

PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA ATPA3 DEL VIGENTE R.U. VARIANTE N.2

RELAZIONE TECNICA

Variante

La Variante n.2 al Piano Particolareggiato ATPA3 si configura come una revisione limitata a pochi brani di tessuto urbano e determinata da un approfondimento progettuale a scala esecutiva dei singoli interventi.

Questo implica una rettifica di alcuni perimetri per quantità minimali, per esigenze di allineamento con i reali confini catastali; una revisione in parte di alcuni spazi pubblici destinati a verde o a viabilità; una puntualizzazione di alcune distribuzioni volumetriche maturate a seguito di un approfondimento dei singoli progetti.

La quantità complessiva dell'intero comparto rimane comunque invariata.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE MODIFICATE

ART. 1

Le presenti Norme sono valide per l'intera area soggetta a P.P. così come delimitata nella tavola grafica n° 02a e 02b con linea tratto di colore blue e costituiscono assieme al fascicolo delle Schede tipologiche dei singoli interventi ad esse allegato le Norme Tecniche Attuative del Piano Particolareggiato.

Oltre ad esse, il Piano Attuativo ATPA3- Fabbrichina è composto dai seguenti elaborati:

TAV. 01	Inquadramento urbanistico	varie
TAV. 02a	Stato Attuale: estratto catastale e piano parcellare	1:2.000
TAV. 02b	Stato Attuale: estratto catastale e piano parcellare	1:2.000
TAV. 03	Stato Attuale: rilievo aereofotogrammetrico	1:1.000
TAV. 04	Stato di Progetto: planimetria generale degli interventi	1:1.000
TAV. 05a	Stato di Progetto: planimetria di progetto	1:500
TAV. 05b	Stato di Progetto: planimetria di progetto	1:500
TAV. 06	Stato di Progetto: schemi delle opere di urbanizzazione Parcheggio- Collegamento Via Gramsci Via della Rimembranza	varie
TAV. 07	Stato di Progetto: schemi delle opere di urbanizzazione Strada del Poggino- Collegamento Via Gramsci Via di Spugna Via XXV Aprile	varie
TAV. 08	Stato di Progetto: schemi delle opere di urbanizzazione Piazza Pedonale- Collegamento Pedonale sul binario morto	varie
TAV. 09a	Stato di Progetto: schemi delle opere di urbanizzazione Impianti a rete	1:500
TAV. 09b	Stato di Progetto: schemi delle opere di urbanizzazione Impianti a rete	1:500

Costituiscono indicazioni non vincolanti quanto contenuto negli elaborati redatti dallo studio AJN - Architectures Jean Nouvel definiti come Fase I (settembre 1997), Fase II

(marzo 1998), Fase III (dicembre 1998), progetto del giardino adiacente il parcheggio interrato dello scalo merci (maggio 2001), progetto di massima ampliamento stazione ferroviaria (febbraio 2001) e nei successivi approfondimenti progettuali raccolti nell'allegato denominato "Visioni di Progetto".

ART. 2

Il Piano Particolareggiato (tav.4) individua i lotti residenziali, quelli misti residenziali, commerciali, direzionali e quelli a destinazione specifica a servizi pubblici, commerciali, direzionali e turistici. Le quantità edificabili massime sono indicate in termini di superficie netta nelle tabelle di progetto allegate alle presenti Norme e Schede tipologiche. Sono possibili modesti spostamenti quantitativi da un lotto all'altro nell'ambito massimo del 10% fermo restando le quantità complessive. Le altezze massime sono desumibili dalle Schede Tipologiche.

Le destinazioni compatibili risultano essere le seguenti.

Lotti residenziali (R): le funzioni proprie della residenza comprese quelle accessorie e di servizio;

Lotti misti residenza e servizi (RS): le funzioni previste nei lotti residenziali oltre alle funzioni commerciali, turistiche e direzionali come definite dagli artt. 63, 64 e 65 delle N.T.A. del vigente PRG. Le superfici nette massime residenziali sono quelle riportate tabella allegata alle presenti NTA.

Ferma restando la capacità edificatoria complessiva del piano particolareggiato, si specifica quanto segue:

- le quantità di Sn a destinazione residenziale definite nella tabella allegata alle presenti NTA sono da considerarsi come massime ammissibili;
- la quantità definita a servizi può essere aumentata purchè la quantità massima ammissibile complessiva del Lotto in oggetto sia mantenuta inalterata.

