

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

RELAZIONE TECNICA



Responsabile Procedimento: Ing. Lorenzo Cursi

INDICE:

1. PREMESSA.....	
2. LA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO	
3. ELABORATI DI VARIANTE AL R.U. -OBIETTIVI-AZIONI-EFFETTI DELLA VARIANTE.....	
4. N.T.A.- Stato Attuale-Stato Modificato	
5. PROCEDURA AI SENSI DELLA L.R. 12/2022 -65/2014.....	
6. COERENZA ESTERNA – ART.18, C.2, LETT.A L.R. N. 65/2014.....	
Verifica di conformità al P.I.T.	
Disciplina dei Beni Paesaggistici	
Verifica di conformità al P.T.C.P.	
Verifica di conformità al P.A.I.	
Verifica di conformità al P.G.R.A.	
Verifica con il P.G.A.	
Verifica con il P.R.Q.A..	
Verifica reticolo idrografico	
7. COERENZA INTERNA – ART.18, C.2, LETT.B L.R. N. 65/2014.....	
Verifica coerenza con il P.S.	
Pericolosità/Fattibilità Geologica, Sismica , Idraulica	
Verifica coerenza con il P.C.C.A.	
8. ALTRE VERIFICHE DI COERENZA.....	

1 - PREMESSA

Il Comune di Cavriglia è dotato di Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico vigenti, redatti ai sensi della Legge Regionale n. 01/2005.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 03/04/2014 è stata approvata la "Variante di aggiornamento della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio del Regolamento Urbanistico e variante di minima entità al Piano Strutturale", divenuta efficace con pubblicazione al BURT in data 07/05/2014, quale variante minimale al primo P.S. approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 66 del 29/11/2000 e quale revisione quinquennale del R.U. approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 50 del 23.12.2003 e successivamente con Delibera di Consiglio Comunale n.80 del 09.11.2007;

Entrambi gli strumenti sia di pianificazione territoriale che urbanistica sono stati redatti in attuazione dell'allora vigente legge urbanistica regionale (L.R. n. 1/2005), e sono altresì stati sottoposti al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (parere motivato espresso dall'autorità competente Del. G.C. n. 69/2014 del 03/04/2014) *"Parere Motivato dell'Autorità Competente per la Valutazione Ambientale Strategica (art.26 l.r. 10/2010) sulla Variante di aggiornamento della disciplina delle trasformazioni di Regolamento Urbanistico e Variante di minima entità al Piano Strutturale, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n.36 del 29/10/2013"*.

Sono stati avviati i procedimenti per la conformazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica comunali al PIT/PPR della Regione Toscana e alla Legge Regionale 10 novembre 2014, n.65:

-con Del. G.C. n. 262 del 30/12/2019 è stato avviato il procedimento per la formazione del Piano Strutturale Intercomunale con il Comune di San Giovanni Valdarno, applicando la pianificazione di area vasta quale strumento per promuovere politiche di riqualificazione, valorizzazione e sviluppo delle funzioni territoriali, lavorando ad una scala di progetto di piano adeguata rispetto a scelte di pianificazione che producano effetti al di là dei singoli confini comunali.

-con Del. G.C. n. 25 del 06/02/2020 è stato avviato il procedimento per la formazione del Piano Operativo, al fine di contenere i tempi per dotare il territorio comunale di strumenti urbanistici allineati alla nuova legislazione urbanistica.

La presente relazione introduce il progetto di rigenerazione e rifunzionalizzazione dell'antico Borgo di Castelnuovo in Avane, individuato 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), che determina una Variante al R.U. vigente con l'individuazione di un ambito di intervento *"RECI_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.

Inquadramento storico dell'area di intervento

Il territorio del Comune di Cavriglia è caratterizzato da una serie di insediamenti di mezzacosta che si sono sviluppati fin dall'epoca medioevale. Nell'alto medioevo quando il fondovalle dell'Arno era soggetto a

frequenti impaludamenti ed inondazioni, gli insediamenti nella pianura erano più rarefatti, mentre si concentravano nella fascia alta delle colline per le condizioni più sicure dei siti, naturalmente riparati. Gli insediamenti hanno pertanto scelto siti sul percorso matrice pedemontano, da Cavriglia con la Pieve di San Giovanni a Castelnuovo. Questi piccoli borghi del contado Fiorentino, furono raggruppati in una confederazione denominata "Lega d'Avane" dotata di propri statuti, che all'inizio del XV secolo, comprendeva le comunità di Meleto, Cavriglia capoluogo, San Michele, Castelnuovo in Avane, Lucolena, Gaville, San Martino, San Donato in Avane.

Con le riforme operate nel contado fiorentino da parte del Granduca Leopoldo I, la Lega d'Avane è stata incorporata alla comunità di San Giovanni e all'inizio del 1800, sotto il governo napoleonico, il territorio della Lega venne staccato da San Giovanni per costituire l'attuale comune di Cavriglia.

La valle d'Avane è stata investita alla metà del 1800 dalle trasformazioni territoriali portate dalla coltivazione della lignite, avviata nelle zone di affioramento del materiale in piccole cave a cielo aperto e successivamente indirizzata e ampiamente sviluppata seguendo il banco sottoterra con un sistema di gallerie, spinte fino a 120 mt di profondità. Questa attività si è protratta fino agli anni '60 ed ha completamente trasformato la morfologia e le realtà insediative dell'area interessata. Emblematico il caso di Castelnuovo in Avane, poi Castelnuovo dei Sabbioni (*), demolito negli sviluppi a valle dell'antico centro e ricostruito ex novo a monte dello stesso.

Negli anni '70 Castelnuovo con lo svilupparsi dell'attività mineraria, si è completamente spopolato, poichè l'escavazione ai piedi della collina ha prodotto movimenti franosi che hanno interessato larga parte dell'abitato. Enel ha quindi dato corso alla demolizione di gran parte dell'abitato, la cui stabilità risultava ormai definitivamente compromessa.

Enel ha inoltre proceduto alla acquisizione di tutti gli immobili che costituivano il borgo, con l'intento di procedere alla demolizione anche per la restante parte degli edifici, non interessati dagli esiti del movimento franoso. Tra gli ultimi edifici ad essere acquistati da Enel ci sono la chiesa e la canonica, il cui acquisto risale all'anno 1981.

Il Comune di Cavriglia successivamente si è opposto alla demolizioni delle porzioni del borgo che si trovavano su parti ancora stabili, auspicandone il recupero e la valorizzazione del patrimonio.

Enel, di concerto con il Ministero dell'Industria, Corpo delle Miniere, e con il Comune di Cavriglia, ha quindi dato corso ad una dettagliata campagna di indagini volta ad accertare le effettive condizioni di stabilità di almeno una parte dell'edificato per il quale non si era ancora proceduto alla demolizione.

Tale campagna di indagini, conclusasi nell'anno 1994, ha consentito di individuare una parte dell'abitato ancora stabile, per la quale successivamente il Corpo delle Miniere ha disposto la deperimetrazione dall'area mineraria, alla quale nell'anno 2003 è seguita la sua completa acquisizione del borgo da parte del Comune che, nei successivi anni, ha avviato varie attività tese alla riqualificazione, rifunzionalizzazione e

valorizzazione del patrimonio storico artistico.

In particolare, nel 2004 il Comune ha approvato un Piano di Recupero perseguendo l'ipotesi di una rinascita del luogo attraverso il recupero a fini turistico ricettivi. Successivamente il Comune ha provveduto a realizzare una nuova viabilità di accesso al borgo, in luogo di quella che era stata cancellata dai lavori della escavazione mineraria, ed a recuperare direttamente con il contributo della Regione Toscana, la porzione alta del complesso per realizzare un museo ed un centro di documentazione mineraria, sempre al fine della salvaguardia e valorizzazione del centro storico preservato.

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.

(*) Dall'articolo "Un progetto per mille memorie" di Paola Bertoncini nel bimestrale dell'Istituto Euroarabo di Mazara del Vallo:

"..... Partiamo dal nome. Castelnuovo d'Avane è il nome medioevale che il luogo aveva, nome giunto almeno fino al XIX secolo quando iniziò ad essere chiamato Castelnuovo dei Sabbioni. Il "sabbione" era l'appellativo che i vecchi davano all'argilla che copriva il banco lignitifero sottostante. Terra difficile quella del sabbione, dura come la pietra se si secca, appiccicosa come la melma se si bagna. Molto spesso gli abitanti del posto e i minatori la definivano così, sabbione, una terra fertile che aveva permesso a questa parte del Valdarno di essere uno dei tanti granai di Firenze....."

Progetto di rigenerazione antico Borgo di Castelnuovo in Avane

Il progetto preliminare di riqualificazione del Borgo, che accompagna la variante allo strumento urbanistico vigente, si sviluppa da un'analisi dello stato dei luoghi, valutando il degrado, l'abitato semidiruto e in parte diruto, che continua a restituire la lettura dell'impianto del nucleo urbano e delle tipologie architettoniche ed edilizie originarie. Viene proposto un recupero degli immobili secondo interventi regolati dallo stato di conservazione e comunque coerenti con le tutele storico paesaggistiche che li caratterizzano. Allo stesso tempo è previsto il recupero e la realizzazione di infrastrutture, implementando servizi e opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come la localizzazione di nuovi parcheggi e parchi pubblici, così come volumi tecnici per l'accessibilità totale degli spazi pubblici. Strategie progettuali risultano: la costituzione di collegamenti con la riconnessione del tessuto urbano e la rete di servizi pubblici, la sostenibilità dell'intervento e accogliere attività che generino attrattività e la rinascita della vita nel borgo.

Infatti, a nulla varrebbe lo sforzo di ricostituire l'anima storico architettonica del borgo se non fossero introdotte funzioni ed attività che rendano possibile la sua nuova vita. Linfa vitale per il borgo risultano le destinazioni previste come il turismo, il commercio, attività di servizio legate alle arti, alla cultura capaci di attrarre l'interesse e rideterminare la centralità del luogo.

Variante al Regolamento Urbanistico

La Variante allo strumento di pianificazione urbanistica risulta necessaria per rendere possibili le azioni di rifunionalizzazione del borgo. 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. Infatti il tempo ed le mancanti azioni manutentive hanno accelerato i crolli e il degrado dell'intero nucleo che oggi naturalmente richiede una rivalutazione degli interventi

necessari al recupero. E' 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 norma viene rielaborata, ai fini della rivitalizzazione e rinascita del Borgo, stabilendo gli obiettivi dell'azione di trasformazione, gli interventi ammessi e le modalità di intervento, perseguendo la logica della valorizzazione e riorganizzazione funzionale dell'intero impianto urbano, anche attraverso destinazioni e funzioni tese a creare condizioni di attrattività ed inclusione.

Per il Comune di Cavriglia il progetto si inquadra nella più ampia strategia sviluppata negli ultimi vent'anni, volta a recuperare e rifunzionalizzare il vasto patrimonio immobiliare precedentemente interessato dall'attività di escavazione della miniera di lignite di Santa Barbara, che oggi si coordina in modo sinergico, anche per aree interconnesse, con il Piano di Recupero Ambientale della miniera Santa Barbara- Lotto A sviluppato da Enel Produzione Spa.

2 - LA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Il progetto di rigenerazione culturale, sociale ed economica dell'antico borgo di Castelnuovo in Avane fa parte degli investimenti finanziati con il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, la cui attuazione è riconosciuta quale opportunità storica, in termini di risorse previste per sanare i danni economici e sociali causati dalla crisi pandemica dovuta alla diffusione del virus Covid, al fine di rafforzare l'economia, in un percorso di transizione ecologica e ambientale maggiormente sostenibile.

Al fine di consentire tempestivamente realizzazione degli interventi previsti dalle previsioni del PNRR, qualora questi incidano sull'assetto del territorio, comportando variazioni agli strumenti di pianificazione territoriale o urbanistica, la Regione Toscana è intervenuta con uno snellimento delle tempistiche che caratterizzano le ordinarie procedure amministrative legate al governo del territorio, introducendo la L.R. n. 12/22 come modificato dalla L.R. 23 del 05/07/2022, che all'art. 1 recita:

“Disposizioni di semplificazione per l'approvazione delle varianti agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) o del Piano nazionale degli investimenti complementari (PNC)

1. “Fermo restando il rispetto del piano di indirizzo territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico di cui alla deliberazione del Consiglio regionale della Toscana 27 marzo 2015, n. 37, nel caso in cui la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità oggetto di finanziamento totale o parziale da parte del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) o del Piano nazionale degli investimenti complementari (PNC) richieda variazioni agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, l'amministrazione procedente convoca una conferenza dei servizi ai sensi dell'articolo 14, comma 2 della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi) sulla base del progetto di fattibilità tecnica ed economica dell'opera stessa, chiedendo altresì l'attivazione della procedura di variante automatica. Resta ferma l'applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 11 e 16 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità).

