

# COMUNE DI ALBANO LAZIALE

## UFFICIO TECNICO

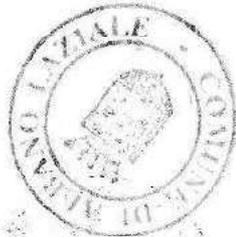
DELIBERAZIONE DEL C.C. DEL 9/3/1976 N.1

# P.R.G.

*Geom. Luciano Vezzoni*

COPIA CONFORME AL DOCUMENTO ORIGINALE APPROVATO DALLA GIUNTA REGIONALE CON DELIBERAZIONE N.2527 DELL' 11 LUGLIO 1975, PUBBLICATA NEL BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE DEL 30 DICEMBRE 1975 N.36

IL DIRIGENTE



IL SINDACO



# NORME TECNICHE

VISTO

IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO TECNICO

Spedizione in abbonamento postale - Gruppo II (70%)

(ARCH. CRISTOFORO ZULIANI)

Anno VI - Numero 36

REPUBBLICA ITALIANA

# BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE LAZIO

PARTE PRIMA - PARTE SECONDA Roma, 30 dicembre 1975

Si pubblica normalmente il 10, 20 e 30 di ogni mese

DIREZIONE REDAZIONE E AMMINISTRAZIONE PRESSO LA PRESIDENZA DELLA GIUNTA REGIONALE - VIA DELLA PISANA, 1301 - 00163 ROMA - TEL. 6708

**FREZZI E CONDIZIONI DI ABBONAMENTO:** Annuo L. 2.000 - Semestrale L. 1.200 - Trimestrale L. 600 - Un fascicolo L. 100 - Arretrato il doppio: i versamenti debbono essere esclusivamente effettuati sul c/c postale 1/43023 intestato a: BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE LAZIO  
 **VENDITA FASCICOLI:** Il Bollettino Ufficiale è in consultazione (tutti i numeri finora usciti) e in vendita a Roma presso gli uffici della Regione Lazio, via della Pisana 1301, tel. 6708; libreria Forense, via Marianna Diazi 26, tel. 3604698; libreria Tritone, via del Tritone 61, tel. 6794062.

**INSERZIONI:** Il testo da pubblicare deve essere inviato in duplice copia, di cui una in carta da bollo, unitamente alla ricevuta del versamento in c.c.p. 1/43023 intestato al « Bollettino Ufficiale della Regione Lazio » secondo la seguente tariffa: L. 450 (compresa IVA) per ogni rigo dattiloscritto

**AVVERTENZE:** Il « Bollettino Ufficiale della Regione Lazio » si pubblica in Roma e contiene: nella Parte I le leggi e i regolamenti della Regione, i decreti del Presidente della Giunta che possono interessare la generalità dei cittadini, le disposizioni e i comunicati emanati dal Presidente della Giunta e del Consiglio e dagli Assessori; nella Parte II gli atti dello Stato che interessano la Regione; nella Parte III gli avvisi e i concorsi.

## SOMMARIO

### PARTE I

#### ATTI DEL CONSIGLIO REGIONALE

DELIBERAZIONE 27 ottobre 1975, n. 23

Legge 8 agosto 1957, n. 777 e legge 27 ottobre 1966, n. 910. Art. 13: « Fondo di rotazione per lo sviluppo della zootecnica ». Proposta di ripartizione delle anticipazioni riservate alla Regione Lazio per il 1975.

Pag. 1254

DELIBERAZIONE 27 ottobre 1975, n. 24

Legge 25 luglio 1952, n. 949 - cap. III e legge 27 ottobre 1966, n. 910 - art. 12: « Fondo per lo sviluppo della meccanizzazione in agricoltura ». Proposta di ripartizione delle anticipazioni riservate alla Regione Lazio per il 1975.

Pag. 1255

DELIBERAZIONE 31 ottobre 1975, n. 28

Legge 27 maggio 1975, n. 166 art. 1: Localizzazione di interventi straordinari per l'edilizia residenziale pubblica.

Pag. 1256

#### ATTI DELLA GIUNTA REGIONALE

DELIBERAZIONE 11 luglio 1975, n. 2526

Comune di Cittareale. Variante al regolamento edilizio e programma di fabbricazione. Deliberazione n. 45 dell'11 agosto 1972.

Pag. 1258

DELIBERAZIONE 11 luglio 1975, n. 2527

Comune di Albano. Approvazione del piano regolatore generale.

Pag. 1258

COMUNICATO DELLA GIUNTA REGIONALE 28 novembre 1975

Attuazione art. 12 legge dello Stato 8 luglio 1975, n. 306 concernente: « Incentivazione dell'associazionismo dei produttori agricoli nel settore zootecnico e norme per la determinazione del prezzo di vendita del latte alla produzione ».

Pag. 1263

### PARTE II

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 14 aprile 1975

Varianti al Piano Regolatore Generale degli Acqueedotti deliberate con D.I. 29-12-1971.

Pag. 1264

COMUNE DI ASCREA

Approvazione e autorizzazione del piano di lottizzazione della zona sud del centro urbano.

Pag. 1264

COMUNE DI GROTTAFERRATA

Deliberazione del Consiglio comunale 5 ottobre 1975, n. 267, riguardante: Approvazione piano ex legge 18-4-1962, n. 167, ai sensi legge Regione Lazio n. 4 del 18-6-1975.

Pag. 1265

l'Istituto, le opportune determinazioni circa la destinazione e l'utilizzo dei relativi importi.

B) De libera altresì di disciplinare i rapporti giuridici sorti sulla base della citata deliberazione di Giunta n. 2489 in conformità a quanto previsto dalla deliberazione stessa, facendone salvi i relativi effetti.

Posta ai voti la deliberazione è approvata all'unanimità.

I Consiglieri Segretari  
COLOMBINI  
CUTOLO  
GALLENZI

Il Presidente  
FERRARA

*La Commissione di controllo sull'Amministrazione regionale ha consentito l'ulteriore corso nella seduta del 22-11-1975, verbale 211/38.*

## ATTI DELLA GIUNTA REGIONALE

DELIBERAZIONE 11 luglio 1975, n. 2526

**Comune di Cittareale. Variante al regolamento edilizio e programma di fabbricazione. Deliberazione n. 45 dell'11 agosto 1972.**

### LA GIUNTA REGIONALE

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150;

vista la legge 6 agosto 1967, n. 765;

visto l'art. 1 del D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8;

visto l'art. 6 della legge regionale 5 settembre 1972, n. 8, concernente l'esercizio delle funzioni di competenza di questa Regione in materia di urbanistica e di assetto del territorio;

visto il decreto del Provveditore alle OO.PP. per il Lazio n. 7746 del 29-10-1971 con il quale è stato approvato il regolamento edilizio con annesso programma di fabbricazione del Comune di Cittareale (Rieti);

vista la deliberazione consiliare n. 45 dell'11-8-1972, vista dalla Sezione di controllo di Rieti nella seduta del 9-9-1972, dec. 17766, con la quale il predetto Comune ha adottato una variante al vigente programma di fabbricazione, avente per oggetto il trasferimento dei servizi, previsti da detto programma in località « S. Croce », (tav. 9/C), in altra zona, nonché la destinazione dell'area stessa, già destinata a servizi, a zona C1 di espansione;

visti i pareri della Sezione urbanistica regionale e della Soprintendenza ai Monumenti per il Lazio resi rispettivamente in data 14 aprile 1975 e 11-5-1974;

considerato che l'area interessata al cambiamento di destinazione, oggetto della variante in questione, è di modeste dimensioni e, pertanto, detta variante non modifica sostanzialmente, sotto il profilo dimensionale, le previsioni del programma di fabbricazione vigente e la variazione di ubicazione non altera i criteri informativi dello stesso;

che le aree a servizi ed a verde pubblico, oggetto di variazioni di destinazioni, rimangono quantitativamente inalterate e quindi risultano rispettate le misure minime indi-

spensabili previste dal vigente programma di fabbricazione per i servizi ed il verde pubblico;

ritenuto che detta variante al vigente programma di fabbricazione, adottata dal Comune di Cittareale, con la succitata delibera n. 45 appare meritevole di approvazione, in quanto rispondente alle disposizioni contenute nella legge urbanistica 17-8-1952; n. 1150, modificata ed integrata con legge 6-8-1967, n. 765;

su proposta dell'Assessore all'Urbanistica, Assetto del Territorio;

### DELIBERA

E' approvata la variante al vigente programma di fabbricazione del Comune di Cittareale (Rieti), vista dall'Assessore all'Urbanistica, in una planimetria n. 9/C in scala 1/2000, in uno stralcio planimetria « Frazione S. Croce » conforme al programma di fabbricazione approvato in scala 1/2000.

La presente deliberazione verrà pubblicata sul Bollettino della Regione Lazio e, per estratto, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana.

Il Presidente  
SANTINI

*La Commissione di controllo sull'Amministrazione regionale ha consentito l'ulteriore corso nella seduta del 25-11-1975, verbale 212/11.*

DELIBERAZIONE 11 luglio 1975, n. 2527

**Comune di Albano. Approvazione del piano regolatore generale.**

### LA GIUNTA REGIONALE

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni;

visto il D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8;

vista la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8;

viste le deliberazioni consiliari n. 93 e n. 94, rispettivamente in data 16 e 17 luglio 1965, approvate dalla G.P.A. di Roma nella seduta del 15 settembre 1965, con le quali il Comune di Albano (Roma) ha adottato il progetto del piano regolatore generale del proprio territorio;

ritenuto che a seguito della pubblicazione degli atti sono state presentate n. 200 osservazioni, di cui 16 fuori dei termini di legge, in ordine alle quali il Comune ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazioni del Consiglio comunale n. 27 del 17 aprile 1968, n. 28 del 18 aprile 1968, n. 30 del 18 giugno 1968, n. 31 del 19 giugno 1968, e con deliberazione della Giunta municipale numero 627 del 24 luglio 1968, adottata per delega del Consiglio comunale, deliberazioni tutte approvate dalla G.P.A. di Roma nella seduta del 30 luglio 1969;

che gli atti e gli elaborati del piano, presentati al Ministero dei Lavori Pubblici, per l'approvazione, sono stati dal Ministero medesimo sottoposti all'esame del Consiglio Superiore dei LL.PP.;

**VISTO**  
IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO TECNICO  
(ARCH. CRISTOFORO ZULIANI)

che il citato Consesso, con voto n. 524, emesso nell'adunanza del 16 giugno 1970, ha espresso parere favorevole all'approvazione del piano presentato purché lo stesso fosse emendato sulla base delle prescrizioni specificate nel voto predetto;

che le osservazioni presentate a seguito della pubblicazione del piano riguardano le seguenti ditte:

1) Friza Maria; 2) Tamburri Luigi; 3) Venditti Augusto e Farina Candida; 4) Morelli Anita ved. Riccioni; 5) Barone Mario; 6) Baurke Jean Mario per F.lli S. Cuore; 7) Nardi Settimio ed altri; 8) Grizi Maria in Barraco; 9) Cafisse Oreste; 10) Campanelli Vacca Guendalina; 11) Del Vescovo Aldeo e Gargiulo Franco; 12) Bignami Francesco; 13) Dell'Asta Giuseppe e Tradcani Walfredo; 14) Mayer Fulvia; 15) D'Angelo Goffredo; 16) Sannibale Paolo ed altri; 17) Agliocchi Giovanni; 18) Pace Nicola; 19) Caffarelli Giuseppe; 20) Marini Bettolo Marconi G.B.; 21) Galeassi Alessandro ed altri; 22) Le Foche Giovanni ed altri; 23) Brugnoli Ettore e Ramacci Maria; 24) Milita Gabriella in Mendico; 25) Spinelli Salvatore; 26) Solazzi Ermes e Casamatta Marsilia; 27) Di Passa (fratelli); 28) Terenzi Guido ed altri; 29) Celani Pietro; 30) Visentin Ettore; 31) Vannutelli Rey - Conte; 32) Lumis Fausto; 33) Bianchi Aurelio ed altri; 34) Milita Pietro; 35) Sannibale Mario ed altri; 36) Federici Franca; 37) Basei Egino; 38) Agliocchi Vincenzo ed altri; 39) Marchionni Anita ed altri; 40) Troiani Mario; 41) Silvestri Alessandro; 42) Cardinale Benedetto; 43) Matteucci Angelo ed altri; 44) J.A.L.U. Soc.p.A.; 45) Bocci Anna; 46) Corsi Celeste; 47) Rosatelli Amedeo; 48) Lucidi Fernando; 49) Milita Gabriella ed altri; 50) Bruno Eraldo Biondi; 51) Massari Giovanni; 52) Spagnolo Salvatore; 53) Baccelli Giovanna ed altri; 54) Colucci Antonio; 55) Coop. Edilizia ZHAL - F.lli Nugari; 56) Della Valle Luigi; 57) Tornielli Piero; 58) Mastrigli Maddalena; 59) Badiali Orazio; 60) Persichilli Letizia; 61) Barberis Guido ed altri; 62) Storaci Giuseppe; 63) Cosci Maria; 64) Stradaoli Antonio; 65) Falloni Angelo; 66) Mercuri Ezio; 67) Gentile Arcangelo; 68) De Luca Francesco; 69) Pieragostini Pierino; 70) Vallini Romano ed altri; 71) D'Ammassa Loreto; 72) Istituto F.lli Scuole Cristiane; 73) Ricciuti Carlo; 74) Soc. Monforte S.r.l.; 75) Ramacci Ettore ed altri; 76) Grizzi Angela; 77) Panaccione Damiano; 78) Carelli Primo ed altri; 79) Marrocco Aurelio; 80) Vettori Giovanni; 81) Romano Orlando; 82) Farinelli Domenico; 83) Centanni Umberto; 84) Corsini Lilia; 85) Moriggia Giorgio; 86) Fimi Pietro; 87) De Simoni Innocenzo ed altri; 88) Truzzi Ferdinando; 89) Liberati Guglielmo e Valentino; 90) Petracca Luigi; 91) Corsini Simonetta ed altri; 92) Miani Pasquale; 93) Ciccotelli Amleto e Liberati Anna; 94) Sardilli Alfiero; 95) Arnaboldi Michelina; 96) Caporicci Candido; 97) Lucci Elio; 98) Garmazzi Gaspare ed altri; 99) Gambetti Mario e Giovanni; 100) Gambetti Angelo ed altri; 101) Marroni Eugenio; 102) Chianese Pasquale; 103) Malintoppi Dante; 104) Matteucci Anna Antonia ed altri; 105) Matteucci Anna Antonia ed altri; 106) Libanori Franco ed altri; 107) Matteucci Luigi ed altri; 108) Castellacci Mario; 109) Castellacci Edmondo; 110) Venturi Flavio; 111) Favoriti Mariano; 112) Mari Manlio; 113) Pelosi Luigi; 114) Zamparelli Sinforo; 115) Frattarelli Pasquale; 116) Castellacci Leonardo; 117) Castellacci Filippo; 118) Zamparelli Antonio; 119) Mancini Gino; 120) Persicone Eugenio; 121) Soc. Imm. (Giullana) in persona di Folli Carolina; 122) Bizzarri Elio; 123) Ferraccioli Oreste; 124) Carroccia Elvira; 125) Petrucci Concetta; 126) Baldi Gabriella; 127) Renzi Metardo; 128) Corsi Eugenio; 129) Marsella Rinaldo; 130) Mancini Do-

menico; 131) Carroccia Elena; 132) Cerrioni Tullio; 133) Pañnone Fortunato; 134) Scagnoli Fortunato; 135) D'Arpino Gino; 136) D'Arpino Vincenzo; 137) D'Arpino Amerigo; 138) Candido Dina; 139) Fraiarcangeli Armando; 140) Ferrante Santo; 141) Cervoni Domenico; 142) Datti Guido; 143) Raponi Renato; 144) Santori Enrico; 145) Istituto Case Popolari; 146) Datti Vincenzo; 147) Morelli Giuseppe; 148) Moncini Franco; 149) Trappi Teresa; 150) Bottoni Gina; 151) Congregazione della Res. N.S.G.C.; 152) Pettinelli Francesco; 153) Pacetti Alfonso; 154) Pierangeli Vincenzo; 155) Renzi Dante; 156) Toppi Francesco; 157) Santachiara Paldo; 158) Coop. Ed. Tirrenica; 159) Ferraccio Emilio; 160) De Rossi Vittorio; 161) Marconi Alessandro ed altri; 162) Mondati Lorenzo; 163) Roscioli Luigi; 164) Ferrante Diagio; 165) Scagnoli Edoardo; 166) D'Angelo Vincenzo; 167) Pannone Alessandro; 168) Pastrantoni Federico; 169) Fenato Angelo; 170) Corsi Giuseppe; 171) Marzella Angelo; 172) Marzella Maria Civita; 173) Fantozzi Pasqua; 174) D'Angelo Giovanni e Vincenzo; 175) Santucci Sabatino; 176) Santori Vinicio; 177) Ottaviani Quinto; 178) Mazzone Michele; 179) Carones Roberto; 180) Cervoni Andrea; 181) Buffarini Domenico; 182) Toscano Francesco ed altri; 183) Colelli Domenico; 184) Zampetti Enzo.

