

Scheda Piano Attuativo**SQ_PA_02**

<i>Superficie territoriale (st)</i>	<i>mq. 1.989</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. Recupero e valorizzazione di un'area strategica per l'immagine urbana**
- 2. Rafforzamento della centralità urbana e simbolica di San Quirico**

Criteri progettuali

Il RU prevede il rafforzamento delle centralità con nuove funzioni del tratto urbano lungo il fiume, che da nord, partendo dalla piazza antistante Palazzo Bardi e la chiesa parrocchiale (già oggetto di recenti interventi di riqualificazione), arriva alla area CAP; per quest'area il RU prevede il trasferimento dell'autostazione e la valorizzazione complessiva del sito.

La sua posizione fra strada e fiume, da luogo all'opportunità di ricucire le parti di città, quella storica e quella più recente, attraverso il recupero dell'area per la creazione di un polo di servizi terziari, pubblici o privati, con funzioni commerciali a piano terra e direzionali ai piani superiori e nel contempo a realizzare una aggregazione di spazi urbani pubblici in modo da determinare un sistema di aree interconnesse tra loro.

Il nuovo edificio dovrà avere forme contemporanee, integrate nei materiali con il contesto paesaggistico e ambientale, con un impianto che asseconi la forma del lotto, in considerazione della presenza del fiume, della strada e del cimitero frontistante. Si dovranno valorizzare le attività commerciali previste, anche mediante l'uso di grandi superfici vetrate a piano terra, mentre si raccomanda la possibilità di prevedere i piani superiori in aggetto, così da formare spazi pedonali protetti intorno all'edificio (portici senza colonne). Particolare attenzione dovrà essere posta nel disegno delle facciate e delle testate dell'edificio, per la sua posizione isolata e di grande visibilità, così come per i materiali impiegati, che dovrebbero far riferimento ad elementi naturali.

Gli spazi pubblici pedonali devono essere pavimentati in modo da evidenziare il loro ruolo riservato ai pedoni ed prevedere aree idoneamente alberate. In particolare lastrici in pietra naturale o simili devono essere impiegati per lo spazio pubblico rivolto verso il fiume, per valorizzare la funzione di affaccio della "piazza" risultante. Qui dovrà essere valutata la possibilità di realizzare un percorso o una gradonata che dal piano strada raggiunga il fiume al fine di creare una maggiore relazione spaziale e fruitiva fra i due ambiti.

Una particolare cura deve essere posta nella progettazione di eventuali rampe o accessi carrabili per i parcheggi pertinenziali. Nelle aree pavimentate a parcheggio, possibilmente alberato, si suggerisce l'impiego di pavimentazioni semi permeabili al fine di consentire l'assorbimento delle acque. Per le aree verdi si devono essere impiegare specie arboree ed arbustive tipiche o storicizzate.

Elementi prescrittivi

Edificio disposto lungo l'asse nord-sud parallelo alla strada provinciale. Il progetto deve garantire l'allontanamento dell'edificio dalle fasce di rispetto fluviale ed allo stesso tempo la percorribilità pedonale dell'intero comparto.

Per le pavimentazioni delle aree di uso pubblico, escluso quelle destinate alla viabilità e di quelle riservate all'ingresso e all'uscita delle auto ed ai parcheggi, 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 direzionale a direzionale = 1

1. St * It = Sul derivata dall'indice territoriale	1.989 * 0,3 = 596 mq
2. Sul derivata da recupero delle superfici esistenti	353 * 1 = 353 mq
TOTALE SUL*	596 + 353 = circa
950* 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.**

La flessibilità delle destinazioni d'uso deve rispettare i seguenti limiti:

- Direzionale e Servizi pubblici o privati fino al 100%
- Commerciale fino ad un max. del 50%

Si dovranno rispettare i seguenti parametri:

- Altezza massima: 10,50 m
- N° max piani fuori terra: 3, con la possibilità di realizzare piani interrati o seminterrati per parcheggi pertinenziali e locali accessori.
- Tipologia dell'edificio: edificio specialistico a carattere terziario

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

