

La presente relazione tecnica viene fornita quale supporto al progetto di variante al P.R.G.C. comunale di Osasco ai sensi dell'art. 17, comma 7, della L.U.R., approvata in data 05/12/1977 n. 56 e s.m.i.

L'ufficio tecnico comunale ha ricevuto incarico da parte dell'Amministrazione Comunale di provvedere alla redazione della stessa, tramite le deliberazioni della Giunta Comunale numeri 8 e 11 del 10/02/2010.

## **PARTE PRIMA DATI SOCIO ECONOMICI E TERRITORIALI**

Il Comune di Osasco è dotato di P.R.G.C. approvato dalla Regione Piemonte con deliberazione della G.R. n. 60-43960 del 20/03/1995.

Successivamente sono state approvate alcune varianti ai sensi del comma 7 dell'articolo 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Negli ultimi anni il Comune di Osasco ha predisposto due varianti strutturali al P.R.G.C., recentemente approvate con deliberazione di Giunta Regionale n. 12-7942 in data 28/12/2007, procedimento avviato nell'anno 2003.

Nel corso dell'anno 2008, sono state redatte ed approvate alcune varianti ex art. 17, comma 7, della L. R. 56/77 e s.m.i., in particolare modo quella relativa all'adeguamento dello strumento urbanistico al D.Lgs. 114/98 e s.m.i. e normativa di attuazione regionale.

- Alla data del 31/12/2009 il Comune di Osasco contava una popolazione di 1130 abitanti, che confermano il seguente trend di crescita: 1971 687 abitanti, 1981 795 abitanti, 1991 884 abitanti, 2001 944 abitanti;
- La superficie territoriale è di 557 ettari totalmente in territorio pianeggiante, con circa il 90% appartenente alla II<sup>a</sup> classe di Capacità d'uso dei suoli.
- Dal punto di vista viario, il centro abitato era attraversato dalla Ex S.S. 589, successivamente bypassato con la realizzazione della circonvallazione. Sono inoltre presenti nel territorio comunale le S.P. 158 e 165;
- È attraversato da due corsi d'acqua principali: il torrente Chisone nella zona nord – nord/est ed il torrente Chiamogna nella zona sud. L'adeguamento del P.R.G.C. al P.A.I. ha previsto la presenza di fasce A, B e C;
- Dal punto di vista sismico il territorio è ricompreso in "zona 2".

## **PARTE SECONDA TIPOLOGIA DELLA VARIANTE E ITER DELLA STESSA**

La variante al Piano Regolatore Comunale che si intende approvare consiste nella modifica delle Norme Tecniche di Attuazione, agli articoli 37, 39 e 43. Non sono previste modifiche alla cartografia.

Gli articoli interessati sono i seguenti:

- Articolo 37 " *area degli insediamenti storici RS*".
- Articolo 39 " *aree residenziali esistenti e di completamento RC (RC1 – RC2 – RC3 – RC4 – RC5 – RC6 – RC7)*".
- Articolo 43 " *aree produttive e terziarie di espansione ADE*".

Le modifiche che si intende apportare a tali articoli sono riferite ad aree o fabbricati ben precisi esistenti sul territorio comunale, senza andare a modificare l'impianto generale dello strumento urbanistico.

Dette modificazioni non rientrano all'interno delle casistiche citate dal comma 4 dell'articolo 17 della L.U.R., e non si tratta pertanto di una variante strutturale al vigente P.R.G.C.

## **PARTE TERZA LE PREVISIONI DI VARIANTE**

La variante in oggetto è coerente con quanto previsto dal Piano Territoriale di Coordinamento e non contrasta con le previsioni di eventuali piani sovracomunali già approvati.

Si relaziona in seguito sulle modifiche proposte, suddividendole per articolo.

### Articolo 37

La lettera h del comma 9 vigente, prevede: "... negli interventi all'interno del centro storico si devono rispettare le seguenti prescrizioni..... h) possibilità di spostare ed integrare le aperture esclusivamente su facciate interne, che non abbiano definiti caratteri architettonici...".

L'Amministrazione Comunale ha ritenuto di poter modificare detta prescrizione concedendo, esclusivamente ai fabbricati che si affacciano su Piazza Resistenza (piazza del municipio), la possibilità di realizzare aperture. Questo anche al fine di poter incentivare il commercio sulla piazza principale del paese.

La commissione urbanistica, nell'esaminare la proposta di variante, ha ritenuto di impedire l'apertura di passi carrai e di condizionare l'intervento alla predisposizione di uno studio di facciata complessivo.

