# Regolamento Urbanistico del Comune di Grosseto

## Articolo 99 - comma 7 e articolo 74 - comma 15 delle NTA del Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 48/2014 - adeguamento parziale dell'articolato normativo ai sensi degli artt. 21 octies e 21 nonies della legge 241/90 e smi

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

**Premessa**

Il Comune di Grosseto ha adottato il Regolamento Urbanistico con D.C.C. nn. 72/2011 e 76/2011, pubblicato sul BURT n. 17/2011, atti ed elaborati sono disponibili sul sito internet del comunale completi di allegati.

Cronologicamente:

- con D.C.C. n. 1 del 15/01/2013 sono state esaminate e controdedotte le osservazioni pervenute al R.U. adottato;
- con D.C.C. n. 48 del 27/05/2013 è stato approvato il Regolamento Urbanistico, comprensivo dell'art. 99 delle NTA di RU avente ad oggetto gli "Edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale", nonché dell'art. 74, comma 15 disciplinante gli interventi edilizi nel contesto pinetato di Marina di Grosseto;

**Oggetto della proposta di deliberazione consiliare**

La proposta si articola su due diverse norme presenti nel R.U. ed oggetto di correzione, a salvaguardia dell'Amministrazione che agisce in sede di autotutela amministrativa, ricorrendone il presupposto, ai sensi dell'art. 21 octies della Legge 241/90 e smi che, al comma 1, dichiara tra gli altri annullabile il provvedimento amministrativo laddove si rileva un conflitto del medesimo con norme di ordine superiore, consentendo la rettifica d'ufficio quando sussistono le ragioni di interesse pubblico disciplinate dal successivo art. 21 nonies – comma1.

**Descrizione delle modifiche proposte**

**1)** In fase di controdeduzione, in esito all'accoglimento di alcune osservazioni presentate, risulta che l'art. 99 delle NTA di RU è stato integrato con il comma 7, che puntualmente prevede:
*"In caso di cessazione o trasferimento delle attività esistenti di media e grande distribuzione di vendita, è prescritto il riuso del patrimonio edilizio liberato per attività commerciali di vicinato nel limite del 30% del volume riconvertito in sul secondo le modalità definite all'art. 171, comma 2; il rimanente 70% potrà essere destinato a residenza, attività direzionali, attività artigianali e servizi. Il tutto da attuarsi mediante piano attuativo. In ogni caso non è consentito l'insediamento di nuove attività commerciali di media e grande distribuzione. È fatto salvo il subingresso nelle attività esistenti".*
Sempre in fase di controdeduzione, in esito all'accoglimento di alcune osservazioni presentate, risulta che l'art. 99 delle NTA di RU è stato integrato con il comma 7, che puntualmente prevede all' art. 74 "T*essuto consolidato* ", l'introduzione ex novo del comma 15, che puntualmente prevede:
*"Per le aree residenziali sorte nel contesto pinetato, individuate negli elaborati progettuali PR_02, PR_03, sono ammessi unicamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia R3, senza quindi la sostituzione degli edifici originali, dei quali dovranno essere mantenuti i caratteri morfologici."*

E' stato verificato, con riferimento all'art. 99, che nell'attuale stesura delle norme del Regolamento Urbanistico non esistono riferimenti specifici puntuali ai centri commerciali, e che, pertanto, l'articolo 99 stesso risulta altresì applicabile a tali edifici. La norma è stata elaborata per le attività di media e grande distribuzione presenti al di fuori di tali contenitori, al fine di favorirne il trasferimento, in quanto poli attrattori di traffico, in zone periferiche della città oltre che per i centri commerciali esistenti nell'ambito di una chiusura completa totale degli stessi;

La normativa commerciale regionale LRT 28/2005 e DPGRT 15R/2009 prevede che l'apertura di un centro commerciale sia autorizzata in modo unitario, per l'intera superficie di vendita, che tale autorizzazione abilita alla realizzazione complessiva del centro, ne stabilisce la superficie di vendita e ha valore di consenso alla sua realizzazione complessiva, valutata in maniera unitaria;

Inoltre, l'incoerenza dell'applicazione ai centri commerciali del comma 7 dell'art. 99, anche in considerazione della evoluzione generale del quadro normativo nazionale e regionale vigente in ambito commerciale, improntato ad un'ampia liberalizzazione dell'attività in questione, hanno fatto pertanto che, nel caso dei centri commerciali, non possano avere applicazione le considerazioni sopra esposte, altrimenti illogiche, e che, qualora si verifichi la cessazione o il trasferimento delle attività commerciali, ne debba risultare comunque possibile l'apertura di una nuova.
E' stato ritenuto opportuno proporre di procedere, in via di autotutela amministrativa, ad un adeguamento normativo, mediante la cancellazione del comma 7 dell'art. 99 sopra citato, dando atto

che risulta in fase di definizione una variante alle NTA di RU che contiene anche un aggiornamento organico delle scelte pianificatorie in materia commerciale;

**2)** E' stato verificato poi, con riferimento all'art. 74, che il comma 15 è stato aggiunto con l'intendimento che lo stesso avrebbe dovuto costituire, secondo quanto puntualmente controdedotto, una riproposizione di quanto già contenuto nel Piano Strutturale, art. 102 – U.T.O.E. n. 2 "Marina di Grosseto", invece la formulazione testuale del R.U. è risultata, non volutamente, più restrittiva.

Anche in questo caso è stato ritenuto opportuno proporre di procedere, in via di autotutela amministrativa, ad un adeguamento normativo con sostituzione di quanto previsto dal R.U. con il dettato normativo del P.S.
Pertanto si propone l'art. 74, comma 15, nella seguente stesura: "*Per le aree residenziali sorte nel contesto pinetato, individuate negli elaborati progettuali PR_02 e PR_03, sono ammessi unicamente interventi di ristrutturazione edilizia, così come definita dalla normativa nazionale e regionale vigente, senza sostituzione degli edifici originari, di cui dovranno essere mantenuti i caratteri morfologici".*

Si precisa che gli adeguamenti normativi apportati a correzione delle NTA non hanno rilevanza sulla procedura di VAS e, comunque, non introducono elementi innovativi nel Regolamento Urbanistico in riferimento al dimensionamento.