

**AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 02a\***

**AREA EX COMPLESSO FARMACEUTICO SIMS**

Edificabilità prelevata dal Piano Strutturale per 'nuovi insediamenti' \*\*  
UTOE n° 2

residenza: mq 13.000 Sul

\*\* dati tabellari riferiti a superfici per nuovi insediamenti previste da strumenti urbanistici di dettaglio già approvati o in corso di formazione alla data di approvazione del Piano Strutturale

<b>DESCRIZIONE</b>	<p>L'area è posta in immediata adiacenza a tessuti storici di antica origine, successivamente consolidatisi sul finire dell'800 e nei primi anni del '900 attorno alla direttrice storica della Via di Scandicci (oggi Via Dante / Via Roma) e alla piazza del vecchio Municipio (oggi Piazza Matteotti). L'argine del fiume Greve, che delimita ad est l'area di cui trattasi, è qualificato dalla presenza di un mulino (Molin Nuovo).</p> <p>Fino all'estate 2004 insisteva sull'area il complesso farmaceutico dismesso ex-SIMS, costituito da un edificio multipiano ed una serie di capannoni e tettoie di scarsa qualità costruttiva disposti attorno ad un ampio piazzale. Tale complesso farmaceutico, particolarmente attivo durante gli anni '60, fu trasformato in stabilimento produttivo di articoli di pelletteria (dal 1970 al 1984), e successivamente in deposito automezzi ATAF. Prima della demolizione l'area, abbandonata da molti anni, si presentava in stato di avanzato degrado.</p>
--------------------	--

<b>FINALITA'</b>	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- riqualificazione urbanistica dell'area in esame attraverso la realizzazione di un insediamento prevalentemente residenziale di elevata qualità architettonica corredato da spazi attrezzati a destinazione pubblica e aree private ad uso pubblico;</li> <li>- eliminazione delle situazioni di degrado igienico-sanitario, ambientale e urbanistico;</li> <li>- valorizzazione dell'argine del fiume Greve con creazione di spazi e percorsi pedonali, in coordinamento con interventi di recupero e riuso del Molin Nuovo;</li> <li>- maggiore permeabilità pedonale tra Via Dante e la zona di Piazza Gramsci, mediante recupero e rifunzionalizzazione di spazi e consistenze edilizie esistenti all'interno dell'isolato.</li> </ul>
------------------	---

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	St = mq 19.800 circa
--------------------------------	----------------------

<b>DIMENSIONAMENTO</b>	<p>Mediante Piano di Recupero (articolabile in più unità minime di intervento) sono individuate le consistenze da demolire all'interno dell'area di riqualificazione di cui trattasi. In applicazione delle disposizioni del previgente P.R.G.C. (art. 25.10 N.T.A.) il volume (V) ricostruibile non può superare il volume (V) delle consistenze demolite incrementato fino al 30%, sempre che con questo incremento non si superino globalmente i seguenti indici:</p> <p style="text-align: center;">If = 3 mc/mq                      Rc = 40%                      Hmax = ml 14 (piani 4)</p> <p>valutati sulla base della superficie fondiaria (Sf) dell'area di riqualificazione di cui trattasi.</p> <p>Il volume (V) ricostruibile è determinato mediante perizia giurata delle consistenze delle quali il Piano di Recupero preveda la demolizione, purché esistenti alla data di approvazione del previgente P.R.G.C..</p>
------------------------	---

<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>	<p>Il Piano di Recupero può prevedere le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- residenza</li> <li>- attività terziarie/direzionali</li> <li>- commercio al dettaglio, limitatamente ad esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, nel rispetto dei limiti dettati dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'art. 6. Nelle more dell'entrata in vigore di tale disciplina si applicano le disposizioni di cui alla "Disciplina urbanistica delle attività commerciali", approvata con Deliberazione C.C. n° 145 del 27.11.2003;</li> <li>- attività artigianali di servizio in funzione della residenza;</li> <li>- pubblici esercizi;</li> <li>- attività private di servizio alla persona;</li> </ul>
-----------------------------------	--

<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<p>Mediante Piano di Recupero, a fronte della demolizione delle consistenze edilizie ricadenti nella presente area di riqualificazione, con priorità per quelle prive di interesse architettonico e/o testimoniale, è consentita la realizzazione di un insediamento esclusivamente o prevalentemente residenziale, nel rispetto del dimensionamento sopra specificato e delle altre disposizioni contenute nella presente scheda.</p> <p>L'intervento di recupero contribuisce alla caratterizzazione e vitalizzazione delle aree centrali del capoluogo, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea.</p>
------------------------------	---

<b>DISPOSIZIONI PARTICOLARI</b>	<p>Ogni utilizzazione dell'area è subordinata all'esecuzione di opere di bonifica del sito, supportate dalle necessarie indagini preliminari.</p> <p>La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Piano Attuativo ed alla cui stipula è subordinata l'efficacia dei titoli abilitativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- garantisce la corretta e completa realizzazione dell'intervento ed il mantenimento delle destinazioni d'uso previste;</li> <li>- disciplina il regime giuridico dei suoli;</li> <li>- individua le opere obbligatorie di interesse pubblico con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti);</li> <li>- stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione degli spazi pubblici, etc.</li> </ul> <p>Sulle aree destinate ad integrare gli spazi di relazione del quartiere che non siano oggetto di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale è istituita una servitù di uso pubblico a carattere permanente.</p> <p>Per quanto riguarda l'edificio di Classe 10 ricadente nella U.M.I. n° 5 è consentito agli aventi titolo - in deroga alle disposizioni contenute nel vigente Piano di Recupero nonché all'altezza massima ed al numero massimo di piani previsto nella presente scheda alla voce "dimensionamento" - di optare per l'applicazione della disciplina derivante dal combinato disposto degli artt. 115 e 125 delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, ove ritenuta più favorevole rispetto agli incrementi volumetrici consentiti dal Piano di Recupero.</p>
---------------------------------	---

