

Comune di Crespina Lorenzana
Provincia di Pisa

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO DEL TERRITORIO DI CRESPINA

Arch. **Giovanni Parlanti**
Progettista

Dott.ssa **Elisabetta Norci**
Elaborazione VAS

Studio di Geologia GeoApp
Geol. **Claudio Nencini**
Studi geologici

H.S. Ingegneria srl
Ing. **Simone Pozzolini**
Studi idraulici

Pian. Jr. **Emanuele Bechelli**
Elaborazione grafica e Gis

P.E. Luca Melani
Responsabile Area 3 Pianificazione e assetto del Territorio

Geom. **Elisa Balestri**
Collaborazione Ufficio Tecnico

Ing. **Thomas D'Addona**
Sindaco

Geom. **Gianluca Catarzi**
Ass. Urbanistica

Norme Tecniche di Attuazione
(Modificata a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni e a
seguito del pronunciamento del Genio Civile)

Approvato con Delibera CC. nr. del

Maggio 2018

**PROPOSTA DI VARIANTE AL RU
COMUNE DI CRESPINA-LORENZANA
COMPARTO H - UTOE 2 GENAIA**

NTA VARIATE
(modifiche in blu)

Tecnico Proponente Variante
Ing. **Paolo Bozzi**

Proponente Variante
Dott. **Paolo Pandolfi**



ristrutturazione edilizia "D3" esclusivamente finalizzati all'adeguamento dell'immobile alla destinazione "residenziale o in alternativa turistica ricettiva o mista , servizi di prevalente interesse pubblico e privato, con l'esclusione di caserme, e di tutte le utilizzazioni incompatibili con il valore storico-architettonico dell'edificio".

con il rispetto delle seguenti disposizioni:

- soluzioni di facciata tipologicamente contestualizzate alla connotazione attuale dell'edificio in modo da mantenere i valori estetici ed architettonici delle facciate principali;

- nel caso di intervento residenziale numero non superiore a 6 unità con dimensioni superficie complessiva non inferiore a mq 60;

- mantenimento dell'organicità degli spazi esterni;

- accesso carrabile mantenimento e adeguamento alla normativa di cds;

Al termine dei lavori di adeguamento/mutamento di destinazione dell'edificio gli interventi ammissibili saranno quelli previsti dal comma 6 delle presenti norme.

Art.71 L'ambito dell'edificato di recente formazione

1. L'ambito dell'edificato di recente formazione, corrispondente alla zona territoriale omogenea B, si articola nelle seguenti categorie di unità di spazio:

a) Aree ad edificazione aperta ad assetto urbano connotato da un rapporto di congruenza tra manufatto e lotto , "B1": si tratta di ville, villette o palazzine di limitato o nullo interesse architettonico o ambientale, circondate su tre o quattro lati da spazi inedificati, sistemati a verde o a parcheggi privati. Il sistema edificio-lotto, costituisce un riferimento urbano definito e percepibile.

b) Aree ad edificazione aperta prive d'assetto urbano coerente e percepibile, "B2": sono aree edificate spesso in frangia allo sviluppo urbano, contraddistinte dalla carenza del disegno urbanistico e/o tipologico.

- c) Aree ad edificazione aperta ad assetto urbano discendente da un disegno unitario o comunque configurabile come un'unità di spazio, "B3": si tratta d'aree in cui la sistemazione unitaria è nettamente percepibile e distinguibile dagli altri sistemi d'edificazione, spesso il presupposto unitario evidenzia in se carenze d'integrazione con il sistema insediativo principale.
- d) Aree di completamento residenziale, "B4": sono le aree interne agli insediamenti urbani consolidati, organizzate in lotti liberi o parzialmente edificati, a cui il R.U. assegna capacità edificatoria.
- e) Aree sottoposte a concessione secondo il previgente S.U. : sono le aree sottoposte a trasformazioni urbanistiche-edilizie, in conformità al previgente strumento urbanistico. Per la disciplina specifica di dette aree si dovrà fare riferimento alle categorie di unità di spazio assegnatele sugli elaborati di R.U, in riferimento a quelle sopra descritte.
- f) Aree sottoposte a P.A. vigenti: sono le aree sottoposte a trasformazioni urbanistiche-edilizie, in conformità al previgente strumento urbanistico. Per la disciplina specifica di dette aree si dovrà fare riferimento alle categorie di unità di spazio assegnatele sugli elaborati di R.U in riferimento a quelle sopra descritte.
2. Sugli edifici compresi nella categoria delle Aree ad edificazione aperta ad assetto urbano connotato da un rapporto di congruenza tra manufatto e lotto "B1", fatto salvo quanto previsto dall'Allegato 2 alle presenti norme, sono ammesse in relazione agli articoli 27 le seguenti categorie di intervento:
A,A1,B,C,D1,D1a,D1b,D2,D3,E,F,H,I,L,M,M1,N,Tr6a,Tr7,Tr8,Tr10 e Tr11.
 Nel caso l'intervento **Tr6a** sia operato per sopraelevazione, non è ammessa superare l'Hmax di 8,6 m, data come somma di altezze utili, e comunque le altezze massime prescritte dalle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche e quanto stabilito dall'art.9 del D.M. 02/04/1968 n. 1444.
 In caso di intervento **Tr7** sono prescritti i seguenti parametri:
Rc max: 30 %, o quello esistente;
Altezza massima (Hmax) : 8,6 m, esclusi i volumi tecnici, e comunque non oltre quella prescritta dalle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche;

