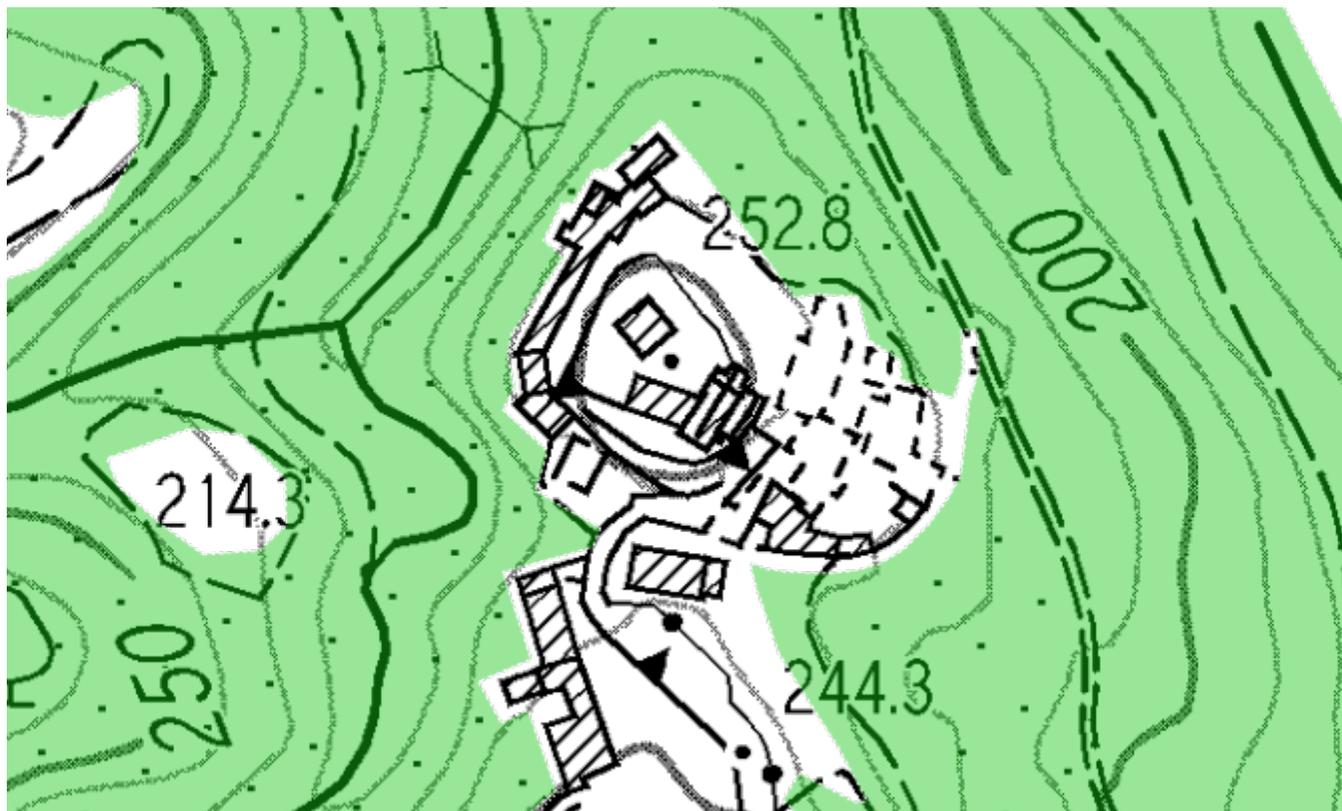
