

Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 13 dicembre 2024, n. 1088

Comune di Labico (Rm). Variante Generale al Piano Regolatore Generale. Deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 31.01.2007. Approvazione con modifiche, prescrizioni, condizioni e raccomandazioni.

OGGETTO: Comune di Labico (Rm).

Variante Generale al Piano Regolatore Generale.

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 31.01.2007.

Approvazione con modifiche, prescrizioni, condizioni e raccomandazioni.

LA GIUNTA REGIONALE

SU proposta dell'Assessore all'Urbanistica, Politiche abitative, Case popolari, Politiche del mare;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;

VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8;

VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 12 giugno 1975, n.72 e successive modificazioni;

VISTO l'art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 recante "Norme sul governo del territorio" e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 "Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale" e successive modificazioni;

VISTO il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta regionale del 6 settembre 2002, n.1 e successive modificazioni;

VISTO il Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, pubblicato sul BURL n. 56 – SO n. 2, del 10.06.2021;

PREMESSO che il Comune di Labico (Rm) è dotato di un P.R.G. approvato con D.G.R. n. 7416 del 02.12.1986 e di successiva Variante Generale approvata con D.G.R. n. 4506 del 04.06.1991;

VISTA la deliberazione consiliare n. 1 del 31.01.2007 con la quale il Comune di Labico ha adottato la Variante in oggetto;

PRESO ATTO che, a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e forme di legge, sono state presentate n. 161 osservazioni in ordine alle quali l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con le seguenti deliberazioni consiliari:

- | | |
|-------------------------|-----------------------|
| - N. 6 del 13.03.2008; | N. 54 del 11.11.2008; |
| - N. 5 del 28.02.2008; | N. 55 del 11.11.2008; |
| - N. 22 del 13.06.2008; | N. 56 del 28.11.2008; |
| - N. 23 del 13.06.2008; | N. 62 del 12.12.2008; |
| - N. 24 del 20.06.2008; | N. 1 del 09.01.2009; |
| - N. 27 del 27.06.2008; | N. 2 del 23.01.2009; |
| - N. 29 del 04.07.2008; | N. 3 del 23.01.2009; |

- N. 30 del 11.07.2008;
 - N. 31 del 18.07.2008;
 - N. 32 del 25.07.2008;
 - N. 35 del 01.08.2008;
 - N. 46 del 10.10.2008;
 - N. 48 del 31.10.2008
- N. 4 del 06.02.2009;
 - N. 5 del 06.02.2009;
 - N. 20 del 23.04.2009;
 - N. 25 del 05.06.2009;
 - N. 31 del 31.07.2009;

CHE, successivamente, sono state presentate, direttamente a questa Regione, n. 10 osservazioni rimandate, dal Comitato Regionale per il Territorio, in sede di espressione del parere di competenza, ad un eventuale esame da parte dell'Amministrazione comunale, in occasione delle controdeduzioni al Voto;

CHE con deliberazione consiliare n. 34 del 28.08.2009 il Comune di Labico ha preso atto della revisione e degli aggiornamenti degli elaborati "NTA" e "Relazione Tecnica", adottati con Delibera di Consiglio Comunale n. 1/2007, resosi necessari a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni accolte ed approvate;

VISTA la nota n. 107593 del 10.06.2009 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli ha espresso *parere positivo*, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 (ex art. 13 della legge 64/74) e della D.G.R. 2649/99 relativamente alla Variante Generale al P.R.G., a condizione che:

1. *Siano rispettate tutte le indicazioni presenti all'interno della relazione geologica e vegetazionale;*
2. *Siano recepite e rispettate tutte le norme presenti nei piani dell'Autorità di bacino del Liri Garigliano Volturno;*
3. *Deve essere assicurata una buona regimentazione delle acque in tutto il territorio comunale ed evitato in maniera assoluta il restringimento delle sezioni idrauliche;*
4. *Deve essere realizzato uno studio idrogeologico finalizzato alla identificazione delle aree da vincolare per la tutela delle captazioni idropotabili presenti nel territorio comunale ai sensi della DGR 5817/99;*
5. *Le nuove aree di edificazione siano munite di un idoneo sistema di raccolta e smaltimento delle acque di infiltrazione e delle acque di scorrimento superficiale, opportunamente dimensionato in riferimento alle condizioni idrogeologiche e pluviometriche del luogo;*
6. *L'assetto geologico e i parametri geotecnici per ogni intervento edificatorio dovranno essere rilevati da un'idonea campagna geognostica. Tali indagini dovranno essere spinte ad una profondità adeguata al fine della scelta del tipo di fondazione più idonea, in relazione alle caratteristiche delle diverse strutture da realizzare;*
7. *Le fondazioni delle opere d'arte siano attestate su di un terreno omogeneo sia da un punto di vista litologico sia geotecnico, evitando accuratamente di impegnare terreni diversi e aventi risposta sismica diversa e avendo cura di incastrare le strutture in terreni non alterati ed integri;*
8. *Il materiale terroso e lapideo, proveniente dagli sbancamenti, dovrà essere adeguatamente sistemato sul posto opportunamente profilato e stabilizzato, mentre quello in esubero dovrà essere trasportato in discarica autorizzata;*
9. *Per gli interventi edificatori posti in prossimità dei versanti dovranno essere progettati in funzione delle risultanze di una specifica analisi di stabilità del pendio;*
10. *Siano osservate le indicazioni del progettista Dr. Agr. Fabrizio Dezzi;*
11. *Siano utilizzate specie compatibili dal punto di vista fitoclimatico ed edafico;*
12. *Nelle aree destinate a verde pubblico siano privilegiati aspetti naturali della vegetazione, creando piccoli boschi e cenosi arbustive ed aree aperte in continuità ecologica e paesaggistica con gli ambienti circostanti;*
13. *Siano salvaguardate tutte le formazioni boscate;*

