.796	178.959	14,00	63.000	237.335
6)	Attrezzature e servizi tecnologici			12.340			12.499

5 Attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto

5a Aree a verde

	LOCALIZZAZIONE	num. servizio Var. 12B	num. servizio Var. 18	zona omoge- nea	superf. Var. 12B (mq)	superf. Var. 18 (mq)	variaz. +/- (mq)	stato di attuaz.
A	MONASTERO							
	via Bolivia	10	10	A	500	784	284	a
B	AQUILEIA							
	piazza S.Giovanni	39	39	A	1.600	0	-1.600	e
	via Dante Alighieri	48	48	B	750	930	180	a
	via Fratelli Rosselli	46	46	B	530	570	40	a
	largo Valussi	45	45	B	500	560	60	a
	via Dante Alighieri - via S. Cromazio	47	47	B	2.200	2.230	30	a
	piazza Capitolo	29	29	A	6.000	9.300	3.300	a
	PEEP	51,52,53, 61,67,70	51,52,53, 61,67,70	B	35.650	61.780	26.130	a
	lottizzazione C3	92	92	C	653	460	-193	a
	lottizzazione C4ter		90	C	600	600	0	a
	lottizzazione C5			C	4.800	4.685	-115	a
	lottizzazione C2 ter			C		300	300	n
	lottizzazione C6			C		450	450	n
	lottizzazione C6 bis			C		200	200	n
area pubblica CP2			C		270	270	n	
C	BELVEDERE							
	PEEP	76	76	B	1.330	800	-530	a
	vicino ferrovia	74	74	E	7.470	15.060	7.590	da
	Totale				62.583	98.980	36.397	

Nella colonna stato di attuazione, le sigle hanno i seguenti significati:

a = acquisito e attuato

na = acquisito e non ancora attuato

da = da acquisire

n = nuovo

e = eliminato

1.3 Modifiche ed integrazioni delle norme tecniche di attuazione

In considerazione della natura e della portata dell'intervento previsto, non si rendono necessarie modifiche delle Norme tecniche di attuazione attualmente vigenti nella variante 12B, pertanto la variazione da zona per servizi e attrezzature collettive a zona residenziale B2 ad attuazione diretta, sarà sempre supportata, come nel caso di tutte le altre zone simili, dall'attuale art. 21.3 delle NTA.

Automaticamente tale passaggio sarà compiuto anche per l'adeguamento della variante 18 adottata, in riferimento all'art. 152 delle sue NTA.

L'intervento ATER, come previsto nel progetto preliminare consegnato con prot. 13746 del 23/11/09, risulta infatti conforme alle previsioni urbanistiche, intese come rispetto degli indici e

delle distanze previste sia dall'art. 23.1 del PRGC vigente che dall'art. 16 (zona C, sottozona CP) e dall'art. 15.2 (sottozona B2) del PRGC adottato.

Infatti i dati dell'intervento, confrontati con gli indici previsti negli articoli citati sopra, sono i seguenti:

	indice	superficie	volume edificabile	altezza max	distanze confini	distanza strade pubbliche
art. 23.1 - Var. 12B	2 mc/mq	5.360 mq	10.720 mc	8,50 m	5,00	10,00
art. 16 - Var. 18	1,2 mc/mq	5.360 mq	6.432 mc	7,00 m	5,00	10,00
art. 15.2 - Var. 18	1,5 mc/mq	5.360 mq	8.040 mc	9,50 m	5,00	10,00
progetto ATER		5.360 mq	4.686 mc	6,00 m	5,00	10,00

2. VERIFICA AMBIENTALE

2.1. Riferimenti normativi

I piani e programmi urbanistici sono soggetti alla disciplina della valutazione ambientale ai sensi della Direttiva 2001/42/CE, come trasposta nella legislazione italiana dal D.Lgs 152/2006 ed in particolare dalle modifiche apportate alla parte II dal D.Lgs 4/2008 che regola nella specifico la procedura della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) agli artt. 11-18.

Nella normativa nazionale si prevede preliminarmente di esaminare un piano per definire la cosiddetta verifica di assoggettabilità alla procedura della VAS (art. 12).

Nell'ordinamento giuridico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, la materia della VAS era inizialmente regolamentata dalla L.R. 11/2005 in assenza ancora di un quadro normativo nazionale di attuazione della Direttiva 2001/42/CE, viceversa dal gennaio 2009, si fa riferimento alla parte II del D.Lgs 152/2006 s.m.i., ma ai fini della procedura di approvazione la Regione ha legiferato con l'art. 4 della L.R. 16/2009 nella quale definisce i soggetti del procedimento amministrativo come segue:

- a) proponente: l'ufficio comunale o il soggetto privato che elabora il piano urbanistico;
- b) autorità procedente: l'organo cui, ai sensi della normativa vigente e dell'ordinamento comunale, compete l'adozione e l'approvazione degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale;
- c) autorità competente: la Giunta comunale;
- d) soggetti competenti in materia ambientale: L'ARPA, l'Azienda per i servizi sanitari competente per territorio, la regione, gli uffici comunali, gli altri soggetti pubblici o privati con competenza in materia ambientale.

Lo stesso articolo, al comma 2, considera le aree soggette a varianti non sostanziali agli strumenti urbanistici comunali di cui all'art. 63 della L.R. 5/2007 piccole aree a livello locale, le quali, ai sensi del comma 3, sono soggette alla verifica di assoggettabilità di cui all'art. 12 del D.Lgs 152/2006 s.m.i. da parte dell'autorità competente (Giunta comunale).

3. PROCEDURA AMMINISTRATIVA

Dopo l'esperienza della procedura di verifica ambientale e dei suoi esiti, le varianti non sostanziali dei PRGC, specie come nel caso di specie, se riguardanti l'esecuzione di opere o impianti pubblici, sono soggette all'accelerazione delle procedure ai sensi dell'art. 24 della L.R. 5/2007. In questo articolo, al comma 2, si prevede che l'approvazione di progetti preliminari di opere pubbliche o di pubblica utilità (in questo caso la realizzazione di edilizia pubblica a fini sociali), costituisca adozione di variante al vigente strumento urbanistico comunale.

Per tali varianti, che nel caso specifico rientrano anche nei limiti della variante non sostanziale (variazione delle nuove aree di espansione residenziale al di sotto del 4% dei residenti risultanti nelle liste anagrafiche dell'anno precedente, per Comuni con popolazione al di sotto dei 5.000 abitanti)¹, vale comunque la stessa procedura di approvazione dell'art. 17 del Regolamento di attuazione, che prevede:

- adozione da parte del Consiglio Comunale;
- deposito presso la Segreteria Comunale e pubblicazione sul BUR per 30 giorni effettivi per l'eventuale formulazione di osservazioni;
- approvazione definitiva da parte del Consiglio Comunale;
- semplice comunicazione ai competenti uffici regionali, perché prendano atto della variazione al PRGC vigente e, nel caso di Aquileia anche di quello recentemente adottato.

¹ Le persone potenzialmente insediabili con l'intervento edilizio previsto, sono pari a circa 52 unità, con una popolazione residente registrata al 31/12/08 di 3.503 abitanti (4% pari a 140 abitanti).