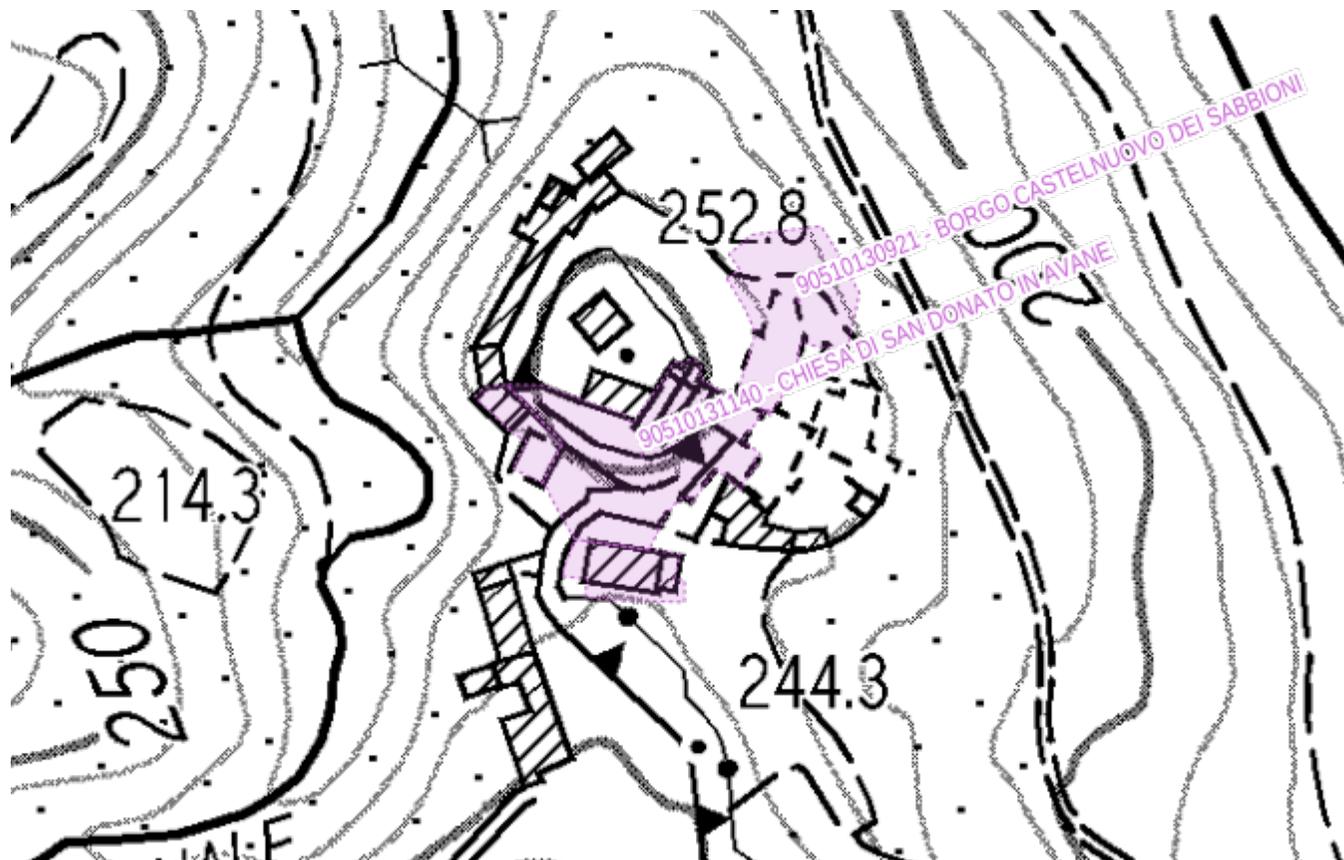


