

Scheda Piano Attuativo

SQ_PA_01a

<i>Superficie territoriale (st)</i>	<i>mq. 502</i>
<i>UTOE</i>	<i>UTOE 1, la Valle e i Versanti del Bisenzio</i>
<i>DM 1444/68</i>	<i>Zona territoriale omogenea B</i>
<i>Tipologia della trasformazione</i>	<i>Piano di recupero</i>

Obiettivi del progetto

- 1. Potenziare, ricucire e completare il tessuto urbano mediante la sostituzione di due edifici specialistici commerciali e artigianali**
- 2. Aumentare le dotazioni urbane e migliorare la viabilità**

Criteri progettuali

La trasformazione dell'area è finalizzata a rafforzare le località centrali e al fine di un rafforzamento complessivo del sistema urbano di San Quirico e di tutto fondovalle.

Il progetto di ristrutturazione urbanistica SQ_PA_01a/b, realizzabile a seguito dell'allontanamento delle attuali attività presenti – o comunque dismesse e in via di dismissione - ed il recupero delle aree, deve tendere all'adeguamento e al completamento del tessuto urbano, con la demolizione degli edifici esistenti e la ricostruzione di due nuovi edifici nei rispettivi lotti.

Il carattere dei nuovi edifici dovrà essere improntato alla massima semplicità e concepito in chiave moderna, con volumetrie compatte e linguaggio essenziale, con eventuali grandi aperture verso sud ed evitando ogni riferimento vernacolare.

L'intervento di ristrutturazione urbanistica dell'area COOP è mirato al miglioramento della viabilità di innesto di via la Lama sulla SP 325, oggi critica; una particolare cura dovrà essere posta alla definizione delle superfici scoperte di uso pubblico, attraverso un disegno che miri a conferire una nuova immagine, più consona alla centralità del contesto.

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con l'impiego di pavimentazioni semi-permeabili, al fine di consentire il massimo assorbimento delle acque da parte del suolo, mentre per le aree a verde devono essere impiegati specie arboree ed arbustive tipiche o storicizzate.

Il progetto dovrà prevedere anche la soluzione appropriata per la realizzazione dei muri di contenimento (per via della Lama e per il salto di quota nel terreno retrostante ai capannoni esistenti) e per il fronte laterale dell'edificio del lotto confinante, che risulterà più esposto a seguito delle demolizioni.

Elementi prescrittivi

Si prescrive che l'edificio sia addossato all'edificio esistente I fine di creare un fronte a sud per il tessuto lineare disposto lungo la SP 325.

Si dovrà comunque ricostruire un fronte quanto possibile integrato con il tessuto esistente, l'impostazione planimetrica dell'edificio dovrà tener conto degli edifici sui lotti confinanti e delle relative aree di pertinenza, anche per quanto riguarda la loro esposizione alla luce naturale.

Edificio di forma regolare e lineare, disposto in completa aderenza all'edificio esistente e disposizione del fronte principale a sud.

La superficie pavimentata del resede non potrà superare il 50% dell'intera superficie dello stesso.

Per le pavimentazioni delle aree di uso pubblico, escluso quelle destinate alla viabilità e di quelle riservate all'ingresso e all'uscita delle auto, non è consentito l'uso dell'asfalto.

Per ulteriori prescrizioni relative alle opere da realizzare si rimanda all'introduzione delle presenti schede e redazione della convenzione.

Dimensionamento

Indice territoriale - It = 0,3 (Aree edificate dei centri principali)

Indice per il recupero dei volumi esistenti da destinazione commerciale a residenziale = 0,6

- | | |
|---|--------------------|
| 1. St * It = Sul derivata dall'indice territoriale | 502 * 0,3 = 150 mq |
| 2. Sul derivata da recupero delle superfici commerciali esistenti | 450 * 0,6 = 270 mq |

TOTALE SUL 150 + 270 + 94 = 420* mq

* **Il calcolo della SUL è indicativo: dovrà essere dimostrata la legittimità degli edifici per la SUL da recuperare e l'effettiva dimensione della St di progetto.**

Destinazioni ammissibili:

- Residenziale 75 % della Sul, escluso al piano terra;
- Terziario commerciale e/o direzionale 25% della Sul, da prevedere a piano terra.

Si dovranno rispettare i seguenti parametri:

- Altezza massima: 13,50 m
- N° piani fuori terra: 3, con la possibilità di realizzare piani interrati o seminterrati per parcheggi pertinenziali e locali accessori.
- Tipologia dell'edificio: d'angolo

Modalità attuative

La presente scheda d'intervento deve intendersi come uno schema di indirizzo preferenziale, soggetta a possibilità di miglioramento in sede di procedura di approvazione dello specifico intervento.

L'intervento è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo, di cui alla Legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1. I contenuti del piano e della convenzione dovranno garantire la contestuale realizzazione delle opere pubbliche.