Distanza minima dai fabbricati: 10 m, o quella esistente e comunque l'altezza del fabbricato più alto, oppure in aderenza;

Distanza dai confini privati e dagli spazi pubblici: 5 m, e/o distanze diverse secondo i contenuti dell'art.35 delle presenti norme;

Distanza minima dalle strade: 7,5 m, e/o in conformità ai contenuti dell'art. 35 delle presenti norme ;

H max. recinzioni: 2,00 m, o quelle esistenti. Nel sistema di collina la realizzazione di nuove recinzioni è ammessa con l'uso di reti metalliche o lignee eventualmente integrate con essenza arbustive locali. L'altezza delle recinzioni ad eccezione di quelle verdi non deve superare 2,00 m ed essere obbligatoriamente composte da : m.1,20 di superficie opaca (chiusa) e la restante altezza di superficie trasparente (aperta). E' concesso l'utilizzo del calcestruzzo armato solo per le situazioni ove vi sia la necessità statica imprescindibile del contenimento e comunque deve essere previsto uno strato di rivestimento congruo con i materiali e le tradizioni locali.

Relativamente alle destinazioni d'uso, sono ammesse fermo restando le destinazioni esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme e compatibilmente con le vigenti norme in materia di acustica, in relazione al capo II° delle presenti norme, le seguenti utilizzazioni:

a) residenziale;

b) direzionale;

c) commerciale: Commercio al dettaglio in Esercizi di Vicinato, Commercio al dettaglio in Medie Strutture e Pubblici Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;

d) turistico-ricettivo;

e) servizi di prevalente interesse pubblico e privato, compatibili con la residenza.

Per ciò che attiene l'utilizzazione degli spazi scoperti pertinenziali, oltre ai parcheggi privati è ammessa l'attività di orticoltura e di giardinaggio comprensiva degli arredi da giardino, nel rispetto di quanto disposto all'art.30 delle presenti norme.

E' individuato con apposito simbolo grafico contraddistinto da numerazione progressiva sugli elaborati di R.U. (45*) l'edificio situato lungo la via Vittorio Veneto per il quale vista la particolare connotazione tipologica di facciata negli interventi edilizi è prescritto il mantenimento dei caratteri informativi

architettonici dell'edificio soprattutto per i prospetti lungo la Viabilità.

E' individuato con apposito simbolo grafico contraddistinto da ✨ 6 l'edificio situato lungo la via Vittorio Veneto loc. Cenaia per il quale è stato attribuito un incremento di SUL pari a 200 mq da utilizzare solo per la modifica di destinazione d'uso, da uffici a civile abitazione, di locali posti al piano secondo.

E' individuato con apposito simbolo grafico contraddistinto da ✨ 5 l'edificio situato lungo la via Il Colle loc. Crespina per il quale è stato attribuito un incremento di SUL pari a 80 mq da utilizzare ai fini del recupero dei locali sottotetto.

E' individuato con apposito simbolo grafico contraddistinto da ✨ 7 l'edificio situato lungo la via Vittorio Veneto loc. Cenaia per il quale è stato attribuito un incremento di SUL pari a 60 mq.

3. Sugli edifici compresi nella categoria delle Aree ad edificazione aperta prive d'assetto urbano coerente e percepibile, "B2", fatto salvo quanto previsto dall'Allegato 2 alle presenti norme, sono ammesse in relazione all' articolo 27 le seguenti categorie di intervento:

A,A1,B,C,D1,D1a,D1b,D2,D3,E,F,G,I,L,M,M1,N,Tr7,Tr8,Tr10 e Tr11.

