



COMUNE DI BREMBILLA
PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 21 DEL 11 LUGLIO 2009

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
DISPOSIZIONI COMUNI

TESTO DEFINITIVO

MODIFICATO A SEGUITO ESAME OSSERVAZIONI

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

IL SEGRETARIO COMUNALE

IL SINDACO

IL PROGETTISTA

Dott. Arch. Maurizio Torriani
Piazza Pontida 14 – Bergamo
telefono 035 223719

Indice

TITOLO 1° - DISPOSIZIONI COMUNI

- Articolo 1 - Strumenti e finalità del Piano di Governo del Territorio**
- Articolo 2 – Campo di applicazione**
- Articolo 3 – Unità di misura, indici urbanistici ed edilizi: definizioni**
 - 3,1. - la superficie territoriale (St)**
 - 3.2. - la superficie fondiaria (Sf)**
 - 3.3. - la superficie coperta (Sc)**
 - 3.4. - la superficie lorda di pavimento (Slp)**
 - 3.5. - il volume (V)**
 - 3.6. - l'altezza dell'edificio (H)**
 - 3.7. - l'indice di fabbricabilità territoriale**
 - 3.8. - l'indice di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria**
 - 3,9. - il rapporto di copertura (Rc)**
 - 3.10. - edifici esistenti**
- Articolo 4 – Interventi edilizi e modalità di intervento**
- Articolo 5 – Area di pertinenza**
- Articolo 6 – Distanze**
 - 6.1. – Distanza minima tra fabbricati**
 - 6.2. – Distanza minima dalle strade**
 - 6.3. – Distanza minima dai confini**
- Articolo 7 – Vocazioni funzionali e destinazioni escluse**
 - 7.1. – Destinazioni principali e destinazioni escluse**
 - 7.2. - Classificazione delle destinazioni d'uso**
 - 7.2.1. – Attività agricola**
 - 7.2.2. – Residenza**
 - 7.2.3. – Attività produttive del settore secondario**
 - 7.2.4. – Attività produttive del settore terziario e commerciale**
- Articolo 8 – Fasce di rispetto**
- Articolo 9 – Fattibilità geologica, qualità del suolo e tutela ambientale**
- Articolo 10 – Uso temporaneo di edifici e di aree. Insediamento di cantieri edili. Attività commerciali e di servizio su aree pubbliche**
- Articolo 11 – Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il Piano di Governo del Territorio**

Articolo 1 – Strumenti e finalità del Piano di Governo di Governo del Territorio

1. Il Piano di Governo del Territorio comunale (PGT) è costituito da tre strumenti principali: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi, il Piano delle Regole. Sono altresì strumenti della pianificazione comunale i Piani Attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.
2. L'azione di governo del territorio deve intendersi come una coerente e coordinata attuazione delle indicazioni e delle prescrizioni contenute in detti strumenti, ancorché essi abbiano termini di validità differenti. Tale coerente e coordinata attuazione ha lo scopo di garantire uno sviluppo socio-economico equilibrato ed un uso urbanistico sostenibile delle diverse parti del territorio, affinché le previsioni di trasformazione non abbiano conseguenze negative sulla qualità degli insediamenti esistenti e/o previsti, in termini di traffico, rumore, flessibilità, salubrità dell'aria e qualità dell'ambiente e sicurezza idrogeologica.
3. Ove uno degli strumenti sopra elencati risulti decaduto per superamento dei termini di validità, le sue previsioni conservano un valore indicativo di riferimento, fino alla approvazione di un nuovo strumento.
4. Il Piano Territoriale Regionale e il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale hanno efficacia di orientamento ed indirizzo, fatte salve le previsioni aventi efficacia prevalente e vincolante.
5. Sono strumenti sussidiari i piani e gli studi settoriali predisposti per la definizione dei contenuti del Piano: quanto in tali studi risulta definito, s'intende recepito, sia come vincolo che come indirizzo e/o prescrizione, negli strumenti del Piano; essi comunque conservano un valore prevalente per quanto riguarda gli elementi eventualmente non rappresentati nelle tavole del PGT, ma compresi, con valore prescrittivi, nel PTCP della Provincia, e valore di riferimento indicativo nel caso in cui da detti studi sia necessario assumere informazioni o indicazioni per una corretta interpretazione degli strumenti di governo comunali.

Articolo 2 - Campo di applicazione.-

1. Le disposizioni di cui ai successivi articoli sono contenute nella presente raccolta in quanto comuni a tutti gli atti del PGT: la loro unica formulazione ne garantisce l'interpretazione e l'applicazione uniformi. Le disposizioni stesse non hanno termini di validità e possono essere sempre modificate tenendo conto anche degli effetti delle eventuali modifiche su ciascuno degli atti del PGT.

Articolo 3 - Unità di misura, indici urbanistici ed edilizi: definizioni.-

- Le unità di misura e gli indici urbanistici ed edilizi utilizzati dagli atti del PGT sono definiti come segue.

3.1.- La **superficie territoriale (St)** è la superficie dell'area dell'intero ambito disciplinato dal piano attuativo o dall'atto di programmazione negoziata con valenza territoriale, ambito che comprende le aree fondiaria e quelle necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di ogni altra struttura pubblica o di interesse pubblico o generale.

3.2.- La **superficie fondiaria (Sf)** è la superficie dell'area di pertinenza del fabbricato destinata all'edificazione secondo gli atti del PGT e secondo gli eventuali piani attuativi o gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale. L'area di pertinenza può essere costituita esclusivamente da superfici contigue, prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità; è però consentito includere nell'area di pertinenza anche aree soggette a servitù (di passo, di elettrodotto).

3.3.- La **Superficie coperta (Sc)** e la superficie dell'area risultante dalla proiezione su di un piano orizzontale del perimetro esterno degli edifici e dei fabbricati, compresi eventuali volumi o vani tecnici aggettanti, con esclusione delle parti edificate completamente in interrate, qualora debordanti dal fabbricato sovrastante.