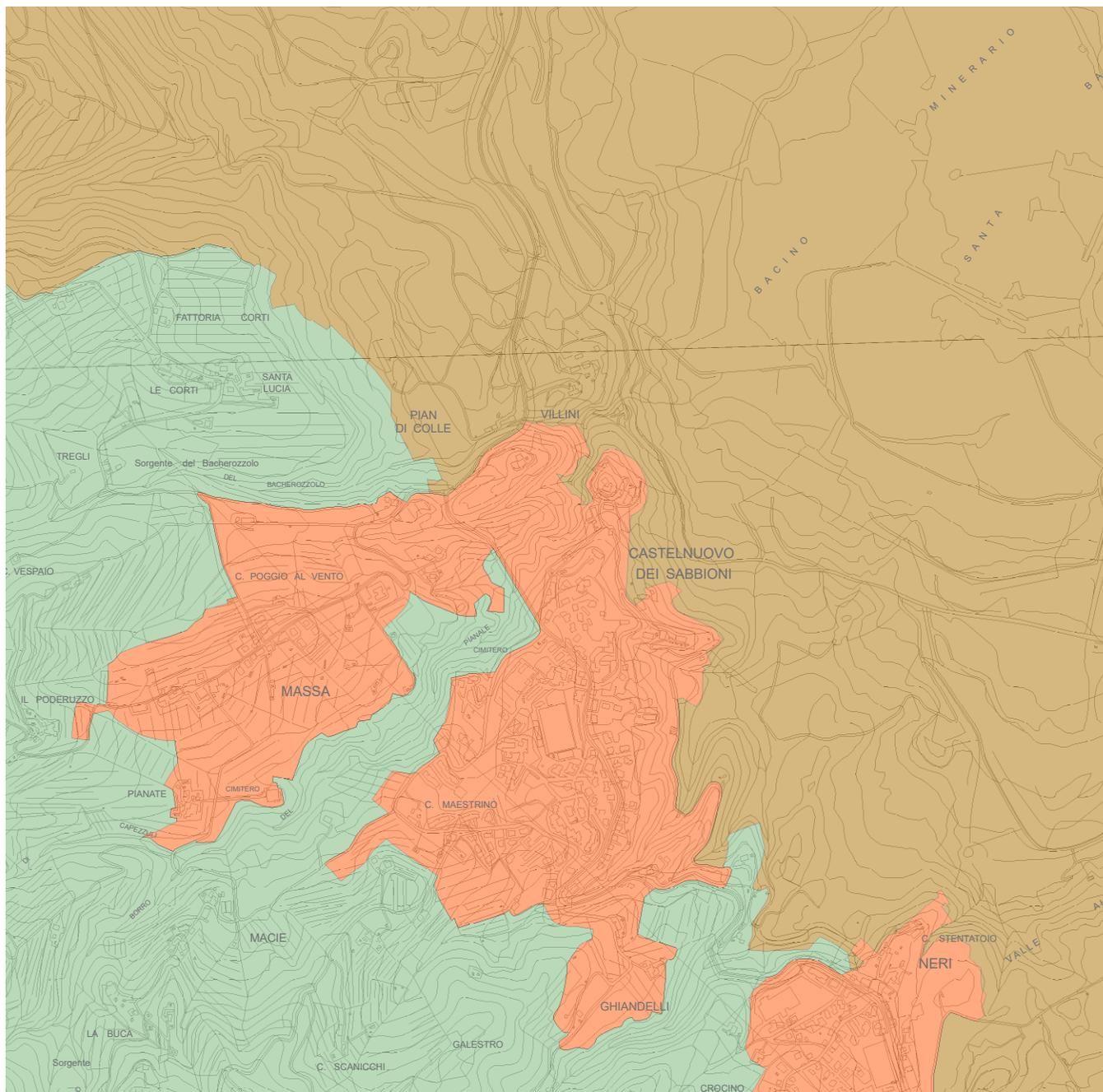
Estratto PIT con valenza di piano paesaggistico
D. Lgs 42/2004 art 142 comma c) i fiumi, i torrenti
e i corsi d'acqua



