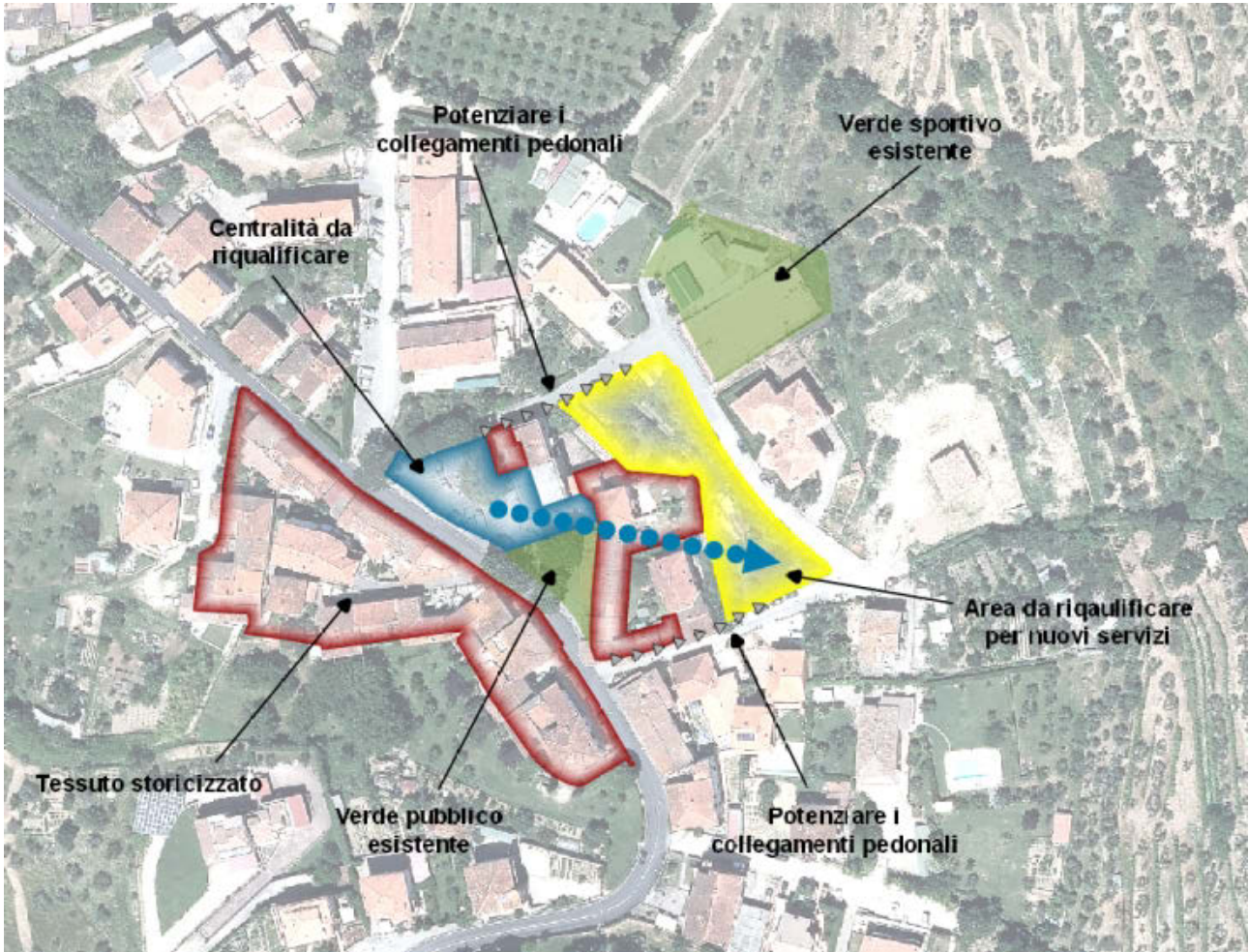


**STRATEGIA METAPROGETTUALE**



Ideogramma della strategia pubblica

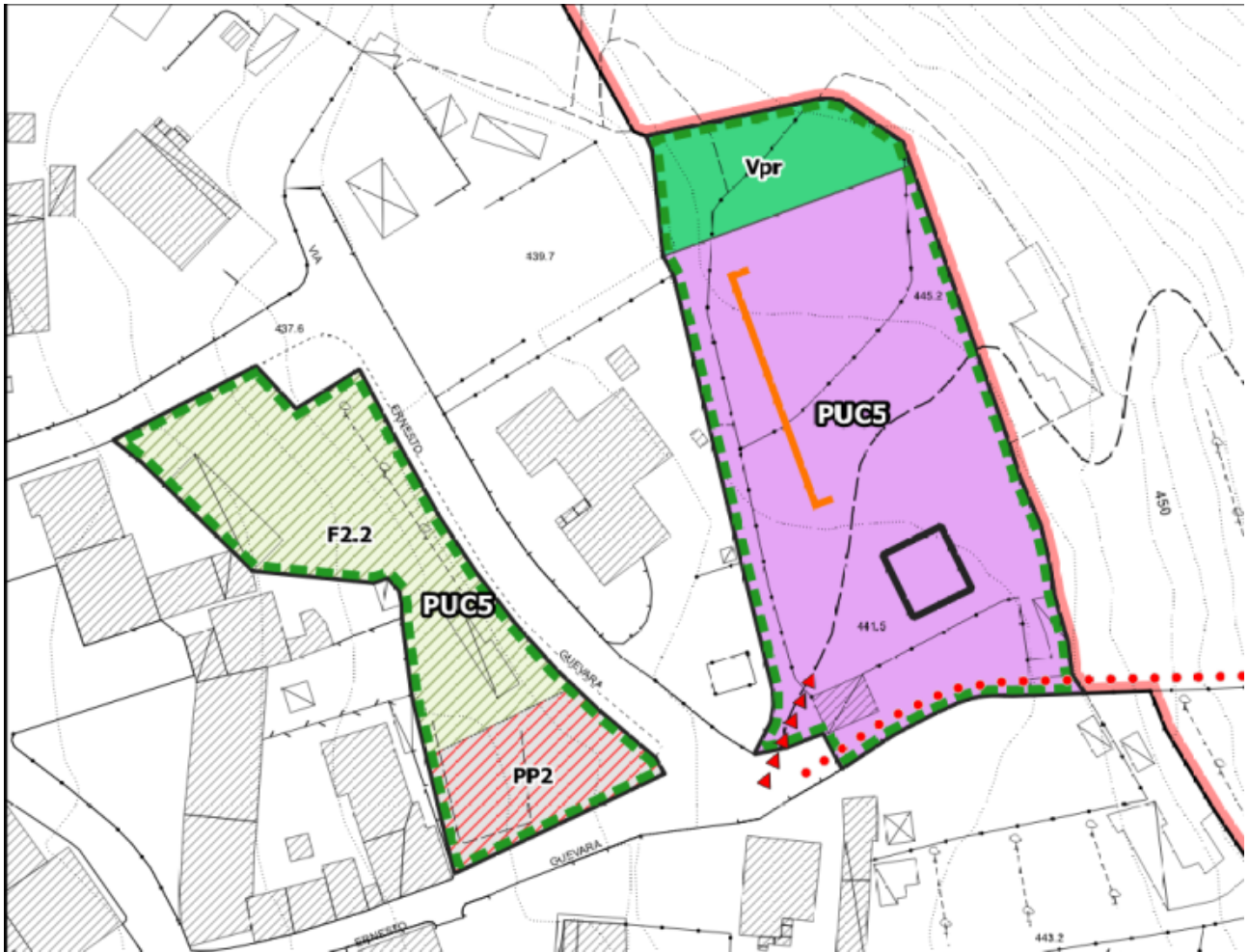
	Tessuto storicizzato		Area da riqualificare per nuovi servizi
	Verde pubblico o sportivo esistente		Centralità di riqualificare
	Percorso pedonale		Depotenziamento e trasferimento area a parcheggio

**OBIETTIVO STRATEGICO**

Al fine di riqualificare la piazza centrale della loc. San Donato in Fronzano e dotare l'area di opportuni spazi a parcheggio pubblico per le attività commerciali presenti, si ritiene necessario prevedere un ridisegno degli spazi pubblici, recuperando e riqualificando le aree retrostanti al tessuto storico.

In tal modo sarà possibile depotenziare il parcheggio esistente trasferendolo nelle aree retrostanti, così da ridisegnare la piazza centrale secondo un disegno organico congiunto con l'area a verde pubblico esistente (posta sulla viabilità principale) la quale costituisce l'attuale punto di aggregazione.

Il disegno organico dell'area consentirà quindi di ridisegnare il "quartiere storico" delimitato dalle viabilità pubbliche, attraverso la riqualificazione delle aree per nuovi spazi collettivi da collegarsi con opportuni percorsi pedonali.