2. Ai fini di cui al comma 1, sul Bollettino ufficiale della Regione Toscana (BURT) è data notizia della indizione della conferenza dei servizi per l'approvazione del progetto e lo stesso è pubblicato sul sito dei soggetti istituzionali coinvolti. I soggetti interessati possono presentare osservazioni entro i successivi quindici giorni dalla pubblicazione dell'avviso sul BURT. Tale termine è esteso a trenta giorni nel caso in cui sia necessaria l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio. Le osservazioni sono riportate in conferenza di servizi, nell'ambito della quale i soggetti competenti si esprimono motivatamente entro i successivi quindici giorni. L'approvazione del progetto in sede di conferenza dei servizi costituisce variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica e, ove necessario, vincolo preordinato all'esproprio. Tali varianti assumono efficacia in seguito alla deliberazione del consiglio comunale con la quale si prende atto della determinazione conclusiva della conferenza dei servizi.

2 bis. Nel caso in cui l'approvazione del progetto dell'opera pubblica o di pubblica utilità comporti una variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica che interessi beni paesaggistici di cui alla parte III del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n.137), nell'ambito della conferenza di servizi di cui al comma 1, è acquisito il separato accordo fra la Regione e il Ministero della Cultura sulla conformità al PIT con valenza di piano paesaggistico della predetta variante.

3. Nella deliberazione del Consiglio comunale di cui al comma 2 sono indicati i tempi di esecuzione e le eventuali prescrizioni necessarie per lo svolgimento dei lavori, tenendo conto delle tempistiche previste per l'attuazione del PNRR o del PNC.

4. Ad eccezione dei casi di cui all'articolo 25, comma 2, della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio), qualora le varianti di cui al comma 1 comportino nuovo impegno di suolo non edificato fuori dal perimetro del territorio urbanizzato, l'amministrazione procedente, prima di convocare la conferenza dei servizi di cui al comma 1, richiede il pronunciamento positivo della conferenza di copianificazione di cui all'articolo 25 della medesima l.r. 65/2014. Decorso inutilmente il termine di trenta giorni dalla presentazione dell'istanza, il parere si intende reso in senso favorevole.

5. Le varianti consentono esclusivamente la realizzazione dell'opera di cui al comma 1.

L'approvazione del progetto con contestuale variante al RU di cui all'oggetto procede pertanto ai sensi del comma 1 della L.R. 12/22.

La variante allo strumento urbanistico, interviene su un borgo di completa proprietà comunale che risulta disciplinato all'art. 33 delle NTA del R.U. Vigente "Ambiti di Recupero e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente" lett. g) "Ambito REC1 (Vecchio Borgo di Castelnuovo dei Sabbioni), inoltre oltre all'ambito di riferimento vengono indicati riferimenti per una parte degli edifici alla zona A e F2C1 da D.M. 1444/68 .

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.

art. 224-Disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato

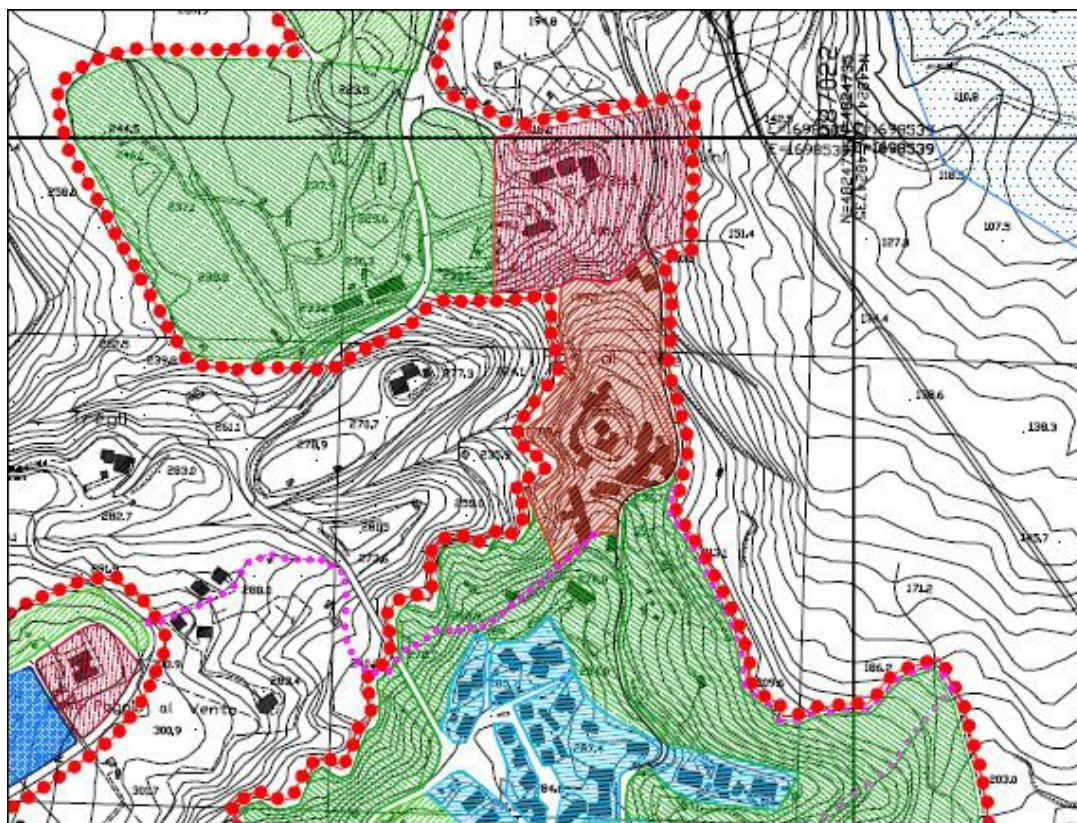
1. Nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della presente legge, ai fini del perfezionamento degli strumenti della formazione delle varianti al piano strutturale, al regolamento urbanistico o ai piani regolatori generali (PRG) di cui al presente capo, nonché ai fini degli interventi di rigenerazione delle aree urbane degradate, di cui al titolo V, capo III, **si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge**, o, in assenza di tale individuazione, le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dal PTC o dal PTCM.

Il Piano Strutturale vigente individua l'area oggetto di variante all'interno dell'UTOE "Castelnuovo dei Sabbioni" come "Aree di valore storico ambientale" con la seguente disciplina di indirizzo:

- Aree di valore storico ambientale

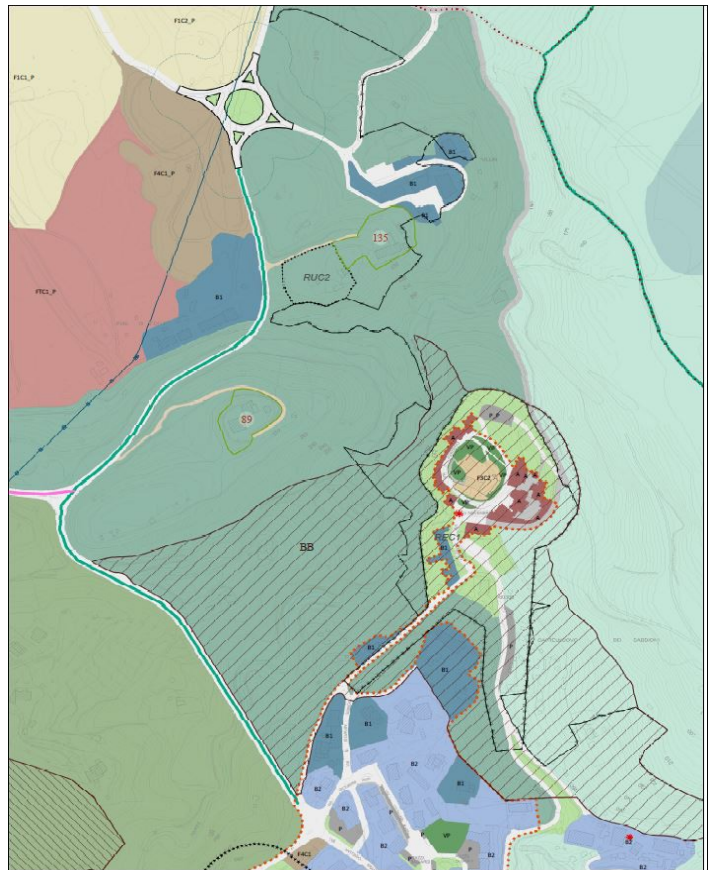
Sono i centri ed i nuclei di antica o recente formazione ritenuti di valore storico ambientale, sulla base delle analisi effettuate nel quadro conoscitivo, per le quali si individuano gli obbiettivi della conservazione, valorizzazione e tutela Il P.S., coerentemente alle invarianti, alle regole ed alle linee programmatiche individuate nello statuto dei luoghi, indica per tali aree, la direttiva della tutela, conservazione e valorizzazione del patrimonio esistente. Il Regolamento Urbanistico dovrà definire, nel dettaglio, i processi di trasformazione edilizia ammessi per gli immobili e le aree di cui sopra precisando per ciascun ambito:

- le destinazioni ammissibili;
- le categorie di intervento;
- i materiali e le tecnologie costruttive da utilizzarsi;
- le modalità di utilizzazione e sistemazione delle aree di pertinenza;
- l'esatta perimetrazione degli ambiti di tutela in rapporto anche dei con visivi da tutelare.