Nelle Zone residenziali sono esclusi dal calcolo della superficie coperta gronde, cornicioni, balconi, pensiline e sporti, anche se collegati con il suolo o fra loro, purché risultino aperti su almeno due lati consecutivi e l'oggetto degli stessi risulti non superiore a ml.2,00;. diversamente, gli stessi verranno conteggiati integralmente

Qualora tali sporti siano a sbalzo su proprietà privata e non collegati con il suolo o fra loro, la sporgenza degli stessi non potrà essere superiore a 1/3 della distanza del fabbricato dal confine, e, comunque, gli sporti dovranno osservare una distanza dal confine di proprietà non inferiore a ml.3,00. Se invece gli stessi sporti risultassero collegati verticalmente con il suolo o tra loro, dovranno distare dal confine non meno di ml.5,00.

Nelle zone a destinazione produttiva sono esclusi dal calcolo della superficie coperta pensiline a sbalzo di qualunque dimensione, sistemi di carro-ponte scoperti, piani di carico nonché gli impianti di trattamento degli scarichi liquidi e gassosi ed eventuali impianti di produzione energetica alternativa

3.4.- La **superficie lorda di pavimento (Slp)** misura in metri quadrati la somma di tutte le superfici pavimentate (misurate su tutti i piani) che fanno parte dell'edificio, comprese quelle di cavedi, chiostrine, bow windows, vani scala, ascensori, locali seminterrati e interrati abitabili e/o agibili, soppalchi, sottotetti abitabili, oltre a quelle delle murature, comprese quelle perimetrali, queste ultime fino allo spessore di cm.30. Sono esclusi dal computo i balconi, le coperture piane a lastrico solare, i ballatoi, le logge, i porticati privati, i portici e le gallerie pubbliche e di uso pubblico, nonché i locali adibiti a cantine, ripostigli,

lavanderie, spazi per servizi ed impianti tecnici della costruzione, autorimesse e relativi spazi di manovra, posti ai piani interrato e seminterrato ed al piano terra, purché (in questo ultimo caso e fatti salvi gli spazi destinati ad autorimesse) con altezza non superiore a ml. 2,40, sono parimenti esclusi dal computo le autorimesse private e relativi spazi di manovra costituenti corpo di fabbrica isolato, purché totalmente interrati, nonché i piani o porzioni di piano adibiti a parcheggio pubblico o di uso pubblico. Negli edifici e complessi produttivi sono parimenti escluse le superfici occupate da impianti destinati al trattamento ed alla depurazione degli scarichi liquidi e gassosi, le pensiline a sbalzo, i piani di carico e i carro-ponte scoperti, nonché eventuali impianti destinati alla produzione di energia alternativa .

Per la definizione di “interrati”, “seminterrati”, “sottotetti abitabili” e “logge” si rinvia al Regolamento Edilizio.

3.5.- Il Volume (V)

Nelle Zone a destinazione Residenziale individuate dal PdR, si assume, per il computo del volume ammesso, ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione dovuti, il prodotto delle slp dei singoli piani che compongono l’edificio (determinate in conformità ai disposti del precedente punto e) per le relative altezze lorde.

3.6. - l’Altezza dell’edificio (H)

1. L’altezza dei fabbricati residenziali, ai fini urbanistici, è determinata in numero di piani. Si escludono dal computo:
 - a. i piani totalmente interrati;
 - b. i piani seminterrati con quota di pavimento al di sotto di 50 cm. dalla quota di spiccato;
 - c. i piani terreni non abitabili aventi altezza inferiore/uguale a m. 2.30;
 - d. il piano sottotetto – qualora presenti altezza media ponderale inferiore a ml.1,20.

Ciascun piano non potrà avere altezza lorda superiore a ml.3,50, fatto salvo un eventuale ultimo piano mansardato: in quest’ultimo caso, l’altezza media ponderale del suddetto piano non potrà essere superiore a ml.4,00.

Nel caso di edifici a sviluppo lineare realizzati con asse longitudinale disposto sulla linea di massima pendenza, la norma si intende soddisfatta ove qualunque sezione trasversale operabile sull’edificio medesimo **non** individui, con riferimento al relativo piano di spiccato e con le modalità di misurazione sopra descritte, un numero di piani superiore a quello prescritto.

Per gli edifici esistenti alla data del 16.01.2009:

- a. è ammessa la ricomposizione del- l’ultimo piano, qualora l’ultimo piano dell’edificio non occupi tutta la superficie coperta del fabbricato;
 - b. è ammesso il recupero e la ristrutturazione conservando le altezze preesistenti;
 - c. è ammessa la variazione delle altezze, ove esistano locali abitativi con altezze inferiori ai minimi di legge.
2. Per i fabbricati a destinazione produttiva l’altezza ai fini urbanistici è determinata in numero di piani. Il numero massimo di piani realizzabili è DUE,

con possibilità di realizzare soppalchi e solai intermedi a condizione che non occupino più del 25% della s.l.p. complessiva di piano. La somma delle altezze nette interne dei piani non potrà superare 13,00 ml..

Per gli edifici e gli annessi agricoli l'altezza, determinata in metri lineari, misura la distanza tra la quota di spiccato e la quota di imposta delle strutture di copertura.

Non rientrano nel calcolo dell'altezza, salvo ove diversamente specificato anche in relazione con la tutela dell'ambiente circostante, le apparecchiature e gli impianti di abbattimento, depurazione e trattamento degli scarichi gassosi, nonché i volumi ed i vani tecnici strettamente connessi

Per gli edifici esistenti alla data del 16.01.2009 sono ammessi il recupero, la ristrutturazione ed ampliamenti conservando le altezze preesistenti.