All'interno di tali lotti, nell'ambito delle superfici non residenziali, sono comunque possibili funzioni di interesse pubblico o pubbliche così come definite dall'art. 66 delle NTA del R.U.

Lotti a servizi (S): funzioni commerciali, turistiche e direzionali oltre alle funzioni pubbliche o di interesse pubblico.

Negli elaborati grafici sono altresì indicati gli spazi pubblici: strade, percorsi e zone pedonali, giardini.

ART. 3 (Viabilità - Viab1-5)

Sono le zone destinate alla realizzazione di strade meccanizzate, rotatorie, marciapiedi e spazi di manovra. Nella zona denominata Viab-1, è stato individuato un ambito all'interno del quale è consentita la realizzazione di un livello interrato destinato a parcheggio privato a servizio delle residenze. Nell'ambito della zona denominata Viab 4 è prevista la possibilità di realizzare nel sottosuolo, spazi pubblici per la sosta ed il parcheggio. Nel tratto di viabilità tra Via Gramsci e Via della Rimembranza (Viab 3) può essere consentita la realizzazione di locali interrati da destinare a parcheggio pubblico o depositi o comunque a funzioni di interesse pubblico.

Le dimensioni e tipologie sono definite nelle tavole di progetto e nelle allegate Schede Tipologiche. La larghezza della carreggiata e dei percorsi pedonali costituiscono le dimensioni minime che possono comunque essere adeguate in eccesso in sede di definizione del progetto esecutivo in relazione alle reali esigenze. I tracciati planimetrici ed altimetrici potranno subire modeste variazioni in relazione alla reale situazione dei luoghi.

Nella realizzazione dell'opera dovranno essere utilizzati materiali appropriati all'importanza dell'intervento da realizzare coerentemente con gli interventi per opere di urbanizzazione già realizzati o in fase di realizzazione all'interno dell'area di progetto.

ART. 4 (Parcheggi P1-3)

Tali spazi sono destinati alla realizzazione di aree per la sosta ed il parcheggio di tipo pubblico o di uso pubblico in superficie, interrati o seminterrati secondo gli schemi di progetto indicati nelle Schede Tipologiche.

ART. 5 (Verde pubblico VP1-8)

Sono le aree individuate nella tavola n° 4 e sono costituite essenzialmente da 6 zone:

- VP1 e VP2 costituite dal vecchio tracciato della linea ferroviaria per il quale è prevista una sistemazione che mantenga la presenza dei binari pur riconvertendo la loro funzione ad uso pista ciclabile di collegamento con Poggibonsi;
- VP3, VP4, VP5 e VP6 costituite da aree marginali adiacenti ai parcheggi pubblici ed alla viabilità con funzioni di completamento degli spazi della sosta e di mitigazione ambientale degli stessi oltre che per realizzare spazi alberati ombreggiati; all'interno dell'area a verde VP4 è prevista la collocazione dell'opera di Sol Lewit.
- VP7 coincidente con il binario morto costituito da uno spazio incassato nel terreno da attrezzare come luogo per il gioco dei bambini e per la realizzazione di un piccolo museo della ferrovia da allestire su vagoni mantenendo anche in questo caso la testimonianza dei binari e degli elementi caratteristici della destinazione originaria ivi compresa la eventuale ricostruzione della vecchia tettoia a copertura della parte terminale del binario. Tale spazio dovrà costituire anche il percorso di collegamento tra il nuovo parcheggio interrato, il capolinea del trasporto pubblico urbano ed extraurbano e Via Martiri della Libertà;
- L'area a verde VP8 dovrà costituire un verde ambientale ad integrazione del parcheggio pubblico sulla base dello specifico progetto redatto dallo studio AJN che prevede una sistemazione a vigneto.

Costituiscono verde pubblico "infrastrutturale" le alberature lungo la viabilità meccanizzata specificatamente indicate negli elaborati di progetto le quali dovranno essere piantumate in fase di realizzazione della viabilità pubblica.

ART. 6 (Verde privato Vpr1-2)

Il verde privato è costituito da un'area a valle delle residenze. Sono ammessi solo interventi che tendono alla sistemazione del terreno con opere a verde che facciano uso di essenze autoctone. Sono ammesse recinzioni del terreno solo in corrispondenza dei margini dell'area adottando tipologie che si integrino per forma e materiali con il l'insediamento progettato. Non sono ammesse superfici pavimentate.

