

AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 02a*	Edificabilità preferita dal Piano Strutturale (già attribuita dal previgente P.R.G.C.)
AREA EX COMPLESSO FARMACEUTICO SIMS	L.T.O.E. n° 2 residenza mq 14.300 Sui**

** 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 2004

DESCRIZIONE	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 (Molino Nuovo). 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 '50, fu trasformato in stabilimento produttivo di articoli di pelletteria (dal 1970 al 1984), e successivamente in deposito automobili ATAF. Prima della demolizione l'area, abbandonata da molti anni, si presentava in stato di avanzato degrado.
--------------------	---

FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: - 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; - eliminazione delle situazioni di degrado igienico-sanitario, ambientale e urbanistico; - valorizzazione dell'argine del fiume Greve con creazione di spazi e percorsi pedonali, in coordinamento con interventi di recupero e riuso del Molino Nuovo; - maggiore permeabilità pedonale tra Via Dante e la zona di Piazza Gramsci, mediante recupero e riqualificazione di spazi e consistenze edilizie esistenti all'interno dell'isolato.
------------------	--

SUPERFICIE TERRITORIALE	St = mq 19.800 circa
--------------------------------	----------------------

DIMENSIONAMENTO	Mediante Piano di Recupero (anticolabile 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: If = 3 mc/mq Rc = 40% Hmax = ml 14 (piani 4) valutati sulla base della superficie fondaria (Sf) dell'area di riqualificazione di cui trattasi.
------------------------	---

DESTINAZIONI D'USO	Il Piano di Recupero può prevedere le seguenti destinazioni d'uso:
---------------------------	--

AMMESSE	- residenza - attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo); - 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'Allegato "D" alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico; - esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili); - attività private di servizio in genere, ivi comprese le attività artigianali di servizio alla residenza.
----------------	---

DISPOSIZIONI GENERALI	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. 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.
------------------------------	--

DISPOSIZIONI PARTICOLARI	Ogni utilizzazione dell'area è subordinata all'esecuzione di opere di bonifica del sito, supportate dalle necessarie indagini preliminari. La conversione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Piano Attuativo ed alla cui stipula è subordinata l'efficacia dei titoli abilitativi: - garantisce la corretta e completa realizzazione dell'intervento ed il mantenimento delle destinazioni d'uso previste; - disciplina il regime giuridico dei suoli; - individua le opere obbligatorie di interesse pubblico con le relative forme di garanzia (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scoppio degli oneri urbanizzatori dovuti); - stabilisce le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione degli spazi pubblici, etc. Sulle aree destinate ad integrare gli spazi di relazione del quartiere che non siano oggetto di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale è istituita una servitù di uso pubblico a carattere permanente. Per quanto riguarda l'edificio di Classe 10 ricadente nella U.M.I. n° 5 è consentito agli eventi 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 "dimensionamenti" - 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 menata più favorevole rispetto agli incrementi volumetrici consentiti dal Piano di Recupero.
---------------------------------	--

DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO	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. In caso di variante al vigente Piano di Recupero le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziata 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 dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato "D" alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico) sono determinate secondo quanto stabilito dall'art. 14.
---	--

OPERE E/O	L'intervento di riqualificazione comporta la realizzazione di verde pubblico, spazi ad
------------------	--

ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO	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.						
DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI	L'intervento ricade in area soggetta a tutela paesaggistica dichiarata di notevole interesse pubblico con D.M. 20.01.1965 e rientra per la quasi totalità nelle parti individuate del P.T. / Piano Paesaggistico Regionale come "aree gravemente compromesse o degradate" ai fini paesaggistici. L'area è altresì in parte compresa nella fascia adiacente il fiume Greve, soggetta a tutela paesaggistica per legge. Nell'area di cui trattasi si applicano pertanto le disposizioni di cui agli art. 3, 6 e 7 della "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico.						
INVARIANTI STRUTTURALI	Ricadono nell'area di riqualificazione 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 perfluviati (art. 66) - aree sensibili (art. 67) - ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 73)						
DISCIPLINE SPECIALI	L'area di riqualificazione di cui trattasi non è soggetta alle discipline speciali di cui al Titolo V delle norme del Regolamento Urbanistico.						
CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	Nell'area di riqualificazione di cui trattasi sono compresi edifici di Classe 6, 8, 9, 10 e 13, ed alcuni volumi secondari (VS), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.						
PERICOLOSIITA'	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="560 488 608 629">geologica</td> <td data-bbox="560 629 608 770">idraulica</td> <td data-bbox="560 770 608 1039">sismica</td> </tr> <tr> <td data-bbox="512 488 560 629">G.1</td> <td data-bbox="512 629 560 770">1,3</td> <td data-bbox="512 770 560 1039">S.3</td> </tr> </table>	geologica	idraulica	sismica	G.1	1,3	S.3
geologica	idraulica	sismica					
G.1	1,3	S.3					
FATTIBILITA'	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. n° 161 del 16.12.2003. Si rinvia altresì alle indagini geologiche di supporto alla variante relativa alla ripermutazione del P.A. 10 - Via Mazzini / P.zza Matteotti / Via Dante / Via del Molin Nuovo, approvata con Deliberazione C.C. n° 154 del 10.09.2002.						
PRESCRIZIONI E MITIGAZIONI AMBIENTALI	Per la valutazione ambientale dell'intervento in termini complessivi e per il monitoraggio degli effetti si rinvia all'elaborato denominato Rapporto Ambientale allegato alla Deliberazione di approvazione del presente Regolamento Urbanistico. L'elaborazione del Piano di Recupero - nonché di sue eventuali varianti sostanziali - è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. a), e), f), h), i), j), nonché all'art. 46.						
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano di Recupero di iniziativa privata						

ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE	Consiglio Comunale
NOTE	Previsione contenuta nel P.R.G.C. 1991, parzialmente integrata e riconfigurata con la variante relativa alla ripermutazione 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 Deliberazione C.C. n° 161 del 16.12.2003. Convenzione urbanistica riferita alle U.M.I. n° 1 e n° 3 stipulata in data 19.03.2004. Permesso di costruire n° 59/2006 rilasciato in data 28.07.2006.

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO	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: - viabilità di penetrazione ad uso pubblico: aree per sedi stradali e spazi pubblici ad esse accessori (art. 90); - verde pubblico, spazi ad uso pubblico e parcheggi pubblici: aree ad edificazione speciale per standard "esistenti" (art. 98); - aree di sedime degli edifici ad uso privato: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125); - 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; - nuovi edifici non residenziali (eventuali): Classe 9 o Classe 12, secondo la tipologia del singolo edificio. Su di essi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di cui all'art. 114 o all'art. 117, a condizione che non comportino incrementi di volume (V); - volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121. Alle unità minime di intervento (U.M.I.) che non avessero trovato realizzazione nell'arco temporale di validità del vigente Piano di Recupero si applica la seguente disciplina: - aree di sedime degli edifici ad uso privato: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125); - 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. - volumi secondari (VS) (eventuali): si applicano le disposizioni di cui all'art. 121.
--	---