3. Ai fini della verifica delle distanze, l'altezza dell'edificio, misurata su ogni fronte, è determinata dalla distanza tra il punto più basso di spiccato ed il punto più alto del fronte, al lordo di eventuali coronamenti, parapetti, gronde ed altri elementi architettonici, con la sola esclusione dei comignoli, di eventuali vani corsa di ascensori, volumi tecnici, impianti solari termici o fotovoltaici, torri di raffreddamento, e di eventuali serbatoi che debbano essere collocati sulla copertura.
4. Ai fini del calcolo del volume, l'altezza del fabbricato (altezza media) è determinata dalla distanza tra la quota media del piano di spiccato e la quota media dell'estradosso della struttura di copertura;
5. Per piano di spiccato si intende la quota del terreno, ad opere compiute, misurata sul punto più basso degli spigoli sul lato a valle. E' vietato l'artificioso innalzamento del terreno sul lato a valle, attraverso terrapieni e/o muri di sostegno, per una quota superiore a ml.2,50 rispetto alla quota del terreno naturale.
6. Ove il PdR e/o specifiche prescrizioni ambientali individuino ambiti e/o coni di percezione panoramica sul lato a valle delle strade, eventuali nuove costruzioni – con qualunque destinazione -, se ricadenti in detti ambiti e/o coni, potranno essere realizzate, fatte salve eventuali ulteriori specifiche prescrizioni di carattere tipologico e morfologico, solo a condizione che il punto più alto del fabbricato non superi la quota della strada in corrispondenza della perpendicolare all'asse stradale spiccata dallo spigolo o dalla parete più vicina alla strada medesima

3.7.- L'indice di fabbricabilità territoriale (It) esprime (in SIp) l'edificabilità massima ammissibile sulla superficie territoriale (St); detto indice è indicato in valore assoluto della SIp oppure in m² di SIp su m² di St. La SIp s'intende attribuita uniformemente a ciascuna porzione della superficie territoriale (St) dell'ambito di intervento; la SIp così attribuita ad aree per le quali sia previsto l'uso pubblico o sulle quali comunque non sia prevista l'edificazione, sarà realizzata, previe le necessarie intese tra i proprietari e con il Comune, sulle porzioni in cui è invece

prevista l'edificazione.

- 3.8.- L'indice di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria (Uf)** esprime (in SIp) l'edificabilità massima ammissibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf). Nelle aree destinate all'agricoltura l'indice di fabbricabilità fondiaria esprime (in SIp) l'edificabilità massima realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf) classificata come area destinata all'agricoltura e costituente compendio unitario, privo di soluzione di continuità, facente parte di un'unica azienda agricola, salva l'applicazione di eventuali norme di legge che consentano di tener conto anche di aree non contigue ovvero di aree poste sul territorio di Comuni contermini.
- 3.9.- Il rapporto di copertura (Rc)** esprime il rapporto percentuale massimo consentito della superficie coperta (Sc) rispetto alla superficie fondiaria (Sf).
- 3.10.-** Nella verifica degli indici di cui sopra si tiene conto anche degli edifici esistenti, salvo che la relativa area di pertinenza, calcolata ai sensi del successivo art.4, sia stata individuata ed esclusa dalla Sf o dalla St relative all'intervento da disciplinare o da assentire.

Articolo 4.- Interventi edilizi e modalità d'intervento.-

1. I piani attuativi, gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, i permessi di costruire (convenzionati e non) nonché i progetti e le relazioni di corredo alla denuncia d'inizio attività definiscono, specificamente, le categorie cui appartiene l'intervento edilizio da realizzare utilizzando, a tal fine, le categorie individuate e definite dalla legge nonché quelle di ampliamento (intervento consistente in qualsiasi incremento della S_{lp} e/o della S_c esistenti, salvo che lo stesso integri l'intervento di cui appresso) e di sopralzo (intervento consistente nell'incremento della S_{lp} esistente che si traduca anche in un aumento dell'altezza del fabbricato, ferma restando la superficie coperta).
2. La verifica del rispetto degli indici urbanistici interessa esclusivamente gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento e di sopralzo, nonché quelli di ristrutturazione edilizia realizzati con diverso sedime e diversa sagoma rispetto al fabbricato preesistente.
3. I titoli abilitativi, i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale sono quelli previsti e disciplinati dalla vigente legislazione statale e regionale.

Articolo 5.- Area di pertinenza.-

L'area di pertinenza è definita ed individuata come segue, con gli effetti in appresso indicati.

- 5.1.-** Le aree considerate per il calcolo degli indici di edificabilità costituiscono pertinenza dei fabbricati sulle stesse realizzati e debbono risultare specificamente individuate in tutti gli elaborati ove le aree stesse siano rappresentate. Nel caso di interventi previsti da piano attuativo o da atto di programmazione negoziata con valenza territoriale, le aree di pertinenza coincidono con quelle individuate dal piano attuativo o dall'atto di programmazione stessi.
- 5.2.-** Per i fabbricati esistenti alla data del 30 giugno 2008 (si intendono per “fabbricati esistenti quelli che, alla suddetta data, risultino provvisti di Dichiarazione di Fine Lavori) si considerano di pertinenza l'area del loro sedime e l'area ad essi circostante utilizzata, nel progetto assentito, per il calcolo del volume o della SIp. In mancanza di documentazione al riguardo, si considerano di pertinenza l'area di sedime e l'area circostante a detti fabbricati che -alla suddetta data- erano della medesima proprietà.
- 5.3.-** L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici indicati nel Piano delle Regole oppure nel piano attuativo o nell'atto di programmazione con valenza territoriale esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa (salvo il caso di demolizione e ricostruzione), indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.
- 5.4.-** All'atto della presentazione dell'istanza di permesso di costruire o di altro atto relativo ad interventi da eseguire, il richiedente (od il denunciante) è tenuto ad individuare, su planimetria catastale, il perimetro dell'area di sedime del fabbricato in progetto o del fabbricato interessato dall'intervento ed i punti fissi utilizzati, nel progetto, per definire le quote nonché, con campitura in colore trasparente ma indelebile, l'area di pertinenza.