14. *Tutti gli elementi di vegetazione lineare, siepi, filari arborei, vegetazione lungo i fossi, dovrà, per quanto possibile, essere salvaguardata;*
15. *Nell'area ove sono previsti insediamenti di tipo artigianale ed industriale si dovrà provvedere all'impianto di quinte arboree svolgenti funzioni di mascheratura e di assorbimento delle polveri e di altri eventuali inquinanti;*
16. *Nella fase di attuazione del Piano (piani attuativi) si consiglia l'elaborazione di specifici progetti di sistemazione del verde tra loro organicamente legati per dare una fisionomia unitaria al verde urbano;*
17. *Durante la fase di cantiere dovrà essere posta particolare attenzione nel prelevare e conservare il terreno vegetale, evitando di mescolarlo con quello dello scavo, e accumulandolo, per la conservazione temporanea, in attesa del riutilizzo, con l'accortezza di evitare grandi cumuli, al fine di preservare meglio la componente edafica del terreno ed evitare grandi cumuli, al fine di preservare meglio la componente edafica del terreno ed evitare compattamenti eccessivi, pertanto il metodo di conservazione più efficace dovrebbe consistere nell'accumulo di spessori modesti;*
18. *L'area sulla quale verrà distribuito il terreno vegetale deve essere accuratamente scarificata in superficie in modo da creare fenditure leggere e irregolarità che favoriscano l'aderenza dello strato riportato;*
19. *Nelle zone acclivi determinate dall'attività di cantiere, non oggetto dell'intervento insediativo, si interverrà il più rapidamente possibile per la ricostituzione del manto vegetale con utilizzo di specie erbacee ed arbustive fitoclimaticamente compatibili;*
20. *Dovrà essere salvaguardata la funzione drenante dei fossi e migliorata la qualità biologica complessiva delle sponde dei fossi mediante l'utilizzo di tecniche dell'ingegneria naturalistica;*
21. *Nelle fasce prossime alla rottura di pendio (orlo di scarpata), il terreno dovrà essere rinverdito solo mediante utilizzo di specie erbacee evitando impianti di essenze arboree e/o arbustive;*
22. *La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovranno essere eseguite nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche;*

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

- *I nuovi edifici, per tutto il territorio comunale, dovranno essere posti ad una opportuna distanza dal ciglio di scarpata; la distanza è normata dalla circolare "Modifiche alla circolare 3317 del 29 ottobre 1980" allegata alla DGR 2649/99 che riporta:
"Si dovrà evitare di costruire:

 - *A ridosso di scarpate naturali ed artificiali ed a distanza dal ciglio dei dirupi o pendii scoscesi inferiore al doppio dell'altezza, fino ad un massimo di 30 metri. Tale distanza dovrà essere aumentata in particolare situazioni geomorfologiche e/o progettuali;*
 - *Al piede di pendici ove si notino masse rocciose e detritiche in precarie condizioni di stabilità a seguito di terremoti;**
- *Deve essere posta particolare attenzione alla gestione delle aree di tutela assoluta delle captazioni idropotabili in particolare quelle poste lungo la via Casilina e l'Autostrada;*
- *Nella zona a est di colle Alto (A2 – area industriale – Carta della idoneità territoriale) prima della edificazione deve essere messa in sicurezza la scarpata presente e comunque è necessario prevedere un piano particolareggiato al cui interno lo studio geologico approfondirà la tematica riguardante la stabilità dei versanti;*
- *ZONA n° 6 (Indagine Vegetazionale): realizzare cinture verdi lungo il perimetro e alberature lungo la viabilità di accesso utilizzando essenze arboree autoctone, nelle aree a parcheggio utilizzare materiali drenanti;*
- *ZONA n° 8 (Indagine Vegetazionale): nelle zone a verde privato dovrà essere mantenuta una sostanziale inedificabilità, nelle zone industriali e artigianali siano realizzate quinte arboree;*
- *ZONA n° 11 (Indagine Vegetazionale): salvaguardare il soprassuolo boschivo e prevedere fasce vegetate sui lati dei lotti;*
- *ZONA n° 14 (Indagine Vegetazionale): salvaguardare le pendici acclivi boscate;*

- *ZONA n° 26 (Indagine Vegetazionale): realizzare cinture verde intorno ai fabbricati e prevedere interventi per la conservazione e la gestione della vegetazione spontanea arborea e favorire il mantenimento di habitat seminaturali;*
- *ZONA n° 44 (Indagine Vegetazionale): salvaguardia della vegetazione arborea;*
- *ZONA n° 55 (Indagine Vegetazionale): valgono le stesse prescrizioni della Zona n° 8;*
- *ZONA n° 56 (Indagine Vegetazionale): salvaguardare la copertura arborea e prevedere interventi per la conservazione degli habitat seminaturali;*
- *ZONA n° 57 (Indagine Vegetazionale): valgono le stesse prescrizioni della zona n° 56;*
- *ZONA n° 60 (Indagine Vegetazionale): realizzazione di quinte arboree e cinture verdi lungo il perimetro degli opifici, salvaguardia della vegetazione arborea e mantenimento degli habitat seminaturali;*

VISTA la nota n. 1676/b1 del 21.04.2010 con la quale l'Azienda Sanitaria Locale Roma G, Dipartimento di prevenzione, S.O.C. Igiene Pubblica e Ambiente, Sede Territoriale di Colferro ha rilasciato Nulla Osta all'adozione della Variante in argomento a condizione che:

- *Venga prevista e realizzata anche la realizzazione di opere igienico sanitarie (acquedotti e rete fognaria);*
- *Venga garantito il rispetto dei limiti di inquinamento acustico in relazione ai nuovi insediamenti produttivi, di logistica e del nuovo svincolo autostradale con relativa rete viaria di raccordo;*
- *Che venga garantito il rispetto dei limiti di inquinamento di polveri sottili e di emissioni nocive in relazione al nuovo svincolo autostradale con relativa rete viaria di raccordo;*
- *Venga garantito il rispetto delle aree di tutela dei bacini imbriferi e dei pozzi esistenti;*
- *Che per l'insediamento di eventuali industrie o attività insalubri venga garantito il rispetto delle distanze dagli insediamenti civili;*
- *Che venga garantito il rispetto delle aree cimiteriali;*

VISTA la nota n. 137678 del 28.03.2012 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Agricoltura, Area Diritti Collettivi ha espresso "parere favorevole alla proposta di Variante di aggiornamento al Piano Regolatore Generale del Comune di Labico (Roma) a condizione che:

1) Venga inserito, all'interno delle N.T.A. della variante in oggetto, l'articolo appresso riportato: AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI.

Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme:

- a) Le terre assegnate, in liquidazione dei diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un Comune o di una Frazione anche se imputate alla titolarità di detti Enti;*
- b) Le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni;*
- c) Le terre possedute a qualunque titolo da Università ed Associazioni agrarie comunque denominate;*
- d) Le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla legge 10.06.1927 n. 1766, scioglimento di Associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art. 22 della citata legge 1766/27;*
- e) Le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute;*
- f) Le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della legge 1766/27.*

Le terre di demanio collettivo appartenenti al Comune non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 1766 del 1927.

