

**AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 05e**  
**AREA STABILIMENTO 'BANCİ'**  
 Via Amilcare Ponchielli, Via Pantin, Via B. Cristofori  
**RIQUALIFICAZIONE DI INSEDIAMENTO PRODUTTIVO**  
**CON INTEGRAZIONE DI FUNZIONI**

**SCHEDA OGGETTO DI PROPOSTA**

attività produttive/terziarie/commerciali:  
**mq 1.400 Sul**

**DESCRIZIONE** Lotto a destinazione produttiva con accesso da Via Ponchielli, ricadente in un intorno urbano caratterizzato dalla compresenza di tessuti residenziali e di attività artigianali o industriali. L'area comprende lo stabilimento produttivo originario, edificato negli anni '60 del XX secolo, ed alcuni volumi accessori costruiti negli anni successivi.

**FINALITÀ** L'intervento persegue le seguenti finalità:

- rafforzamento del tessuto economico locale mediante sostegno alla produzione qualificata e ai livelli occupazionali;
- integrazione e riorganizzazione funzionale del complesso produttivo mediante interventi di buon livello qualitativo sotto il profilo architettonico e prestazionale ed eventuali integrazione di funzioni;
- qualificazione del contesto urbano mediante caratterizzazione dell'edificato, in particolare delle parti prospettanti sulla Via Ponchielli.

**SUPERFICIE FONDIARIA** Sf = mq 8.800 circa

**DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

Il dimensionamento dell'intervento, attuabile mediante demolizione e ricostruzione (parziale o totale) ed ampliamento del complesso edilizio esistente, è determinato come segue:

- volume (V) massimo ammissibile pari al volume (V) legittimo esistente alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico. In aggiunta a tale volume (V) il Progetto Unitario può altresì prevedere interventi di nuova edificazione e/o incrementi volumetrici per ulteriori mq 1.400 di superficie utile lorda (Sul);
- rapporto di copertura (Rc): max 50%
- altezza massima (Hmax): ml 13,00. E' consentita una maggiore altezza per attrezzature tecnologiche e impianti speciali

Ove non direttamente desumibile dai titoli abilitativi, il volume (V) legittimo esistente alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico è determinato mediante perizia giurata.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- attività industriali, attività artigianali (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo)
- laboratori e attività di ricerca (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo)
- attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo)
- attività private di servizio in genere, come definite dall'art. 7 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico
- attività commerciale per un massimo del 30% della superficie utile lorda (Sul) ammissibile

E' altresì ammessa la realizzazione di locali per portierato e sorveglianza non costituenti unità immobiliari autonome.

La superficie utile lorda (Sul) eventualmente destinata ad attività direzionali e terziarie, attività private di servizio e/o commerciale - da collocarsi preferenzialmente lungo la Via Ponchielli - non può superare il 30% della superficie utile lorda (Sul) complessiva presente all'interno dell'area di riqualificazione ad intervento realizzato.

**DISPOSIZIONI GENERALI**

L'intervento è subordinato alla previa approvazione Progetto unitario e convenzione o in alternativa di un Permesso a Costruire ed alla sottoscrizione di un atto d'obbligo. Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione parziale o totale e/o di ampliamento volumetrico, nel rispetto delle disposizioni contenute nella presente scheda.

L'intervento nel suo complesso contribuisce alla caratterizzazione e alla riqualificazione del tessuto edificato esistente. La progettazione del nuovo fronte urbano su Via Ponchielli deve contribuire a caratterizzare qualitativamente il contesto urbano di riferimento. A tal fine il Permesso a costruire è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista planoaltimetrico (anche in rapporto con gli interventi previsti dallo Schema Direttore approvato con Deliberazione C.C. n° 143 del 17.12.2009) e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste.

I nuovi edifici sono progettati e realizzati tenendo conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

**DOTAZIONI DI PARCHEGGIO AD USO PRIVATO**

Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13.

**OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO**

La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico nonché, ove necessario, alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle relative aree:

- dismissione e bonifica del collettore fognario esistente sull'area, previa verifica della funzionalità dello stesso e con eventuale collettamento privato dei reflui;
- eventuali ulteriori interventi di interesse pubblico da realizzarsi nelle adiacenze dell'area di riqualificazione, definiti in accordo con l'Amm./ne Comunale.

La progettazione e realizzazione delle opere di cui sopra è subordinata al nulla-osta delle competenti strutture tecniche comunali ed al recepimento delle indicazioni progettuali dalle stesse formulate.

**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.

La realizzazione dell'intervento è soggetta al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. a), c) (in considerazione della presenza di insediamenti residenziali nelle immediate vicinanze), e) (la verifica del bilancio idrico è da effettuarsi solo in caso di prelievi stimati > 10.000 mc/anno), h), i), j), k), nonché all'art. 46.

**CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

Nell'area di riqualificazione di cui trattasi sono compresi il complesso produttivo esistente (Classe 13) ed alcune consistenze accessorie (VS), come evidenziato nell'estratto degli elaborati cartografici di livello C riportato nella presente scheda.

**MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

Intervento di iniziativa privata soggetto Progetto Unitario e convenzione o in alternativa a Permesso a Costruire e stipula di atto d'obbligo per eventuali lavori pubblici.

**ORGANO COMPETENTE PER L'APPROVAZIONE**

Consiglio Comunale



SKYLINE VIA CRISTOFORI

**AREA BANCÌ**  
VIA AMILCARE PONCHIELLI, SCANDICCI (FI)  
PROGETTO DI AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE  
DELL'INTERO COMPENDIO ARTIGIANALE



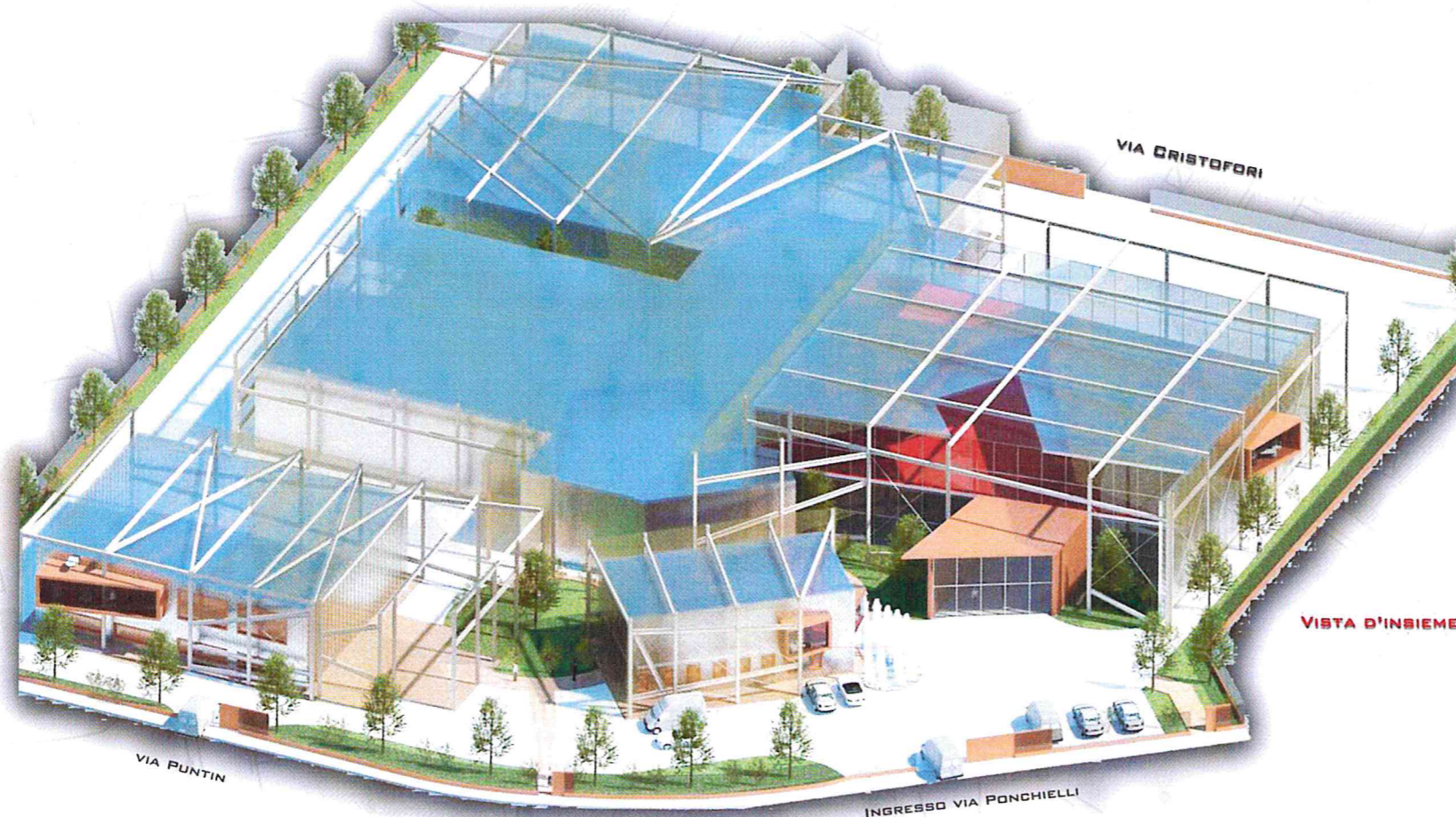
INGRESSO VIA PONCHIELLI



INGRESSO VIA CRISTOFORI



PARTICOLARE DELLE STRUTTURE



VISTA D'INSIEME



SKYLINE VIA PONCHIELLI

STUDIO  
ARCH.