ART. 7 (Zone pedonali ZP1)

E' costituita dall'area che ingloba e circonda la tettoia a suo tempo utilizzata per l'essiccazione delle terrecotte. E' previsto il restauro o la ricostruzione di tale manufatto con forme e dimensioni da valutare in sede di approfondimento progettuale. Tutta l'area dovrà essere opportunamente pavimentata con materiali e forme coerenti con l'architettura degli edifici esistenti o di progetto che delimitano tale spazio. Nel sottosuolo è consentita la realizzazione di un parcheggio interrato a due piani a servizio dei fabbricati adiacenti.

ART. 8 (Aree residenziali R1-2 e S1a)

Sono aree destinate all'edificazione delle residenze sulla base delle tipologie indicate nelle specifiche Schede Tipologiche allegate alle presenti Norme. Le caratteristiche dell'edificato rappresentate in dette tavole sono vincolanti per quanto riguarda i tipi edilizi, la superficie coperta massima, la superficie netta massima, il numero dei piani, le

destinazioni d'uso. E' ugualmente vincolante l'ubicazione e l'ingombro massimo degli edifici da cui risultano le distanze dalle strade e dai confini interni, che tuttavia potranno subire leggere modifiche non sostanziali a seguito di sviluppi progettuali esecutivi in rapporto alla reale situazione dei luoghi. E' vincolante comunque il sistema degli allineamenti e dei rapporti con gli spazi pubblici o di uso pubblico di cui pertanto deve essere conservata la coerenza.. Per tali aree è prevista una progettazione integrata e coordinata sulla base di un progetto di massima esteso per intero a ciascun lotto. Le superfici a parcheggio necessarie al rispetto dei parametri previsti dalle NTA del vigente R.U. potranno essere reperite anche nel parcheggio collocato al di sotto dell'area pedonale ZP1. In tal caso il rilascio delle concessioni edilizie sarà subordinato all'impegno ad acquistare o costruire i posti auto mancanti ed annetterli con vincolo pertinenziale alle nuove unità immobiliari residenziali.

ART. 9 (Aree miste per residenza e servizi RS1-7)

Sono i lotti destinati alla costruzione di edifici con funzioni miste in cui la residenza viene integrata con funzioni con essa compatibili quali quelle commerciali e direzionali e laboratori artigianali (RS3). Le specifiche destinazioni e l'articolazione volumetrica è desumibile dagli elaborati grafici del P.P. ed in particolare nelle Schede Tipologiche allegate alle presenti NTA.

Per il lotto RS6 è prevista la realizzazione di 2 piani interrati o seminterrati da destinare a parcheggio privato che possono essere accessibili dallo stesso parcheggio pubblico adiacente, anche mediante interventi di adeguamento del corpo di edificio che contiene la scala di accesso da Via delle Casette.

Per il lotto denominato RS7, in considerazione della notevole importanza che assume il nuovo fronte edificato sulla piazza Arnolfo sia sotto l'aspetto urbanistico che architettonico costituendo di fatto l'intervento più significativo dell'intero Piano Particolareggiato, deve essere garantito il puntuale rispetto delle seguenti prescrizioni.

Tipologia di intervento:

- Per il fabbricato esistente dell'ex stazione ferroviaria, trattandosi di un edificio subordinato a vincolo di tutela ai sensi della Parte II, Tit.1 del DLgs 42/2004, è previsto come tipo di intervento il restauro conservativo;

Volumetrie e profili:

- i limiti di edificazione sono definiti in allineamento con i prospetti principali della stazione esistente;
- gli elementi di facciata o di protezione solare, che dovranno uniformare i prospetti dei corpi di fabbrica di nuova costruzione, potranno essere posizionati in aggetto rispetto all'allineamento stabilito;
- un percorso pubblico coperto deve essere creato al piano della piazza in continuità con i portici laterali attuali;
- le nuove volumetrie non dovranno superare in altezza gli edifici che costituiscono il profilo costruito della piazza e in ogni caso si rimanda allo specifico approfondimento contenuto nella Scheda Tipologica ;
- dovrà essere garantito il passaggio pubblico ai lati della stazione ferroviaria così come indicato nella scheda tipologica.

Aspetto e materiali:

- I materiali di facciata e di copertura devono essere scelti in armonia cromatica con il contesto in considerazione della particolare visibilità da Colle Alta. Delle simulazioni grafiche, campionature dei materiali e dei prototipi in situ degli elementi costruttivi dovranno essere verificati in corso di progettazione e di cantiere. A tal fine sarà

necessario eseguire dei modelli alla scala 1:1 degli elementi di facciata da porre in opera al fine di valutarne la corretta coerenza con il contesto circostante e con le indicazioni progettuali.