1/f.t.) Conti Loreto ed altri; 2/f.t.) Marconi Guglielmo; 3/f.t.) Simonetti Pierino; 4/f.t.) Pozzaglia Maria; 5/f.t.) Fedele Pietro ed altri; 6/f.t.) Colavecchi Carlo ed altri; 7/f.t.) Graziani Paris ed altri; 8/f.t.) Colucci Antonio; 9/f.t.) Di Donato Primavera ed altri; 10/f.t.) Suor Elisabetta Simoni; 11/f.t.) Barbieri-Leopoldo; 12/f.t.) Ricciuti Carlo; 13/f.t.) Milita Pietro; 14/f.t.) Soc. Policrom; 15/f.t.) Cooperativa Roccalba.

che il Consiglio Superiore dei LL. PP. ha espresso il parere che:

a) le osservazioni seguenti siano da respingere in quanto tendenti a tutelare prevalentemente interessi privati in contrasto con quelli pubblici peggiorando le previsioni di piano: Marini Bettolo Marconi G.B. (20), Solazzi Ermes e Casamatta Marsilia (26), Visentin Ettore (30), Basei Egino (37), Troiani Mario (40), Matteucci Angelo ed altri (43), Persichilli Letizia (60), Storaci Giuseppe (62), Stradaoli Antonio (64), Falloni Angelo (65), Mercuri Ezio (66), Gentile Arcangelo (67), De Luca Francesco (68), Petracca Luigi (90), Sardilli Alfiero (94), Malintoppi Dante (103), Matteucci A. Maria ed altri (105), Favoriti Mariano (111), Mari Manlio (112), Congregazione delle Res. N.S.G.C. (151), Carones Roberto (179);

b) anche le seguenti osservazioni debbono essere respinte per gli stessi motivi di cui al punto a): Conti Loreto ed altri (1 f.t.), Marconi Guglielmo (2 f.t.) e Cooperativa Roccalba (15 f.t.);

c) va accolta la segnalazione dell'Azienda Autonoma delle Ferrovie dello Stato, nel senso che i suoli di Demanio Ferroviario vanno restituiti alla loro originaria destinazione, in quanto pertinenti al parco del locale scalo di Albano da mantenere;

d) siano da condividere le controdeduzioni comunali, per tutte le altre osservazioni non specificamente citate nei precedenti punti a), b), c);

che il Ministero del LL.PP., facendo proprio il succitato parere del Consiglio Superiore dei LL.PP., con nota numero 4586 in data 8 ottobre 1970, ha restituito gli atti al Comune di Albano perché adottasse, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 agosto 1967, n. 765, le proprie determinazioni

**VISTO**  
IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO TECNICO  
(ARCH. CRISTOFORO ZULIANI)

in ordine alle modifiche richieste, con apposita deliberazione consiliare, da pubblicarsi a norma dell'art. 9 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150;

viste le deliberazioni consiliari n. 56 del 16 dicembre 1971 e n. 3 del 13 gennaio 1972 approvate dalla competente Sezione del comitato di controllo sugli atti degli Enti locali rispettivamente nelle sedute del 19 gennaio 1972 e del 24 marzo 1972 con le quali il predetto Comune ha modificato il piano regolatore di che trattasi tenendo conto dei suggerimenti contenuti nel ripetuto voto 16 giugno 1970, n. 524, del Consiglio Superiore dei LL.PP.;

ritenuto che la nuova pubblicazione degli atti, effettuata ai sensi dell'art. 9 della citata legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, ha dato luogo alla presentazione di n. 105 osservazioni, di cui n. 6 fuori dei termini di legge, in ordine alle quali il Comune ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare 4 ottobre 1972 n. 70 e 5 ottobre 1972, n. 71, viste dal competente organo di controllo nella seduta del 27 ottobre 1972;

che gli atti e gli elaborati del piano in argomento, come sopra modificati, sono stati sottoposti all'esame della Sezione urbanistica regionale;

che la citata Sezione urbanistica, con relazione n. 1684 in data 18 marzo 1974, ha espresso il parere che il progetto presentato sia meritevole di approvazione con le modifiche specificate nella relazione stessa, ivi comprese quelle relative alle determinazioni sulle osservazioni da assumere in difformità dal Comune, da introdurre d'ufficio, in sede di approvazione del piano, ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

vista la nota 20 marzo 1974, n. 1618, con la quale l'Assessorato all'Urbanistica ed all'Assetto del Territorio di questa Regione, ha comunicato all'Amministrazione comunale il predetto parere della Sezione urbanistica, con invito a formulare, sulle modifiche richieste, le proprie controdeduzioni, ai sensi del citato art. 3 della legge n. 765/1967;

vista la deliberazione consiliare 22 luglio 1974, n. 63, con la quale il Comune di Albano ha adottato le richieste controdeduzioni, accettando tutte le modifiche proposte;

ritenuto che la competente Commissione consiliare ha richiesto all'Assessorato all'Urbanistica, ai sensi dell'art. 7, secondo comma, della legge regionale 5 settembre 1972, n. 8, di riferire in merito al P.R.G. di che trattasi;

che detta Commissione, nelle sedute del 7 aprile 1975 e del 12 maggio 1975, ha espresso il proprio parere in merito all'approvazione del piano stesso;

considerato che il P.R.G. adottato dal Comune di Albano appare redatto in conformità a quanto prescritto dall'art. 7 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, nel testo sostituito dall'art. 1 della legge 19 novembre 1968, n. 1187, e che le previsioni in esso contenute possono ritenersi in linea di massima ammissibili e quindi meritevoli di approvazione;

considerato che la nuova stesura del piano adottata dall'Amministrazione comunale di Albano risulta aver tenuto conto, in linea di massima, dello spirito che ha informato le prescrizioni del Consiglio Superiore dei LL.PP., in quanto il piano stesso appare notevolmente ridotto nelle previsioni insediative e sostanzialmente revisionato nella normativa;

che, peraltro, si ravvisa opportuno apportare al piano medesimo le modifiche necessarie a contenere la potenzialità insediativa globale nei limiti dei 50.000 abitanti — già evidenziati dal predetto Consesso — ai fini di una corretta utilizzazione del territorio e della salvaguardia delle sue peculiarità ambientali, nonché le modifiche volte a rendere più agibili l'intervento degli strumenti attuativi e più organica la distribuzione delle infrastrutture nel territorio stesso;

considerato, in particolare, per quanto riguarda la viabilità, che se assai più agibile e scorrevole appare la via di circumpollazione non più appesantita dagli innesti della viabilità di quartiere, il suo sbocco sulla provinciale Maremmana, e quindi verso la Nettunense ed il mare, comportando un rilevante flusso di traffico veloce, dovrà essere reso in sede di tracciato esecutivo, quanto più fluido possibile;

che pertanto appare necessario prescrivere che sia, sin da ora, prevista nel suo interno una adeguata fascia di rispetto di almeno ml. 100 che consenta la realizzazione di convenienti svincoli, anche a doppio livello;

che, l'innesto sulla provinciale Maremmana dovrà, inoltre, essere concordato con il confinante Comune di Ariccia;

che, per quanto concerne il tracciato congiungente le due frazioni di Cecchina e Pavona si ribadisce la perplessità, già manifestata dal Consiglio Superiore dei LL.PP., che esso possa svolgere — data la inspiegabile tortuosità del suo andamento — sia pure la mera funzione di collegamento veloce assegnatale dall'Amministrazione;

che, conseguentemente, appare opportuno prescrivere lo stralcio dall'approvazione del piano, di tale previsione, per cui occorrerà procedere ad un più attento studio a livello intercomunale, limitandosi, al momento, ad un potenziamento dei tracciati esistenti;

considerato, per quanto riguarda le previsioni residenziali, che mentre si appalesa del tutto soddisfacente la nuova normativa delle zone A ed accettabile — anche se non pienamente conforme alle prescrizioni ministeriali — quella della zona B, non si condivide l'opportunità della delimitazione di queste ultime, specie nel settore a sud del centro storico, tra la via delle Vascarelle e la Maremmana, e nella parte centrale delle due frazioni, in quanto il perimetro proposto dal piano per queste destinazioni sembra, infatti, seguire a volte pedissequamente l'esatto contorno delle zone già integralmente impegnate, rendendo inattuabile la razionalizzazione dei tessuti urbani preesistenti;

che le aree di servizio pertinenti a tali zone sono, inoltre reperite nella maggioranza dei casi — in base a poco chiari criteri di localizzazione anziché nelle aree libere adiacenti ad esse, all'interno di zone di espansione, che risultano in tal modo eccessivamente frazionate nella loro integrità comprensoriale ed indisponibili per organici interventi attuativi;

che, si rende, tra l'altro, inapplicabile il terzo comma del punto 2 dell'art. 17 delle norme di attuazione;

che occorre fare riferimento alla precisa definizione di « zone omogenee di tipo B » operata dal D.I. 2 aprile 1968, n. 1444, che assegna tale caratteristica a comprensori unitari impegnati da edificabilità per più del 12,5% e non del 50% come indicato dalle norme di piano;

**VISTO**

**IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO TECNICO**  
(ARCH. CRISTOFORO ZULIANI)

87 000,05

che, pertanto, appare necessario estendere la destinazione B che ha, tra l'altro, indici di utilizzazione inferiori a quelli delle corrispondenti zone C, a comprensori più ampi delimitati con segno marrone nelle planimetrie di piano ed individuare all'interno di essi le aree di servizio, ferma restando la localizzazione delle aree pubbliche all'interno delle zone C, da computare nelle percentuali di pertinenza a tali zone;

che, per quanto riguarda le lottizzazioni Ferraioli, Venosa e « Bosco e Lago », si ravvisa l'opportunità, anche ai fini di un generale ridimensionamento delle previsioni insediative, di riconfermare le prescrizioni del Consiglio Superiore, assegnando alla Ferraioli la destinazione B4, ed alla Venosa la destinazione a « parco privato vincolato », e di estendere alla « Bosco e Lago » ex-Alba Longa, per cui il piano mantiene in parte una destinazione estensiva C6, il vincolo di zona F — parco pubblico — allo scopo di operare una maggiore salvaguardia delle pregevoli caratteristiche ambientali della parte alta della Selvotta e delle sponde del lago, come richiesto dalla Soprintendenza ai Monumenti;

considerato, per quanto concerne le lottizzazioni Toberga e Vannutelli che dato il loro avanzato stato di attuazione si ravvisa l'opportunità di confermare per le stesse le destinazioni previste dal piano adottato con deliberazioni consiliari n. 56 del 16 dicembre 1971 e n. 3 del 13 gennaio 1972;

considerato, in merito alla revisione di normativa delle zone C, che questa Regione concorda pienamente nella riduzione delle densità territoriali in misura maggiore di quanto richiesto dal Consiglio Superiore;

che, peraltro, per quanto già rilevato a proposito delle zone B, appare opportuno ridefinire i « comprensori unitari omogenei » con caratteristiche di espansione, ai quali va estesa l'obbligatorietà della formazione di piani particolareggiati o di lottizzazione convenzionata, in conformità alle delimitazioni indicate con segno rosso nelle planimetrie di piano;

che, inoltre, occorre declassare le tipologie C4 e B4, ad ovest dell'ospedale, a C6, per quanto già rilevato dal Consiglio Superiore, ed ampliare, inoltre, come indicato, la fascia di rispetto in fregio a detta attrezzatura, per una profondità di almeno ml. 50;

che, tenuto conto della inopportunità di prevedere insediamenti di rilevante densità al confine del territorio comunale, oltre che per la più generale esigenza di ridimensionamento, appare necessario prescrivere che vengano declassate, come indicato nella planimetria allegata alla presente delibera, le tipologie B2 e C3, in località Ruffelli intorno alle zone industriali e lungo la Nettunense a Cecchina, a tipologia B4 e C6, mentre le zone C5 tra via della Pavona e via delle Casette a Pavona, assumeranno la destinazione C6;

considerato, per quanto concerne le attrezzature di interesse generale che pur concordando pienamente con il Consiglio Superiore dei LL.PP. circa il dimensionamento di tali dotazioni, non si condivide la localizzazione delle attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo o del nuovo cimitero;

che, in particolare, in merito alle attrezzature scolastiche, non appare accettabile la previsione frazionata in ben 7 diverse localizzazioni, avuto riguardo alla dimensione ed ai relativi raggi di percorrenza delle zone servite, ed all'impossibilità di concentrare, con maggior economicità e fun-

zionalità, gli impianti connessi (come centrali termiche, palestre, ambulatori, ecc.);

che, pertanto, dette attrezzature debbono essere concentrate in un unico nucleo, per cui la localizzazione migliore appare quella a valle di Villa Doria, lungo la via di circumpollazione, potendosene facilmente ampliare i confini con parziale sostituzione della previsione di parco pubblico;

che le altre localizzazioni manterranno la destinazione d'uso e potranno essere utilizzate per attrezzature scolastiche di quartiere a servizio delle circostanti zone di espansione;

che, in ordine alla localizzazione del nuovo cimitero è pervenuta all'Assessorato all'Urbanistica la nota n. 451 in data 12 marzo 1973 dell'Assessorato all'Agricoltura di questa Regione, con cui si avanzano fondati dubbi circa l'opportunità della scelta operata dal piano, sulla base di considerazioni di natura geologica, topografica ed ecologica, sottolineandosi, tra l'altro, che gli scarichi cimiteriali provocherebbero notevoli problemi di inquinamento a danno dell'approvvigionamento idrico, con grave pregiudizio per le qualificate attività agricole della zona;

che, quanto segnalato dall'Assessorato all'Agricoltura, va tenuto nel massimo conto, per cui va ripresa in esame la possibilità di ampliamento dell'attuale cimitero sulla base di opportuni contatti con la S. Sede, proprietaria dei terreni circostanti;

che, in ogni caso, la previsione di piano in questione non può essere accolta e le aree attualmente impegnate vanno ripristinate nella destinazione ad attività agricola;

che soluzioni diverse da quella indicata potranno eventualmente essere proposte a mezzo di variante di piano;

considerato, per quanto riguarda la zona agricola, che la normativa, che il Comune ripropone per la zona E1 comporterebbe una utilizzazione dei suoli a carattere decisamente residenziale che oltre all'irreparabile compromissione delle qualificate attività agricole della zona, viene ad incidere sul dimensionamento globale dei potenziali insediati con una maggiorazione di circa 10.000 unità;

che, al riguardo, si ribadisce quanto detto in proposito, sia dal Consiglio Superiore, nel più volte citato voto numero 524, che dalla Soprintendenza ai Monumenti: gli indici di utilizzazione residenziale in zona agricola non possono essere superiori a 0,03 mc/mq per le zone pianeggianti ed a 0,01 mc/mq per le emergenze collinari;

che va, inoltre, chiarito che una eventuale cubatura aggiuntiva, da contenere — per gli stessi motivi di salvaguardia ambientale — entro limiti assai più modesti di quelli proposti per la sottozona E1, dovrà essere attribuita con precisi vincoli di destinazione d'uso ad attrezzature ed impianti per la conduzione dell'attività agricola;

che, per quanto concerne il lotto minimo, tenuto conto del tradizionale tipo di frazionamento delle proprietà in uso nei colli Albani — « la quarta » di circa 4.400 mq. — si ritiene che esso possa essere limitato all'accoppiamento di due « quarte »;

che la norma attinente alla sottozona E1 deve essere, pertanto, così modificata:

a) lotto minimo edificabile: mq. 8000;

b) indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc./mq. per residenze 0,05 mc./mq. per impianti agricoli;

**VISTO**

**IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO TECNICO**

(ARCH. CRISTOFORO ZULIANI)

che la delimitazione di tale sottozona deve essere, inoltre, contenuta entro i perimetri indicati con segno verde nell'allegata planimetria in scala 1:5.000;

che per la sottozona E2 l'indice di fabbricabilità deve essere di 0,03 mc./mq. per residenze più 0,02 mc./mq. per impianti agricoli;

che per la sottozona E3 i predetti indici debbono essere rispettivamente di 0,01 mc./mq. e di 0,02 mc./mq.;

che circa la delimitazione di tale ultima sottozona sulla sommità di colle Savelli si rileva che con decreto del Ministero per la P.I. in data 3 febbraio 1971, è stato imposto un vincolo assoluto di inedificabilità ad una fascia di ml. 200 intorno alla Rocca;

che, tale delimitazione non coincide con quella della sottozona E3, la cui normativa non è, peraltro, compatibile con il vincolo stesso;

che, pertanto, appare necessario prescrivere che al predetto perimetro venga imposto un vincolo «inaedificandi», da intendersi eventualmente quale norma di distacco, e che la destinazione E3 venga estesa a tutta l'emergenza collinare, come indicato nella planimetria allegata alla presente delibera;

considerato, per quanto riguarda le norme di attuazione, che le stesse appaiono in linea di massima accettabili, in quanto sufficientemente specificate ed articolate in modo da consentire una organica attuazione del piano in argomento;

che, peraltro, si ritiene opportuno introdurre alle norme di che trattasi la seguente disposizione transitoria, a scopo di perfezionamento:

Art. 29 - « Entro 6 mesi dalla data di approvazione del piano regolatore generale, nelle zone la cui attuazione non sia subordinata alla formazione dei piani particolareggiati o di lottizzazione convenzionata — zona B ed E — potranno essere rilasciate singole licenze edilizie su lotti inferiori ai minimi consentiti per ciascuna sottozona, salva la applicazione di tutte le altre norme urbanistico-edilizie, purché i lotti stessi risultino, sulla base di certificazione catastale, frazionati in data antecedente all'adozione del P.R.G. »;

considerato, per quanto riguarda la richiesta avanzata, in sede di esame del piano, da parte della prima Commissione consiliare, di ripristinare le fasce di zona residenziale C7 e C8 lungo la via di Valle Pozzo e la via delle Vascarelle, che la richiesta non può essere accolta in questa sede, in quanto le aree interessate sono state destinate dal P.R.G. adottato dal Comune con deliberazioni n. 56 del 16 dicembre 1971 e n. 3 del 13 gennaio 1972, a zona agricola e tale destinazione è stata ritenuta ammissibile dalla Sezione urbanistica con il parere n. 1684 del 18 marzo 1974, trasmesso al Comune interessato per le controdeduzioni con nota 20 marzo 1974, n. 1618;

considerato, per quanto concerne le osservazioni presentate a seguito della seconda pubblicazione del piano adottato con le succitate deliberazioni consiliari 16 novembre 1971, n. 56, e 13 gennaio 1972, n. 3, che le seguenti osservazioni, conformemente alle controdeduzioni comunali, possono essere accolte, in quanto si configurano quale contributo migliorativo del piano o non appaiono in contrasto con le sue linee di impostazione né comportano incrementi di potenziali residenti: Federici Velia e Salustri Giuseppe

ed Ettore (2), D'Agostini Lorenzo (24), Petrecca Daniele (28), Petrecca Luigi (29), Cianfanelli Gustavo (30), Padovan Ines Claro (38), Zevini Piero (50), Bruno e Deno Di Pietro (52), Marini Bettolo Marconi G. Battista (57), Eredi Barchesi (69), Campoli Rinaldo (77), Mameri Domenico (78);

che possono essere parzialmente accolte, in difformità dalle controdeduzioni comunali, e nei limiti indicati nelle modifiche apportate nelle allegate planimetrie in scala 1:2.000 e per i motivi appresso specificati le seguenti osservazioni:

— D'Ammassa Loreto e Giovanneangelo Rosa (9), Ferrajoli Alessandro (55), Romagnoli Armando (59), Ramacci Giovanni (60), Eredi Barchesi (70), Ricci Albaro ed altri (94), Ricci-Colletti ed altri (95), in quanto riguardano stati di fatto preconstituiti da tempo non in contrasto con le linee generali d'importazione del piano;

