

Comune di Caviglia

(Provincia di Arezzo)

V.le Principe di Piemonte 52022-055966971-PEC comune.caviglia@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 Caviglia

Art.28 lett.b) -Art. 33, lett. g) NTA Regolamento Urbanistico -Stato Attuale

Art.28 lett.b)-Art. 33, lett. g) NTA Regolamento Urbanistico -Stato Modificato



Responsabile Procedimento: Ing. Lorenzo Cursi

STATO ATTUALE

art. 28 - Sottozona F2

b) Sottozona F2C1 (Castelnuovo – chiesa)

b.1. Tale sottozona ospita la chiesa della frazione e l'adiacente fabbricato di servizio. Sugli edifici esistenti sono ammessi ampliamenti una tantum fino ad un massimo di mq. 150, a condizione che l'altezza massima non superi m. 6,50 o, qualora di maggiore altezza, quella degli edifici contigui.

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:

- a).....omissis.....
- b).....omissis.....
- c).....omissis.....
- d).....omissis.....
- e).....omissis.....
- f).....omissis.....

g) Ambito REC1 (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 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. 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 REC1 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 rapporto 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 originali 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 significative 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.

g.9. - Modalità di presentazione dei progetti

g.9.1 I progetti degli interventi dovranno essere obbligatoriamente accompagnati da un rilievo architettonico, di tipo anche strumentale, di dettaglio, costituito al minimo dai seguenti elaborati:

- piano quotato esteso a tutto l'isolato con riferimenti a punti singolari e/o capisaldi che leghino il piano quotato stesso alla generale situazione orografica del borgo;
- profili regolatori generali legati al sistema di quote del piano quotato;
- rilievo architettonico e strutturale con redazione piante prospetti e sezioni nella scala 1:50, con particolari architettonici tipici nella scala 1:20 e, se necessario, 1:10;
- documentazione fotografica di dettaglio dell'esterno e degli interni con coni ottici di riferimento;

g.9.2 Detto rilievo dovrà essere esteso all'intero isolato, alle aree esterne di pertinenza, incluse le porzioni di cui si prevede la demolizione.

STATO MODIFICATO

art. 28 - Sottozona F2

.....

b) Sottozona F2C1 (Castelnuovo — chiesa)

~~b.1. Tale sottozona ospita la chiesa della frazione e l'adiacente fabbricato di servizio. Sugli edifici esistenti sono ammessi ampliamenti una tantum fino ad un massimo di mq. 150, a condizione che l'altezza massima non superi m. 6,50 o, qualora di maggiore altezza, quella degli edifici contigui.~~

.....

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 "REC1" _ Area di recupero e riqualificazione Borgo di Castelnuovo in Avane

DESCRIZIONE DELL'AREA

L' Ambito "REC1", corrisponde all'area dell'antico Borgo di Castelnuovo in Avane, caratterizzato da un'impianto tipico delle fortificazioni medievali di altura: la rocca dove sorgono la chiesa e la ex canonica (museo Mine) e sottostante la viabilità con andamento anulare sulla quale si affacciano il tessuto edificato di antica formazione ove si presentano situazioni di totale degrado dovuto ai crolli conseguenti alla attività mineraria svolta per l'estrazione della lignite e al conseguente abbandono del borgo da parte degli abitanti.

L'ambito comprende immobili soggetti ad vincolo di tutela diretta attraverso Decreto del Ministero della Cultura :

- casa di Andrea del Sarto (Decreto MIBAC n. 359/2009 del 10/10/2009)
- ex asilo e resede (Decreto MIBAC n. 359/2009 del 10/10/2009)
- ex Chiesa di San Donato, il sottostante muro e sacrario degli eccidi, porzione di viabilità (Decreto MIC n. 173/2023 del 09/11/2023)
- villino liberty già interessato da un'intervento in corso di definizione di restauro, consolidamento statico e accessibilità per il superamento delle barriere architettoniche. (Decreto MIBAC n. 359/2009 del 10/10/2009 e Decreto MIC 30/2024 del 06/03/2024)

OBIETTIVI DELL'AZIONE DI TRASFORMAZIONE

Si tratta di un intervento di iniziativa pubblica finalizzato al recupero dello storico Borgo di Castelnuovo in Avane sia per gli aspetti compositivi, architettonici, infrastrutturali che per

l'inserimento di funzioni tese alla rigenerazione culturale sociale ed economica, di quanto resta del patrimonio immobiliare.

L'ambito di intervento risulta adiacente ed in più parti integrato al Piano di Recupero ambientale della miniera di Santa Barbara, già approvato con Decreto VIA n. 938 del 29/07/2009 e successiva Autorizzazione con Decreto della Regione Toscana, Settore Miniere ed Energia della Regione Toscana, n. 416 del 09/02/2010, con valutazione delle prescrizioni da parte dell'Osservatorio ambientale, appositamente istituito, concluso nel 2022 e con successivo nulla osta rilasciato da Regione Toscana Settore Miniere.

L'interferenza fra le due progettazioni comporta una reale difficoltà nel delimitare gli ambiti di intervento che, necessariamente, devono coordinarsi nella risoluzione di problematiche strutturali infrastrutturali e logistiche.

DATI GENERALI

Interventi ammessi

Edifici oggetto della tutela Beni Culturali_ D.Lgs. 42/04 Parte Seconda Decreto MIBAC n.359/2009 del 10/10/2009 del D.Lgs. 42/2004	Gli interventi dovranno essere impostati al massimo rispetto degli elementi strutturali storici architettonici decorativi, garantendone la salvaguardia, la conservazione e riqualificazione delle parti originarie, tranne il caso in cui vi sia pregiudizio per la stabilità degli edifici. Non sono ammesse asportazioni, sostituzioni, alterazioni, imitazioni. -Interventi ammessi fino al restauro e risanamento conservativo, con la finalità di conservare l'organismo edilizio, assicurandone la funzionalità nel rispetto degli elementi tipologici e formali, consentendo il cambio di destinazione d'uso. -E' possibile prevedere la demolizione delle superfetazioni documentate e non compatibili con l'assetto del singolo edificio.
Chiesa di San Donato (attuale auditorium) Decreto MIC n.173/2023 del 09/11/2023	La chiesa di San Donato risulta interessata da Provvedimento di dichiarazione di interesse culturale con decreto del Ministero della Cultura n. 173 del 09/11/2023. -Interventi ammessi fino al restauro e risanamento conservativo, consentendo il cambio di destinazione d'uso.
Villino liberty Decreto MIBAC n. 359/2009 del 10/10/2009 e Decreto MIC 30/2024 del 06/03/2024	L'immobile è oggetto di interventi in corso di realizzazione. A completamento delle opere in corso di realizzazione, saranno ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo, con possibile realizzazione di opere di sistemazione del resede in funzione di una migliore fruizione degli spazi urbani esistenti e di previsione, consentendo il cambio di destinazione d'uso.
Edifici non oggetto della tutela Beni Culturali- D. Lgs. 42/04 Parte seconda	Gli interventi dovranno valutare come prevalente la conservazione dei fronti, dei particolari architettonici significativi e materici degli immobili, introducendo le innovazioni costruttive richieste dalla normativa antisismica e di risparmio energetico. Qualora lo stato di conservazione statica degli immobili non permetta di procedere al recupero conservativo dell'involucro degli edifici, sarà assentito procedere ad interventi di demolizione e contestuale ricostruzione con la riproposizione dei caratteri tipologici e materici preesistenti. Per gli edifici crollati, semidiruti, per cui sia necessario intervenire con la demolizione e

	<p>ricostruzione, qualora non siano presenti elementi di valore tipologico coevo agli edifici limitrofi, sarà possibile intervenire attraverso rivestimenti di facciata che restituiscano una uniformità dei fronti, in grado di instaurare un dialogo visivo con l'ambiente ed il tessuto originario. Nei casi di demolizione e ricostruzione, sarà possibile introdurre adeguamenti e modifiche alla sagoma degli immobili anche al fine di un migliore ricomposizione del tessuto urbano.</p> <p>La ricostruzione di edifici completamente compromessi o pressochè totalmente diruti, potrà non avvenire in ragione di adeguamenti viari legati alla mobilità e all'accessibilità al borgo.</p> <p>-Interventi ammessi fino alla demolizione e ricostruzione degli edifici. Gli interventi potranno prevedere adeguamenti della sagoma e delle caratteristiche planivolumetriche restituendo caratteri tipologici e materici degli edifici preesistenti, tenendo conto della conformazione alla normativa antisismica, sulla accessibilità e sull'efficientamento energetico.</p> <p>Inoltre, si dovrà tenere conto delle seguenti disposizioni:</p> <p>-Nel caso di interventi sulla viabilità e/o la realizzazione di opere per rendere accessibile il borgo, anche creando nuovi spazi aperti, sarà possibile escludere la ricostruzione di edifici totalmente diruti.</p> <p>-Qualora la ricostruzione intervenga su edifici dove non sono riconosciuti caratteri compositivi e/o tipologici da salvaguardare, potranno essere introdotte modifiche alla sagoma, anche per facilitare ricomposizioni del tessuto urbano;</p> <p>-E' possibile prevedere la demolizione delle superfetazioni documentate e non compatibili con l'assetto del singolo edificio.</p>
ex Canonica (attuale Museo Mine)	<p>La ex canonica adiacente alla chiesa di San Donato potrà essere interessata da interventi di rifunzionalizzazione che integrino la soluzione proposta al progetto complessivo di riqualificazione del borgo. Sarà possibile intervenire attraverso rivestimenti di facciata che restituiscano una uniformità dei fronti, in grado di instaurare un dialogo visivo con l'ambiente ed il tessuto originario, oltre alla possibilità di demolire le porzioni di struttura addossate alla chiesa al fine di procedere ad una ricomposizione dello spazio urbano.</p> <p>Per una migliore fruizione degli spazi urbani e delle funzioni introdotte, sarà possibile intervenire con modifiche della sagoma realizzando strutture integrate all'edificio, anche sfruttando gli spazi in copertura.</p>
Centro documentazione	<p>Edificio già interessato da intervento di restaurato e risanamento conservativo.</p> <p>Gli interventi ammessi saranno rivolti a conservare l'organismo edilizio assicurandone la funzionalità nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali fino alla ristrutturazione edilizia conservativa.</p>

Nella logica della valorizzazione e riorganizzazione funzionale dell'intero impianto urbano sarà possibile realizzare strutture all'aperto di supporto alle attività introdotte (commercio, attività

culturali, sociali, espositive, didattiche, ricettive, di ristorazione), come dehor, corner bar, coperture per ristorazione e degustazioni all'aperto. Dette strutture non incidono ad incrementare la S.E.

Destinazioni ammesse

Gli immobili del borgo potranno accogliere tutte le destinazioni che ne deriveranno la sua rinascita, creando condizioni di attrattività ed inclusione, attraverso le seguenti categorie funzionali:

- residenziale
- turistico ricettive
- commercio al dettaglio
- attività artigianali, compatibili con la residenza
- direzionale e di servizio

Di seguito si riportano indicativamente le funzioni che potranno essere introdotte in dette categorie: museo, galleria d'arte, spazi per artisti, sale prove, sale registrazione, auditorium, foresteria, spazi dedicati alla formazione, spazi polifunzionali, bar, ristoranti, trattorie.....

Negli edifici non soggetti a tutela diretta, la dove siano previste destinazioni diverse dalla residenza, e in particolar modo nei locali riconducibili a luoghi di lavoro, potranno essere previste soluzioni progettuali coerenti ed adeguate a quanto richiesto dalla normativa su i requisiti igienico sanitari.

In funzione delle destinazioni introdotte potranno essere ammesse fusioni ed accorpamenti delle unità immobiliari e modifiche ai livelli degli interpiani.

Modalità di intervento:

Interventi diretti

Trattandosi della realizzazione di un'opera pubblica, l'atto comunale con il quale il progetto esecutivo risulta approvato, ha i medesimi effetti del Permesso di costruire. Nella stessa sede si dà atto della sua conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie così come dell'acquisizione dei necessari pareri e nulla osta, della conformazione alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesaggistiche.

OPERE FUNZIONALI ALLA RIQUALIFICAZIONE DEL BORGO

Opere di urbanizzazione primaria

La proposta di recupero del Borgo dovrà localizzare nuove aree destinate a parcheggio, che vadano ad implementare quelle preesistenti, introducendo i necessari adeguamenti della viabilità di accesso e manovra. I parcheggi potranno articolarsi su più livelli, anche, sfruttando eventuali dislivelli di quota determinati dalla morfologia dei luoghi, in ogni caso dovrà essere garantito il corretto inserimento paesaggistico.

Tenuto conto della natura dell'intervento, che riveste un carattere storico di particolare pregio ambientale, della conformazione dell'ambito individuato, che riguarda un'area dalle particolari e complesse condizioni morfologiche, si rileva la necessità di verificare i fabbisogni complessivi, delle aree destinate a parcheggio derivanti dalle funzioni introdotte, entro i limiti delle disponibilità esistenti nelle immediate adiacenze.

Sarà ammessa la realizzazione di percorsi panoramici e la realizzazione di strutture, anche in elevazione, da cui godere di visuali di particolare valenza paesaggistica ed ambientale, anche con localizzazione aderente agli edifici recuperati.

Sarà previsto l'inserimento della rete di sottoservizi e di una nuova pavimentazione.

Viabilità e percorsi

Obiettivi strategici per la riqualificazione del borgo dovranno essere gli interventi per la riconnessione del tessuto urbano, recuperando le spazialità tipiche dei borghi: piazze, percorsi anulari, centralità. Un sistema di rampe, gradinate per il raccordo dei diversi dislivelli, le viabilità carrabili di accesso al borgo, da monte e da valle, dovranno convergere nelle centralità ricreate e nelle aree destinate a parcheggio da cui accedere alle strutture dedicate alla accessibilità dei vari livelli altimetrici del borgo.

E' prevista la totale pedonalizzazione delle viabilità interne al borgo, fatto salvo ai mezzi di soccorso, il carico e scarico delle merci per le attività commerciali e l'accesso per i residenti.

Spazi aperti, giardini pubblici

E' prevista la realizzazione piazze, slarghi, punti di vista panoramici, in aree preesistenti o di recupero in sostituzione di edifici collabenti.

Le alberature nei giardini pubblici, negli orti e giardini privati esistenti o da ristrutturare, dovranno essere rispondenti alle essenze consolidate come tipiche del luogo.

Sono da privilegiare la realizzazione di spazi giuoco per bambini, sosta per anziani.

Accessibilità

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 raggiungere una accessibilità totale del borgo potrà essere valutata, la realizzazione di percorsi di collegamento delle diverse quote, anche, sfruttando in interrato i dislivelli morfologici esistenti, così come, attraverso la sostituzione di collegamenti verticali esistenti (scale) con impianti di elevazione o ascensori.

Produzione di energia da fonti rinnovabili

Il progetto dovrà prevedere l'impiego di pannelli fotovoltaici e sistemi elettrici di generazione del calore. Gli impianti fotovoltaici potranno trovare collocazione negli immobili per i quali si prevede la ricostruzione ed i rivestimenti di facciata, in modo da creare le condizioni e le schermature che ne mitigano l'impatto ambientale e paesaggistico.

Nella logica di tutela dei valori storici, architettonici, paesaggistici, degli immobili recuperati nella loro conformazione originaria, al fine di escludere alterazioni incompatibili con le loro caratteristiche, potrà essere prevista la riduzione delle percentuali, stabilite dalla normativa di settore, sulla integrazione delle fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e raffrescamento.

Materiali e finiture

Gli eventuali interventi di ristrutturazione ricostruttiva degli edifici dovranno prevalentemente operare nel recupero delle caratteristiche materiche, fisiche, dell'originario aggregato.

Altre prescrizioni:

La vegetazione boschiva presente all'interno dell'ambito, risulta essersi sviluppata, in gran parte, spontaneamente, in luogo delle demolizioni effettuate da Enel, durante l'attività mineraria. Per tali aree dovranno essere previsti interventi di carattere manutentivo, volti al mantenimento della superficie boschiva, a meno di esigenze determinate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazioni primaria e secondaria a servizio della funzionalità del borgo e comunque sempre nel rispetto delle prescrizioni di cui all'allegato 8B "Disciplina dei beni paesaggistici" al P.I.T. Approvato con Del. C.R. n. 37 del 27/04/2015.