

COMUNE DI OSASIO



Provincia di Torino

**VARIANTE STRUTTURALE AL VIGENTE
P.R.G.C.**

Linee strategiche di azione

RAGGRUPPAMENTO TEMPORANEAMENTE ASSOCIATO

Studio Associato IN.AR. di Ruffino e C.

Dott. Gianfranco Gardenghi – Geologo

Via Moncenisio 11, 10048 Vinovo (TO)

Tel. 011.965.25.07

1 PREMESSA

Il Comune di Osasio è dotato di P.R.G.C. approvato dalla regione Piemonte con D.G.R. n° 118-14531 del 23/03/1981. Dal 1981 si sono succedute una serie di varianti di cui la variante n° 4, approvata con D.G.R. n° 9-4673 del 3/12/2001, è l'ultima che ha previsto una revisione generale del piano urbanistico comunale con un aggiornamento della situazione demografica del paese, dei servizi e delle infrastrutture.

Dal 2001 lo strumento urbanistico comunale ha subito alcune modifiche di tipo puntuale con l'obiettivo di rispondere alle esigenze più immediate sia in ambito normativo, attraverso chiarimenti interpretativi delle NTA, sia in ambito cartografico, con alcune modifiche inerenti la viabilità, sia ancora dal punto di vista insediativo, con potenziamenti delle aree produttive e residenziali. Le variazioni apportate hanno dato una risposta immediata ad esigenze puntuali ma, col tempo, hanno generato problematiche al sistema pianificatorio considerato nel suo insieme.

In questo contesto urbanistico è importante segnalare il recente ricorso in via giurisdizionale al Consiglio di Stato in favore del Comune di Osasio per l'annullamento della sentenza pronunciata dal TAR che ha annullato la deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 16/10/2007 "Adozione della Variante parziale a vigente P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i." ed ogni altro atto presupposto, preparatorio e conseguente. Dal punto di vista operativo e amministrativo, tale provvedimento genera, ad oggi, una situazione di incertezza in ambito normativo, situazione che si risolverà non appena sarà disponibile la sentenza conclusiva.

La situazione urbanistica descritta si inserisce in un contesto politico-amministrativo in fase di evoluzione; nel mese di marzo sono previste, infatti, le elezioni amministrative con le quali si realizzerà un rinnovo delle cariche governative del territorio comunale.

L'intenzione dell'Amministrazione Comunale ora è quella di procedere con la redazione di una Variante Strutturale ex L.R. 01/2007 al fine di provvedere agli adeguamenti obbligatori (alle norme del PAI e alla normativa in materia di programmazione commerciale) e al fine di rispondere ad ulteriori esigenze puntuali emerse, essenzialmente, in ambito residenziale e produttivo.

In tale contesto normativo ed amministrativo si ritiene che la redazione di una variante strutturale al vigente P.R.G.C. ex L.R. 01/2007 (che per sua natura si propone di istruire singoli tematismi non riguardanti l'intero territorio comunale e che non modificano l'impianto strutturale dello strumento) sia efficace ed efficiente ad una corretta azione pianificatrice solamente qualora venga contestualizzata in una strategia di pianificazione più ampia, che si basi su una conoscenza ad ampio raggio del territorio e che definisca gli obiettivi che si desiderano perseguire nel medio/lungo periodo, in modo tale che anche interventi puntuali non rimangano fini a se stessi ma contribuiscano, come elementi essenziali, all'attuazione di un organico progetto unitario per il governo del territorio.

Il presente documento si ripropone di porre le basi per la definizione di una strategia da perseguire nell'ambito del sistema pianificatorio del Comune di Osasio e di impostare, quindi, la redazione di una Variante Strutturale che contribuisca al perseguimento di obiettivi a lungo termine.

2 PRINCIPI GUIDA

Si elencano di seguito i principi guida utili alla redazione delle linee strategiche per il governo del territorio.