— D'Iseps Giovanni (3), Antonio Sorge (37), Fratelli Ramacci Ettore (91), Ministero PP.TT. - Ufficio Lavori (10), (solo per la parte attinente al comprensorio di Villa Venosa), in quanto relative a zone che, come richiesto dalla Soprintendenza ai Monumenti, assumono la destinazione a « parco privato vincolato »;

— Marconi Teofisto, Ennio e Guglielmo (7), Contarini Pietro (23), Del Vescovo Aldo e Gargiulo F. (42), Ponzo Teodora (62), Dominghetti Osvaldo (64), Paris Filippo (80), Padre Emilio Testu (81), De Vita Vittorio (86), Ramacci Ettore (104), tenuto conto di quanto specificato nelle precedenti considerazioni in ordine alle aree di servizio incluse in zone di espansione ed in relazione alla definizione dei comprensori operata nelle allegate planimetrie in scala 1:2.000;

— Associazione coltivatori diretti (40) e Filosofi Angelo (48), in relazione a quanto sopra precisato in ordine alla localizzazione del cimitero (da zona con vincolo cimiteriale a zona agricola E2);

— Agalviti Gaspare, Eugenio e Giuliana (13) limitata- mente a quanto richiesto nella memoria aggiuntiva;

considerato che le seguenti osservazioni non danno luogo a provvedere in questa sede, trattandosi di richieste che potranno, semmai, essere esaminate in sede di formazione del piano particolareggiato della zona cui le osservazioni stesse si riferiscono: Brugnoli Ettore e Ramacci Maria (5), De Angelis Luigi, Clementina, eredi De Angelis (11), Pompei Elena Milena (49), Capricci Danilo (101);

considerato che le seguenti osservazioni, in difformità dalle controdeduzioni comunali, vanno respinte, in quanto tendenti a soddisfare interessi privati in contrasto con i criteri di impostazione del piano ritenuti ammissibili e con le considerazioni precedentemente svolte: Verini Verther e Morosetti Michele (1), Venturini Edmondo (61), Bucci Anna (72);

che per gli stessi motivi vanno respinte le seguenti osservazioni, presentate fuori termine: Bernardi Maria (14.t.), Solari Giuseppe (24.t.), Soc. Panoramica Belsito (34.t.), Soc. Lottizzazione terreni (44.t.), Soc. Investimenti (54.t.), Ione Faggella (64.t.);

considerato che anche le seguenti osservazioni debbono essere respinte, in conformità alle controdeduzioni comunali e per i motivi in esse indicati, che si condividono: Nardi Settimio e Chiara e Masini Giovanna (4), Baccelli Faustino (6), Bignami Francesco (8), Tomei Geltrude (12),

**VISTO**

**IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO TECNICO**

(ARCH. CRISTOFORO ZULIANI)

Mattei Giovanni e Di Sano Anna (14), Fini Pietro (15), Salerno Ernesto (16), Nesi Carlo (17), De Angelis Marcello (18), Guazzaroni Angelo (19), Bonanderi Alfonso (20), Lazzeretti Remo (21), Guazzaroni Francesco (22), Soc. Monteforte Carlo Ricciuti (25), Massari Giovanni (26), Simonetti Loreto (27), Caffarelli Elena Livia (31), Barone Mario (32), Majer Fulvia (33), Peroni Carlo (34), Lumia Corrado (35), Biondi Eraldo (36), Rossi Maria Teresa (39), Baccarini Elena (41), Garofalo Italia ed altri (43), Garofalo Alfredo (44), De Sanctis Gina (45), Tonelli Enrico ed altri (46), Pettrini Cesare (47), Castellani Mario ed Edmondo (51), Della Valle Luigi (53), Ferrajoli Alessandro (54), Paoligirolami Teresa (56), Barbieri Liliana e sorella (58), Nugori Mario e Marcello (65), Farrajoli Alessandro (66), Soli Pietro (67), Renghi Emma (68), Mari Manlio (71), Fantozzi Michele (73), Di Fazio Duilio (74), Di Fazio Mercedes (75), Michelina Arnoboldi Parente (76), Branchi Teocle ed altri (79), Berardi M. Teresa (82), Ramadori Mariano ed altri (83), Filostro Rosario (84), Lorenzetti Fabio ed altri (85), Fravolini Renzo (87), Peroni Rodolfo ed altri (88), Luciani Giorgio (89), Carlo Gorla (90), Meschieri Dolores (92), Folli Carolina (93), Lorenzon Giampaolo (96), Liberati Ornella (97), Schina Umberto (98), Associazione Liberi Professionisti di Albano (99), Pace Augusto e Dario (100), Sabatini Lola (102), Maggi Rosanna (103), Ronchini Elvira (105), Tosi Goffredo (106), Giannuzzi Herman (107), Renghi Luigi (108), Carones Roberto (109);

considerato, per quanto riguarda l'osservazione Grandjacquet Giovanna (63), tendente ad ottenere che linea di proprietà dell'Istituto di S. Giuseppe in località « Olivella » venga destinata alla costruzione di una scuola materna ed elementare, può essere accolta in quanto la realizzazione di un complesso scolastico, anche a carattere privato, oltre a non contrastare con i criteri informativi del piano regolatore generale, viene a soddisfare un interesse pubblico, quale è quello dell'istruzione;

su proposta dell'Assessore all'Urbanistica ed all'Assetto del Territorio;

#### DELIBERA

Con le modifiche, gli stralci e le prescrizioni, di cui alle premesse, è approvato il piano regolatore generale del Comune di Albano, vistato dall'Assessore all'Urbanistica in una relazione, in un testo di norme tecniche di attuazione, in uno schema di atto d'obbligo per convenzioni relative ai piani di urbanizzazione, in una planimetria « 3 C » in scala 1:5.000, in una planimetria « 6 C » in scala 1:2.000, in una planimetria « 8 C » in scala 1:2.000, in una planimetria « 10 C » in scala 1:2.000, nonché nelle deliberazioni consiliari 4 ottobre 1972, n. 70, e 5 ottobre 1972, n. 71, concernenti le controdeduzioni alle osservazioni presentate.

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto specificato in narrativa.

La presente delibera verrà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio e per estratto sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica.

Il Presidente  
SANTINI

La Commissione di controllo sull'Amministrazione regionale ha consentito l'ulteriore corso nella seduta del 22-11-1975, verbale 211/45.

COMUNICATO DELLA GIUNTA REGIONALE 28 novembre 1975

Attuazione art. 12 legge dello Stato 8 luglio 1975, n. 306 concernente: « Incentivazione dell'associazionismo dei produttori agricoli nel settore zootecnico e norme per la determinazione del prezzo di vendita del latte alla produzione ».

#### LA GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

Preso atto, nella seduta del 28 novembre 1975, della contrattazione, per la determinazione del prezzo del latte ovino e bovino — avvenuta presso la sede della Regione — in seguito alle convocazioni, ai sensi dell'art. 12 della legge 8.7.1975, n. 306, effettuate dall'Assessore regionale all'Agricoltura;

rende noti

gli accordi intercorsi tra i rappresentanti delle organizzazioni professionali dei produttori agricoli, delle industrie di trasformazione del latte e della Azienda comunale centrale del latte di Roma:

*Accordo per il prezzo alla produzione del latte ovino:*

I rappresentanti delle organizzazioni professionali agricole:

Francesco Mercanti - per la Federazione regionale coltivatori diretti;

Pier Giorgio Ortis - per la Federazione regionale agricoltori;

Agostino Bagnato - per la Alleanza regionale contadini;

Giuseppe Nazzari - per il Comitato per la difesa della Pastorizia;

Giovannino Sanna - per l'Associazione dei pastori del Lazio;

Giovanni di Muzio - per l'Associazione regionale Allevatori;

ed il rappresentante delle industrie di trasformazione aderenti alla CONFAPI-FEDERLAZIO:

Maria Pia Marchetti - per la CONFAPI-FEDERLAZIO;

convocati dall'Assessore regionale all'Agricoltura Candeloro Mignano il 23.10.1975, in riferimento alla legge 306/75 ed in armonia con essa, concordano i seguenti prezzi alla produzione — IVA compresa — validi per l'annata agraria 1975-76:

latte proveniente da pecore di razza sarda L. 345 per litro;

latte proveniente da pecore di razze miste L. 365 per litro;

latte proveniente da pecore di razza sopravvissana L. 400 per litro.

*Accordo per il prezzo alla produzione del latte bovino:*

I rappresentanti delle organizzazioni professionali agricole:

Francesco Mercanti - per la Federazione regionale coltivatori diretti;

Agostino Bagnato - per l'Alleanza regionale contadini;

Nicolò Boncompagni Ludovisi - per la Federazione regionale agricoltori;

**VISTO**

**IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO TECNICO**  
(ARCH. CRISTOFORO ZULIANI)

REGIONE LAZIO

Segreteria della Giunta

22 GEN. 1976

Prot. N. 4547.....Fasc. SG.3...  
Risposta al Foglio N. 19101...  
del 29.12.75.....  
Allegati.....Vari.....

Roma,  
Via della Pisana, 1301 - C.A.P. 00100

AL COMUNE DI ALBANO LAZIALE

R O M A

Oggetto: Comune di Albano (Roma) - Piano Regolatore Generale.-

Rilascio visto di conformità all'originale.-

In esito alla richiesta avanzata da codesto Comune si rilascia il visto di conformità all'originale su n/ 1 copia degli atti ed elaborati relativi al P.R.G. in oggetto, approvato con la delibera di Giunta Regionale n. 2527 dell' 11.7.1975.-

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE  
(Dr. Arch. Edoardo Di Giulio)

22 GEN. 1976

VISTO

IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO TECNICO  
(ARCH. CRISTOFORO ZULIANI)

COMUNE DI ALBANO LAZIALE

VISTO ARRIVARE IL 24 GEN. 1976

IL SEGRETARIO

COMUNE DI ALBANO LAZIALE	
001243	26176
N.	
CAT.	

PIANO REGOLATORE GENERALE  
DEL COMUNE DI ALBANO LAZIALE  
PROV. DI ROMA

ADOTTATO DAL CONSIGLIO COMUNALE NELLA SEDUTA DEL 16 E 17 LUGLIO 1965, CON DELIBERAZIONE COMUNALE DI CUI AI VERBALI NUMERI 93 E 94, APPROVATA DALLA G.P.A. DI ROMA NELLA SEDUTA DEL 15 SETTEMBRE 1965, VERBALE NUMERO 1880.-

CON RIPORTATE GRAFICAMENTE LE MODIFICHE DOVUTE A:

- 1°)- ALLE CONTRODEDUZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE (DELIBERE CONSILIARI N° 27 E 28 DEL 17 E 18 APRILE 1968 E NN. 30 - 31 DEL 18 - 19 GIUGNO 1968 - E DELIBERA DI GIUNTA N. 627 DEL 24 LUGLIO 1968 ESEGUITA PER DELEGA DEL CONSIGLIO COMUNALE DI CUI ALLA DELIBERA N. 2 DEL 19/6/1968);
- 2°)- ALL'OSSERVANZA DELLA SOPRAVVENUTA LEGGE N. 765 DEL 6/8/1967 E SUCCESSIVI DECRETI N. 1404 DELL'1 APRILE 1968 E N. 1444 DEL 2 APRILE 1968;
- 3°)- ALLE PRESCRIZIONI ESPRESSE NEL VOTO N° 524 DEL 16 GIUGNO 1970 DEL CONSIGLIO SUPERIORE DEI LL.PP. E FATTE PROPRIE DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERA N.90 IN DATA 29 NOVEMBRE 1970.-

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

IL PROGETTISTA  
(Dott. Arch. Attilio PORRETTA)

IL SINDACO  
(Dott. Alfonso BENEDETTI)



PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI ALBANO LAZIALE

Nome Tecniche di attuazione

TITOLO I - PARTE GENERALE

Art. 1

Finalità delle norme

Le presenti norme tecniche costituiscono strumento di applicazione dei principi informativi e degli orientamenti programmatici del Piano Regolatore Generale e tendono all'organizzazione urbanistica del territorio Comunale.

Tali norme forniscono, nel quadro di queste finalità, indicazioni e prescrizioni sia per la stesura dei piani particolareggiati esecutivi, da redigersi ai sensi dell'art. 13 e seguenti della Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, nonché delle legge 765 del 6-8-1967, sia per la disciplina delle iniziative private tendenti allo sviluppo edilizio ed alla trasformazione d'uso del terreno a scopi fabbricativi, in base alle direttive di Piano.-

Art. 2

Validità del Piano Regolatore Generale

La totalità del territorio Comunale di Albano Laziale è interessata, a norma dell'art. 7 della Legge Urbanistica, dal Piano Regolatore Generale, del quale le presenti norme fanno parte integrante.

Tutte le iniziative edificatorie nel territorio Comunale sono soggette alla disciplina delle presenti norme, nonché alle disposizioni del Regolamento edilizio vigente, laddove questo non sia in contrasto con tali norme; ciò fatto salvo quanto previsto dall'art. 29 della Legge Urbanistica.\*

**Legge** in contrasto con le prescrizioni del piano regolatore e del regolamento edilizio vigenti nel territorio comunale in cui esse ricadono.

17-VIII-1942

**Legge**  
**Urbanistica**

A tale scopo le Amministrazioni interessate sono tenute a comunicare preventivamente i progetti al Ministero dei lavori pubblici.

ART. 9 Art. 30. - Relazione di previsione della spesa. — *Il piano regolatore generale, agli effetti del primo comma dell'art. 18, ed i piani particolareggiati previsti dall'art. 13 sono corredati da una relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano.*

#### Capo IV

#### NORME REGOLATRICI DELL'ATTIVITA' COSTRUTTIVA EDILIZIA

ART. 10 Art. 31. - Licenza di costruzione (1). - Responsabilità comune del committente e dell'assuntore dei lavori. — *Chiunque intenda nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno, deve chiedere apposita licenza al Sindaco.*

*Per le opere da eseguire su terreni demaniali, compreso il demanio marittimo, ad eccezione delle opere destinate alla difesa nazionale, compete all'Amministrazione dei lavori pubblici, d'intesa con le Amministrazioni interessate e sentito il Comune, accertare che le opere stesse non siano in contrasto con le prescrizioni del piano regolatore generale o del regolamento edilizio vigente nel territorio comunale in cui esse ricadono.*

*Per le opere da costruirsi da privati su aree demaniali deve essere richiesta sempre la licenza del Sindaco.*

*Gli atti di compravendita di terreni abusivamente lottizzati a scopo residenziale sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza di una lottizzazione autorizzata.*

*La concessione della licenza è comunque e in ogni caso subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte dei Comuni dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della licenza.*

*Le determinazioni del Sindaco sulle domande di licenza di costruzione devono essere notificate all'interessato non oltre 60 giorni dalla data di ricevimento delle domande stesse o da quella di presentazione di documenti aggiuntivi richiesti dal Sindaco.*

*Scaduto tale termine senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato ha il diritto di ricorrere contro il silenzio-rifiuto.*

*Dell'avvenuto rilascio della licenza edilizia viene data notizia al pubblico mediante affissione nell'albo pretorio, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita. L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.*

*Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali della licenza edilizia e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della li-*

(1) Ora « Concessione ». (Ved. legge 28 gennaio 1977, n. 10).

Metodi di attuazione del Piano Regolatore Generale

L'attuazione del P.R.G. avverrà:

- a)- Mediante Piani Particolareggiati di esecuzione, redatti, ai sensi dell'art. 13 della Legge 1150 del 17/8/1942, nonché degli artt. 5 e 9 della Legge 765 del 6 agosto 1967, secondo un programma di attuazione del Piano formulato dall'Amministrazione Comunale, dopo la adozione del P.R.G..- Il "programma di Attuazione del Piano" non sarà vincolativo per l'Amministrazione, ma stabilirà una progressività degli interventi urbanistici previsti dal P.R.G.
- b)- Mediante piani planovolumetrici di lottizzazione di iniziativa privata, oggetto di convenzione con il Comune.
- c)- Mediante normali progetti edilizi osservanti le previsioni di P.R.G. e le sue norme di attuazione, il Regolamento Edilizio e tutti gli altri Regolamenti vigenti in materia, ogni qualvolta detti progetti ricadranno nei complessi in massima parte urbanizzati o in corso di urbanizzazione, già dotati sufficientemente delle opere di urbanizzazione primaria ed in massima parte edificati.-

### **Art. 3 bis**

#### **Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici**

1. Le disposizioni del presente articolo si applicano agli interventi previsti dall'art. 5 della legge regionale n. 7/2017: tali interventi si attuano alle condizioni e presupposti nonché con le modalità, procedure e limiti dettati dalla medesima legge regionale e dalla Circolare regionale approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 867/2017 e successivi aggiornamenti e modifiche.

2. Eventuali modifiche ed integrazioni alle disposizioni normative richiamate nel comma precedente si intendono automaticamente recepite nel presente articolo.

3. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente articolo e, più in generale, della legge regionale n. 7/2017 si fa riferimento alle definizioni del "Quadro delle definizioni uniformi" di cui all'Allegato A alla Delibera di Giunta Regionale n. 243/2017.

4. Gli interventi previsti dal presente articolo non sono consentiti nel caso di edifici soggetti a tutela ai sensi della Parte II – Titolo I del D. Lgs. n. 42/2004, qualora soggetti ad intervento di demolizione e ricostruzione.

5. In tutto il territorio comunale, con la sola esclusione delle zone individuate dal PTPR come "Insediamenti urbani storici", è consentito un ampliamento una-tantum, in misura non superiore al 20% (venti per cento) e con un incremento massimo di mq 70 (metri quadrati settanta), della volumetria o della superficie utile esistente di edifici - legittimi o legittimati - a destinazione residenziale a condizione che tale intervento sia accompagnato da interventi finalizzati:

5.1 - ad aumentare la sicurezza statica ed a ridurre la vulnerabilità sismica dell'edificio interessato;

5.2 - ad assicurare più elevati livelli di efficienza energetica mediante il ricorso, nel rispetto della normativa vigente, all'impiego di fonti energetiche rinnovabili.

Nel caso in cui l'edificio su cui si interviene già rispetti quanto previsto dalle norme tecniche per le costruzioni di cui al D.P.R. n. 380/2001, gli ampliamenti di cui al presente articolo sono consentiti a condizione che si consegua il solo efficientamento energetico dell'edificio.

