

Art. 65 Zone edificate prevalentemente residenziali

1. Sono le zone incluse all'interno del perimetro dei centri abitati in cui la residenza è prevalente rispetto alle altre funzioni ammesse.
 2. Gli interventi dovranno incentivare l'uso corretto del patrimonio esistente garantendo la permanenza delle funzioni residenziali integrate con le altre compatibili e migliorando le condizioni di vivibilità.
 3. Le zone urbane a prevalente funzione residenziale sono rappresentate nelle tavole di progetto del Regolamento Urbanistico in scala 1/2000.
 4. Le zone edificate prevalentemente residenziali sono classificate B ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 ed articolate in sottozona "B1 edificate" e nelle quali possono essere ammessi gli ampliamenti una tantum di cui al successivo comma, "B2 edificate di integrazione" sono le aree ancora libere nelle quali possono essere ammesse nuove edificazioni, "BL edificate per lottizzazioni da completare" nelle quali restano valide le previsioni convenzionate e gli edifici già costruiti sono considerati come esistenti senza possibilità di ampliamenti, ad eccezione di quelli autorizzati nella costruzione prima della approvazione del P.S. e conseguenti RU.
 5. Per gli edifici esistenti alla data di approvazione del RU in sottozona B1 sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia secondo le classi di intervento stabilite per ogni edificio. Per gli edifici di classe III, ove questo sia fisicamente possibile, oltre all'indice residuo derivante dalla volumetria esistente divisa per l'altezza virtuale corrispondente alle diverse destinazioni d'uso, sono consentiti interventi di ampliamento una tantum fino ad aumentarne la consistenza attuale di una quota non superiore al 20%, o ad essa superiore per consentire il raggiungimento di una superficie utile lorda complessiva non superiore a 150mq anche su due piani. Non è consentito realizzare ampliamenti che portino ad ottenere una superficie coperta superiore al 75% dell'area del lotto complessivamente interessato, né a peggiorare rapporti esistenti se già superiori e senza che ciò possa determinare aumento dell'altezza massima esistente. Non sono ammessi ampliamenti dei volumi accessori all'interno delle aree di pertinenza degli edifici principali. Fa eccezione a quanto sopra l'edificio ubicato in località Diacceto ex lottizzazione Crocellina individuato con apposito segno grafico (*) per il quale è consentito l'ampliamento una tantum in misura non superiore a mq.80 di SUL su un max di 2 piani fuori terra.
- Nell'area di San Francesco appositamente perimetrata e con sigla **Ri** è ammessa la ristrutturazione urbanistica con sopraelevazione tramite il recupero delle volumetrie esistenti:
- Nell'area di Palaie appositamente perimetrata e individuata con lettera "**C**" è possibile, tramite Piano di Recupero, prevedere interventi di ristrutturazione urbanistica con cambio di destinazione

d'uso in residenza e mantenimento di una superficie utile netta di almeno mq 100 al piano terreno nel rispetto delle prescrizioni e limitazioni di carattere geologico di cui alla scheda di fattibilità n° 31.

6. In alternativa a quanto previsto al comma precedente, sempre per edifici di classe III, sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti ed incremento degli stessi di una quota non superiore al 25% della consistenza attuale e della altezza massima esistente purché si migliorino le dotazioni degli standards attuali in maniera significativa, in particolare per verde e parcheggi pubblici.

7. Gli interventi di cui ai commi 5 e 6 del presente articolo sono ammessi solo dopo che siano stati conclusi tutti gli atti derivanti da precedenti impegni convenzionali, da previsioni di piani urbanistici, di concessioni o licenze edilizie, relativi alla cessione di aree per scopi pubblici, alla realizzazione di opere pubbliche o di altri impegni assunti al momento della realizzazione degli edifici.

8 Salvo quanto previsto in RU in Schede di Interventi negli Ambiti di trasformazione i PdR a fini abitativi di edifici esistenti alla data di approvazione del RU potranno usufruire di una maggiorazione aggiuntiva del 10% della volumetria esistente da trasformare in SUL secondo quanto disposto al comma 5 qualora le unità abitative realizzate siano non inferiori a sei e di esse 1/3 sia per convenzione destinato al mercato dell'affitto a canoni concordati con l'Amministrazione Comunale per un periodo non inferiore a 10 anni.

