

**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.**

**CERTIFICAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Premesso che:

- in data 28/11/2014 è entrata in vigore la Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio" che abroga la L.R. 01/2005;
- il Piano Strutturale del Comune di Castiglion Fiorentino, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 20/07/2009 ai sensi del comma 1 dell'art. 17 della L.R. n. 1/2005;
- il Regolamento Urbanistico del Comune di Castiglion Fiorentino è stato approvato in data 29/12/2015 con deliberazione consiliare n. 59 e pubblicato sul BURT della Regione Toscana n.5 del 3/02/2016;
- con deliberazione n. 12 del 27.02.2019 si è approvata la "Variante alle N.T.A del P.S. con contestuale variante n.6 alle N.T.A del R.U. comunale in recepimento delle discipline regionali per il territorio rurale e ricondurre le norme del PS e del RU per le aree di tutela paesaggistica a quelle del PTC della Provincia di Arezzo, ai sensi degli artt. 19 della LR 65/2014 e ss.mm.ii."

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, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 41 particella 96, ed 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 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;

In data 9/12/2021 con prot. n. 29809 il sig. Soldini Rosario, sopra generalizzato, ha richiesto l'approvazione di un Piano Attuativo 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;

Il progetto del Piano Attuativo per il recupero del manufatto in oggetto mediante ristrutturazione ricostruttiva, è stato redatto dai tecnici Ing. Arch. Soriente Gabriele e Geom. Picrozzi Fulvio, per quanto di competenza, per la parte urbanistica, e dal Geol. Milighetti Marco, per quanto riguarda le indagini geologico-tecniche di supporto alla pianificazione urbanistica;

In merito al progetto si è potuto riscontrare quanto segue:

## 1. INQUADRAMENTO E CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO

Il presente Piano di Attuativo, con funzione di piano di recupero del fabbricato ex tabaccaia posto in località Manciano, è promosso ai sensi e per gli effetti dell' art. 119 della L.R.T. n.65/2014 e ss.mm.ii. e del Capo XXI appendice 3 del vigente R.U. comunale ed è riferito ad un area, su cui insiste un complesso edilizio con fabbricato abitativo, inserito secondo il vigente R.U. comunale, tra gli edifici di valore del territorio aperto, catastalmente individuato al Foglio 84, *particella 70*, identificato con apposito numero 2094/A nell'ambito delle relative schede, anche se il manufatto non risulta censito al Catasto Lorenese del 1823, ed è stato oggetto nel tempo di ampliamento a piano terra che ne altera la tipologia iniziale.

L'appendice 3 alle NTA del R.U. comunale contiene specifico "elenco degli edifici di valore storico documentale", soggetti alle disposizioni di detto articolo, individuati negli elaborati grafici con apposito numero identificativo e descritti nell'ambito delle schede del R.U.;

Il Piano Attuativo richiesto prevede un intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva del fabbricato ex tabaccaia ed è redatto ai sensi del Capo XXXI del R.U., e prefigura una riqualificazione del complesso edilizio di proprietà, attraverso il recupero dell'edificio ai fini abitativi, con demolizione e ricostruzione della volumetria del manufatto esistente, in coerenza con gli assetti tipologici dei luoghi e del contesto, ed ai sensi dell'art.134 comma 2 lett. h per interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva nella stessa collocazione ma con diversa sagoma ed ingombro al fine di riqualificazione dell'area di proprietà.

Il presente Piano di Recupero è conforme al R.U. ed al Piano Strutturale approvato ed è conforme alle normative statali, regionali e comunali.

L'edificio oggetto di intervento attualmente è in avanzato stato di precarietà statica, così come l'area adiacente ad esso che mostra un degrado fisico-ambientale conseguente soprattutto per la natura pericolante del manufatto.