Estratto PIT con valenza di piano paesaggistico
D. Lgs 42/2004 art 142 comma g) i territori coperti
da foreste e boschi



Estratto PIT con valenza di piano paesaggistico
D. Lgs 42/2004 Beni architettonici tutelati ai sensi
della Parte II



- IL SUBSISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI DI MEZZACOSTA
- IL SUBSISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI DI FONDOVALLE
- IL SUBSISTEMA DELL'AREA DELLA MINIERA
- IL SUBSISTEMA DEI COLLI DEL CHIANTI
- IL SUBSISTEMA DELLA VALLE DI MONTEGONZI
- IL SUBSISTEMA DEGLI ALTIPIANI DI S. LUCIA E CASTIGLIONCELLO

Estratto Pianto Strutturale Comune di Cavriglia
TAV S1 Carta dei Subsystemi Territoriali



confine comunale



aggiornamento cartografico speditivo

DISCIPLINA DELLA GESTIONE



perimetro aggiornato dei centri abitati

1) città consolidata:

1.a) edifici e manufatti di valore storico:



centri e nuclei di valore storico architettonico



aggregati edilizi di antica formazione:
sottozona B1

patrimonio extraurbano di matrice storica con porzioni rilevate al Catasto Leopoldino (1821-1822)

1 ... n

riferimento al numero della scheda di Piano Strutturale



complesso



complesso di valore

1.b) espansione novecentesca:



sottozona B2



sottozona B2*

Estratto Regolamento Urbanistico Vigente
TAV B3 Castelnuovo S.ni – Massa S.ni

ESTRATTO NTA VIGENTI

ART. 33 – Ambiti di recupero e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (RE)

1. Gli ambiti di recupero edilizio RE, rappresentati nella cartografia di progetto con apposita retinatura e sigla, rappresentano porzioni del territorio per le quali si ipotizzano interventi volti a qualificare il contesto urbano attraverso operazioni di riqualificazione dei tessuti edilizi.

2. All'interno degli ambiti RE gli interventi sono di norma realizzati dal Comune e/o dagli Enti pubblici competenti. Potranno essere consentiti interventi da parte di privati, singoli o associati, previo presentazione di un progetto unitario di sistemazione urbanistica, ai sensi dell' art. 17 del Regolamento Edilizio, esteso all'intero ambito che preveda la stipula di una convenzione fra Comune e soggetti attuatori e/o gestori.

3. Il Comune, al fine di favorire l'attuazione dei processi di trasformazione previsti dallo strumento urbanistico, su proposta degli aventi titolo, potrà consentire la presentazione di un progetto unitario di sistemazione urbanistica, per sub-ambiti, purché organici e funzionali al raggiungimento degli obiettivi preposti.

4. Per ciascun ambito si individuano le seguenti condizioni da rispettare nei processi di trasformazione:

(...)

g) Ambito RE C1 (Vecchio Borgo di Castelnuovo dei Sabbioni)

g.1. L'ambito di recupero comprende il vecchio borgo di Castelnuovo dei Sabbioni e le aree immediatamente limitrofe. 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.

g.2. Nel settembre 2003 il Comune di Caviglia, 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. Successivamente, coerentemente con le previsioni di piano attuativo, il Comune ha provveduto a realizzare una nuova viabilità di accesso al borgo, in luogo di quella andata perduta con i lavori di escavazione mineraria, ed a recuperare direttamente, con il contributo della Regione Toscana, la parte alta del complesso per realizzare un museo ed un centro di documentazione mineraria. L'ambito RE C1 individuato all'interno degli elaborati di Regolamento Urbanistico, ricalca il perimetro del piano di recupero approvato per il borgo.

g.3) Livelli di intervento ammessi

g.3.1. Sull'edificio dell'ex-asilo e sugli altri edifici vincolati dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici sono consentiti esclusivamente interventi di restauro conservativo.

Gli interventi dovranno essere uniformati al massimo rispetto degli elementi strutturali storici, architettonici e decorativi, superstiti o rintracciabili in sede di esecuzione delle opere, garantendone con opportuni ed aggiornati interventi la salvaguardia, la conservazione e la

riqualificazione.

Delle parti originarie, tranne nel caso in cui vi sia pregiudizio per la stabilità degli edifici, non sono ammesse asportazioni, sostituzioni, alterazioni, imitazioni.

g.3.2. Sugli altri edifici interni all'ambito di recupero è prescritta la conservazione dei fronti e dei particolari architettonici significativi senza modifiche al sistema distributivo interno.