- Mantenimento e rafforzamento dell'identità documentale del centro urbano in termini di paesaggio urbano legato alla propria storia.
- Crescita ordinata delle aree di trasformazione urbana evitando interventi sparsi sul territorio e mettendo a sistema connessioni e cuciture di episodi e frammenti insediativi esistenti.
- Graduale ed organico sviluppo urbano della città in base a programmi attuativi circoscritti ad ambiti territoriali nei quali siano presenti od assicurate efficienti infrastrutture di rete e servizi adeguati.
- Efficienza delle reti tecnologiche infrastrutturali.
- Rafforzamento e sviluppo delle aree rurali in termini di consolidamento e diversificazione delle attività svolte.
- Razionalizzazione del sistema viabile finalizzata ad una mobilità sicura per le diverse categorie di utenti (pedoni, ciclisti, automobilisti, diversamente abili).
- Diffusione della cultura dell'operare in termini di sviluppo ambientale sostenibile.
- Pianificazione strategica orientata allo sviluppo del marketing territoriale allo scopo di incrementare l'attrattività e la competitività del Comune.
- Ricorso a forme di pubblicità, avvisi, bandi di gara finalizzati a valutare l'interesse all'investimento di capitali privati attraverso procedure di partenariato pubblico/privato per la realizzazione di servizi d'interesse collettivo nell'ambito delle offerte socio-ludico-ricreative-sportive-enoagroalimentari.
- Applicazione della perequazione urbanistica mediante modelli operativi di compensazione, di trasferimento e premialità di diritti edificatori.
- Massima attenzione alla qualità del paesaggio urbano ed extraurbano.

- Integrazione tra le aree agricole ed i margini urbani con soluzioni morfologiche non impattanti.
- Qualificazione della “macchina amministrativa”, principale regista e promotrice delle strategie del governo del territorio.

3 TRASPOSIZIONE DEI PRINCIPI GUIDA SUL PIANO OPERATIVO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO: OBIETTIVI STRATEGICI E CENNI DI AZIONI OPERATIVE

3.1. Infrastrutture di rete

Il P.R.G.C., a seguito di puntuali e dettagliate verifiche sulle caratteristiche tecniche delle infrastrutture di rete (distribuzione idrica, canalizzazioni gas, pubblica illuminazione, smaltimento dei rifiuti liquidi, regimazione delle acque bianche, ecc.) in relazione alla loro estensione, ai dimensionamenti, ai materiali utilizzati, all'efficienza ed alla capacità residua di utilizzo, dovrà fornire indicazioni sugli interventi necessari per la riorganizzazione, il potenziamento e la riqualificazione delle reti esistenti e le istruzioni per le loro eventuali estensioni in rapporto allo sviluppo urbano di nuovo impianto.

In riferimento alle opere di urbanizzazione primaria ed in particolare alle **reti per lo smaltimento dei rifiuti liquidi**, il rilascio di qualsiasi provvedimento legittimante la costruzione di singoli fabbricati od insediamenti più complessi, deve essere tassativamente subordinato:

- alla verifica della funzionalità, efficienza e capacità residua delle reti presenti nel caso di fabbricato/i sito/i in area urbanizzata;
- allo studio progettuale di dettaglio delle opere di urbanizzazione primaria e loro sicura esecuzione nel caso di insediamenti in aree di nuovo impianto.

E' quanto mai utile il deposito, presso gli uffici tecnici del Comune, delle cartografie planimetriche attestanti lo sviluppo e le caratteristiche tecniche delle infrastrutture di rete; la documentazione progettuale allegata alle istanze rivolte all'Amministrazione pubblica per l'ottenimento del titolo abilitativo (SUE, P.C., D.I.A.) degli interventi edificatori, deve riportare gli estratti estrapolati dalle tavole cartografiche redatte dagli Enti preposti (SMAT, ENEL, ITALGAS, ecc.), depositate in copia presso la stessa amministrazione.