6. Gli interventi di cui al precedente punto 5.1 possono consistere in interventi di adeguamento sismico, miglioramento sismico, riparazione o intervento locale e dovranno essere realizzati, nel rispetto delle disposizioni delle vigenti norme tecniche sulle costruzioni di cui alla Parte II del D.P.R. n. 380/2001, previa acquisizione – ove prevista – dell'autorizzazione di cui agli artt. 93 e 94 del D.P.R. n. 380/2001. I benefici in termini di aumento della sicurezza statica e sismica dell'edificio dovranno essere attestati, con perizia asseverata, da un tecnico abilitato operante nel limite delle proprie competenze professionali.

7. Gli interventi di cui al precedente punto 5.2 devono essere realizzati nel rispetto delle disposizioni della l.r. n. 6/2008 e delle altre normative di settore. I benefici in termini di miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio dovranno essere attestati, con perizia asseverata, da un tecnico abilitato operante nel limite delle proprie competenze.

8. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli edifici a destinazione d'uso mista purché la destinazione residenziale sia prevalente rispetto alle altre ovvero la superficie lorda a destinazione d'uso residenziale sia calcolabile in misura superiore al 50% (cinquanta per cento) della superficie lorda complessiva del fabbricato. In tali ipotesi l'ampliamento sarà calcolato in misura percentuale con esclusivo riferimento alla porzione di edificio avente destinazione residenziale.

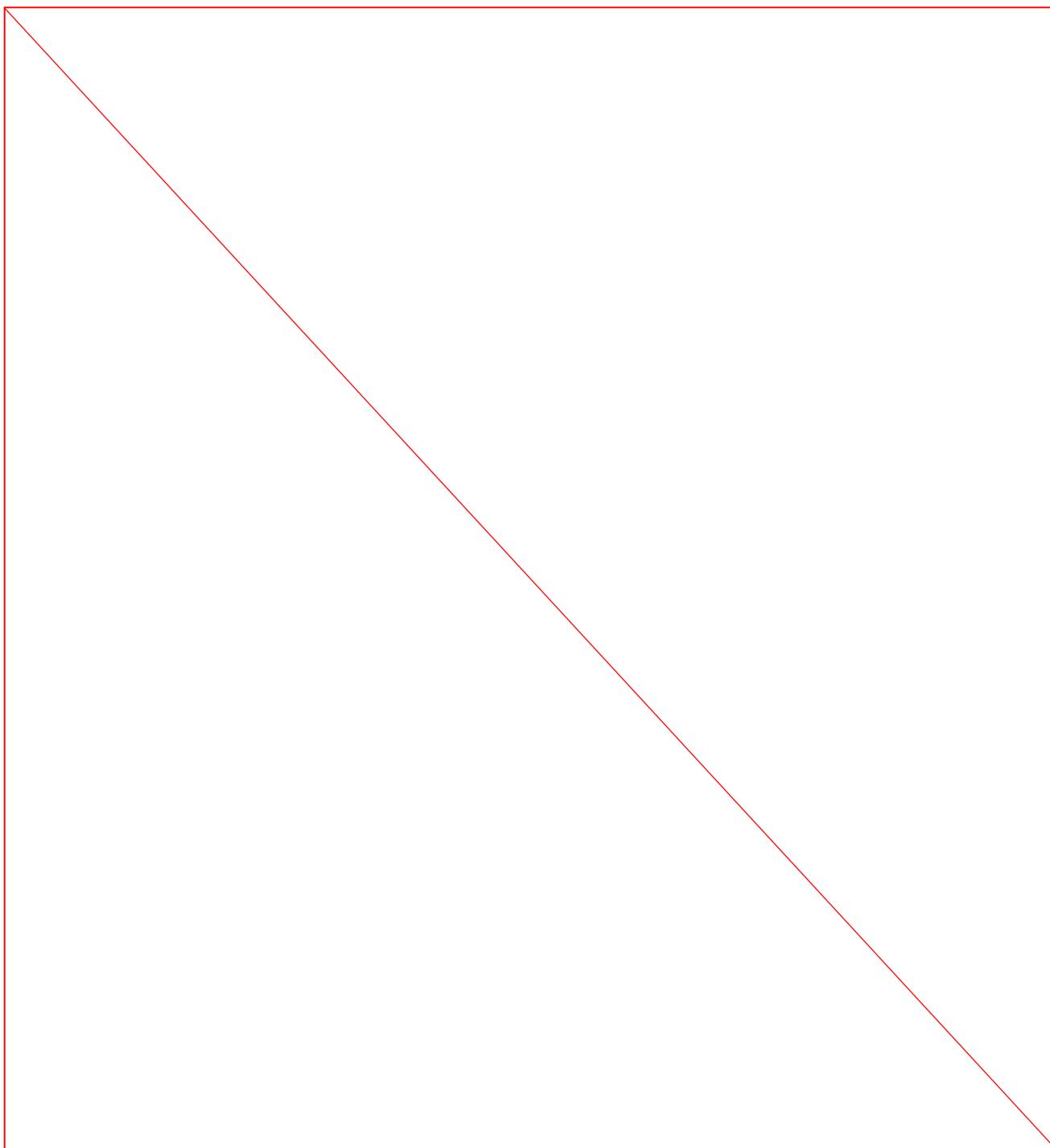
9. Nella zona omogenea E (Zona Agricola) gli interventi di cui all'art. 5 della l.r. n. 7/2017 sono sempre consentiti su edifici residenziali, legittimi o legittimati, indipendentemente dalla classificazione del paesaggio in cui ricade l'edificio e come individuata dalle "Tavole A" del PTPR.

10. La premialità consentita dall'art. 5 della l.r. n. 7/2017, che non potrà superare i 70 (settanta) metri quadrati per ogni singolo edificio, deve essere calcolata in relazione alla superficie lorda dell'intero edificio e non in relazione ad ogni singola unità immobiliare di cui lo stesso è composto. Pertanto, nel caso in cui

l'edificio interessato dall'intervento sia composto da più unità immobiliari, tale premialità complessiva va ripartita in quote proporzionali alla superficie lorda di ogni unità immobiliare compresa nell'edificio stesso.

11. È consentita, previa stipula di apposito atto pubblico registrato e trascritto nei pubblici registri, la cessione della quota della suddetta premialità corrispondente ad una unità immobiliare a favore di altre unità immobiliari poste nel medesimo edificio, fermo restando il limite complessivo di 70 (settanta) metri quadrati. Non è consentita la cessione della quota di premialità a favore di unità immobiliari poste in altri edifici.

12. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente articolo, coerentemente con quanto stabilito dalla Circolare Min. Lav. Pubbl. 23 luglio 1960, n. 182, per edificio deve intendersi qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto; che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, e possa avere una o più scale autonome.



Art. 4

Formazione dei Piani Particolareggiati e dei comparti edificatori

Nell'ambito del "Programma di attuazione del Piano" di cui al punto a) del precedente art. 3, l'Amministrazione Comunale prevederà i piani particolareggiati di esecuzione che riterrà di voler adottare.

Per tutte le zone edilizie attuali e di espansione contemplate nel P.R.G. ed in quelle zone nelle quali si intendesse procedere ad opere di risanamento conservativo, il Comune, disposto il relativo piano particolareggiato potrà avvalersi di quanto stabilito dagli artt. 20 e 22 della Legge Urbanistica n. 1150 del 17-8-1942.

L'Amministrazione Comunale potrà, altresì, a norma dell'art. 23 della L.U. procedere, in sede di approvazione del Piano Regolatore Particolareggiato alla formazione di comparti costituenti unità fabbricabili, comprendendo aree inedificate e costruzioni da trasformare secondo speciali prescrizioni.-

Art. 5

Formazione di piani planovolumetrici di lottizzazione di iniziativa privata

Ad approvazione avvenuta del P.R.G. e fino a quando non sia stato approvato il piano particolareggiato di esecuzione, nelle zone destinate dal P.R.G. all'edilizia, ma sprovviste di piani particolareggiati, i proprietari singolarmente o riuniti in consorzio, potranno procedere alla formazione di piani di lottizzazione di terreni a scopo edilizio.-

Dette lottizzazioni potranno essere autorizzate, previo nulla-osta del Provveditore Regionale alle Opere Pubbliche, nonchè della Soprintendenza ai Monumenti, ove del caso, e subordinatamente alla stipula di una convenzione da trasciversi a cura del proprietario, e che preveda: (art. 8 della Legge 765 del 6-8-1967)

- 1)- la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate all'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, nonchè la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo n. 2);
- 2)- l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione

porzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;

- 3)- i termini non superiori ai dieci anni entro i quali deve essere ultimata la esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;
- 4)- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge.

Il rilascio delle licenze edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

Resta stabilito che le lottizzazioni dovranno rispettare tutte le previsioni del P.R.G.; la viabilità principale, quella secondaria, nonché tutti gli indici di utilizzazione previsti per la zona di cui trattasi.-

#### Art. 6

#### Contenuto dei piani di lottizzazione d'iniziativa privata

I piani dovranno avere carattere di veri e propri piani urbanistici estesi ad adeguati comprensori e quindi contenere tutti gli elaborati grafici e normativi atti a definire in scala non inferiore a 1 : 1000:

- 1)- i dati altimetrici dello stato attuale e quello di progetto.
- 2)- L'ubicazione, la destinazione d'uso e le caratteristiche planovolumetriche di tutti gli edifici esistenti e di progetto.
- 3)- La viabilità interna, la sistemazione a terra, la destinazione d'uso e la eventuale servitù di tutti i terreni da non edificarsi.
- 4)- Gli impianti di acquedotto, fognatura, illuminazione e i relativi allacciamenti alla rete cittadina esistente.

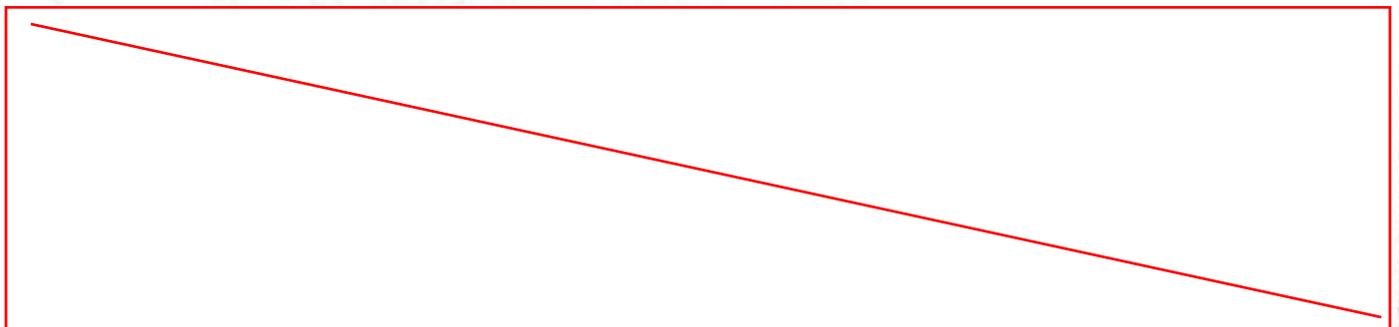
- 5)- Le mappe catastali della zona interessata con l'indicazione particellare e degli edifici esistenti, nonché i nominativi dei relativi proprietari, corre dati dai relativi certificati di possesso.
- 6)- Una relazione illustrativa, la documentazione fotografica della zona interessata e una tabella riassuntiva delle forme e degli indici.
- 7)- Ogni altro elaborato richiesto richiesto dall'Amministrazione Comunale a sussidio e completamento dei piani stessi.
- 8)- La proposta di convenzione redatta sullo schema predisposto ed allegato alle presenti norme, relativa all'assunzione degli oneri di urbanizzazione ed alla cessione al Comune delle aree destinate ad attrezzature e spazi pubblici, nonché l'impegno dei concessionari ad eseguire, entro un prefissato termine di tempo, le opere e gli impianti previsti.-

#### Art. 7

#### Attuazione dei piani particolareggiati di esecuzione predisposti dall'Amministrazione Comunale per iniziativa privata

Enti pubblici, cooperative, proprietari di aree singole o riuniti in consorzio, possono ottenere dall'Amministrazione Comunale l'autorizzazione per la attuazione completa o parziale di piani particolareggiati precedentemente approvati.

Tale autorizzazione rimane peraltro subordinata, per gli interessati, all'assunzione degli impegni di cui ai punti 1) - 2) - 3) e 4) dell'art. 5 delle presenti norme.-



**Art. 7 bis**  
**Permesso di costruire convenzionato**

1. L'istituto del permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/2001 ed all'art. 1 ter della l.r. n. 36/87 trova applicazione nei casi in cui esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata. Esso rappresenta una semplificazione nel sistema dei titoli edilizi, atteso che tale istituto si presta ad essere utilizzato in alternativa agli strumenti urbanistici attuativi, caratterizzati da procedure lunghe e onerose, a tutto vantaggio sia del privato che della Pubblica Amministrazione. Il rilascio del titolo abilitativo edilizio è consentito, in ogni caso, per la realizzazione di interventi che risultino conformi alle previsioni dello strumento urbanistico generale, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente ai sensi dell'art. 12, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001.

2. La disciplina del permesso di costruire convenzionato, anche al fine di dare piena attuazione al divieto di aggravamento del procedimento amministrativo di cui all'art. 1 - comma 2 - della legge n. 241/90, trova applicazione, mediante un equilibrato contemperamento dell'interesse pubblico al rispetto della normativa urbanistica con l'interesse privato alla rapidità ed efficienza della P.A., nei casi in cui le esigenze di urbanizzazione possono essere soddisfatte con una modalità semplificata e qualora, nel rispetto del principio di proporzionalità, possa consentire all'Amministrazione di semplificare ed accelerare la realizzazione e/o il completamento delle opere di urbanizzazione – nel rispetto, tuttavia, delle disposizioni del D. Lgs. n. 50/2016 e delle ulteriori disposizioni legislative applicabili al caso di specie – nonché di ottenere vantaggi per i quali in passato era necessario un vincolo espropriativo, con i relativi oneri economici, quali – ad esempio – l'acquisizione gratuita di aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed alla dotazione di standard urbanistici.

3. Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è consentito, anche su proposta di soggetti privati interessati:

a) ai fini dell'applicazione delle disposizioni della l.r. n. 7/2017 in funzione dei contenuti e delle previsioni delle deliberazioni comunali assunte ai sensi degli artt. 3, 4 e 5 della suddetta legge regionale;

b) per l'attuazione delle previsioni insediative, per le quali il P.R.G. prevede la preventiva approvazione di un piano attuativo, relative a zone residenziali, urbane ed extraurbane, a condizione che tali previsioni insediative: vengano attuate in conformità alle previsioni del P.R.G.; prevedano interventi edilizi di modesta entità, senza incidenza o rilevanza sotto il profilo urbanistico e della capacità insediativa; siano relative ad interventi inseriti in un ambito sufficientemente urbanizzato o di modesta necessità urbanizzativa che non prevedano modificazioni sostanziali dell'ambito urbano di riferimento, intendendosi come tali quelle essenzialmente finalizzate a modificare l'impianto delle urbanizzazioni esistenti mediante il sostanziale ridisegno della viabilità e l'individuazione di nuove aree rilevanti per l'esecuzione del verde pubblico o di servizi costruiti;

c) in relazione ad interventi edilizi aventi una contenuta incidenza sul carico urbanistico, da effettuarsi su realtà edilizie preesistenti, poste all'interno di piani attuativi – comunque denominati – ancorché decaduti, qualora sia necessario completare l'attuazione delle previsioni dei suddetti piani attuativi al fine di assicurare l'interesse pubblico primario legato al corretto uso ed utilizzazione del territorio ed al verificarsi delle seguenti condizioni, anche non contestuali: sia necessario procedere al completamento delle opere di urbanizzazione; sia necessario procedere alla cessione gratuita e/o alla formalizzazione della cessione gratuita di aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ed al soddisfacimento degli standard urbanistici; non si determinino modifiche sostanziali dell'ambito urbano connesse al ridisegno della viabilità e ad interventi massivi di ristrutturazione urbanistica.

4. Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è subordinato alla stipula di una convenzione che specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo abilitativo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi. L'attività di convenzionamento è direttamente ricondotta al soddisfacimento delle esigenze di urbanizzazione: pertanto la possibilità di accordo, che è specificata in termini di assunzione, da parte del privato, di obblighi funzionali alla realizzazione di un interesse pubblico, è limitata

a tale specifico ambito ed è escluso che l'accordo tra le parti possa avere ad oggetto una libera negoziazione dei parametri urbanistici e delle destinazioni di zona previsti dallo strumento urbanistico generale.

5. L'approvazione della convenzione di cui al comma precedente nonché l'accertamento delle condizioni per l'applicazione dell'istituto del permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/2001 è di competenza della Giunta Comunale. Rientra nella competenza della Giunta Comunale, altresì, l'eventuale approvazione di linee guida finalizzate per l'applicazione delle disposizioni del citato art. 28 bis.

