Variante al PRG
Scheda norma n° 4 “La Tabaccaia” delle NTA

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Redatta da: arch. Roberto Mariottini

Settembre 2018

Variante urbanistica al P.R.G. - area -La Tabaccaia - Scheda Norma n. 4 delle N.T.A.

1. PREMESSA

La presente relazione costituisce parte integrante della variante semplificata al Prg ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014.

L'area oggetto di variante è disciplinata dalla Scheda Norma n.4 del PRG vigente denominata "La Tabaccaia" (Monteroni d'Arbia) che riguarda un'ampia area considerata strategica per la riqualificazione di Monteroni d'Arbia relativamente al suo tessuto urbano, alla sua centralità e alla presenza della stazione ferroviaria e non per ultimo come testimonianza di archeologia industriale.

La variante nasce in coerenza con il Piano Strutturale vigente e come anticipazione del Piano Operativo ed è volta a rendere più efficaci e più facilmente attuabili le previsioni urbanistiche peraltro già in gran parte inserite nella Scheda Norma del PRG vigente.

La Valutazione Integrata espletata dalla Relazione di Sintesi che costituisce parte sostanziale del Piano Strutturale valuta positivamente l'intervento in oggetto.





Area della tabaccaia vista dall'alto



Foto aerea



Foto storica



Documentazione fotografica “La Tabaccaia”





Documentazione fotografica “La Tabaccaia”



2. OBIETTIVI DELLA VARIANTE E DESCRIZIONE DEL CONTESTO

L'area, collocata nella parte centrale del paese e a ridosso della ferrovia, è considerata strategica per la riqualificazione del tessuto urbano ma riveste particolare importanza come pregevole testimonianza di archeologia industriale. Si tratta di un ambito urbano interessato negli anni passati da funzioni produttive ma di fatto abbandonato, per la cessazione delle stesse, negli ultimi anni.

Il lotto, totalmente pianeggiante, copre una superficie di mq.17.788 ed ha una superficie coperta esistente di circa 9.234.91 mq.

L'area della Tabaccaia, per lo stretto connubio con l'adiacente area della Scheda Norma n.5 dell'Artistica Cristallo, è strategica rispetto al programma di recupero e riqualificazione delle aree antistanti la Ferrovia. In queste aree, caratterizzate dalla stessa origine connessa al settore produttivo e da un tessuto privo di connotazioni (eccezion fatta per il manufatto della Tabaccaia), si alternano residenze, attività produttive, edifici dismessi e spazi liberi.

La posizione strategica rispetto all'abitato di Monteroni d'Arbia unita al fatto della completa urbanizzazione della stessa e l'affacciarsi diretto alla stazione ferroviaria contribuiscono a determinare una vocazione di quest'area ad un vasto spettro di possibilità di tipo sociale, culturale e ricreativo ma anche orientate sul commerciale, direzionale e studentato.

Il PRG vigente perimetra l'area della Scheda Norma n. 4 La Tabaccaia con la previsione di un'area di importanza strategica nella futura visione urbana di Monteroni d'Arbia dove gli interventi previsti non sono riferiti esclusivamente ai fabbricati ma ad una riqualificazione sociale culturale e ricreativa, oltre che architettonica, di una delle aree strategiche della comunità.

La Scheda Norma vigente si compone di cinque parti di intervento: La Tabaccaia, l'Edificio annesso prospiciente la tabaccaia, il Corpo di fabbrica più recente, gli Edifici C3 (di nuova edificazione), l'Edificio FO (di nuova edificazione), pensati come un unico progetto generale con l'obbiettivo di riqualificare l'area prevedendo anche interventi radicali e polifunzionali come strutture pubbliche e residenza e finalizzati ad individuare nuove destinazioni compatibili che permettano una nuova sistemazione delle aree esterne a verde pubblico e una nuova organizzazione della mobilità e della sosta nell'area. Lo strumento urbanistico di intervento è il Piano di Recupero con progetto unitario e successiva concessione convenzionata: alla scheda norma è allegato uno schema grafico dell'intervento ed i parametri urbanistici di previsione.

Con la variante si intende proporre una nuova Scheda Norma, con identica perimetrazione esterna, che superi le rigidità dello schema grafico vigente e, nel mantenimento degli stessi parametri urbanistici, introduca e anticipi le previsioni sull'area della Tabaccaia individuate già nel Piano Strutturale vigente.