Pertanto in calce all'attuale lettera h) del comma 9, viene aggiunta la seguente frase: **"Per i fabbricati che si affacciano sulla Piazza Resistenza è consentita la realizzazione di nuove aperture con l'esclusione dei passi carrai; in tal caso la realizzazione delle stesse è subordinata alla predisposizione di uno studio complessivo di facciata esteso ad un intorno significativo, dotato di idonea ed esaustiva documentazione fotografica"**.

Nella seguente figura, si individua la facciata interessata con il colore azzurro.

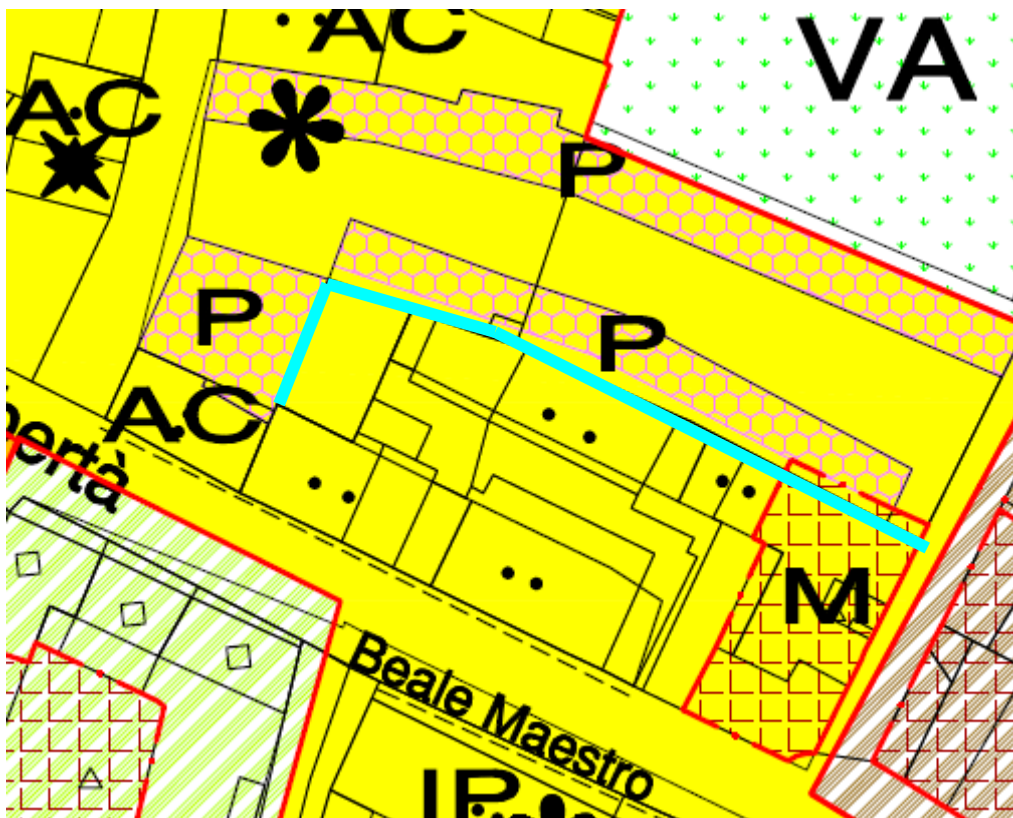


Figura 1 - estratto dell'elaborato 17 al vigente PRGC

Questa modifica è di carattere prettamente puntuale, non interessando l'impianto generale della normativa e pertanto può considerarsi quale variante parziale al PRGC.

## Articolo 39

La modifica normativa proposta è riferita esclusivamente ad una sub area della zona RC2, più precisamente la sub area H. Detta area è attualmente di proprietà del comune di Osasco, in quanto nel precedente PRGC era destinata ad accogliere il nuovo polo scolastico (scuola elementare+materna). In seguito, con la variante strutturale n. 2, l'Amministrazione ha dovuto individuare l'area per l'edificazione del plesso scolastico in una zona adiacente, a causa delle ridotte dimensioni del lotto, che non permettevano il rispetto degli standard previsti dal D.M. 18/12/1975. Contestualmente, la sub area H è stata trasformata in residenziale. Il comune di Osasco intende provvedere all'alienazione dei terreni per poter finanziare il completamento della nuova scuola. Nell'ambito di detta vendita, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di suddividere la sub area in due lotti, in modo da consentire la possibilità di acquisto non solo da parte di imprese di costruzione, ma anche da privati cittadini che intendano farsi una propria abitazione.