In caso di intervento Tr7 sono prescritti i seguenti parametri:

Rc max: 30 %, o quello esistente;

Altezza massima (Hmax) : 8,6 m, esclusi i volumi tecnici, e comunque non oltre da quella prescritta dalle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche;

Distanza minima dai fabbricati: 10 m, o quella esistente e comunque l'altezza del fabbricato più alto, oppure in aderenza;

Distanza dai confini privati e dagli spazi pubblici: 5 m, e/o distanze diverse secondo i contenuti dell'art.35 delle presenti norme;

Distanza minima dalle strade: 7,5 m, e/o in conformità ai contenuti dell'art. 35 delle presenti norme ;

H max. recinzioni: 2,00 m o quelle esistenti. Nel sistema di collina la realizzazione di nuove recinzioni è ammessa con l'uso di reti metalliche o lignee eventualmente integrate con essenza arbustive locali. L'altezza delle recinzioni ad eccezione di quelle verdi non deve superare 2,00 m ed essere obbligatoriamente composte da : m.1,20 di superficie opaca (chiusa) e la restante

altezza di superficie trasparente (aperta). E' concesso l'utilizzo del calcestruzzo armato solo per le situazioni ove vi sia la necessità statica imprescindibile del contenimento e comunque deve essere previsto uno strato di rivestimento congruo con i materiali e le tradizioni locali.

Relativamente alle destinazioni d'uso, sono ammesse fermo restando le destinazioni esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme e compatibilmente con le vigenti norme in materia di emissioni e pressione sonora, in relazione all'art.44, le seguenti utilizzazioni:

- a) residenziale;
 - b) direzionale;
 - c) commerciale: Commercio al dettaglio in Esercizi di Vicinato, Commercio al dettaglio in Medie Strutture e Pubblici Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
 - d) turistico-ricettivo;
 - e) servizi di prevalente interesse pubblico e privato, compatibili con la residenza.
- Per ciò che attiene l'utilizzazione degli spazi scoperti pertinenziali, oltre ai parcheggi privati è ammessa l'attività di orticoltura e di giardinaggio comprensiva degli arredi da giardino, nel rispetto di quanto disposto all'art.30 delle presenti norme.

4. Sugli edifici compresi nella categoria delle Aree ad edificazione aperta ad assetto urbano discendente da un disegno unitario o comunque configurabile come un'unità di spazio, "B3"

fatto salvo quanto previsto dall'Allegato 2 alle presenti norme, sono ammesse in relazione all'articolo 27, le seguenti categorie di intervento:

A,A1,B,C,D1,D1a,D1b,D2,D3,E,F,G,I,L,M,M1,N,Tr7,Tr8,Tr10 e Tr11.

In caso di intervento **Tr7** sono prescritti i seguenti parametri:

Rc max: 30 %, o quello esistente;

Altezza massima (Hmax) : 8,6 m, esclusi i volumi tecnici, e comunque non oltre quella prescritta dalle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche;

Distanza minima dai fabbricati: 10 m, o quella esistente e comunque l'altezza del fabbricato più alto, oppure in aderenza;

Distanza dai confini privati e dagli spazi pubblici: 5 m, e/o distanze diverse secondo i contenuti dell'art.35 delle presenti norme;

Distanza minima dalle strade: 7,5 m, e/o in conformità ai contenuti dell'art. 35 delle presenti norme ;

H max. recinzioni: 2,00 m, o quelle esistenti. Nel sistema di collina la realizzazione di nuove recinzioni è ammessa con l'uso di reti metalliche o lignee eventualmente integrate con essenza arbustive locali. L'altezza delle recinzioni ad eccezione di quelle verdi non deve superare 2,00 m ed essere obbligatoriamente composte da : m.1,20 di superficie opaca (chiusa) e la restante altezza di superficie trasparente (aperta). E' concesso l'utilizzo del calcestruzzo armato solo per le situazioni ove vi sia la necessità statica imprescindibile del contenimento e comunque deve essere previsto uno strato di rivestimento congruo con i materiali e le tradizioni locali.

Relativamente alle destinazioni d'uso, sono ammesse fermo restando le destinazioni esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme e compatibilmente con le vigenti norme in materia di acustica, in relazione al Capo II delle presenti norme le seguenti utilizzazioni:

a) residenziale;

b) direzionale;

c) commerciale: Commercio al dettaglio in Esercizi di Vicinato, Commercio al dettaglio in Medie Strutture e Pubblici Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;

d) turistico-ricettivo;

e) servizi di prevalente interesse pubblico e privato, compatibili con la residenza.

