

COMUNE DI ORBETELLO

Provincia di Grosseto
Piazza del Plebiscito, 1 – 58015 – Orbetello (GR)

Tel. 0564 861111
Fax 0564 860648

C.F. 82001470531
P.I. 00105110530

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

Sessione straordinaria – Seduta pubblica di prima convocazione

N. 71 DEL 28-10-2014

ORIGINALE

OGGETTO: VARIANTE AGLI ARTT. 31 E 44 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO IN RELAZIONE ALLA DISCIPLINA DI PENSILINE, LOGGE E PORTICATI

L'anno duemilaquattordici addì ventotto del mese di Ottobre, alle ore 15:30, presso la Sala Consiliare, previo adempimento delle altre formalità di legge, è stato convocato il Consiglio Comunale.

Eseguito l'appello risultano:

Componente	Presente	Assente
PAFFETTI MONICA	X	
STOPPA MARCELLO	X	
RAGUSA ALESSANDRO	X	
BAGHINI GIULIANO	X	
ALDI LUCA	X	
CHIAVETTA MARIO	X	
BARBINI MAURO	X	
MARTELLINI WALTER	X	
MIRALLI ROBERTO	X	
ZAULI SARA	X	
VASELLI CARLO	X	
DE SANTIS WALTER	X	
CASAMENTI ANDREA	X	
COVITTO STEFANO	X	
BERARDI ROBERTO	X	
TEGLIA LUCA	X	
PICCINI CHIARA	X	

Numero totale PRESENTI: 17 – ASSENTI: 0

Partecipa alla seduta il SEGRETARIO GENERALE, dott. PAOLO CRISTIANO.

Il sig. CARLO VASELLI, nella sua qualità di PRESIDENTE DEL CONSIGLIO, assume la presidenza e, constatato legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta.

Quindi, invita il Consiglio a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

Il capogruppo, cons. Luca Aldi, illustra l'argomento all'ordine del giorno.

Ringrazia il dirigente e tutto l'ufficio urbanistica, per la risoluzione di una problematica annosa che vede interessata soprattutto per la frazione di Albinia, ma non solo. Con la modifica in esame verranno finalmente colmate alcune lacune del vigente Regolamento edilizio. Propone quindi, in aggiunta alle modifiche già indicate nella proposta di deliberazione, due ulteriori emendamenti al Regolamento edilizio comunale e precisamente:

Emendamento n. 1, all'articolo 53 (Distanze minime dalle strade) del Regolamento edilizio:

abrogazione del punto 53.2.2bis.

Con tale abrogazione, spiega, si vuole semplificare e rendere meno ridondante il regolamento stesso laddove si rifà direttamente al Codice della strada o al DM 1444/1968.

Emendamento n. 2, all'art. 31.3: Dal computo della S.U.L. devono essere escluse le seguenti superfici, oltre alla integrazione della lettera b) con i punti b1) e b2) già descritti nella proposta in esame, aggiungere anche il seguente comma b3):

B3) i porticati e le logge a servizio di attività artigianali finalizzate alla produzione di alimenti, poste all'interno di tessuti prevalentemente residenziali, limitatamente ad una superficie, calcolata con riferimento al perimetro determinato dalle strutture verticali portanti, complessivamente non superiore al 30% della S.U.L. del piano cui sono asserviti, con riferimento alla singola unità immobiliare, e con un minimo comunque di 10 mq. Logge e porticati, dovranno essere realizzati con materiali leggeri, in modo da poter essere adattate alle esigenze stagionali, adottando comunque materiali e tipologie che assicurino la compatibilità tipologica e morfologica con l'edificio di cui sono a servizio.

PICCINI: Condivide l'impostazione complessiva che ritiene utile a risolvere anche i più recenti problemi sorti nella frazione di Albinia. In proposito domanda: non essendo strutture temporanee ma nuove costruzioni, quali distanze dai confini dovranno mantenere, ricadranno nell'applicazione degli art. 52 e 53? A suo giudizio l'applicazione di tali articoli potrebbe far sorgere una serie di problematiche, non solo interpretative, alla presentazione della prima pratica edilizia. Chiede quindi di valutare l'opportunità di apportare ulteriori modifiche al regolamento edilizio.

TEGLIA: Definisce la proposta condivisibile nel complesso, si associa alle dichiarazioni della collega Piccini sull'opportunità di apportare ulteriori modifiche agli art. 52 (Distanze minime dai confini e Distanze minime dalle strade).

Il presidente invita a rispondere il Dirigente del Settore pianificazione territoriale, presente in aula.