Qualora, ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, vengano interessati terreni appartenenti al demanio civico, gestiti direttamente dal Comune, con previsioni di opere pubbliche, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all'art. 12 della Legge n. 1766 del 16.06.1927.

Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di Concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui all' articolo 8 della Legge regionale n. 1 del 03.01.1986, come modificata dalla Legge regionale n. 6 del 27/01/2005.

Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le stesse norme di cui all'art. 8 della citata L.R. 1/1986.

Non possono essere comunque alienati i terreni di proprietà collettiva di uso civico ricadenti in aree sottoposte a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali, dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale.

Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n. 1766 del 16.06.1927, ovvero art. 4 della Legge regionale n. 1 del 03/01/1986 e successive modifiche.

- 2) Il Comune ottenga, prima che intervenga la deliberazione della Giunta Regionale del Lazio di approvazione della variante al P.R.G., l'autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 12 della L. 16.06.27 n. 1766 ed art. 41 del R.D. 26.02.28 n. 332 per il fondo di demanio civico amministrato direttamente dall'Ente stesso, distinto in catasto al Foglio n. 6, particella 116, destinato a Attrezzature di interesse comune;*
- 3) Le aree ricadenti in Zona "O" di recupero risultando occupate, sono soggette alle norme di cui alla L.R. 1/86, ivi compresi i terreni gravati da usi civici;*
- 4) Per il terreno di natura privata, gravato da diritti civici, la prevista pianificazione potrà avvenire a seguito della liquidazione degli usi civici";*

VISTA la nota n. 2290 del 21.04.2017, acquisita in pari data dalla competente Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti con prot. n. 0207038, con la quale il Comune di Labico, in qualità di Autorità Procedente, ha comunicato, per la Variante di che trattasi, "...l'esclusione dalla procedura di assoggettabilità a VAS in quanto tale variante al Piano Regolatore Generale rientra nelle tipologie previste dal punto 1.3.7 lettera "o" delle disposizioni operative in merito alle procedure di VAS approvate con deliberazione della Giunta Regionale 5 marzo 2010 n. 169 che recita "Non sono altresì assoggettati a VAS:omissis...o) i Piani/Programmi e le loro varianti che siano stati adottati dall'organo deliberante competente prima della data di entrata in vigore del decreto legislativo 16 gennaio 2008 n. 4".

Questa Amministrazione Comunale ha adottato la variante al Piano Regolatore Generale con deliberazione di Consiglio Comunale 31 gennaio 2007 n. 1 prima della data di entrata in vigore del decreto legislativo 10 gennaio 2008 n. 4.

Secondo il testo delle disposizioni operative prima citato il piano non è assoggettato alla procedura di verifica ambientale strategica.

Abbiamo anche verificato sulle cartografie della Rete Natura 2000 ed Aree Protette che nel territorio del comune di Labico non ricadono siti tutelati";

VISTA la nota prot. n. 5667 del 22.06.2016, acquisita al protocollo regionale con n. 332957 del 23.06.2016, con la quale il Responsabile del III° Dipartimento del Comune di Labico ha certificato che "...il terreno distinto il catasto al foglio 8, particelle 87/p, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 102/p, 103, 104, 105, 106/p, 107, 108, 109, 110, 115, 116, 117/p, 118, 119/p, 122/p, 411/p, 573, 786/p, 787/p,

1047/p, 1385, 1386/p, 1387/p e 1413/p, della superficie di mq 21.102 circa, non è stato percorso dal fuoco, non è oggetto di progetti di rimboschimento e che per esso non sussistono le condizioni di "Area boscata", come classificata dall'art. 10 della L.R. 24/98.

La classificazione di "Area boscata" può essere limitata al restante terreno distinto in catasto al foglio 8, particelle 87/p, 88/p, 89, 111, 112, 113/p, 1047/p, della superficie di mq. 4,470 circa.";

RILEVATO che gli atti relativi alla Variante in questione sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza, ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 22.12.1999 n. 38;

CHE tale Organo consultivo della Regione, con voto n. 253/1 reso nella seduta del 22.06.2017, allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante, ha espresso il *parere "che la variante generale al PRG del Comune di LABICO (RM) di cui alla DCC n.1 del 31/01/2007, con l'accoglimento di alcune osservazioni, sia meritevole di approvazione nel rispetto delle prescrizioni riportate nei pareri elencati in premessa, i quali si intendono qui interamente richiamati, e con le raccomandazioni e le modifiche relative sia alla zonizzazione che alle NTA, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge n. 765 del 06.08.1967"*;

VISTA la nota n. 46094 del 26.01.2018 con la quale lo stesso C.R.p.T. ha trasmesso al Comune di Labico copia del suddetto voto n. 253/1 del 2017 invitandolo a formulare, in merito alle modifiche apportate, le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;

VISTA la deliberazione consiliare n. 26 del 26.04.2018 con la quale il Comune di Labico ha recepito il Voto 253/1/2017 espresso dal C.R.p.T. senza controdeduzione alcuna;

CONSIDERATO che l'Ufficio di Staff del Direttore della Direzione regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica nel prendere atto della trasmissione della sopra citata D.C.C. n. 26/2018 ha segnalato al comune di Labico, con nota prot. n. 521426 del 29.08.2018, "*che il definitivo provvedimento d'approvazione della Variante in oggetto da parte di questa Regione è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso "per il fondo di demanio civico amministrato direttamente dall'Ente stesso, distinto in catasto al Foglio n. 6, particella 116, destinato a Attrezzature di interesse comune", come peraltro prescritto dalla competente Direzione Regionale Agricoltura con il parere n. 137678 del 28.03.2012"*;

CHE il Comune di Labico ha trasmesso, con nota prot. n. 941 del 12.02.2024 acquisita al protocollo regionale con n. 195554 in pari data, la Determinazione n. prot. G08409 del 15.06.2023 con la quale la Direzione Regionale Agricoltura, a seguito del nuovo quadro normativo in materia di usi civici, ha autorizzato il Comune di Labico a permutare le aree gravate da usi civici e a trasferire il vincolo di demanio civico e il vincolo paesaggistico su altre aree, così come individuate nella Determina stessa.

