Sn. 4 – La Tabaccaia *(Monteroni d'Arbia)*

Destinazione d'uso:
Servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico anche di tipo sociale, culturale e ricreativo, residenza, terziario; dimensionate in misura approssimativamente equivalente tra loro in termini di superficie utile lorda occupata.
E' esclusa la funzione produttiva e qualsiasi forma d'uso prevalente od esclusivo, anche se riferito alle suddette destinazioni principali.
Il vasto spettro di attività potrà essere messo a punto progressivamente anche nel corso degli interventi di recupero che potrebbero far parte di un programma temporale di azioni non necessariamente contestuali.
Particolare attenzione potrà essere rivolta verso forme di accoglienza a studiosi e studenti stranieri oltre che toscani e italiani fuori sede, per esperienze educative, didattiche o di ricerca nel sistema universitario e formativo toscano e di specializzazione scientifica e professionale, da realizzare secondo gli standard internazionali più elevati.

Morfologia:
Nella scheda viene considerata l'intera superficie della Tabaccaia che deve essere necessariamente sottoposta a Piano di Recupero ai fini di una sua riconversione funzionale e morfologica ed essere interessata ad un progetto unitario per quanto concerne le sistemazioni a terra.
Il progetto, correlato a quello di cui alla Sn. 5, interessante l'area dell'Artistica Cristallo, è considerato una delle occasioni principali sulle quali si imposta il programma di recupero e riqualificazione delle aree antistanti la ferrovia. Alle aree in questione, caratterizzate dalla stessa origine connessa al settore produttivo e da un tessuto privo di connotazioni (se si esclude l'originale struttura tipologica del manufatto della Tabaccaia) nel quale si alternano residenze, attività produttive, edifici dismessi e spazi liberi, viene assegnato oggi un importante ruolo per il riassetto della parte di Monteroni d'Arbia edificata su questo lato della ferrovia.

La riconversione funzionale e morfologica della parte più recente del manufatto produttivo in nuovi edifici rappresenta, data la consistenza quantitativa dell'intervento, un ridisegno effettivo di una parte cospicua di città, ed obbliga necessariamente ad una progettazione di alto livello dei nuovi volumi e ad una definizione di dettaglio del progetto di recupero dell'organismo originario. Tale intervento dovrà essere supportato da indagini specifiche di tipo interdisciplinare che sappiano cogliere tutte le valenze di un complesso edilizio che rappresenta un raro esempio nell'area di "archeologia industriale".
In tale contesto la presente scheda rappresenta solo un primo parziale contributo alla nuova definizione urbanistica per la quale assumerà assoluta importanza la fase progettuale rappresentata dallo strumento attuativo.

Il progetto, pur presentando un disegno unitario, si dovrà articolare in due parti distinte, corrispondenti al progetto di recupero del complesso edilizio della Tabaccaia e alla realizzazione dei nuovi volumi e delle sistemazioni a terra.
In sintesi, ha come obiettivo il recupero finalizzato a nuove destinazioni compatibili della Tabaccaia, la demolizione della parte nuova del complesso produttivo e la riconversione dei volumi

con nuove destinazioni d'uso, la sistemazione delle aree esterne a verde pubblico e una nuova organizzazione della mobilità e della sosta nell'area.

Prioritaria dovrà essere la conservazione degli elementi architettonici e spaziali che caratterizzano la Tabaccaia come ad esempio il rispetto della sua struttura tipologica, la valorizzazione e 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 degli edifici industriali dismessi della Tabaccaia rappresenta un'occasione irripetibile per riorganizzare e ricucire la struttura urbana con attività che possano costituire un punto di riferimento per la cittadinanza, piuttosto che mantenere funzioni inerenti all'industria, per di più dismesse da tempo.
Fondamentale la progettazione di una nuova piazza intesa come nuovo luogo centrale della vita urbana del paese nell'area attualmente di pertinenza dell'Ex Manifattura Tabacchi.

Parametri edilizio-urbanistici:
La Tabaccaia (A)
Ogni intervento diverso dalla Manutenzione ordinaria e straordinaria richiede lo strumento del Piano di Recupero al quale l'area è assoggettata. Per l'organismo edilizio originario le categorie di intervento ammesse, nell'ambito del P.d.R., sono il restauro ed il risanamento conservativo, attraverso le quali è possibile proporre le nuove destinazioni d'uso compatibili nel rispetto degli elementi tecno-morfologici e dei suoi caratteri tipologici, strutturali e funzionali.
Destinazione d'uso: Tutte quelle ammesse nella soprastante sezione "Destinazione d'uso".

Edificio annesso, prospiciente la Tabaccaia (B)
Destinazioni sopra elencate nella sezione "Destinazione d'uso". Categorie di intervento ammesse, a seguito del P.d.R.: ristrutturazione edilizia fino alla completa demolizione e ricostruzione, a parità di volume, anche in posizione diversa nell'ambito dell'area C.

Corpo di fabbrica più recente
E' ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione secondo le modalità previste dal Piano di Recupero.