Per l'area individuata come La Tabaccaia attualmente le destinazioni ammesse sono: servizi ed attrezzature di interesse pubblico di tipo sociale, culturale e ricreativo con la possibilità di ipotizzare la creazione di un organismo che contenga attività e promuova interessi di tipo interdisciplinare che trovano riferimento comune nel settore del teatro: rappresentazione e recitazione, danza, costumista, scenografia e allestimenti, laboratorio di ricerca sperimentale…

Nell'edificio annesso prospiciente la Tabaccaia sono ammesse destinazioni a supporto di quelle precedenti mentre nel Corpo di fabbrica più recente sono ammesse la demolizione e la ricostruzione secondo le modalità riportate nello schema grafico ovvero con palazzine ad uso residenziale (n.3 nuovi Edifici C3) mentre l'Edificio FO, privo di dimensionamento, prevede la destinazione per servizi ad uso pubblico.

La Scheda Norma vigente riporta che alla luce del mantenimento dei volumi della Tabaccaia e dell'edificio prospiciente, in virtù delle demolizioni da attuare, si potrà realizzare una superficie coperta massima di mq. 540, un volume massimo ammissibile di mc. 4.900, un'altezza massima di mt. 9,00, un numero massimo di piani di 3.

Il Piano Strutturale individua l'area della Tabaccaia come un'area strategica per lo sviluppo di Monteroni individuandola come riaffermazione di luogo centrale che questa struttura ha avuto in passato come sviluppo urbanistico del paese e introducendo, attraverso il recupero, quelle destinazioni, pubbliche e private, che potranno avere un ruolo significativo per la riqualificazione urbanistica e un riflesso importante sul tessuto sociale del paese. L'intervento di recupero architettonico-urbanistico della Tabaccaia, secondo le indicazioni del PS, non dovrà e non potrà essere un semplice intervento edilizio improntato sul recupero fisico delle strutture e degli spazi, ma dovrà tener conto della conservazione degli elementi architettonici e spaziali che la caratterizzano come ad esempio il rispetto della struttura tipologica, la valorizzazione e la comprensione del ruolo strategico che essa riveste nel contesto urbano nel quale si colloca, la corretta definizione delle molteplici funzioni che possono essere ospitate al suo interno.

Il recupero della Tabaccaia rappresenta un'eccezione all'interno degli edifici industriali che possono costituire un punto di riferimento per la cittadinanza, piuttosto che mantenere funzioni inerenti l'industria per di più dismesse da tempo.

Le funzioni che si potranno attivare dovranno essere numerose, eterogenee e complesse, agevolate dall'ampia dotazione volumetrica e degli spazi, modificabili anche nel corso degli interventi di recupero che potrebbero far parte di un programma di azioni non necessariamente contestuali. Le principali funzioni, di cui questa variante anticipatrice del Piano Operativo si fa carico, saranno quella terziaria, residenziale, a servizi ad uso pubblico e forme di accoglienza a studiosi e studenti stranieri oltre che toscani e italiani fuori sede, per esperienze educative, didattiche e di ricerca nel sistema universitario da realizzare secondo gli standard internazionali più elevati.

L'attuale Scheda Norma contiene una disciplina piuttosto rigida sia per quanto riguarda la riorganizzazione dell'area sia per quanto riguarda le destinazioni e questo è stato, insieme alla crisi immobiliare di questi anni, ma anche ad altri fattori, uno dei motivi per i quali non è stato possibile intervenire.

La variante in oggetto si inserisce in coerenza con il Piano Strutturale nel tentativo di:

- razionalizzare, riorganizzare e ricucire il centro abitato
- prevedere la riorganizzazione degli edifici e delle funzioni pubbliche
- promuovere il centro commerciale naturale
- recuperare i manufatti e gli spazi pubblici e privati di pregio
- diversificare le funzioni e l'equilibrio tra gli spazi pubblici e privati
- progettare e separare i diversi flussi di attraversamento dell'area e del paese

- progettare in maniera attenta relativamente alle peculiari caratteristiche dell'edificio Ex Manifattura Tabacchi
- attivare funzioni pubbliche
- progettare una nuova piazza intesa come luogo centrale della vita urbana
- valorizzare e favorire l'attraversamento pedonale della ferrovia
- promuovere l'uso di energie alternative come impianti solari/fotovoltaici.

