

PIANO ATTUATIVO PER DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE VOLUMI DI MANUFATTI CON ACCORPAMENTO AL FABBRICATO ESISTENTE PER INCREMENTO DELL'ABITAZIONE POSTA IN LOC. NOCETA. 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."

In data 4/03/2022 con prot. n.5772 la Sig.ra Giommoni Ezia, residente residente in loc. Noceta n.28, ha richiesto l'approvazione di un Piano Attuativo del fabbricato di proprietà posto in Noceta, voc. Molino Nuovo ai sensi del Capo XXXI del R.U. – Disciplina degli interventi sugli edifici di valore storico documentale - finalizzato al recupero della volumetria dei manufatti esistenti posti in aderenza al fabbricato abitativo per la creazione di due unità abitative mediante sopraelevazione di porzione del fabbricato di abitazione.

L'immobile risultava essere un vecchio mulino, con adduzione dal torrente Cilone; tale deviazione non risulta più presente.

Attualmente il fabbricato principale si compone di un piano terra destinato a cantine e locali rimessa ed un piano primo destinato ad abitazione principale della richiedente, raggiungibile mediante scala interna.

Detto fabbricato è composto da un corpo di fabbrica principale e da tre corpi accessori addossati allo stesso, con destinazione, deposito, fienile e cantina.

L'edificio ad uso abitativo è posto nel Comune di Castiglion Fiorentino, in località località Noceta, voc. Molino Nuovo, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 29, particella 155, ed individuato nella tavola C01b Capoluogo, del vigente R.U. comunale, con destinazione di zona "E3" Agricola, Fondovalle Larghi della Val di Chio e di S. Lucia, i cui interventi per tale zona sono disciplinati ai sensi del Capo XXXI delle NTA 2019 del R.U. vigente.

Gli immobili risultano ricompresi nell'elenco all'appendice 3 degli edifici di valore storico documentale, ed individuato negli elaborati del Regolamento Urbanistico del Comune di Castiglion Fiorentino con apposito numero 3184, identificativo nell'ambito delle relative schede.

Il RU 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 progetto del Piano Attuativo del complesso immobiliare in oggetto è stato redatto dai tecnici Arch. Lucci Jacopo con Geom. Lucci Lido e Agnelli Marina, per quanto di competenza, per la parte

urbanistica, e dal Geol. Giovanni Capacci, 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 complesso posto in località Noceta, 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 fabbricato abitativo inserito, secondo il vigente R.U. comunale, tra gli edifici di valore del territorio aperto, catastalmente individuato al Foglio 29, particella 155, identificato con apposito numero 3184 nell'ambito delle relative schede.

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 Regolamento Urbanistico auspica l'attivazione di interventi di recupero e rifunzionalizzazione compatibili con la salvaguardia degli elementi caratterizzanti sotto il profilo architettonico, tipologico e corale, ferme restando eventuali ulteriori prescrizioni stabilite a livello di Piano Strutturale. Gli interventi sugli edifici e/o complessi edilizi di cui al l Capo XXXI delle NTA del R.U. sono finalizzati alla conservazione dell'integrità materiale ed alla trasmissione dei valori culturali e corali che essi rappresentano.

Il piano attuativo presentato dalla Sig.ra Giommoni Ezia, sopra generalizzata, posto in loc. Noceta, voc. Molino Nuovo, prefigura un intervento di riqualificazione del complesso edilizio attraverso la demolizione e ricostruzione della volumetria dei manufatti ad uso deposito posti in aderenza al fabbricato principale, al fine di creare due unità abitative mediante sopraelevazione di porzione del fabbricato di abitazione esistente, in coerenza con gli assetti tipologici dei luoghi e del contesto oltre a soddisfare il fabbisogno della richiedente, riqualificando inoltre l'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'intervento si prefigura come ristrutturazione edilizia costruttiva di cui all'art.134 comma 1, lett. h, punto 2, e prevede la demolizione delle superfetazioni poste a ridosso del fabbricato principale, consistenti in un deposito, fienile e cantina, in modo da uniformare il perimetro esterno e ricondurre l'immobile allo stato primigenio.