Ai sensi del vigente articolo 39 delle N.T.A., nell'area RC2 il PRGC si attua per intervento preventivo, con la superficie minima di una sub area. L'Amministrazione ha rilevato che in caso di vendita di un solo lotto (sono già andate deserte due gare precedenti), l'acquirente si troverebbe di fatto impossibilitato a procedere in quanto mancherebbero tutti i possibili soggetti attuatori. L'ulteriore suddivisione della sub area, renderebbe minima la dimensione dei lotti e aumenterebbe solo le procedure burocratiche.

In considerazione del fatto che la sub area H rimane adiacente alle altre sub aree che sono già state oggetto di PEC – per le quali la progettazione delle opere di urbanizzazione è già stata definita – e che le previsioni di PRGC per la sub area prevedono la realizzazione di un tratto di viabilità (viale Europa) che è già stato progettato preliminarmente dal Comune nell'anno 2006, al fine di realizzare la viabilità per raggiungere il polo scolastico, si è ritenuto di poter eliminare l'obbligo di predisposizione di uno strumento urbanistico esecutivo per la sub area interessata, che potrà essere attivata con intervento diretto.

Il nuovo disposto dell'articolo 39 recita pertanto:

*"...Nell'area RC2, il PRG si attua per intervento preventivo, con la superficie minima indicata nell'elaborato n. 17 e nella relativa tabella di area, ad eccezione della sub-area b, per la quale valgono le indicazioni dell'art. 56 delle presenti Norme **e della sub area h**. Relativamente all'area RC 4/1a si precisa che in sede di attuazione dei richiesti P.d.R. dovranno essere ricercate coerenti soluzioni progettuali. Nelle more della formazione degli strumenti esecutivi saranno possibili interventi di ristrutturazione edilizia semplice..".*

Questa modifica è di carattere prettamente puntuale, non interessando l'impianto generale della normativa e pertanto può considerarsi quale variante parziale al PRGC.