Per quanto attiene l'accessibilità e mobilità, il Piano Strutturale prevede l'individuazione di due parcheggi alle estremità dell'asse urbano in modo da limitare il traffico interno nel centro del paese, anche nell'area della Tabaccaia, e favorire lo sviluppo dei servizi pubblici di collegamento intercomunale come il treno metropolitano.

Lo scopo finale della variante è quindi quello di avere un maggior controllo delle trasformazioni da realizzare introducendo una pianificazione più snella e dinamica nel rispetto delle indicazioni date dal Piano strutturale e dalla Scheda Norma, confermando come strumento attuativo il Piano di Recupero.

La variante mantiene le previsioni attuali, (residenza, servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico) e introduce, in coerenza con il Piano Strutturale e quindi anticipando il Piano Operativo, funzioni quali il terziario, le attività commerciali e il direzionale, oltre a studentati rimarcando l'esclusione della funzione produttiva.

La variante non modifica gli standard urbanistici previsti dalla Scheda Norma vigente e non comporta alcun decremento della dotazione degli standard di cui al D.M. n.1444 del 02.04.1968.

L'area della Tabaccaia è stata oggetto di un rilievo dettagliato nella fase di studio del quadro conoscitivo del Piano Strutturale che è riportato di seguito (fuori scala) con relativa legenda.

3. VERIFICA DELLA FATTIBILITÀ TECNICO-GIURIDICA ED ECONOMICO-FINANZIARIA

La verifica della fattibilità tecnico-giuridica della variante allo strumento urbanistico da parte del comune territorialmente competente deriva direttamente dalle disposizioni della L.R. 65/2014 in materia di governo del territorio. Il Comune tiene conto del rispetto dei vincoli, delle prescrizioni e delle indicazioni degli strumenti della pianificazione, dei piani di settore o sovraordinati, nonché del rispetto delle normative specifiche in materia ambientale, paesaggistica e di tutela della salute umana.

Per quanto concerne gli aspetti finanziari per la realizzazione degli interventi di interesse e ad uso pubblico conseguenti all'approvazione della variante questi saranno realizzati a totale carico dei privati o con forme di project financing o con convenzioni o accordi di programma con le istituzioni e/o il mondo universitario.

