



*Ministero della cultura*  
Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio  
per le Province di Siena, Grosseto ed Arezzo

Soprintendenza speciale  
per il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza  
[ss-pnrr@pec.cultura.gov.it](mailto:ss-pnrr@pec.cultura.gov.it)

*Oggetto:* **CAVRIGLIA (AR) APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI RIGENERAZIONE CULTURALE, SOCIALE ED ECONOMICA DELL'ANTICO BORGO DI CASTELNUOVO IN AVANE, CAVRIGLIA, CON CONTESTUALE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE REDATTA AI SENSI DELLA L.R. 65/2014, CON LE MODALITÀ DI CUI ALLA L.R. 12/2022. "RIGENERAZIONE CULTURALE, SOCIALE ED ECONOMICA DELL'ANTICO BORGO DI CASTELNUOVO IN AVANE" (CUP: G37B220001180006), FINANZIATO DALL'UE NELL'AMBITO DEL PNRR MISSIONE 1, COMPONENTE 3, MISURA 2, INTERVENTO 2.1, LINEA A.**

Proponente: Comune di Caviglia.

Indizione Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 14 comma 2 della L. 241/90 secondo quanto disposto dall'art. 1 della L.R. 26 aprile 2022 n. 12/2022 "Disposizioni di semplificazione in materia di governo del territorio finalizzate all'attuazione delle misure previste dal Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) o dal Piano nazionale degli investimenti complementari (PNC)"

**Parere istruttorio.**

In riferimento all'istanza presentata a mezzo PEC dal Comune di Caviglia in data 05/06/2024 con nota prot. 8498, acquisita agli atti di questo Ufficio in data 06/06/2024, prot. n. 15019, relativa all'oggetto;

VISTA la successiva nota del 13/06/2024 assunta agli atti il 17/06/2024 al prot. n. 15899,

VISTO il D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", ed in particolare gli artt. 10, 11, 21 e 22;

VISTO il D.P.C.M. 2 dicembre 2019, n. 169 "Regolamento di organizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, degli uffici di diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance";

VISTE le nuove disposizioni di cui all'art. 29, comma 2, del D.L. n. 77/2021, come modificato dall'art. 20, comma 1, del D.L. n. 13/2023;

RICHIAMATA la Circolare n. 2 del 7.4.2023 della Soprintendenza Speciale per il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza competente per l'adozione del relativo provvedimento finale;

VISTA la nota con precisazioni procedurali trasmessa dalla Soprintendenza Speciale per il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza in data 23/05/2023 ed acquisita agli atti di questo Ufficio con ns. prot. 14502 del 24/05/2023,

ESAMINATA la documentazione tecnica allegata;

Con riferimento alla convocazione della Conferenza di servizi prevista per il giorno 09/07/2024 avente ad oggetto **"l'approvazione del progetto di rigenerazione culturale, sociale ed economica dell'antico**



Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio  
per le Province di Siena, Grosseto ed Arezzo

Via di Città 138/140 Siena – Tel. 0577 248111 – C.F. /P.I. 92006140526

PEC: [sabap-si@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-si@pec.cultura.gov.it)

PEO: [sabap-si@cultura.gov.it](mailto:sabap-si@cultura.gov.it)

***borgo di Castelnuovo in Avane, Cavriglia (AR), con contestuale variante al regolamento urbanistico vigente***”, si evidenzia quanto segue.

**Come dichiarato nella documentazione di progetto:**

Il “**progetto di rigenerazione e rifunzionalizzazione dell'antico Borgo di Castelnuovo in Avane**”, è stato prescelto dal Ministero della Cultura e dalla Regione Toscana come aggiudicatario di un finanziamento di 20 milioni di euro per la sua rigenerazione culturale, sociale ed economica (finanziato dall'Unione Europea -Next Generation EU- nell'ambito del PNRR Missione 1, Componente 3, Misura 2, Intervento 2.1, Linea di intervento A). Il progetto determina una Variante al R.U. vigente con l'individuazione di un ambito di intervento “REC1\_Area di recupero e riqualificazione Borgo di Castelnuovo in Avane” e la corrispondente disciplina attuativa, con scheda norma all'art. 33 lett. g) delle NTA.

Il nucleo abitato, di origine medievale, è stato progressivamente abbandonato a partire dagli anni settanta del secolo scorso a seguito dei pericoli conseguenti all'escavazione di lignite. Del borgo resta oggi la sola porzione sommitale, corrispondente al nucleo più antico.

