

**OGGETTO: ADOZIONE PROGETTO PRELIMINARE DI VARIANTE AL VIGENTE P.R.G.C. AI SENSI DELL'ARTICOLO 17, COMMA 7, DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.. MODIFICA AGLI ARTICOLI 37, 39 E 43 DELLE N.T.A...**

L'Assessore all'edilizia ed urbanistica riferisce:

- Il Comune di Osasco è dotato di P.R.G.C. approvato con D.G.R. n. 60-43960 del 20/03/1995, successivamente oggetto di n. 2 varianti strutturali approvate con D.G.R. n. 12-7942 del 28/12/2007;
- Lo strumento urbanistico generale è stato adeguato ai disposti del Piano per l'Assetto Idrogeologico ed al D.Lgs. 114/98 e s.m.i. in materia di commercio;
- L'Amministrazione Comunale, in conformità alle linee "politico-amministrative" che ha fissato in tema di pianificazione del territorio, intende avviare le procedure per una variante strutturale e per la revisione generale al vigente P.R.G.C.
- Allo stato attuale sono in corso di discussione le modalità e le procedure per l'avvio di detti atti da parte dell'Amministrazione e dei tecnici degli enti competenti. Sono però emerse alcune problematiche molto a cuore della Giunta Comunale che possono essere anticipatamente risolte.
- Dette problematiche possono così riassumersi:
  - L'articolo 37, comma 9, delle N.T.A. (zone RS) prevede il divieto di integrare e/o modificare le aperture sulla facciata principale dei fabbricati: detto vincolo ha – giustamente – lo scopo di conservare le caratteristiche storiche dei fabbricati ma si ritiene che sia possibile derogare dalla norma, limitatamente ai fabbricati prospicienti sulla Piazza Resistenza, onde poter incentivare un eventuale utilizzo commerciale degli edifici che si affacciano sulla piazza stessa.
  - Il Comune di Osasco intende finanziare il completamento della nuova scuola materna mediante la vendita dei terreni edificabili inseriti nella sub area H della zona RC2 di P.R.G.C, come è noto a tutti. L'Articolo 39 delle vigenti N.T.A. prevede che la zona RC2 possa essere attuata esclusivamente tramite intervento preventivo (P.E.C.). E' stato dato mandato all'ufficio tecnico comunale di provvedere ad effettuare una nuova procedura di vendita di detto appezzamento, individuando all'interno dello stesso due piccoli lotti e consentendone la vendita separatamente. Nel caso di acquisto di uno solo dei lotti, il compratore si vedrebbe impedito nel procedere con la predisposizione del P.E.C., mancando l'altro soggetto attuatore. In considerazione del fatto che per tale sub area il PRGC prevede, quale urbanizzazioni, la realizzazione di un tratto del Viale Europa che è già stato oggetto di un progetto preliminare approvato dal Comune, si ritiene che l'edificazione sulla sub area possa attuarsi anche con il solo intervento diretto (permesso di costruire semplice).
- Inoltre, sempre in sede di predisposizione della variante strutturale di cui sopra, si è iniziato a ragionare circa l'introduzione del principio della perequazione e contrattazione urbanistica all'interno del corpo normativo del P.R.G.C., principio che mira a tradurre in un provvedimento concreto quanto già in precedenza disposto dal consiglio comunale con deliberazione n. 24 del 30/07/2007.. Pertanto l'Amministrazione Comunale ha ora deciso di dare attuazione a tali intenti in via "sperimentale" su una sola zona di P.R.G.C., adottando per le aree ADE una specifica normativa tendente a consentire tali possibilità. La scelta limitata è dettata da motivazioni di ordine pratico e normativo; pratico perché la norma che si intende introdurre ha una valenza "sperimentale" e deve essere opportunamente testata e "provata" per verificare se all'atto dell'attuazione pratica sia in grado di svolgere i compiti e perseguire gli obiettivi per i quali è stata concepita. Di

ordine normativo perché viene introdotta nel P.R.G.C. vigente mediante una variante parziale ai sensi del settimo comma dell'articolo n.17 della L.U.R. 56/77 s.m.i. che non può essere generale e non può riguardare tutto il territorio comunale; è pacifico che la stessa norma, se ritenuta applicabile ed utilizzabile, sarà poi inserita nel P.R.G.C. per tutte le aree normative mediante una variante strutturale di tipo generale. La redistribuzione della rendita fondiaria cosiddetta "di posizione" è per le piccole realtà comunali necessità irrinunciabile per perseguire nella pianificazione urbanistica quei principi di equità e di giustizia che devono essere alla base del buon amministrare la cosa pubblica. La normativa urbanistica nazionale e regionale non tiene conto della necessità di compensare i benefici derivanti da scelte urbanistiche favorevoli ad alcune aree tra tutti cittadini del comune e genera così forti differenze tra i cittadini stessi. La problematica è anche maggiore nelle piccole realtà comunali dove spesso quasi tutte le aree poste a corona del centro cittadino risultano "storicamente" di poche o pochissime famiglie in quanto derivano da antiche proprietà agricole o "cascine" poste nel capoluogo. E' evidente che i "beneficiari" dalle scelte urbanistiche risultano essere sempre un ristretto gruppo di cittadini senza ricadute positive per il resto della popolazione. Risultava pertanto necessario trovare uno strumento che consentisse di ripartire l'aumento di ricchezza destinata dal caso solo ad alcuni soggetti tra tutta la popolazione del comune in modo che il "danno" ambientale derivato dalla rinuncia a preziosi suoli agricoli fosse compensato da benefici estesi a tutti i cittadini. Il comune è il soggetto titolato ad acquisire una quota parte di questa ricchezza in nome di tutti i cittadini realizzando così la redistribuzione della rendita fondiaria di posizione. L'attuazione di tali intendimenti avviene attraverso la modifica alla strumentazione normativa, inserendo norme di "perequazione urbanistica" o "compensazione" nel corpo normativo del P.R.G.C. vigente. Al fine di raggiungere tale obiettivo con la maggiore trasparenza possibile, si è provveduto a richiedere un parere al segretario comunale, che potesse supportare la decisione dell'Amministrazione. Il parere reso, ha fornito ulteriori chiarimenti e delucidazioni circa le procedure da seguire al fine di applicare una corretta procedura, alla luce della giurisprudenza ormai formatasi nel tempo. La proposta di variante di questa seduta intende "anticipare" i contenuti di tale norma, proprio in modo da essere il più trasparente possibile nei confronti della cittadinanza, e affinché che sia chiaro sin da adesso quali saranno i "pegni" da pagare e le modalità di edificazione nella Osasco del futuro.