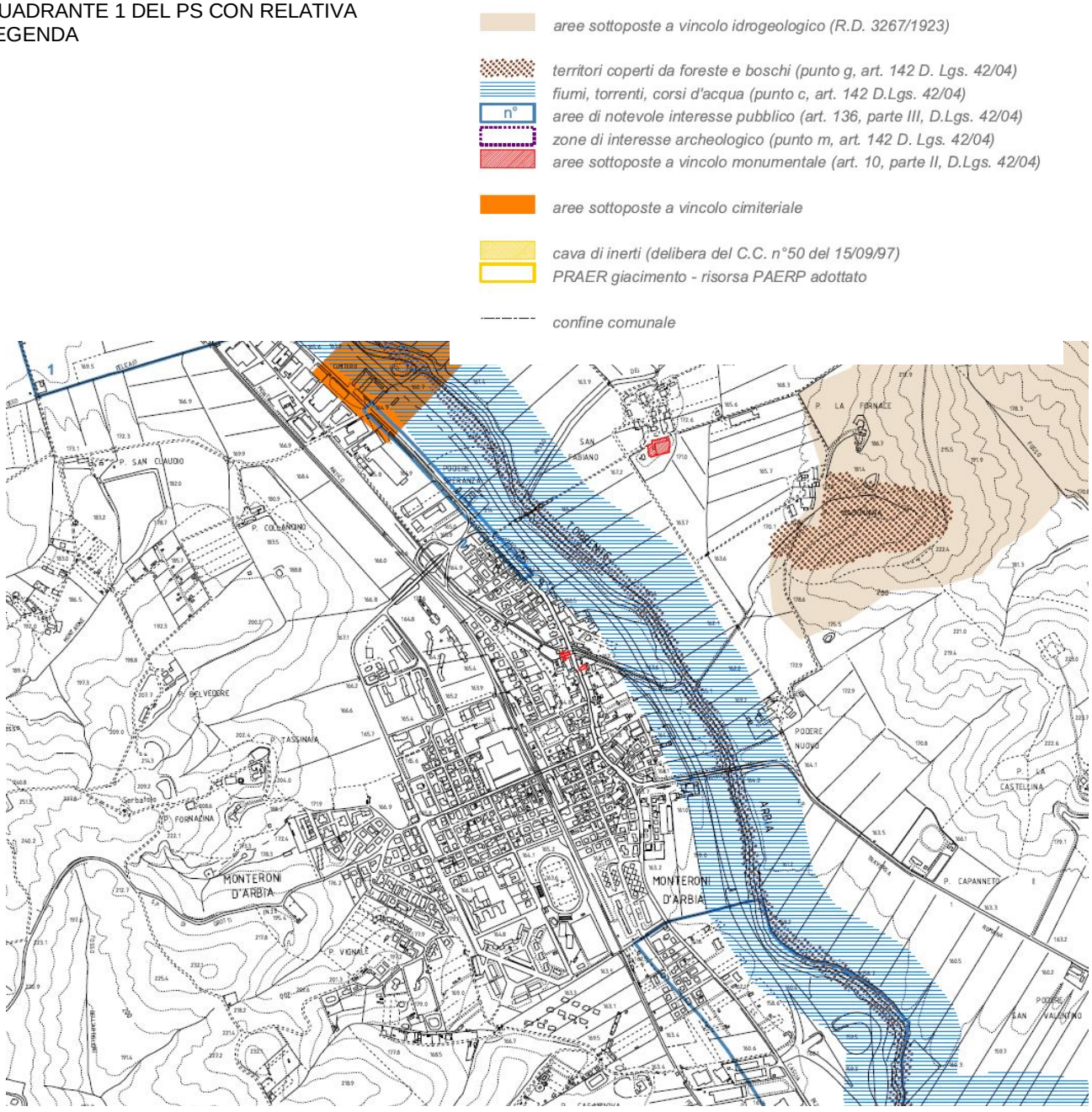
Inoltre, si rileva che si tratta di una variante di iniziativa privata, tutte le spese di predisposizione compresa la consulenza geologica sono a carico del richiedente (privato).

Tutto ciò, oltre che a rendere più semplice l'intervento del privato dovrebbe determinare importanti ricadute per l'intera comunità monteronese.

4. VINCOLI

L'area interessata dalla variante non comprende aree o paesaggi protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale; non è sottoposta a vincoli di carattere culturale o paesaggistico ex art.136 del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n.42.
Sull'area di variante non insistono altresì vincoli di natura idraulica, geologica o idrogeologica.

ESTRATTO CARTA DEI VINCOLI B.6
QUADRANTE 1 DEL PS CON RELATIVA
LEGENDA



5. VALUTAZIONI AMBIENTALI

La variante interessa un'area all'interno del centro abitato.
L'attuazione delle previsioni della variante non interferirà negativamente con le funzioni limitrofe anzi rappresenta un primo passo verso la riqualificazione, insieme all'area ex Artistica Cristallo, di una porzione urbana attualmente non fruibile e in evidente abbandono.

Un elemento esistente che connota l'area è la presenza della linea ferroviaria: l'inserimento dell'intervento risulta assolutamente compatibile anche in virtù della benefica azione svolta dalla presenza della stazione ferroviaria a ridosso del confine e dalla possibilità di sviluppare le nuove destinazioni, in particolare modo quella relativa allo studentato e delle attività ricreativo-sociali che si possono innescare.
La ferrovia non rappresenta una criticità dal punto di vista ambientale, ma il progetto urbanistico ne dovrà tenere conto per quanto riguarda le fasce di rispetto ferroviario e comunque per un confronto con Rfi.

L'intervento di riqualificazione e il recupero dell'area ai fini urbani non produttivi sarà un punto di svolta importante nella definizione del tessuto urbanistico e sociale del capoluogo di Monteroni per l'introduzione, oltre ad una piazza, di spazi residenziali, piccole attività commerciali ma anche per ospitare un numero consistente di studenti che possano interagire con la vicina Siena spostandosi con il trasporto pubblico ed in particolare con il mezzo ferroviario, servizio già esistente.