6. Sono, in particolare, soggetti alla stipula della convenzione di cui al precedente comma 4:

- a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;
- b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dal D. Lgs. n. 50/2016;
- c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;
- d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

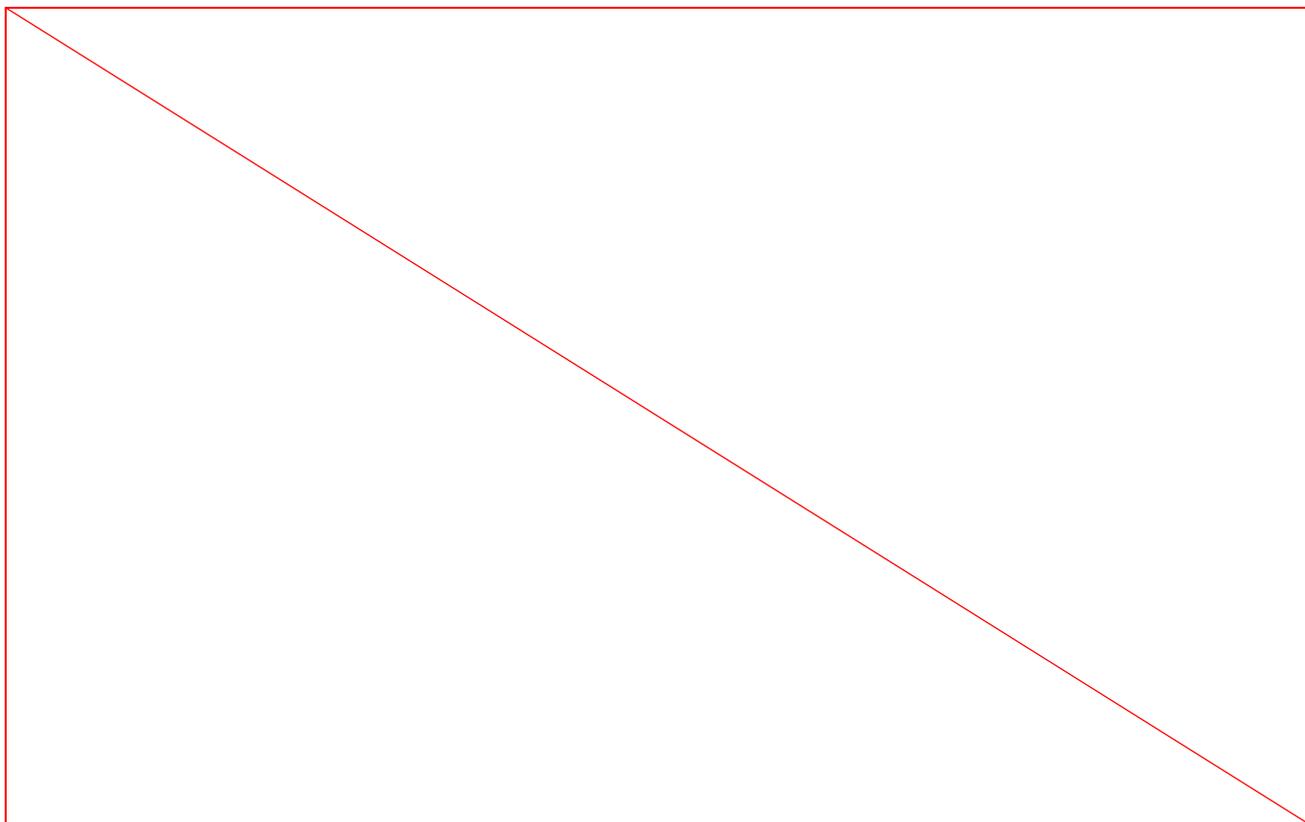
7. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.

8. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

9. Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dalla Parte I - Titolo II - Capo II del D.P.R. n. 380/2001 ed alla convenzione si applica, altresì, la disciplina prevista dall'art. 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

10. Per il rilascio del permesso di costruire convenzionato l'istituto acceleratorio del silenzio-assenso, previsto dall'art. 20 – comma 8 – del D.P.R. n. 380/2001, trova applicazione solo con riguardo al momento provvedimentale del rilascio del titolo abilitativo edilizio e non anche a quello convenzionale e, pertanto, trova applicazione solo a seguito della formale sottoscrizione della convenzione.

11. L'istituto del permesso di costruire convenzionato può essere utilizzato in relazione alle ipotesi di permesso in deroga di cui all'art. 14 – comma 1 bis – del D.P.R. n. 380/2001.



Art. 8

Zone vincolate

Dato il carattere storico e paesistico del Comune, tutti i progetti di costruzioni, ricostruzione, restauro e risanamento edilizio che ricadono nella zona

sotto vincolo paesistico indicata nella tavola N° 1 del P.R.G., dovranno essere sottoposti all'esame delle locali Soprintendenze ai Monumenti ed alle Antichità per l'approvazione.-

Ciò secondo quanto disposto dall'art.77 e seguenti del Regolamento 30 Giugno 1913, n.363 per la esecuzione delle Leggi relative alle Antichità e Belle Arti.-

## TITOLO II - PARTE SPECIALE

### Capo I

#### Prescrizioni di carattere generale e indici edilizi

##### Art. 9

Salvo le specifiche prescrizioni e limitazioni contenute negli articoli successivi, la edificazione nel territorio Comunale deve rispondere alle prescrizioni di carattere generale indicate nei seguenti artt. 10-11 - 12 - 13 - 14 - 15 e 16.-

##### Art. 10

#### Destinazione d'uso

La destinazione d'uso nelle varie zone deve essere indicata nei piani particolareggiati di esecuzione sulla base delle prescrizioni di P.R.G..-

La destinazione d'uso dei fabbricati deve risultare da una specifica condizione riportata nel testo delle singole licenze di costruzione, abitabilità, agibilità ed esercizio.-

Ogni abusivo mutamento di destinazione di uso comporta la revoca delle licenze d'esercizio o di agibilità dei locali.-

Ciò fatto salvo quanto disposto dagli articoli 17-26 - 27 della Legge Urbanistica.-



**Art. 10 bis**  
**Destinazioni d'uso degli edifici**

1. Con riferimento alle categorie funzionali di cui all'art. 23 ter del D.P.R. n. 380/2001 ed ai fini dell'applicazione delle disposizioni della legge regionale n. 7/2017 nonché delle previsioni attuative del PRG, si definiscono le seguenti classi di destinazione d'uso:

1.1 - destinazione d'uso Residenziale (RE):

abitazioni di qualsiasi genere e natura destinate alla residenza, quali ad esempio:

- a) abitazioni mono e plurifamiliari;
- b) abitazioni collettive: organismi abitativi a gestione unitaria dotati di servizi comuni;
- c) abitazioni utilizzate in modo promiscuo (abitazione-studio professionale, abitazione-affittacamere) quando la prevalente superficie dell'unità sia adibita ad uso abitativo;
- d) bed and breakfast;
- e) casa-vacanze;

1.2 - destinazione d'uso Turistico – Ricettiva (TR):

- a) alberghi;
- b) residenze turistico-alberghiere;
- c) campeggi ed aree di sosta;
- d) altre attività a carattere essenzialmente ricettivo, come ostelli;
- e) altre attività extra-alberghiere;

1.3 - destinazione d'uso Produttiva di tipo A (PA):

ogni attività finalizzata alla produzione di beni o servizi, oppure alla trasformazione di beni o materiali - anche quando comprendono, nella stessa unità, spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti dall'azienda - che sia compatibile con la residenza, quali ad esempio;

- a) laboratori di ricerca e attività artigianali compatibili con la residenza, compresa l'attività di commercializzazione delle merci direttamente prodotte in loco;
- b) terziario avanzato: comprendente le attività inerenti al ciclo produttivo delle imprese che operano nei settori ad elevato contenuto di innovazione tecnologica ed impiantistica le cui esigenze edilizie, diverse da quelle prettamente industriali, risultano compatibili anche con la residenza;
- c) attività produttive, compresa l'attività di commercializzazione delle merci direttamente prodotte in loco, con le seguenti caratteristiche: con modeste emissioni in atmosfera; con emissioni rumorose conformi alle misure standard di qualità della zona; che non producono rifiuti putrescibili, rifiuti speciali e speciali pericolosi, con necessità di deposito preliminare e messa in riserva; che non comportano flussi rilevanti di traffico veicolare pesante;
- d) depositi per le attività comprese nella classe di destinazione d'uso (PA), escluso deposito di rifiuti;
- e) abitazione del custode, del proprietario o foresteria per un massimo di m<sup>2</sup> 250 di superficie utile lorda, per ogni unità produttiva;

1.4 - destinazione d'uso Produttiva di tipo B (PB):

ogni attività finalizzata alla produzione di beni o servizi, oppure alla trasformazione di beni o materiali - anche quando comprendono, nella stessa unità, spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti dall'azienda - che non sia compatibile con la residenza, quali ad esempio;

- a) attività produttive industriali ed artigianali, compresa l'attività di commercializzazione delle merci direttamente prodotte in loco;
- b) attività di rottamazione ed attività ad essa collegate, centri di stoccaggio e cernita di materiali ferrosi e non ferrosi, nonché centri di separazione di materie prime e secondarie;
- c) corrieri, spedizionieri e autotrasportatori;
- d) depositi per le attività comprese nella classe di destinazione d'uso (PA) e (PB);
- e) laboratori di ricerca;
- f) terziario avanzato: comprende le attività inerenti al ciclo produttivo delle imprese che operano nei settori ad elevato contenuto di innovazione tecnologica ed impiantistica;
- g) attività laboratoriali;

- h)* abitazione del custode e del proprietario o foresteria per un massimo di m<sup>2</sup> 250 di superficie utile lorda, per ogni unità produttiva.

1.5 - destinazione d'uso Commerciale (C):

- a)* strutture di vendita al dettaglio;
- b)* sale giochi;
- c)* strutture di vendita all'ingrosso, con eventuale congiunta attività di commercio al dettaglio con superficie di vendita nei limiti delle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia;
- d)* pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande (quali, ad esempio, ristoranti, trattorie, tavole calde, pizzerie, birrerie, pub ed esercizi similari) con esclusione di quelli di cui all'art. 5, comma 1 - lettera c), della L. 25/08/1991 n. 287;
- e)* attrezzature private per lo sport e il tempo libero con esclusione di quelle di cui alla lettera b);
- f)* depositi per le attività comprese nella classe di destinazione d'uso (C);

1.6 - destinazione d'uso Direzionale (D):

- a)* locali per il pubblico spettacolo;
- b)* studi professionali;
- c)* uffici direzionali (bancari, assicurativi, agenzie varie);
- d)* sedi di associazioni varie;
- e)* scuole private;
- f)* sedi per attività culturali private;
- g)* centri culturali polifunzionali;
- h)* attrezzature private per lo sport e il tempo libero con esclusione di quelle di cui alla lettera a);
- i)* depositi per le attività comprese nella classe di destinazione d'uso (D);

1.7 - destinazione d'uso Rurale (RU):

- a)* produzione agraria;
- b)* allevamento di bestiame e custodia di animali;
- c)* forestazione;
- d)* attività e servizi connessi e compatibili con l'agricoltura;
- e)* altre destinazioni d'uso integrate e complementari all'agricoltura come definite dall'art. 54, comma 2, della l.r. n. 38/99;
- f)* campi coltivati, colture floro-vivaistiche, boschi, pascoli;
- g)* residenza dell'imprenditore agricolo; abitazioni rurali, annessi agricoli e serre;
- h)* costruzioni per allevamenti zootecnici, agriturismi, agri-campeggi;
- i)* strutture di trasformazione e commercializzazione dei prodotti dell'azienda agricola;
- j)* attività agrituristiche;
- k)* strutture di vendita di prodotti ed attrezzi per l'agricoltura e il giardinaggio legate alla presenza di una attività agricola;

1.8 - destinazione d'uso Servizi di livello comunale per gli insediamenti residenziali (SR):

- a)* istruzione: asili nido, scuole materne, elementari e medie dell'obbligo;
- b)* interesse comune: sedi delle pubbliche amministrazioni, attrezzature religiose, culturali, ricreative, assistenziali, sanitarie;
- c)* verde e attrezzature sportive;
- d)* parcheggi;

1.9 - destinazione d'uso Attrezzature di livello comunale per gli insediamenti produttivi o direzionali e commerciali (SP):

- a)* verde ed attrezzature sportive;
- b)* parcheggi;
- c)* servizi sociali ed attrezzature per il tempo libero, attrezzature associative e ricreative;
- d)* servizi amministrativi consortili ed attrezzature culturali e per convegni;
- e)* mense consortili e attrezzature varie.

1.10 - destinazione d'uso Servizi ed attrezzature di interesse generale (SG):

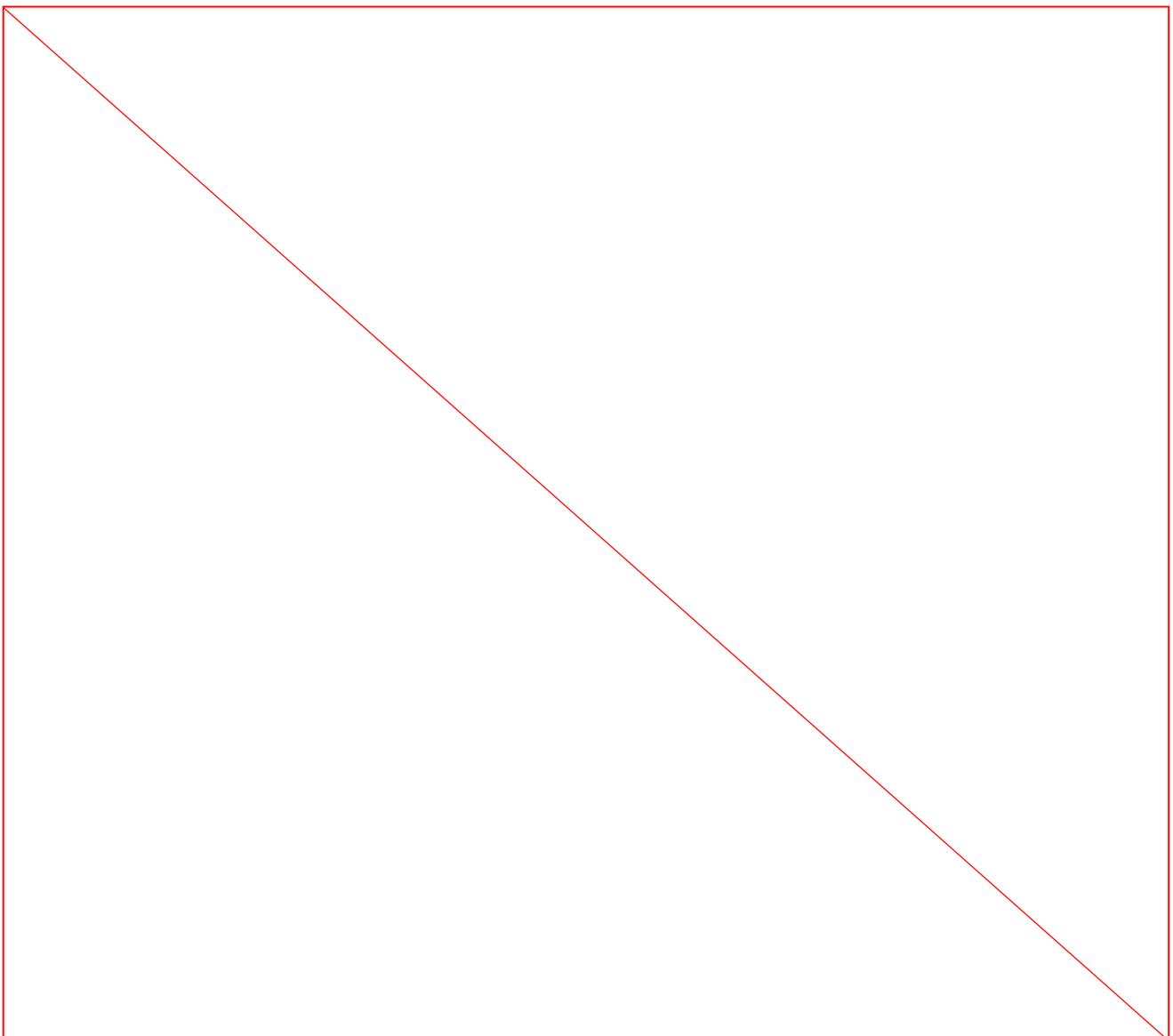
- a)* parco universitario;
- b)* parco sportivo;
- c)* parco;
- d)* attrezzature per l'istruzione superiore;
- e)* attrezzature collettive.

1.11 - destinazione d'uso Infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico (IP):

- a)* viabilità;
- b)* rete delle fognature;
- c)* rete dell'acquedotto;
- d)* cimitero;
- e)* pozzi per l'approvvigionamento idrico;
- f)* linee ferroviarie e relative attrezzature tecnologiche;
- g)* altre attrezzature tecnologiche a rete di interesse pubblico.

1.12 – destinazione d'uso Attrezzature di servizio al trasporto (AT):

- a)* impianti di distribuzione carburanti: chiosco;
- b)* impianti di distribuzione carburanti: stazione di rifornimento;
- c)* impianti di distribuzione carburanti: stazione di servizio;
- d)* complessi di servizio al trasporto.



## **Art. 10 ter**

### **Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici ai sensi dell'art. 4 della l.r. n. 7/2017**

1. Le disposizioni del presente articolo si applicano agli interventi previsti dall'art. 4 – comma 1 – della legge regionale n. 7/2017: tali interventi si attuano alle condizioni e presupposti nonché con le modalità, procedure e limiti dettati dalla medesima legge regionale e dalla Circolare regionale approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 867/2017 e successivi aggiornamenti e modifiche.

2. Eventuali modifiche ed integrazioni alle disposizioni normative richiamate nel comma precedente si intendono automaticamente recepite nel presente articolo.

3. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente articolo e, più in generale, della legge regionale n. 7/2017 si fa riferimento alle definizioni del "Quadro delle definizioni uniformi" di cui all'Allegato A alla Delibera di Giunta Regionale n. 243/2017.

4. Gli interventi previsti dal presente articolo non sono consentiti nel caso di edifici soggetti a tutela ai sensi della Parte II – Titolo I del D. Lgs. n. 42/2004, qualora soggetti ad intervento di demolizione e ricostruzione.

5. All'interno delle zone di P.R.G. di cui al successivo art. 20 delle presenti N.T.A. (Zona A – Centro Storico), previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici - legittimi o legittimati - aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di mq 10.000 (metri quadrati diecimila) con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dal precedente art. 10bis:

- residenziale (RE);
- turistico-ricettiva (TR), con esclusione dei campeggi e delle aree di sosta;
- produttiva di tipo A (PA);
- commerciale (C), limitatamente alle classi di destinazione d'uso di cui all'art. 10bis, punto 1.5 – lettere a), b), d) ed f) e con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1 – lettere b) e c), della l.r. n. 33/99;
- direzionale (D);
- servizi di livello comunale per gli insediamenti residenziali (SR).

6. Gli interventi di cui al comma precedente che interessano edifici e/o locali destinati ad attività culturali e ricreative (cinema, teatri, centri culturali polifunzionali), ancorché chiuse o dismesse, sono consentiti solo qualora destinati alla riattivazione o alla rifunzionalizzazione di tali attività.

7. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente articolo, la destinazione d'uso originaria di un edificio (o di una porzione di edificio) è quella risultante nel titolo abilitativo in forza del quale l'edificio (o la porzione di edificio) è stato realizzato e/o modificato e/o legittimato. In alternativa, nel solo caso di assenza di specifiche ed univoche indicazioni riportate nel suddetto titolo edilizio e/o di assenza del titolo edilizio in ragione dell'epoca di costruzione o di modifica dell'immobile, per immobili edificati e/o modificati dal 31.10.1942 al 31.08.1967, la destinazione d'uso originaria può essere desunta dai dati catastali anteriori alla data del 01.09.1967 o da documentazione ufficiale rilasciata dal Comune, di data certa, che attesti in modo inequivocabile la destinazione d'uso in data anteriore al 01.09.1967, con esclusione delle auto certificazioni o delle dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà.

8. All'interno della zona individuata come insediamento urbano storico dal PTPR, per il recupero edilizio, per la riqualificazione architettonica e ambientale del patrimonio esistente pubblico e privato, per l'adeguamento sismico e l'efficientamento energetico degli edifici esistenti le disposizioni di cui ai precedenti commi 5 e 6 possono essere applicate, anche su proposta di privati, simultaneamente alle disposizioni dell'art. 17, commi 33 e 34, della l.r. n. 9/2017. In questo caso gli interventi di ristrutturazione che prevedano la demolizione e ricostruzione degli edifici sono subordinati alla acquisizione del permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/2001 ed all'art. 1 ter della l.r. n. 36/87.

9. All'interno delle zone di P.R.G. di cui al successivo art. 21 delle presenti N.T.A. (Zona B – Zone Edificate totalmente o parzialmente), previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici - legittimi o legittimati - aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di mq 10.000 (metri quadrati diecimila) con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dal precedente art. 10bis:

- residenziale (RE);
- turistico-ricettiva (TR), con esclusione dei campeggi e delle aree di sosta;
- produttiva di tipo A (PA);
- commerciale (C), con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1 – lettere b) e c), della l.r. n. 33/99;
- direzionale (D);
- servizi di livello comunale per gli insediamenti residenziali (SR).

10. All'interno delle zone di P.R.G. di cui al successivo art. 22 delle presenti N.T.A. (Zona C – Espansione) soggette a piano attuativo, ancorché decaduto, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici - legittimi o legittimati - aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di mq 10.000 (metri quadrati diecimila) con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dal precedente art. 10bis:

- residenziale (RE);
- turistico-ricettiva (TR);
- produttiva di tipo A (PA);
- commerciale (C), con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1 – lettere b) e c), della l.r. n. 33/99;
- direzionale (D);
- servizi di livello comunale per gli insediamenti residenziali (SR).

11. All'interno delle zone di P.R.G. di cui al successivo art. 24 (Zona D – Industriale), anche soggette a piano attuativo ancorché decaduto, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici - legittimi o legittimati - aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di mq 10.000 (metri quadrati diecimila) con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dal precedente art. 10bis:

- turistico-ricettiva (TR);
- produttiva di tipo A (PA);
- produttiva di tipo B (PB)
- commerciale (C), con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1 – lettere b) e c), della l.r. n. 33/99;
- direzionale (D).

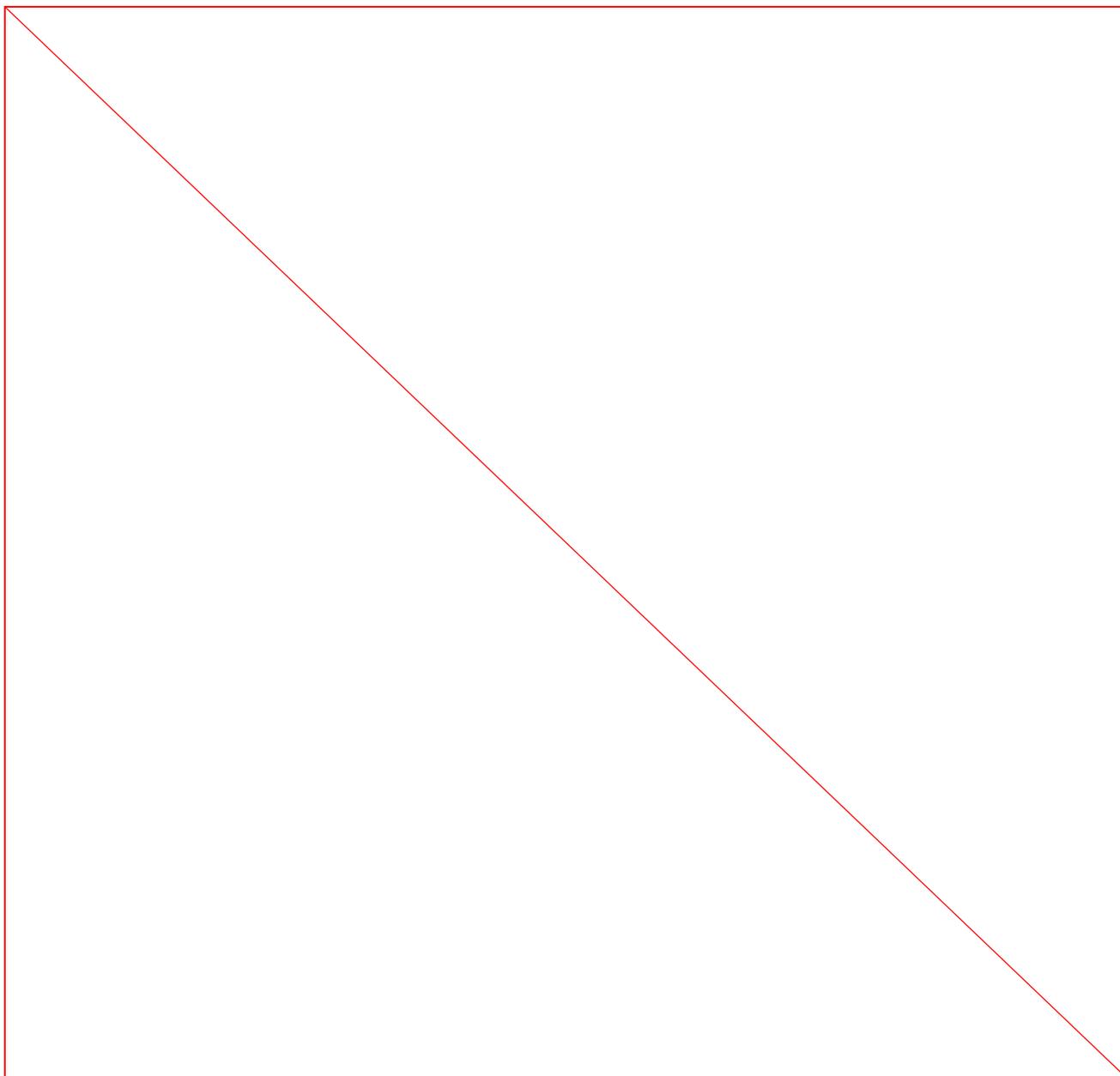
12. All'interno delle zone di P.R.G. di cui al successivo art. 25 (Zona E – Agricola) previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici - legittimi o legittimati - aventi destinazione d'uso non rurale ed una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di mq 10.000 (metri quadrati diecimila) con mutamento della destinazione d'uso attuale nelle seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dal precedente art. 10bis:

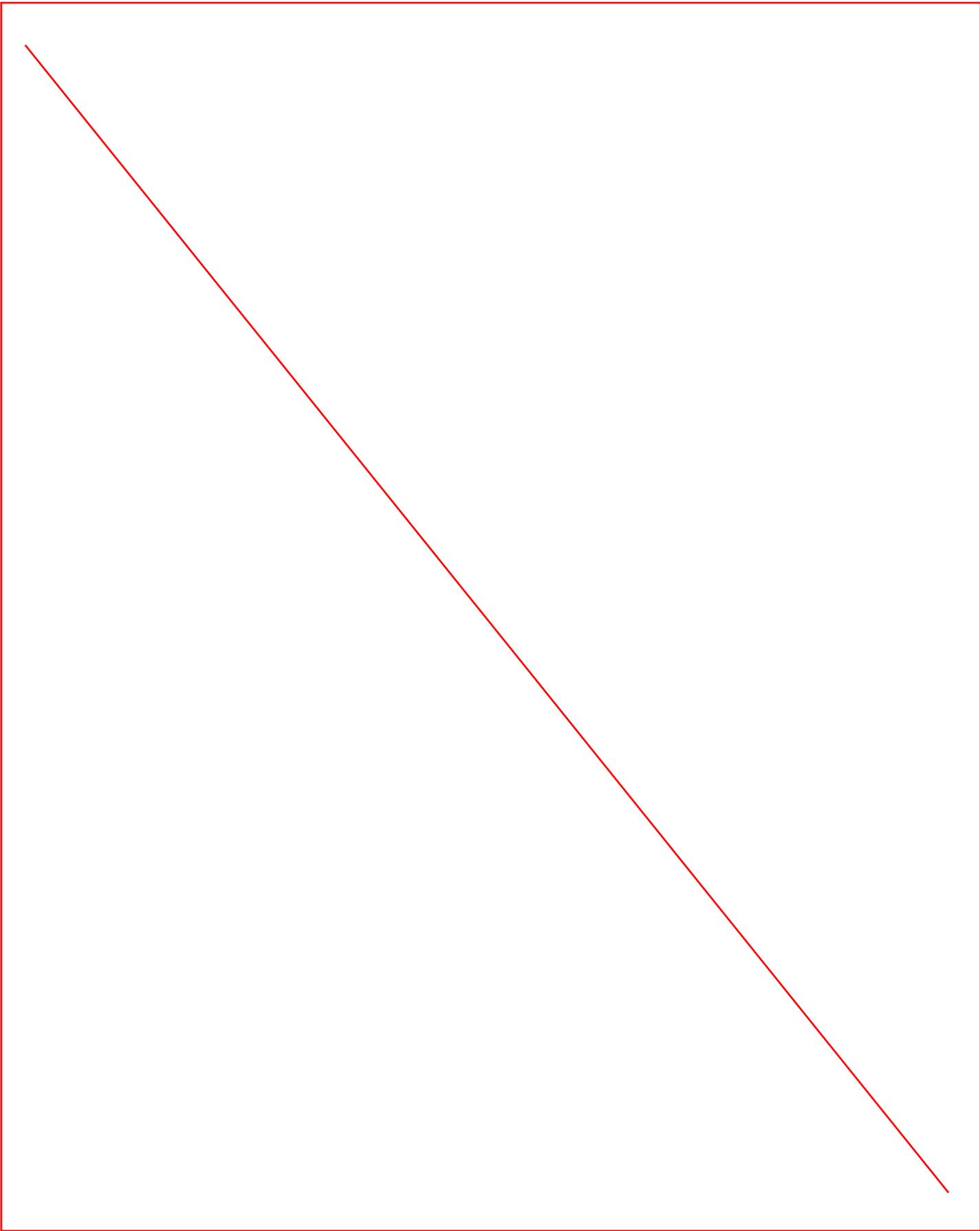
- residenziale (RE) – non rurale;
- turistico-ricettiva (TR)
- rurale (RU).

Non è consentito il cambio di destinazione d'uso per gli edifici aventi destinazione d'uso rurale per i quali sono consentite le sole destinazioni d'uso previste al precedente art. 10bis – punto 1.7 – in conformità alle disposizioni della l.r. 38/99. Nella destinazione d'uso rurale si intende compresa anche la residenza realizzata a servizio dell'imprenditore agricolo.

13. All'interno delle zone di P.R.G. di cui al successivo art. 26 (Zona F – Attrezzature ed Impianti di interesse generale e/o per servizi privati) per le quali, ai sensi dell'art. 9 – comma 2 – del D.P.R. n. 327/2001 risulta decaduto il vincolo preordinato all'espropriazione, previa acquisizione del permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/2001 ed all'art. 1 ter della l.r. n. 36/87, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici - legittimi o legittimati - aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di mq 10.000 (metri quadrati diecimila) con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dal precedente art. 10bis:

- residenziale (RE);
- turistico-ricettiva (TR);
- produttiva di tipo A (PA);
- produttiva di tipo B (PB), con esclusione degli edifici ricadenti all'interno del perimetro del Centro Abitato come delimitato ai sensi del D. Lgs. n. 285/1992 e successivi aggiornamenti;
- commerciale (C), con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1 – lettere b) e c), della l.r. n. 33/99;
- direzionale (D);
- servizi di livello comunale per gli insediamenti residenziali (SR).





Art. 11

Zone residenziali

Le zone residenziali debbono essere destinate ad

abitazione, con conseguente esclusione di ospedali, macelli, stalle, industrie, laboratori artigiani nocivi e molesti, e di tutte quelle destinazioni che l'Amministrazione Comunale ritenesse in contrasto al carattere residenziale della zona.

Possano tuttavia essere ammessi:  
piccoli uffici, negozi, botteghe, studi professionali e commerciali, laboratori artigianali non nocivi nè molesti.-

#### Art. 12

##### Parcheggi

Nelle zone residenziali debbono essere riservate, al di fuori della rete stradale, aree destinate a parcheggi in ragione di mq. 1 netto per ogni 20 mc. costruiti fuori terra. 10 mc.

Nelle zone per servizi generali e centri di quartieri le aree riservate a parcheggi saranno in ragione di mq. 1 netto per ogni 7,5 mc. costruiti.

La costruzione di autoparcheggi, ricavati sotto i fabbricati <sup>oppure</sup> a livello stradale, purchè non recintati, può essere autorizzata ammettendo un aumento massimo del 15% dei limiti di volumetria imposti per le varie zone.

#### Art. 13

##### Alberature esistenti

Indipendentemente dal vincolo assoluto con divieto di trasformazione affermato per le zone a parco pubblico e privato si prescrive che:

Qualora per la costruzione di un fabbricato o per altra opera sia necessario il taglio di piante d'alto fusto, è imposta la reintegrazione entro i limiti della stessa proprietà.

Il rilascio della licenza edilizia, per costruzioni esistenti entro limiti di zone alberate, potrà essere condizionato alla presentazione del rilievo dendrolo

logico ed altimetrico corredato da documentazione fotografica e da descrizione dettagliata del rapporto progetto-vegetazione.-

#### Art. 14

##### Movimenti di terra

Sono vietate tutte le opere di scavo sbancamento o riporto, anche se contenute da muri di sostegno, che possano recare danno o turbamento all'aspetto dei luoghi.

Costituisce deroga parziale il caso di movimenti di terra, di limitata entità, per la formazione di argini, terrapieni stradali e simili. Sarà, però, sempre imposto il ripristino del tappeto erboso.-

#### Art. 15

##### Asservimento della superficie fondiaria alla costruzione

In tutti i casi in cui per la destinazione della superficie copribile o della volumetria speciale realizzabile sia necessaria la disponibilità di aree inedificate al servizio della costruzione, la concessione della licenza deve riportare nel contesto della licenza stessa la seguente dizione:

- " - La superficie fondiaria del lotto in base alla quale si rilascia la presente licenza edilizia, deve intendersi asservita alla costruzione di cui all'oggetto e non potrà più essere utilizzata per altre eventuali costruzioni future.- "

#### Art. 16

##### Conservazione dei volumi attuali

Nei casi in cui è ammessa la trasformazione di edifici con la conservazione dei volumi e delle superfici attuali, la licenza edilizia è subordinata al preciso rilevamento di detti volumi attraverso documentazione.-

grafica e fotografica.-

Nel compute dei volumi si dovranno considerare tutti i volumi fuori terra compresi quelli accessori, purchè regolamentari.-

Art. 17

Descrizione indici edilizi

1)- Premesso che, conformemente all'art.3 - Titolo I - delle presenti norme, il P.R.G. si attua attraverso piani urbanistici unitari o mediante singoli progetti edilizi:

- L'indice di fabbricabilità costituisce vincolo determinante per l'edificazione nel caso di attuazione mediante piani urbanistici unitari, che dovranno definire le ulteriori prescrizioni planivolumetriche.

- Nelle zone di attuazione mediante singoli progetti edilizi l'indice di fabbricabilità va integrato con gli ulteriori vincoli tipologici, volumetrici, di distanze da confine e da fabbricati, di altezza massima etc...-

2)- La cubatura degli edifici riferita alla superficie dell'area loro pertinente stabilisce un rapporto, detto indice di fabbricabilità.

Il compute della cubatura degli edifici comprende complessivamente gli edifici in progetto e quelli esistenti, qualora di questi se ne preveda la conservazione.

Il calcolo dei volumi comprende tutte le parti edificate o in progetto emergenti dal piano di campagna naturale.

3)- S'intende per lotte minimo, la superficie minima, indicata in mq. al di sotto della quale il singolo lotte non è più edificabile. La misurazione del lotte esclude qualsiasi spazio pubblico destinato a piazza o strada.

4)- Nelle zone residenziali le lavanderie, le autorimesse e simili accessori dovranno, nelle nuove costruzioni, trovar posto nel corpo stesso del fabbricato. A parziale deroga della disposizione di cui al precedente comma sono ammessi locali accessori staccati dal corpo principale, e comunque destinati a servizio dell'edificio primario, nelle zone residenziali estensive, purchè compresi nelle cubature consentite dall'indice di fabbricabilità, contenuti nei distacchi regolamentari ed aventi altezza fuori terra non superiore a mt. 3,50 rispetto al terreno naturale.-

5)- L'altezza dei fabbricati misurata dal livello del piano di campagna originario o del marciapiede, qualora esista, o sia debitamente approvato dall'Autorità Comunale, fino al piano di calpestio della terrazza e alla linea di gronda del tetto, va intesa in senso assoluto.

Faranno eccezione soltanto i cosiddetti volumi tecnici comprendenti le cabine idriche (ove necessario) gli extracorsa degli ascensori, le scale di comignoli.

Tali volumi tecnici devono essere realizzati secondo una composizione architettonica unitaria e non debbono in ogni caso superare l'altezza di ml. 2,50 al di sopra del calpestio della terrazza e della linea di gronda del tetto, eccettuati i volumi per le cabine degli ascensori.

→ L'altezza delle costruzioni sorgenti su terreno in pendio va misurata in corrispondenza del punto di

mezzeria della costruzione stessa.

Comunque qualsiasi costruzione realizzata su terreno in pendie non potrà sviluppare fuori terra un volume maggiore di quello realizzabile sulle stesse terre se pianeggiante.

Il Comune potrà intervenire per imporre la demolizione delle eccedenze, di cubatura fuori terra che dovessero verificarsi in conseguenza di arbitrari abbassamenti del piano di spiccate della costruzione.

