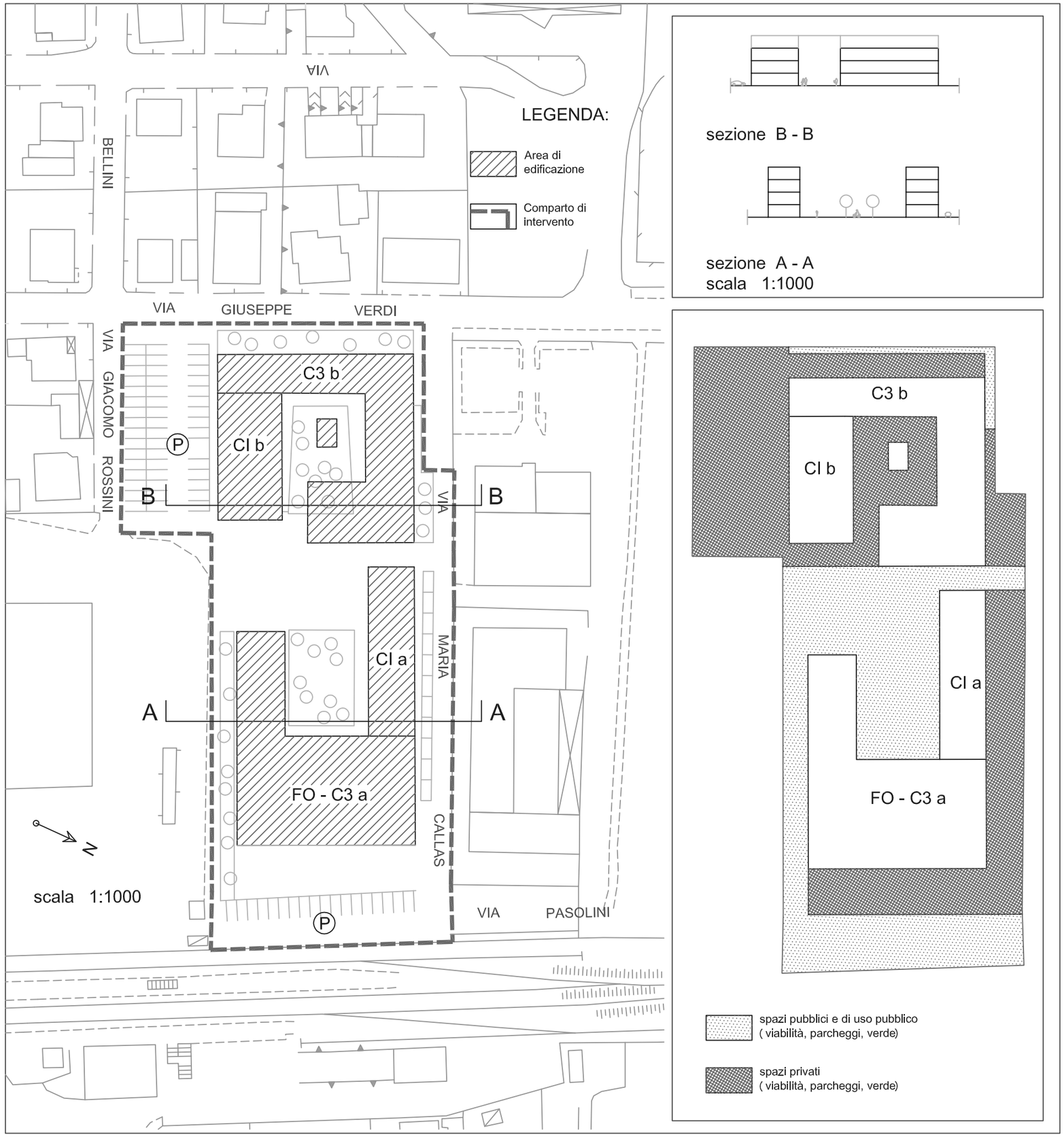
Sn. 5 - L'Artistica Cristallo *(Monteroni d'Arbia)*



Sn. 5 - L'Artistica Cristallo *(Monteroni d'Arbia)*

Destinazione d'uso
Servizi ed attrezzature pubbliche, spazi pubblici e di uso pubblico con sistemazioni a verde elementare, parcheggio a raso. Residenza. Attività commerciali e negozi (limitatamente agli esercizi di vicinato con superficie di vendita massima ai sensi della normativa regionale vigente), attività artigianali di servizio e comunque tutte le attività assimilabili al commercio e compatibili con la residenza, studi professionali ed uffici.