Articolo 6.- Distanze.-

La distanza minima tra fabbricati nonché dei fabbricati dalle strade e dai confini di proprietà e di zona è disciplinata dal presente articolo ferme comunque le disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigente in materia.

6.1.- Distanza minima tra fabbricati.- In tutte le zone, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e di ristrutturazione ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, è prescritta una distanza minima di m 10 rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti (intendendosi per finestrate le pareti sulle quali siano poste una o più vedute); ove la parete comprenda parti arretrate e parti avanzate si tiene conto delle parti più prossime alla parete antistante, anche se le vedute sono collocate esclusivamente sulle parti arretrate.

6.2.- Distanza minima dalle strade.-

- Negli ambiti di trasformazione, nelle aree di completamento a differenti modalità attuativa e nei tessuti urbani consolidati per gli interventi di ampliamento, di sopralzo, di ricostruzione e di nuova costruzione, la distanza minima dei fabbricati dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) deve essere, salva maggiore profondità della fascia di rispetto eventualmente indicata sulla tavola di azionamento, pari:
 - a) a m5, per strade di larghezza prevista inferiore a m7;
 - b) a m7,5, per strade di larghezza prevista da m 7 a 15;
 - c) a m10, per strade di larghezza prevista superiore a m15.

La larghezza prevista dalle strade è quella risultante dalla tavola del Piano delle Regole per le strade che, al momento dell'adozione del piano attuativo o del rilascio della concessione edilizia, risultino non ancora realizzate ovvero già realizzate, ma soggette ad ampliamento in attuazione dei disposti del PGT; per le strade esistenti e non soggette ad ampliamento e per quelle già ampliate in esecuzione dei disposti del PGT, la larghezza prevista è pari a quella in concreto esistente.

Ove esistano e/o siano previsti o prescritti parcheggi pubblici laterali alle strade, le distanze di cui sopra restano riferite alla sede stradale comprensiva di eventuali marciapiedi, e non al parcheggio; in ogni caso, la distanza delle costruzioni dal ciglio di parcheggi esistenti, previsti e/o prescritti non potrà essere inferiore a ml.5,00:

Nel caso di strade esistenti (per le quali non sia prevista alcuna operazione di allargamento e/o rettifica nelle tavole del PGT) di larghezza inferiore a ml:6,00 – tenuto conto che, in ogni caso, la larghezza minima deve essere considerata di ml.6,00 – il distacco minimo, da computarsi per la nuova edificazione, ma non per gli eventuali sopralzi, dovrà essere di ml.8,00 misurati dalla mezzaria della sede viaria

- Per gli interventi nel nucleo urbano di antica formazione, deve essere mantenuta la distanza intercorrente tra gli edifici preesistenti e le strade; in caso di interventi di nuova edificazione va rispettato l'allineamento prescritto dal Piano

delle Regole o, in mancanza, quello esistente, nell'ambito del medesimo isolato, sullo stesso lato della strada;

- Per gli interventi di ampliamento, di ricostruzione e di nuova costruzione nei Tessuti consolidati a prevalente destinazione residenziale e produttiva, la distanza minima dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) è pari a ml. 5; ove, però, la maggior parte degli edifici, posti -nell'ambito del medesimo isolato- sullo stesso lato della strada, si trovi ad una distanza uniforme e diversa dai ml. 5, la nuova costruzione dovrà rispettare, allineandosi all'esistente, detta diversa distanza;
- Per gli interventi di ampliamento, di ricostruzione e di nuova costruzione nelle aree destinate all'agricoltura, la distanza minima dalle strade deve essere -salvo maggiore profondità della fascia di rispetto indicata nella tavola del Piano delle Regole- pari a m15.
- Le norme dettate dal Codice della Strada e dal relativo regolamento prevalgono sulle previsioni della tavola d'azzonamento e sulle precedenti disposizioni ove l'applicazione di dette norme comporti il rispetto di una distanza maggiore.

6.3.-Distanze dai confini di proprietà

a. Rispetto ai confini di proprietà, vanno mantenute le seguenti distanze:

1. In tutte le aree, per gli interventi di ampliamento, di ricostruzione e di nuova costruzione, la distanza minima dai confini non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fronte (calcolata secondo i disposti del precedente articolo 3, punto 3.6.3) con un minimo assoluto di m5.
2. Le parti interrato delle costruzioni possono essere realizzate – in tutte le zone – a confine, salva l'applicazione di quanto prescritto dall'art.873 del Codice Civile. Per parti interrato delle costruzioni si intendono quelle aventi una copertura il cui estradosso sia posto a quota inferiore o uguale alla quota 1,00, compresa la terra di copertura.
3. Gli interventi d'ampliamento, di soprizzo, di ricostruzione e di nuova costruzione possono essere realizzati a confine, salvi i diritti dei terzi e/o con accordo con i confinanti, nei seguenti casi
 - a. ove il lotto confinante sia libero da qualsiasi edificio;
 - b. ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente;
 - c. ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unica concessione edilizia o di progetto unitario;
 - d. ove si tratti di autorimessa avente quota, all'estradosso della copertura, non superiore a m2,50.Nel caso di altri interventi può essere mantenuta la preesistente distanza dai confini.
4. Nelle aree destinate all'agricoltura, per gli interventi di ampliamento, di ricostruzione e di nuova costruzione di fabbricati aventi destinazione conforme, ma diversa da quella residenziale o a ricovero di mezzi o attrezzi agricoli, deve essere mantenuta una distanza di m 100 dai confini di zone di piano a diversa destinazione, e di m 20 dai confini di altre proprietà agricole.