3.2. Viabilità

Il territorio di Osasio è attraversato dalla Strada Provinciale di Virle (SP 138); su questa strada si innestano le due strade comunali che conducono al centro del paese (Via Torino e Via Peschiere).

Il tratto di strada extraurbana della SP 138 che interessa il territorio di Osasio non è caratterizzato da traffico rilevante ma piuttosto da traffico ad elevata velocità che compromette la sicurezza per chi entra od esce dal paese.

In corrispondenza dell'innesto di Via Torino con la Strada Provinciale di Virle è situato il cimitero, all'interno del quale vi è la Cappella quattrocentesca della Madonna dei sette Valori; l'ingresso al cimitero avviene direttamente dalla strada provinciale.

Si rende necessario quindi pervenire ad una sistemazione della viabilità che, da un lato, garantisca l'incolumità dell'utente che la percorre e compie le manovre di accesso e, dall'altro, fornisca l'esatta e piacevole percezione di porta di ingresso al paese; contestualmente e ben integrato nella sistemazione viabile, si rende opportuno inserire un'area destinata a sagrato del cimitero.

3.3. Centro Storico

Si ritiene essenziale favorire una crescita identitaria e di qualità architettonica del centro storico ed urbano del paese attraverso una politica di valorizzazione della “Città Pubblica” e delle attività ivi insediate al servizio delle persone e della residenza attraverso:

- a) la perimetrazione del nucleo storico del paese, caratterizzato prevalentemente da immobili con tipologia edilizia a cortina d’impianto rurale originario e caratterizzato da costruzioni accessorie affacciantesi sui cortili interni; tali insediamenti dovranno essere tutelati per il loro valore documentario di una identità storico-ambientale;
- b) l’adeguamento della normativa comunale con la predisposizione di linee guida concernenti le destinazioni d’uso ed i tipi di intervento ammessi per ogni fabbricato, i colori dei fronti pubblici, le esteriorità degli esercizi commerciali, l’arredo urbano, la sicurezza dei luoghi, la destinazione preferenziale dei piani terreni su fronte pubblico ad attività di interesse collettivo (esercizi commerciali classici, artigianato di servizio alle funzioni locali, cura della persona, somministrazione di bevande, ristorazione, cultura, ritrovi, ecc.);
- c) il ricorso agli strumenti di valorizzazione del tessuto commerciale urbano e di riqualificazione dei “luoghi del commercio” promossi dalla Regione Piemonte anche allo scopo di attingere alle contribuzioni economiche regionali.

3.4. Area urbana esterna al centro storico

Nelle aree urbanizzate esistenti, esterne al centro storico, è necessario definire azioni finalizzate:

- a) al riordino, alla qualificazione formale e funzionale, al rafforzamento della struttura urbana e alla dotazione di servizi e attrezzature;
- b) ad impedire la dispersione indifferenziata degli insediamenti sul territorio ed a privilegiare la riqualificazione fisica e funzionale del sistema insediativo mediante il recupero delle forme di degrado e l'integrazione dei servizi;
- c) a garantire la qualità architettonica degli interventi interni all'edificato;
- d) a tutelare e valorizzare le aree agricole che si incuneano nel sistema insediativo e che rivestono particolare importanza per gli equilibri ecologici degli ambiti interessati e quali elementi di connessione del territorio (reti ecologiche);
- e) ad integrare aree insediative di diversa tipologia (residenziale consolidata e produttiva esistente, centro storico e residenziale di completamento, insediamenti agricoli e residenziale) attraverso l'inserimento di elementi fisici naturali (es. cinture verdi, corridoi ecologici di connessione), con l'utilizzo di tecnologie (es. riqualificazione acustica), mediante apposita normativa sulla qualità architettonica e requisiti igienico-sanitari degli edifici;
- f) ad applicare in modo diffuso la perequazione urbanistica mediante modelli operativi di compensazione, di trasferimento e premialità di diritti edificatori.

