

Studio
Arch. I
Via Att
59100

Spett. le **Comune di Scandicci**

Piazzale della Resistenza, 1
50018 Scandicci (FI)

Oggetto: Istanza per il Mantenimento e aggiornamento scheda RQ05e del vigente Ru

Premesso

- L'area oggetto d'istanza è l'**AREA STABILIMENTO BANCİ** avente accesso al lotto sia da Via Ponchielli che da Via Bartolomeo Cristofori è stata realizzata per ospitare l'azienda **Banci** che è identificata come la firma italiana che riesce a realizzare i sogni più esclusivi e prestigiosi dell'illuminazione residenziale decorativa classica e contemporanea, proponendosi con prodotti a catalogo e con prodotti altamente custom per il mercato contract. Ulteriori complementi di arredo si sono aggiunti al core business "illuminazione". Tutto iniziò nel 1899 grazie a **Giuseppe** **Banci** che fondò nel centro storico di Firenze la sua attività di artigiano per il restauro di lampadari in ferro, cristallo e vetro... Oggi, dopo 118 anni di successi in tutto il mondo, quel laboratorio artigiano fonda ancora la propria filosofia aziendale sulla riconosciuta ed elevata qualità italiana della modellistica e della lavorazione.
- che la proprietà immobiliare oggetto della presente è composta da un fabbricato produttivo (SUL mq. 5700 circa e Sf 8.800mq circa) ad oggi in attività ed in sviluppo aziendale. Il fabbricato è distinto al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 11 particella **11/1**,
- che è inserita nel vigente R.U. come area AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ 05e - AREA STABILIMENTO 'BANCİ' - RIQUALIFICAZIONE DI INSEDIAMENTO PRODUTTIVO CON INTEGRAZIONE DI FUNZIONI

Con la presente, visto la desinazione prescritta dal R.U., si propone mantenere ed aggiornare la scheda con la possibilità di:

- svolgere attività commerciale per un massimo del 30% della superficie utile lorda (Sul) ammissibili;
- di poter attuare l'intervento con un permesso a costruire con atto d'obbligo per le eventuali opere pubbliche da eseguire (vedi sceda allegata);
- Mantenere la possibilità di realizzare interventi di nuova edificazione e/o incrementi

volumetrici per ulteriori mq 1.400 di superficie utile lorda (Sul):

A conferma della richiesta si fa presente che sull'area artigianale oggetto d'istanza è in corso di elaborazione un progetto per l'ampliamento di 1400mq.

Il progetto intende porsi in modo corretto e integrato con l'ambiente circostante, prende spunto dai luoghi e prevede di realizzare, proprio in queste aree, i sistemi di messa in sicurezza idraulica, sfruttando gli spazi liberi presenti nell'area, salvaguardando la flora locale inserendo all'interno degli spazi verdi privati alberature formate da specie arboree autoctone tipiche dell'attività agricola storicizzata. All'interno dell'area edificabile, si realizzerà un nuovo edificio costruito in aderenza a quelli preesistenti e destinati interamente a laboratorio artigianale, magazzini, depositi ed uffici in stile architettonico minimalista costituito da un volume di acciaio e vetro oltre ad un richiamo in C.A. al fine di collegarsi alla struttura preesistente. L'architettura del nuovo corpo di fabbrica disposto su 2 piani fuori terra è progettato in antitesi all'esistente intende marcare le diversità storico culturali dei periodi in cui sono stati progettati senza però disprezzarne le origini tanté che nella fase successiva al progetto unitario l'intero compendio sarà ammodernato valorizzando le forme dell'edificio preesistente schermanone alcune parti con una struttura metallica esterna semitrasparente al fine di fare intravedere le forme sinuose delle coperture a volte e legando l'intero progetto come un'unica entità. Il progetto complessivo dell'area Banci si costituirà di volumi aventi medesime caratteristiche architettoniche mostrando volumi puri e disposti lungo le strade che cingono la proprietà valorizzando Via Ponchielli. La schermatura dei fabbricati oggetto di Progetto Unitario e quelli preesistenti che saranno oggetto di ammodernamento nella fase post convenzione sarà in rete stirata e grigliati, le lamiere stirate sono trasparenti e ombreggianti nello stesso tempo, contribuiscono al comfort e alla sostenibilità degli edifici, garantiscono le massime prestazioni di sicurezza e robustezza.

