

**PIANO ATTUATIVO PER IL RECUPERO DELL'AREA URBANA
DENOMINATA EX-FLORIDA**

NORME INTEGRATIVE OPERE PRECARIE

art. 30, punto d.4) - Ambito ex-Florida, delle Norme per l'attuazione del Regolamento Urbanistico

RELAZIONE D'UFFICIO

PREMESSA

La Giunta Comunale, con propria deliberazione n. 116 del 14.05.2012, ha adottato, ai sensi dell'art. 69 della L.R. 1/05 ed in coerenza al Regolamento Urbanistico, il "*Piano Attuativo per il recupero dell'area urbana ex-Florida*" ed il relativo Schema di Convenzione, definitivamente approvato con deliberazione G.C. n. 175 del 12/07/2012, prendendo contestualmente atto dell'assenza di osservazioni.

La convenzione urbanistica approvata è stata poi sottoscritta in data 22 agosto 2012, rep. n. 64382, registrata a Grosseto il 29.08.2012 e trascritta il 31.08.2012, tra il Comune di Follonica e la Società "La Carbonifera s.r.l."

Il permesso di costruire n. 739/12 è stato rilasciato in data 16.11.2012 alla suddetta Società e i lavori relativi sono iniziati in data 10.01.2013 e, come risulta dalla documentazione in atti dell'Ufficio, gli stessi sono terminati e tutti i locali sono stati resi agibili nell'anno 2015.

L'Amministrazione Comunale, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 25.10.2016, ha approvato la VARIANTE N. 5 AL R.U. "MODIFICA DELLA DISCIPLINA RELATIVA ALLE STRUTTURE PRECARI", pubblicata sul B.U.R.T. del 23.11.2016 e da quella data efficace.

L'Art. 30 – Opere precarie, delle vigenti Norme per l'attuazione del R.U., dedica il punto d4) all'Ambito ex-Florida (introdotto ex-novo) che così recita:

"L'Ambito coincide con l'area disciplinata dal Piano di Recupero "Ex Florida" con particolare riferimento alla terrazza privata di uso pubblico ubicata al piano primo del complesso realizzato in attuazione del suddetto PdR.

In tale ambito possono essere realizzati gazebo a servizio delle attività ivi insediate, nel rispetto del numero e dei parametri dimensionali definiti dal piano attuativo. Le strutture devono essere realizzate sulla base di un progetto unitario esteso, oltre che ai gazebo, alle insegne e agli elementi di arredo.

Al fine di consentire il libero accesso dei fruitori deve essere lasciata libera la percorrenza di uno spazio antistante la balaustra di dimensione minima di ml.1,70 estesa a tutto il perimetro della terrazza, tale spazio non potrà essere occupato da alcuna installazione o elemento di arredo che interferisca con il pubblico passaggio.

I gazebo installati sono da considerarsi funzionali alle attività insediate e non possono avere destinazione autonoma.

Possono essere altresì installati gazebo o pergolati sui giardini privati antistanti via Fratti e Piazza Mazzini, purché realizzati con strutture analoghe per forma, materiali e colore a quelle installate sulla terrazza, nel rispetto di quanto prescritto dal Piano di Recupero e senza pregiudicare le condizioni di permeabilità delle aree stesse."

Con deliberazione G.C. n. 88 del 23/03/2018, al fine di dotarsi di una regolamentazione integrativa finalizzata a disciplinare l'utilizzo della terrazza privata d'uso pubblico (gazebo, pergolati, insegne, ecc.) a completamento delle N.T.A. già vigenti che non riportano nessuna specifica in merito, è stata approvata la Variante normativa al piano di recupero ex-Florida ai sensi dell'art. 112 della L.R. 65/2014.

Successivamente, con richiesta di cui prot. pec n. 25293 del 08.07.2021 presentata da Arch. David Fantini per conto di Filippo Pagana Sgalli, in qualità di Titolare della Società il sottomarino di Pagana Sgalli S. & C. snc, con sede in via Fratti 1, Follonica (GR), viene richiesto di poter modificare la tipologia del gazebo identificato nel piano di recupero al n. 13 da "pergolato" (dimensioni pari a 5,30 X 3,80 ml con altezza da 3,40 a 3,70 ml) a "pergotenda" con dimensioni pari a 5,70 X 4,30 ml. con altezza di 3,40 ml., secondo gli elaborati tecnico grafici allegati e integrati con prot. 38365 del 13/10/2021, che illustrano le motivazioni e la necessità di proporre l'inserimento della nuova tipologia di gazebo.

Tale proposta è stata accolta dall'Assemblea condominiale del complesso Florida in data 13/05/2021.