3.5. Sviluppo dell'agricoltura

Il territorio di Osasio è vocato allo sviluppo dell'agricoltura; circa il 78% del suolo è ascrivibile alla classe II di capacità d'uso e circa l'1% alla classe I.

Le attività agricole presenti sul territorio sono attive.

Il Comune di Osasio fa parte dell'associazione sovracomunale Agenda 21 avente lo scopo di promuovere programmi di sviluppo economico e sociale basato sulla conversione in senso sostenibile dell'agricoltura.

Si ritiene quindi che sia importante provvedere a:

- a) garantire la permanenza ed il potenziamento delle attività agricole esistenti;
- b) valorizzare i prodotti agroalimentari ed i caratteri dell'ambiente e del paesaggio;
- c) limitare le trasformazioni dell'uso del suolo agricolo che comportano impermeabilizzazione, erosione e perdita di fertilità;
- d) valorizzare le capacità produttive;
- e) consentire uno sviluppo sinergico delle attività turistiche con le attività agricole potenziando il turismo rurale, l'agriturismo, la vendita di prodotti tipici dell'azienda, anche attraverso la realizzazione, da parte degli imprenditori agricoli professionali, di adeguate attrezzature e servizi; valorizzare e qualificare le risorse turistiche in maniera integrata per concorrere al mantenimento e alla creazione di nuove opportunità occupazionali favorendo la diversificazione dell'economia rurale attraverso: l'infrastrutturazione di itinerari escursionistici fruibili a piedi, cavallo, bicicletta, la creazione e qualificazione di una rete di servizi al turista organizzati secondo un approccio integrato e volto a sviluppare forme di commercializzazione innovativi., ecc.

3.6. Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica

La pianificazione territoriale deve essere “sostenibile” prevedendo azioni di trasformazione che integrino in modo equilibrato, senza pregiudicarsi a vicenda, le componenti che contribuiscono al processo di crescita: ambientale, economica e sociale.

Gli assi di intervento strategici sono i seguenti:

- a) ridurre i consumi energetici;
- b) incrementare la produttività economica orientando gli schemi di consumo e produzione ai principi della sostenibilità;
- c) utilizzare le risorse naturali in modo sostenibile.

Si rende pertanto opportuno:

- definire obbligatoriamente il quadro del dissesto a livello comunale in adeguamento al PAI secondo le procedure in vigore per garantire che le scelte da attuare anche attraverso strumenti concertativi o di programmazione negoziata, siano coerenti e compatibili (es. area di nuovo impianto artigianale in frazione Balbo);
- ricorrere a soluzioni insediative capaci di contenere le immissioni inquinanti in atmosfera ed alla diffusione di progetti orientati all'introduzione di energie rinnovabili;
- applicare sistematicamente le regole ecologiche mediante l'applicazione di indici ambientali: permeabilità dei terreni, coperture vegetali (arboree ed arbustive) pubbliche e private, superfici verdi pensili e su terrapieno, regimazione delle acque bianche attraverso canali scolatori a cielo libero, ecc.;
- utilizzare forme incentivanti quali la defiscalizzazione di oneri, diritti edificatori premiali, contribuzioni di varia provenienza pubblico-privata, ecc, come moneta di scambio per favorire e promuovere interventi di risanamento energetico delle preesistenze, l'uso di materiali ecocompatibili, l'utilizzo di energie rinnovabili, la riduzione dei consumi idrici, l'insediamento di esercizi attrattivi di pubblico;
- pervenire alla definizione di un sistema di monitoraggio, snello e semplice, al fine di misurare l'efficacia degli obiettivi assunti al fine di proporre eventuali azioni correttive in corso d'opera.