Il Piano di Recupero prevede come obiettivo quello di riqualificare dal punto di vista architettonico ed ambientale l'area determinata dal perimetro della schedatura di piano, prefiggendosi di ottenere uno sviluppo sostenibile delle risorse territoriali ed ambientali, la conservazione del paesaggio e delle attività connesse e compatibili, ponendosi come finalità anche quella risanare complessivamente le condizioni di degrado del manufatto esistente.

Attraverso il Piano di Recupero si effettua una ristrutturazione edilizia ricostruttiva così come indicato nel Capo XXXI delle N.T.A. del P.R.G. relativo agli interventi effettuabili nel patrimonio edilizio di valore in territorio extraurbano, ricostruendo l'edificio mediante rilievo della superficie e volumetria originaria.

Il fabbricato di progetto è costituito da un semplice volume a pianta rettangolare con copertura a capanna.

La finalità del piano è di recuperare il fabbricato ad uso abitativo, con caratteristiche e materiali tipici dei fabbricati di antica formazione ed in particolare con copertura a capanna, gronda in legno o laterizio, manto di laterizio in coppi e tegole di recupero, e con intonaco in malta di calce da tinteggiare.

Per l'entità del progetto il piano non necessita di apposita convenzione da stipulare con l'amministrazione Comunale.

## **2. ACQUISIZIONE DI PARERI RICHIESTI DALLA LEGGE, DELLE PROPOSTE, CONTRIBUTI E CONDIZIONI FORMULATE DA ALTRI SOGGETTI INTERESSATI.**

Il progetto di P.d.R.a valore Piano Attuativo, ha riportato il parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia per il Paesaggio con funzione di Commissione Urbanistica comunale nella seduta del 14/12/2021 a condizione che sia uniformata la falda del locale tecnico.

In data 21/12/2021 con prot. n. 30915 da parte del tecnico incaricato sono stati trasmessi i nuovi elaborati grafici conformi alla prescrizione sopra impartita.

Il fabbricato e l'area non sono sottoposto ad alcun vincolo sovraordinato.

## **3 VERIFICA DELLA COERENZA CON GLI ALTRI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO.**

Il presente Piano di Recupero prefigura un intervento di riqualificazione del complesso edilizio in oggetto, mediante ristrutturazione ricostruttiva per il recupero dell'edificio ex tabaccaia in pessimo stato di conservazione con problematiche a carattere strutturale ed igienico sanitario, per realizzare un nuovo fabbricato di abitazione, previo demolizione e ricostruzione della volumetria del manufatto oggi ad uso deposito, posto limitrofo al fabbricato principale, in coerenza con gli assetti tipologici dei luoghi e del contesto, riqualificando inoltre l'area di proprietà.

Il manufatto esistente è posto internamente ad un' area ricompresa nell'elenco all'appendice 3 degli edifici di valore storico documentale, individuati negli elaborati del Regolamento Urbanistico del Comune di Castiglion Fiorentino con apposito numero 2094/A delle relative schede.

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.

Il Piano si attua attraverso intervento edilizio diretto ai sensi del Capo XXXI delle NTA del R.U. per il recupero delle volumetrie mediante ristrutturazione edilizia costruttiva di cui all'art.134 comma 1, lett. h, punto 2, per quanto descritto e risulta coerente con il Regolamento Urbanistico del Comune di Castiglion Fiorentino approvato con Del. C.C. n. 59 del 29/12/2015 e successiva variante n.6 alle NTA del R.U. vigente approvata con deliberazione n. 12 del 27.02.2019.

Il R.U. in vigore è coerente con il PS e il PTCP, inoltre il sia PS che il PTCP, ed il Piano Attuativo in oggetto risulta coerente, con le previsioni, i principi, gli obiettivi e le prescrizioni del Piano Strutturale approvato, nonché alle direttive e prescrizioni del PTCP.

Alla luce di quanto sopra, SI CERTIFICA il piano attuativo in oggetto COERENTE con il Piano Strutturale ed il Regolamento Urbanistico del Comune di Castiglion Fiorentino e con tutti gli strumenti della pianificazione sovraordinati (PS, PTCP e PIT) vigenti.

