

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 BORGHO 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 BORGHO 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

Allegato NTA SCHEDE NORMA



Responsabile Procedimento: Ing. Lorenzo Corsi

Premessa:

In allegato alle Norme Tecniche di Attuazione dell'ambito REC1, vengono prodotte le seguenti schede con riportate le tipologie di azioni proposte per il recupero dell'antico Borgo di Castelnuovo in Avane. Le schede sono riferite alle diverse aree di intervento dove sono specificati gli interventi ammessi in funzione degli obiettivi di trasformazione. In particolare, la disciplina, nella logica di creare le condizioni, per una rigenerazione culturale, sociale, economica, attraverso il recupero di quanto resta della memoria del luogo e della sua originaria natura, tiene conto della presenza di immobili sottoposti a tutela ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/04, degli edifici già interessati da interventi di recupero e introduce un ventaglio di destinazioni che possano riportare alla rivitalizzazione del borgo.

Scheda n. 1) : Edifici oggetto della tutela Beni Culturali_ D.Lgs. 42/04 Parte Seconda_ Decreto MIBAC n.359/2009 del 10/10/2009 del D.Lgs. 42/2004

Scheda n. 2) : Villino liberty_ Decreto MIBAC n. 359/2009 del 10/10/2009 e Decreto MIC 30/2024 del 06/03/2024

Scheda n. 3) : Chiesa di San Donato (attuale auditorium)_ Decreto MIC n.173/2023 del 09/11/2023

Scheda n. 4) : Edifici non oggetto della tutela Beni Culturali- D. Lgs. 42/04

Scheda n. 5) : ex Canonica (attuale Museo Mine)

Scheda n. 6) : Centro documentazione

Scheda n. 7) : Opere di Urbanizzazione, viabilità, piazze, parcheggi, giardini pubblici, percorsi panoramici, volumi tecnici e di accessibilità

SCHEDA N. 1) : EDIFICI OGGETTO DELLA TUTELA BENI CULTURALI_ D.LGS. 42/04 PARTE SECONDA
DECRETO MIBAC N.359/2009 DEL 10/10/2009 DEL D.LGS. 42/2004



Gli interventi dovranno essere impostati al massimo rispetto degli elementi strutturali storici architettonici decorativi, garantendone la salvaguardia, la conservazione e riqualificazione delle parti originarie, tranne il caso in cui vi sia pregiudizio per la stabilità degli edifici. Non sono ammesse asportazioni, sostituzioni, alterazioni, imitazioni.

-Interventi ammessi fino al restauro e risanamento conservativo, con la finalità di conservare l'organismo edilizio, assicurandone la funzionalità nel rispetto degli elementi tipologici e formali, consentendo il cambio di destinazione d'uso.

-E' possibile prevedere la demolizione delle superfetazioni documentate e non compatibili con l'assetto del singolo edificio.

Le destinazioni che potranno accogliere gli edifi riguardano le seguenti categorie funzionali:

- turistico ricettivo
- commercio al dettaglio
- attività artigianali
- direzionale e di servizio

con riferimento alle funzioni di seguito indicate:

museo, galleria d'arte, spazi per artisti, sale prove, sale registrazione, auditorium, spazi dedicati alla formazione, spazi polifunzionali, bar, ristoranti, trattorie.

Per gli edifici **A** e **B**, già interessati da interventi di recupero si rimanda, rispettivamente alle scheda n. 2 e alla scheda n. 3

SCHEDA N. 2) : VILLINO LIBERTY_ DECRETO MIBAC N. 359/2009 DEL 10/10/2009 E DECRETO MIC 30/2024 DEL 06/03/2024



L'immobile è oggetto di interventi in corso di realizzazione.

A completamento delle opere in corso di realizzazione, saranno ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo, con possibile realizzazione di opere di sistemazione del resede in funzione di una migliore fruizione degli spazi urbani esistenti e di previsione, consentendo il cambio di destinazione d'uso.