ARCH. TALOCCHINI: Auspica che non si creino i problemi paventati dal consigliere Piccini; le strutture in esame non dovrebbero avere pareti finestrate, se c'è accordo potranno essere realizzate in aderenza. E comunque, conclude, con il Regolamento edilizio non sono superabili né il Codice della strada né, tantomeno, il Codice civile.

Casamenti: Dichiaro che il gruppo di opposizione voterà a favore.

A questo punto il Presidente pone in votazione l'Emendamento n. 1, e precisamente: all'articolo 53 (Distanze minime dalle strade) del Regolamento edilizio:

abrogazione del punto 53.2.2bis.

E con l'assistenza degli scrutatori avanti nominati accerta e proclama il seguente risultato:

Presenti	17
Votanti	17
Voti favorevoli	17

L'emendamento n. 1 è approvato

Successivamente il Presidente pone in votazione l'emendamento n. 2, e precisamente: all'art. 31.3 Dal computo della S.U.L. devono essere escluse le seguenti superfici, oltre alla integrazione della lettera b) con i punti b1) e b2) già descritti nella proposta in esame, aggiungere anche il seguente comma b3):

B3) i porticati e le logge a servizio di attività artigianali finalizzate alla produzione di alimenti, poste all'interno di tessuti prevalentemente residenziali, limitatamente ad una superficie, calcolata con riferimento al perimetro determinato dalle strutture verticali portanti, complessivamente non superiore al 30% della S.U.L. del piano cui sono asserviti, con riferimento alla singola unità immobiliare, e con un minimo comunque di 10 mq. Logge e porticati, dovranno essere realizzati con materiali leggeri, in modo da poter essere adattate alle esigenze stagionali, adottando comunque materiali e tipologie che assicurino la compatibilità tipologica e morfologica con l'edificio di cui sono a servizio.

e con l'assistenza degli scrutatori avanti nominati accerta e proclama il seguente risultato

Presenti	17
Votanti	17
Voti favorevoli	17

L'emendamento n. 2 è approvato

A questo punto il Presidente pone in votazione la proposta di regolamento comprensiva degli emendamenti, n. 1 e n.2, approvati e, con l'assistenza degli scrutatori avanti nominati accerta e proclama il seguente risultato:

Presenti	17
Votanti	17
Voti favorevoli	17

Pertanto,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita la relazione introduttiva ;

Vista la proposta di deliberazione allegato sub. "A";

Visto il verbale della competente commissione consiliare;

Visti i pareri sulla stessa espressi ai sensi del D. Lgs. 267/2000;

Vista la votazione che precede;

DELIBERA

1) di approvare in ogni sua parte la proposta di deliberazione di cui sopra che allegata al presente atto ne costituisce parte integrante e sostanziale comprensiva degli emendamenti, n. 1 e n. 2, sopra riportati

Successivamente il Presidente pone in votazione la proposta di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs 267/2000.

Con voti unanimi

Il Consiglio approva

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- La frazione di Albinia, ed in particolare la Via Maremmana, nel tratto che attraversa l'abitato, è caratterizzata dalla presenza di esercizi commerciali e di somministrazione prospettanti la pubblica via, caratterizzati dalla presenza di strutture pertinenziali, realizzate perlopiù in materiali leggeri, quali tende o strutture metalliche con tamponamenti in materiali plastici, realizzate prevalentemente nei due decenni a cavallo tra il XX ed il XXI secolo, che sono risultate, a seguito di accertamenti degli organi di controllo comunali, prive, in tutto o in parte, delle necessarie autorizzazioni di natura edilizia.
- Il Regolamento Edilizio prevede la possibilità di realizzare logge e porticati a servizio di residenze civili e rurali e di strutture ricettive, senza che questo, entro determinate quantità, riferite ad un valore percentuale rispetto all'immobile servito, determini incremento di Superficie Utile Lorda (SUL); la stessa disciplina non trova però applicazione nei confronti delle strutture commerciali e di servizio.
- Parimenti, il "Regolamento per la realizzazione di strutture temporanee e stagionali", allegato "A" al Regolamento Edilizio, che disciplina la realizzazione di strutture temporanee e stagionali, in esecuzione delle previsioni del Regolamento Urbanistico Comunale (RUC), per numerose casistiche, non disciplina però le strutture temporanee e stagionali a servizio di attività commerciali e di pubblici esercizi su aree private.

