

Comune di Grugliasco (Torino)

Verbale di deliberazione della Giunta Comunale n. 71 del 07/04/2014 - Settore Urbanistica - Sezione Urbanistica - P.E.E.P. approvazione variante relativa all'area Tn14 "Il Borgo".

Premesso che:

Nell'ambito del Piano Regolatore Generale è stata programmata l'area di intervento n° 38 "Il Borgo" relativa all'individuazione di un ambito di espansione residenziale da attuarsi attraverso la formazione di un Piano Esecutivo di iniziativa pubblica.

Per l'attuazione della suddetta area è stato predisposto il Piano Particolareggiato denominato "Il Borgo" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 7 del 28 febbraio 2005. Nell'ambito del suddetto Piano Particolareggiato sono stati individuati gli interventi di edilizia libera e quelli di edilizia residenziale pubblica da inserirsi nel Piano di Edilizia Economico Popolare (PEEP) nel rispetto delle quantità programmate con il PRG.

Gli interventi che il Piano Particolareggiato ha destinato all'edilizia residenziale pubblica sono stati recepiti nel PEEP con specifica variante integrativa allo stesso, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 8 del 28 febbraio 2005, andando a costituire l'area Tn14 " Il Borgo" suddivisa in due ambiti denominati rispettivamente ambito "A" ed ambito "B".

Relativamente all'area Tn14 sono state perfezionate n° 2 varianti approvate rispettivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n° 67 del 18 giugno 2008 (riguardante l'ambito "A") e con deliberazione del Consiglio Comunale n° 35 del 21 aprile 2009 (riguardante l'ambito "B").

Ad oggi risultano completamente attuati i lotti relativi all'edilizia residenziale pubblica dell'ambito "A" mentre relativamente all'ambito "B" sono stati ultimati tutti i lotti fatta eccezione per il lotto B1 i cui lavori, sospesi in conseguenza delle problematiche economiche che hanno interessato l'impresa attuatrice, sono stati recentemente ripresi a cura della nuova impresa subentrata.

Le Norme Tecniche di Attuazione del PEEP vigente prescrivono, tra l'altro, che al primo piano fuori terra degli edifici realizzati nei lotti A2, B1 e B2, nelle parti prospettanti l'area pubblica, sono ammesse esclusivamente le destinazioni d'uso CD5 (studi professionali; uffici direzionali: bancari, assicurativi, agenzie varie), CD7 (sedi di associazioni varie; scuole private; sedi per attività culturali private; attrezzature private per lo sport e il tempo libero con esclusione di sale giochi e locali per il pubblico spettacolo) e artigianato di servizio alla residenza, nei limiti delle superfici riportate nella scheda, mentre nelle parti prospettanti le aree private è consentita anche la destinazione d'uso RE1 (residenziale).

I soggetti attuatori degli interventi hanno evidenziato difficoltà nell'individuare operatori interessati ad acquistare i locali a destinazione non residenziale, previsti in conformità alle norme di cui al punto precedente, ed hanno chiesto di poter trasformare i suddetti locali in residenza.

L'Amministrazione Comunale ha ritenuto di accogliere la suddetta richiesta, ritenendo che in mancanza di acquirenti per la destinazione terziaria/artigianale attualmente prevista, i locali sarebbero destinati a rimanere inutilizzati e con il tempo, causa di possibile degrado, ed in tal senso con D.G.C. n. 287 del 11.12.2013 è stato adottato il progetto della variante al P.E.E.P. vigente, finalizzata a consentire la destinazione residenziale dei locali previsti al piano terra (primo fuori terra) dei lotti A2, B1 e B2 dell'area Tn14 "il Borgo", costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa;
- elaborato 02 – Norme Tecniche di Attuazione.

Gli atti relativi all'adozione del progetto di variante sono stati resi pubblici ai sensi di legge con le seguenti modalità:

- deposito degli atti in libera visione per 30 giorni consecutivi, precisamente dal 24.12.2013 al 22.01.2014;

- affissione all'albo pretorio e pubblicazione sul sito informatico del Comune di Grugliasco, dell'avviso di deposito e degli atti in libera visione, contenente la comunicazione che entro i 30 giorni successivi al deposito, pertanto entro il 21.02.2014, chiunque poteva presentare osservazioni nel pubblico interesse.

Sulla variante in questione è pervenuta un'osservazione presentata dall'Impresa Ferreri Costruzioni s.r.l., in data 19 febbraio 2014, prot. n° 5427, con la quale, in riferimento alle due unità residenziali che si intende realizzare al piano terra del lotto B1 del PEEP, in luogo della destinazione direzionale attualmente prevista, si chiede di non applicare la norma che prevede l'obbligo della realizzazione di due posti auto per gli alloggi oltre i 50 mq di Sun, mantenendo pertanto inalterato il numero dei posti auto previsti dal permesso di costruire a suo tempo rilasciato.

L'Amministrazione Comunale intende accogliere l'osservazione presentata in considerazione del fatto che, nel caso specifico, la norma sarebbe di difficile attuazione. Infatti gli interrati degli edifici oggetto della variante risultano completamente realizzati e sarebbe pertanto insostenibile un progetto di ampliamento finalizzato alla realizzazione dei due posti auto aggiuntivi necessari. Conseguentemente è stato modificato l'elaborato 02 - "Norme Tecniche di Attuazione" della variante inserendo nelle schede relative ai lotti A2, B1 e B2 la seguente precisazione: "*L'obbligo della realizzazione di due posti auto per gli alloggi con Sun superiore a 50 mq. non si applica nel caso di trasformazione in residenziale dei locali a diversa destinazione già previsti al piano terra con il permesso di costruire originario.*"

Tutto ciò premesso:

Visto il Piano per l'Edilizia Economica Popolare vigente;

Visto il progetto di variante al Piano per l'Edilizia Economica Popolare predisposto dai Tecnici incaricati;

Visto l'art. 41 della Legge Regionale n° 56/1977 e s.m.i.

Visto il D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267;

si propone affinché la Giunta Comunale

Deliberi

- di dare atto che alla Variante al P.E.E.P. adottata con deliberazione della Giunta Comunale n° 287 del 11.12.2013 è stata presentata un'osservazione, contenuta nel fascicolo "*Osservazioni e Controdeduzioni alle Osservazioni relative alla Variante al P.E.E.P. adottata con D.G.C. n° 287 del 11.12.2013*" (*allegato 1*);

- di approvare la controdeduzione all'osservazione di cui al precedente punto, come formulata nel fascicolo "*Osservazioni e Controdeduzioni alle Osservazioni relative alla Variante al P.E.E.P. adottata con D.G.C. n° 287 del 11.12.2013*" allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale (*allegato 1*);

Successivamente,

visto l'esito della votazione di cui sopra,

si propone affinché la Giunta Comunale

Deliberi

- di approvare, ai sensi degli artt. 40 e 41 della legge regionale 05/12/1977, n. 56 e s.m.i., la variante al P.E.E.P. costituita dai seguenti elaborati che, con le modifiche conseguenti all'accoglimento dell'osservazione presentata, vengono allegati a far parte integrante della presente deliberazione:

Relazione illustrativa (*allegato 2*),

elaborato 02 – Norme Tecniche di Attuazione (*allegato 3*);

...omissis...

- di dare atto che il presente provvedimento non comporta aggravio di spesa a carico del bilancio comunale.

...omissis...

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione di cui sopra;

...omissis...

DELIBERA

Di approvare la proposta di deliberazione come trascritta.