

- distributori di carburante e servizi commerciali, paracommerciali e di somministrazione annessi (limitatamente alle aree per la viabilità)
- sedi di associazioni di natura culturale, sociale, e simili

**Destinazioni non ammissibili**

- tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti A, B, C, D, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

**F: Destinazioni improprie**

Sono caratterizzati da destinazione impropria le aree e gli edifici, per i quali è in atto una destinazione d'uso diversa da quella esplicitamente ammessa dal piano (principale o compatibile) per l'ambito in cui sono inseriti; con il permanere della destinazione impropria, per tali edifici sono unicamente ammessi di cui al comma 4, lettere a), b), c), d), dell'art. 6, *Norme generali di edificabilità*, delle presenti norme; sono ammesse inoltre nuove costruzioni, sulla base degli indici propri dell'ambito, purchè con caratteristiche tipologiche facilmente riconvertibili agli usi principali e compatibili dell'ambito stesso, e purchè l'attività svolta non produca effetti non compatibili con il contesto residenziale circostante; alla cessazione dell'attività che determina la destinazione impropria la disciplina degli interventi ammessi è quella generale delle norme vevoli per l'ambito normativo.

La destinazione d'uso di riferimento degli immobili o dell'unità immobiliare è quella indicata nel permesso di costruire rilasciato o asseverata nella denuncia di inizio attività. In assenza o carenza di esplicitazione in tali atti, la destinazione è quella della classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento. In assenza della documentazione di cui sopra, verranno valutati altri documenti probanti la destinazione originaria di riferimento per gli interventi.

**ART. 8 – AMBITI NORMATIVI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

1. Il P.G.T. individua, nel tessuto edilizio residenziale consolidato, i seguenti tipi edilizio – urbanistici:
  - A gli edifici del centro storico**: le case e gli spazi aperti situati nel nucleo urbano di antica formazione (di matrice prevalentemente medievale) costituito da aggregati edilizi di diversa natura, articolati su strada e intorno a corti e giardini;
  - B gli edifici in linea**: gli edifici in linea della struttura insediativa originaria, intorno a cui si è successivamente aggregato il tessuto edilizio; si tratta di un tessuto caratterizzato da diverse tipologie edilizie, dove coesistono fronti continui prevalentemente a due piani fuori terra, cortili con bassi fabbricati adibiti ad usi artigianali e/o commerciali, case basse con orti e giardini affacciate lungo la trama strutturale del reticolo urbano;

**C gli edifici isolati:** gli edifici con giardino, orto o cortile, isolate su lotto, prevalentemente a due piani fuori terra;

**D gli edifici pluripiano** gli edifici plurifamiliari di diversa tipologia (a torre o in linea) e con diverso rapporto con lo spazio aperto (allineati su strada o isolati su lotto) con un numero di piani fuori terra superiore a tre;

2. Ai fini del dimensionamento degli interventi si applicheranno i seguenti criteri:
  - a. ogni tipologia o ambito è caratterizzato dall'indice di utilizzazione fondiaria limite (UfI) stabilito dal PGT sulla base dell'indice medio rilevato per la specifica tipologia su tutto il territorio comunale
  - b. la Superficie lorda di pavimento massima realizzabile (Slp), si calcola come esemplificato nella formula:  $Slp_{max} = Sf \times UfI - Slp_{esistente}$
  - c. Ai fini dell'applicazione delle norme relative al calcolo degli ampliamenti ammessi in riferimento all'indice limite si precisa che:
    - la consistenza della Slp esistente, se realizzata in data successiva alla approvazione della legge 1150/1942 deve essere conforme ai titoli autorizzativi;
    - è consentito l'incremento (risultante dal calcolo) di tutta la Slp sull'area considerata indipendentemente dal numero delle unità immobiliari o corpi di fabbrica esistenti;
    - l'area minima da considerare è quella risultante dall'insieme delle particelle catastali accorpate od adiacenti facenti capo ad ogni singola ditta secondo l'assetto delle proprietà in essere al momento della adozione del progetto preliminare;
    - frazionamenti successivi a tale data dovranno prevedere un corredo di area, per ogni fabbricato o gruppo di fabbricati, tale da conservare, su ogni singola particella derivante dal frazionamento, l'indice limite o comunque non superiore a quello esistente.

## **ART. 9 – AMBITO NORMATIVO: GLI EDIFICI DEL CENTRO STORICO**

1. Il Centro Storico è, per il suo valore di memoria urbanistica e architettonica e per la presenza di unità morfologiche conformative dello spazio urbano, parte rilevante del paesaggio urbano.
2. Il PGT individua il perimetro del Centro Storico e, all'interno di esso, con riguardo anche alle zone limitrofe
  - 1- gli edifici del centro storico di maggior pregio
  - 2- gli edifici del centro storico di minor pregio
  - 3- le aree di pregio ambientale