CHE a seguito dell'intervenuta approvazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, pubblicato sul BURL n. 56 – SO n. 2, del 10.06.2021, l'Ufficio di Staff del Direttore della Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del mare ha richiesto, con nota prot. n. 400472 del 22.03.2024, all'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale della medesima Direzione Regionale, "*di verificare, relativamente all'aspetto paesaggistico, eventuali variazioni intervenute tra il P.T.P.R. adottato e il P.T.P.R. approvato anche con riferimento alle aree oggetto di permuta, di cui alla sopra citata determinazione n. prot. G08409 del 15.06.2023 la cui esecutività sarà oggetto di successiva determinazione da parte della Direzione regionale competente, sentita per le vie brevi, prima dell'attuazione degli interventi edilizi previsti dalla Variante"*;

VISTA la nota prot. n. 1149393 del 20.09.2024 con la quale la citata Area Urbanistica e Copianificazione, in considerazione sia di quanto disposto con la sopra citata Determinazione Regionale n. G08409/2023, riguardo il trasferimento del diritto collettivo su altra area e il conseguente nuovo vincolo paesaggistico, che dell'intervenuta approvazione del P.T.P.R. con D.C.R. n. 5/2021, ha ritenuto che le considerazioni già effettuate dal Comitato Regionale per il Territorio, in fase di valutazione ed espresse con il Voto n. 253/1 del 22.06.2017, mantengono la piena validità confermando le modifiche d'ufficio già proposte ritenendo, inoltre, che *“si debba dare corso alla conclusione dell'approvazione della variante Generale al PRG adottata con DCC n. 1 del 31/01/2007 dal Comune di Labico con le modifiche disposte nel Voto n. 253/1 del 22/06/2017 già peraltro condivise dal Comune con DCC n. 26 del 26/04/2018”*;

CONSIDERATO CHE la documentazione a corredo della Variante in oggetto è stata trasmessa dal comune di Labico in formato cartaceo in allegato all'istanza di approvazione, presentata con nota n. prot. 7990 del 03.12.2009 e acquisita al protocollo regionale con n. 264944 del 16.12.2009;

CHE, ai fini della digitalizzazione dei procedimenti amministrativi e del proseguimento dell'iter approvativo, l'attuale Segretario del C.R.p.T. ha provveduto a rendere digitale la documentazione a corredo dell'intervento urbanistico in argomento tramite scansione di quella cartacea attestando, con nota prot. n. 1379929 del 08.11.2024 la conformità agli originali cartacei dei documenti amministrativi e degli elaborati tecnici;

CHE i citati documenti amministrativi ed elaborati tecnici in formato digitale sono conservati nella sezione Fascicolo informatico della banca dati del sistema informativo degli atti amministrativi della Giunta Regionale (SICER);

RITENUTO di condividere e fare proprio il parere del C.R.p.T. reso con Voto n. 253/1 del 22.06.2017 che costituisce parte integrante della presente deliberazione;

DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, di approvare la Variante Generale al Piano Regolatore Generale vigente adottata dal Comune di Labico (Rm) con deliberazione consiliare n. 1 del 31.01.2007, secondo i motivi, con le modifiche, le raccomandazioni contenuti nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con voto n. 253/1 del 22.06.2017, che costituisce parte integrante della presente deliberazione, ed in conformità con le prescrizioni e le condizioni di cui ai pareri in premessa riportati nonché a quelli delle altre amministrazioni competenti per materia acquisiti nel corso del procedimento.

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nel parere del Comitato Regionale per il Territorio espresso con voto n. 253/1/2017 allegato al presente provvedimento.

La Variante è firmata digitalmente, dal Dirigente dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale della Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del mare, nei seguenti elaborati conservati nella sezione Fascicolo informatico della banca dati del sistema informativo degli atti amministrativi della Giunta Regionale (SICER):

- Tav. A1 Inquadramento territoriale;
- Tav. A2 Protezione dei corsi delle acque pubbliche ex. L.R. 24/98 – Vincolo Idrogeologico;

- Tav. A3 Piano Territoriale paesistico “Vincoli ex L. 431/85”;
- Tav. A4 P.T.P. – Classificazione delle aree ai fini della tutela;
- Tav. P1 Planimetria generale di zonizzazione;
- Tav. P2 Planimetria generale di zonizzazione (Primo quadrante);
- Tav. P3 Planimetria generale di zonizzazione (Secondo quadrante);
- Tav. P4 planimetria generale di zonizzazione (Terzo quadrante);
- Tav. P5 Planimetria di quantificazione delle zone omogenee;
- Sistema Intermodale Integrato Pontino Roma-Latina /Cisterna-Valmontone - Interconnessione A1 e tangenziale di Labico – Planimetria;
- Relazione Tecnica
- Norme tecniche di attuazione

Il presente provvedimento non comporta impegno di spesa.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio.



COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Voto n.253/I del 22 giugno 2017

Relatore
Ing. Leandro Cigarini

OGGETTO: Comune di LABICO (RM).
Variante Generale al PRG - DCC n.1 del 31/01/2007.
Approvazione regionale ai sensi dell'art.10 L.1150/42.

IL COMITATO

PREMESSO

Vista la nota n.7990 del 03/12/2009, assunta al protocollo con il n.264944 del 16/12/2009, con la quale il Comune di Labico ha qui trasmesso gli atti e gli elaborati tecnici relativi alla variante indicata in oggetto.

Esaminati gli atti e sentito il Relatore nella seduta del Comitato del 22/06/2017, giusto verbale 253/I.