Scala 1:1.000



**PARAMETRI PRESCRITTIVI**

<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	4.950 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	3.289 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	575 mq comprensiva della SE esistente
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	6,5 ML
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare - Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

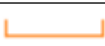

**OPERE PUBBLICHE**

 <b>PP2 – PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO</b>	400 mq (minimo)
 <b>F2.2 – VERDE PUBBLICO DI PROGETTO</b>	1.200 mq (minimo)

**ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI**

	Area accentrato edificato
	Verde privato (Vpr)

**ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI**

	Allineamento fronti
	Accessi carrabili e/o pedonali



●●●●● Percorso storico

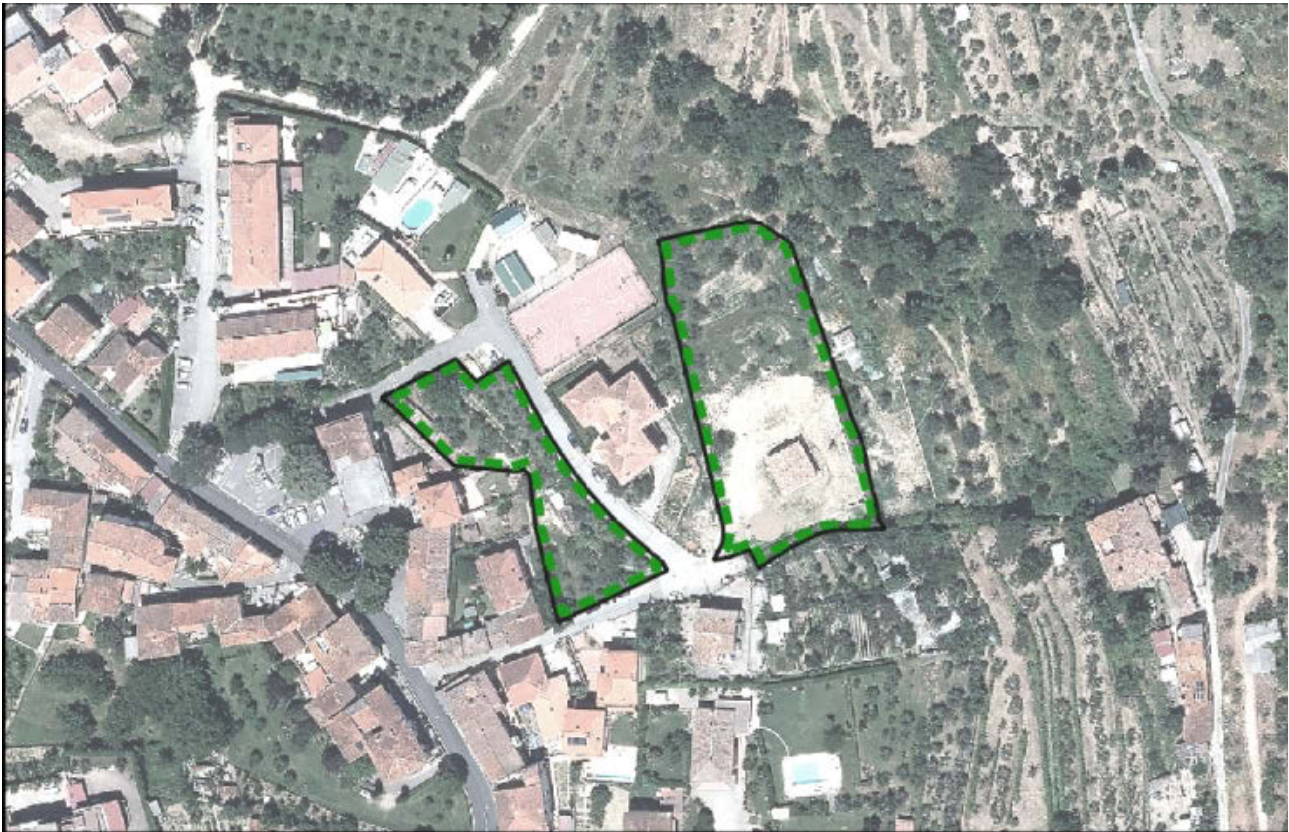
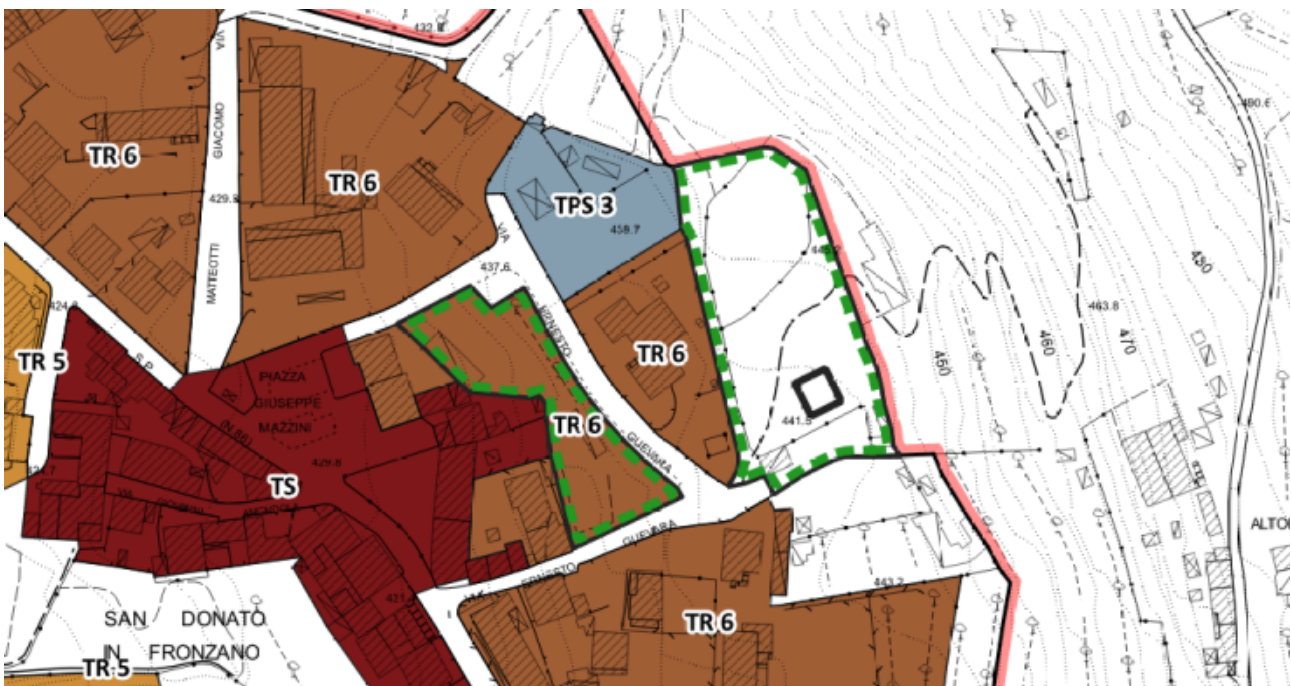