## **4 ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE DEL PROCEDIMENTO NEL RISPETTO DELLE NORME DI LEGGE E REGOLAMENTI VIGENTI.**

Il piano attuativo, comprensivo delle indagini geologiche e delle certificazione di conformità delle indagini geologico-tecniche, sottoscritta dal Geol. Bigerna Alesssandro, è stato depositato 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, secondo le disposizioni della L.R.65/2014 e di cui al DPGR 53/R/2011.

## **5 GARANTE DELLA COMUNICAZIONE**

Ai sensi dell'art.36 e seguenti della L.R. n.65/2014, tenuto conto dell'entità e dei potenziali effetti degli interventi previsti dal presente Piano Attuativo, il Garante della comunicazione ha provveduto alla stesura di un rapporto in ordine alla presentazione del PDR e dei suoi contenuti in data 16/12/2021.

Per quanto sopra

### **SI DA' ATTO che**

- il Piano Attuativo in oggetto è COERENTE con il Piano Strutturale e con il Regolamento Urbanistico vigenti;

Si propone pertanto di deliberare DI ADOTTARE, per le motivazioni di cui in premessa, ai sensi dell'art. 111 delle L.R.T. n. 65/2014, il progetto relativo al Piano Attuativo per il recupero di un manufatto di ex tabaccaia, in stato di degrado, mediante ristrutturazione ricostruttiva, da destinare ad uso abitativo, ubicato all'interno del complesso edilizio in loc. Manciano, ed identificato con apposito numero 2094/A nell'ambito delle relative schede, proposto in data 9/12/2021 con prot. n. 29809 da Soldini Rosario nato a Capolona il 5/12/1963 residente a Castiglion Fiorentino in loc. Manciano n.236, ai sensi del Capo XXXI del R.U. - Disciplina degli interventi sugli edifici di valore storico documentale, redatto dall'Ing. Arch. Soriente Gabriele e dal Geom. Pirozzi, per quanto di competenza, per la parte urbanistica, e dal Geol. Bigerna Alessandros, per quanto riguarda le indagini geologico-tecniche di supporto alla pianificazione urbanistica, ricompreso nell'elenco all'appendice 3 degli edifici di valore storico documentale, individuati negli elaborati del Regolamento Urbanistico comunale con apposito numero 2094/A, 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.
  - Relazione del Responsabile del Procedimento redatta ai sensi dell'art. 18 comma 3 della L.R. 5/2014 - Adozione ai sensi dell'art. 111 della L.R.T. n. 65/14 (All.A);
  - Rapporto del Garante della Comunicazione (All.B);
- di dare atto che la durata di detto piano attuativo sarà di anni 10 a partire dalla data di pubblicazione sul BURT della sua approvazione definitiva;
  - di stabilire che ai sensi dell'art. 5bis comma 2 della L.R. n° 10/2010, il Piano attuativo in oggetto è escluso dall'effettuazione della Valutazione Ambientale Strategica e dalla verifica di assoggettabilità, in quanto non costituisce variante al Regolamento Urbanistico, per il quale è già stata effettuata la valutazione dei profili ambientali, così come ritenuto dalla Autorità Competente nella seduta del 14/12/2021 in relazione alle scelte contenute nella proposta di Piano Attuativo.
  - sarà demandato al Responsabile del procedimento ogni adempimento successivo, inclusa la trasmissione in copia alla Provincia di Arezzo, il deposito presso il Comune per 30 giorni consecutivi affinché tutti ne possono prendere visione e presentare osservazione, la notizia del

deposito mediante pubblicazione di avviso sul BURl, oltre che per la pubblicazione online nel sito istituzionale del Comune ai sensi del D.Lgs. n.33/2013.

Castiglion Fiorentino 21/12/2021

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
(Com. Marco Cerini)



