

**PIANO ATTUATIVO PER DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI FABBRICATO POSTO IN LOC. MANCIANO PER RECUPERO AI FINI ABITATIVI. ADOZIONE AI SENSI DELL'ART.111 L.R. TOSCANA N.65/2014.**

**RAPPORTO DEL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA L.R 65/2014**

**PREMESSO** che:

- il sig. Soldini Rosario nato a Capolona il 5/12/1963, residente a Castiglion Fiorentino in loc. Manciano n.236, è proprietario di un complesso edilizio posto in Manciano composto da un fabbricato abitativo e manufatti accessori fra cui una ex tabaccaia ubicata sul resede dello stesso fabbricato, individuata nella tavola F05 Manciano del vigente R.U. comunale, con destinazione di zona "Tes" Edifici/complessi specialistici di interesse storico - architettonico, i cui interventi per tale zona sono disciplinati ai sensi dell'art.38 delle NTA 2019 del R.U. vigente, normato anche ai sensi del Capo XXXI del R.U. - Disciplina degli interventi sugli edifici di valore storico documentale.
- il complesso edilizio di proprietà risulta ricompreso nell'elenco all'appendice 3 degli edifici di valore storico documentale, normato ai sensi del Capo XXXI del R.U. - Disciplina degli interventi sugli edifici di valore storico documentale ed il fabbricato ex tabaccaia è individuato negli elaborati del Regolamento Urbanistico del Comune di Castiglion Fiorentino con apposito numero 2094/A identificativo nell'ambito delle relative schede.
- il manufatto ex tabaccaia all'interno del complesso immobiliare di proprietà è censito al Catasto Fabbricati al Foglio 41, particella 96;
- il RU del Comune al Capo XXXI delle NTA stabilisce che gli interventi eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo, per la riqualificazione dei manufatti esistenti, attraverso demolizione e ricostruzione, anche con cambio della destinazione d'uso in residenziale, si attuano solo mediante la preventiva approvazione di specifico piano di recupero;

**VISTO** che in data 9/12/2021 con prot. n. 29809 il sig. Soldini Rosario, sopra generalizzato, ha richiesto l'approvazione di un Piano Attutivo per intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva del fabbricato ex tabaccaia redatto ai sensi del Capo XXXI del R.U. – Disciplina degli interventi sugli edifici di valore storico documentale - non censito al Catasto Lorenese del 1823 ed oggetto di ampliamento a piano terra, finalizzato al recupero dell'edificio ai fini abitativi, mediante demolizione e ricostruzione della volumetria del manufatto posto sul resede dell'esistente fabbricato di abitazione;

**ATTESO** che il progetto per l'attuazione degli interventi sopramenzionati è stato redatto dall'Ing. Arch. Soriente Gabriele e Geom. Pierozzi Fulvio, per quanto di competenza, per la parte urbanistica, e dal Geol. Bigerna Alesssandro, per quanto riguarda le indagini geologico-tecniche di supporto alla pianificazione urbanistica, i cui elaborati sono di seguito elencati:

- tavola 1: Estratti cartografici con individuazione area P.d.R.
- tavola 2: stato attuale – planimetria generale del lotto, piante, prospetti e sezione
- tavola 3: stato di progetto – planimetria generale del lotto, piante, prospetti e sezione
- tavola 4: stato sovrapposto – planimetria generale del lotto, piante, prospetti e sezione
- tavola 5: stato attuale e di progetto calcolo volume
- relazione tecnico descrittiva;
- documentazione fotografica;
- norme tecniche di attuazione;

- studi di fattibilità geologica;
- relazione idraulica;
- elaborato relazione idraulica;
- documento preliminare per la verifica di non assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica.

La certificazione di conformità delle indagini geologico-tecniche sottoscritta dal Dott. Geol. Bigerna Alessandro redatta a supporto del presente P.d.R. in rispondenza dell'art. 104 della L.R. n.65/2014 e s.m.i., ai sensi del DPGR n.53/8/2011 è stata depositata all'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Arezzo, in data 21/12/2021 con prot. n.30904, preventivamente all'adozione, unitamente a tutti gli elaborati.

## Si comunica che

è intenzione del Comune di Castiglion Fiorentino dare corso alle procedure di adozione, ai sensi dell'art. 111 della L.R. 65/2014, del Piano Attuativo proposto dal sig. Soldini Rosario sopra generalizzato, in conformità alle norme di cui al Capo XXXI delle NTA del R.U. - Disciplina degli interventi sugli edifici di valore storico documentale, attinente al recupero dell'edificio ex tabaccaia da destinarsi ad uso abitativo, identificato con apposito numero 2094/A nell'ambito delle relative schede, con demolizione e ricostruzione della volumetria del manufatto esistente, ad uso deposito, posto sul resede del fabbricato principale di abitazione del complesso edilizio, posto in loc. Manciano, in coerenza con gli assetti tipologici dei luoghi e del contesto.

Di tale volontà ne è dato pubblicità mediante pubblicazione sul sito internet del Comune di Castiglion Fiorentino del presente rapporto e della delibera.

Della pubblicazione di tale rapporto ne sarà data comunicazione al Garante Regionale dell'informazione e della partecipazione di cui all'art. 39 della L.R. 65/2014.

Castiglion Fiorentino 21 Dicembre 2021

IL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

Mauro Pelucchini