- 6)- La lunghezza dei fabbricati va misurata alla quota di distanza massima fra due punti del prospetto principale, comprendendo ogni corpo aggettante chiuso.
- 7)- I distacchi dei fabbricati da altri fabbricati o da confini, vanno misurati sulla normale distanza minima fra i due edifici considerati al vivo dei corpi aggettanti chiusi.-
- 8)- I bow-windows e gli altri corpi aggettanti similari, devono essere considerati nel loro reale sviluppo volumetrico agli effetti della determinazione della cubatura ammessa in base agli indici della zona. Detti bow-windows sono comunque vietati nelle prescritte zone di distacco e sulle strade private.
- 9)- Il rapporto tra area coperta di edifici di progetto o esistenti su un singolo lotto e l'area del lotto medesimo si esprime in percentuale, si definisce rapporto di copertura e se ne indica il valore massimo per le singole zone.

Art. 18

Regolamento Edilizio

Tutte le norme contenute nel precedente art. 17 vanno ad integrare il Regolamento Edilizio vigente restando stabilito che tutte le prescrizioni di Reg. Edilizio

che siano in contrasto con le suddette norme sono da considerarsi abrogate.

CAPO II

Zonizzazione e tipi edilizi

Art. 19

Suddivisione del territorio Comunale in zone

Al fine di poter applicare le prescrizioni contenute nella presente "parte speciale" delle Norme di Attuazione, il territorio Comunale di Albano è stato suddiviso in zone e sottozone distinte nel Piano Regolatore mediante diverse Simbologie in bianco e nero nella planimetria scala 1 : 5.000 dell'intero territorio e nelle planimetrie particolari, scala 1 : 2.000, di Albano (centro), Albano (Cecchina) e Albano (Pavona).-

Z O N E     D I     P . R . G .

- ZONA - A - Centro storico -
- ZONA - B - ZONE EDIFICATE TOTALMENTE O PARZIALMENTE
- ZONA - C - ESPANSIONE -
- ZONA - D - INDUSTRIALE -
- ZONA - E - AGRICOLA -
- ZONA - F - ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE.-

ZONA "A" - CENTRO STORICO

Ha 40,75

In tale zona ricadono tutte le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, archeologico e di particolare pregio ambientale.-

N.B. = All'interno di detta zona e fino alla data di entrata in vigore del P.R.G. (perchè comune incluso nel 2° elenco di cui all'art. 8 della legge 17/8/1942 n.1150 con D.M. 1/3/1956) è tutt'oggi vigente il Piano di Ricostruzione edilizia con annesso schema di Regolamento Edilizio - approvati dal Ministero dei LL.PP. con decreto n.3291 del 30 novembre 1946.-

Il P.R.G. prevede l'applicazione delle seguenti norme:

Gli interventi nel centro storico saranno attuati attraverso piano particolareggiati unitari di zone racchiudenti complessi a carattere urbanisticamente omogeneo, indicate nella planimetria scala 1 : 1.000 del centro e classificate secondo i seguenti caratteri:

- 1)- Complessi di carattere storico e monumentale
- 2)- Complessi di carattere ambientale
- 3)- Complessi ricadenti nel centro che non rivestono i caratteri dei punti 1) e 2).-

I piani particolareggiati del Centro Storico dovranno ispirarsi ai seguenti criteri generali:

- Conservazione degli ambienti esterni e degli spazi interni, previa attenta analisi storico-critica del relativo tessuto urbano.

- determinazione dei volumi e delle altezze dei nuovi fabbricati in modo che non siano superati i volumi esistenti e siano rispettate le caratteristiche ambien

tali.

- rispetto, rigorose delle alberature esistenti negli spazi interni ed esterni.

Vanno altresì rispettate le seguenti indicazioni:

a)- Gli edifici inclusi, nei complessi di carattere storico e monumentale, siano essi vincolati o da vincolare, ai sensi della Legge 1° giugno 1939 n.1089, devono essere conservati nella forma e nel volume. Sono ammessi solo interventi diretti al consolidamento, al restauro, al ripristino ed alla bonifica igienico-edilizia.

I progetti esecutivi debbono essere sottoposti preventivamente alla Soprintendenza ai Monumenti per il benessere.

b)- Gli edifici inclusi nei complessi di carattere ambientale devono essere mantenuti tali nel loro insieme, specie per quanto concerne il colore e lo aspetto esterno.

Tali edifici possono essere oggetto di opere di risanamento, nonché di trasformazione e di rinnovamento, purchè si mantengano i volumi e le superfici esistenti e non venga alterato il loro carattere esterno.

I progetti esecutivi debbono essere sottoposti preventivamente alla Soprintendenza ai Monumenti per il benessere.-

Fino all'approvazione del piano particolareggiato saranno permesse opere di manutenzione e conservazione, di ammodernamento di esercizi pubblici, purchè rispettino i caratteri ambientali.

Non potrà essere consentita, fino all'approvazione del piano particolareggiato, alcuna licenza per nuove costruzioni.-

Potranno essere rilasciate dal Sindaco autorizzazioni per richieste di demolizioni ed eventuali ricostruzioni sull'area di risulta, sole previa ricone

TAR CASO  
8 NOV. 1982  
n. 920

scimento dell'eccezionale interesse delle richieste e sentito in proposito il parere del sovrintendente ai Monumenti.-

I progetti edilizi che non osservino tali prescrizioni sono soggetti alla applicazione delle misure di salvaguardia previste dalle leggi 3 novembre 1952, n° 1902; 21 dicembre 1955, n° 1357 e 30 luglio 1959, n° 615, salvo l'adozione, ove necessario, dei provvedimenti urgenti ai sensi dell'art. 55 del testo unico della legge Comunale e Provinciale approvato con R.D. 3 marzo 1934, n° 383, nel qual caso tuttavia il Comune si riserva l'applicazione dell'art. 20 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n° 1150.-

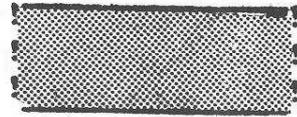
Art 21

ZONA "B" - ZONE EDIFICATE TOTALMENTE O PARZIALMENTE.

In tale zona ricadono tutte le parti del territorio già compromesse dalla edificazione per una percentuale superiore al 50% e fornite in massima parte delle opere di urbanizzazione primaria.-

Ne fanno parte n° 5 Sottozone di Ristrutturazione:

- Sottozona B1 Ristrutturazione  
a 200 Ab/Ha



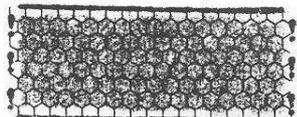
- Sottozona B2 Ristrutturazione  
a 123 Ab/Ha



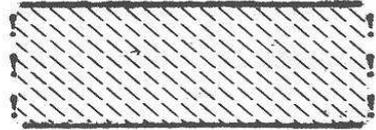
- Sottozona B3 Ristrutturazione  
a 112 Ab/Ha



- Sottozona B4 Ristrutturazione  
a 92 Ab/Ha

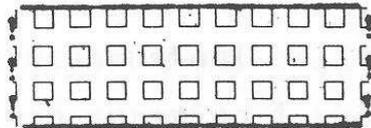


- Sottozona B5 Ristrutturazio  
ne a 102 Ab/Ha



Ed una sottozona riservata alle lottizzazioni ri  
tenute valide in base all'art. 8 della legge del 6  
agosto 1967, n° 765.- ma di tipo estensivo.

- Sottozona B6 - Ristruttura-  
zione a 52 Ab/Ha



Nelle sottozone di ristrutturazione B1 - B2 - B3  
B4-B5 e B6, sono state ubicate le aree pubbliche ne-  
cessarie per le opere di urbanizzazione primaria e  
secondaria i, base al D.M. n° 1444 del 2 aprile 1968  
e riassunte nella Tabella n° 1, allegata alle presen-  
ti norme.-

Nella sottozona B1 è ammessa la destinazione a ne-  
gozio nei piani terreni, pertanto sono stati conside-  
rati mc. 100 di costruzione come fabbisogno per abitan-  
te; nelle restanti sottozone non sono ammessi i negozi,  
per cui sono stati considerati mc. 80 per abitante.-

Prima dell'approvazione dei P.P. o dei piani di  
lottizzazione convenzionati, nelle sottozone di ristrutturazione,  
l'edificazione potrà essere autorizzata dal-  
l'Amministrazione Comunale a condizione:

a)- che le aree oggetto della edificazione ricadano  
nel perimetro del centro abitato e che siano dota  
te dell'urbanizzazione primaria e delle superfici  
per l'urbanizzazione secondaria;

b)- che nella progettazione siano rispettati tutti i rapporti stabiliti nella Tabella 1;

c)- che la superficie fondiaria del lotto minimo sia di mq. 600;

d)- che la distanza minima dei confini interni e dalle strade sia di m. 5,00 e comunque non inferiore a m. 10,00 da altre pareti finestrate (anche se preesistenti);

e)- che le altezze massime delle costruzioni nelle sottozone B1 - B2 - B3 e B5 non superino i metri 10,00 e nella sottozona B4 e B6 i m. 7,50.-

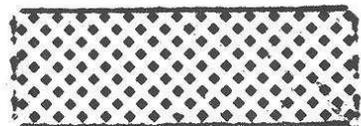
Art. 22

ZONA C - ZONE DI ESPANSIONE -

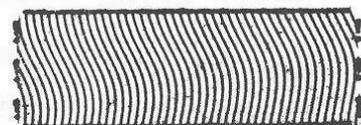
In tale zona ricadono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultano inedificate o dove l'edificazione è inferiore al 50% delle aree disponibili nei vari comparti.-

Di tale zona fanno parte n° 6 sottozone che si distinguono tra loro per una diversa densità edilizia territoriale.-

- Sottoz. C1 - Espansione 225  
Ab/Ha



- " C2 - Espansione 200  
Ab/Ha



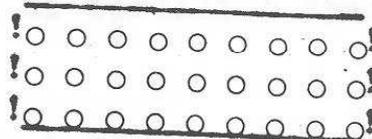
- " C3 - Espansione a 150  
Ab/Ha



- Sottoz. C4 - Villini a 125 Ab/Ha



- " C5 -Villette a 62 Ab/Ha



- " C6 - Parco privato a  
52 Ab/Ha



In tali sottozone l'edificazione è rinviata a dopo l'approvazione del P.R.G. e verrà attuata:

- mediante Piani Particolareggiati di esecuzione di iniziativa Comunale (Artt. 13 - 14 - 15 e 16 della Legge n° 1150 del 17/8/1942, nonché art. 5 della Legge n° 765 del 6/8/1967) ovvero:
- mediante piani di lottizzazione convenzionata di iniziativa privata (art. 28 della Legge 1150 ed art. 8 della Legge 765).-

In tutte le sottozone di cui sopra, dovranno essere rispettati i rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici secondo quanto indicato nella successiva Tabella 2.-; ottenuta applicando le disposizioni di cui al D.M. n.1444 del 2 aprile 1968.-

#### Art. 23

#### Tipi Edilizi

A titolo orientativo (da utilizzarsi nella formazione dei piani particolareggiati o nei piani di lottizzazione) a discrezione dei progettisti, si riportano qui appresso vari tipi edilizi tra i più comuni nella zona dei Castelli Romani:-

I - Costruzioni lineari aperte (Sottozona C1)

- a)- Tali costruzioni dovranno corrispondere a schemi aperti con divieto, quindi, di cortili o spazi chiusi.
- b)- L'altezza massima consentita è di m. 14,50 e comunque non dovrà in nessun caso essere superiore alla distanza tra due fabbricati, o tra il fabbricato e la mezzeria stradale.
- c)- Il numero dei piani consentito è di 4, compreso il piano terra che, se adibito ad abitazione, dovrà essere rialzato dal Piano stradale di almeno m. 1 e distante dall'asse stradale di M. 10,00.
- d)- La lunghezza massima dei corpi di fabbrica non dovrà superare i m. 40,00 e la larghezza dei corpi stessi sarà al massimo pari a m. 12,00.-
- e)- La distanza minima dai confini di proprietà sarà di m. 11,00.-
- Sono ammessi corpi bassi di altezza non superiore ai m. 8,00 posti a filo di strada di lottizzazione come collegamento di costruzioni lineari disposti a pettine.

II - Costruzioni a palazzina (Sottozona C1)

- a)- Tali costruzioni possono sorgere a m. 10,00 dall'asse stradale e comunque alla distanza minima di m. 3,00 dal filo strada. Le fronti continue non dovranno superare i m. 24,00 di lunghezza.-
- b)- La superficie copribile non deve superare il 30% dell'area fondiaria del lotto e comunque non deve essere maggiore di mq. 450 nè minore di mq. 250.-

- c)- L'altezza massima non deve superare i m. 14,50; in detta misura non possono essere compresi più di 4 piani fuori terra.-
- d)- E' ammessa la costruzioni di un piano attico che dovrà risultare arretrato su tutto il perimetro del fabbricato di una distanza pari all'altezza del piano attico stesso.-
- e)- Il distacco dai confini interni di proprietà non potrà essere inferiore a m. 7,50.-
- f)- Sono ammesse chiostrine e volumi tecnici secondo le norme del Regolamento edilizio.-

### III - Costruzioni a case isolate (Sottozona C2)

- a)- La superficie copribile non deve superare  $\frac{1}{4}$  dell'area del lotto che, per essere edificabile, dovrà avere una superficie minima di mq. 600.-
- b)- L'altezza massima non deve superare i m. 11,00; in detta misura non potranno essere compresi più di 3 piani fuori terra.-
- c)- Le costruzioni dovranno rispettare il distacco di almeno m. 5,50 da strade di lottizzazione e dai confini di proprietà.  
Per distacchi su strade principali valgono i limiti fissati dal P.R.G.-

### IV - Costruzioni a schiera (Sottozona C3)

- a)- La superficie copribile non deve superare  $\frac{1}{4}$  dell'area del lotto pertinente ad ogni singola unità delle schiere.-

- b)- La lunghezza massima di ogni schiera non potrà su  
perare i m. 60,00 di fronte e il distacco del fi-  
lo stradale non dovrà essere inferiore a m. 3,00.
- c)- L'altezza massima non deve superare i m. 7,50; in  
tale misura non potranno essere compresi più di 2  
piani fuori terra.-

#### V - VILLINI (Sottozona C4)

- Superficie minima del lotto edificabile mq. 1.000
- Altezza massima sul piano di campagna ml. 7,50
- Distanza dai confini e dalle strade ml. 6,00
- Superficie copribile massima del lotto mq. 1/ 8

#### VI - VILLETTE (Sottozona C5)

- Superficie minima del lotto edificabile mq\* 2.000
- Indice di fabbricabilità fondiaria mc/ mq. 0,58
- Superficie copribile massima 1/12
- Distanze minima dai confini e dalle strade ml 6,00
- Altezza massima sul piano di campagna ml 7,50

#### VII - PARCO PRIVATO (Sottozona C6)

- Superficie minima del lotto edificabile mq. 2.500
- Indice di fabbricabilità fondiaria mc/ mq. 0,48
- Superficie copribile massima del lotto 1/15
- Distanza minima dai confini interni e  
dalle strade m. 7,50
- Altezza massima riferita al piano di  
campagna preesistente m. 7,50



La normativa della sottozona è la seguente:

- lotto minimo (Superficie fondiaria) mq. 4.000
- rapporto max di copertura 1/3
- indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq. 2,0
- indice di fabbricabilità territoriale " 1,6
- distanza minima dai confini interni e comunque non inferiore all'altezza dell'edificio ml. 6,00
- distanza minima dal filo stradale ml. 20,00
- altezza max ml. 11,00
- Il 5% della cubatura ammessa potrà essere utilizzato per uso abitazione ed uffici.-

Fanno eccezione a detto limite di altezza le ciminiere, le antenne e le apparecchiature speciali connesse con il funzionamento dell'impianto industriale.-

Le recinzioni, in corrispondenza degli ingressi carrabili, debbono essere arretrate di una misura pari alla larghezza dell'ingresso stesso.-

---

Nella sottozona D2 - ARTIGIANALE è ammessa la realizzazione di complessi per attività artigianali o per modeste attività industriali, come laboratori, depositi e magazzini, piccole industrie comunque non nocive nè moleste.-

Su dette aree sono vietate le case di abitazione, fatta eccezione per quelle del personale dirigente e di custodia.-

La normativa della sottozona è la seguente:

- lotto minimo (superficie fondiaria) mq. 2.000
- rapporto max di copertura 1/3
- indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq. 2,00
- " " " territoriale " 1,60
- distanza minima dai confini interni e comunque mai inferiore all'altezza del l'edificio ml. 6,00
- distanza minima dal filo stradale ml. 10,00
- altezza max ml. 7,50

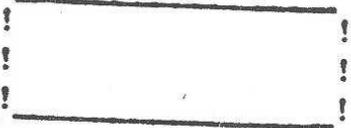
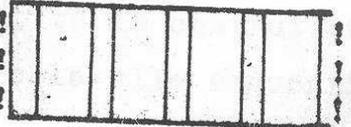
Il 10% della cubatura ammessa potrà essere utilizzato per uso abitazione ed uffici.