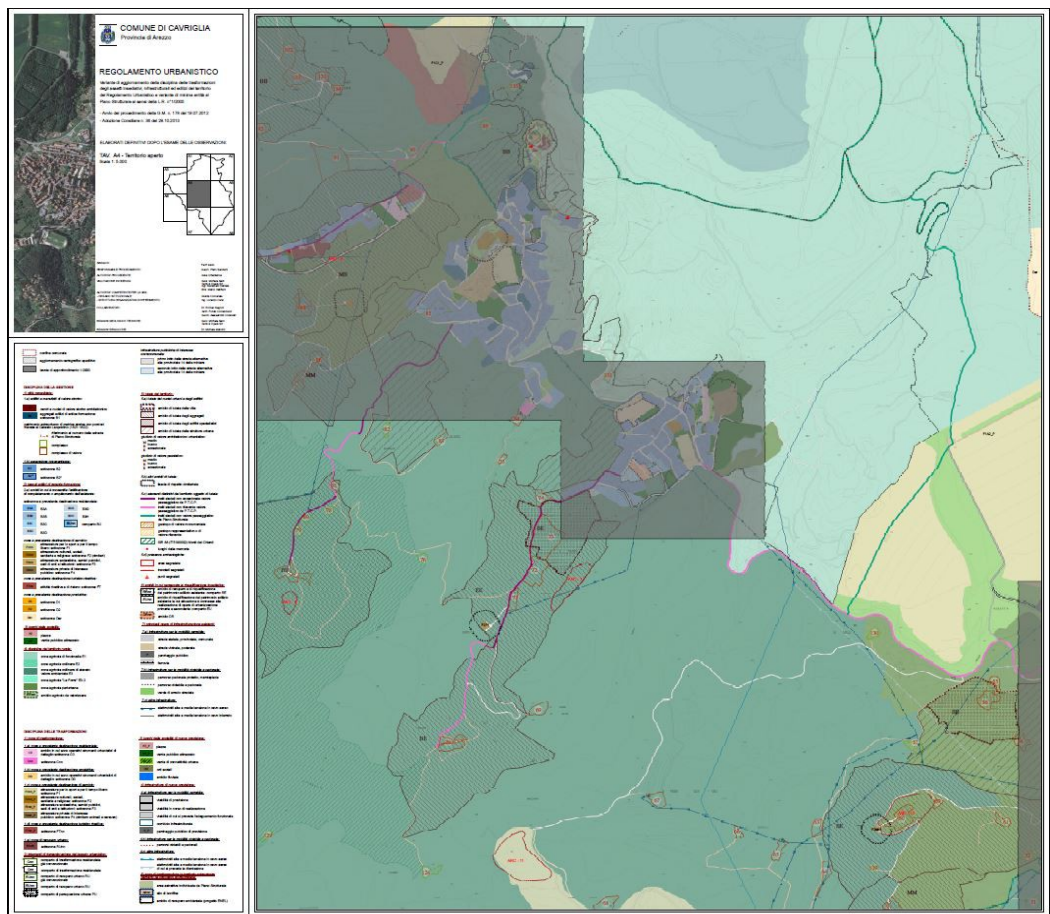


Estratto Tav. S72 del Piano Strutturale

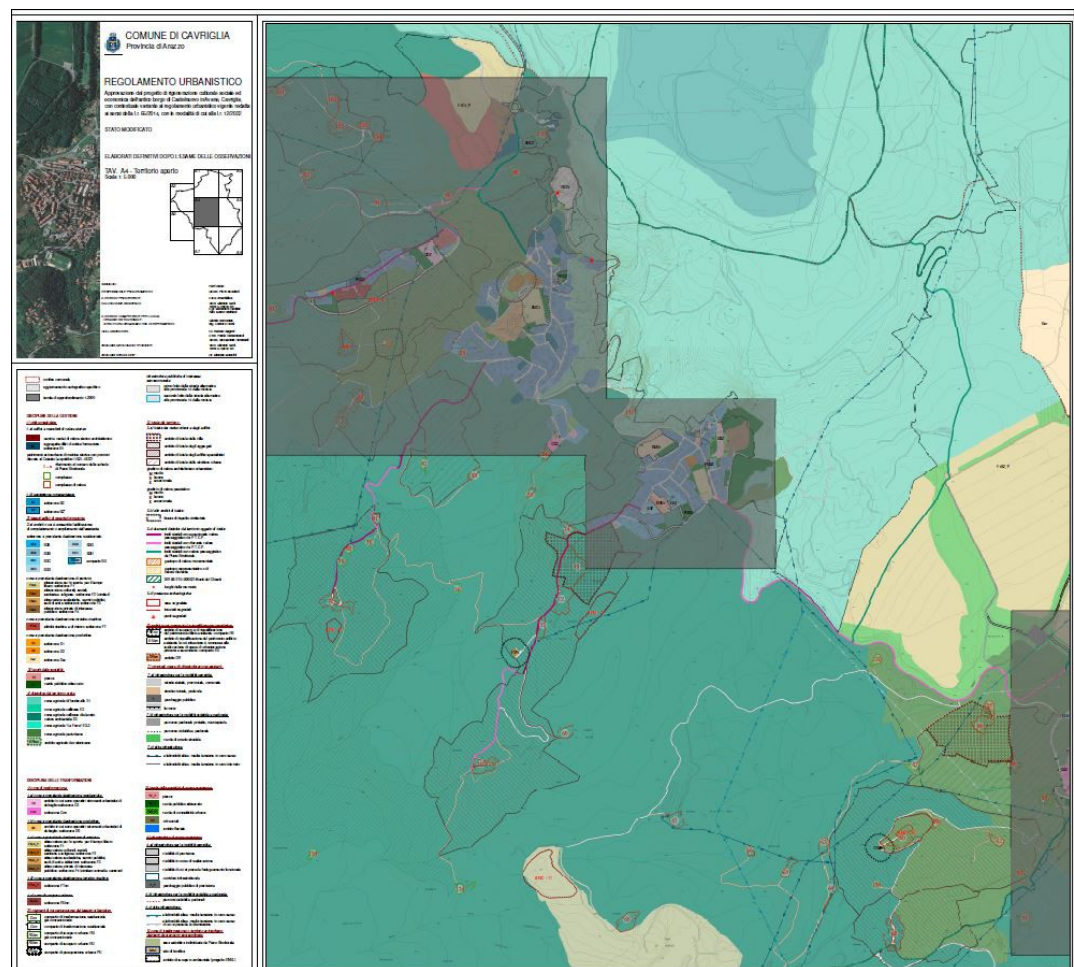
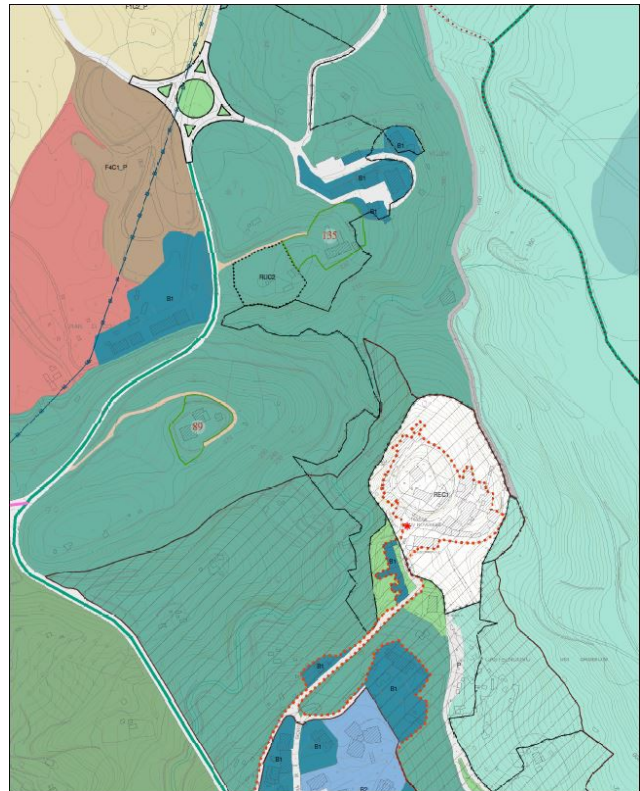
Il Regolamento Urbanistico vigente ha pianificato l'area in coerenza con il PS, recuperando l'ambito e la disciplina già prodotta nel Piano di Recupero, riproponendola fra gli interventi diretti riferiti alla per la gestione degli insediamenti esistenti, alla Sezione II delle NTA, nell' art. 33 lett. g) “REC1-(Vecchio Borgo di Castelnuovo dei Sabbioni), allo stesso tempo rafforzando la realtà del centro storico individuando una zonizzazione complessiva da DM. n. 1444/68 come zona A, comprensiva dell'area a museo e auditorium (zona F2C1).



R.U. Stato Attuale Tav. B3 Castelnuovo dei S.ri



R.U. Stato Attuale Tav. A4 Territorio aperto



R.U. Stato Modificato_Tav. A5 Territorio aperto

La presente Variante, partendo dalle previsioni sopra dette e approvate dal Comune di Cavriglia nel 2014, intende rivedere e confermare 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.

La normativa del nuovo ambito REC1 rimanda ad interventi diretti e trattandosi della realizzazione di un'opera pubblica, l'atto comunale con il quale il progetto esecutivo risulta approvato, avrà i medesimi effetti del Permesso a Costruire.

Viene previsto di:

- ampliare l'elenco delle destinazioni ammesse con corrispondenti categorie funzionali, al fine di creare condizioni di attrattività ed inclusione;
- realizzare opere di urbanizzazione primaria, con della di viabilità di accesso e mobilità realizzazione di parcheggi, percorsi panoramici e la realizzazione di spazi da cui godere di visuali di particolare valenza paesaggistica ed ambientale;
- realizzare 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.

Le modifiche resesi necessarie per le ragioni sopra esposte andranno ad intervenire e variare in maniera puntuale:

- la disciplina del Regolamento Urbanistico (art. 33, lett. g) – inserendo “Ambito REC1_ Area di recupero e riqualificazione Borgo di Castelnuovo in Avane”;
- nella disciplina, viene assorbita, la sottozona F2C1 (Castelnuovo-Chiesa) di cui all'art. 28 delle NTA, da i contenuti della variante all'art. 33 lett.g);

le Tavole:

- A4- Territorio aperto, scala 1:5.000
- B3- Castelnuovo Sabbioni-Massa S.ni, scala 1:2.000

Nel graficizzare la perimetrazione dell'ambito “REC1” viene corretta la campitura riferita all'ambito di tutela delle strutture urbane che per una parte interessa, erroneamente, la zona di recupero dell'area mineraria su progetto di Enel Produzione Spa.

In conformità alle disposizioni della L.R. 12/22, la Variante in oggetto si configura come **contestuale all'approvazione del progetto finanziato da PNRR .**

3 - GLI ELABORATI DI VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO - OBIETTIVI-AZIONI-EFFETTI DELLA VARIANTE

La Variante denominata “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 è composta dai seguenti elaborati:

- Relazione del Responsabile del Procedimento;
- Relazione Tecnica;
- Estratto N.T.A. _stato attuale/stato modificato
- Tav. A5 – Territorio aperto, scala 1:5.000 – Stato Attuale
- Tav. A5 – Territorio aperto, scala 1:5.000 – Stato Modificato
- Tav. B3 – Castelnuovo Sabbion i- Massa dei S.ni, scala 1:2.000– Stato Attuale
- Tav. B3 – Castelnuovo Sabbion i- Massa dei S.ni, scala 1:2.000– Stato Modificato

Trattandosi della realizzazione di opera pubblica, con committente il Comune, la redazione del progetto di fattibilità tecnico economica è stato aggiudicato al costituendo RTP Archea Associati Srl, con 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, composto dagli elaborati di seguito elencati e riportati nell'elaborato PFTE -E-G-O-R_1:

ELENCO ELABORATI

PFTE E G 0 R_1 ELENCO ELABORATI GENERALE

EG 1 ELABORATI GENERALI

PFTE EG G 1.1 R_1 RELAZIONE GENERALE

PFTE EG G 1.2 R_0 ELABORATO INQUADRAMENTO URBANISTICO

PFTE EG G 1.3 R_0 DIMOSTRAZIONE COERENZA TRA PFTE E MASTERPLAN

ECO 2 ELABORATI ECONOMICI

PFTE ECO G 2.1 R_1 QUADRO ECONOMICO SOMMARIO DI SPESA

RS 3 RELAZIONI SPECIALISTICHE

PFTE RS G 3.1 R_0 RELAZIONE SISMICA E SULLE STRUTTURE

PFTE RS G 3.2 R_1 RELAZIONE IDROLOGICA E IDRAULICA

PFTE RS G 3.3 R_0 PRIME INDICAZIONI PER LA VERIFICA PREVENTIVA DELL'INTERESSE ARCHEOLOGICO

PFTE RS G 3.4 R_0 PRIME INDICAZIONI SUGLI ASPETTI DELLA SOSTENIBILITA', CAM-DNSH

PFTE RS G 3.5 R_0 RELAZIONE SULLO STATO DI CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI DA RISTRUTTURARE – NOTA METODOLOGICA PER L'INTERVENTO STRUTTURALE

PFTE RS G 3.6 R_1 PRIME INDICAZIONI DI PROGETTAZIONE ANTINCENDIO

PFTE RS G 3.7 R_0 PRIME INDICAZIONI PER REQUISITI ACUSTICI PASSIVI E STUDIO DI IMPATTO AMBIENTALE

PFTE RS G 3.8 R_0 PRIME INDICAZIONI SUI CONSUMI ENERGETICI E DIAGNOSI ENERGETICA PRELIMINARE

PFTE RS G 3.9 R_1 PRIME INDICAZIONI SUL PIANO DI SICUREZZA

PFTE RS G 3.10 R_1 CRONOPROGRAMMA ATTIVITA' DI PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE

PFTE RS G 3.11 R_0 RELAZIONE PAESAGGISTICA

PFTE RS G 3.12 R_0 LINEE GUIDA ED OPERATIVITA' AI FINI DEL VINCOLO PAESAGGISTICO ART. 142, LETT.C E G DEL D.LGS. N.42/04

PFTE RS G 3.13 R_0 RELAZIONE STORICO ARTISTICA

PFTE RS 2A 3.14 R_0 INDICAZIONI PER LA MESSA IN SICUREZZA E CAMPAGNI INDAGINI PER IL LOTTO 2A

PT 4 PROGETTO TERRITORIALE

PFTE PT G 4.1 R_0 PLANIMETRIA GENERALE D'INQUADRAMENTO PROGETTUALE A LIVELLO TERRITORIALE 1:2000

SF 5 STATO DI FATTO

PFTE SF G 5.1 R_0 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PFTE SF G 5.2 R_0 RILIEVO E RESTITUZIONE NUVOLA DI PUNTI 1:200

PFTE SF 2B 5.3 R_0 PLANIMETRIA GENERALE 1:200

PFTE SF 2B 5.3.1 R_0 Pianta-sezioni e prospetti particelle 59-60-61-62 1:200

PFTE SF 2B 5.3.2 R_0 Pianta-sezioni e prospetti particelle 63-65-66-68 1:200

PFTE SF 2B 5.3.3 R_0 Pianta-sezioni e prospetti particelle 87-89-95-97-98 1:200

PFTE SF 2B 5.3.4 R_0 Pianta-sezioni e prospetti particelle 94-99 1:200

PFTE SF 2B 5.3.5 R_0 Pianta-sezioni e prospetti particelle 100-101-102 1:200

PFTE SF G 5.4 R_0 VISTE 3D

PFTE SF G 5.5 R_0 VISTE 3D - DETTAGLIO

PFTE SF G 5.6 R_1 ANALISI DEL DEGRADO FISICO, MATERICO E STRUTTURALE ED ELEMENTI ARCHITETTONICI PREESISTENTI

PP 6 PFTE - STATO DI PROGETTO

PFTE PP G 6.1 R_1 PLANIMETRIA GENERALE CON INDIVIDUAZIONE DEGLI SPAZI APERTI 1:200

PFTE PP 2B 6.1.1 R_0 Pianta-sezioni e prospetti particelle 59-60-61-62 1:200

PFTE PP 2B 6.1.2 R_0 Pianta-sezioni e prospetti particelle 63-65-66-68 1:200

PFTE PP 2B 6.1.3 R_1 Pianta-sezioni e prospetti particelle 87-89-95-97-98 1:200

PFTE PP 2B 6.1.4 R_1 Pianta-sezioni e prospetti particelle 94-99 1:200

PFTE PP 2B 6.1.5 R_1 Pianta-sezioni e prospetti particelle 100-101-102 1:200

PFTE PP G 6.2 R_1 VISTE 3D

PFTE PP G 6.3 R_1 VISTE 3D - DETTAGLIO

PFTE PP G 6.4 R_1 SISTEMA DEI SOTTOSERVIZI DI NATURA IDRAULICA FOGNATURA ACQUE METEORICHE, FOGNATURA ACQUE REFLUE E RETE ACQUEDOTTO