DOCUMENTAZIONE TRASMESSA ALLA REGIONE (variante generale di PRG):

Elenco atti amministrativi:

1. Delibera di C.C. n° 1 del 31/01/2007 di adozione della Variante Generale al P.R.G vigente;
2. ✓ Certificazione di deposito degli atti della Variante in libera visione presso la segreteria Comunale e pubblicazione del relativo avviso all'Albo Pretorio;
3. ✓ Certificazione di avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito in luoghi pubblici e di pubblica frequenza;
4. ✓ Certificazione di pubblicazione su quotidiani di larga diffusione;
5. ✓ Certificazione delle osservazioni presentate;
6. ✓ Registro protocollo delle osservazioni presentate;
7. Osservazioni;
8. Delibere di controdeduzioni alle osservazioni;
9. Delibera di aggiornamento Relazione e N.T.A. della Variante al PRG
10. Parere Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli Area 2A/05 – Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale prot. 107593 fasc. 6241 del 10/06/2009;

Elenco elaborati grafici:

	Relazione tecnica	
	Norme tecniche di attuazione	
TAV. A1	Inquadramento territoriale	Scala 1:25000
TAV. A2	Protezione dei corsi e delle acque pubbliche ex L.R. 24/98 e vincolo idrogeologico	Scala 1:4000
TAV. A3	Piano Territoriale Paesistico "Vincoli ex L.431/85"	Scala 1:25000
TAV. A4	Piano Territoriale Paesistico "Classificazione delle aree ai fini della tutela"	Scala 1:25000
TAV. P1	Planimetria generale di zonizzazione	Scala 1:4000
	1^ Tavola parziale di zonizzazione	
TAV. P2	Indicata sulla tavola come: Planimetria Generale di Zonizzazione (Primo Quadrante)	Scala 1:2000





TAV. P3	2 ^a Tavola parziale di zonizzazione Indicata sulla tavola come: Planimetria Generale di Zonizzazione (Secondo Quadrante)	Scala 1:2000
TAV. P4	3 ^a Tavola parziale di zonizzazione Indicata sulla tavola come: Planimetria Generale di Zonizzazione (Terzo Quadrante)	Scala 1:2000
TAV. P5	Planimetria di quantificazione delle zone omogenee Sistema intermodale integrato Pontino Roma-Latina/Cisterna Valmontone – Interconnessione A1 e tangenziale di Labico	Scala 1:4000 Scala 1:5.000

OSSERVAZIONI / OPPOSIZIONI al PRG

Nei termini previsti sono pervenute all'Amministrazione Comunale le seguenti n. 161 Osservazioni e/o Opposizioni:

N°	Prot. n.	data	Richiedente
001	1802	23.03.2007	MARIANI INNOCENZIO
002	1803	23.03.07	MARIANI INNOCENZIO
003	1830	26.03.07	BUTTINELLI ANTONELLA
004	2032	26.03.07	CAMPANA RENATO
005	2056	03.04.07	VIA FEDERICO
006	2111	04.04.07	CAPRI LIBERATO
007	2175	05.04.07	TULLI COSTANTE
008	2210	06.04.07	TULLI MARIA
009	2231	06.04.07	MAGNATE PIETRO
010	2233	06.04.07	AMADIO GIUSEPPE
011	2234	06.04.07	AMADIO MARIO
012	2235	06.04.07	COLLI TUSCOLANI
013	2236	06.04.07	MARCELLI ATTILIA
014	2251	10.04.07	BUTTINELLI COSTANTINO
015	2252	10.04.07	GRANATI FRANCA
016	2253	10.04.07	GALLI GINA
017	2266	10.04.07	AMADIO PATRIZIA LOREDANA
018	2267	10.04.07	DI STEFANO ANNA MARIA
019	2268	10.04.07	CALVANO MASSIMILIANO
020	2269	10.04.07	DE ANGELIS RENZO
021	2283	10.04.07	MARIANI PIERINA ED ALTRI
022	2295	10.04.07	COLETTA ENRICA
023	2322	11.04.07	FIORAMONTI PATRIZIO
024	2323	11.04.07	FIGORONI ROCCO
025	2324	11.04.07	AVVERSARI ALBERTO
026	2325	11.04.07	FRANCESCONI MAURIZIO
027	2354	12.04.07	MARCELLI ANTONIO
028	2358	12.04.07	GIUSTI TERESA
029	2359	12.04.07	MARCELLI PASQUA
030	2360	12.04.07	DE SANTIS QUIRINO



031	2361	12.04.07	DE SANTIS - PERCIBALLI
032	2362	12.04.07	VIVERE LABICO
033	2363	12.04.07	PARAZZINI FERNANDO
034	2364	12.04.07	TORRICELLI SANTE
035	2366	12.04.07	BUTTERA MASSIMO
036	2367	12.04.07	MARINI DAVID
037	2368	12.04.07	IMPILLONI DARIA
038	2369	12.04.07	IMPILLONI DARIA
039	2383	12.04.07	TULLI NELLO
040	2385	12.04.07	COLONNA GIULIA
041	2391	12.04.07	SERGIO GINNETTI
042	2392	12.04.07	GINNETTI MICHELE
043	2393	12.04.07	MARASSI GIANCARLO
044	2394	12.04.07	DI BERTI BRUNO
045	2395	12.04.07	CICISDDA MARIA GRAZIA
046	2396	12.04.07	FIORAMONTI ENRICO
047	2397	12.04.07	GRANATI VIRGINIA
048	2400	13.04.07	AMADIO CESARE
049	2401	13.04.07	CIOCCI ANGELO
050	2402	13.04.07	MALAGESI LORETO
051	2403	13.04.07	MARCATILLI ORLANDO
052	2404	13.04.07	CALCAGNA SILVANA
053	2405	13.04.07	MARCATTILI EMANUELA
054	2406	13.04.07	MASELLA PAOLA
055	2407	13.04.07	BUTTINELLI GIORGIO
056	2408	13.04.07	ROSSI MARIO
057	2409	13.04.07	SBARDELLA FRANCESCO
058	2410	13.04.07	MARCO BUTTINELLI
059	2411	13.04.07	SIMEONI CARLA
060	2412	13.04.07	MANCINI SALVATORE
061	2413	13.04.07	CALABRESI MONICA
062	2414	13.04.07	CALABRESI MONICA
063	2415	13.04.07	LOTTIZZANTI "AURORA"
064	2419	13.04.07	CELLETTI FRANCO
065	2420	13.04.07	CELLETTI FRANCO
066	2421	13.04.07	CELLETTI FRANCO
067	2422	13.04.07	FRANCO CELLETTI
068	2423	13.04.07	PACE PAOLA
069	2425	13.04.07	DE SANTIS QUIRINO
070	2429	13.04.07	TRIONFERA DOMENICA
071	2430	13.04.07	TORRICELLI SANTE
072	2431	13.04.07	TRIONFERA COSTANTE
073	2432	13.04.07	TRIONFERA ANTONIO
074	2433	13.04.07	D'EMILIA DONATELLA
075	2434	13.04.07	TRIONFERA PIETRO
076	2435	13.04.07	TORRICELLI ERNESTO