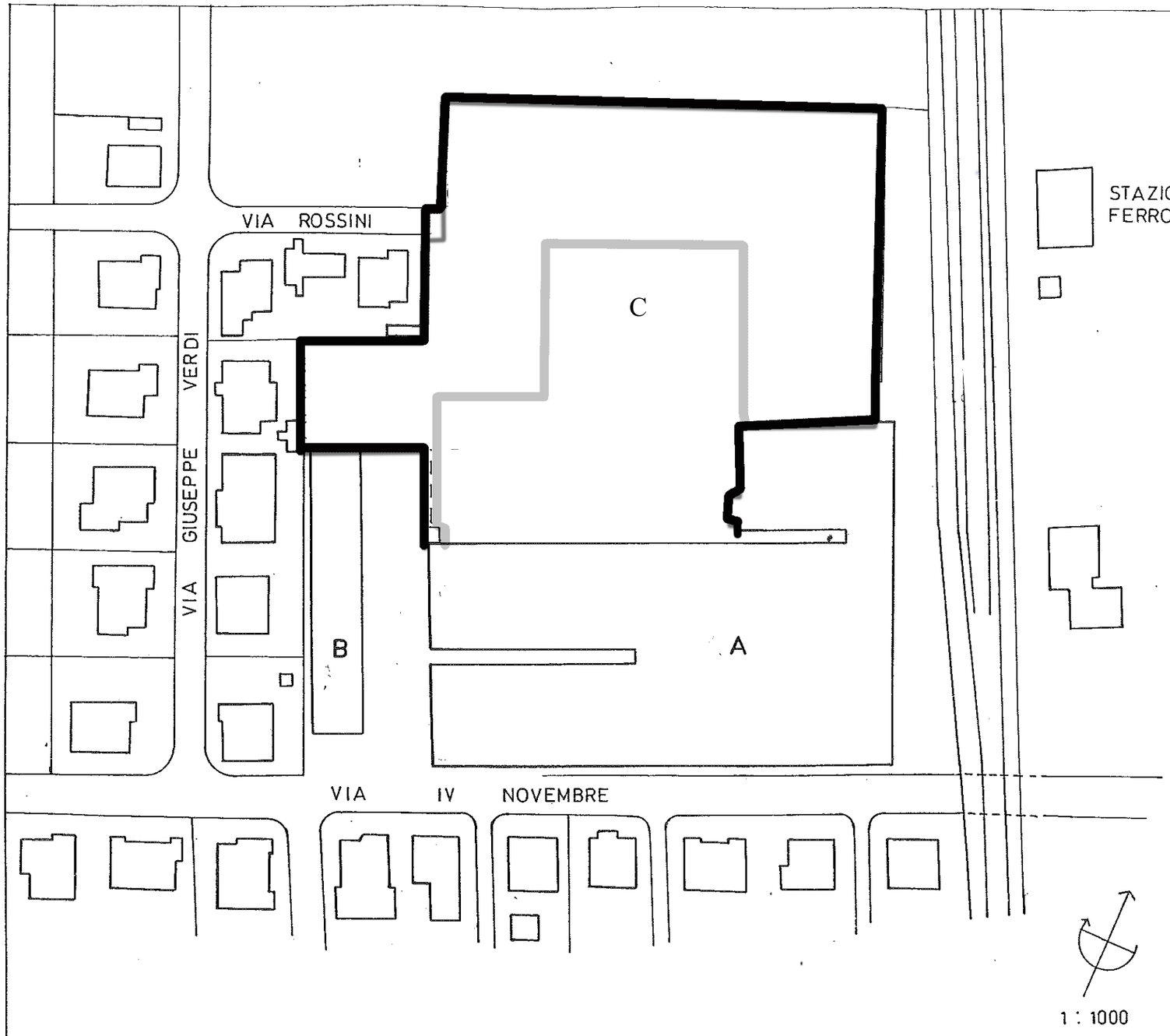
Area C
La progettazione della nuova edificazione e degli spazi pubblici e privati saranno definiti in sede di Piano di Recupero.

Volume massimo ammissibile: mc. 4900
Altezza massima: mt. 9,00
Numero di piani massimo: 3
I parametri edilizi da utilizzare per la nuova edificazione nell'area C sono misurati/calcolati secondo il Regolamento Regionale 39R/2018.

Sostenibilità ambientale:
Il Piano di Recupero, strumento che definirà a livello adeguato la progettazione urbanistica ed architettonica dell'area, dovrà indicare per ciascun criterio ambientale significativo, quale il

risparmio energetico, il risparmio idrico e la permeabilità dei suoli, specifici target prestazionali minimi da raggiungere con l'attuazione del Piano stesso.
In assenza del Piano di Recupero al quale l'area è assoggettata, è ammessa l'istallazione di impianti solari/fotovoltaici.

Accessibilità e sosta:
Il Piano di Recupero dovrà svolgere una specifica analisi dei flussi di traffico generati ed attratti sulla base delle destinazioni previste e della loro consistenza; dovranno essere valutati i carichi delle diverse modalità di spostamento (auto, tpl gomma, tpl ferro, pedonale e bici) e la relativa sostenibilità.
Per evitare l'incremento del traffico dovuto alla capacità attrattiva delle molteplici funzioni che si insedieranno nell'area Tabaccaia, dovranno essere adeguatamente valutati i parcheggi alle due estremità dell'asse urbano come individuato dal Piano Strutturale e dovrà essere limitato il traffico all'interno del centro del paese, sviluppando i servizi pubblici intercomunali in primis la ferrovia anche in virtù della stazione ferroviaria esistente in adiacenza all'area di intervento (possibile collegamento pedonale).
Alla luce delle nuove destinazioni previste e delle normative sovraordinate (PTCP) che non consentono la realizzazione di volumi interrati, per la sosta è ammessa la realizzazione di autorimesse coperte anche in forma di silos, tettoie, strutture pluripiano.



A - La Tabaccaia
B - Edificio annesso
C - Area di nuova edificazione e spazi pubblici
Perimetro edificio da demolire

1 : 5000