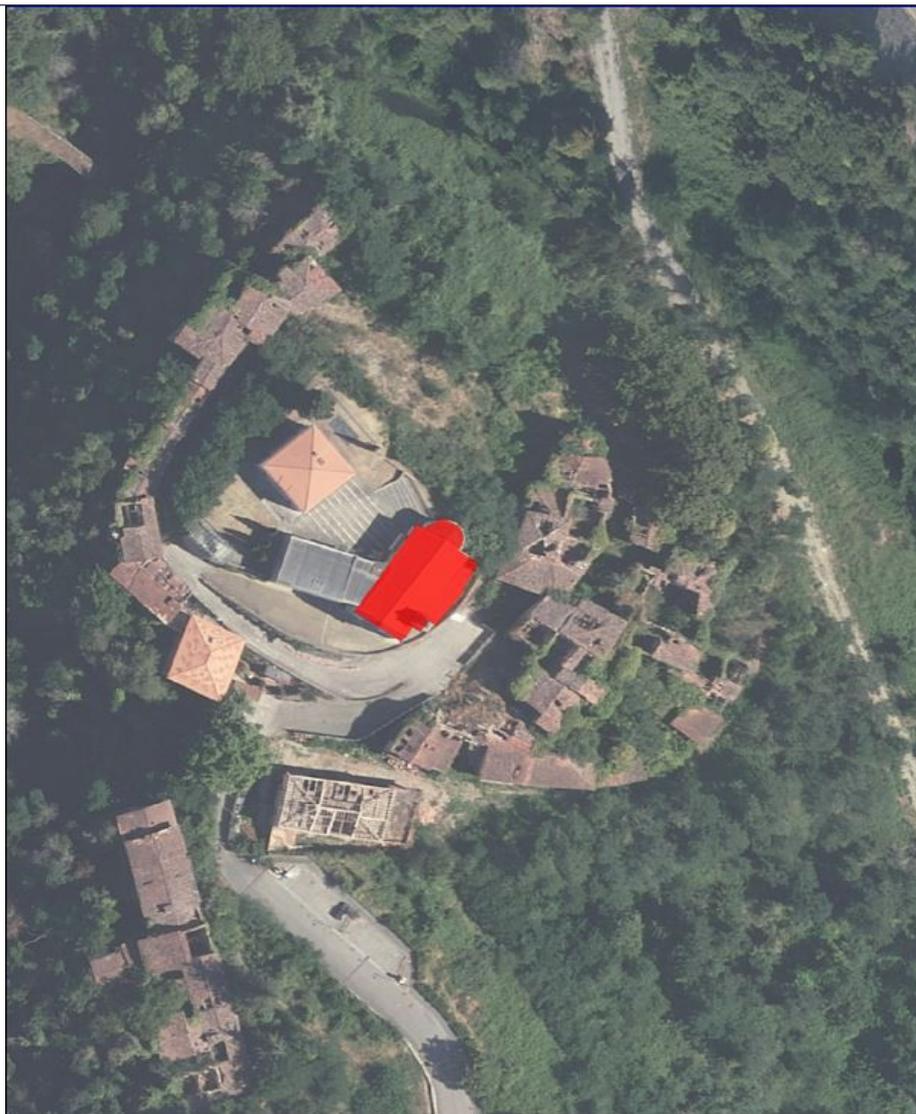
Le destinazioni che potranno essere introdotte riguardano le seguenti categorie funzionali:

-direzionale e di servizio

con riferimento alle funzioni di seguito indicate:

museo, galleria d'arte, spazi per artisti, sale prove, sale registrazione, auditorium, spazi dedicati alla formazione, spazi polifunzionali.

SCHEDA N. 3) : CHIESA DI SAN DONATO (ATTUALE AUDITORIUM)_ DECRETO MIC N.173/2023 DEL 09/11/2023



La chiesa di San Donato risulta interessata da Provvedimento di dichiarazione di interesse culturale con decreto del Ministero della Cultura n. 173 del 09/11/2023.

-Interventi ammessi fino al restauro e risanamento conservativo, consentendo il cambio di destinazione d'uso.

Le destinazioni che potranno essere introdotte riguardano le seguenti categorie funzionali:

-direzionale e di servizio

con riferimento alle funzioni di seguito indicate:

auditorium, spazi dedicati alla formazione, spazi polifunzionali

SCHEDA N. 4) : EDIFICI NON OGGETTO DELLA TUTELA BENI CULTURALI- D. LGS. 42/04



Gli interventi dovranno valutare come prevalente la conservazione dei fronti, dei particolari architettonici significativi e materici degli immobili, introducendo le innovazioni costruttive richieste dalla normativa antisismica e di risparmio energetico.

Qualora lo stato di conservazione statica degli immobili non permetta di procedere al recupero conservativo dell'involucro degli edifici, sarà assentito procedere ad interventi di demolizione e con ricostruzione e 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 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.

-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.

Inoltre, si dovrà tenere conto delle seguenti disposizioni:

-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.

-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;
-E' possibile prevedere la demolizione delle superfetazioni documentate e non compatibili con l'assetto del singolo edificio

Le destinazioni che potranno accogliere gli immobili riguardano le seguenti categorie funzionali:

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

Di seguito si riportano 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.

Per gli edifici **C** e **D**, già interessati da interventi di recupero si rimanda, rispettivamente alle scheda n. 5 e alla scheda n. 6

SCHEDA N. 5) : EX CANONICA (ATTUALE MUSEO MINE)



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.