PFTE PP G 6.4.1 R_0 SISTEMA DEI SOTTOSERVIZI DI NATURA IDRAULICA FOGNATURA ACQUE METEORICHE PROFILO LONGITUDINALE 1:500

OBIETTIVI

Gli **obiettivi** prioritari che l'Amministrazione comunale intende raggiungere mediante l'approvazione del progetto di riqualificazione del Borgo e la contestuale variante allo strumento urbanistico sono i seguenti:

- integrare il tema del ripristino delle aree ex minerarie escluse dal perimetro delle aree soggette agli obblighi di recupero ambientale da parte di Enel Produzione acquisite dal Comune;
- recupero della memoria storica dei luoghi, non solo attraverso il consolidamento statico strutturale degli immobili e la riattivazione dei sistemi di collegamento, ma soprattutto introducendo funzioni che generino attrattività e condizioni per ridare vita al luogo;
- riqualificare, valorizzare e rifunzionalizzare l'impianto urbanistico e architettonico del borgo, in continuità con l'intervento di rigenerazione dell'area mineraria, in corso da parte di Enel Produzione Spa, cosiddetto Lotto A, che costituirà un valore ambientale e paesaggistico aggiunto, anche tramite l'affaccio diretto sul bacino di Castelnuovo, secondo un intervento di trasformazione unitario.

AZIONI

Le principali **azioni** previste nella variante intervengono sulla modifica

- delle tavole del Regolamento Urbanistico:
 - A4- Territorio aperto, scala 1:5.000
 - B3- Castelnuovo Sabbioni-Massa S.ni, scala 1:2.000
- sulla norma del Regolamento Urbanistico:
 - modifica dell'art. 33, lett. g) – “Ambito REC1_ Area di recupero e riqualificazione Borgo di Castelnuovo in Avane”;
- la modifica dell'art. 33 lett.g), assorbe ed abroga la disciplina della sottozona F2C1 (Castelnuovo-Chiesa) di cui all'art. 28 delle NTA.

POSSIBILI EFFETTI

- recupero e rivitalizzazione di porzione di territorio e nucleo storico con impianto urbanistico ed architettonico di notevole pregio, sottoposto a demolizioni e conseguenti forti trasformazioni dall'attività mineraria ;
- potenziare la riqualificazione, valorizzazione e rifunzionalizzazione della porzione di territorio comunale interessato dall'attività mineraria, cogliendo l'occasione di un coordinamento con le opere portate avanti da Enel Produzione Spa per il recupero del lotto A, secondo un intervento di trasformazione unitario per le parti in connessione;
- valorizzazione dell'intero territorio del Valdarno con la restituzione di un borgo storico in posizione strategica, riattivando connessioni e mobilità sia con il fondovalle che con i percorsi ciclopeditoni verso l'area del Chianti.
-

4 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

La Variante allo Strumento di pianificazione urbanistica determina la necessità di intervenire sulle N.T.A. vigenti, non per la parte riferita alla norma generale, ma per la Sottozona RE, (art. 33) “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"**.

La scheda introduce una nuova disciplina tenuto conto della degenerazione dello stato di conservazione degli immobili rispetto alla valutazione fatta per il piano di recupero approvato nei primi anni 2000. Resta immutato l'obiettivo di restituire la natura del borgo secondo i suoi caratteri originari con interventi prevalentemente di risanamento conservativo, ma non escludendo la demolizione con ricostruzione determinata da un aggiornata analisi dello stato dei luoghi .

La disciplina dell'ambito REC1, rivista alla luce dell'attuale stato di conservazione del costruito, tiene conto dell'area sommitale del borgo, dove si trovano, la ex chiesa di San Donato in Avane, il museo Mine, il centro documentazione e la piazza, rendendo quindi necessario abrogare l'art. 28 delle NTA, sottozona F2, lett.b) Castelnuovo-Chiesa

Di seguito si riporta lo stato attuale e lo stato modificato delle NTA del RU, con particolare riferimento all'art. 33, lett. g).

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 RECI 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 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 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 a 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.....

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

<i>Edifici oggetto della tutela Beni Culturali_ D.Lgs. 42/04 Parte Seconda</i> <i>Decreto MIBAC n.359/2009 del 10/10/2009 del D.Lgs. 42/2004</i>	<i>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.</i> <i>-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.</i> <i>-E' possibile prevedere la demolizione delle superfetazioni documentate e non compatibili con l'assetto del singolo edificio</i>
<i>Chiesa di San Donato (attuale auditorium)</i> <i>Decreto MIC n.173/2023 del 09/11/2023</i>	<i>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.</i> <i>-Interventi ammessi fino al restauro e risanamento conservativo,consentendo il cambio di destinazione d'uso .</i>
<i>Villino liberty</i> <i>Decreto MIBAC n. 359/2009 del 10/10/2009 e Decreto MIC 30/2024 del 06/03/2024</i>	<i>L'immobile è oggetto di interventi in corso di realizzazione.</i> <i>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.</i>
<i>Edifici <u>non</u> oggetto della tutela Beni Culturali- D. Lgs. 42/04 Parte seconda</i>	<i>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.</i> <i>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 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</i>

	<p>degli immobili anche al fine di un migliore ricomposizione del tessuto urbano. 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 restauro e risanamento conservativo. 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 dermineranno 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.

5 - PROCEDURA AI SENSI DELLA L.R. N. 12/2022

La Legge Regionale n. 12 del 26/04/2022, integrata con la n. 23 del 05/07/2022, ha introdotto misure di semplificazione procedurale per i progetti finanziati dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza che comportino la necessità di variare gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica. In particolare, per la localizzazione di singole opere che determinino la contestuale Variante allo strumento urbanistico:

- non è necessaria la Valutazione Ambientale Strategica (VAS),

- viene attivata la procedura della Variante automatica, sulla base del progetto di fattibilità tecnica economica dell'opera, da svolgersi in sede di Conferenza dei Servizi decisoria, ai sensi dell'art. 14, comma 2 della L.241/90;
- se l'approvazione del progetto e la contestuale variante interessa beni paesaggistici (parte III del D.Lgs. 42/04), nell'ambito della Conferenza dei Servizi, viene acquisito il separato accordo fra Regione e Ministero della Cultura sulla conformità al PIT/PPR.

Nella deliberazione del Consiglio Comunale sono indicati i tempi di esecuzione e le eventuali prescrizioni necessarie per lo svolgimento dei lavori, tenendo conto delle tempistiche previste per l'attuazione del PNRR.

SINTESI SULLA PROCEDURA	
<p>Ai sensi del combinato disposto della L.241/1990 “Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi” - art. 14 comma 2 e della L.R. 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)” - art. 1 comma 2 il progetto e la contestuale variante allo strumento urbanistico sono approvati nella sede della conferenza di servizi appositamente convocata e la variante al Piano Operativo assume efficacia in seguito alla deliberazione del Consiglio Comunale con la quale si prende atto della determinazione conclusiva della conferenza dei servizi medesima.</p> <p>Nella deliberazione del Consiglio comunale sono indicati i tempi di esecuzione e le eventuali prescrizioni necessarie per lo svolgimento dei lavori, tenendo conto delle tempistiche previste per l'attuazione del PNRR.</p>	
VAS	<p>Non necessita lo svolgimento della procedura di VAS secondo quanto recita l'art. 2 della L.R. 12/2022: “Art. 2 <i>Disciplina in materia di valutazioni ambientali</i> 1. <i>Ai sensi dell'articolo 6, comma 12, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), con riferimento alle varianti di cui all'articolo 1, comma 1, ferma restando l'applicazione della disciplina in materia di valutazione di impatto ambientale Raccolta Normativa della Regione Toscana Testo aggiornato al 26/04/2022 Governo del Territorio l.r. 12/2022 3 (VIA), la valutazione ambientale strategica (VAS) non è necessaria per la localizzazione delle singole opere</i>”.</p>
CONFORMITA' AL PIT ACCORDO REGIONE MINISTERO	<p>Ai sensi del comma 2 bis della L.R. 12/2022 riporta: “<i>Nel caso in cui l'approvazione del progetto dell'opera pubblica o di pubblica utilità comporti una variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica che interessi beni paesaggistici di cui alla parte III del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), nell'ambito della conferenza di servizi di cui al comma 1, è acquisito il separato accordo fra la Regione e il Ministero della Cultura sulla conformità al PIT con valenza di piano paesaggistico della predetta variante</i>”.</p>
INDAGINI GEOLOGICO - TECNICHE	<p>Il Progetto con contestuale variante al RU è accompagnato da Relazione di fattibilità che conferma le pericolosità riferite al quadro conoscitivo degli strumenti urbanistici vigenti del comune di Cavriglia e che per gli aspetti di cui al Regolamento Regionale n. 5/R/2020 verrà verificato in sede di Conferenza dei Servizi, convocata ai sensi della l.r. 12/2022</p>
INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE	<p>Le attività di informazione sono stabilite all'interno della disciplina speciale di cui all'art. 1 comma 2 della L.R. 12/2022: il progetto di opera pubblica e gli elaborati</p>

	di variante urbanistica sono pubblicati sul sito dei soggetti istituzionali coinvolti. Tutti i soggetti interessati possono presentare osservazioni entro i successivi quindici giorni dalla pubblicazione dell'avviso sul BURT.
--	--

6 - COERENZA ESTERNA - ART.18, C.2, LETT. A L.R. N.65/2014

Di seguito vengano analizzate sinteticamente le scelte strategiche, gli obiettivi e le azioni dei Piani sovraordinati (quali il PS, il PTCP ed il PIT- PPR) al fine di comprendere come la Variante al RU si inserisca nel quadro pianificatorio ed eventualmente evidenziare gli obiettivi che contribuisce a perseguire e quali indirizzi e prescrizioni debba far propri ed attuare.

VERIFICA DI CONFORMITA' AL PIT

Il **Piano di Indirizzo Territoriale** della Regione Toscana (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico, approvato, dalla Regione Toscana con Delibera del Consiglio Regionale n. 37 del 27 marzo 2015, individua il patrimonio territoriale della Toscana da assoggettare a disciplina di tutela e valorizzazione nonché la strategia di sviluppo territoriale, che esprime l'art. 1 della Disciplina di Piano: *“...persegue la promozione e la realizzazione di uno sviluppo socio economico sostenibile e durevole e di un uso consapevole del territorio regionale, attraverso la riduzione dell’impegno di suolo, la conservazione, il recupero e la promozione degli aspetti e dei caratteri peculiari della identità sociale, culturale, manifatturiera, agricola e ambientale del territorio, dai quali dipende il valore del paesaggio toscano.”*

Si rileva che la finalità generale espressa all'art. 1 della Disciplina del PIT restituisce totalmente lo spirito e gli obiettivi della variante allo strumento urbanistico e del progetto in oggetto.

L'articolazione della Disciplina del PIT scende poi a livello di ambito territoriale contenuta nelle “Schede degli ambiti di paesaggio”. L’ambito della variante urbanistica proposta ricade nella Scheda Ambito di Paesaggio n. 11, Val d’Arno superiore, che attraverso la *Disciplina d’uso*, pone degli obiettivi a cui la progettazione degli strumenti di pianificazione territoriale deve attenersi e rispettare in modo prescrittivo.

Dall’analisi della Scheda d'Ambito, relativamente alla disciplina d'uso, in particolare agli **obiettivi di qualità e direttive**, la Variante attuata su iniziativa pubblica destinata al recupero e rifunzionalizzazione del Borgo storico di Castelnuovo in Avane contribuisce a perseguire gli obiettivi di qualità e la strategia di sviluppo territoriale.

Obiettivo 1:

“Salvaguardare e valorizzare le relazioni fra le aree pedecollinari e i centri di pianura, riqualificando i margini urbani, tutelando la morfologia dei centri abitati e i loro rapporti con il territorio rurale”.