Foto aerea anno 2019 (fonte: Geoscopio Toscana) - Scala 1:2.000



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

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 42.1.2 delle presenti NTA.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla riqualificazione e ridisegno del margine urbano della località San Donato in Fronzano, perseguendo gli obiettivi strategici della "strategia pubblica" volti a ridisegnare la centralità della località.

L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 575 mq di SE comprensiva della SE esistente, IC 30% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml.. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.

---

**PRESCRIZIONI PROGETTUALI** La nuova edificazione dovrà essere prevista nella apposita area indicata come **Area accentrato edificato**, al fine di compattare il tessuto insediativo e limitare la dispersione insediativa.

Dovrà essere tutelato il margine sud dell'intervento riprogettando il "bordo costruito" con aree ed elementi verdi che qualificano l'inserimento paesaggistico dell'intervento e mitigano la transizione tra area urbana e territorio rurale, integrandosi con l'oliveta presente attorno al comparto.

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 in continuità con il tessuto insediativo esistente, riducendo l'occupazione di suolo o lo sfrangiamento del tessuto insediativo.

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

Dovrà essere tutelato il percorso storico presente al confine sud del comparto, mantenendolo inalterato.

---

**OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE** L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- 400 mq (minimo) di parcheggio pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla PP2, posta lungo Via Ernesto Guevara;
- 1.200 mq (minimo) di verde pubblico, nell'area appositamente identificata con la sigla F2.2, posta lungo Via Ernesto Guevara.

Per ogni area pubblica o opera pubblica di progetto è da ritenersi prescrittiva la posizione indicata dalla scheda norma, mentre è da ritenersi indicativa la relativa distribuzione la quale dovrà essere approfondita in fase di progetto.

La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato,

---

-----  
interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 13 e 42.1.2 delle NTA.  
-----

**MITIGAZIONI DELLE  
CRITICITA'  
AMBIENTALI E  
DELLE RISORSE  
(VAS QV1d  
ALLEGATO RA)**

Le aree a parcheggio (pubbliche e non) e gli spazi pubblici dovranno essere realizzati con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo.

**PRESCRIZIONI  
PIT-PPR**

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