Nel caso siano presenti superfetazioni documentate e non compatibili con l'assetto attuale del singolo edificio sono consentite demolizioni con eventuale recupero dei volumi in localizzazione che dovrà essere concordata con il Comune: nel caso specifico dovrà essere adeguatamente dimostrato il corretto inserimento paesaggistico ed architettonico dei volumi ricostruiti.

g.3.3. Per l'edificio in linea posto in prossimità dello sbocco della nuova viabilità di accesso al borgo (siglato B1) è prevista la conservazione del sistema generale delle facciate e di eventuali particolari architettonici significativi con possibilità di apportare parziali modifiche ai prospetti, di effettuare modifiche al sistema distributivo interno se funzionali all'effettiva possibilità di riuso consentite per l'immobile e di effettuare, sulla base di comprovate necessità di ordine igienico e statico, demolizioni di piccole porzioni di fabbricato con fedele ricostruzione. In alternativa a quanto appena detto è consentito, previa redazione di un Piano di Recupero esteso all'intero edificio e alle relative pertinenze, la demolizione anche con ricostruzione "non fedele" dei volumi: l'intervento potrà consentire limitati interventi di modellazione morfologica finalizzati a ristabilire il rap-

porto tra edificio, viabilità antistante e viabilità di accesso al borgo, attualmente non fruibile date le differenze di quota.

I volumi ricostruiti, calcolati vuoto per pieno così come quelli risultanti dalle demolizioni, dovranno essere aggregati in forma semplice, presentare sviluppo lineare e essere coerenti per tipologia, partizione e dimensione delle aperture, finiture delle superfici ed elementi decorativi dei fronti (cornici, sporgenze di gronda, comignoli, ecc.) con quelli preesistenti.

g.3.4 Gli interventi dovranno essere tesi a realizzare ambienti che garantiscano, nella loro specificità, condizioni di vita moderne. In tale ottica, nel caso di riuso a residenza degli immobili, sono ammesse anche fusioni e accorpamenti.

g.3.5 È fatto obbligo di eseguire documentazioni grafiche e fotografiche degli interventi a carattere conservativo durante tutta la fase di esecuzione, trasmettendone copia direttamente ai competenti uffici comunali.

g.3.6 È fatto obbligo all'uso di materiali analoghi a quelli originari privilegiando in ogni caso il recupero e riutilizzo dei materiali presenti (legname, scempiato, pietra ecc.).

g.3.7 Negli interventi sulle facciate è fatto divieto all'uso di intonaci plastici ovvero al quarzo mentre saranno da preferire intonaci prevalentemente a base di calce. Le tinteggiature interne ed esterne dovranno essere a tempera o a calce.

g.3.8 Tutti i trattamenti di finitura interni ed esterni dovranno essere preventivamente concordati con gli uffici competenti che potranno richiedere la esecuzione di campionature si-

gnificative anche al fine di individuare l'eventuale presenza di porzioni affrescate o di colorazioni originarie.

g.4) Particolari architettonici esistenti

g.4.1 Sono elementi per i quali si prevede un intervento di tipo assolutamente conservativo; è fatto obbligo di motivare adeguatamente le eventuali necessità che ne richiedessero l'asportazione ovvero la modifica parziale o totale.

g.5) Destinazioni d'uso ammesse

g.5.1 Le destinazioni d'uso ammesse sono residenza (limitatamente all'edificio in linea posto in prossimità dello sbocco della nuova viabilità di accesso al borgo siglato B1), artigianato, fino ad un massimo di 50 metri quadrati per singola attività e con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque non compatibili con la residenza, commercio, fino ad un massimo di 50 metri quadrati per singola attività, terziario, attività culturali, sociali, attività didattiche, informative, ricettive e della ristorazione.

g.5.2 La localizzazione delle nuove funzioni è subordinata ad approvazione da parte del Comune.

g.6. Traffico e sosta

g.6.1 E' prevista la totale pedonalizzazione del paese, fatto salvo l'accesso ai mezzi di soccorso, il carico e lo scarico delle merci per le attività commerciali previste e l'accesso per i residenti.