Morfologia
La Scheda prende in considerazione la superficie occupata dagli insediamenti produttivi totalmente dismessi ed identificati con lo stabilimento di maggiore dimensione dell'Artistica Cristallo; tale area deve essere sottoposta a Piano di Recupero ai fini della riconversione funzionale e di una definizione morfologica ed essere interessata da un progetto unitario per quanto concerne le sistemazioni a terra.
Si tratta di un intervento di ristrutturazione urbanistica da attuarsi tramite nuova edificazione a seguito della completa demolizione di tutti i manufatti esistenti.
L'intervento, correlato organicamente con quello della Scheda Norma 4 "La Tabaccaia", è uno dei progetti strategici su cui s'imposta il programma di recupero e riqualificazione della porzione di centro urbano posta sul lato Ovest della Ferrovia nell'ambito di quello che potremmo definire il "Progetto di rinnovamento del centro urbano di Monteroni d'Arbia".
I contenuti della Scheda rappresentano solo un parziale contributo alla nuova definizione urbanistica per la quale assumerà assoluta importanza la fase dello strumento attuativo.
La Scheda-norma si inserisce coerentemente nelle strategie di sviluppo previste dal Piano Strutturale vigente e tende alla definizione di intervento che risulti al massimo sostenibile e morfologicamente adeguato al contesto.
La Scheda Norma di variante rivede esclusivamente gli aspetti distributivi e qualitativi dell'intervento a fronte di nuove considerazioni e necessità.

Le norme contenute nella presente Scheda hanno quindi i seguenti obiettivi prioritari:

- costituire le premesse alla realizzazione di una piazza pubblica tra l'area oggetto di intervento e la Tabaccaia allo scopo di generare nuove dinamiche urbane in stretta connessione con gli spazi pubblici più importanti dell'abitato ed inserirsi compiutamente all'interno dell'operazione che tende alla ridefinizione di un asse centrale che parta dal centro storico ed arrivi sino all'area commerciale esistente, risolvendo il problema dell'attraversamento della linea ferroviaria;
- impostare un disegno planivolumetrico che dia la stessa valenza progettuale agli spazi vuoti ed agli spazi edificati, attuando in tal modo una più forte articolazione degli spazi di pertinenza degli edifici in dialogo con gli spazi pubblici adiacenti;
- evitare una concentrazione di volumi su edifici fuori scala rispetto all'edificato preesistente.

Parametri edilizio-urbanistici
Il comparto è unico e tale sarà considerato ai fini della verifica del rispetto degli standard urbanistici; pur nella organicità delle regole che vi sottendono, si articola in parti distinte che potranno avere attuazione in tempi diversi anche per stralci che il Piano di Recupero dovrà individuare e correlare alle opere di urbanizzazione. Nell'ambito delle opere di urbanizzazione dovrà essere realizzata per intero via Callas, viabilità di collegamento tra via Verdi e via Pasolini, utilizzando anche la porzione di terreno già di proprietà comunale al di fuori del perimetro del comparto.

Per le destinazioni d'uso ammesse nell'intero intervento si fa riferimento a quanto indicato nel paragrafo specifico mentre di seguito vengono indicate le destinazioni d'uso e i dimensionamenti per le singole tipologie edilizie.