Gli effetti indotti dall'aumento del carico urbanistico, e dal conseguente traffico meccanizzato, saranno assorbiti dai parcheggi che dovranno essere previsti all'interno dell'area, dagli altri parcheggi esistenti nelle aree limitrofe e dal nuovo assetto viario che il recupero favorirà ottemperando alle previsioni del Piano Strutturale: in realtà il recupero dell'area della "Tabaccaia" determinerà un nuovo impulso per tutto il paese.
Sotto l'aspetto ambientale, si stimano modesti effetti in quanto l'area:
- non si modifica rispetto alla consistenza delle volumetrie esistenti,
- al suo interno è di fatto a prevalente vocazione pedonale,
- si prevedono forme di energia alternative,
- si investe sull'utilizzo della ferrovia e si limita il traffico veicolare all'esterno del suo perimetro.

In questa ottica, è indispensabile che il Piano di Recupero che disciplinerà in maniera attuativa il recupero faccia proprie le previsioni del Piano Strutturale sull'area per quanto concerne il sistema della mobilità e della sosta, valorizzando le principali previsioni sui nuovi assi di traffico, le interconnessioni con la stazione ferroviaria, gli indirizzi coerenti e integrativi con l'adiacente area "Artistica Cristallo".

I parcheggi, la piazza e i percorsi saranno realizzati con materiali drenanti in modo da limitare l'impermeabilizzazione dei suoli ad oggi coincidente con il 100% dell'area; saranno anche previste alberature, al momento assenti, ordinate per un'adeguata schermatura sia per l'inserimento ambientale che a riduzione dell'irraggiamento solare anche per una nuova vita sociale che si svilupperà all'esterno dei manufatti esistenti da recuperare.

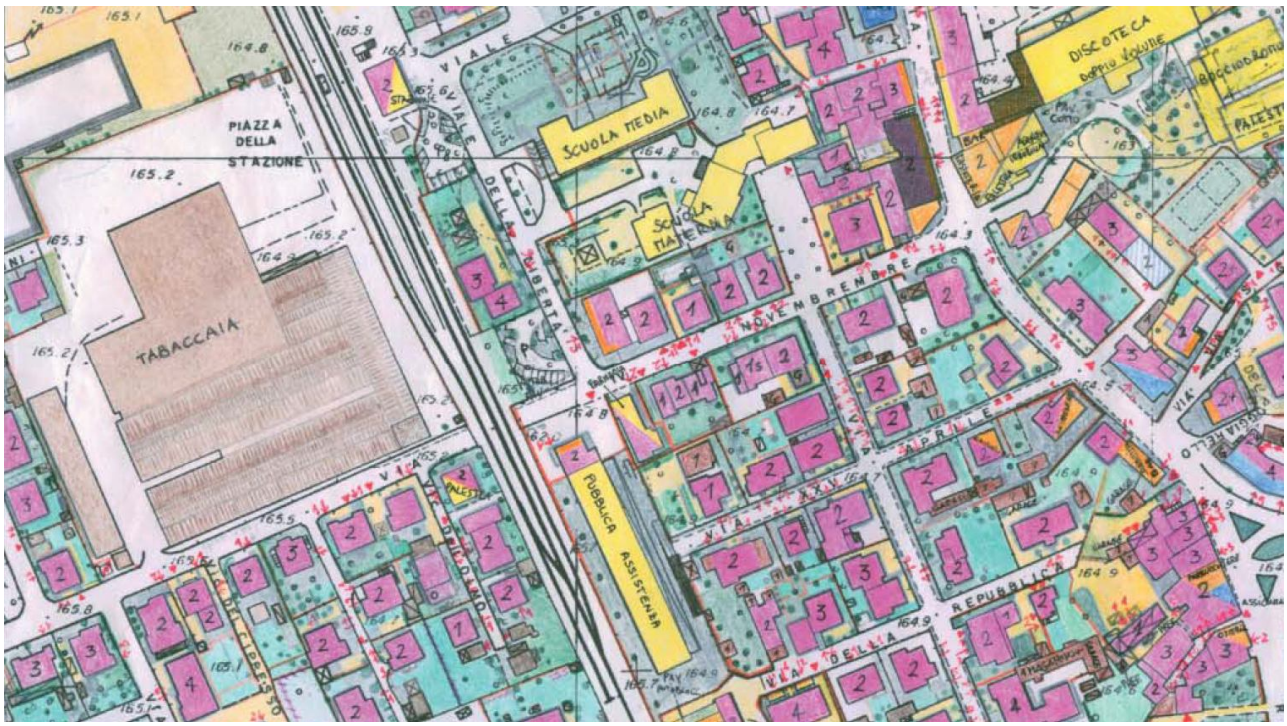
Per quanto riguarda gli aspetti tipologici ed architettonici dei manufatti da recuperare e da realizzare si rinvia ad una fase progettuale più avanzata: è però fin da ora auspicabile che gli interventi sugli edifici, esistenti e non, siano realizzati con sistemi costruttivi sostenibili e con prestazioni energetiche efficienti preferibilmente con l'energia prodotta da fonti rinnovabili.