Nel settembre 2003 il Comune di Cavriglia, riconoscendone l'importante valore testimoniale, ha acquistato il complesso con l'obiettivo di restaurarlo ed attribuirgli un nuovo ruolo. Per Castelnuovo dei Sabbioni il Comune ha approvato, nell'anno 2004, un piano di recupero che persegue l'ipotesi di una rinascita del luogo attraverso il recupero a fini turistico ricettivi.

Il progetto in argomento prevede il recupero degli immobili secondo interventi regolati dallo stato di conservazione, il recupero/realizzazione di infrastrutture (implementando servizi e opere di urbanizzazione primaria e secondaria), la localizzazione di nuovi parcheggi e parchi pubblici e volumi tecnici per l'accessibilità totale degli spazi pubblici.

Attualmente la normativa del RU disciplina gli interventi nell'area attraverso una disciplina trasferita nelle NTA del RU da un Piano di Recupero risalente ai primi anni 2000, quando lo stato dei luoghi e degli immobili rendeva ancora possibile incentrare l'intervento di riqualificazione su opere di risanamento conservativo e restauro. Nel tempo, infatti, **le mancate azioni manutentive** hanno accelerato i crolli e il degrado dell'intero nucleo fino alle condizioni di degrado attuali, che oggi richiedono una rivalutazione degli interventi necessari al loro recupero dell'intero agglomerato. È stato pertanto necessario individuare un ambito progettuale con una nuova disciplina a guida degli interventi in base alle condizioni degli immobili e dei loro caratteri da salvaguardare.

La Variante interviene a modificare la disciplina dell'ambito “REC1” contenuta all'interno dell'art. 33, delle NTA del Regolamento Urbanistico vigente, “Ambiti di Recupero e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente” lett. g), Titolo IV “Riqualificazione degli insediamenti esistenti”, accompagnata dalla individuazione dell'ambito di intervento nelle tav. B3 e A4.

La Variante, partendo dalle previsioni approvate dal Comune di Cavriglia nel 2014, rivede e conferma un ambito REC1, riprofilando il perimetro sull'opera oggetto di finanziamento PNRR, come previsto dall'art.1 comma 5 della L.R. 12/2022, introducendo una modifica all'art. 33 lett. g) delle NTA per un recupero complessivo, che, confermando il restauro e risanamento conservativo per gli immobili sottoposti a tutela dei Beni Culturali-D.Lgs. 42/2004- Parte Seconda, **prevede, per edifici completamente pericolanti, diruti o semidiruti, la possibilità di valutare, categorie di intervento maggiormente invasive come la demolizione e ricostruzione, anche per poter rispondere alla normativa di adeguamento sismico.**