In ciascuna tipologia è ammessa l'articolazione planimetrica per ingressi, porticati, terrazze e logge, ecc..
Relativamente ai parcheggi è obbligatorio il rispetto dei minimi di legge (L. 122/1989) garantendo almeno un posto auto per alloggio.
Per la sosta relativa alle superfici commerciali si conferma quanto previsto all'art. 95bis delle N.T.A.
Per le altre destinazioni non residenziali si rimanda alla normativa vigente in materia.

Il disegno delle sezioni non è vincolante rispetto al numero di piani rappresentato: la volumetria massima indicata per ciascuna tipologia limita il raggiungimento dell'altezza massima solo ad alcuni punti dell'edificato che si rimandano alle scelte dei progettisti.

Superficie territoriale: 9.315 mq (dato catastale)
Volume totale: **21.500** mc
Numero massimo di alloggi: 70

C3a / FO
Unico corpo di fabbrica con impianto planivolumetrico ad "L" connesso all'edificio CIa con il quale crea una corte-piazza interna in diretta connessione con l'area della Tabaccaia e con forte valenza di spazio pubblico. I due prospetti esterni dell'edificio guardano rispettivamente verso la ferrovia e verso la Tabaccaia.
Sulla fascia inedificabile del rispetto ferroviario si prevedono viabilità e parcheggi alberati anche per mitigare l'impatto acustico dovuto al passaggio dei treni.
La destinazione ammessa è quella residenziale e i servizi ed attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico e collettivo da destinare alle finalità di carattere generale indicate dall'art. 41 delle N.T.A. (FO).
Visto l'attuale andamento demografico in atto nel territorio comunale si ipotizza una destinazione d'uso ad asilo nido o scuola materna, auspicando comunque una progettazione 'flessibile' che consenta l'insediamento anche di altre funzioni sempre pubbliche o di interesse pubblico che potranno trovare forme di utilizzo comune degli spazi a disposizione.
In coerenza con la disciplina del P.R.G. per le aree FO e considerata l'importanza attribuita a questa previsione la volumetria e le altre caratteristiche tecniche saranno definite dal progetto che dovrà avere i requisiti della esecutività e rispondere alle prescrizioni dell'articolo normativo sopra richiamato.

Altezza massima: 14 m
Numero dei piani (max): 4
Volume massimo ammissibile (per la destinazione residenziale C3a): 8.000 mc.

C3b
Edilizia solo residenziale in un unico corpo di fabbrica con impianto planivolumetrico a "C" connesso all'edificio CIb con il quale crea una corte interna, trattata a giardino condominiale come spazio più intimo ad uso degli abitanti. Nella corte interna, è ammessa la realizzazione di un piccolo vano quale spazio condominiale accessorio secondo i parametri edilizi indicati di seguito.
L'impianto planivolumterico che si viene a creare è speculare rispetto a quello creato dagli edifici C3a e CIa; di conseguenza la piazza pubblica che viene a generarsi consente un adeguato contatto visivo e fisico tra le due zone esterne.

Altezza massima: 14 m
Numero dei piani (max): 4
Volume massimo ammissibile: 9.500 mc

Accessorio condominiale:
Altezza massima: 3 m
Volume massimo ammissibile: 100 mc

CIa
Edilizia mista in un unico corpo di fabbrica con impianto planivolumetrico lineare connesso all'edificio C3a con il quale crea una corte interna. Piano terreno: Residenza. Attività commerciali e negozi (limitatamente agli esercizi di vicinato con superficie di vendita massima ai sensi della normativa regionale vigente), attività artigianali di servizio e comunque tutte le attività assimilabili al commercio e compatibili con la residenza, studi professionali ed uffici. Ai piani superiori è prevista residenza.
L'edificio si affaccia su via Callas di nuova realizzazione posta sul lato opposto rispetto alla Tabaccaia, sulla quale insiste l'intervento di recente realizzazione di edilizia mista residenziale e commerciale.