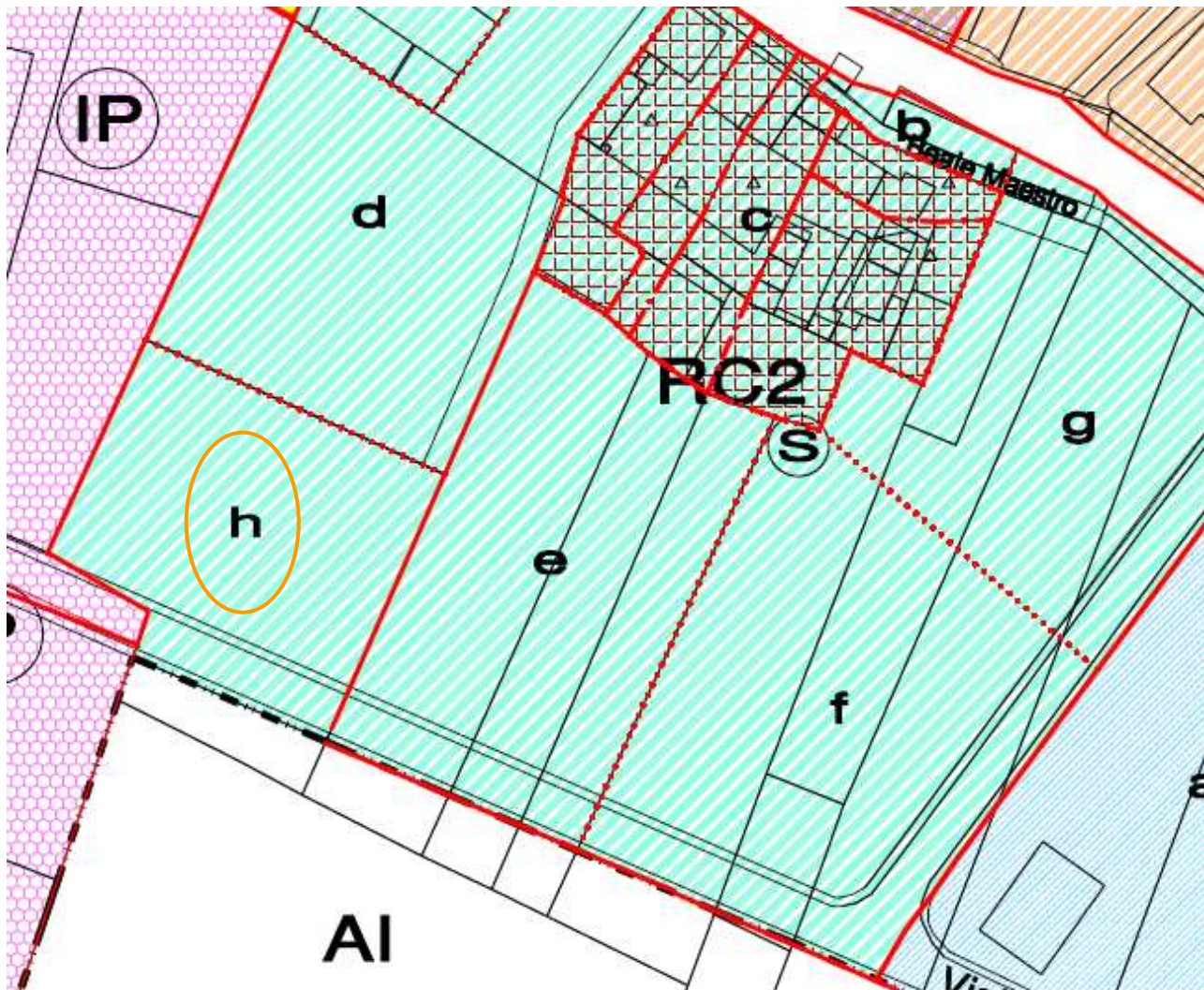


Figura 2 - estratto dell'elaborato 17 al vigente PRGC - in arancione la sub area interessata

### Articolo 43

La modifica normativa proposta per le aree produttive e terziarie ADE va a recepire quanto avviato da parte della precedente Amministrazione Comunale con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 30/07/2007 circa l'applicazione di criteri perequativi sul territorio comunale.

Viene pertanto proposta l'introduzione del principio perequativo in una particolare zona del P.R.G.C., che potrà poi essere esteso successivamente a tutto il territorio comunale attraverso lo strumento della revisione generale.

In calce all'articolo 43 delle N.T.A. viene inserito l'obbligo di devoluzione al Comune, come perequazione urbanistica, di una quota parte dei diritti edificatori. Detta quota è stabilita nel 30% dell'aumento del valore venale delle aree, certificato da perizia asseverata redatta a cura del Comune. L'importo della perequazione sarà determinato dall'Amministrazione Comunale e potrà essere corrisposto attraverso diverse modalità:

- Somma in denaro, pari all'importo dell'aumento di valore venale come sopra richiamato.
- Opere di interesse pubblico sino all'ammontare dell'importo stabilito, la cui qualità ed entità è desunta da un progetto definitivo dell'opera redatto a cura e spese dell'Amministrazione Comunale.
- Cessione di superfici fondiari di valore pari all'importo dovuto.

Si fa comunque rimando alla norma modificata per la lettura integrale del testo proposto. La modifica proposta si applica "... 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". La norma si applica

esclusivamente alle aree individuate dal P.R.G.C. vigente e non sono, attualmente, previsti ampliamenti. Non si ricade pertanto nei casi di cui al 4° comma dell'articolo 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

L'articolo è stato modificato in seguito alla proposta dell'Assessore Geuna in sede di adozione con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 08/03/2010. Nello specifico è stata rimandata l'applicazione della norma alla predisposizione dello strumento urbanistico esecutivo.

#### **PARTE QUARTA GLI ELABORATI PROGETTUALI**

Alla variante parziale in oggetto sono allegati i seguenti elaborati:

- Elaborato A: la presente relazione illustrativa.
- Elaborato B: le norme tecniche di attuazione che sono state modificate.
- NON VI SONO MODIFICHE ALLA VIGENTE CARTOGRAFIA.

#### **PARTE QUINTA COMPATIBILITA' ACUSTICA**

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 22 in data 30/06/2003, l'Amministrazione Comunale di Osasco ha adottato il progetto definitivo di classificazione acustica del territorio comunale ai sensi della L.R. 20/12/2000 n. 52 e s.m.i..

Le opere previste non sono in contrasto con il piano comunale, anche perché non vengono modificate le possibilità insediative e le tipologie di attività consentite rispetto al vigente piano.

#### **PARTE SESTA PROCEDIMENTI DA ATTIVARE E PARERI DA RICHIEDERE**

Le previsioni della presente variante al vigente P.R.G.C. non comportano l'aumento di aree a capacità edificatoria, ma bensì riguardano aree già individuate dallo strumento urbanistico. Pertanto, non è necessario provvedere con l'attivazione di ulteriori procedimenti o di richieste di parere, nello specifico:

1. non prevedendo l'inserimento in zona edificabile di nuove aree in precedenza agricole, non si rende necessario ottenere il parere preventivo reso in quanto trattasi di territorio classificato sismico;
2. per la medesima motivazione, non è necessaria la redazione di una relazione geologica;
3. dal punto di vista ambientale si ritiene di ricadere all'interno dei casi di esclusione previsti dalla D.G.R. 09/06/2008 n. 12-8931 in quanto la presente variante:
  - 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.