



31731/09
29 GIU 2009

COMUNE DI ALBANO LAZIALE

(Roma)

Programma Integrato di Intervento a completamento del Contratto di Quartiere 2 di Cecchina

Legge Regionale n. 22 del 26 giugno 1997

Contenuto:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Città di Albano Laziale

Prot. Uscita del 09/12/2009

nr. 0055716/S40327

Classifica: VI.IV



Progettisti:

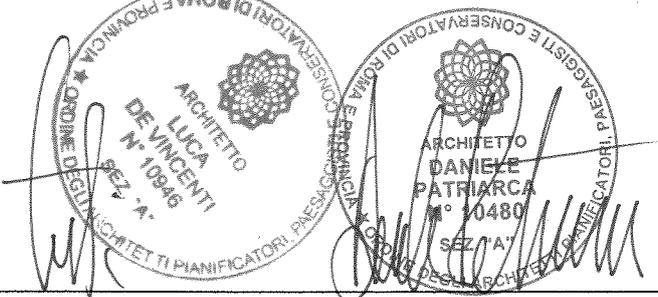
STUDIO TECNICO ASSOCIATO
ARCHINPROGRESS
arch. Luca De Vincenti
arch. Daniele Patriarca

Collaboratori:

arch. Francesca Lemmo

Numero della tavola:

R2



Scala:

Sindaco:

dott. Marco Mattei

Dirigente Settore IV Urbanistica
e Edilizia Privata:

geom. Roberto Bongiolami

Data:

26-06-2009

Assessore Urbanistica:
Ivo Zazza

Aggiornamenti:

Allegato alla Deliberazione
del Consiglio Comunale
N°.....del.....

Pubblicato
dal.....
al.....

INDICE

- Art. 1 – Campo di applicazione**
- Art. 2 – Valore normativo degli elaborati**
- Art. 3 – Riferimento ad altre prescrizioni e rinvio dinamico**
- Art. 4 – Definizione delle grandezze urbanistico – edilizie e degli indici**
- Art. 5 – Definizione degli interventi edilizi**
- Art. 6 - Zonizzazioni e destinazioni d'uso**
- Art. 7 - Area di mantenimento e completamento**
- Art. 8 - Comparto per l'edilizia residenziale**
- Art. 9 – Comparto per l'edilizia direzionale e commerciale**
- Art. 10 – Area per i parcheggi pubblici**
- Art. 11 - Area per il verde pubblico attrezzato**
- Art. 12 - Aree per l'istruzione**
- Art. 13 – Nuova viabilità e spazi pubblici pedonali**
- Art. 14 – Norme generali**

Art. 1 - Campo di applicazione

Le presenti norme riguardano e disciplinano l'attuazione del Programma Integrato di Intervento a completamento del "Contratto di Quartiere 2" di Cecchina redatto in conformità della Legge Regionale n. 22 del 26 giugno 1997 e definito dai seguenti elaborati:

- R1 Relazione generale;
- R2 Norme Tecniche di Attuazione;
- R3 Schema di convenzione;
- R4 Relazione geologica;
- Tav. 1 Inquadramento territoriale;
- Tav. 2 Individuazione del Piano su aerofotogrammetria e su planimetria catastale (stato di fatto);
- Tav. 3 Zonizzazione su aerofotogrammetria e su planimetria catastale (progetto);
- Tav. 4 Planimetria e profili dello stato di fatto;
- Tav. 5 Planimetria e profili di progetto;
- Tav. 6 Planivolumetrico - Lottizzazione, fili fissi, limiti di massimo ingombro e quote d'imposta;
- Tav. 7 Viabilità e parcheggi pubblici (planimetria e sezioni)
- Tav. 8 Reti di smaltimento delle acque reflue, reti della P.I. e di adduzione dell'energia elettrica, reti di adduzione idrica e del gas;
- Tav. 9 Caratteristiche tipologiche degli edifici residenziali del comparto A;
- Tav. 10 Caratteristiche tipologiche degli edifici residenziali e commerciali/direzionali del comparto B.

Art. 2 – Valore normativo degli elaborati

- 1 Hanno valore normativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per la edificazione i seguenti elementi:
 - a. Il perimetro del P.I.I. e quello delle aree a servizi e delle aree fondiarie. I perimetri delle aree fondiarie in sede di verbale di linee e quote potranno essere corretti a mezzo di apposita Determinazione Dirigenziale in presenza di eventuali discostamenti evidenziatisi nella realtà rispetto alla cartografia utilizzata a causa di possibili deformazioni intervenute nella riproduzione fotostatica;
 - b. Il tracciato viario e le sagome di ingombro delle sezioni stradali nonché dei parcheggi pubblici. La specificazione delle sezioni stradali e l'ingombro definitivo contenuto all'interno delle sagome verrà effettuato con il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria;
 - c. La destinazione d'uso dei lotti fondiari;
 - d. Le volumetrie edificabili sui lotti fondiari;
 - e. Le sagome di massimo ingombro specificate in TAV. 6. All'interno delle sagome di massimo ingombro deve essere contenuta tutta la volumetria da edificare con la sola eccezione degli sbalzi quali tetti, balconi e cornicioni per una sporgenza massima consentita di 1,50 ml;
 - f. I fili fissi stabiliti per i singoli lotti nella TAV. 6. La percentuale di attestamento è di minimo il 50% da rispettare per segmenti ed intervalli regolari facendo riferimento all'asse di simmetria del fronte al fine di garantire la riconoscibilità del filo fisso come quinta prospettica;
 - g. Il numero massimo dei piani realizzabili per singoli edifici.
- 2 Hanno invece valore indicativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per la edificazione del Piano i seguenti elementi:
 - a. Le quote stradali e le indicazioni degli ingressi carrabili che possono essere modificati in sede di progettazione definitiva tanto delle opere di urbanizzazione che dei progetti edilizi;
 - b. Le quote di imposta dei piani terreni dei singoli fabbricati che dipendono anch'esse dalle quote definitive delle livellette stradali facendo sempre salvi i criteri di impostazione generale e ferma restando la facoltà di sopraelevare sino a 1,00 ml il calpestio del primo solaio abitabile;

- c. Le sistemazioni di arredo e verde ed i percorsi pedonali nel verde pubblico che costituiscono tuttavia il modello di riferimento per la progettazione definitiva;
- d. Il modellamento finale del terreno all'interno dei singoli comparti edilizi demandato ai singoli progetto di comparto.

Art. 3 – Riferimento ad altre prescrizioni e rinvio dinamico

- 1 Per quanto non espressamente disciplinato dalle presenti norme valgono:
 - le norme tecniche di attuazione del P.R.G. approvato con delibera di G.R. del Lazio n. 2527/1975;
 - le norme tecniche di attuazione del Piano di Recupero di Cecchina approvato con decreto del Presidente della Regione Lazio n. 112/2009;
 - le prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale;
 - le prescrizioni di cui ai regolamenti comunali in materia di igiene, polizia urbana e scarichi;
 - la normativa nazionale e regionale in materia di urbanistica ed edilizia con particolare riferimento alle prescrizioni per le zone sismiche relativamente all'altezza massima dei nuovi edifici in funzione della larghezza delle sezioni stradali e l'abolizione delle barriere architettoniche.

Art. 4 – Definizione delle grandezze urbanistico – edilizie e degli indici

Superficie territoriale ST: misura in mq la superficie di un'area la cui trasformazione è sottoposta ad attuazione diretta, mediante strumento urbanistico esecutivo, comunque denominato; essa comprende oltre alle aree private le aree pubbliche. Alla superficie territoriale si applica *l'indice di fabbricabilità territoriale ET*.

Superficie fondiaria SF: misura in mq la superficie dell'area di sedime e di pertinenza degli edifici, corrispondente al lotto o all'appezzamento agricolo da asservire alla costruzione. Alla superficie fondiaria SF si applica *l'indice di fabbricabilità fondiaria lf*.

Superficie coperta SC: misura in mq la superficie ottenuta dalla proiezione orizzontale a terra del massimo perimetro esterno degli edifici compresi cavedi e chiostrine.

Superficie utile lorda SUL: misura in mq la somma delle superfici lorde, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso. Dalla superficie utile lorda è esclusa la superficie di:

- a) locali o volumi tecnici, per le sole parti emergenti dalla linea di gronda o dall'estradosso dell'ultimo solaio;
- b) spazi non interamente chiusi anche se coperti, quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati al piano terra;
- c) locali completamente interrati o emergenti non oltre 1,00 ml fuori terra, misurati fino all'intradosso del solaio, qualora destinati a funzioni accessorie asservite alle unità edilizie o immobiliari (quali locali tecnici, cantine, autorimesse, parcheggi);
- d) parcheggi pertinenziali coperti, anche localizzati fuori terra;
- e) locali ricavati tra l'intradosso del solaio di copertura ed estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, per le parti di altezza utile inferiore a 1,80 ml;
- f) ingombri dei muri e delle tamponature perimetrali per le parti eccedenti i 30 cm di spessore.

Volume costruito o realizzabile Vc: esprime in termini di volume la consistenza edilizia di un fabbricato sia residenziale che non residenziale ed è il prodotto della SUL di ogni piano del fabbricato per l'altezza convenzionale di 3,20 ml.

Altezza degli edifici H: misura la differenza in ogni punto tra la quota di sistemazione esterna e la quota della linea di gronda; la quota di sistemazione è stabilita nel progetto allegato al titolo abilitativo ovvero nel verbale di linee e quote; la linea di gronda è data dall'inserzione tra l'intradosso del solaio di copertura (a falda, inclinata o a terrazzo) e il piano verticale di facciata. Possono superare l'altezza massima consentita solo i volumi tecnici e gli impianti tecnologici (quali serbatoi di acqua, extracorsa ascensori, vano scale, camini, centrali di riscaldamento e condizionamento).

Distanza dai confini DC: rappresenta la lunghezza, valutata in senso radiale, del segmento minimo congiungente il punto esterno del muro perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi) ed il confine.

Distanza dalle strade DS: rappresenta la lunghezza del segmento minimo congiungente il punto esterno del muro perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi) ed il confine stradale prospiciente.

Indice di fabbricabilità territoriale ET: esprime il rapporto tra il volume costruito Vc degli edifici e la superficie territoriale dell'intero comparto di Piano.

Indice di fabbricabilità fondiaria If: esprime il rapporto tra il volume costruito Vc riferito ad unità di superficie fondiaria.

Art. 5 – Definizione degli interventi edilizi

Ai sensi dell'art. 3, comma 1 lettere a), b), c), d), ed e) del D.P.R. 06/06/01, n. 380 e s.m.i. *"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"* gli interventi edilizi ammessi nel presente Piano di Recupero sono così definiti:

- a) interventi di manutenzione ordinaria ovvero quegli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) interventi di manutenzione straordinaria ovvero le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo ovvero quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia ovvero gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
 - e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
 - e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. 6 – Zonizzazioni e destinazioni d'uso

1 Il presente Programma Integrato di Intervento disciplina gli interventi e le destinazioni d'uso ammesse all'interno del perimetro del programma e a tale fine prevede la suddivisione dell'ambito di intervento nelle seguenti zone:

- Area di mantenimento e completamento;
- Comparto per la nuova edilizia residenziale;
- Comparto per la nuova edilizia direzionale e commerciale;
- Area per i parcheggi pubblici;
- Area per il verde pubblico attrezzato;
- Area per l'istruzione;
- Viabilità e spazi pubblici pedonali.

Art. 7 – Area di mantenimento e completamento

- 1 Si riferisce alle aree interessate dall'edificazione prevalentemente residenziale, totalmente e parzialmente edificate, comprendenti altresì lotti ineditati all'interno del tessuto urbano consolidato.
- 2 In tali zone sono ammessi gli interventi definiti all'art. 3, comma 1 lettere a), b), c), d), ed e) del D.P.R. 06.06.01, n.380 e s.m.i. "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*".
- 3 Nelle zone di mantenimento e completamento sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - abitazioni (abitative singole ed abitative collettive);
 - uffici privati, studi professionali e agenzie di banche, di assicurazioni, turistiche, per pratiche;
 - esercizi commerciali al dettaglio e attività artigianali di servizio alla residenza, con superfici utili non superiori a 150 mq per ciascun esercizio, da localizzarsi al piano terreno degli edifici;
 - abitazioni collettive con accessori e pertinenze, quali collegi, conventi, studentati, case di cura, case per anziani, ecc.;
 - servizi pubblici di carattere locale.
- 4 Si può procedere alla realizzazione di fabbricati in aderenza tra edifici appartenenti a diverso proprietario, a condizione che venga esibita scrittura privata sottoscritta dalle parti e debitamente registrata, che comprovi l'accettazione di entrambe le proprietà alla costruzione in aderenza.
- 5 Per quanto attiene uso dei materiali, finiture e colori, coperture, portici e logge, sbalzi, volumi tecnici ed accessori, si applicano le prescrizioni del Piano di Recupero di Cecchina e del Regolamento Edilizio Comunale.

VEDI ART. 16 COMMA 4 QUASI DESTINAZIONI

Art. 8 – Comparto per la nuova edilizia residenziale

- 1 Nei due comparti per la nuova edilizia residenziale individuati negli elaborati grafici (comparto A e comparto B1) sono ammessi gli interventi definiti dall'art. 3, comma 1 lettere a), b), c), d), ed e) del D.P.R. 06/06/01, n. 380 e s.m.i. *"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"*.
- 2 Nei due comparti per la nuova edilizia residenziale (comparto A e comparto B1) sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - abitazioni (abitative singole ed abitative collettive);
 - uffici privati, studi professionali e agenzie di banche, di assicurazioni, turistiche, per pratiche;
 - esercizi commerciali al dettaglio e attività artigianali di servizio alla residenza, con superfici utili non superiori a 150 mq per ciascun esercizio, da localizzarsi al piano terreno degli edifici;
 - abitazioni collettive con accessori e pertinenze, quali collegi, conventi, studentati, case di cura, case per anziani, ecc.;
- 3 L'attuazione degli interventi nei due comparti evidenziati negli elaborati grafici (comparto A e comparto B1) è subordinata al rispetto dei seguenti parametri o prescrizioni:

Volumetria max ammissibile comparto A	4.820 mc
Volumetria max ammissibile comparto B1	2.720 mc <i>2.966,80</i>
Numero max di piani fuori terra	3
Altezza massima	11,00 ml
Distacchi dai confini salvo diversa sagoma di max ingombro	5,00 ml
Distacchi dalle strade pubbliche	Secondo normativa

Art. 9 – Comparto per la nuova edilizia direzionale e commerciale

- 2 Nel comparto per la nuova edilizia direzionale e commerciale individuato negli elaborati grafici (comparto B2) sono ammessi gli interventi definiti dall'art. 3, comma 1 lettere a), b), c), d), ed e) del D.P.R. 06/06/01, n. 380 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".
- 2 Nel comparto per la nuova edilizia direzionale e commerciale (Comparto B2) sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- direzionale privato (uffici, studi professionali, servizi alle imprese, agenzie di banche, di assicurazioni, turistiche, per pratiche);
 - pubblici esercizi (bar, ristoranti, locali notturni);
 - servizi alle persone (amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, etc);
 - attrezzature collettive per lo sport, lo spettacolo, la cultura e l'istruzione;
 - esercizi commerciali al dettaglio e attività artigianali di servizio, con superfici utili non superiori a 150 mq per ciascun esercizio, da localizzarsi al piano terreno degli edifici;
- 3 L'attuazione degli interventi per la nuova edilizia direzionale e commerciale evidenziato negli elaborati grafici (comparto B2) è subordinata al rispetto dei seguenti parametri o prescrizioni:

Volumetria max ammissibile comparto B2	9.424 mc
Numero max di piani fuori terra	3
Altezza massima	12,00 ml ¹⁰
Distacchi dai confini salvo diversa sagoma di max ingombro	5,00 ml
Distacchi dalle strade pubbliche	Secondo normativa

Art. 10 – Area per i parcheggi pubblici

- 1 Sulle aree destinate a parcheggi pubblici potranno essere realizzate tutte le opere necessarie per l'accessibilità e la fruibilità di tali attrezzature. Potranno altresì essere realizzati parcheggi interrati al disotto della viabilità e degli spazi pubblici pedonali laddove l'articolato viario esterno consenta un'adeguata funzionalità delle rampe d'accesso.