In ogni caso dovrà essere mantenuta una distanza di ml. 50 dai fabbricati agricoli residenziali

5. Il confine che divide le zone destinate ad ospitare servizi dalle altre zone si intende, ai fini del presente articolo, come confine di proprietà: in relazione ad esso non si applicano le disposizioni di cui al precedente comma 3, lettera b)
 6. Nelle aree a servizi e nelle altre aree pubbliche nonché nelle aree per servizi tecnologici, si applicano le sole prescrizioni dettate dal precedente punto 3, lettera c).
 7. Fatti salvi i disposti della legislazione vigente in materia, nel caso di edifici che formino oggetto di piano attuativo, sono ammesse -all'interno del piano medesimo- distanze diverse e minori rispetto a quelle di cui ai precedenti punti 6.1 e 6.2;
- b. La distanza tra i fabbricati si misura, per ciascun fabbricato, su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna del fabbricato; la distanza dei fabbricati dalle strade si misura su tutte le linee ortogonali al ciglio della strada stessa, come definito dal Codice della Strada; la distanza dei fabbricati dai confini si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi. Ai fini della misurazione delle distanze non si tiene conto di scale aperte, balconi e sporti di gronda la cui sporgenza, rispetto al filo di facciata, non ecceda i m 2,00.
- c. E' consentita la deroga alle distanze minime sopra indicate, in caso di interventi di manutenzione e ristrutturazione (questi ultimi con esclusione di interventi che comportino la totale demolizione e ricostruzione) fino ad un massimo di cm.15, per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente piano esclusivamente per esigenze di contenimento dei consumi energetici e previa dimostrazione della effettiva necessità tecnica.

Articolo 7.- Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso.-

Nei documenti presentati per l'ottenimento del titolo abilitativi e per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto dei criteri del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole relativamente alle destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati.

Nelle Convenzioni e negli atti d'obbligo, cui è eventualmente subordinato il titolo abilitativi, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni; detto impegno deve sempre essere trascritto nei Registri Immobiliari.

7.1.- Destinazioni principali e destinazioni escluse

Per ciascun ambito o sotto ambito o comparto, il Documento di Piano e il Piano delle regole identificano:

- a. La destinazione principale o specifica, in quanto riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto o in quanto rappresenta la vocazione dell'area, che il Documento di Piano o il Piano delle Regole intende confermare ed incentivare;
- b. Le destinazioni non ammissibili e pertanto escluse, in quanto in contrasto con la destinazione principale ovvero con quelle accessorie.

Non sono invece nè individuate nè definite dal PGT le destinazioni connesse, in quanto esse accedono alla destinazione propria dell'unità immobiliare o del compendio di unità immobiliari costituenti insediamento, nei quali dette destinazioni sono insediate (al servizio, appunto, della destinazione propria), senza nessuna autonomia nè fisico-strutturale nè edilizia nè funzionale. Così: l'ufficio e lo spazio espositivo o commerciale e la mensa connessi ad un'attività produttiva, che connota di sé l'intera unità immobiliare o l'intero insediamento, oppure l'ufficio connesso ad un'attività commerciale oppure l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande all'esclusivo servizio di un insediamento sportivo oppure le attività ricettive (agrituristiche) o di vendita dei prodotti connesse all'azienda agricola partecipano della destinazione propria dell'unità immobiliare o dell'insediamento al quale ineriscono. La destinazione connessa, però, si considera rilevante, sotto il profilo urbanistico, ove:

- venga ad occupare una porzione eccedente il terzo della slp complessiva dell'unità immobiliare o dell'insediamento;
- l'ambito fisico-edilizio, nel quale è insediata, assuma autonomia, anche solo potenziale, così da poter essere reso autonomo e trasferito, in proprietà od in uso, separatamente;
- lo spazio, in cui è insediata, venga ad appartenere ad un proprietario diverso da quello della restante unità immobiliare o del restante insediamento.

7.2.- Classificazione delle destinazioni d'uso

Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso (fermo restando che le tasse di Permesso di Costruire andranno rapportate all'effettiva categoria come da iscrizione CCIAA) le stesse vengono suddivise nei gruppi funzionali omogenei quali residenza, secondario, terziario/commerciale e attività agricole, come di seguito riportati:

7.2.1.- Attività agricola.-

Rientrano in questa categoria le attività agricole e di trasformazione dei

prodotti agricoli o di filiera agro-alimentare, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

7.2.2.- Residenza.-

Rientrano in questa categoria le abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali. Ricadono in questa categoria anche le attività professionali, quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo ed in generale gli uffici con SIp non superiore a mq 150.

7.2.3.- Attività produttive del settore secondario.-

Rientrano in questo gruppo le attività produttive industriali e artigianali del settore secondario :

- **Attività industriali e artigianali**

Sono comprese in questa categoria le attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca direttamente connessi all'esercizio dell'attività produttiva nonché gli uffici e spazi espositivi e di vendita ai servizi dell'unità produttiva.

- **Attività di magazzinaggio e autotrasporto**

Sono comprese in questa categoria le attività anche non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.

- **Attività artigianale di servizio**

Rientrano in questa categoria le attività artigianali di servizio alla casa ed alla persona ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa (artigianato di servizio -ad esempio restauratore, calzolaio, sartoria, panetteria, artigianato artistico, ecc...- con non più di n. 9 addetti).

Sono escluse da questa categoria le attività insalubri rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 21 RD 1265/34.

7.2.4.- Attività produttive del settore terziario e commerciale.-

Rientrano in questa categoria le seguenti attività:

- **Attività di Commercio al dettaglio**

Le attività di **commercio al dettaglio** devono essere esercitate con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:

- a. alimentare
- b. non alimentare

Sono individuate le seguenti categorie di attività:

- Esercizi di vicinato (<= 250 mq)
- Media struttura di vendita - tipo 1 (tra 251 e 600 mq)
- Media struttura di vendita - tipo 2 (tra 601 e 2.500 mq)
- Attività di **commercio all'ingrosso** (come definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.Lgs 114/98)
- Attività di **pubblico esercizio**, locali di intrattenimento e spettacolo;

- Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

Rientrano inoltre in questa categoria le **attività terziarie di produzione di servizi** (settore direzionale), comprese le relative pertinenze. Le attività terziarie aventi come SIp inferiore a mq 150 sono considerate come presenze connaturate al contesto urbano, indipendentemente dalla destinazione dell'ambito: pertanto non vengono assoggettate dal Piano delle regole a disposizioni particolari fatte salve le verifiche relative alla dotazione di aree per parcheggio.

Articolo 8.- Fasce di rispetto.-

1. Le aree per cui l'uso del suolo e le sue trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono limitate al fine di garantire il rispetto di specifiche esigenze di tutela di particolari valori (ambientali, paesaggistici o culturali), di particolari risorse (falda idrica), di particolari impianti od infrastrutture (quali cimiteri, sedi stradali, elettrodotti, metanodotti, reti dei servizi di urbanizzazione) sono indicate nel Documento di Piano (in particolare nella sezione del *Quadro Conoscitivo*, negli elementi ricognitivi e nella sezione di *Definizione dell'assetto geologico*) e, in parte, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi. Quando detta tutela è perseguita anche da altre disposizioni regolamentari o legislative speciali, queste ultime -se più restrittive circa l'uso del suolo e le sue trasformazioni e se comportanti un più vasto ambito di rispetto- prevalgono sugli atti del PGT.

Articolo 9.- Fattibilità geologica, qualità del suolo e tutela ambientale.-

1. Gli interventi di nuova costruzione e d'ampliamento devono essere assoggettati a preventiva verifica di fattibilità in relazione alle risultanze della carta di sintesi della fattibilità geologica.
I piani attuativi ed i progetti di opere pubbliche, da un lato, e, dall'altro, gli interventi di ristrutturazione edilizia (se comportanti la demolizione e la sostituzione di consistenti parti strutturali), di ampliamento, di sopralzo, di ricostruzione di fabbricati esistenti e previamente demoliti e gli interventi di nuova costruzione non possono essere -rispettivamente- approvati od assentiti se i relativi progetti non sono corredati anche da specifica relazione tecnico-scientifica volta a documentare il grado di contaminazione del suolo (considerato dall'intero piano attuativo o costituente area di sedime e di pertinenza del fabbricato oggetto dello specifico intervento previsto) ed a definire l'eventuale riduzione (della slp o del suolo da investire con l'attività edilizia) o -addirittura- l'eventuale esclusione dell'utilizzazione edificatoria consentita ovvero a definire le eventuali operazioni di confinamento e/o di bonifica necessarie per realizzare le condizioni di utilizzabilità del suolo stesso in rapporto alle diverse destinazioni d'uso.
2. La relazione di cui al precedente comma è costituita almeno da:
 - a. i referti delle analisi condotte -sul terreno di cui si tratta, in un periodo compreso nell'arco dell'anno antecedente la data di presentazione della relazione- da istituto o da ente di competenza e di esperienza comprovate, secondo le metodiche e con le garanzie prescritte dalla legislazione vigente in materia e, comunque, dalla tecnica più avanzata, tenendo conto tanto delle esigenze di tutela della salute degli addetti e dei cittadini nonché dell'igiene del territorio quanto della vulnerabilità della falda sotterranea in ragione della sua utilizzazione e della sua connessione con il corpo idrico emunto ed immesso nella rete dell'acqua potabile;
 - b. l'esclusione di circostanze e di condizioni che comportino la riduzione o l'esclusione dell'utilizzazione edificatoria del suolo;
 - c. l'individuazione dei possibili interventi di confinamento e/o di bonifica del terreno considerato e la valutazione dei relativi effetti e dei relativi costi;
 - d. il progetto delle specifiche operazioni di confinamento e/o di bonifica da attuare per rendere la qualità del suolo idonea a consentire gli interventi edilizi previsti dallo strumento urbanistico attuativo o da assentire con concessione edilizia;
 - e. ogni altro elaborato, referto o progetto prescritto dal competente ufficio comunale.
3. La ricordata relazione è esaminata dagli organi competenti in materia; una volta acquisito il loro parere favorevole od intervenuta la loro approvazione ed apportate le modifiche o le integrazioni del progetto eventualmente prescritte in sede di parere o di approvazione, l'operatore assume formale impegno scritto di realizzare, preventivamente rispetto all'intervento, le operazioni di confinamento e/o di bonifica previste dal suddetto progetto, dando -al riguardo- congrue garanzie. Tale impegnativa (da trascrivere nei registri immobiliari) costituisce presupposto necessario per l'approvazione del piano attuativo o per il rilascio della concessione edilizia. Gli interventi edilizi -anche se non necessitano di preventivo titolo abilitativo- potranno aver corso solo a seguito dell'accertamento della regolare esecuzione delle opere

previste dal ricordato progetto; ove l'accertamento non sia avviato dall'Amministrazione entro trenta giorni dalla comunicazione scritta di ultimazione dei lavori di confinamento e/o di bonifica, lo stesso potrà essere sostituito con dichiarazione asseverata del direttore dei lavori. L'istruttoria dei piani attuativi e delle concessioni edilizie può prendere avvio solo una volta ultimato l'accertamento o depositata la dichiarazione di cui sopra. Il controllo dell'avvenuta bonifica dovrà essere espletato dalle istituzioni competenti individuate ai sensi del Decreto Legislativo 5 febbraio 1997, n.22, recante: "Attuazione delle direttive 91/156/CEE sui rifiuti, 91/689/CEE sui rifiuti pericolosi e 94/62 CE sugli imballaggi e sui rifiuti di imballaggi" (Decreto Ronchi).