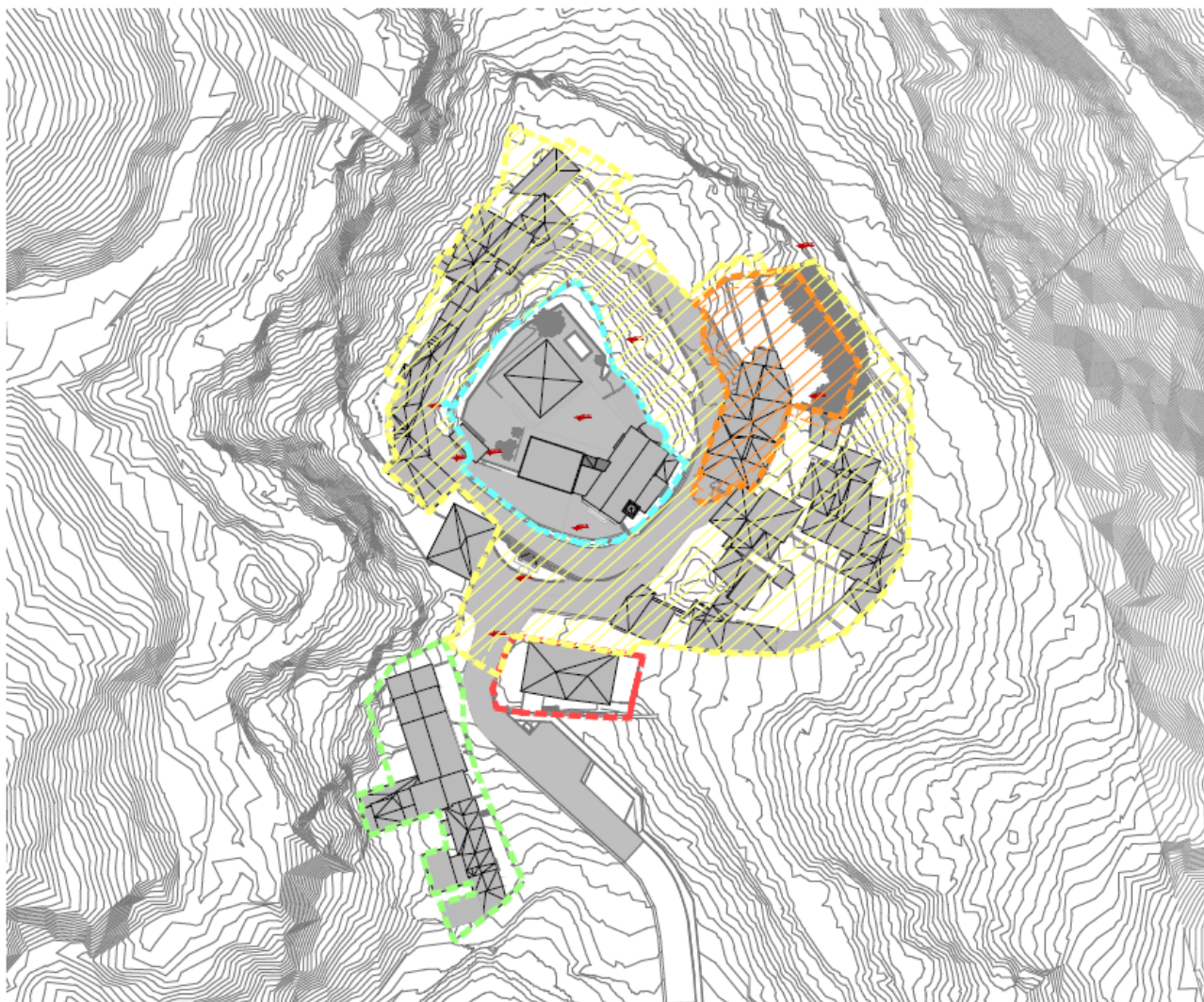


**Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio  
per le Province di Siena, Grosseto ed Arezzo**

Via di Città 138/140 Siena – Tel. 0577 248111 – C.F. /P.I. 92006140526

PEC: [sabap-si@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-si@pec.cultura.gov.it)

PEO: [sabap-si@cultura.gov.it](mailto:sabap-si@cultura.gov.it)



- LOTTO FUNZIONALE 1
- LOTTO FUNZIONALE 2A
- LOTTO FUNZIONALE 2B
- LOTTO 3
- LOTTO 4

Il primo intervento previsto riguarderà il lotto 2B dove verrà ricreato un sistema di percorsi interni al borgo necessari a creare una movimentazione diversificata a sostegno delle varie e diverse funzioni previste. A livello edificatorio si ipotizza un sostanziale mantenimento delle murature esterne esistenti per gli edifici che lo permettono, parziali demolizioni in alcuni in pessimo stato di degrado e nuove edificazioni in sostituzione di edifici ormai crollati anche nel non rispetto della sagoma.