L'intervento di ampliamento proposto persegue il processo dell'antitesi con l'obiettivo di condurre dopo un attento studio dei volumi e delle preesistenze materiche a far dialogare fra loro architetture di epoche diverse, in questo caso il dialogo si sviluppa contrapponendo un edificio nuovo in acciaio e vetro, caratterizzato da un rivestimento esterno che ha la funzione di mitigare gli effetti del sole alla struttura in C.A. e mattoni caratterizzata da una copertura con porzioni a volta in C.A. gettate in opera. La natura e la luce dettano il percorso progettuale; l'ampliamento risulta da un lato ruotato ed aperto verso la luce, dall'altro chiuso e compatto dove si sviluppa un ampio patio pavimentato utilizzato come piazzale. I prospetti esistenti diventano quinte per le nuove strutture metalliche che rivestiranno gli immobili esistenti. L'intero progetto è giocato sull'incastro tra i volumi dove la luce funge da cerniera e crea effetti di luce proiettando a terra e sulle facciate continue e diverse forme.

Il progetto a l'obiettivo di costruire a "zero rifiuti" con la strategia del design for decostruction ossia una progettazione che previene la formazione di rifiuti mediante la decostruibilità dei componenti e le opzioni tecniche del riuso e del riciclo, il progetto deve determinare il livello di trasformabilità e decostruibilità dell'organismo edilizio, incidendo sulla qualità dei rifiuti che si produrranno nell'arco del suo ciclo di vita. In fase di progetto sarà dettagliato il più possibile le modalità di assemblaggio tra i componenti edilizi, per poter prevenire la produzione di rifiuti da demolizione a breve e a lungo termine. Il progetto quindi considera la durabilità dei componenti, la riciclabilità dei materiali e la loro riconoscibilità, che può garantire il recupero di

sostanze che, se non facilmente identificabili e classificabili, sarebbe difficile destinare a riuso e/o riciclo. Inoltre dovrà essere fatto un audit di predemolizione, classificando e stimando le tipologie e quantità di materiali presenti ed oggetto di demolizione. Durante la pianificazione della demolizione di porzione di fabbricato esistente al fine di raggiungere un buon grado di risparmio delle risorse naturali, riduzione dei rifiuti destinati in discarica ed edifici più sostenibili e a misura di uomo intende partecipare in fase esecutiva ad un progetto assimilabile al progetto Gy.eco (Gyproc eco-friendly) destinando i rifiuti a secco della demolizione a base di gesso che garantisce il recupero del 95% del materiale di scarto per la produzione di nuova materia prima equivalente. Recuperare gli scarti, significa ridurre i costi di smaltimento di un materiale trattato come rifiuto e contribuire ai **contenimenti dell'impatto provocato dalle discariche per rifiuti da costruzione.** Il progetto prevede inoltre sistemi il contenimento energetico e recupero acque meteoriche a fini della produzione dell'acqua per i servizi igienici e per l'irrigazione.

Il criterio progettuale essenziale è l'adattabilità dell'assetto distributivo, la compatibilità della struttura portante a potenziali diversi usi futuri, la separazione in base alla durata prevista per la vita utile dei diversi livelli costituenti le stratigrafie d'involucro e partizioni e l'accessibilità ai componenti per lo smontaggio.

Per ogni comunicazione in merito si indica di contattare lo Studio 

In allegato:

- Scheda RQ05e modificata
- Planimetria stato di fatto con individuazione catastale
- Ipotesi di progetto

Prato, li 10 dicembre 2017

F.to Arch. 


LINEA A.P.P.C. DI PRATO