ART. 10 (Aree per servizi S1b-3 e RS8)

Sono le aree destinate alle funzioni più propriamente pubbliche quali strutture direzionali e commerciali con possibilità di prevedere servizi di uso pubblico con specifico riferimento ai servizi amministrativi (Sa), servizi culturali, sociali e ricreativi (Sd), servizi per l'assistenza socio sanitaria (Sh), servizi tecnici (St) così come definiti all'art. 23 delle NTA del RU. I progetti indicati nelle Schede Tipologiche definiscono la tipologia, il numero massimo dei piani e gli allineamenti che possono subire leggere modifiche in sede di redazione delle progettazioni definitive.

ART. 11 (Attuazione)

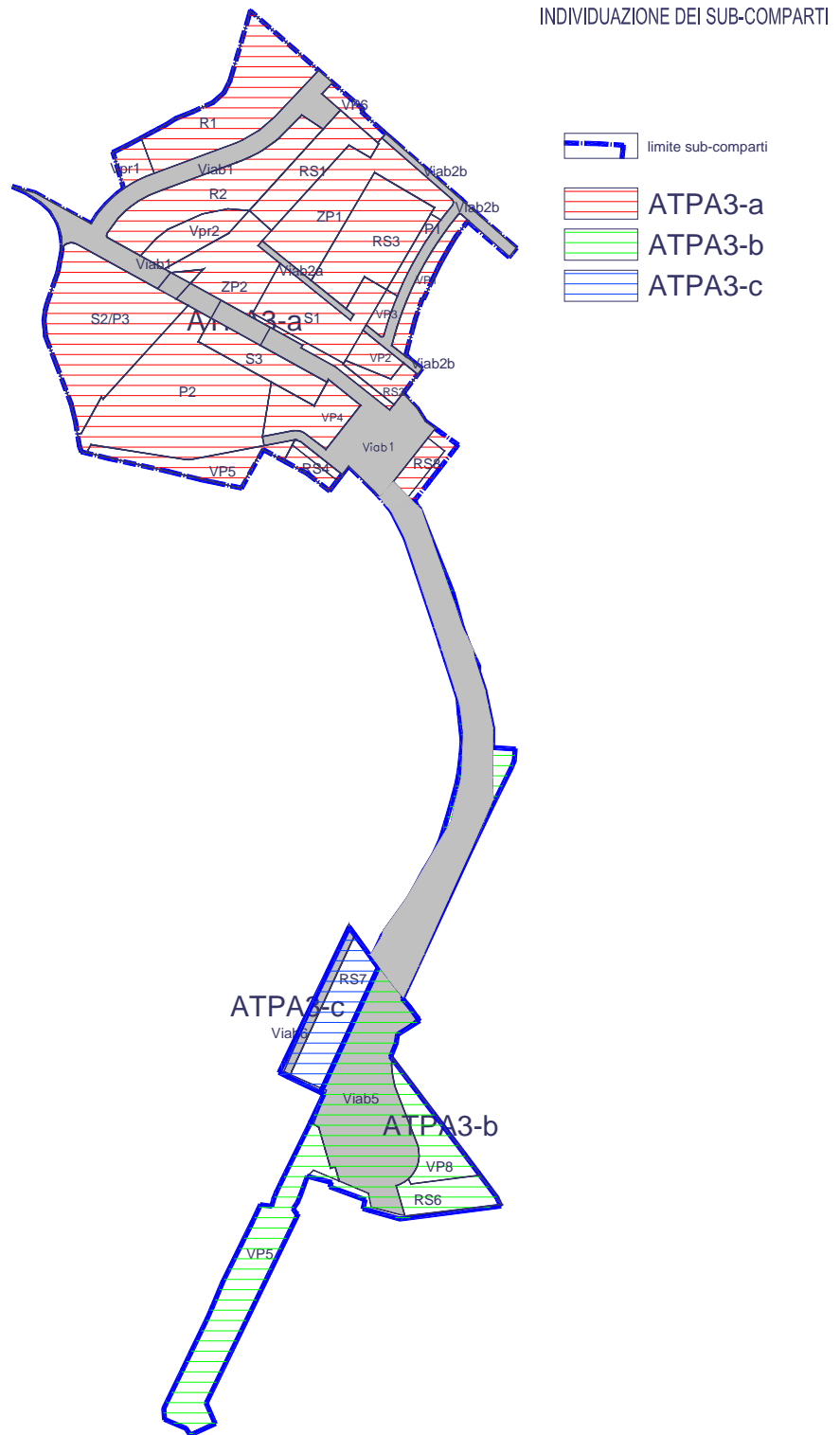
L'area interessata dal presente Piano Urbanistico costituisce Comparto edificatorio a norma dell'art. 23 della Legge 1150/1942 così come previsto dall'art. 124 delle NTA del vigente Regolamento Urbanistico.