Direttive correlate:

(...)“1.2 contenere i carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato, ristabilendo dei confini fra edificato e territorio rurale”;

Obiettivo 2:

“Salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici della pianura alluvionale e dei terrazzi fluvio-lacustri del bacino dell'Arno”

Direttive correlate

(...) "2.3. assicurare il ripristino ambientale e paesaggistico del vasto ex bacino minerario di Santa Barbara,..... la valorizzazione e rifunzionalizzazione dell'area in coerenza con il progetto di recupero ambientale delle aree dismesse"

Le previsioni oggetto della Variante sono localizzate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. n.65/2014 e si pongono nell'ottica di riqualificare e rifunzionalizzare un'area compromessa dall'attività mineraria in continuità con il progetto di ripristino ambientale portato avanti da Enel Produzione Spa per la parte che riguarda il lotto A e che interessa gran parte dell'ex bacino estrattivo di Santa Barbara comprensiva del lago di Castelnuovo dei Sabbioni;

La Variante individua graficamente un ambito di intervento e ne modifica la disciplina, integrando categorie di intervento, destinazioni e funzioni, capaci di restituire vitalità e attrattiva al borgo, risultando coerente con la disciplina d'uso del PIT/PPR. Inoltre, l'introduzione di una diversa disciplina resta coerente agli obiettivi originari degli strumenti urbanistici comunali, per i quali era già stata verificata la conformità al PIT/PPR e agli indirizzi già dettati dal Piano Strutturale vigente.

Il PIT definisce per ogni Scheda d' Ambito le invarianti strutturali che definiscono le regole generative, di manutenzione e di trasformazione che assicurano l'identità e la permanenza del patrimonio territoriale, quale bene comune:

Invariante I – Sistema Morfogenetico: CBAt_Collina dei bacini neo-quaternari, litologie alternate

La carta dei Sistemi Morfogenetici del PIT riporta l'area interessata dalla Variante prevalentemente come collina dei bacini neo-quaternari, litologie alternate .

Indicazioni per le azioni:

- *evitare gli interventi di trasformazione che comportino alterazioni della natura del suolo e del deflusso superficiale al fine della prevenzione del rischio geomorfologico;*
-;
-;
- *evitare ulteriori modellamenti meccanici delle forme di erosione intensa limitare il consumo di suolo per salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche;*
- *evitare estesi rimodellamenti delle morfologie;*

La zona di variante è caratterizzata da uno stato dei luoghi trasformato dall'attività mineraria svolta in passato dall'Enel che ha demolito le costruzioni nelle fasce basse del nucleo storico e ha pertanto modificato la morfologia originaria dei luoghi. Il recupero del borgo, prevede un consolidamento dell'area senza ulteriore consumo di suolo e nuovi modellamenti dei suoli, operando nella messa in sicurezza geomorfologica dell'area, il tutto finalizzato ad un reinserimento paesaggistico ambientale;

Invariante II - Elementi Strutturali della Rete Ecologica: Aree Urbanizzate

La carta della rete ecologica del PIT localizza l'area oggetto di variante come superficie artificiale_ area urbanizzata e pertanto non interviene sulle criticità e azioni legate alla II Invariante.

Invariante III – Connessione fra morfotipo insediativo lineare a dominanza infrastrutturale

multimodale e morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare

Articolazioni territoriali del morfotipo: Valdarno Superiore- Il Chianti fiorentino e senese

Indicazioni per le azioni

- *Riqualificare il sistema insediativo storico legato alla risorsa fluviale ricostituendo la riconoscibilità delle relazioni territoriali capillari tra il fiume e i centri urbani, la piana agricola e i contesti collinari di riferimento;*
- (...)
- *Salvaguardare e valorizzare il carattere policentrico reticolare del sistema insediativo collinare, e l'identità culturale, urbana e sociale dei centri principali, delle frazioni minori e dei nodi periferici e marginali e le peculiarità dei relativi giacimenti patrimoniali.*
- *Tutela dell'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze storiche, dei loro intorni agricoli e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti; in particolare:*
 - *evitare intrusioni visuali sui profili collinari di valore storico architettonico;*
 - *evitare ulteriori processi di urbanizzazione diffusa lungo i crinali;*
 - *mitigare l'impatto paesaggistico delle urbanizzazioni recenti;*
 - *prevedere specifiche misure per il corretto inserimento progettuale dei nuovi interventi nel contesto insediativo e paesaggistico esistente, dal punto di vista urbanistico, architettonico e visuale;*
- *Tutela e riqualificazione della maglia e della struttura insediativa storica caratteristica del sistema della villafattoria, con azioni di riuso e riqualificazione, che ne rispettino i tipi edilizi, senza ulteriori addizioni che compromettano la percezione d'insieme;*
- (...)

Si ritiene che la Variante al R.U. non contrasti con le indicazioni per le azioni individuate nella terza invariante dal PIT-PPR poiché l'intervento pianificato risulta coerente alle indicazioni espresse per le azioni legate alle dinamiche di trasformazione previste.

Invariante IV – I caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali.

La Variante interessa aree che non risultano ad esclusiva o prevalente funzione agricola, pertanto non interferisce direttamente con il territorio rurale.

Tenuto conto dei contenuti della variante si intendono rispettate le indicazioni per le azioni relative alla Invarianti Strutturali.

DISCIPLINA RELATIVA AI BENI PAESAGGISTICI

Ai sensi dell'art. 20 della Disciplina del Piano le varianti da adottarsi successivamente alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del PIT-PPR, devono **adeguare i propri contenuti, per le parti del territorio interessate, assicurando il rispetto di prescrizioni, prescrizioni d'uso e la coerenza con le direttive della disciplina statutaria.**

In merito al PIT/PPR si evidenzia, inoltre che, in ottemperanza a quanto previsto dal D.Lgs. 42/2004, lo stesso ha effettuato la ricognizione dei beni paesaggistici, individuando sia gli immobili e le aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 che le aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, comma 1, del medesimo D.Lgs 42/2004.

L'ambito interessato dalla presente Variante comprende:

- immobili soggetti ad vincolo di tutela diretta attraverso Decreto del Ministero della Cultura, ai sensi della Parte seconda, artt. 136 del D.Lgs. 42/2004 come di seguito riportato, gli interventi su questi immobili dovranno prioritariamente acquisire l'autorizzazione di cui all'art. 21 del D.Lgs 42/04:

- 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);

-aree coperte da foreste e boschi- tutelate per legge ex art. 142 lett. g) D.Lgs. 42/2004, come da cartografia ricognitiva su CTR del PIT-Territori coperti da foreste e boschi- aree tutelate per legge ex art. 142 lett. g) D.Lgs. 42/2004 e interessate dalla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria in particolare parcheggi e percorsi panoramici.

Di seguito si riportano quindi gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni d'uso relative alle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettere g) del D.Lgs. 42/2004, indicati nel PIT-PPR con riferimento alla disciplina dei beni paesaggistici di cui all'elaborato 8B, rispetto ai quali le previsioni di variante devono essere coerenti.

I 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)

12.1. Obiettivi

Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi devono perseguire i seguenti obiettivi:

- a** - migliorare l'efficacia dei sistemi forestali ai fini della tutela degli equilibri idrogeologici del territorio e della protezione dei rischi derivanti da valanghe e caduta massi;
- b** - tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei territori coperti da boschi salvaguardando la varietà e la tipicità degli ambienti forestali;
- c** - tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani e planiziali per le loro funzioni di continuità paesaggistica tra questi e le matrici forestali collinari e montane;
- d** - salvaguardare la varietà e la qualità degli ecosistemi forestali, con particolare riferimento alle specie e agli habitat forestali di interesse comunitario e regionale e ai nodi primari e secondari della rete ecologica forestale riconosciuti tali dalle elaborazioni del Piano Paesaggistico;
- e** - garantire che gli interventi di trasformazione non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e non ne compromettano i valori ecosistemici, storico-culturali ed estetico-percettivi;
- f** - recuperare i paesaggi agrari e pastorali di interesse storico, soggetti a ricolonizzazione forestale;
- g** - contrastare la perdita delle aree agricole ad alto valore naturale e preservare le radure identificabili come prati-pascoli, ancorché arborati, mediante la salvaguardia delle tradizionali attività agro-silvopastorali;
- h** - promuovere la valorizzazione e la fruizione delle risorse del patrimonio storicoartistico, ambientale e paesaggistico rappresentato dal bosco, con particolare riferimento alle zone montane e a quelle a rischio di abbandono;
- i** - valorizzare le produzioni locali legate alla presenza del bosco e promuoverne forme di fruizione sostenibile, anche al fine di ricostituire le relazioni tra il bosco e le comunità.

12.2. Direttive

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per la propria competenza, provvedono a:

a - Riconoscere, anche sulla base delle elaborazioni del Piano Paesaggistico:

1 - le aree di prevalente interesse naturalistico, con particolare riferimento ai nodi primari e secondari forestali della Rete Ecologica Regionale di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi "del Piano Paesaggistico e alle aree interne ai sistemi di Aree protette e Natura 2000;

2 - le formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio quali: - boschi di latifoglie mesofile a prevalenza di faggio e/o abetine; - boschi di latifoglie a prevalenza di specie quercine; - castagneti da frutto; - boschi di altofusto di castagno; - pinete costiere; - boschi planiziali e ripariali; - leccete e sugherete; - macchie e garighe costiere; - elementi forestali isolati e paesaggisticamente emergenti e caratterizzanti;

3 - i paesaggi rurali e forestali storici (come riconosciuti dalle elaborazioni del Piano Paesaggistico e dalla legislazione nazionale e

regionale vigente in materia).

b - Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:

1 - promuovere la gestione forestale sostenibile finalizzata alla tutela degli ecosistemi forestali di valore paesaggistico e naturalistico nonché della loro funzione di presidio idrogeologico e delle emergenze vegetazionali;

2 - promuovere tecniche selvicolturali volte a contenere e/o contrastare la diffusione di specie aliene invasive soprattutto nelle zone di elevato valore paesaggistico e naturalistico;

3 - evitare che gli interventi di trasformazione e artificializzazione delle aree e delle formazioni boschive, di cui al presente comma lettera a, riducano i livelli e qualità e naturalità degli ecosistemi e alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e ne compromettano i valori, storicoculturali ed esteticoperceptivi;

4 - favorire il recupero delle attività agro-silvo-pastorali, al fine della conservazione dei caratteri storicoidentitari e dei valori paesaggistici da esso espressi;

5 - tutelare i caratteri tipologici e morfologici degli insediamenti, degli edifici e dei manufatti di valore storico e architettonico, con particolare riferimento alle testimonianze della cultura agro -silvo-pastorale favorendone il recupero e il riuso compatibile con i valori del contesto paesaggistico;

6 - potenziare e valorizzare le attività economiche tradizionali nel campo della selvicoltura, e delle attività connesse, in particolar modo nelle zone montane e nelle aree economicamente svantaggiate;

7 - incentivare, laddove possibile anche mediante idonee misure contrattuali, il mantenimento e/o recupero: - dei castagneti da frutto; - dei boschi di alto fusto di castagno; - delle pinete costiere; - delle sugherete; - delle sistemazioni idraulico-agrarie e forestali quali cigionamenti, lunette, terrazzamenti, acquidocci, scoline, fossi;

8 - promuovere il recupero e la manutenzione della sentieristica, garantendone, ove possibile, l'accessibilità e la fruizione pubblica;

9 - perseguire la tutela, il miglioramento e la valorizzazione paesaggistica e naturalistica, delle proprietà pubbliche forestali, con particolare riferimento al patrimonio agricolo forestale regionale e alle proprietà comunali.

12.3. Prescrizioni

a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;

2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);

3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

b - Non sono ammessi:

1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle pianiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi pianiziarie e costiere" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;

2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

Il progetto di rigenerazione culturale, sociale ed economica dell'antico Borgo di Castelnuovo in Avane, con variante al RU, interviene marginalmente su alcune aree dove sono presenti territori coperti da foreste e boschi-come da cartografia del PIT/PPR, aree tutelate per legge ex art. 142 lett. g) D.Lgs. 42/2004. 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 e marginalmente sarà interessata dalla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, in particolare parcheggi, secondo le valutazioni della Relazione Paesaggistica allegata al progetto a cui si rimanda.

La valutazione sulla conformazione della variante al PIT/PPR, di cui all'art. 20 del PIT, viene prevista dall'art. 2Bis della L.R. 12/2022 nell'ambito della Conferenza dei Servizi come separato accordo fra Regione e Ministero della Cultura.

Occorre, inoltre, fare presente che il Borgo di Castelnuovo in Avane, risulta ricadere, da cartografia PIT/PPR, in area di tutela paesaggistica, parte terza del D.Lgs. 42/04, art. 142 "Aree tutelate per legge" al comma 1 lettera c) *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.*

Il Comune di Cavriglia con Del.G.C. n. 224 del 05/10/2023 „*Borgo di Castelnuovo dei Sabbioni, già Castelnuovo in Avane. Applicabilità della vincolistica di cui alla Parte terza, Titolo primo, del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio"*”, esclude che l'area sia soggetta a tutela paesaggistica, partendo dal presupposto che al comma 2 dello stesso art. 142 si specifica che tale disposizione non si applica alle aree che alla data del 6 settembre 1985 erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B. E' infatti vero che l'area ove ricade l'antico borgo di Castelnuovo in Avane fin dal primo strumento urbanistico comunale (Programma di Fabbricazione dell'anno 1970) è stata delimitata, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A o B, e tale destinazione sussiste negli strumenti urbanistici vigenti.