3.7. Pericolosità geomorfologica ed idoneità all'utilizzazione urbanistica

Con l'ultima e più recente Variante al Piano Regolatore Generale il territorio comunale ricade, per la sua quasi totalità, nella Classe II (e sue sottoclassi IIA e IIB) di pericolosità geomorfologica ed idoneità all'utilizzazione urbanistica di cui alla Circolare P.G.R. 8 maggio 1996, n. 7/LAP ed alla sua Nota Tecnica Esplicativa.

Alla sottoclasse a1 della Classe III sono invece ascritte le fasce di rispetto e settori di competenza del Torrente Oitana, del Rio Vuotasacco, della Gora del Molino (10 m dalle sponde) e della Bealera di Osasio (5 m dalle sponde), mentre alla sottoclasse a2 vengono riferite le zone di rispetto del pozzo per uso potabile pubblico.

Alla severa sottoclasse IIIb4 della Classe III di pericolosità geomorfologica appartiene infine un'area del settore settentrionale della Frazione Balbo.

Le indicazioni programmatiche prevedono:

- la verifica e l'approfondimento delle condizioni per il mantenimento della Classe II laddove già applicata, finalizzati soprattutto alla redazione di dettagliate NTA di carattere geologico-tecnico per la gestione degli interventi sul territorio;
- il sostanziale mantenimento delle fasce di rispetto, e relative prescrizioni, del reticolato idrografico;
- il recepimento del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) nelle indicazioni contenute nella Tavola 173120 Lemina 02 Sez_I e l'adeguamento dello strumento urbanistico anche ai sensi della recente DGR n. 2-11830 del 28 luglio 2009.

3.8. LA PROCEDURA PER L'ATTUAZIONE

Sulla base di quanto è stato rilevato nel Comune di Osasio in materia di pianificazione territoriale, si intende procedere con le seguenti modalità:

- I. Redazione di una **Variante Strutturale ex L.R. 01/2007** al vigente P.R.G.C che consente di rispondere in modo relativamente veloce alle seguenti necessità:
 - a) recepimento del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) nelle indicazioni contenute nella Tavola 173120 Lemina 02 Sez_I e l'adeguamento dello strumento urbanistico anche ai sensi della recente DGR n. 2-11830 del 28 luglio 2009;
 - b) adeguamento alle normative vigenti in materia di commercio al dettaglio in sede fissa previa redazione ed adozione dei criteri comunali in materia di programmazione commerciale;
 - c) applicazione della perequazione urbanistica per le aree residenziali di completamento e le aree produttive di nuova edificazione;
 - d) valutazione della capacità residua di insediamento del Piano ed eventuale individuazione di aree di espansione;
 - e) sistemazione della viabilità in corrispondenza delle due porte di ingresso al Paese site sulla SP 138;
 - f) eventuali altre modifiche puntuali finalizzate a:
 - risolvere problemi interpretativi delle norme specifiche di attuazione;
 - recepire quanto riportato nel programma Agenda 21 in merito al consumo di terreno agricolo per l'installazione di impianti fotovoltaici e di altri impianti per la produzione di energia da fonte rinnovabile;
 - normare la realizzazione di bassi fabbricati destinati ad uso agricolo.

- II. Redazione del **Regolamento Edilizio comunale** sulla base dell'adattamento al Regolamento Edilizio "tipo" regionale e dell'**Allegato Energia** sulla base del documento tipo predisposto dalla Provincia di Torino ed attualmente in fase di revisione in seguito delle modifiche normative emanate durante l'estate 2009.

- III. Impostazione di un **Piano Strategico** con l'obiettivo di redigere una Revisione al vigente P.R.G.C. sulla base della normativa regionale che sarà in vigore (sia essa la L.R. 56/77 o la nuova legge urbanistica).

Si allega tavola di P.R.G.C. con l'individuazione puntuale delle aree oggetto di richiesta di variante (cambio di destinazione d'uso o di indici edificatori) da parte dei cittadini.

Vinovo, 01/03/2010

Arch. Ezio Ruffino