Altezza massima: 13,5 m
Numero dei piani (max): 3
Volume massimo ammissibile: 4.000 mc

CIb
Edilizia mista in un unico corpo di fabbrica con impianto planivolumetrico lineare connesso all'edificio C3b con il quale crea una corte interna. Al piano terreno sono previsti: Residenza, attività commerciali e negozi (limitatamente agli esercizi di vicinato con superficie di vendita massima ai sensi della normativa regionale vigente), attività artigianali di servizio e comunque tutte le attività assimilabili al commercio e compatibili con la residenza, studi professionali ed uffici. Ai piani superiori residenza.
L'edificio si affaccia su via Rossini; verrà così ad insistere sulla direttrice di sviluppo dei cosiddetti "luoghi centrali" del Piano Strutturale, ovvero quei luoghi a spiccata vocazione di relazione sociale, in continuità con l'intervento di ristrutturazione urbanistica dell'area della Tabaccaia che in adiacenza prevede una piazza pubblica.

Altezza massima: 12 m
Numero dei piani (max): 4
Volume massimo ammissibile: 4.500 mc

Parcheggi
Non sono ammessi parcheggi interrati.
La quota di parcheggi privati funzionali alla residenza ed alle altre destinazioni d'uso previste dovrà essere reperita all'interno del comparto, sia a raso che in struttura.
Gli standard pubblici, laddove non raggiunti, dovranno essere monetizzati secondo le modalità previste dall'Amministrazione Comunale o in alternativa realizzati quali opere extracomparto da definire in fase di Piano Attuativo.

Dovrà comunque essere ben individuata la parte pubblica, di uso pubblico e quella privata.

Il posto auto pertinenziale obbligatorio per alloggio potrà essere individuato anche al piano terra degli edifici; in tal caso sarà computato come volume nei relativi corpi di fabbrica per la parte eccedente 2.000 mc corrispondenti a 40 box auto.

L'area principale interessata dal parcheggio a raso privato, indicata graficamente, è lungo via Rossini quella pubblica è lungo via Pasolini.
Il disegno nella Scheda Norma degli stalli dei parcheggi a raso è indicativo della possibile ubicazione.
I parcheggi a raso dovranno prevedere la piantumazione di essenze arboree, la sistemazione delle aree e dei percorsi per il traffico meccanizzato e pedonale.
Per la viabilità lungo la ferrovia sarà obbligatorio mantenere la stessa sezione stradale della contigua via Pasolini, valutando anche la possibilità di una pista ciclabile in sede propria.
Il progetto esecutivo (in fase di Piano attuativo) dovrà altresì indicare e risolvere gli eventuali accessi privati e pubblici oltre a prestare la massima attenzione alla mobilità sostenibile connettendosi a percorsi ciclo-

pedonali esistenti o in progetto nelle aree adiacenti con l'obiettivo di creare un rete più continua e capillare possibile.

Spazi pubblici e con sistemazione a verde (VE)
La Scheda fornisce il disegno dell'articolazione degli spazi pubblici e sistemati a verde, studiati organicamente alle altre previsioni urbanistiche; il perimetro esterno delle aree è prescrittivo nel senso di limite minimo delle aree pubbliche, mentre le partiture e sistemazioni interne sono da considerare indicazioni suscettibili di modificazione ed approfondimento in sede di progetto unitario. In sede di Piano di Recupero sarà comunque sempre ammessa la variazione da 'privato' a 'pubblico' degli spazi scoperti.
Un'attenzione particolare dovrà essere rivolta alle soluzioni adottate nelle sistemazioni del suolo (prato, aiuole, vasche d'acqua, percorsi pedonali, marciapiedi, strada di servizio) ed alla scelta delle essenze arboree e arbustive di nuova piantumazione.
Lungo via Callas si prevede la sistemazione di un'isola ecologica per la raccolta differenziata in modo da non sovraccaricare l'attuale sistema di smaltimento visto il numero consistente di nuovi insediati previsto.

Strumento attuativo: Piano di Recupero convenzionato.

Negli edifici esistenti, fintanto che non sarà data attuazione alle previsioni del Piano di Recupero, sono ammissibili le seguenti categorie di intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria.