

Comune di Cavriglia

(Provincia di Arezzo)

V.le Principe di Piemonte 52022-055966971-PEC comune.cavriglia@postacert.toscana.it Part. IVA 00242200517

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 Cavriglia

Integrazione post osservazioni

RELAZIONE TECNICA



Responsabile Procedimento: Ing. Lorenzo Corsi

Premessa:

In riferimento al contributo espresso dalla Direzione Urbanistica, Settore Pianificazione del Territorio e Settore Siti Orfani della Regione Toscana, pervenuta in data 20/06/2024, prot. 9404, si integrano di seguito i contenuti della Relazione Tecnica di Variante.

Procedimento di Variante al RU e coerenza interna coerenza interna

Nel 2022 l'antico borgo di Castelnuovo in Avane è stato individuato dal Ministero della Cultura e dalla Regione Toscana come il borgo 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 PNNR Missione 1, Componente 3, Misura 2, Intervento 2.1, Linea d'intervento A;

In seguito con determinazione della Centrale Unica di Committenza tra i Comuni di Cavriglia, Figline e Incisa Valdarno e San Giovanni Valdarno n. 1076 del 25/10/2023 è stata aggiudicata, al costituendo RTP Archea Associati Srl, la procedura aperta finalizzata all'affidamento del servizio di architettura e di ingegneria relativo alla redazione della progettazione di fattibilità tecnica ed economica, da porre a base di gara per l'affidamento del successivo appalto integrato.

Con la definizione del progetto di fattibilità tecnico economica (PFTE) sul recupero dell'antico Borgo di Castelnuovo in Avane, è emersa la necessità di intervenire ad un adeguamento dello strumento di pianificazione urbanistica vigente ed in particolare valutare la sostenibilità e la coerenza del progetto con gli strumenti urbanistici sovraordinati.

L'approvazione del PFTE ha comportato di procedere alla contestuale Variante al Regolamento Urbanistico vigente consistente essenzialmente nella individuazione di un ambito di intervento accompagnato da una scheda norma, Sottozona RE, (art. 33 delle NTA) "Ambiti di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente" lett. g) "Ambito REC1", in forma di scheda norma **"Area di recupero e riqualificazione Borgo di Castelnuovo in Avane"** che disciplina:

- 1) categorie di intervento per un recupero complessivo, confermando il restauro e risanamento conservativo per gli immobili sottoposti a tutela dei Beni Culturali-D.Lgs. 42/2004- Parte Seconda, prevede di introdurre, categorie di intervento come la demolizione e ricostruzione per edifici completamente pericolanti, diruti o semidiruti, anche per poter rispondere alla normativa di adeguamento sismico;
- 2) l'elenco delle destinazioni ammesse con corrispondenti categorie funzionali, al fine di creare condizioni di attrattività ed inclusione;
- 3) la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, con recupero delle viabilità esistenti, con la realizzazione della viabilità di accesso la realizzazione di parcheggi, percorsi panoramici, di spazi da cui godere visuali di particolare valenza paesaggistica ed ambientale;
- 4) la realizzare di strutture e volumi tecnici con percorsi in quota utili a rendere accessibile il borgo superando le difficoltà poste dalla conformazione morfologica dell'area di intervento;

Lo stato attuale delle NTA del Borgo limita gli interventi alle categorie del restauro e risanamento conservativo. L'individuazione dell'ambito di intervento e la modifica della disciplina si è resa necessaria considerato lo stato di degrado nel quale attualmente si trova l'edificio. Il tempo trascorso, senza che si procedesse ad interventi di manutenzione, ha creato condizioni per non valutare come unica modalità di intervento il restauro e risanamento conservativo. Molti edifici sono completamente diruti, altrettanti pericolanti. Si è, pertanto reso necessario, prospettare, la dove sarà indispensabile, la possibilità di operare con la demolizione e ricostruzione.

Per la rifunzionalizzazione del Borgo, si ritiene essenziale creare le condizioni per generare attrattività attraverso l'introduzione di un ampio ventaglio di destinazioni, oltre che residenziali, turistiche ricettive, commerciali, servizi.

Altro elemento essenziale per la rifunzionalizzazione del Borgo è prevederne l'accessibilità totale, superando le difficoltà date dalla morfologia del luogo. A questo fine è stato previsto di introdurre volumi tecnici, in elevazione, che permettano di superare i forti dislivelli. Gli stessi volumi tecnici potranno avere anche funzione di punti panoramici.

L'ambito interessato dalla variante risulta interno al territorio urbanizzato come definito dall'art. 224 della L.R. n. 65/2014, previsione presente nel Piano Strutturale e pertanto non necessita dell'attivazione della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25, comma 2, della L.R. n. 65/2014;

L'ambito REC1, non introduce la realizzazione di nuova edificazione. E' infatti prevista esclusivamente la

realizzazione di volumi tecnici o di accessibilità non riconducibili ad una nuova S.E., così come le strutture leggere, esterne, funzionali per le attività commerciali e turistico ricettive, culturali, come dehors, coperture per ristorazione e degustazione all'aperto, ecc..

Per quanto detto, la variante non incide sul dimensionamento del Piano Strutturale risultando coerente con i contenuti vigenti.