4. In caso di interventi di sola demolizione gli stessi non potranno comunque essere avviati in mancanza dei referti di cui alla lettera a) del precedente secondo comma e di una relazione attestante la qualità del suolo e la condizione in cui esso si verrà a trovare a demolizione avvenuta.
5. Le disposizioni di cui ai precedenti quattro commi si applicano esclusivamente allorché il piano attuativo ed il progetto di opera pubblica oppure gli interventi sopra indicati interessino, in tutto od in parte, porzioni del territorio comunale sulle quali siano o siano state insediate (o, comunque, vi siano o vi siano state svolte) attività produttive, con particolare riferimento a quelle inserite nell'elenco delle attività insalubri di prima classe ai sensi del D.M 5/9/1994, dalle quali derivino -normalmente- reflui industriali o residui qualificabili come rifiuti speciali. Le suddette disposizioni si applicano altresì ove il Comune ne ravvisi -motivatamente e su conforme proposta o parere del competente organo tecnico- la necessità.
6. Le zone di rispetto dei pozzi di captazione e di emungimento dell'acqua potabile immessa nella rete dell'acquedotto comunale sono individuate, in via presuntiva, anche sulla tavola di azionamento; in tali zone valgono le restrizioni prescritte per la classe 3 di fattibilità geologica. Le costruzioni, che -alla data di adozione del PGT - si trovano - in tutto od in parte- nell'ambito territoriale di dette zone, possono essere oggetto di interventi di manutenzione, di risanamento conservativo e di sopralzo nonché -a condizione che non comportino consistenti demolizioni e consistano in lavori che non investano il suolo- di ristrutturazione edilizia. In caso di interventi di ristrutturazione edilizia, che comportino consistenti demolizioni o consistano in lavori che investano il suolo, nonché in caso di interventi di ampliamento, di demolizione con ricostruzione e di nuova costruzione, i relativi piani attuativi o progetti debbono essere accompagnati dai referti di adeguate indagini (eseguite da istituto o da ente di competenza e di esperienza comprovata, secondo le metodiche e con le garanzie prescritte dalla legislazione vigente in materia e, comunque, dalla tecnica più avanzata) a riguardo della situazione locale di vulnerabilità e di rischio della risorsa idrica. Dal risultato di dette indagini, che il Comune può prescrivere siano integrate e, comunque, verificare avvalendosi dei competenti organi tecnici, viene -su parere di detti organi tecnici- definito se ed in quali limiti possa darsi attuazione al PGT, realizzando i ricordati interventi. La relativa determinazione, che viene comunicata all'interessato nel termine di sessanta giorni dal deposito -da parte del medesimo- dei ricordati referti, costituisce presupposto necessario per l'avvio dell'istruttoria del piano attuativo o della

concessione edilizia e, comunque, per l'esecuzione degli interventi. Per quanto riguarda invece la fascia di tutela assoluta delle captazioni ad uso idropotabile, inserite in classe 4 di fattibilità geologica, sono ammessi esclusivamente gli interventi sugli edifici esistenti di cui all'art. 31 L. n.457/1978, lettere a), b), c). Le indicazioni sulle modalità di attuazione dei progetti dovranno essere valutate dall'ASL territorialmente competente.

7. Le costruzioni, che -alla data di adozione del PGT - si trovano -in tutto od in parte- in ambiti territoriali classificati come *vulnerabili di classe 3 speciale e 3* sotto il profilo della stabilità dei versanti, delle condizioni idrauliche e geotecniche, possono essere oggetto di interventi di manutenzione, di risanamento conservativo e di soprizzo nonché - a condizione che non comportino consistenti demolizioni e consistano in lavori che non investano il suolo- di ristrutturazione edilizia. In caso di interventi di ristrutturazione edilizia, che comportino consistenti demolizioni o consistano in lavori che investano il suolo, nonché in caso di interventi di ampliamento, di demolizione con ricostruzione e di nuova costruzione, i relativi piani attuativi o progetti debbono essere accompagnati dai referti di adeguate indagini (eseguite da istituto o da ente di competenza e di esperienza comprovata, secondo le metodiche e con le garanzie prescritte dalla legislazione vigente in materia e, comunque, dalla tecnica più avanzata) a riguardo della situazione locale di vulnerabilità e di rischio. Dal risultato di dette indagini, che il Comune può prescrivere siano integrate e, comunque, verificare avvalendosi dei competenti organi tecnici, viene -su parere di detti organi tecnici- definito se ed in quali limiti possa darsi attuazione al PGT, realizzando i richiesti interventi. La relativa determinazione, che viene comunicata all'interessato nel termine di sessanta giorni dal deposito -da parte del medesimo- dei ricordati referti, costituisce presupposto necessario per l'avvio dell'istruttoria del piano attuativo o della concessione edilizia e, comunque, per l'esecuzione degli interventi.
7. Le disposizioni del presente articolo, se in contrasto, prevalgono su quelle delle altre norme tecniche di attuazione.
8. Le aree da destinare, anche transitoriamente, ad usi come fiere, mercati, spettacoli viaggianti e altre funzioni collettive di massa devono essere di massima individuate tenendo conto della necessaria salvaguardia delle funzioni di interesse pubblico, in particolare di quelle scolastiche ed essere preventivamente autorizzate dalle competenti autorità ambientali.
9. L'approvazione del piano energetico comunale, da deliberare entro un anno, così come per altri piani di settore, comporterà la verifica di conformità con le trasformazioni previste dal PGT rispetto alle prescrizioni dei piani stessi.