La nuova unità immobiliare posta su due piani fuori terra destinati ad abitazione, sarà impostata alla quota del porticato esistente, sarà realizzata con materiali simili a quelli esistenti, paramento murario esterno in pietra a faccia vista, solai in legno e laterizio, copertura con struttura in legno e laterizio.

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 di Piano Attuativo, ha riportato il parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia per il Paesaggio con funzione di Commissione Urbanistica comunale nella seduta del 15/09/2022.

L'intervento per quanto riportato nello studio idraulico rimesso, risulta idraulicamente compatibile senza prescrizioni, anche se rimangono vivamente consigliati gli accorgimenti di imposta del piano di calpestio del piano terra incrementata di almeno 15 cm (1 scalino) ed installazione di adeguati sistemi di auto sicurezza, (porte o portefinestre del piano terra dotate di apposite persiane a tenuta stagna).

Per quanto attiene la valutazione della fattibilità dell'intervento è stata esaminata sovrapponendo la pericolosità dell'area con la tipologia di intervento in previsione.

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 prevede il recupero di alcuni volumi secondari di pertinenza al fabbricato abitativo localizzati in parte a ridosso del medesimo edificio.

L'area in oggetto è ubicata in località Noceta ed è catastalmente censita Foglio 29 p.la 155.

Il fabbricato principale con i relativi annessi si sviluppa lungo la strada comunale di Valle per Pieve di Chio, ed è ricompreso 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 3184 delle relative schede.

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 Dott. Geol. Bigerna Alessandro, è stato depositato all'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Arezzo preventivamente all'adozione, unitamente a tutti gli elaborati, secondo le disposizioni della L.R.65/2014 e di cui al DPGR 53/R/in data 25/11/2022 con prot. n.28045.

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 15/07/2019.

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 del fabbricato posto nel Comune di Castiglion Fiorentino in località Noceta, voc. Molino Nuovo, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 29, particella 155, ed individuato nella tavola C01b Capoluogo, del vigente R.U. comunale, in data 4/03/2022 con prot. n.5772 la Sig.ra Giommoni Ezia, residente in loc. Nocetas n.28, ai sensi del Capo XXXI del R.U. - Disciplina degli interventi sugli edifici di valore storico documentale, redatto dai tecnici Arch. Lucci Jacopo con Geom. Lucci Lido e Agnelli Marina, per quanto di competenza, per la parte urbanistica, e dal Geol. Giovanni Capacci, per quanto riguarda le indagini geologico-tecniche di supporto alla pianificazione urbanistica, identificato con apposito numero 3184 nell'ambito delle relative schede, attraverso la demolizione e ricostruzione della volumetria dei manufatti ad uso deposito posti in aderenza al fabbricato principale, per realizzazione di due unità abitative mediante sopraelevazione di porzione del fabbricato di abitazione esistente, i cui elaborati sono di seguito elencati:

- Relazione Tecnica Piano di Recupero
- Tavola 01: Inquadramento urbanistico e catastale
- Tavola 1/A: Profili e Sezioni ambientali Stato Attuale
- Tavola 1/B: Profili e Sezioni ambientali Stato di progetto
- Tavola 1/C: Profili e Sezioni ambientali Stato Sovrapposto
- Tavola 2: Rappresentazione grafica in pianta, sezioni e prospetti dell'edificio di abitazione: Stato Attuale-Modificato e Sovrapposto.
- Tavola 3: Planivolumetrico oggetto di intervento
- Tavola 4: Documentazione fotografica stato di fatto edificio
- Relazione geologica di fattibilità
- Relazione Idraulica
- Verifica di Assoggettabilità a Vas
- Norme Tecniche di Attuazione
- 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 demandare 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 BURT, oltre che per la pubblicazione online nel sito istituzionale del Comune ai sensi del D.Lgs. n.33/2013.

Castiglion Fiorentino 25/11/2022

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Geom. Marco Cerini)