077	2436	16.04.07	MARCELLI MASSIMO
078	2439	16.04.07	CIOCCI GIUSEPPA
079	2440	16.04.07	FIORAMONTI ELSA
080	2441	16.04.07	FIORAMONTI ELSA
081	2442	16.04.07	TULLI ANNA MARIA
082	2443	16.04.07	TULLI GIUSEPPINA
083	2451	16.04.07	NATALE BUTTINELLI
084	2469	16.04.07	CITTADINI CLAUDIO
085	2471	16.04.07	PROIETTI NAZZARENA
086	2476	16.04.07	SCACCIA RAIMONDO
087	2477	16.04.07	SCACCIA GIANCARLO
088	2478	16.04.07	SCACCIA LUCIANO
089	2480	16.04.07	CALVANO BENEDETTO
090	2481	16.04.07	SCACCIA GIOVANNI
091	2482	16.04.07	DI COLA GUIDO ANTONIO
092	2484	16.04.07	COTRONEO ALESSANDRA
093	2485	16.04.07	UTC
094	2486	16.04.07	CONSORZIO "COLLE SPINA"
095	2487	16.04.07	UTC
096	2488	16.04.07	UTC
097	2489	16.04.07	UTC
098	2490	16.04.07	UTC
099	2491	16.04.07	UTC
100	2492	16.04.07	UTC
101	2493	16.04.07	UTC
102	2494	16.04.07	UTC
103	2495	16.04.07	UTC
104	2496	16.04.07	UTC
105	2497	16.04.07	PORELLI FRANCESCO
106	2498	16.04.07	SOC. INDOR SRL
107	2504	16.04.07	MARTINETTI ANDREA
108	2505	16.04.07	TULLI AGOSTINA
109	2506	16.04.07	TULLI GIACOMINA
110	2509	16.04.07	VANIA SOLDATI
111	2510	16.04.07	ENRICO TOMASSI
112	2551	16.04.07	CIOCCI MASSIMO
113	2552	16.04.07	RUGGERI LEANDRO
114	2553	16.04.07	SAULINI MARIA
115	2554	16.04.07	ROBERTO DE LUCA
116	2555	16.04.07	ARMANDO ZELLI
117	2556	16.04.07	PONECORVO PIO
118	2557	16.04.07	BUTTINELLI GIORGIO
119	2558	16.04.07	NUZZI ATTILIA
120	2559	16.04.07	AVIGLIANO AMALIA
121	2560	16.04.07	ZACCARINI ROMANO
122	2561	16.04.07	ZACCARINI GIULIA



123	2562	16.04.07	TULLI CATERINA
124	2563	16.04.07	EREDI FIORAMONTI AUGUSTA
125	2564	16.04.07	PORRETTA ENZO GENTILI MARIA
126	2565	16.04.07	MARCELLI IGNAZIO
127	2566	16.04.07	MARSILI GIANCARLO
128	2567	16.04.07	TULLI GIACOMINA
129	2568	16.04.07	BILECI ALBERTO
130	2569	16.04.07	TULLI CANDIDO E LOLLA
131	2570	16.04.07	TULLI EDELENE
132	2571	16.04.07	BUTTINELLI ANTONELLA
133	2572	16.04.07	MARSILI MASSIMO
134	2573	16.04.07	DONNICOLA MICHELE
135	2574	16.04.07	DONNICOLA MICHELE
136	2575	16.04.07	PETRACCA LUCIA
137	2576	16.04.07	TRAPASSO SERAFINA
138	2577	16.04.07	GIUSEPPE PANESE
139	2578	16.04.07	TRAPASSO SERAFINA
140	2579	16.04.07	POLITO CIRO
141	2580	16.04.07	GIUSEPPE PANESE
142	2581	16.04.07	MAURIZIO SPEZZANO
143	2582	16.04.07	MAURIZIO SPEZZANO
144	2583	16.04.07	MAURIZIO SPEZZANO
145	2584	16.04.07	MAURIZIO SPEZZANO
146	2585	16.04.07	MAURIZIO SPEZZANO
147	2586	16.04.07	MAURIZIO SPEZZANO
148	2587	16.04.07	MAURIZIO SPEZZANO
149	2588	16.04.07	MAURIZIO SPEZZANO
150	2589	16.04.07	TRAPASSO SERAFINA
151	2590	16.04.07	TRAPASSO SERAFINA
152	2591	16.04.07	TRAPASSO SERAFINA
153	2592	16.04.07	GALLI FRANCA
154	2593	16.04.07	PANESE GIUSEPPE
155	2594	16.04.07	TRAPASSO SERAFINA
156	2595	16.04.07	PIER PAOLO COSTANZO
157	2596	16.04.07	TRAPASSO SERAFINA
158	2597	16.04.07	ERMINIA CAUTERUCCIO
159	2598	16.04.07	MASSARI GIULIANA
160	2599	16.04.07	BATTISTA CLAUDIO
161	2653	17.04.07	VALERI FERNANDO

L'amministrazione comunale ha controdedotto alle suddette Osservazioni con:

- Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 28/02/2008
- Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 13/03/2008
- Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 13/06/2008
- Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 13/06/2008
- Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 20/06/2008



- Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 27/06/2008
- Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 04/07/2008
- Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 11/07/2008
- Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 18/07/2008
- Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 25/07/2008
- Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 01/08/2008
- Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 10/10/2008
- Delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 31/10/2008
- Delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 11/11/2008
- Delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 11/11/2008
- Delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 28/11/2008
- Delibera di Consiglio Comunale n. 62 del 12/12/2008
- Delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 09/01/2009
- Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 23/01/2009
- Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 23/01/2009
- Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 06/02/2009
- Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 06/02/2009
- Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 23/04/2009
- Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 23/04/2009
- Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 31/07/2009

OSSERVAZIONI PERVENUTE DIRETTAMENTE ALLA REGIONE

Per quanto concerne la variante generale in esame, risultano pervenute direttamente a questa Direzione Regionale, fuori termine, le seguenti osservazioni:

N°	Prot. n.	data	Richiedente
001	84676	31.03.2010	CAMPANA RENATO e AMALIA LORETA
002	124578	18.05.2010	CAMPANA RENATO e AMALIA LORETA
003	173147	22.07.2010	CALVANO ANNA MARIA
004	195344	26.08.2010	COLONNA LORENZA
005	195356	26.08.2010	MARCELLI IGNAZIO
006	46436	15.11.2010	BUTTINELLI MARCO
007	164109	15.04.2011	BUTTINELLI MARCO
008	451541	19.10.2011	LUZZI RODOLFO e altri
009	463736	27.10.2011	SCARROZZA ETTORE
010	65006	08.02.2016	TULLI GIOVANBATTISTA