Nel periodo che va dall'anno 1982 (con l'approvazione di una variante al Programma di Fabbricazione) all'anno 2003 (con l'adozione e la successiva approvazione del primo Regolamento Urbanistico comunale) tale area non era pianificata dallo strumento urbanistico, in quanto compresa all'interno delle previsioni attuative della concessione mineraria rilasciata dal Ministero dell'Industria a Enel per la coltivazione della miniera di lignite di Santa Barbara.

Con l'approvazione nell'anno 2003 del Regolamento Urbanistico l'area è stata nuovamente classificata come zona territoriale omogenea A.

La circostanza che tale area alla data del 6 settembre 1985 non sia stata delimitata negli strumenti urbanistici come zona territoriale omogenee A o B non discende pertanto da ragioni o scelte di carattere urbanistico o pianificatorio, quanto da una fattispecie del tutto particolare relativa al territorio del Comune di Cavriglia che, in quanto interessato da una concessione mineraria, vede esclusa la propria potestà pianificatoria nelle aree oggetto di tale concessione, quale era l'area del borgo nel settembre 1985.

Tale circostanza, unitamente al fatto che prima e dopo la "parentesi" della classificazione dell'area del borgo come mineraria la medesima sia stata delimitata, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zona territoriale omogenee A o B, depone in ordine la non applicabilità delle disposizioni di tutela di cui all'art. 142 comma 1 del D.Lgs. 42/2004, in forza del disposto di cui al comma 2 del medesimo art. 142.

Quanto sopra in ragione del fatto che dopo che l'area del borgo nell'anno 1979 era stata delimitata come zona omogenea A, nessuno strumento urbanistico comunale ne ha successivamente modificato la classificazione, che troviamo confermata nel Regolamento Urbanistico del 2003. Piuttosto in tale periodo è venuta meno la potestà pianificatoria del Comune.

La relazione redatta dall'Ufficio Tecnico del comune, con allegati estratti degli strumenti urbanistici comprovanti quanto decritto, accompagnati dalla deliberazione della Giunta Comunale sono stati trasmessi alla Soprintendenza delle Province di Siena, Grosseto e Arezzo e alla Regione Toscana – Direzione Urbanistica-Settore tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio.

VERIFICA COERENZA AL P.T.C.P.

Con **DCP n. 87 del 08/07/2022** è stata approvata la **Variante generale al PTCP della provincia di Arezzo**. Il piano persegue lo sviluppo sostenibile nel territorio provinciale, a tal fine assume la tutela dell'identità culturale e fisica del territorio come condizione essenziale di qualsiasi scelta di trasformazione

ambientale e promuove la valorizzazione delle qualità dell'ambiente naturale, paesaggistico ed urbano, il ripristino delle qualità deteriorate ed il contenimento di nuovi e più elevati valori formali e funzionali al territorio.

Costituiscono **“Obiettivi generali”** di governo del territorio del PTC:

- la tutela del paesaggio, dei beni culturali, del sistema insediativo di antica formazione e delle risorse ecosistemiche, naturali e agro-forestali, nel rispetto della disciplina del PIT/PPR; - il recepimento dei quadri conoscitivi e il rispetto delle disposizioni sovraordinate in materia di difesa del suolo e prevenzione dei rischi, sia sotto l'aspetto idraulico che geomorfologico; - la promozione delle attività economiche e il coordinamento e l'organizzazione delle funzioni e delle attrezzature di livello d'area vasta nel rispetto dell'articolazione storica e morfologica del territorio; - il potenziamento, l'efficientamento e l'interconnessione funzionale del sistema di reti dei servizi, delle dotazioni e delle infrastrutture della mobilità e dell'accessibilità, anche di supporto al trasporto pubblico locale; - il coordinamento degli strumenti di pianificazione comunali ed intercomunali, con specifico riferimento ai contenuti conoscitivi ed interpretativi degli aspetti paesaggistici, ambientali e territoriali.

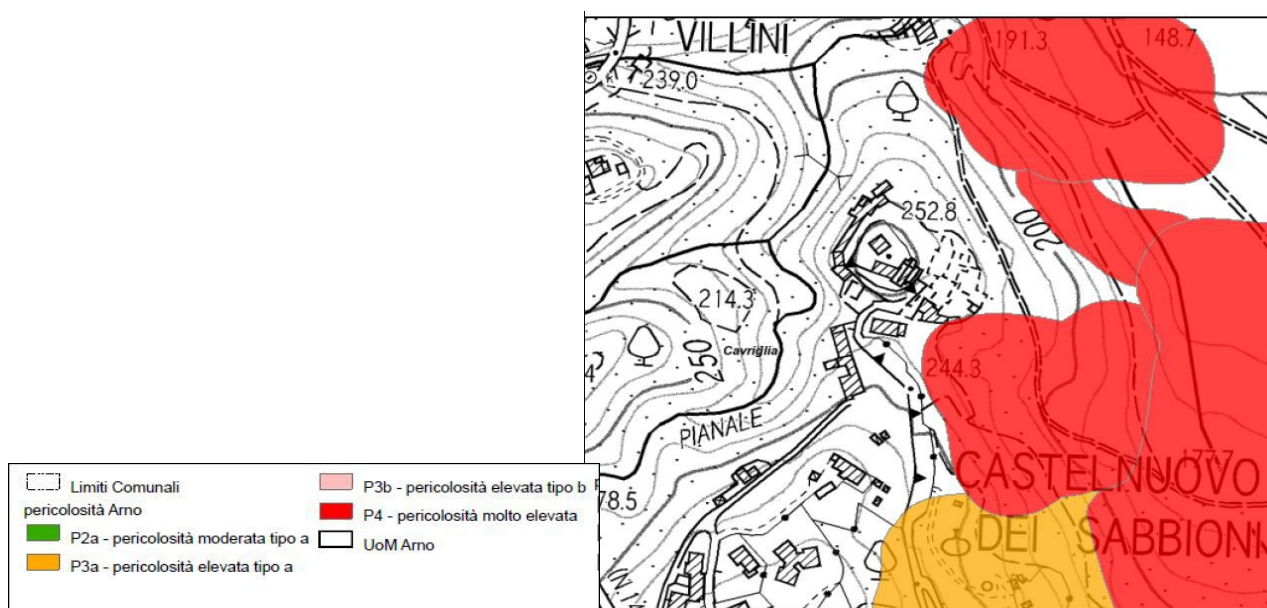
La Variante risponde agli obiettivi generali del PTCP trattando il recupero di un sistema insediativo di antica formazione e dei beni culturali che ne fanno parte, rispettando conseguentemente tutti gli obiettivi generali espressi.

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRALCIO ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)

Con DPCM 6 maggio 2005 è stato approvato il Piano stralcio Assetto Idrogeologico (PAI).

Attualmente la Pianificazione di bacino è in corso di aggiornamento, infatti la **Conferenza Istituzionale Permanente** con delibera n.28 del 21/12/2022 ha adottato il progetto di Piano. Con la pubblicazione dell'avviso di adozione del Progetto di Piano nella ha avuto inizio il procedimento pubblico di consultazione e osservazione.

Si riporta di seguito la mappa PAI attualmente a disposizione nel sito dell'AdB, corrispondente a ciò che valutato nell'ambito di **approvazione degli strumenti vigenti.**



VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI (PGRA)

Il PGRA del fiume Arno, approvato con DPCM 27/10/2016 è stato aggiornato con il Piano Gestione Rischio Alluvioni 2021-2027 , è subentrato alle disposizioni previste dalle norme PAI con particolare riguardo alle disposizioni sulla Pericolosità Idraulica.

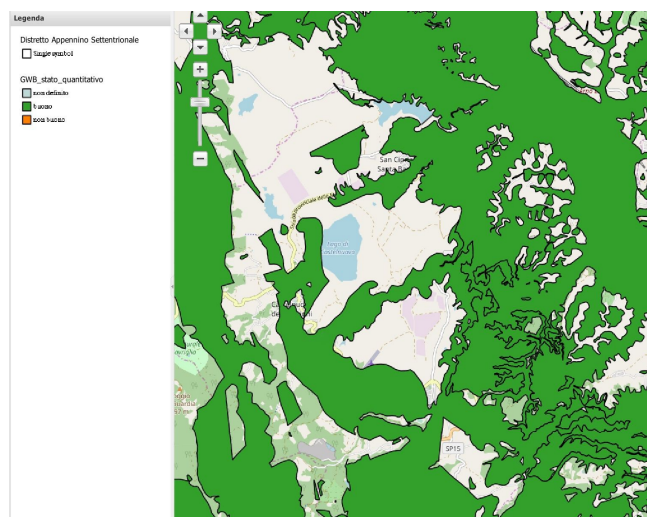
L'area di variante non rientra fra quelle interessate da pericolosità da alluvione.

VERIFICA CON IL PIANO GESTIONE DELLE ACQUE (PGA)

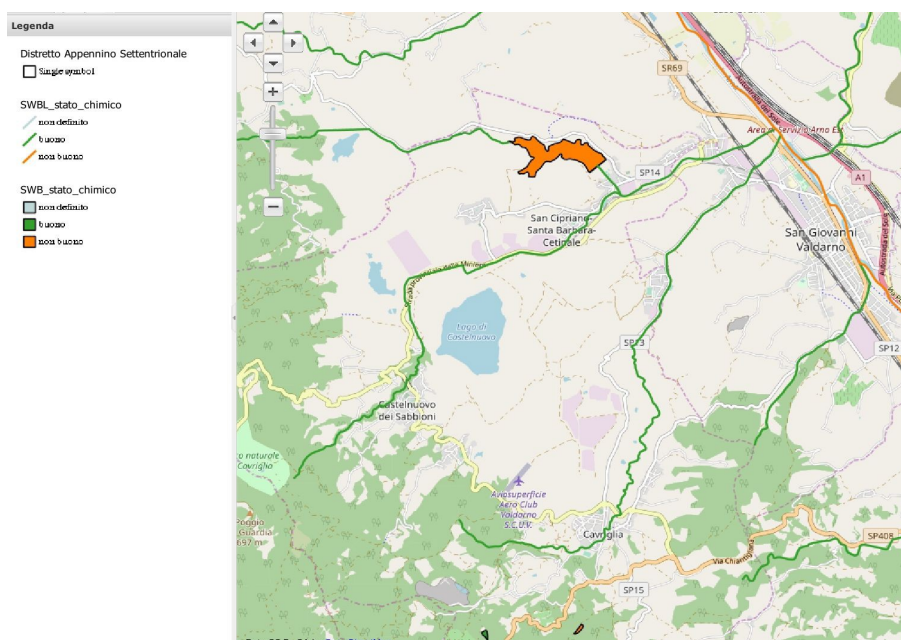
E' dell'Autorità di Bacino il Piano Gestione delle Acque (PGA) approvato il 3 marzo 2016 che discende dalla Direttiva Europea 2000/60 prevedendo un aggiornamento ogni sei anni e determina un percorso di valorizzazione e tutela della risorsa idrica dei fiumi, al fine di migliorarne le condizioni di uso e la qualità, in un'ottica di fruizione sostenibile.

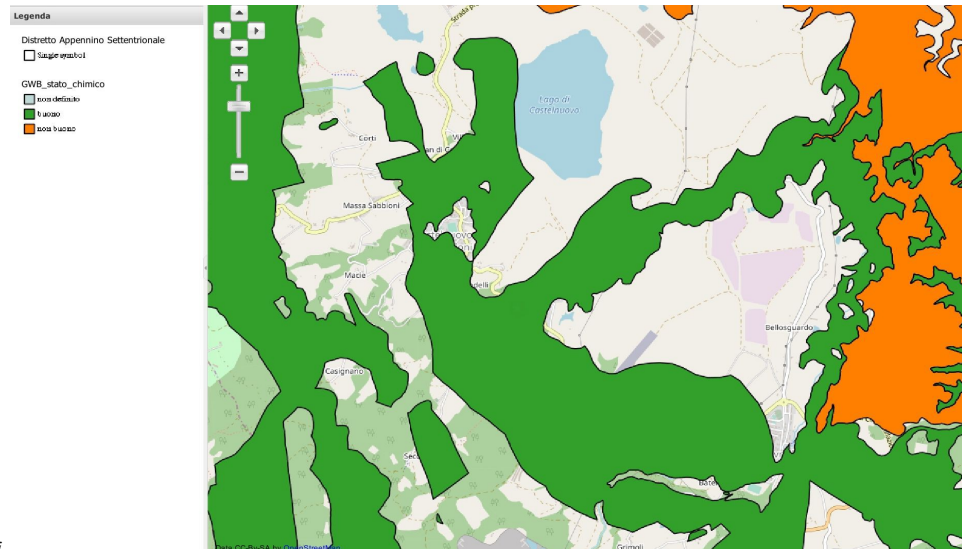
In questo capitolo si riportano estratti delle cartografie allegate al piano dove si evidenzia lo stato dei corpi idrici del Comune di Cavriglia, per i quali non si rilevano situazioni di particolare criticità.