9. Sono ammessi i frazionamenti della consistenza attuale degli edifici nel limite delle unità che nello stato attuale sono identificabili come autonome censibili catastalmente e purché non si alterino i caratteri storici ed architettonici meritevoli di tutela per gli edifici degli Elenchi A e B e delle Classi I° e II. Non saranno ammessi in ogni caso per ogni organismo alloggi di superficie utile abitabile netta inferiore a mq. 42. Gli interventi sugli edifici di classe I che prevedono un incremento delle unità immobiliari dovranno essere sottoposti al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio che dovrà valutare l'ammissibilità del progetto in relazione ai valori storici documentali presenti e di cui il progetto ne richiede la trasformazione. Il progetto dovrà essere accompagnato dalla documentazione prevista al precedente art 14. In deroga a quanto sopra previsto l'immobile ubicato in Pelago capoluogo via vallombrosana, 37 loc. Fornace, rappresentato al catasto fabbricati nel foglio n° 26 da porzione della particella 36 può essere assoggettato a piano di Recupero redatto ai sensi dell'articolo 27 della legge 457/78 e dell'ex articolo 80 ora soppresso delle presenti N.T.A. che prevede intervento di sostituzione edilizia così come definito dall'articolo 78 comma 1 lettera H della L.R. 1/2005 con la ricostruzione massima del volume preesistente.

10. Sulle tavole di Azionamento in scala di 1/2000, nelle sottozone B2, sono indicati gli interventi di nuova costruzione residenziale, con diversa simbologia grafica. Gli interventi in sottozone B2 sono finalizzati al miglioramento della qualità e funzionalità urbana attraverso la contestuale realizzazione di interventi di interesse generale ricompresi in Ambito di intervento. Se nella zona sono esclusivamente indicati la SUL e il numero di piani ammissibili si potrà procedere con

intervento edilizio diretto. In presenza invece di perimetrazioni per interventi unitari, negli “Ambiti di Trasformazione e Schede allegate” si dovrà procedere secondo le indicazioni da queste fissate per ciascun intervento e relative alle opere di urbanizzazione necessarie, alla cessione delle aree pubbliche e ad altre condizioni particolari o speciali.

La realizzazione degli interventi previsti nella zona B2 di San Francesco con asterisco (SUL 450) nell'area sovrastante la casa di cura sono subordinati alla presentazione di un progetto unitario convenzionato e alla cessione dell'area adiacente la scuola media con sopra riportato asterisco. All'interno di detta zona il Progetto unitario dovrà prevedere aree per la sosta pubblica e privata nella misura minima secondo quanto previsto dalle norme vigenti e dalla presente disciplina; le aree per la sosta dovranno essere localizzate il più possibile vicine agli insediamenti esistenti.

La zona B2 appositamente perimetrata del Capoluogo lungo via di Diacceto (mq. 300). è sottoposta a progetto unitario convenzionato con realizzazione e cessione delle aree di verde pubblico e di sosta.

La zona B2 di Pelago Capoluogo lungo via Vallombrosana (mq 150,00) è eseguibile con intervento diretto (Permesso di Costruire) previa realizzazione di interventi di interesse generale finalizzati al miglioramento della qualità e funzionalità urbana della zona.

La zona B2 di Paterno lungo via di Campicuccioli (mq 400 di SUL per residenza e mq 100 per commercio) e quella sull'angolo di via Stradone (mq 300 di SUL per residenza e mq 200 per commercio) sono subordinate a progetto unitario convenzionato con monetizzazione delle aree per la sosta e per il verde a giudizio degli organi tecnici dell'Amministrazione.

Per le zone B2 localizzate rispettivamente a San Francesco in località Albereta fra la ferrovia e via I Maggio (SUL mq 450) e a Diacceto in prossimità di via Santoni (SUL mq.400) sono sottoposte a progetto unitario convenzionato con delle aree per la sosta pubblica e privata nella misura minima prevista dalle norme vigenti e dalla presente disciplina con monetizzazione delle aree a verde secondo le procedure stabilite dall'Amministrazione comunale.

11. Per gli ambiti perimetrati di cui al precedente comma sono stati elaborati in “Ambiti di Trasformazione”, schemi di intervento con funzione di piani guida, contenenti indicazioni preferenziali circa accessi, viabilità e posizione dei fabbricati, che dovranno essere rispettati in sede di progetto edilizio, a meno che non venga dimostrata con adeguate analisi la validità di soluzioni alternative. In tal caso sarà in ogni caso necessaria la predisposizione di progetto unitario convenzionato ai sensi delle presenti norme.