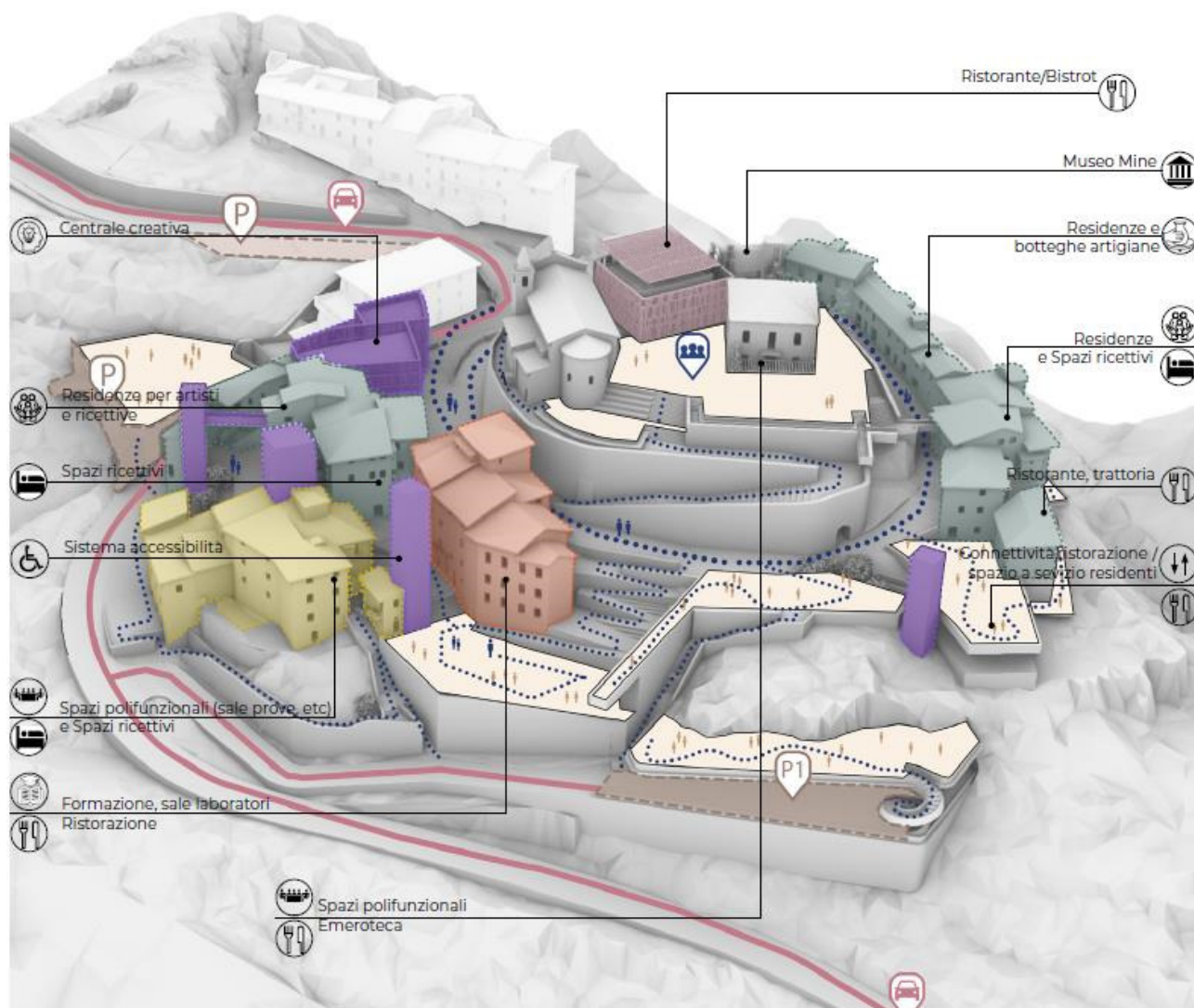
**Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio  
per le Province di Siena, Grosseto ed Arezzo**

Via di Città 138/140 Siena – Tel. 0577 248111 – C.F. /P.I. 92006140526

PEC: [sabap-si@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-si@pec.cultura.gov.it)

PEO: [sabap-si@cultura.gov.it](mailto:sabap-si@cultura.gov.it)





## LEGENDA

- ..... PERCORSO PRINCIPALE
- ..... PERCORSI PEDONALI
- VIABILITÀ CARRABILE

- BELVEDERE
- EDIFICI DA DEMOLIRE E RICOSTRUIRE (anche non nel rispetto della sagoma)
- EDIFICI DA RISTRUTTURARE
- PARCHEGGI ESISTENTI
- PARCHEGGI NUOVI DI SCAMBIO
- EDIFICI NUOVA COSTRUZIONE (anche non nel rispetto della sagoma)
- INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI
- EDIFICIO VINCOLATO

## Accessibilità (torri panoramiche e passerelle di raccordo)

La conformazione morfologica dell'area di intervento richiede che debbano essere realizzate strutture, volumi tecnici con percorsi in quota, utili per rendere accessibile e inclusivo il borgo. Queste strutture dovranno essere prossime alle aree destinate alla sosta delle auto e individuare vari livelli e quote di accesso e sbarco, utili a superare i diversi livelli su cui si articolano gli spazi pubblici del borgo.