Coerenza esterna_Disciplinazione dei Beni Paesaggistici

La disciplina relativa alla tutela dei beni paesaggistici (parte terza del D. Lgs. 42/04) interviene nell'ambito di Variante secondo la ricognizione su CTR del PIT/PPR per i seguenti vincoli ex lege, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/04:

– porzioni ricadenti nei *“territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice)”*

– *“i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art. 142 c.1 lett. c)”*

Le verifiche effettuate hanno stabilito che il Borgo è sempre stato urbanisticamente disciplinato come zona A ai sensi del D.M. n.1444/68, a meno del periodo nel quale l'area è risultata assoggettata alle previsioni della concessione mineraria per la coltivazione della miniera di Santa Barbara e pertanto, ai sensi dell'art. 142 comma 2 lett. a) del D.Lgs. 42/04 non risulta soggetto all'applicazione delle disposizioni di cui al comma 1 dello stesso decreto. Questo è stato oggetto di deliberazione da parte della Giunta Comunale n. 224 del 05/10/2023. In merito si è espresso il Comitato Tecnico Paritetico ex art. 5 del *“Disciplinare Attuativo di quanto previsto dall'art. 3 dell'Accordo di Copianificazione tra il Ministero della Cultura e la Regione Toscana per la revisione, integrazione e aggiornamento congiunto del Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico (PIT-PPR)”* nella seduta del 28/05/2024, che ha concluso:

“... In relazione al borgo di Castelnuovo dei Sabbioni, il Comune di Cavriglia, con atto autonomo aveva disposto sul borgo medesimo l'applicazione dell'art.142, co.2 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42. Tale conclusione è stata motivata dal fatto che l'area, pur risultando, alla data del 06/09/1985, assoggettata alle previsioni della concessione mineraria per la coltivazione della miniera di lignite di Santa Barbara (Variante al PdF del 1982), era classificata come zona B ai sensi del D.M. 1444/1968 nel PdF del 1970, poi come zona A1 nella variante allo stesso PdF del 1979 e, successivamente, come zona B nel Regolamento Urbanistico del 2003. La documentazione agli atti acconsente di ritenere che il borgo sia stato individuato cronologicamente come zona omogenea B o A ai sensi del DM 1444/1968; a tale classificazione si è sovrapposta, per un periodo che va dal 1982 al 2003, l'identificazione di area oggetto di concessione mineraria. Anche nel periodo della cosiddetta sovrapposizione sia il Comune che gli Organi periferici del Ministero hanno mantenuto lo stesso comportamento amministrativo, tecnico e procedurale, ossia si è sempre continuato a considerare tale borgo come “agglomerato urbano che riveste carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale” ovvero “territorio totalmente o parzialmente edificato”, all'interno del quale non si sono attivate le procedure autorizzatorie riconducibili alla tutela paesaggistica. Tale comportamento è documentato anche in talune procedure di verifica dell'interesse culturale, ex Parte Seconda del Codice, che - seppur condotte su singoli immobili e in periodi diversi (2009-2023) - nelle relazioni di corredo hanno rimarcato l'esistenza e il riconoscimento dell'antico borgo.

Il Comitato Tecnico Paritetico condivide nel merito quanto esposto e concorda sulla applicazione dell'art.142, co.2 del Codice al Borgo di Castelnuovo dei Sabbioni nel Comune di Cavriglia.”

Lo stesso Comitato ricorda al Comune che **le aree escluse dalla tutela ex lege ai sensi dell'ar. 142 co.2 del Codice dovranno essere rappresentate negli elaborati del redigendo PSI dei Comuni di Cavriglia e San Giovanni Valdarno.**

Naturalmente la realizzazione dei nuovi interventi previsti nell'ambito ed esterni a nucleo originario (parcheggi, percorsi), rientrano in quanto disciplinato dal procedimento di cui alla L.R.12/22 e pertanto valutati nel separato accordo fra Regione e Soprintendenza, attivato in fase di Convocazione di Conferenza dei Servizi trasmessa in data 05/06/2024, prot.8498.

Si allegano, inoltre, apposite schede che facendo riferimento alle NTA di Variante, individuano la tipologia degli interventi proposti.

Verifica di coerenza con il P.C.C.A.

Sulla componente rumore per gli aspetti riguardanti la Variante al RU, ribadito che il Piano di Classificazione Acustica Comunale di Caviglia individua il Borgo in classe III di destinazioni d'uso del territorio e pertanto area di tipo misto (rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici), verificati i contenuti di cui agli allegati del DPRG n. 2/R/14 in particolare l'allegato 3 “ *Linee guida sugli elementi da valutare nell'analisi della coerenza tra strumenti di pianificazione e Piano Comunale di Classificazione Acustica*”, si rileva che le trasformazioni e le destinazioni introdotte con la variante in oggetto risultano coerenti alla classe di cui al PCCA vigente. Si da inoltre atto che non è previsto di identificare nel PCCA “*Aree adibite a spettacoli all'aperto*” all'interno del Borgo di Castelnuovo in Avane.

Il Responsabile
Area Tecnica e Sviluppo del Territorio
Ing. Lorenzo Cursi ()*

(*)La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. 07/03/2005 n.82 e s.m.i. (CAD). Il presente certificato è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Caviglia, ai sensi del D.Lgs. 82/2005