Articolo 10. - Impianti solari termici e fotovoltaici.-

1. I pannelli solari termici e fotovoltaici dovranno essere posizionati preferibilmente in giardini o corti interne di pertinenza al fabbricato servito in modo tale che gli stessi siano poco visibili da vie o spazi pubblici, posizionandoli di preferenza in prossimità di muri di cinta ed integrandosi comunque armonicamente con le sistemazioni esterne. I pannelli solari potranno essere posti anche sulla copertura dei fabbricati. Tale possibilità è consentita solo per gli ambiti non vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” e/o non ricadenti all’interno del perimetro del “nucleo di antica formazione”. Per le zone vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio e/o ricadenti all’interno del perimetro del “nucleo di antica formazione”, la possibilità di posizionare i pannelli disciplinati dal presente articolo sulla copertura dei fabbricati è consentita solo nel caso in cui la copertura presenti, per sua originaria conformazione, parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l’impianto (come nelle falde interne dei tetti dei cortili) senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili da coni ottici significativi, vie, spazi pubblici o di pubblico uso.
2. In ogni caso il posizionamento sulla copertura dei pannelli solari è consentita solo seguendo la pendenza della stessa e previa attenta valutazione ambientale appurata tramite un’approfondita documentazione grafica e fotografica che dimostri l’armonico inserimento nel contesto ambientale ed architettonico. I serbatoi di accumulo necessari per gli impianti solari termici dovranno essere posizionati preferibilmente all’interno dei fabbricati. Il loro posizionamento sul tetto dello stesso è consentito solo per i manufatti non ricadenti nelle zone vincolate dal D.Lgs. 42/2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” e/o non ricadenti all’interno del perimetro del “nucleo di antica formazione”.
3. Nei tessuti a prevalente destinazione produttiva tali pannelli potranno essere installati sopra la copertura dei fabbricati a condizione che gli stessi vengano posizionati paralleli alla stessa al fine di mitigare il loro impatto.
4. La dimensione massima consentita per i pannelli solari termici è di mq 6 per ogni unità immobiliare, senza limiti massimi per fabbricato, salvo limitazioni più restrittive eventualmente previste dalla normativa nazionale o regionale mentre la misura massima consentita per i pannelli solari fotovoltaici è quella sviluppante una potenza massima uguale o inferiore a 4 chilowatt per unità immobiliare, senza limiti massimi per fabbricato, salvo limitazioni più restrittive eventualmente previste dalla normativa nazionale o regionale. Tali limitazioni non si applicano ai fabbricati avente destinazione d’uso diversa da quella residenziale e nel caso in cui i pannelli non vengano posizionati sulla copertura.
5. L’installazione di pannelli solari termici di cui al presente articolo, è soggetta a comunicazione. A tale comunicazione va allegato l’atto di assenso di tutti i condomini qualora i pannelli solari vengano posizionati su tetti di proprietà non esclusiva.

6. L'installazione di pannelli solari fotovoltaici di potenza uguale o inferiore a 3 chilowatt di cui al presente articolo, è soggetta a comunicazione. A tale comunicazione va allegato l'atto di assenso di tutti i condomini qualora i pannelli solari fotovoltaici vengano posizionati su tetti di proprietà non esclusiva.
7. L'installazione di pannelli solari fotovoltaici di potenza superiore a 3 chilowatt è soggetta a denuncia di inizio attività o permesso di costruire, secondo la normativa nazionale e regionale in materia.
8. Tutte le opere di cui al presente articolo sono subordinati alla preventiva acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica di cui agli articoli 146 e 159 del D.Lgs. 42/2004 *“Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002 n. 137”* se interessano fabbricati o aree assoggettate a tale Codice e/o ricadano all'interno del perimetro dei *“nuclei di antica formazione”*.
9. Il nulla osta da parte dell'amministrazione comunale sarà rilasciato previo parere favorevole emesso da un ufficio tecnico comunale da individuarsi con apposita determinazione del responsabile del servizio tecnico. Il Responsabile del procedimento dell'ufficio preposto potrà chiedere, al fine del rilascio del relativo nulla osta, un parere alla Commissione per il Paesaggio ogni qualvolta che nell'istruttoria sia ravvisata la necessità di avvalersi di tale commissione.
10. E' vietata in ogni caso l'installazione di pannelli solari termici e/o fotovoltaici su fabbricati soggetti a vincolo ai sensi della normativa vigente in materia di beni culturali e del paesaggio (ex L. 1089/39).

Articolo 10.- Uso temporaneo di edifici e di aree. Insediamento di cantieri edili. Attività commerciali e di servizio su aree pubbliche.-

1. I cantieri edili (con le attrezzature e gli impianti relativi) possono essere insediati ovunque, a condizione però che la rispettiva attività risulti consentita od assentita nei modi o dagli atti previsti dalla legge, per il termine massimo prescritto dal titolo abilitativo ovvero -ove tale titolo non sia necessario- per il tempo necessario all'esecuzione dell'intervento e comunque non eccedente il triennio; l'installazione dei suddetti cantieri deve avvenire salvaguardando le esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare).
2. Sulle aree appartenenti al demanio od al patrimonio comunale ovvero sulle aree appartenenti a soggetti privati, se asservite all'uso pubblico, può essere consentito, nelle forme ed in forza degli atti previsti dalla legislazione speciale e nel rispetto di eventuali usi specifici stabiliti dal Comune per tali aree, l'insediamento di attività commerciali, a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione del corretto assetto funzionale e dell'igiene del territorio nonché delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare) né riduzione degli spazi a verde e del patrimonio arboreo esistenti. Sulle aree appartenenti a soggetti privati e messe, a tal fine, a disposizione del Comune in forza di atto trascritto nei registri immobiliari, l'insediamento delle suddette attività commerciali è consentito solo se conforme alle previsioni del PGT ed alle medesime condizioni di cui sopra.
3. L'insediamento di distributori di carburante (con stazione di servizio o meno) e di edicole per la vendita di giornali è consentito sulle aree appartenenti al demanio stradale, nonché sulle relative aree di rispetto, a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare).

Articolo 11.- Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il Piano di Governo del Territorio.-

1. L'uso di terreni che risulti in atto alla data di adozione degli atti di PGT nonché sia in contrasto con previsioni degli atti del medesimo può essere mantenuto sino all'approvazione del Piano Attuativo o del progetto di opera pubblica che dia esecuzione alle suddette previsioni.
2. Le costruzioni, che contrastino con le previsioni o le prescrizioni degli atti di PGT, che risultino esistenti alla data di adozione del PGT, possono costituire oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo; detta facoltà può essere esercitata solo sino all'approvazione del piano attuativo o del progetto di opera pubblica che dia attuazione agli atti di PGT.