Per quanto sopra, tratto dalla documentazione progettuale, questa Soprintendenza, vista la proposta progettuale e la variante urbanistica **esprime parere favorevole alle seguenti condizioni:**



Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio  
per le Province di Siena, Grosseto ed Arezzo

Via di Città 138/140 Siena – Tel. 0577 248111 – C.F. /P.I. 92006140526

PEC: sabap-si@pec.cultura.gov.it

PEO: sabap-si@cultura.gov.it

- siano limitate le demolizioni alle sole porzioni edilizie fortemente degradate e assolutamente non recuperabili da un punto di vista statico, in ogni caso, da supportare con adeguata documentazione illustrativa;
- le ricostruzioni e gli edifici/strutture di nuova realizzazione ripropongano, quanto più possibile, le sagome e le volumetrie originarie, al fine di non alterare, in termini sostanziali, il valore identitario e simbolico del borgo;
- nelle successive fasi progettuali dovranno essere trasmessi a questa Soprintendenza gli elaborati dei progetti esecutivi (planimetrie generali, piante, sezioni e prospetti, nello stato attuale, di progetto e sovrapposto, nonché il dettaglio dei materiali e delle finiture, anche nel rispetto di quanto indicato all'art. 33 delle NTA Regolamento Urbanistico -Stato Modificato);
- per le "torri ascensori", che appaiono elementi progettuali di forte impatto, poiché modificano lo skyline originario del nucleo urbano, siano proposte, nelle successive fasi progettuali, soluzioni che assicurino un maggiore aderenza alla configurazione originaria e permettano un organico inserimento dal punto di vista del paesaggio percepito come valore identitario del luogo;
- per la suddetta prescrizione sia verificata la possibilità di ridurre le altezze delle strutture necessarie al collegamento tra i vari dislivelli degli spazi del borgo, eventualmente anche attestandole al di sotto della quota del sottogrona degli edifici posti in aderenza o nelle immediate vicinanze;
- nelle aree di accesso, sosta dei veicoli e in quelle pedonali sia verificata la possibilità di mantenere le alberature adulte ritenute di pregio;
- le pavimentazioni delle aree di accesso, di sosta dei veicoli e di quelle pedonali prevedano l'utilizzo di soluzioni ecocompatibili e di adeguata qualità materica e cromatica, da concordarsi con questa Soprintendenza mediante opportuni approfondimenti, a prescindere da quanto previsto dall'art. 33 delle NTA Regolamento Urbanistico -Stato Modificato.
- seppur in presenza della relazione di Verifica Preventiva dell'Interesse Archeologica, redatta dal Dott. Zorionzu Xabier Gonzalez Muro, che definisce il rischio archeologico dell'intervento in progetto basso, considerata l'origine medievale del borgo di Castelnuovo in Avane, siano attivate le procedure di archeologia preventiva, ai sensi dell'art. 41, c. 4, del D.Lgs. 36/2023, ad esclusione delle modalità semplificate previste per le infrastrutture di rete rientranti nei progetti finanziati dal PNRR, ai sensi dell'art. 12 bis della L. n. 56 del 29 aprile 2024, per le quali si ricorda la disciplina relativa alle scoperte fortuite e agli interventi conseguenti in ordine alla tutela del patrimonio archeologico di cui agli articoli 90 e 28 c. 2 del D.Lgs. 42/2004;
- per la prescrizione di cui sopra, si richiede di trasmettere un piano di indagini archeologiche preventive elaborato da un professionista archeologo qualificato di Prima Fascia e in possesso dei requisiti di cui al D.M. MiBAC 244/2019, il cui CV dovrà essere inviato a quest'Ufficio prima dell'inizio dei lavori, che si svolgeranno sotto l'alta sorveglianza e la direzione scientifica di questa Soprintendenza;
- sia inviata la relazione di VPIA redatta ai sensi del DPCM 14 febbraio 2022 "Linee Guida per la procedura di verifica dell'interesse archeologico" e la Circolare DGABAP 53/2022, mediante applicativo GNA predisposto dall'Istituto Centrale per l'Archeologia (ICA).

Si comunica che il Responsabile del Procedimento ai sensi della L. 241/90 e ss.mm.ii. è l'Arch. Massimo Bucci (tel. 0577.248111) al quale, gli aventi diritto, ai sensi degli artt. 7 e 9 della citata legge, possono riferirsi per eventuali e ulteriori chiarimenti e per la competenza Archeologica la dott.ssa Maria Gabriella Carpentiero.

MB/MGC/mg

Il Soprintendente

Arch. Gabriele NANNETTI

*Atto sottoscritto digitalmente ai sensi  
degli art.20 e ss. del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82*



**Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio  
per le Province di Siena, Grosseto ed Arezzo**

Via di Città 138/140 Siena – Tel. 0577 248111 – C.F. /P.I. 92006140526

PEC: [sabap-si@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-si@pec.cultura.gov.it)

PEO: [sabap-si@cultura.gov.it](mailto:sabap-si@cultura.gov.it)