12. In ogni caso la nuova edificazione dovrà rispettare, oltre ai parametri indicati in “Schede di intervento” quelli più generali riportati in Regolamento edilizio relativi a distanze dai confini da pareti finestrate, i parametri relativi alla permeabilità dei suoli e ai vincoli eventualmente esistenti nella zona. Le indicazioni riportate negli “Ambiti di Trasformazione” e nelle schede allegate fissano criteri prestazionali e non indicano specifiche destinazioni d'uso delle aree. I progetti ed i piani attuativi, quando richiesti, dovranno quindi interessare tutta l'area inclusa nei perimetri.

13. Le prescrizioni di cui al presente articolo interessano sia gli interventi relativi alla residenza che quelli per le altre destinazioni presenti e compatibili.

14. La indicazione dei parametri dimensionali massimi ammessi mantiene la propria efficacia anche successivamente alla realizzazione degli edifici.

15. Ogni intervento di nuova costruzione è subordinato al reperimento di aree per parcheggio secondo le prescrizioni di legge **e comunque almeno due posti auto per ogni alloggio**, da vincolare nel tempo a questa specifica destinazione, oltre quelli di uso pubblico ai sensi delle norme vigenti che potranno essere monetizzati secondo le procedure previste dalla presente disciplina. Negli interventi di ristrutturazione, frazionamento o ampliamento degli edifici esistenti la dotazione di **almeno due** posti auto per ogni **alloggio unità immobiliare** dovrà essere garantita in tutti i casi in cui vi sia la possibilità di reperirli.

16. Per le aree libere ricomprese in sottozone BL resta in vigore la disciplina stabilita dalle delibere di approvazione e dalle convenzioni e modifiche eventualmente introdotte con successive delibere. Ove le delibere di modifica delle convenzioni, approvate successivamente alla data di adozione del Regolamento Urbanistico prevedano il cambio di destinazione degli edifici o di parti non realizzate, le modifiche stesse saranno ammissibili solo relativamente al mantenimento delle quote di volumetrie residenziali non realizzate purché:

- non venga superato il limite massimo ammesso in lottizzazione originaria per quella destinazione
- le modifiche siano ricomprese in un progetto unitario esteso al già realizzato
- vengano completate le urbanizzazioni con miglioramento generale della dotazione di standard per parcheggi e verde
- l'intervento sia sottoposto alla procedura prevista dalle norme vigenti per i piani attuativi

110.

Nelle aree di cui ai commi precedenti e salvo quanto previsto al comma 16 del presente articolo, è possibile se consentito dalle norme vigenti in materia il completamento e l'ampliamento degli edifici esistenti.

17. Nelle aree di cui al presente articolo è sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale.

Sono inoltre consentite destinazioni compatibili di tipo:

- artigianale, limitatamente ad unità di superficie non superiore a mq. 250, con esclusione delle attività inquinanti che trasmettano all'esterno fumi, calore, vibrazioni o rumori di intensità superiore a quelli fissati dal Piano del rumore vigente al momento, che comportino la presenza di materiali infiammabili o comunque pericolosi, che risultino moleste, anche per volume di traffico od occupazione di parcheggi pubblici;
- per commercio al minuto, limitatamente agli esercizi con superficie di vendita fino a mq. 250;
- turistiche e ricettive, fino ad un massimo di 15 posti-letto per ogni esercizio;

- direzionale e di servizio;
- sportive o ricreative e di ristorazione.

18. Nelle aree di cui al presente articolo possono essere ammesse destinazioni di pubblico spettacolo e di trattenimento (quali discoteche, sale da ballo, piani bar) a condizione che gli esercizi siano dotati di parcheggi pertinenziali propri e fermo restando quanto disposto dall'ex art. 61 ora 64 comma 7

19. Per la attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici si dovrà in ogni caso procedere alla assegnazione di una classe di fattibilità secondo le modalità contenute nel Supporto Geologico Tecnico di cui al punto 6 del comma 5 dell'articolo 1 delle presenti norme.

Pelago, 29.09.2016

IL RESPONSABILE
SERVIZIO ASSETTO DEL TERRITORIO
Geom. Alessandro Pratesi

Documento Informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi e per gli effetti della vigente normativa.