6. VALUTAZIONE INTEGRATA DEL PIANO STRUTTURALE

La Valutazione Integrata, che costituisce parte sostanziale ed integrante del progetto del Piano Strutturale vigente, evidenzia nella Parte seconda:

- al paragrafo “Gli obiettivi specifici e le azioni del Piano Strutturale” tra le azioni pianificate la D5 Salvaguardia e valorizzazione delle grandi fabbriche storiche e G4 Miglioramento del sistema degli spazi aperti e di relazione nell’area centrale del Capoluogo (norme tecniche art.60).
- al paragrafo “Verifica di coerenza del Piano Strutturale con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale” è riportato come il P.S. persegua gli obiettivi perseguiti dal P.T.C.P. indicando “La Tabaccaia” con la nuova piazza come luogo centrale che dovrà relazionarsi in particolare con la stazione ferroviaria ed essere naturale punto di arrivo del sistema di attraversamento pedonale della linea ferroviaria, attraverso il quale sarà possibile la continuità funzionale fra due parti di città oggi nettamente separate.
- al paragrafo “Verifica di coerenza del Piano Strutturale al Piano Integrato Territoriale” è riportato come il P.S. persegua gli obiettivi indicati dal P.I.T. (art.7) in relazione alle direttive in merito alla capacità di offrire accoglienza organizzata e di qualità per l’alta formazione e ricerca; il P.S. promuove l’accoglienza di studenti e studiosi in particolare attraverso interventi di recupero di due grandi fabbriche quali la Grancia e la ex Tabaccaia; tali interventi sono descritti agli arti.23 e 60.
- al paragrafo “valutazioni effetti attesi” si evidenzia come le risorse ambientali rivestano un ruolo centrale per lo sviluppo socio-economico equilibrato del territorio di Monteroni d’Arbia e alla azione scheda D5 individua nell’intervento sulla Tabaccaia, rispetto alla salute umana, maggiore coesione sociale, miglioramento stili di vita, aumento della qualità ambientale.
- relativamente alle “Considerazioni ambientali relative alle proposte del Piano Strutturale” punto 1 premessa” allo Schema Direttore SD2: Asse Urbano di Monteroni d’Arbia “ ……Il recupero della Tabaccaia è uno degli interventi centrali per realizzare l’asse urbano e per superare l’ostacolo della ferrovia. Questa è l’ultima delle fabbriche che sorgevano lungo la ferrovia e che sono state sostituite con residenze o attività pubbliche, come previsto dal P.R.G. vigente…….l’impatto sui vari aspetti sarà: maggior consumo energetico, maggior produzione dei rifiuti, incremento del consumo idrico (la rete acquedottistica esistente risulta sufficientemente dimensionata per soddisfare un aumento dei consumi, a condizione che la portata della sorgente del Vivo non subisca riduzioni a causa dei cambiamenti climatici), aumento degli scarichi fognari che saranno trattati con l’impianto di depurazione di Monteroni, dimensionato per 12.000 abitanti equivalenti contro un dimensionamento massimo del Piano di 9.700 abitanti facendo si che l’attuale depuratore sia più che sufficiente per l’incremento di popolazione previsto. Al punto 2.1 Area Strategica di Intervento: Tabaccaia l’elemento principale sarà l’aumento del carico urbanistico che evidenzierà gli effetti sopra illustrati.

Quindi la presente variante, intesa come anticipatrice del Piano Operativo, innesca delle ricadute sull’area già ampiamente previste dalla relazione ambientale del Piano Strutturale, ricadute gestibili sotto tutti i profili e migliorative rispetto al sistema generale del capoluogo e alle tematiche ambientali attualmente presenti sull’area da recuperare.