Preso atto che:

- Il lungo periodo di permanenza delle strutture sopra descritte non può considerarsi come titolo alla legittimazione delle stesse, ancorché le stesse concorrano alla definizione ed alla caratterizzazione dell'area come centro commerciale naturale.
- La necessità di assumere i provvedimenti previsti dalla vigente disciplina urbanistico - edilizia non sollevano l'Amministrazione dalla necessità, e per certi versi dall'obbligo, di affrontare il problema con gli strumenti della pianificazione urbanistica, in un ottica di interesse generale, tenendo conto della caratterizzazione turistica della zona, e quindi della particolare necessità di flessibilità degli spazi in funzione della stagionalità.
- La giunta con deliberazione n. 273 del 02.09.2014 ha dato indirizzo al settore Pianificazione Territoriale di predisporre una Variante Urbanistica, che in un ottica di pubblico interesse, disciplini la possibilità di realizzare strutture temporanee e stagionali, a servizio di esercizi commerciali e di somministrazione, con particolare attenzione ai centri commerciali naturali.
- Nella strumentazione urbanistico-edilizia comunale si è di fatto determinata una situazione di minor favore delle strutture commerciali rispetto ad altre destinazioni d'uso sia riferita alla possibilità di installare manufatti temporanei e/o stagionali, sia rispetto alla possibilità di realizzare strutture pertinenziali a servizio della unità immobiliare principale
- La giunta regionale ha approvato il Regolamento 11 novembre 2013, n. 64/R, di attuazione dell'articolo 144 della LR 1/2005 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio, che all'art. 10 definisce il concetto di SUL, in maniera restrittiva rispetto alla attuale definizione del Regolamento Edilizio del Comune di Orbetello, e che all'art. 32 impone l'adeguamento dei parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni tecniche del regolamento edilizio entro il termine perentorio di trecentosessantacinque giorni dalla entrata in vigore del medesimo e quindi all' 11.05.2015, dopodiché le definizioni contenute nel regolamento regionale sostituiscono i difformi parametri e definizioni dei regolamenti edilizi.
- In conseguenza della approvazione del sopra citato Regolamento regionale le attuali previsioni del RUC verrebbero significativamente ridimensionate in relazione alla possibilità di realizzare logge e porticati comunque intesi, e che di conseguenza, qualora si intenda mantenere le attuali potenzialità edificatorie è necessario predisporre una Variante al RUC che consenta, per gli edifici che si riterranno idonei, incrementi di SUL finalizzati alla realizzazione di logge e porticati oltre i limiti dettati dal Regolamento regionale, che prevede una profondità massima di mt. 2,00 oltre la quale logge e porticati vengono computati come volumi chiusi.

Considerato che:

- Fermo restando l'opportunità di adeguare entro l'11 Maggio 2015 il Regolamento Urbanistico,

nel medio periodo, una variante al Regolamento Edilizio che estendesse la attuale disciplina relativa a logge e porticati asserviti alla residenza ed alle strutture ricettive, anche alle strutture commerciali e di servizio, consentirebbe di affrontare la situazione di emergenza oggettivamente determinatasi per le strutture commerciali di Albinia, che al di là delle responsabilità individuali, si innesta comunque sui gravi eventi alluvionali che nel Novembre 2012 hanno colpito il Comune di Orbetello, provocando l'allagamento dell'intero abitato di Albinia, con gravi disagi alla popolazione, ed ingenti danni al sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici e privati.

- Ritenuto di conseguenza che, nelle more dei provvedimenti complessivi di adeguamento del Regolamento Urbanistico, sia comunque opportuno procedere, per il breve periodo, ad una variazione puntuale del Regolamento edilizio, tesa ad uniformare la disciplina relativa alle logge ad ai porticati, che consentirebbe di dare una risposta alle esigenze delle strutture commerciali, che ad Albinia ha assunto carattere patologico, ma che è comunque sentita anche in altre aree del territorio comunale.

Vista la relazione tecnica illustrativa allegato sub. "A" alla presente;

Visto il verbale della competente commissione consiliare;

Dato atto che sulla presente proposta di deliberazione viene reso il solo parere di regolarità tecnica in quanto l'atto medesimo non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente (art.49 del D.Lgs. n° 267/2000 e ss.mm.ii.);

DELIBERA

1. di approvare le modifiche al regolamento Edilizio riportate nella Relazione Tecnica illustrativa allegata al presente atto sub "A", e di cui costituisce elemento integrante e sostanziale.
2. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs 267/2000.
3. che la presente delibera sarà pubblicata nei modi e termini di legge a cura della Segreteria comunale.

Deliberazione N° 71 del 28-10-2014

Letto, approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE
CARLO VASELLI

IL SEGRETARIO COMUNALE
PAOLO CRISTIANO