Per ciò che attiene l'utilizzazione degli spazi scoperti pertinenziali, oltre ai parcheggi privati è ammessa l'attività di orticoltura e di giardinaggio comprensiva degli arredi da giardino, nel rispetto di quanto disposto all'art.30 delle presenti norme.

5. Sulle aree e sugli edifici esistenti compresi nella categoria delle Aree di completamento residenziale, "B4", sono ammesse in relazione all'articolo 27, le seguenti categorie di intervento: A, A1, B, C, D1, D1a, D1b, D2, D3, E, F, H, I, L, M, M1, N, Tr1, Tr7, Tr8, Tr10 e Tr11.

Sulle edificazioni ultimate con la trasformazione Tr1, sono ammesse le categorie di intervento di cui sopra ad eccezione della H.

6) La nuova edificazione, intervento Tr1 sulle Aree di completamento residenziale, "B4" è disciplinata nel modo seguente:

a) **Permessi di Costruire Convenzionati (o con atto d'obbligo):** individuazione comparti di intervento tramite l'allegato 1a ivi comprese le opere di urbanizzazione eventualmente da realizzare.

Tali zone sono disciplinate dai seguenti parametri nel rispetto dell'articoli 31 e 32 delle presenti norme:

-) parametri comuni :

Rc max: 30 %, o quello esistente;

Altezza massima (Hmax) : 8,6 m, esclusi i volumi tecnici, e comunque non oltre quella prescritta dalle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche;

Distanza minima dai fabbricati: 10 m, o quella esistente e comunque l'altezza del fabbricato più alto, oppure in aderenza;

Distanza dai confini privati e dagli spazi pubblici: 5 m, e/o distanze diverse secondo i contenuti dell'art.35 delle presenti norme;

Distanza minima dalle strade: 7,5 m, e/o in conformità ai contenuti dell'art. 35 delle presenti norme ;

H max. recinzioni: 2,00 m, o quelle esistenti. **Nel sistema di collina la realizzazione di nuove recinzioni è ammessa con l'uso di reti metalliche o lignee eventualmente integrate con essenza arbustive locali. L'altezza delle recinzioni ad eccezione di quelle verdi non deve superare 2,00 m ed essere obbligatoriamente composte da : m.1,20 di superficie opaca (chiusa) e la restante altezza di superficie trasparente (aperta). E' concesso l'utilizzo del calcestruzzo armato solo per le situazioni ove vi sia la necessità statica imprescindibile del contenimento e comunque deve essere previsto uno strato di rivestimento congruo con i materiali e le tradizioni locali.**

-) parametri specifici per singoli interventi/lotti la lettera di riferimento trova corrispondenza con i grafici di cui all'allegato 1a :

UTOE 2 CENAIA TAVOLA N : 6

| Lettera riferimento | Superficie fondiaria (Sf) | Indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) | Superfici e Utile lorda (Sul) | Abitanti equivalenti | Prescrizioni particolari |
|---------------------|---------------------------|--|-------------------------------|----------------------|--------------------------|
|---------------------|---------------------------|--|-------------------------------|----------------------|--------------------------|

| | | | | | |
|------------|----------------|--------------|---------------|--------------|---|
| A) | Mq.2220 | 0,126 | Mq.280 | 7,00 | nota 1) |
| A') | Mq.1533 | 0,055 | Mq.85 | 2,125 | nota 1a) |
| B) | Mq.1789 | 0,117 | Mq.210 | 5,25 | nota 2) |
| C) | Mq.5029 | 0,131 | Mq.660 | 16,50 | nota 3) |
| D) | Mq.2536 | 0,158 | Mq.400 | 10,00 | nota 4) nota 6) premialità |
| E) | Mq.2060 | 0,243 | Mq.500 | 12,50 | nota 5) nota 6) premialità |
| F) | Mq.1838 | 0,435 | Mq.800 | 20 | nota 7) |
| G) | Mq.1278 | 0,313 | Mq.400 | 10 | nota 8) |
| H) | Mq.2131 | 0,159 | Mq.340 | 8,50 | nota 9) |
| I) | Mq.2106 | 0,242 | Mq.510 | 12,75 | nota 10) |
| I') | Mq.4010 | 0,099 | Mq.400 | 10 | nota 10a) |
| L) | Mq.1518 | 0,158 | Mq.240 | 6,00 | nota 11) |
| L') | ... | ... | Mq.300 | ... | nota 14) |

