

**UTOE 2**

Tav. 7 - Disciplina del territorio Urbano

**ID 6** Loc. S.Donato in Fronzano – Via Achille Grandi





Scala 1:1.000

**PARAMETRI PRESCRITTIVI**

<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	2.280 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	460 mq
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare – Trifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

**ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI**

	Area accentrato edificato
	Verde privato (Vpr)

**ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI**




	Allineamento fronti
	Accessi carrabili e/o pedonali
	Corridoio visivo



Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopia Toscana) - Scala 1:2.000



Invariante III - Morfotipi Insediativi - PIT-PPR - Scala 1:2.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite intervento diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 42.1.1 delle presenti NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo e del margine urbano a sud-ovest della località San Donato in Fronzano.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 460 mq di SE, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare, bifamiliare, trifamiliare.

---

**PRESCRIZIONI PROGETTUALI** La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come **Area accentramento edificato**, il più possibile a ridosso del margine nord-est del comparto, al fine di compattare la nuova edificazione con il tessuto insediativo esistente e garantire un corretto disegno del margine urbano.

Dovranno essere tutelati i terrazzamenti e l'oliveta esistente presenti nell'area **Verde Privato** (Vpr), compensando le eventuali piantumazioni ridotte, al fine di garantire una corretta transizione tra il sistema insediativo e il territorio rurale valorizzandone così il ruolo di cerniera tra gli stessi.

L'eventuale riduzione delle colture di pregio dovrà essere compensata nelle aree limitrofe.

Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.

---

**INDICAZIONI PROGETTUALI** L'**allineamento** dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente parallelo a Via A. Grandi, costituendo così un medesimo disegno urbano con il tessuto insediativo esistente.

L'**accesso** carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalle viabilità esistenti.

Dovrà essere tutelato il **corridoio visivo** esistente mantenendo un opportuno varco inedificato per la tutela delle visuali verso la valle.

---

**MITIGAZIONI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI E DELLE RISORSE (VAS QV1d ALLEGATO RA)** L'eventuale riduzione delle colture di pregio dovrà essere compensata nelle aree limitrofe.

---

**PRESCRIZIONI PIT-PPR** Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

---