L'attuazione del presente Piano può avvenire anche per sub-comparti sia da parte di soggetti pubblici che privati secondo quanto indicato negli elaborati di progetto e nelle presenti norme (vedi planimetria allegata). Tutte le spese afferenti alla sua attuazione (acquisizione aree pubbliche, progettazione, realizzazione opere di urbanizzazione, ecc.) faranno carico ai soggetti che realizzeranno gli interventi edilizi sui lotti R, RS ed S in base al riparto percentuale delle spese contenuto nella relazione allegata anche per importi eventualmente superiori a quelli stimati.

L'attuazione dovrà avvenire gradualmente nell'arco del tempo e sarà regolata da apposita convenzione da sottoscrivere tra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti realizzatori.

Il Progettista
Arch. Claudio Mori

PLANIMETRIA CON INDICAZIONE DEI SUB-COMPARTI



RIF.	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LOTTO m ²	SUPERFICIE NETTA m ²		NOTE	
			RESIDENZA	SERVIZI		
R1	residenza	2.485,00	1.650,00			
R2	residenza	2.425,00	1.350,00			
RS1	residenza + servizi	1.205,80	1.250,00	700,00		
RS2	residenza + servizi	315,00	380,00	170,00		
RS3	residenza + servizi	1.790,00	1.480,00	1.060,00		
RS4						
RS5						
RS6	residenza + servizi	752,00	780,00	655,00	La porzione di terreno attualmente destinata al passaggio pedonale pubblico per l'accesso al parcheggio e all'area a verde deve mantenere tale funzione pur con la possibilità di una sua ristrutturazione per la realizzazione degli accessi ai parcheggi previsti ai piani seminterrati del nuovo edificio.	
RS7	EDIFICIO ESISTENTE	residenza + servizi	1.374,00	il fabbricato della vecchia stazione ferroviaria potrà essere utilizzato con destinazione d'uso sia residenziale che a servizi.		
	AMPLIAMENTO			850,00	840,00	
RS8	servizi	495,00		385,00		
S1	EDIFICIO ESISTENTE	residenza + servizi	1.555,00	745,00	500,00	
	TORRE			985,00		
S2	servizi	4.642,00			2.550,00	210 m ² sotto il piano stradale
	archivio				620,00	
	mediateca				1.200,00	
S3	servizi	956,00		900,00	oltre gli spazi da realizzare sotto la viabilità pubblica	
Vpr1	verde privato	225,00				
Vpr2	verde privato	355,00				
TOTALE PARZIALE		17.994,80	9.470,00	9.580,00	19.050,00	oltre al fabbricato esistente dell'ex stazione ferroviaria
P1	parcheggio pubblico	681,00		500,00	Posti auto 20	
P2	parcheggio pubblico	4.248,00		3.213,00	Posti auto 196	
P3	parcheggio pubblico	3.648,00		4.800,00	Posti auto 140	
TOTALE PARZIALE		8.577,00		8.513,00	0	
VP1	verde pubblico	470,00				
VP2	verde pubblico	217,00				
VP3	verde pubblico	145,00				
VP4	verde pubblico	405,00				
VP5	verde pubblico	495,00				
VP6	verde pubblico	200,00				
VP7	verde pubblico	2.485,00				
VP8	verde pubblico	955,00				
TOTALE PARZIALE		5.372,00				
Viab1	viabilità carrabile	5.508,00				
Viab2	viabilità carrabile	1.123,00				
Viab3	viabilità carrabile	4.112,00				
Viab4	viabilità carrabile	3.648,00				
Viab5	viabilità carrabile	380,00				
TOTALE PARZIALE		14.771,00				
ZP1	zona pedonale	3.195,00			350 m ² sotto il piano stradale	
TOTALE PARZIALE		3.195,00				
TOTALE AREA ATPA3		45.697,00				