Stato quantitativo corpi idrici



Stato chimico corpi superficiali





Stato chimico corpi idrici sotterranei

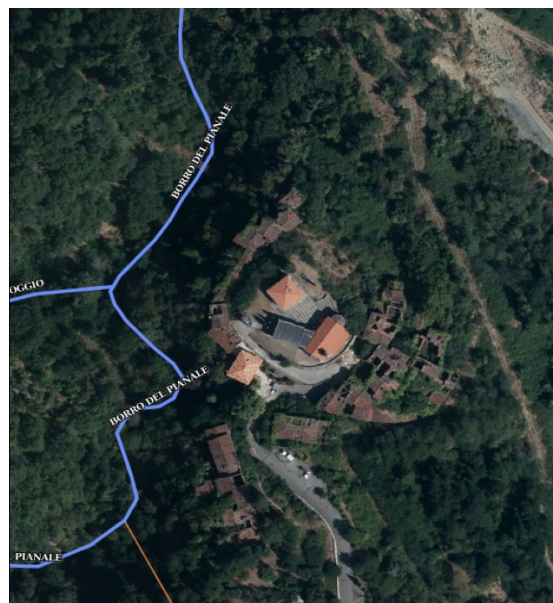
VERIFICA CON IL PIANO PER LA QUALITA' DELL'ARIA (PRQA)

Rispetto alle valutazioni riferite al vigente quadro conoscitivo, si rileva che Cavriglia, non rientra fra i comuni che hanno registrato nell'ultimo quinquennio superamenti dei valori limite o del valore obiettivo di un inquinante come da allegato 1 della Del. G.R. T. n. 1182/2015, pertanto non rientra fra i comuni che si sono dotati di Piano di Azione Comunale (P.A.C.)

Restano elementi di riferimento gli obiettivi validi per tutto il territorio comunale, presenti nel Piano Regionale per la qualità dell'aria ambiente (PRQA) approvato con D.C.R. n. 72 del 18/07/2018 -Parte I- Documento di Piano- Obiettivo specifico A.3 e Obiettivo specifico C.1.

VERIFICA RISPETTO AL RETICOLO IDROGRAFICO E DI GESTIONE

Il reticolo idrografico e di gestione di cui alla L.R. n. 79/2012 aggiornato con D.C.R. n.1061/23, individua, nell'area interessata dal progetto di recupero del Borgo, l'infrastruttura idrica AV 14747 ((Borro del Pianale) che non risulta avere gli effetti e non evidenzia criticità con l'area di variante.



7 - COERENZA INTERNA - ART.18, C.2, LETT.B L.R. N.65/2014

VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE

La Variante di minima entità al Piano strutturale, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 03/04/2014, ha aggiornato, integrato ed approfondito gli aspetti geologici ed idraulici riferiti al quadro conoscitivo dello strumento di pianificazione territoriale, sono rimasti invariati ed in parte sviluppati gli obiettivi principali indicati nello strumento originario approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 66 del 29/11/2000.

Le aree oggetto di Variante sono ricomprese nel luogo n. 1 "Insediamenti di mezzacosta", art. 8 delle NTA del PS, dove:

-fra le inavarianti si trovano:

1) Il patrimonio edilizio di interesse storico ed architettonico con particolare riferimento ai centri storici ed ai nuclei antichi;

.....

6) Il vecchio borgo di Castelnuovo dei Sabbioni,

-fra le regole fondamentali per la conservazione e la gestione dei processi di trasformazione del territorio:

1) Tutelare e valorizzare il patrimonio edilizio dei Centri Storici, di quello specialistico e di quello rurale qualificato.

.....

8) La valorizzazione del vecchio borgo di Castelnuovo dei Sabbioni oggi abbandonato, attraverso il recupero e la sua riutilizzazione anche a fini turistico - ricettivi in ragione della realizzazione del nuovo invaso. Ricostituzione dei percorsi e dei sistemi infrastrutturali necessari al riutilizzo della struttura.

-fra le linee programmatiche e gli obiettivi del piano strutturale:

.....

5) Recupero dell'antico borgo di Castelnuovo del Sabbioni sia a fini residenziali che a fini turistico-ricettivi.

La Variante è coerente e rispondente agli indirizzi del piano comunale sovraordinato, potendosi di fatto considerare uno "strumento" utile per la concreta realizzazione delle scelte di pianificazione e delle strategie del Piano Strutturale.

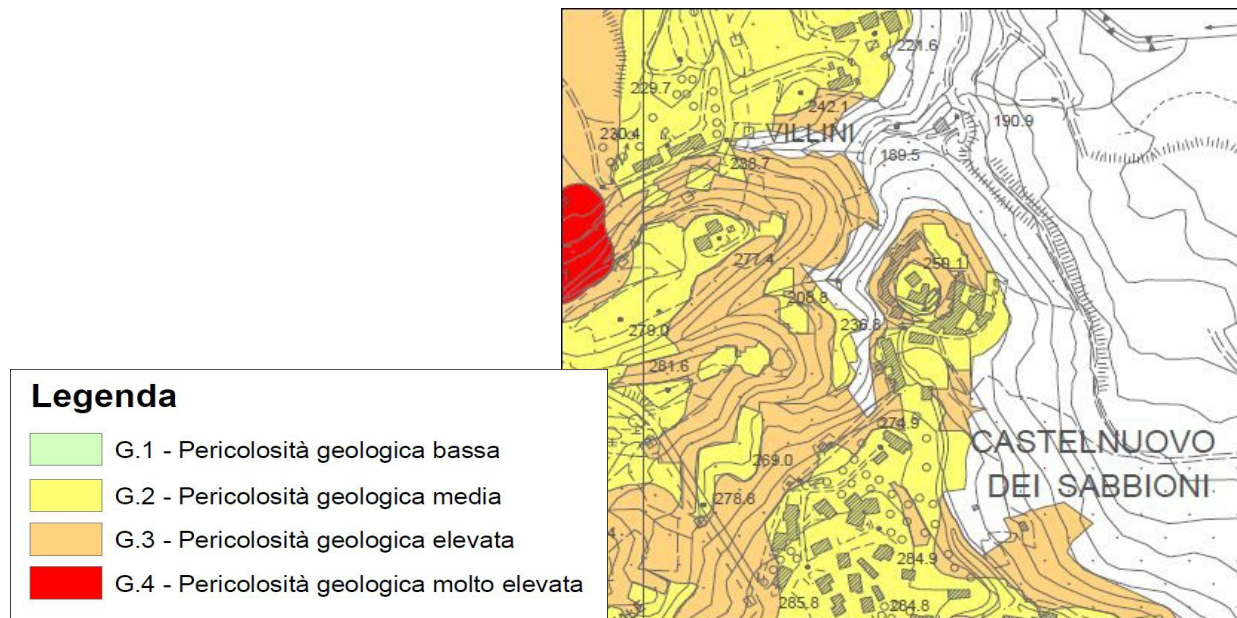
Inoltre, come già detto con Del. G.C. n. 262 del 31/12/2019 del comune capofila è stato avviato il procedimento per la formazione del Piano Strutturale Intercomunale dei comuni di Cavriglia e San Giovanni Valdarno.

Il comune di Cavriglia ha indicato gli obiettivi per la nuova pianificazione, sottolineando inoltre:

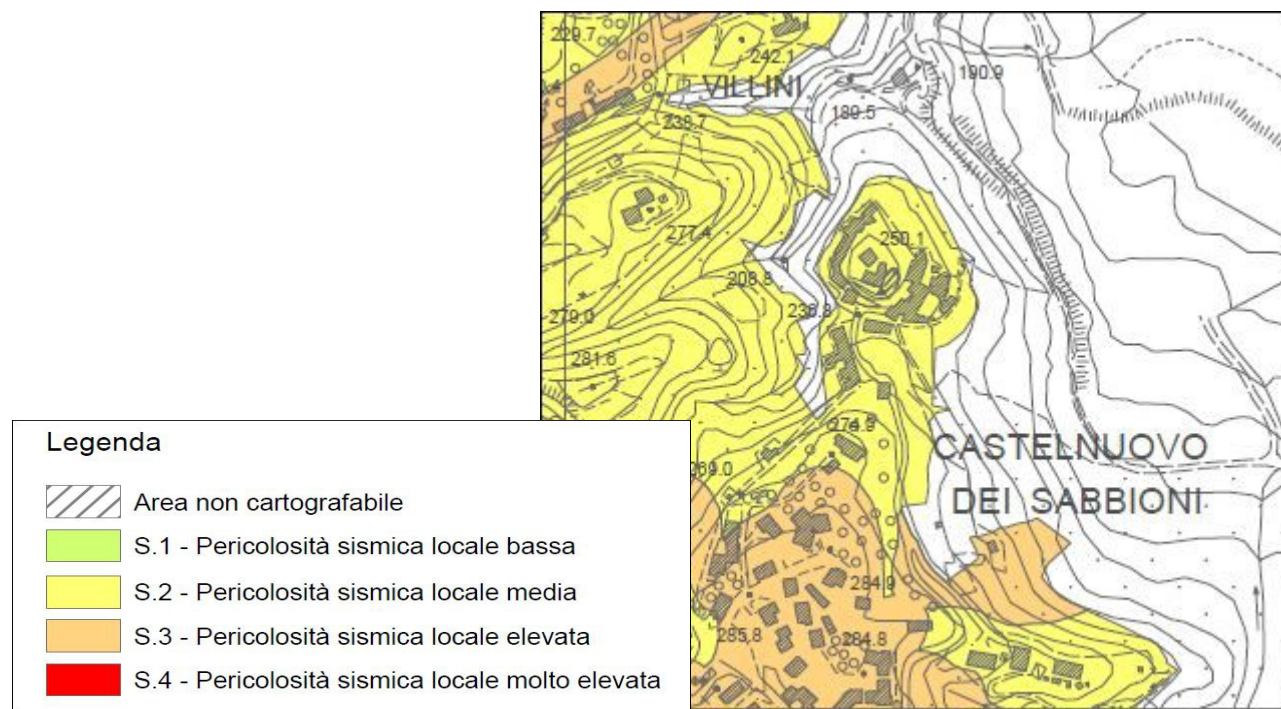
"I principali obiettivi e scelte strategiche fondamentali che l'Amministrazione si pone nella redazione della nuova strumentazione urbanistica non modificano gli indirizzi già espressi dalla pianificazione territoriale vigente, con la finalità di completarne l'attuazione, naturalmente tenendo conto degli elementi emersi dalle integrazioni del nuovo quadro conoscitivo e nella logica della sostenibilità paesaggistica ed ambientale".

PERICOLOSITÀ GEOLOGICA/SISMICA/IDRAULICA

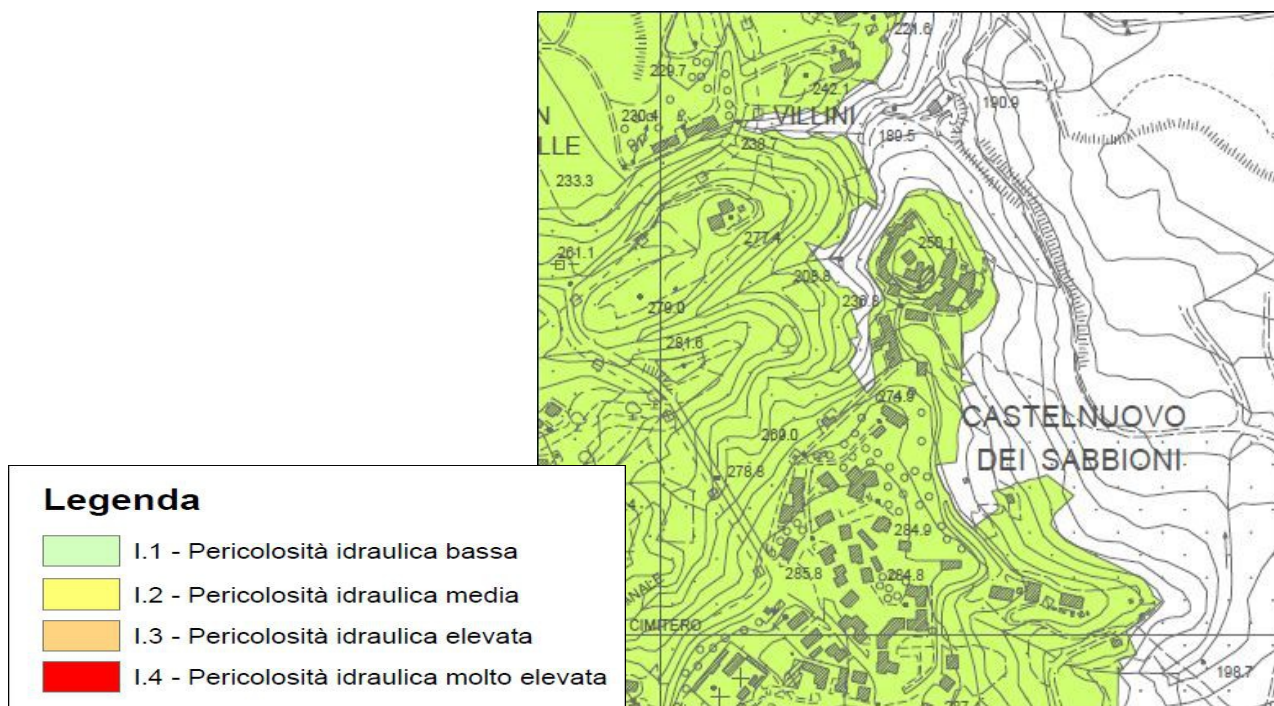
Di seguito si riportano gli estratti delle tavole allegate al quadro conoscitivo del PS vigente riferite alla pericolosità geologica , pericolosità sismica e pericolosità di frana PAI



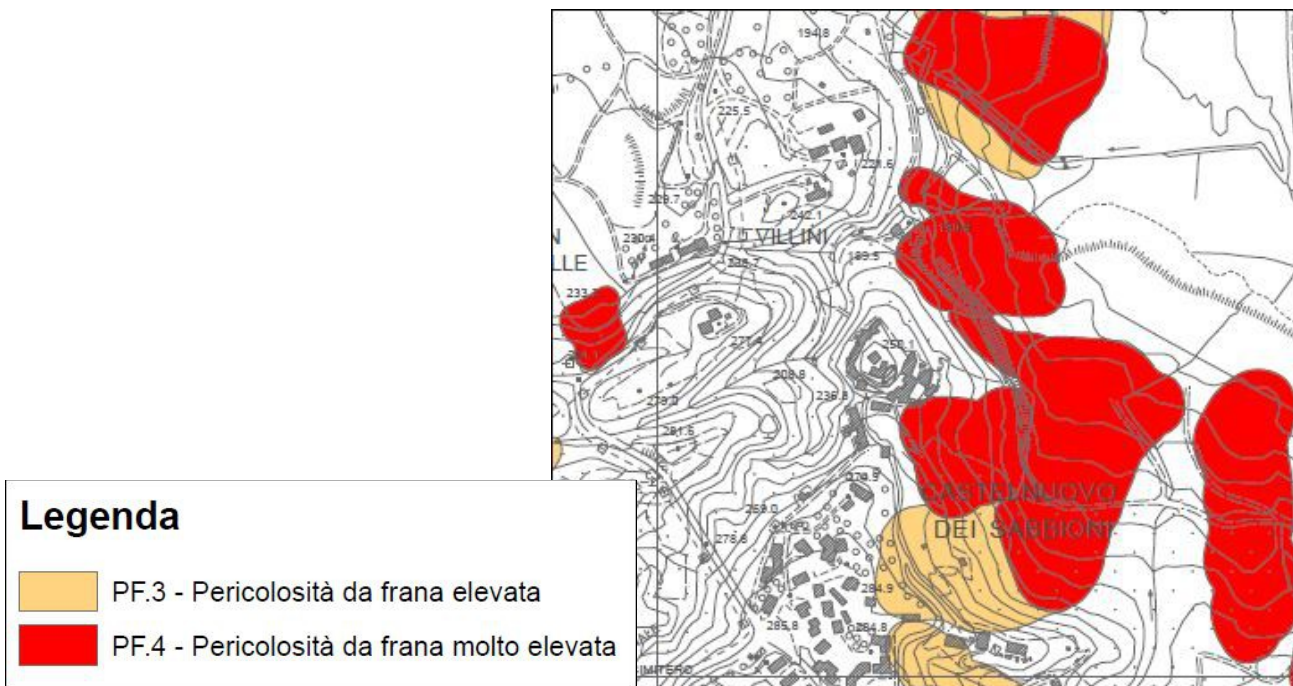
Estratto indagini pericolosità geologica da PS



Estratto indagini pericolosità sismica da PS



Estratto pericolosità idraulica da PS



Estratto pericolosità da frana PAI da PS

Le indagini geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche, sismiche e idrologico-idrauliche condotte hanno confermato il quadro conoscitivo del Piano Strutturale e le carte delle aree a pericolosità geologica, sismica e idraulica che ne derivano.

Lo studio di fattibilità viene svolto nel dettaglio con la relazione geologico tecnica di fattibilità, a cui si rimanda, che analizza l'area di variante al RU e le aree interessate dalle previsioni.

Vengono allegati, inoltre, i moduli 1/5 per il deposito delle indagini alla Regione Toscana, Settore Genio Civile.

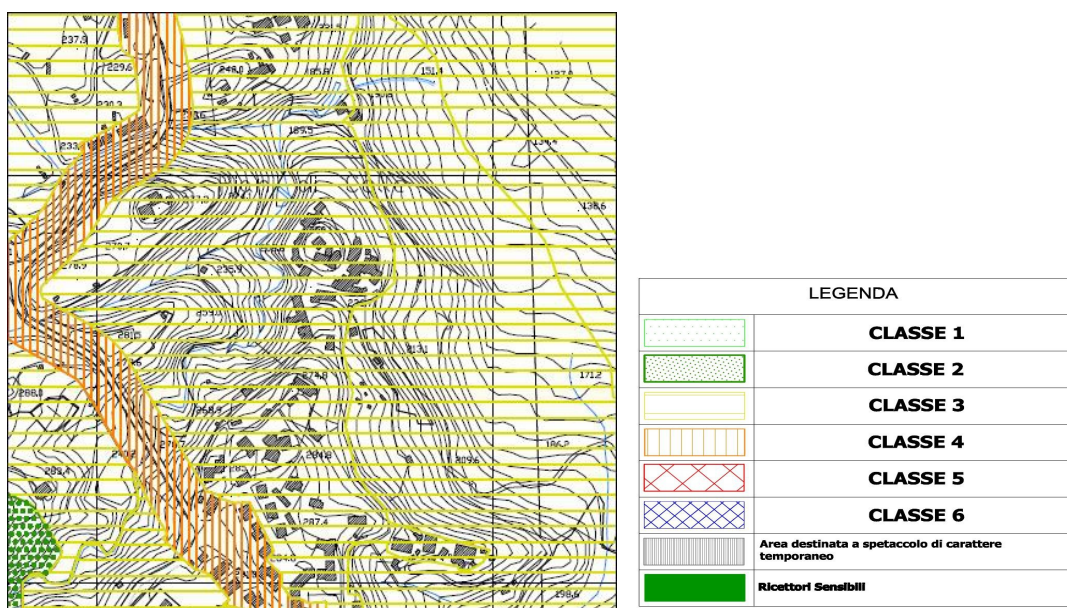
Verifica coerenza con il P.C.C.A.

Il Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA), oltre a consentire l'applicazione della disciplina dell'inquinamento acustico, disciplina l'uso del territorio e ne vincola le modalità di sviluppo al pari degli strumenti urbanistici.

I riferimenti dei valori limite delle sorgenti sonore sono contenuti nel D.P.C.M. del 14.11.1997, dove si stabiliscono i valori limite assoluti e quelli differenziali di immissione validi all'interno di ambienti abitativi, oltre all'introduzione di valori di qualità, di attenzione e emissione. I valori ammessi sono distinti in funzione della classificazione acustica del territorio effettuata dai comuni sulla base dei criteri della Del. Consiglio regionale n. 77/2000 e delle classi di destinazione d'uso riportate nelle tabelle allegate al D.P.C.M. del 14.11.1997.

Le aree di progetto ed oggetto di variante sono inserite in Classe III. Si riporta di seguito un estratto del D.P.C.M. 14.11.1997:

“Allegato-Tabella A: classificazione del territorio comunale (art.1) CLASSE III - aree 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”.



estratto pcca

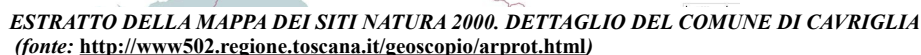
Le previsioni di Variante risultano quindi coerenti con il Piano Comunale di Classificazione Acustica.

AREE PROTETTE E SITI NATURA 2000

Nel Comune di Cavriglia ricade una Zone Speciali di Conservazione (ZSC)- ex SIC “Monti del Chianti” designato con D.M. del 24-05-2016 (G.U. 139 del 16-06-2016).

Ai sensi della normativa di riferimento ed in particolare la L.R. 19 marzo 2015 n. 30/2015 “Norme per la conservazione e la valorizzazione del patrimonio naturalistico-ambientale regionale. Modifiche alla l.r. 24/1994, alla l.r. 65/1997, alla l.r. 24/2000 ed alla l.r. 10/2010”, all'art. 87 “valutazione di incidenza di piani

*“Gli atti della pianificazione territoriale, urbanistica e di settore e le loro varianti, compresi i piani sovracomunali agricoli, forestali e faunistico venatori e gli atti di programmazione non direttamente connessi o necessari alla gestione dei siti, **qualora interessino in tutto o in parte SIC e siti della Rete Natura 2000, o comunque siano suscettibili di produrre effetti sugli stessi**, contengono, ai fini della valutazione d’incidenza di cui all’articolo 5 del d.p.r. 357/1997, apposito studio volto ad individuare i principali effetti sul sito, tenuto conto degli obiettivi di conservazione del medesimo”.*



Si ritiene pertanto che il progetto oggetto di variante non vada ad interferire e non determini effetti sull'area protetta.

Art.18, c.2, lett.c), tutela e riproduzione del patrimonio territoriale

Ai sensi dell'art. 4 comma 4 della legge regionale, il patrimonio territoriale comprende altresì il patrimonio culturale costituito dai beni culturali e paesaggistici. Costituiscono beni paesaggistici, ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004 e ss.mm.ii.:

- beni vincolati con provvedimento ministeriale o regionale di "dichiarazione di notevole interesse pubblico" (art. 136);

- aree tutelate per legge (art. 142).

Relativamente all'ambito interessato dalla presente Variante comprende:

- alcuni immobili tutelati ai sensi degli artt. 136 del D.Lgs. 42/2004 e per le quali la disciplina interviene secondo le modalità di cui al Decreto di riferimento;
- alcune aree risultano coperte da bosco come da cartografia ricognitiva su CTR del PIT-Territori coperti da foreste e boschi- aree tutelate per legge ex art. 142 lett. g) D.Lgs. 42/2004,

La variante al RU disciplina gli interventi tenuto conto delle finalità di tutela espresse nei Decreti di riferimento e allo stesso tempo avendo a riferimento le prescrizioni di cui all'art. 8B del PIT per le aree ricadenti nelle tutele della ex legge Galasso al fine di interventi che con il recupero del Borgo intervengano contemporaneamente alla riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'intero contesto. A tal fine il progetto di rigenerazione culturale, sociale ed economica dell'antico Borgo corredato da una Relazione Paesaggistica che valuta l'intervento in conformazione al PIT/PPR.

Art.18, c.2, lett. d), individuazione del perimetro del territorio urbanizzato

Come esplicitato nei precedenti paragrafi, il perimetro del territorio urbanizzato è stato individuato ai sensi di quanto disposto dall'art. 224 della L.R. n.65/2014 e comprende “(...) le parti non individuate come aree ad esclusiva e prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge (...)”.

Pertanto, ai sensi dell'art. 224 delle disposizioni transitorie e finali della L.R. n.65/2014, si assume come territorio urbanizzato quello che le Tavole del Piano Strutturale non individuano come territorio rurale.

L'ambito che la presente variante ha lo scopo di modificare si trova all'interno del territorio urbanizzato e interne all'UTOE "Castelnuovo dei Sabbioni" risultano "Aree di valore storico ambientale".

Per quanto sopra, le modifiche introdotte dalla presente variante producano effetti solo su aree interne al perimetro del territorio urbanizzato identificato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

Art.18, c.2, lett.e), disposizioni relative al territorio rurale di cui al Titolo IV, capo III

Essendo le previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato, così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. n.65/2014, le modifiche apportate con la presente variante non incidono sul territorio rurale e non sono soggette alle relative disposizioni.

Rispetto delle disposizioni di cui al titolo V

La variante in oggetto si attua nel rispetto delle disposizioni di cui al titolo V della L.R. n.65/2014.

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 Cavriglia, ai sensi del D.Lgs. 82/2005