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.

Le destinazioni che potranno essere introdotte riguardano le seguenti categorie funzionali:

- commercio al dettaglio
- attività artigianali
- direzionale e di servizio

con riferimento alle funzioni di seguito indicate:

museo, galleria d'arte, spazi per artisti, sale prove, sale registrazione, auditorium, spazi dedicati alla formazione, spazi polifunzionali, bar, ristoranti, trattorie.

SCHEDA N. 6) : CENTRO DOCUMENTAZIONE



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.

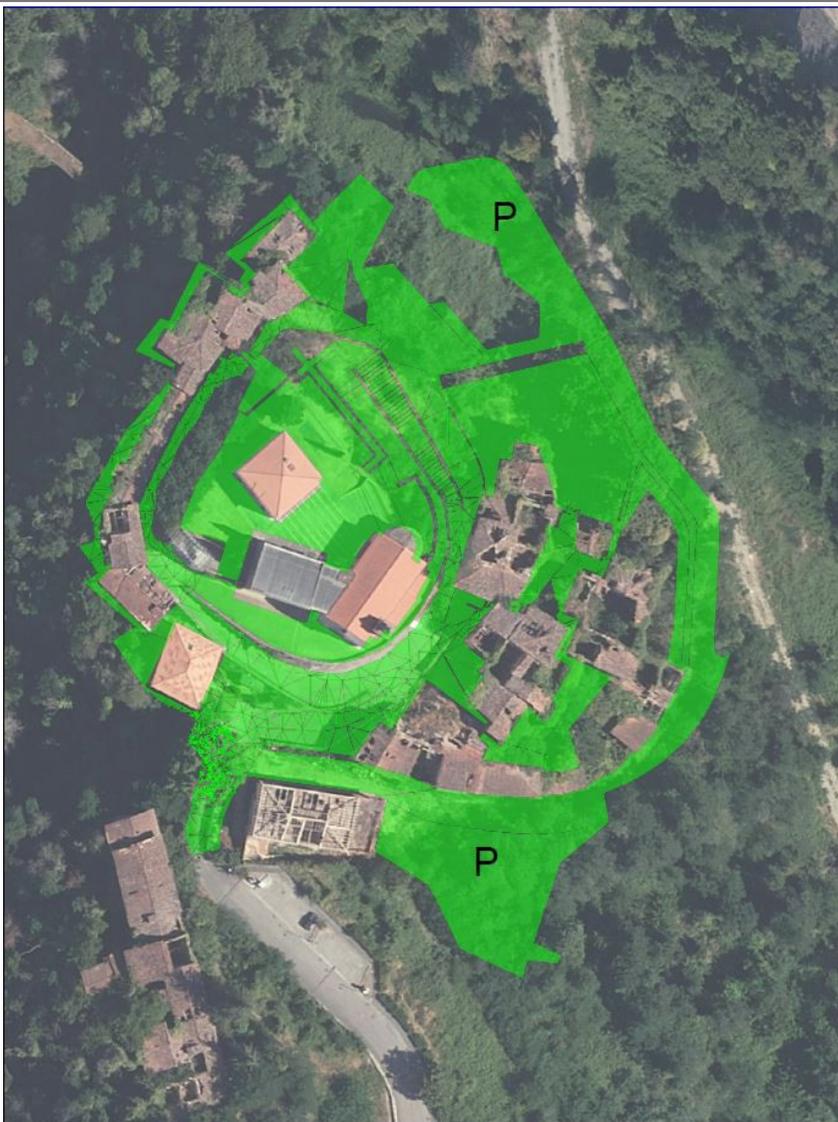
Le destinazioni che potranno essere introdotte riguardano le seguenti categorie funzionali:

- turistico ricettivo
- commercio al dettaglio
- attività artigianali
- direzionale e di servizio

con riferimento alle funzioni di seguito indicate:

museo, galleria d'arte, spazi per artisti, sale prove, sale registrazione, auditorium, spazi dedicati alla formazione, spazi polifunzionali, bar, ristoranti, trattorie

SCHEDA N. 7) : OPERE DI URBANIZZAZIONE, VIABILITÀ, PIAZZE, PARCHEGGI, GIARDINI PUBBLICI, PERCORSI PANORAMICI, VOLUMI TECNICI CON PERCORSI IN QUOTA PER ACCESSIBILITÀ



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.

Potranno essere realizzate strutture, volumi tecnici, anche 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. 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. Questi interventi come volumi tecnici e di accessibilità non determineranno incrementi della SE e quindi variazioni dimensionali.

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

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. Per tutte le superfici pavimentate, carrabili e pedonali saranno da preferirsi materiali tradizionali locali.

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.