Normativa oggetto di modifica

Le modifiche proposte riguardano solo un'integrazione normativa all'art. 6 delle norme del PdR vigenti, con l'aggiunta di un ultimo comma come di seguito riportato, e di cui le tav. 1A/2A/3A/4A fanno specifico riferimento ad integrazione e non sostituzione delle tav. grafiche allegate alla Delib. G.C. n. 88/2018,:

"Sul giardino privato antistante la Piazza Mazzini è consentita l'istallazione di un gazebo secondo l'ubicazione, dimensioni e tipologia rilevabile dalla Tavola n. 4A.

Il gazebo dovrà essere tipo "pergotenda" con dimensioni pari a 5,70 X 4,30 ml (superficie che corrisponde al 70 % della superficie totale del giardino che dovrà essere pavimentata con materiali permeabili) con altezza di 3,40 ml.

L'altezza massima della struttura è posta 3,40 ml.

Sul lato in adiacenza all'immobile potrà essere installata una tenda in pvc color bianco in modo da coprire la parte di 1,50 ml di profondità, che rimane scoperta oltre il perimetro dell'edificio.

La struttura della Pergotenda dovrà essere in alluminio verniciato color bianco dotata, nella parte superiore e perimetralmente, da una fascia che ricala di 50 cm in modo da garantire maggior protezione dagli agenti atmosferici.

I tre lati liberi potranno essere provvisti di tende in pvc trasparente dotate di arrotolatore superiore posizionato internamente alla struttura dello stesso gazebo.

La copertura dovrà essere con tipologia a tetto apribile e lamelle orientabili."

Di cui

Procedimento deposito indagini geologiche

Per quanto disposto all'art. 3 co. 2 del D.P.G.R. 30 gennaio 2020 n. 5/R, non si procede ad effettuare le indagini geologiche nei casi di:

- a) varianti che riguardano la riproposizione di vincoli preordinati all'esproprio;
- b) varianti alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali che non comportano incremento di volume o di superficie coperta degli edifici;
- c) varianti di trascrizione di basi cartografiche aggiornate o varianti di rettifica di errori materiali;
- d) varianti che comportano una riduzione di indici oppure di quantità edificabili, comunque denominate, senza trasferimenti di superfici o volumi, nei casi in cui non siano intervenuti aumenti delle classi di pericolosità o di fattibilità.

Le modifiche normative proposte al Piano di Recupero (modifica della tipologia del gazebo da pergolato a pergotenda) rientrano nei casi di cui al citato comma. 2 dell'art. 3 del D.P.G.R. 30 gennaio 2020 n. 5/R e pertanto non si dispone un nuovo deposito delle Indagini Geologiche, rilevando altresì che per Piano di Recupero approvato le indagini risultano già depositate con Deposito n. 1164 del 27/03/2012

Procedimento V.A.S.

Per quanto disposto all'art. 5bis della L.R. n. 10/10, così come modificato dalla L.R. 6/2012 e successiva L.R. 17/2016, che regola il principio di non duplicazione delle valutazioni, la presente variante normativa semplificata al Piano Attuativo non è da sottoporre a V.A.S. né a verifica di assoggettabilità, in quanto non comporta nuove previsioni urbanistiche o rivisitazioni quantitative del dimensionamento del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico vigente, non introduce ulteriori effetti sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati.

Conclusioni

Si ritiene che la disciplina integrativa proposta sia meritevole di accoglimento e che ricorrano quindi i presupposti per approvare la presente variante alle *NORME INTEGRATIVE OPERE PRECARIE P.D.R. EX-FLORIDA*, in coerenza alle disposizioni di cui all'art. 30, punto d.4) delle norme per l'attuazione del R.U., approvate con D.G.C. n. 88/2018, e composta da:

- *Relazione Tecnica*
- *Tav. 1 A - Inquadramento*
- *Tav. 2 A - Stato di Fatto*
- *Tav. 3 A - stato PDR*
- *Tav. 4 A - Stato Variato*
- *Norme Integrative Opere Precarie – Stato Modificato*
- *Norme Integrative Opere Precarie – Stato Comparativo*
- *Relazione geologica Tecnica*

Si ritiene altresì che la Variante normativa, in quanto non incide sui parametri del piano di recupero, possa essere approvata con unico atto per quanto prevede la L.R. n. 65/2014 all'Art. 112, comma 1, dove si legge *“Il comune procede con un unico atto all'approvazione delle varianti ai piani attuativi nel caso in cui esse non comportino aumento della superficie utile lorda né dei volumi degli edifici, non modifichino il perimetro del piano e non comportino riduzione complessiva degli standard previsti nei piani attuativi oggetto di variante”*.

Follonica Lì, 20/10/2021

Il Responsabile del Procedimento
Resp. P.O. Elisabetta Tronconi

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. N. 82/2005, del T.U. n. 445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografata; il documento informatico è conservato digitalmente negli archivi informatici del Comune.