Art. 11 - Area per il verde pubblico attrezzato

- 1 Si tratta dell'area limitrofa al fosso occupata attualmente da un campo sportivo. Tale superficie a verde, per localizzazione e conformazione geometrica, si presta ad essere utilizzate come aree al servizio diretto delle zone edilizie.
- 2 Essa pertanto potrà essere utilizzate come segue:
 - spazio per giochi per l'infanzia recintabili, con possibilità di realizzare attrezzature mobili adeguate;
 - spazio libero sistemato a verde, eventualmente arredato con panchine e fontane, con posa in opera di essenze arboree ed arbustive;
 - spazio libero attrezzato con impianti sportivi all'aperto.
- 3 L'Amministrazione Comunale potrà autorizzare, in concessione, la posa in opera in posizione adeguata di un chiosco con destinazione d'uso a bar, di punto informazione o per la vendita di generi strettamente correlati all'uso del verde attrezzato, servizi igienici, capanni per attrezzi dei giardinieri e comunque nel rispetto dei seguenti parametri:
 - dimensione massima: 25,00 mq di superficie lorda di pavimento;
 - altezza massima: 3,50 m;
 - distacco da strade e confini; 5,00 ml;
 - distacco dagli edifici; 10,00 ml;
 - pendenza massima delle falde: 35%

Il provvedimento abilitativo l'edificazione del manufatto è subordinato alla presentazione ed all'approvazione del progetto del manufatto e della sistemazione dell'intera area a verde.

Art. 12 - Aree per l'istruzione

- 1 Si riferisce agli spazi da destinare a servizi pubblici di cui all'art. 3, comma 2, lettera a) del D.I. 02/04/1968 n.1444 ovvero asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo.
- 2 In tale zona sono ammessi gli interventi definiti dall'art. 3, comma 1 lettere a), b), c), d), e) del D.P.R. 06/06/01, n. 380 e s.m.i. *"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"*.
- 3 Per gli ampliamenti e gli adeguamenti delle strutture esistenti nonché per la costruzione di nuove strutture scolastiche e delle relative pertinenze si applicano gli indici e le norme nazionali e regionali in materia di edilizia scolastica.
- 4 In tale zona possono essere realizzati anche impianti sportivi di pertinenza quali palestre, piscine, campi sportivi, etc..
- 5 Negli spazi destinati ai servizi di cui all'art. 3, comma 2, lettera a) del D.I. 02/04/1968 n.1444 possono trovare collocazione anche i servizi di cui all'art. 3, comma 2, lettera b) del medesimo decreto.

Art. 13 – Nuova viabilità e spazi pubblici pedonali

- 1 Si riferisce alla nuova viabilità indicata negli elaborati grafici tesa a garantire il "riammagliamentamento" della rete stradale esistente con conseguente beneficio per tutto il quartiere e l'attuazione del Piano Urbano della Mobilità;
- 2 Per quanto attiene alle dimensioni minime delle sezioni stradali, si applicano le prescrizioni del D.M. 05/11/2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade";
- 2 Per gli adeguamenti della viabilità esistente vale il D.M. 67/S/2004 di modifica al D.M. 05/11/2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade";
- 4 Per quanto non espresso al presente articolo valgono le norme del Codice della Strada.

Art. 14 - Norme generali

- 1 I nuovi edifici devono osservare le prescrizioni riportate negli articoli delle presenti Norme Tecniche di Attuazione e rispettare le indicazioni planimetriche interne ai lotti riportate nelle tavole di Piano.
- 2 L'edificazione dei comparti destinati alla nuova edilizia residenziale (comparto A e comparto B1) e del comparto destinato alla nuova edilizia direzionale/commerciale (comparto B2) è subordinata alla sottoscrizione da parte dei proprietari delle aree private di apposita convenzione urbanistica. Tale convenzione prevede l'acquisizione delle aree private necessarie alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie tramite cessione compensativa ovvero tramite la concessione alla proprietà delle aree di una edificabilità da concentrare su parte dell'area di proprietà o da trasferire su altra area all'interno del Programma presentato secondo gli elaborati grafici presentati (TAV. 3).
- 3 Ogni lotto edificabile dovrà essere piantumato con alberature nella misura minima di 1 albero ogni 300 mc di nuova costruzione.
- 4 Per quanto attiene i manufatti esistenti è garantito il mantenimento delle destinazioni d'uso attuali, intendendosi per tali quelle legittimamente in atto alla data di adozione del presente Programma Integrato di Intervento o nonché quella risultante dal titolo abilitativo alla costruzione o da altro provvedimento dell'Amministrazione Comunale, ovvero in mancanza di tale provvedimento, se poste in essere prima della data di approvazione del P.R.G. di Abano Laziale che ha prescritto l'acquisizione del medesimo per la modifica delle destinazioni esistenti.