Art. 25

ZONA "E" - AGRICOLA -

Tale zona comprende il territorio Comunale con destinazione agricola del quale si intendono conservare sia la funzione particolare che l'aspetto caratteristico.-

L'intera zona è divisa in tre sottozone:

- Sottozona E1 - Agricolo a 8.000 (terreni agricoli assai frazionati catastalmente) 
- Sottozona E2 - Agricolo a 10.000 (terreni agricoli poco frazionati) 
- Sottozona E3 - Agricolo a 30.000 

Sottozona E1 - AGRICOLA a 8.000.-

In tale sottozona sono consentite le costruzioni necessarie per la conduzione agricola alle seguenti condizioni:

- a)- lotto minimo edificabile mq. 8.000
- b)- indice di fabbricabilità fondiaria del lotto mc/mq . 0,08  
(di cui soltanto lo 0,03 potrà essere utilizzato come massimo per uso abitazione)
- c)- altezza massima sul piano di campagna m. 7,50
- d)- distanza minima dai confini interni " 5,00  
dalle strade " 20,00

Sottozona E2 - AGRICOLA a 10.000.-

In tale sottozona sono consentite le costruzioni necessarie per la conduzione agricola alle seguenti condizioni:

- a)- lotto minimo edificabile mq. 10,000
- b)- indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq. 0,05  
(di cui soltanto lo 0,03 potrà essere utilizzato come massimo per uso abitazione)
- c)- altezza massima sul piano di campagna m. 7,50
- d)- distanza minima dai confini interni " 5,00  
dalle strade " 20,00

---

Sottozona E3 - AGRICOLA a 30.000.-

In tale sottozona sono consentite le costruzioni necessarie per la conduzione agricola alle seguenti condizioni:

- a)- lotto minimo edificabile mq. 30.000
- b)- indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 0,03  
 (di cui soltanto lo 0,01 potrà essere  
 utilizzato come massimo per uso abita-  
 zione)
- c)- altezza massima sul piano di campagna m. 4,50
- d)- distanza minima dai confini interni e  
 dalle strade " 20,000

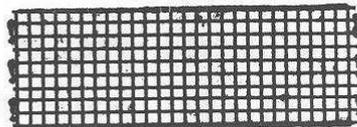
Art. 26

ZONA "F" - ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENE-  
rale.-

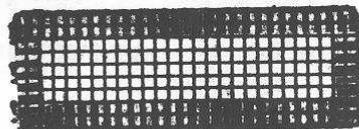


Di tale zona fanno parte le aree destinate ad at-  
trezzature ed impianti di interesse generale che ri-  
sultano così suddivisi:

- Pubblici

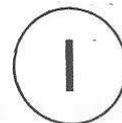
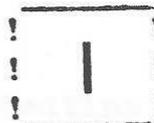


- Privati

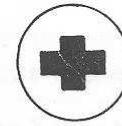


ESIST. DI PROG.

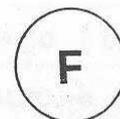
- Istruzione sup. all'obbligo



- Attrezz. San. Ed Ospedaliere

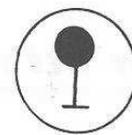
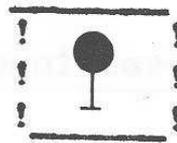


- Aree pubbliche per attrezzature  
al servizio delle zone "C"

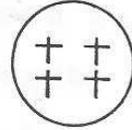
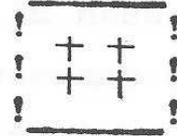


CON CALCOLE F. E. CON K. F. "SPAZI"

- Parco Pubblico



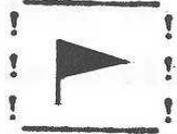
- Cimitero



- Attrezzature Annonaria



- Attrezzatura Sportiva



---

- ATTREZZATURE SANITARIE -

In tale zona, sarà consentita la costruzione di edifici con destinazione a carattere sanitario come Ospedali, Cliniche, Sanatori, Ambulatori.-

Tali costruzioni debbono essere circondate da spazi verdi e l'indice di fabbricabilità fondiaria dovrà essere massimo di 1 mc./mq.

L'altezza massima non dovrà superare m. 15,00

---

- PARCO PUBBLICO -

Nelle sottozone con tale destinazione è vietato qualsiasi tipo di costruzioni.-

Sono ammesse solamente piccole attrezzature, come chioschi, pediglioni, fontane ed eccezionalmente attrezzature a carattere ricreativo e di svago (bar, ristoranti, ritrovi, piccole biblioteche) purchè siano

panoramiche ed ambientali, e in ogni caso, sotto vincolo di precarietà.-

Tali attrezzature non devono in nessun caso superare l'altezza max di m. 4,50 e saranno contenute in un indice di fabbricabilità territoriale massimo di 0,01 mc./mq..-

- ATTREZZATURE ANNONARIE -

In tali sottozone sono consentite le costruzioni destinate ai servizi annorari, come mattatoio, mercati generali, mercato coperto, fiere, mercato bestiame e simili.-

Tali costruzioni non dovranno superare l'indice di fabbricabilità territoriale massimo di 0,20 mc./mq..-

- ATTREZZATURE SPORTIVE -

In tali sottozone verdi è consentita la costruzione di impianti sportivi e di edifici al loro servizio.-

Tali costruzioni non dovranno in ogni caso superare l'altezza max di m. 7,50 (ad eccezione di installazioni speciali).-

- CIMITERO -

In tale sottozona è consentita l'edificazione delle attrezzature cimiteriali da predisporre mediante progetto esecutivo dell'intero complesso.-

Sopra talune aree del territorio comunale che costituiscono uno specifico interesse per la viabilità,

per la loro posizione o per la presenza di valori sto  
rici e paesistici, sono stati imposti particolari vin  
coli di rispetto con carattere di limitazione alle  
norme di edificabilità delle varie sottozone cui det-  
te aree appartengono.-

Art. 27

DESCRIZIONE DEI VINCOLI:

1°)- VINCOLO NON EDIFICANDI

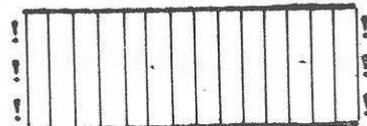


Le aree colpite da tale vincolo non sono edifica-  
bili, ma possono essere utilizzate unitamente ad al-  
tre aree confinanti, nel computo della cubatura deri-  
vante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità  
fondiaria della sottozona limitrofa.-

Lungo le fasce di rispetto delle strade principa-  
li è vietato ogni accesso da strade secondarie, fat-  
ta eccezione per quelle previste dal P.R.G. o dai  
piani particolareggiati di esecuzione.-

Le strade rurali potranno mantenere gli accessi  
esistenti, ferme restando, a questo proposito, le li-  
mitazioni imposte da A.N.A.S. e Provincia.-

2°)- VINCOLO DI RISPETTO CIMITE-  
RIALE

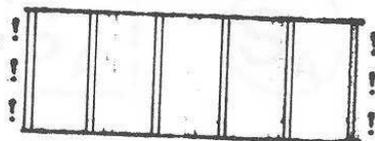


Nelle sottozone sottoposte a tale vincolo non è  
consentita alcuna costruzione eccettuate quelle  
adibite al servizio esclusivo del cimitero. Vi è  
fatto altresì divieto di adibire dette aree a

depositi o simili usi.-

Le limitazioni e il distacco sono fissate a norma dell'art. 338 del T.U. delle Leggi Sanitarie 27 Luglio 1934, n° 1265 e seguenti.-

3°)- VINCOLO DI RISPETTO ASSOLUTO, MONUMENTALE, ARCHEOLOGICO E PAESISTICO.



Tale vincolo è a tutela delle cose di interesse artistico, storico, archeologico e cose immobili, aventi cospicui caratteri di bellezza naturale.- Il vincolo si concretizza: nel divieto assoluto di apportare modificazioni che arrechino pregiudizio sia agli edifici che all'ambiente naturale, nel fare obbligo di conservare le consistenze edilizie artistiche, storiche, archeologiche nonchè le consistenze floreali esistenti.-

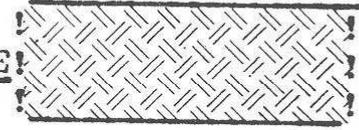
Le limitazioni sono stabilite dalla Legge 1° gennaio 1939, n° 1089, tutele delle cose d'interesse artistico e storico e 29 giugno 1939, n° 1497, protezione delle bellezze naturali. Regolamento 3 Giugno 1940, n° 1357.-

Per quanto riguarda le cose immobili aventi cospicui caratteri di bellezza naturale, il vincolo limita la costruzione ad un indice di fabbricabilità territoriale dello 0,01 mc./mq. su un area di 50.000 mq.-

Art. 28

- AREE PUBBLICHE RELATIVE ALLE ZONE

A e B



ESIST. DI PROG.

- ISTRUZIONE SCUOLA MATERNA



- " " ELEMENTARE



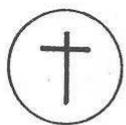
- " " MEDIA



- ATTREZZATURE COLLETTIVE DI INTERESSE COMUNE



- RELIGIOSE



- VERDE PUBBLICO ATTREZZATO



- PARCHEGGI



- POSTE E TELEGRAFI



- SEDE FERROVIARIA



Art. 29

Entro 6 mesi dalla data di approvazione del piano regolatore generale, nelle zone la cui attuazione non sia subordinata alla formazione dei piani particolareggiati o di lottizzazione convenzionata / zona "B" ed "E" / potranno essere rilasciate singole licenze edilizie su lotti inferiori ai minimi consentiti per ciascuna sottozona, salva la applicazione di tutte le altre norme urbanistico-edilizie, purché i lotti stessi risultino, sulla base di certificazione catastale, frazionati in data antecedente l'adozione del P.R.G.

---



L'indice rettificato della zona B6 ha decorrenza,  
ai fini giuridici, dall'1 gennaio 1981 — lo  
stabilisce la deliberazione del Consiglio Comunale  
n. 260 del 29/7/1980.

Uffm

RAPPORTI TRA GLI SPAZI DESTINATI AGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI E GLI SPAZI PUBBLICI ED INDICI EDILIZI

SOTTOZONA	DENS. TERR. Ab/Ha.	AREE PUBBLICAREE STRADE		FONDIARIA Mc./Ab.	Mc./Mq.	IND. FABBR. IND. FABR. SUPERFIC. ABITANTI	Ha	N°
		18 mq./Ab.	7 mq./Ab.					
C1	225	40,50 %	15,75 %	43,75 %	2,25	5,14	29.02.30	6.530
C2	200	11,75.43	4,57.11	12.69.76	1,60	3,20	6.56.40	1.313
C4	125	18 mq./Ab.	14 %	50 %	1,00	1,45	22.94.80	2.868
C5	62	111,16 %	4,34 %	84,50 %	0,50	0,58	30.28.20	1.877
C6	52	18 mq./Ab.	3,64 %	87,00 %	0,42	0,48	32.83.20	1.707
Tot. Parz. 121.64.90 14.295								
C2	200	18 mq./ab.	14,00 %	50,00 %	1,60	3,20	16.32.60	3.265
C3	150	18 mq./Ab.	10,50 %	62,50 %	1,20	1,92	5.84.80	877
C5	62	11,16 %	4,34 %	18,26.89	0,58	0,58	21.62.00	1.340
C2	200	18 mq./ab.	14,00 %	50,00 %	1,60	3,20	14.93.00	2.986
C5	62	18 mq./ab.	4,34 %	84,50 %	0,50	0,56	25.68.60	1.592

CENTRO

ALBANO

CROCHINA

PAVONA

TOT 111 006 06

I N D I C E   G E N E R A L E

Pagina

TITOLO I - PARTE GENERALE

Art. 1 - Finalità delle norme	2
Art. 2 - Validità del P.R.G.	2
Art. 3 - Metodi di attuazione del P.R.G.	3
Art. 4 - Formazione P.P.e dei comparti edificatori	3
Art. 5 - Formazione dei piani planovolumetrici di lottizzazione di iniziativa privata	4
Art. 6 - Contenuto dei piani di lottizzazione di iniziativa privata	5
Art. 7 - Attuazione dei piani particolareggiati di esecuzione, predisposti dall'A. C. per iniziativa privata	6
Art. 8 - Zone vincolate	6

TITOLO II - PARTE SPECIALE - C A P O   I

Art. 9 - Prescrizioni di carattere generale e indici edilizi	7
Art.10 - Destinazione d'uso nelle zone	7
Art.11 - Zone residenziali	7
Art.12 - Parcheggi	8
Art.13 - Alberature esistenti	8
Art.14 - Movimenti di terra	9
Art.15 - Asservimento della superficie fondiaria alla costruzione	9
Art.16 - Conservazione dei volumi attuali	9
Art.17 - Descrizione indici edilizi	10
Art.18 - Regolamento Edilizio	12

C A P O   I I

Art.19 - Suddivisione del territorio Comunale in zone	
-------------------------------------------------------	--

	<u>Pagina</u>
Art.20 - Zona "A" - Centro Storico	14
Art.21 - Zona "B" - Zone edificate totalmente o parzialmente	16
Art.22 - Zona "C" - Zone di espansione	18
Art.23 - Tipi Edilizi	19
Art.24 - Zona "D" - Industriale	23
Art.25 - Zona "E" - Agricola	25
Art.26 - Zona "F" - Attrezzatura ed impianti di interesse generale	27
Art.27 - Descrizione dei vincoli	30
Art.28 - Aree Pubbliche relative alle zone A e B.	32

G.M..=

----- o o o o o O o o o o o o -----

# Appendice

## Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio

Art. 3 della l.r. n. 7/2017

Con Delibera del C.C n. 51 del 27 dicembre 2018, in applicazione della legge regionale n. 7/2017, sono state assunte le seguenti decisioni:

1) Ai sensi dell'art. 3 - comma 1 - della l.r. n. 7/2017 (*Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio*) e visto l'art. 2 del D.IM. n. 1444/1968, nell'ambito della zonizzazione prevista dallo strumento urbanistico generale, sono individuati i seguenti **ambiti territoriali urbani** nei quali - in ragione delle finalità di cui all'art. 1 della l.r. n. 7/2017 e con i limiti, le condizioni e le modalità operative di cui alla medesima legge regionale ed alla Circolare approvata con D.G.R. n. 867/2017 e successivi aggiornamenti e modifiche e con le esclusioni previste dal successivo punto 4) del presente atto - è consentita la realizzazione degli interventi di cui al punto successivo:

- 1.1) Zona B - Zone edificate totalmente o parzialmente;
- 1.2) Zona C - Espansione, ivi compresa l'area corrispondente alla "ex lottizzazione Venosa";
- 1.3) Zona D - Industriale;
- 1.4) Zona E - Agricola, limitatamente alle aree individuate dal PTPR come "Paesaggio degli insediamenti urbani" e "Paesaggio degli insediamenti in evoluzione";
- 1.5) Zona F - Attrezzature ed impianti di interesse generale e/o per Servizi privati, limitatamente alle parti di territorio in cui risulti decaduto, ai sensi dell'art. 9 - comma 2 - del D.P.R. n. 327/2001, l'eventuale vincolo preordinato all'esproprio;

2) In tali ambiti territoriali sono consentiti, qualora si tratti di porzioni di territorio urbanizzate ai sensi dell'art. 1 - comma 7 - della l.r. n. 7/2017 e con le esclusioni di cui al successivo punto 4), previa acquisizione - in conformità alle disposizioni del D.P.R. n. 380/2001 - di idoneo e valido titolo abilitativo edilizio o del permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 *bis* del D.P.R. n. 380/2001 ed all'art. 1 *ter* della l.r. n. 36/87 gli interventi previsti dall'art. 3 - comma 1 - della l.r. n. 7/2017 e, più precisamente:

- 2.1) interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1 - lettera d), del D.P.R. n. 380/2001;
- 2.2) interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1 - lettera d), del D.P.R. n. 380/2001 comportanti la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con il riconoscimento, in tale caso, di una volumetria o di una superficie lorda aggiuntive nella misura massima del 30% (trenta per cento) rispetto alla consistenza in essere;
- 2.3) interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 3, comma 1 - lettera f), del D.P.R. n. 380/2001;
- 2.4) la delocalizzazione della ricostruzione e/o l'edificazione della sola premialità prevista dalla l.r. n. 7/2017 in aree trasformabili ubicate all'interno del medesimo ambito territoriale di intervento;

3) La realizzazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica (ossia *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*) nonché degli interventi che ricadono nella fattispecie di cui all'art. 3, comma 3, della l.r. n. 7/2017 (*delocalizzazione della ricostruzione e/o edificazione in altro sito della sola premialità*) è subordinata alla preventiva acquisizione del Permesso di Costruire Convenzionato di cui all'art. 28 *bis* del D.P.R. n. 380/2001 ed all'art. 1 *ter* della l.r. n. 36/87;

4) Devono intendersi stralciati dagli ambiti di cui al precedente punto 1) e - pertanto - esclusi dall'applicazione delle disposizioni dell'art. 3 della l.r. n. 7/2017 gli immobili che, pur ricadendo all'interno dei suddetti ambiti, risultano:

- a) soggetti a tutela ai sensi della Parte II - Titolo I del D. Lgs. n. 42/2004, qualora soggetti ad intervento di demolizione e ricostruzione;
- b) edificati in zona agricola mediante Piano di Utilizzazione Aziendale (P.U.A.) di cui all'art. 57 della l.r. n. 38/99 e per i quali non risulti ancora scaduto il termine previsto dall'atto d'obbligo e/o dalla convenzione di cui al comma 8 del medesimo art. 57;

c) edificati in forza di piani e programmi, di iniziativa pubblica o privata, nonché di ogni atto deliberativo comunale avente efficacia di piano attuativo dello strumento urbanistico generale e/o di strumento di pianificazione, comunque denominati, che risultano approvati, in deroga e/o in variante alle disposizioni dello strumento urbanistico generale, mediante strumenti e/o procedure speciali quali: Patti Territoriali, PRUSST, Piani Integrati di Intervento di cui alla l.r. n. 22/97, Accordi di Programma e simili: ciò in considerazione delle caratteristiche urbanistiche di tali immobili ed aree, già attuati diversamente e/o in deroga dalle originarie previsioni insediative dello strumento urbanistico generale ed in conformità alle disposizioni dell'art.8, comma 5, della l.r. n. 7/2017. L'esclusione opera limitatamente alla durata delle obbligazioni e delle prescrizioni che sono poste in capo al soggetto attuatore e suoi aventi causa come prevista nel provvedimento amministrativo con il quale è stata approvata, in deroga e/o in variante alle disposizioni dello strumento urbanistico generale, la relativa variante urbanistica.

5) Con gli interventi di cui al precedente punto 2) è consentito il mutamento delle destinazioni d'uso degli edifici esistenti tra quelle previste dal P.R.G. vigente e relative all'ambito territoriale di intervento ovvero il mutamento della destinazione d'uso in essere tra quelle considerate compatibili o complementari all'interno delle seguenti categorie funzionali:

a) residenziale, turistico ricettivo, direzionale, servizi e commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato;

b) produttivo, direzionale, servizi e commerciale limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita;

6) In ogni caso, negli ambiti di cui al punto 1) è vietato, con le procedure previste dalla l.r. n. 7/2017, il mutamento delle destinazioni d'uso in essere finalizzato all'apertura delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1 - lettere b) e c), della l.r. n. 33/99;

7) Con eventuali ulteriori deliberazioni comunali, da approvare con le procedure di cui alla l.r. n. 7/2017 ed alla Delibera di C.C. n. 51/2018, sarà possibile individuare – anche su proposta di privati – ulteriori ambiti territoriali in cui consentire l'applicazione delle disposizioni dell'art. 3 della l.r. n. 7/2017.