g.6.2 Fatte le eccezioni di cui al comma 1 saranno accessibili ai veicoli solo le strade di ingresso al borgo da monte e da valle. La sosta

avverrà unicamente nelle aree preposte ed espressamente indicate all'interno del Regolamento Urbanistico. In adiacenza a queste aree potrà essere previsto il ricovero delle auto dei residenti e dei conduttori delle diverse attività che si andranno ad insediare all'interno del Borgo, anche tramite la realizzazione di parcheggi interrati sfruttando eventuali dislivelli di quota già esistenti: in ogni caso dovranno essere garantiti la conservazione di eventuali muri di retta in pietra e il corretto inserimento paesaggistico.

g.7. - Giardini pubblici, orti e giardini privati

g.7.1 Eventuali alberature di arredo nei giardini pubblici, negli orti e giardini privati, esistenti e/o da ristrutturare, dovranno essere di specie autoctone.

g.7.2 E' favorita la realizzazione di spazi di gioco per bambini e sosta per anziani: l'arredo urbano dovrà prevedere materiali coerenti con i caratteri paesaggistici ed architettonici del borgo.

g.7.3. È fatto obbligo di ricercare tutte le condizioni, incluso il ricorso a sistemi automatizzati, che agevolino l'uso di questi spazi anche ai soggetti portatori di handicap

g.8 - Pavimentazioni, illuminazione, pubblica

g.8.1 Per tutte le superfici pavimentate, carrabili e pedonali, saranno da preferirsi materiali tradizionali locali. Per l'illuminazione pubblica in particolare saranno vietati i normali pali di uso industriale o stradale.

ESTRATTO DOCFAP: Documento di fattibilità delle alternative progettuali

4) LE ALTERNATIVE PROGETTUALI

Premesso che la proposta progettuale progettuale¹ definitiva dell'intervento (allegato DOCFAP_01) ed il progetto socio culturale integrativo integrativo² (allegato DOCFAP_02) 02), predisposti per la richiesta di ammissione al finanziamento da parte del MIC, in dividuano già le modalità di recupero edilizio e funzionale del borgo di Castelnuovo d'Avane, si ritiene che l'analisi delle alternative progettuali relative agli interventi previsti dal presente lotto funzionale n.2, debba sostanzialmente riguardare la tipologia edilizia degli interventi che potranno essere eseguiti sugli edifici esistenti.

Ciò premesso si è pertanto proceduto ad analizzare, per ogni edificio, la possibilità di ricorrere in primo luogo all'esecuzione di interventi edilizi di tipo conservativo

- interventi di restauro e risanamento conservativo, di cui all'art. 3, comma 1, lettera c) del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii.;
- interventi di ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 3, comma 1, lettera d) del medesimo D.P.R. n. 380/2001, che non consistano nella demolizione e ricostruzione dell'opera esistente.

Viceversa, nei casi in cui gli edifici presentano condizioni di degrado molto accentuato e diffuso delle coperture e degli elementi strutturali verticali e orizzontali, che di fatto rendono sostanzialmente impraticabile la realizzazione degli interventi sopra richiamati, è stata analizzata la possibilità di ricorrere ad interventi edilizi di tipo non conservativo ,

- interventi di ristrutturazione edilizia, di cui

all'art. 3, comma 1, lettera d) del medesimo D.P.R. n. 380/2001, che consistono nella demolizione e ricostruzione dell'opera esistente.

In sostanza , tenuto conto delle condizioni di degrado ed ammaloramento degli edifici esistenti, si ritiene che **l'esecuzione di interventi edilizi di tipo conservativo possa e debba essere attuata esclusivamente sull'edificio dell'ex asilo delle suore** , sul quale insiste un vincolo di interesse culturale ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004 dichiarato dal Ministero dei Beni Culturali con Decreto MIBAC n. 395/2009.

Per gli altri edifici oggetto di intervento , preso atto del loro elevato stato di ammaloramento, si ritiene invece che non ci siano le condizioni affinché si possa procedere con l'esecuzione di interventi di tipo conservativo e che , pertanto, si debba obbligatoriamente procedere con **l'esecuzione di interventi di ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. n. 380/2001, che consistono nella demolizione e ricostruzione dell'opera esistente.**