- È stato pertanto incaricato l'ufficio tecnico comunale di provvedere alla redazione di una variante allo strumento urbanistico vigente che recepisca quanto indicato dall'Amministrazione Comunale;
- Trattandosi di sola variante alle norme tecniche di attuazione, il progetto predisposto dall'ufficio tecnico comunale è così composto:
  - Elaborato A: relazione illustrativa;
  - Elaborato B: norme tecniche di attuazione.

Si rimanda alla relazione illustrativa circa le variazioni apportate, con l'avvertenza che il testo definitivo che viene qui posto in votazione è parzialmente modificato, rispetto a quello discusso in sede di commissione consiliare urbanistica del 03/03/2010, nel senso che l'incipit che l'8° comma dell'articolo 43 (" *Una quota .... con le seguenti modalità: " ...." Le disposizioni inerenti..... convenzionati*") è invece il seguente: "*Una quota parte del valore dei diritti edificatori deve essere devoluta al Comune come perequazione urbanistica.*

*La quota è del 30% dell'aumento del valore venale delle aree, certificato da perizia asseverata redatta a cura del Comune.*

*L'importo della perequazione può essere corrisposto, a scelta dell'Amministrazione Comunale, con le seguenti modalità.... OMISSIS*

*Le disposizioni inerenti la compensazione edilizia e perequazione urbanistica si applicano a tutte le aree produttive e terziarie di espansione ADE che alla data di approvazione della*

*variante non siano state oggetto di piani esecutivi convenzionati o di permessi di costruire semplici o convenzionati.*

## IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITA la relazione dell'Assessore competente;

DOPO ampia ed esauriente discussione, così riassunta:

Il capogruppo di minoranza vorrebbe votare separatamente le 3 norme contenute nella variante qui in oggetto, essendo favorevole senz'altro sugli articoli 37 e 39, mentre sull'articolo 43 (sulla "perequazione"), riguardando una zona gravemente interessata dal traffico veicolare già ora, che si andrebbe ad aumentare (seppure – al momento – solamente in senso potenziale), preferirebbe che l'articolo medesimo si indirizzasse su un'altra zona del P.R.G.C.; l'assessore Geuna propone di approvare anche l'articolo 43, con l'impegno della maggioranza a non dare attuazione ad esso sino all'intervenuta soluzione al traffico veicolare sulla S.P. 589.

VISTO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica rilasciato dal Responsabile del Servizio interessato ai sensi del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267.

Con voti resi per alzata di mano, come segue:

- Votazione sull'articolo 37: approvazione unanime;
- Votazione sull'articolo 39: approvazione unanime;
- Votazione sull'articolo 43: approvazione con nove voti favorevoli e quattro contrari (la minoranza).

## DELIBERA

1. di ADOTTARE IL PROGETTO PRELIMINARE di variante al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i. di modifica degli articoli 37, 39 e 43 delle vigenti NTA, quest'ultimo nel testo coordinato con la versione modificata in sede di illustrazione introduttiva fatta – sulle premesse dell'atto – dall'Assessore Geuna, redatto dall'ufficio tecnico comunale e composta dai seguenti elaborati:
  - Elaborato A: relazione illustrativa;
  - Elaborato B: norme tecniche di attuazione.
2. di disporre, a norma del comma 7, dell'art. 17 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i., la pubblicazione della presente deliberazione all'Albo Pretorio comunale per la presentazione di eventuali osservazioni da parte di chiunque ne abbia interesse. Contestualmente la deliberazione verrà trasmessa alla Provincia di Torino per l'espressione del parere di competenza;
3. di dichiarare la presente variante compatibile con i piani sovra comunali, come previsto dall'art. 17, comma 7, della L.R. 56/77 e s.m.i.;
4. di dichiarare la presente variante compatibile con il Piano di Classificazione Acustica comunale ai sensi della L.R. 52/2000 e s.m.i.
5. di dare atto che la presente variante al P.R.G.C. ricade all'interno dei casi di esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) di cui alla D.G.R. 09/06/2008 n. 12-8931 in quanto:

- a. non riguarda interventi soggetti a procedure di VIA;
- b. non prevede la realizzazione di nuovi volumi, ad esclusione di quanto già previsto dal vigente PRGC;
- c. non comporta modificazioni al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico vigente e non interessano aree vincolate o soggette a particolari zone di protezione.