UTOE 15 Crespina TAVOLA N : 6

| | | | | | |
|---------------------------|-----------------|--------------|---------------|--------------|-----------------|
| M)DA ELIMINARE | Mq.14468 | 0,065 | Mq.800 | 20,00 | nota 12) |
|---------------------------|-----------------|--------------|---------------|--------------|-----------------|

UTOE 12 SIBERIA TAVOLA N : 10

| | | | | | |
|-----------|----------------|--------------|---------------|--------------|-----------------|
| N) | Mq.2089 | 0,215 | Mq.450 | 11,25 | nota 13) |
|-----------|----------------|--------------|---------------|--------------|-----------------|

nota 1) prescrizioni: massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto da una a **quattro** unità immobiliari **distintamente dal comparto A'**, previa riqualificazione del

tratto di strada 12 - 38 , al 60%, con le modalità da concordare con l'amministrazione Comunale a scapito di oneri di urbanizzazione primaria . L'Amministrazione Comunale, a seguito di opportuna valutazione tecnica potrà con atto della Giunta Municipale stabilire la non necessità della realizzazione di tale adeguamento con conseguente versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e ricorso a richiesta di Permesso di Costruire diretto senza che ciò costituisca variante al presente atto di governo del territorio.

nota 1a) prescrizioni: massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto una unità immobiliare, previa riqualificazione del tratto di strada 12 - 38, al 40%, con le modalità da concordare con l'amministrazione Comunale a scapito di oneri di urbanizzazione primaria. L'Amministrazione Comunale, a seguito di opportuna valutazione tecnica potrà con atto della Giunta Municipale stabilire la non necessità della realizzazione di tale adeguamento con conseguente versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e ricorso a richiesta di Permesso di Costruire diretto senza che ciò costituisca variante al presente atto di governo del territorio.

nota 2) prescrizioni : massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto da una a due unità immobiliari, inclusione di strada a scapito di urbanizzazione primaria da tratto 12 a tratto 13;

nota 3) prescrizioni: massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto da una a sei unità immobiliari (unità minima pari a SUL 100 mq), con realizzazione di strada a scapito di urbanizzazione primaria da tratto 13 a tratto 14, nonché pista ciclopedonale da 13- 14 fino a ponte sull'Orcina previa approvazione di piani volumetrico da parte della Giunta Municipale comprensivo di schema di atto unilaterale d'obbligo e/o convenzione ai fini anche delle indicazioni circa la pista ciclabile che sugli elaborati di R.U. è indicativa ed il suo eventuale spostamento non rappresenta variante, al presente atto di Governo del territorio, sempre se prevista all'interno dell'UTOE;

nota 4) prescrizioni : massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto da una a sei unità immobiliari, realizzazione di strada a scapito di urbanizzazione primaria **facoltativo, da stabilire con l'Amministrazione nell'ambito**

convenzionale, da tratto 15 a tratto 16, nel caso in cui il titolo abilitativo con la conseguente assunzione di impegni con convenzione/Atto d'obbligo. sia in anticipo rispetto al Piano di Recupero n° 16,

nota 5) prescrizioni : massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto da una a cinque unità immobiliari con superficie utile lorda massima di 500 mq, con realizzazione di strada a scomputo di urbanizzazione primaria da tratto 13 a tratto 17, **facoltativo tratto 16-17 da stabilire con l'Amministrazione nell'ambito convenzionale**, nel caso in cui il titolo abilitativo con la conseguente assunzione di impegni con convenzione/Atto d'obbligo sia in anticipo rispetto al Piano di Recupero n° 16;

nota6) **PREMIALITA' Lotti D) - Piano di Recupero 16) ed E)** : convenzionamento dei lotti accorpati premio in aggiunta da una a tre unità immobiliari massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto con superficie utile lorda massima di 280 mq, permesso a costruire convenzionato previa approvazione di piani volumetrico da parte della Giunta Municipale comprensivo di schema di atto unilaterale d'obbligo e/o convenzione se e solo se finalizzato alla realizzazione della strada da tratto 13 a tratto 17 e da tratto 16 a tratto 17;

nota7) prescrizioni: massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto da una a otto unità immobiliari, con realizzazione a scomputo di urbanizzazione primaria di strada parcheggio e connessione pista ciclopedonale comparto I, **con P.A. da concordare con il Comune.**