ZONE EDIFICATE

Zone residenziali

- Edifici residenziali

Zone non residenziali

- Industria ed artigianato
- Attrezzature ricettive
- Edifici attività agricola (serre, opifici, allevamento, impianti di stoccaggio,...)
- Edifici dismessi
- Attrezzature commerciali (esposizione e vendita, esercizi pubblici depositi e magazzini)
- Servizi (cultura, culto, spettacolo, sociali e ricreativi, ospedalieri, sanitari, sportivi, cimiteriali, tecnici e amministartivi)
- Complessi direzionali
- Sovrapposizione di funzioni

ZONE NON EDIFICATE

Colture

- Seminativo
- Vigneto
- Oliveto
- Frutteto
- Orti

Aree boscate ed elementi vegetazionali

- Bosco (essenze,tipo di impianto)
- Aiuole spartitraffico
- Prati (parco,giardino, verde attrezzato per il gioco,aree di sosta)
- Incolto
- Alberature a filari (tipo di essenza)
- Alberature isolate, raggruppate o seriali (essenze, strade e/o fossi, perimetrazioni, schermature, etc.)

Altri elementi del suolo

- Aree non pavimentate
- Aree pavimentate
- Asfalto
- Depositi a cielo aperto

Manufatti

- Portali, Tabernacoli
- Ponti
- Fontane,fontanili,fonti- descrizione
- Cabine enel o telecom
- Muri
- Recinzioni
- Recinzioni vegetali e siepi
- Terrazzamenti artificiali

Sistema acque

- Pozzi, sorgenti
- Invasi artificiali
- Zone umide

Altre indicazioni

- P20 Parcheggio con numero di posti auto
- Percorsi di servizio nei campi
- Percorsi strettamente pedonali o sentieri
- Ingressi e numero degli alloggi
- Accesso ai negozi
- Accessi carrabili
- Accesso magazzino o fondo non utilizzato
- Accesso magazzino o fondo utilizzato
- 3 Numero civico
- 2. Numero dei piani
- Corpo scala
- Garages, baracche,manufatti
- Interesse architettonico
- PHP Parcheggio per portatori di handicap

7. CONCLUSIONI

La variante, come scritto in precedenza, viene proposta come anticipatrice alla redazione del nuovo Piano Operativo Comunale per iniziare l'importante intervento di recupero della Tabaccaia, per superare l'"impasse", sia in termini di destinazioni che di procedura urbanistica, che la Scheda Norma n.4 del P.R.G. vigente ha evidenziato in questi anni in relazione alle disposizioni del Piano Strutturale.

Dall'attuazione dell'intervento sono attesi effetti positivi connessi al:

- miglioramento delle dotazioni di servizi pubblici anche in relazione alla vicinanza con la stazione ferroviaria;
- miglioramento della vivibilità del capoluogo;
- recupero di manufatti degradati con una maggiore definizione degli spazi, sia aperti che costruiti, fruibili dalle persone e individuazione delle aree destinate a parcheggio e al traffico veicolare;
- possibilità di utilizzo di fonti di energia rinnovabile.

In ogni caso, si ritiene che la variante debba tener conto delle seguenti indicazioni per la pianificazione e progettazione successiva, al fine di improntare la futura attuazione delle opere alla massima sostenibilità:

- realizzazione di una rete di collegamenti ciclo-pedonali interna all'area e di connessione con l'abitato circostante (particolare attenzione alla stazione ferroviaria) in modo di integrare le nuove funzioni pubbliche, private e di servizio con l'abitato stesso;
- adeguato studio progettuale planivolumetrico e dimensionamento delle diverse funzioni in modo da equilibrare e valorizzare l'aspetto di "centralità" e il ridisegno effettivo di una parte della città;
- messa a dimora di alberature e schermature di sempreverde al margine dove possibile all'interno dell'area di intervento per mitigare gli effetti dell'inquinamento atmosferico, acustico e incrementare la qualità complessiva;
- limitazione di eventuali impatti negativi delle nuove attività e destinazioni rispetto agli insediamenti abitativi già presenti;
- localizzazione delle aree di sosta in connessione con la viabilità esistente evitando fenomeni di congestione.