<b>DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO</b>	<p>Per le unità minime di intervento poste in realizzazione in attuazione del vigente Piano di Recupero le dotazioni di parcheggio ad uso privato sono determinate sulla base delle disposizioni vigenti alla data di approvazione del Piano di Recupero.</p> <p>In caso di variante al vigente Piano di Recupero le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13, mentre le eventuali dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione (dovute in caso di presenza di commercio al dettaglio e/o di attività ad esso assimilate) sono determinate secondo quanto stabilito dall'art. 14.</p>
---	--

<b>OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO</b>	L'intervento di riqualificazione comporta la realizzazione di verde pubblico, spazi ad uso pubblico e parcheggi pubblici nel rispetto dei quantitativi fissati dalle vigenti norme statali e regionali, e comunque in misura non inferiore ai dimensionamenti previsti dal vigente Piano di Recupero.														
<b>INVARIANTI STRUTTURALI</b>	Ricadono nell'area di trasformazione di cui trattasi le seguenti invarianti strutturali: - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59) Nelle aree adiacenti si segnalano: - patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59) - tracciati viari fondativi (art. 60) - manufatti antichi di ingegneria idraulica (art. 64) - ambiti perfluviali (art. 66) - aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico (art. 67) - ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 73)														
<b>DISCIPLINE SPECIALI</b>	L'area di riqualificazione di cui trattasi non è soggetta alle discipline speciali di cui al Titolo V delle norme del Regolamento Urbanistico.														
<b>CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</b>	Nell'area di riqualificazione di cui trattasi sono compresi edifici di Classe 6, 8, 10 e 13, ed alcuni volumi secondari (VS), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.														
<b>FATTIBILITA'</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">Pericolosità idraulica: 3ai Pericolosità geologica: 2</th> </tr> <tr> <th>area ricadente in Ambito 'B'</th> <th>area ricadente in Ambito 'A2' e 'B'</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Interventi urbanistico-edilizi comportanti demolizione e ricostruzione</td> <td>3</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Interventi urbanistico-edilizi non comportanti demolizione e ricostruzione</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Percorsi ciclabili e pedonali, aree destinate a verde pubblico e spazi di relazione</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table> <p>Per ulteriori dettagli si rinvia alle indagini geologiche di supporto alla variante relativa alla ripermetrazione del P.A. 10 - Via Mazzini / P.zza Matteotti / Via Dante / Via del Molin Nuovo, approvata con Delib. C.C. n° 154 del 10.09.2002, nonché alla relazione geologica allegata al vigente Piano di Recupero.</p>		Pericolosità idraulica: 3ai Pericolosità geologica: 2		area ricadente in Ambito 'B'	area ricadente in Ambito 'A2' e 'B'	Interventi urbanistico-edilizi comportanti demolizione e ricostruzione	3	3	Interventi urbanistico-edilizi non comportanti demolizione e ricostruzione	2	2	Percorsi ciclabili e pedonali, aree destinate a verde pubblico e spazi di relazione	1	1
	Pericolosità idraulica: 3ai Pericolosità geologica: 2														
	area ricadente in Ambito 'B'	area ricadente in Ambito 'A2' e 'B'													
Interventi urbanistico-edilizi comportanti demolizione e ricostruzione	3	3													
Interventi urbanistico-edilizi non comportanti demolizione e ricostruzione	2	2													
Percorsi ciclabili e pedonali, aree destinate a verde pubblico e spazi di relazione	1	1													
<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE</b>	Piano di Recupero di iniziativa privata														

<b>ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE</b>	Consiglio Comunale
<b>NOTE</b>	Previsione contenuta nel P.R.G.C. 1991, parzialmente integrata e riconfigurata con la variante relativa alla ripermetrazione del P.A. 10 - Via Mazzini / P.zza Matteotti / Via Dante / Via del Molin Nuovo, approvata con Delib. C.C. n° 154 del 10.09.2002, ed ulteriormente integrata dalle disposizioni di cui alla presente scheda. Piano di Recupero approvato con Delib. C.C. n° 161 del 16.12.2003

<b>DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO</b>	<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Piano di Recupero agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- viabilità di penetrazione ad uso pubblico: aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 90);</li> <li>- verde pubblico, spazi ad uso pubblico e parcheggi pubblici: aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' (art. 98);</li> <li>- aree di sedime degli edifici ad uso privato: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125);</li> <li>- nuovi edifici residenziali: Classe 9. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 114, a condizione che non comportino incrementi di volume (V), e senza possibilità di addizioni funzionali;</li> <li>- nuovi edifici non residenziali (eventuali): Classe 12. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 117, a condizione che non comportino incrementi di volume (V);</li> <li>- volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.</li> </ul> <p>Alle unità minime di intervento che non avessero trovato realizzazione nell'arco temporale di validità del vigente Piano di Recupero si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aree di sedime degli edifici ad uso privato: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125);</li> <li>- edifici esistenti: si applicano le disposizioni di cui al Titolo VII in funzione della classificazione ad essi attribuita, purché gli interventi non eccedano la ristrutturazione edilizia 'R2'.</li> <li>- volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.</li> </ul>
---	--