nota8) prescrizioni : massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto da una a cinque unità immobiliari, con realizzazione di parcheggio e verde a scomputo di urbanizzazione primaria previa approvazione di piani volumetrico da parte della Giunta Municipale comprensivo di schema di atto unilaterale d'obbligo e/o convenzione, il verde e parcheggio sugli elaborati di R.U. sono indicativi ed il suo eventuale spostamento non rappresenta variante, **al presente atto di Governo del territorio**, sempre se prevista all'interno del comparto;

nota9) prescrizioni : massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto da una a quattro unità immobiliari , con realizzazione di parcheggio pubblico e di strada a scomputo di urbanizzazione primaria da tratto 32 a tratto 33 , nel caso in cui il titolo abilitativo con la conseguente assunzione di impegni con convenzione /Atto d'obbligo sia in anticipo rispetto al Piano di Recupero n° 16;

nota10) prescrizioni : massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto da una a sei unità immobiliari, con realizzazione di strada a scomputo di urbanizzazione primaria da tratto 34 a tratto 35 , e da tratto 35 a tratto 37;

nota10a) prescrizioni : massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto una unità immobiliare unifamiliare, con realizzazione di verde pubblico e percorso ciclo pedonale a scomputo di urbanizzazione;

nota11) prescrizioni : massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto da una a due unità immobiliari , con realizzazione di strada a scomputo di urbanizzazione primaria da tratto 35 a tratto 36;

nota12) DA ELIMINAREi : massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto da una a otto unità immobiliari, ai fini dell'ingresso al lotto obbligo di utilizzo unico anche con adeguamento di accesso esistente a comune con il lotto denominato 9* , l'area in adiacenza all'ingresso inoltre dovrà contenere gli spazi verdi e parcheggio comuni alla residenza.

Gli edifici dalla tipologia tipica del borgo rurale dovranno essere articolati in maniera arretrata rispetto al fronte stradale ed all'area a verde e parcheggio.

L'intervento deve inoltre prevedere il recupero ai fini pedonale e meccanizzato della strada indicata sul grafico di R.U. da via Le Prata fino a Via il Colle con la successiva cessione all'amministrazione Comunale.

nota13) prescrizioni : massimo due piani fuori terra oltre il sottotetto da una a

sei unità immobiliari, con tipologia unifamiliare o bifamiliare, realizzazione di massimo tre edifici aventi il lato minore parallelo all'asse stradale, in modo da lasciare la visuale sulla collina. Realizzazione verde e strada da allargare dal lato comparto N a scomputo di oneri di urbanizzazione primaria previa approvazione di piani volumetrico da parte della Giunta Municipale comprensivo di schema di atto unilaterale d'obbligo e/o convenzione.

Nota 14) SUL 300 mq, oltre esistente. Prescrizioni/indicazioni come da Scheda Norma Comparto H (modificato) UTOE 2 Cenaia.

- b) **Permessi di Costruire diretti** : modalità di intervento comuni a tutta l'UTOE nonché individuazione di lotti con il simbolo "n✳" ai quali sono associate prescrizioni .

Tali zone sono disciplinate dai seguenti parametri nel rispetto dell'articoli 31 e 32 delle presenti norme:

b1) UTOE 2 CENAIA TAVOLA N : 6

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) : 0,19

Rc max: 30 %, o quello esistente;

Altezza massima (Hmax) : 8,6 m, esclusi i volumi tecnici, e comunque non oltre quella prescritta dalle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche;

Distanza minima dai fabbricati: 10 m, o quella esistente e comunque l'altezza del fabbricato più alto, oppure in aderenza;

Distanza dai confini privati e dagli spazi pubblici: 5 m, e/o distanze diverse secondo i contenuti dell'art.35 delle presenti norme;

Distanza minima dalle strade: 7,5 m, e/o in conformità ai contenuti dell'art. 35 delle presenti norme ;

H max. recinzioni: 2,00 m, o quelle esistenti.

b2) UTOE 15 CRESPIA TAVOLA N : 7

-) parametri comuni alle UTOE 4B, 10,11,12,13,14 e 18:

Rc max: 30 %, o quello esistente;

Altezza massima (Hmax) : 7,0 m, (ad eccezione dell'UTOE 4B con Hmax. Pari a m.8,60) esclusi i volumi tecnici, e comunque non oltre quella prescritta dalle

