



PROPOSTA di DELIBERAZIONE Consiglio Comunale

Numero	Del	Ufficio Proponente
2015/9848	23/10/2015	GESTIONE DEL TERRITORIO SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA

OGGETTO:

Articolo 99 - comma 7 e articolo 74 - comma 15 delle NTA del Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 48/2013 - adeguamento parziale dell'articolato normativo ai sensi degli artt. 21 octies e 21 nonies della legge 241/90 e smi

Premesso che:

- 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, disponibili sul sito internet del comunale completi di allegati;
- 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;

Considerato che, 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



Città di Grosseto

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”.

- l'art. 74 *”tessuto consolidato “*, comma 15 è stato introdotto ex novo e 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.”

Verificato che, con riferimento all'art. 99, 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;

Ribadito che 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;

Rilevato che 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;

Rilevata 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;



Città di Grosseto

Ritenuto pertanto che, nel caso dei centri commerciali, non valgano le considerazioni sopra esposte, altrimenti illogiche, e che, qualora si verifichi la cessazione o il trasferimento delle attività commerciali, debba risultare comunque possibile l'apertura di una nuova;

Ritenuto opportuno procedere, in via di autotutela amministrativa, ad un adeguamento normativo, mediante cancellazione del comma 7 dell'art. 99 sopra citato, dando atto che risulta in fase di definizione una variante alle NTA di RU contenente anche un aggiornamento organico delle scelte pianificatorie in materia commerciale;

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”;

Considerato che la formulazione testuale del R.U. risulta più restrittiva;

Ritenuto opportuno procedere in via di autotutela amministrativa ad una sostituzione di quanto previsto dal R.U. con il dettato normativo del P.S.;

Dato atto pertanto che l'art. 74, comma 15 sarà il seguente: *“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”*;

Visto l'art. 21 octies della Legge 241/90 e s.m.i. che al comma 1 dichiara tra gli altri annullabile il provvedimento amministrativo laddove si rileva un conflitto del medesimo con norme di ordine



Città di Grosseto

superiore consentendo la rettifica d'ufficio quando sussistono le ragioni di interesse pubblico disciplinate dal successivo art. 21 nonies – comma 1;

Dato atto 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;

Dato atto

- che la proposta della presente deliberazione è stata esaminata dalla Giunta Comunale;
- che la proposta di deliberazione, in osservanza del dettato normativo del D.Lgs 33/2013, art. 39, c. 1, lettera b), è stata pubblicata sull'apposito sito internet del Comune;

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 365 del 13.10.2015 pubblicata sul sito comunale "Amministrazione Trasparente" ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 33/2013, con la quale la Giunta Comunale ha preso atto della presente proposta di deliberazione consiliare;

Visto il parere di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000, non avendo l'atto rilevanza contabile, che si allega per farne parte integrante e sostanziale;

DELIBERA

- 1) di approvare in via di autotutela amministrativa, per le motivazioni espresse in narrativa
 - la cancellazione del comma 7 dell'art. 99 delle NTA di RU;
 - la sostituzione integrale del comma 15, art. 74, del RU, approvato con D.C.C. n. 48/2013, con il dettato normativo, indicato testualmente in narrativa;
- 2) di dare mandato al Servizio Pianificazione Urbanistica di trasmettere il presente provvedimento a Regione e Provincia, nonché ai servizi comunali interessati;
- 3) di dare altresì mandato al Servizio Pianificazione Urbanistica di pubblicare sul sito istituzionale l'avviso della presente deliberazione;



Città di Grosseto

4) di dichiarare l'immediata eseguibilità della presente deliberazione ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000.