INTEGRAZIONI RICHIESTE E/O PERVENUTE

Con successive integrazioni il Comune di Labico e la Direzione Regionale Agricoltura – Area Diritti Collettivi hanno trasmesso la seguente documentazione:

- **in data 08/07/10 prot. n. 162092:**
 - Parere ASL RM G prot. 1676 del 21/04/2010;
- **in data 02/12/10 prot. n. 77239:**
 - D.C.C. n.37 del 04/11/2010 "Relazione del perito Demaniale A.Brunori attestazione degli usi civici nel Comune di Labico. Nota Regionale n.85831/03 del 25/06/2007. Approvazione"
 - Attestazione Usi Civici;



- **in data 06/04/12 prot. n. 15555:**
 - Parere Direzione Regionale Agricoltura – Area Diritti Collettivi prot. 137678/DA/10/19 del 28/03/12;
- **in data 22/10/2015 prot. n. 567468:**
 - Documentazione integrativa agli elaborati grafici della Variante al PRG utile ad una migliore comprensione delle scelte compiute dall'Amministrazione in sede di adozione della Variante stessa;
- **in data 23/06/2016 prot. n. 332957:**
 - Certificazione aree boscate ai sensi del comma 5 art.10 L.R. 24/98
- **in data 21/04/2017 prot. n. 0207038:**
 - Verifica Assoggettabilità VAS – esclusione dalla procedura di assoggettabilità a VAS

ISTRUTTORIA AMMINISTRATIVA

Gli atti amministrativi verificati dall' Area Amministrativa e di Supporto, risultano regolari sia sotto il profilo formale che sostanziale.

ISTRUTTORIA TECNICA

Labico è situata sul versante sinistro dell'alta valle del fiume Sacco, l'abitato si sviluppa lungo la SR6 Via Casilina e il Centro Urbano è concentrato nella parte Sud-Est del Comune a poca distanza da Valmontone.

Il territorio è attraversato a Sud dall'Autostrada A1 e, parallelamente a questa, dalla Linea Ferroviaria AV/AC Roma- Napoli.

Labico è uno dei 17 comuni appartenenti all'Area Prenestina e dei Monti Lepini, situata tra la Valle dell'Aniene e i Colli Albani, un'area di grande interesse storico-monumentale per la presenza di resti dell'epoca dei Volsci e dei Romani, nonché di castelli e palazzi medievali e rinascimentali. Labico sorge in pittoresca posizione a 319 m sul livello del mare, su uno sperone di tufo.

Il suo nome deriva dalla credenza, ormai smentita, che in questo territorio si trovasse la città pre-romana di Labicum. Proprio per valorizzare questa discendenza nel corso del XIX secolo l'antico nome di Lugnano, venne mutato in Labico. La storia di questo comune è legata comunque alla Via Casilina, anticamente nota come Via Labicana.

Labico beneficiò di un'invidiabile posizione strategica, essendo ubicata lungo una delle principali vie di comunicazione del mondo antico utilizzata per gli spostamenti tra Roma e la Campania. Citata in un atto del 715 d.C. come FUNDUS LONGEIANUS, fu munita in seguito di fortificazioni e dall'XI al XVI secolo appartenne ai conti di Tuscolo, subendo agli inizi del Trecento una distruzione da parte delle truppe di papa Bonifacio VIII. Passò poi in feudo agli Sforza, ai Barberini e infine ai Doria Pamphili.

L'attuale toponimo, assunto nel 1880, deriva dal nome del primitivo insediamento; fino al 1872 fu denominata Lugnano e in seguito Lugnano Labicano, per distinguerla da altri omonimi.

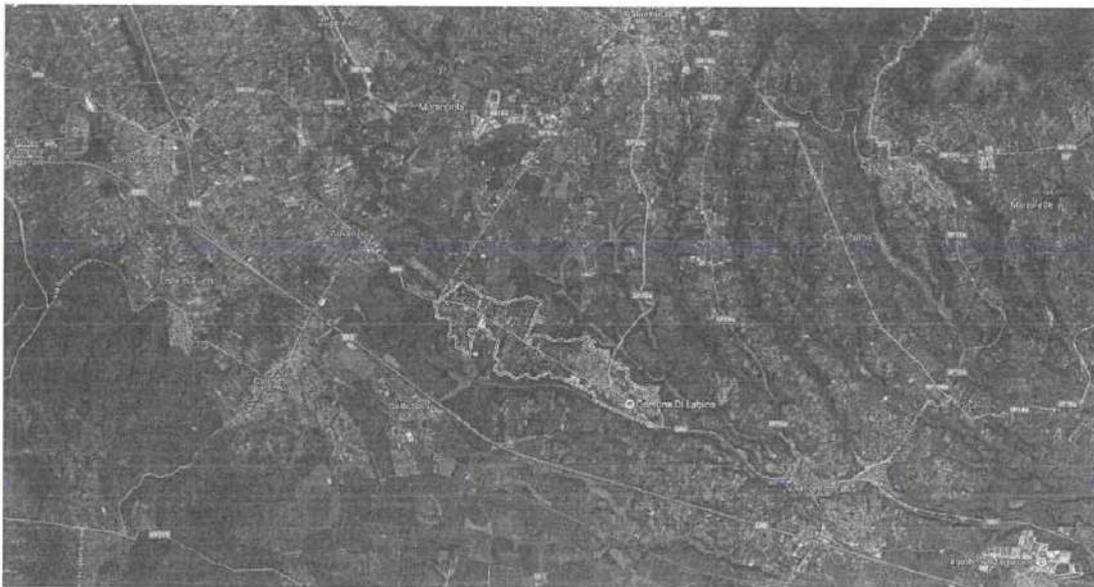
I dati salienti del Comune sono i seguenti:

- Strumento urbanistico vigente: P.R.G approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 7416 del 02/12/86 e successiva Variante Generale approvata con DGR n.4506 del 04/06/91;
- Popolazione residente al 2016: 6.379 abitanti (01/01/2016 - Istat)
- Superficie: 11,75 km²



- Densità: 531,08 ab./km²
- Codice Istat: 058049
- Azienda Unità Sanitaria Locale RM/G.
- Altitudine 319 m s.l.m. (min 280 - max 403)

distanza	Comuni confinanti (o di prima corona)
3,3 km	Valmontone
5,2 km	Palestrina



distanza	Comuni di seconda corona (confinanti con la prima corona)
5,3 km	Cave
5,7 km	Artena
6,4 km	Castel San Pietro Romano
6,4 km	San Cesareo

