

██████████ - Via ██████████ alla ██████████, 7/e ██████████  
██████████ e ██████████ - Via ██████████, nr. ██████████

<b>COMUNE DI SCANDICCI</b>	
ARRIVO	29 GIU. 2017
CAT.....	CL.....
	FC.....
PROT. N.	31137

Al SINCACO del Comune di  
SCANDICCI  
Ufficio Urbanistica

### OSSERVAZIONE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

I Sottoscritti:

- ██████████ nato a ██████████ il ██████████, cod.fisc. ██████████, residente in ██████████ Via ██████████ nr. ██████████/c,
- ██████████ nato a ██████████ il ██████████, cod.fisc. ██████████, residente in ██████████ Via ██████████ nr. ██████████,
- ██████████ nato a ██████████ il ██████████, cod.fisc. ██████████, residente in ██████████ Via ██████████ nr. ██████████,

in qualità di comproprietari di fabbricati e aree di pertinenza posti in Scandicci Via Dante nr. ██████████

Visto il Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale nr. 58 del 08/07/2018 (revisione quinquennale) pubblicato sul BURT nr. 33 in data 14 agosto 2013, presentano le seguenti osservazioni

in riferimento alla "AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 02a - Area ex complesso Farmaceutico SIMS".

Localizzazione dell'area interessata: Via Dante nr. ██████████

Estremi catastali: Catasto Fabbricati Fg. 17 part. ██████████ sub. 4 e part. ██████████ sub. 1, Via Dante ██████████, piano Terreno, Categoria C/6, classe 5, mq. 602, rendita €. ██████████.

Catasto Terreni Fg. 17 part. ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████ per una superficie caatastale totale di mq. 1.228.

### PREMESSE

I fabbricati e le aree di pertinenza sono stati edificati negli anni 1950 e costituiscono un complesso edilizio autonomo rispetto al Farmaceutico SIMS, ad uso industriale-artigianale, in completo stato di abbandono da veri anni, con volumi suddivisi in locali laboratorio, tettoie e servizi.

Relativamente alle consistenze planimetriche e volumetriche, pari a mc. 3.374,27 è stata redatta perizia giurata in data ██████████ 2013, depositata presso i Vs. uffici e formulata ai sensi delle indicazioni riportate nelle normative adottate nella scheda RQ 02a del Reg. Urb. e della delibera di Giunta comunale nr. 117 del 04 aprile 2000.

L'edificio principale è in muratura di mattoni sodi con copertura in laterizio in parte a falde e in parte a volta a botte. Altri piccoli manufatti sono realizzati in muratura ed altri in metallo, attualmente senza copertura in quanto le coperture in lastre di cemento-amianto sono state rimosse con SCIA nr. ██████████ del ██████████/█████████/█████████.

## Oggetto delle osservazioni

L'area di riqualificazione RQ 02a - Area del complesso farmaceutico SIMS, prevedeva l'intervento su una più vasta area, mediante la realizzazione di un insediamento prevalentemente residenziale di elevata qualità architettonica; l'eliminazione delle situazioni di degrado igienico-sanitario, ambientali e urbanistico; valorizzazione dell'argine del fiume Greve.

Mediante Piano di Recupero è stato realizzato l'ampio intervento di demolizione dei vecchi edifici del Farmaceutico SIMS e la ricostruzione di residenze su più fabbricati in prossimità dell'argine del fiume Greve, con accesso da Via Mazzini e Via Pertini. Nella realizzazione dell'intervento sono state eseguite anche tutte le opere di verde pubblico, spazi ad uso pubblico e parcheggi pubblici nel rispetto dei quantitativi fissati dalle vigenti norme statali e regionali.

L'area totale della scheda RQ 02a della superficie di circa mq. 19.800, ingloba anche aree e fabbricati che non necessitano e/o per i quali risulta difficile un accordo per la riqualificazione, ad esempio il fabbricato condominiale edificato negli anni '80 in Via Pertini, che risulta ancora architettonicamente gradevole. Tale edificio separa materialmente i fabbricati di proprietà degli scriventi con l'intervento del Farmaceutico SIMS.

Anche sotto l'aspetto della proprietà non vi è mai stato un collegamento.

Attualmente per gli immobili esistenti, oggetto della presente osservazione, è prevista l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 125 delle N.T.A. "Tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine".

Gli edifici sono classificati:

- Classe 6 Art. 111 Edifici o complessi edilizi di modesto interesse architettonico e/o storico-temporale;
- Classe 13 Art. 118 Edifici produttivi o specialistici privi di interesse architettonico o morfologico;
- VS Art. 121 Volumi secondari.

## Proposta

Per quanto sopra esposto e alla luce della posizione centrale dell'area rispetto al nucleo abitato (prossimità della Piazza Matteotti e del centro sportivo di Via di Scandicci Alto), dello stato di degrado igienico-sanitario in cui gli immobili e di riflesso la zona circostante si trovano, dovuto alla impossibilità di utilizzazione degli immobili stessi, se non a seguito di una radicale trasformazione sia per destinazione d'uso che per la ricostruzione architettonica e strutturale, nonché della accessibilità e morfologia dell'area che la caratterizza come lotto unitario suscettibile di intervento urbanistico-edilizio diretto

VIENE RICHIESTO

che per le aree ed i fabbricati sopra descritti, venga mantenuto il dimensionamento previsto nella scheda RQ 02a, ed in particolare:

*"Sia consentita la demolizione delle consistenze edilizie e la realizzazione di un insediamento esclusivamente o prevalentemente residenziale, nel rispetto del dimensionamento sotto indicato.*

*Il volume (V) ricostruibile non può superare il volume (V) delle consistenze demolite incrementato fino al 30%, con un Rapporto di Copertura pari al 40% e un'altezza massima di ml 18 (cinque piani).*

*Le destinazioni d'uso ammesse nell'area:*

- *Residenza*
- *Attività direzionale o terziaria (e relativi spazi di corredo).*

*La distribuzione in percentuale delle destinazioni d'uso, dovute principalmente alla posizione arretrata rispetto alla viabilità pubblica, sarà così ripartita:*

- *Residenziale non inferiore al 80% della S.U.L.,*
- *Attività direzionale o terziaria non maggiore del 20% della S.U.L.*

*Per la fattibilità dell'intervento in ragione della pericolosità geologica e idraulica dell'area interessata si rinvia alla relazione geologica allegata al Piano di Recupero approvato con Deliberazione C.C. nr. 161 del 16.12.2003.*

*Si rinvia altresì alle indagini geologiche di supporto alla variante relativa alla ripermetrazione del P.A. – Via Mazzini / P.zza Matteotti / Via Dante / Via del Molin Nuovo, approvato con Deliberazione C.C. nr. 154 del 10.09.2002."*

Scandicci, \_\_\_\_\_

La proprietà

Allegati in duplice copia:

- Estratto di mappa catastale
- Ortofoto 1:2.000 e 1:1.000
- Scheda RQ 02a
- Fotografie