VINCOLI SOVRAORDINATI

Il territorio comunale è soggetto ai seguenti vincoli:

- **Vincolo Idrogeologico:** si estende nelle aree limitrofe ai fossi di acqua pubblica che attraversano l'intero territorio comunale. Si riferisce all'applicazione del vincolo per scopi idrogeologici ai sensi dell'art.1 del R.D.L. 30.12.23 n°3267;
- **Uso Civico:** dalla analisi territoriale effettuata e dal parere espresso dalla Direzione Regionale Agricoltura, emerge che alcuni terreni agricoli oggetto di variante sono gravati da diritto di uso civico. Tali aree sono elencate nel parere di competenza sopra riportato;



- **Vincolo Paesaggistico:** Il territorio comunale rientra nell'Ambito Territoriale n. 8 del P.T.P. "Subiaco, Fiuggi, Colferro" approvato con L.R. n. 24 del 06/07/98, risulta interessato da vincoli cosiddetti diffusi (boschi, corsi d'acqua). Il P.T.P.¹, oltre a confermare la presenza sul territorio di beni diffusi già individuati nel P.T.P., ai sensi del comma 1 art.142 del D.Lvo 42/04, individua due ulteriori vincoli ai sensi del comma 1 lettera c art.134 del D.Lvo 42/04 : " *Insedimenti urbani storici e territori contermini*" e " *Beni puntuali e lineari diffusi testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e territori contermini*".

PARCHI NATURALI, SIC e ZPS

Come emerge dalla consultazione della TAV. C del PTPR e dalla cartografia regionale delle "Aree naturali protette del Lazio", sul territorio comunale non sono presenti Parchi Naturali, Siti di Interesse Comunitario (SIC) né Zone a Protezione Speciale (ZPS).

DEMOGRAFIA E PATRIMONIO EDILIZIO

Lo studio dell'andamento demografico del Comune di Labico, evidenzia come l'incremento demografico della popolazione è risultato abbastanza costante fino agli anni 80, subendo poi un repentino innalzamento nel periodo successivo.

In particolare, gli abitanti che nel 1981 risultavano n. 1.996 e nel 1991 n. 2.488, nel 2001 salgono a 3.734 fino ad arrivare a n. 5.979 nel 2011.

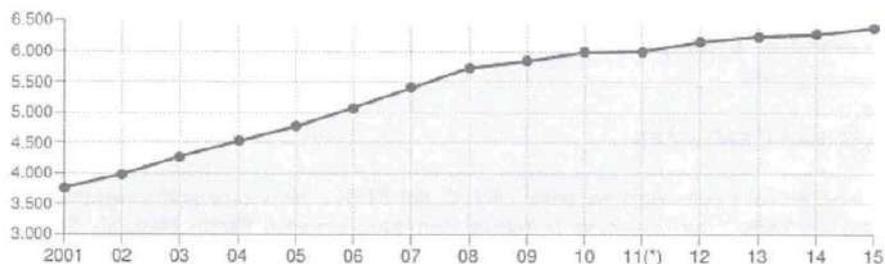


Popolazione residente ai censimenti

COMUNE DI LABICO (RM) - Dati ISTAT - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Questa ripresa apprezzabile sul decennio 1981/1991, registra un deciso incremento nel periodo 1991/2001 per poi crescere fortemente nelle annualità successive 2001/2011 in cui si ha un incremento annuale medio di circa 220 abitanti/anno.

¹ Adottato con D.G.R. n.556 del 25/07/2007 e successiva D.G.R. n.1025 del 21/12/2007, pubblicato su BURL il 14/02/2008.

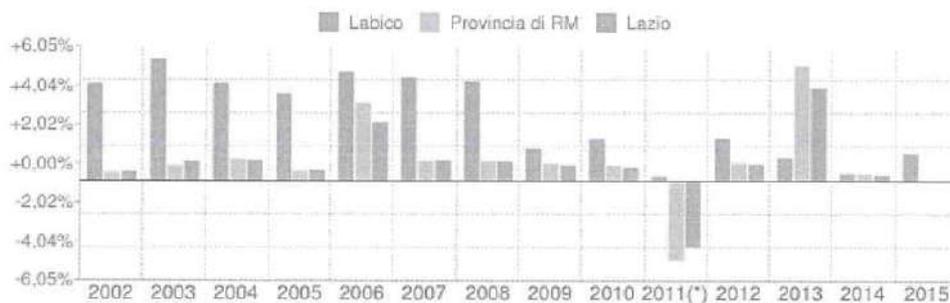


Andamento della popolazione residente

COMUNE DI LABICO (RM) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) post-censimento

Utile a comprendere i fenomeni demografici che hanno interessato il Comune di Labico sono le variazioni annuali della popolazione di Labico espresse in percentuale a confronto con le variazioni della popolazione della città metropolitana di Roma Capitale e della regione Lazio.



Variazione percentuale della popolazione

COMUNE DI LABICO (RM) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) post-censimento

In ultimo è opportuno soffermarsi sull'analisi delle fasce d'età che rivela che la fascia d'età prevalente risulta essere quella che va dai 15 ai 65 anni e che questa come le altre due sono rimaste pressoché inalterate negli ultimi 15 anni.



Quanto sopra pone in evidenza che nel paese di Labico è presente prevalentemente una popolazione adulta per circa il 80% della popolazione totale.

La relazione illustrativa della variante generale al P.R.G. adottata nel 2007 è basata su una stima dell'incremento demografico di circa 245 abitanti/anno secondo la quale all'anno 2013 si sarebbe dovuto registrare una popolazione residente pari a 7.431 unità corrispondente a circa il 70% di incremento medio



Struttura per età della popolazione

COMUNE DI LABICO (RM) - Dati ISTAT al 1° gennaio di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT nel periodo 2004/2013.

Tale percentuale, nettamente superiore ai limiti di dimensionamento di quanto previsto dalla L.R. 72/75, in realtà non si è verificata negli anni, infatti, come da tabelle sopra riportate, la popolazione di Labico al 2013 è pari a 6.242 unità corrispondente ad un incremento medio nel periodo di riferimento (2004/2013) del 38%, dato questo che più si avvicina ai limiti della Legge Regionale richiamata.

In particolare è stato evidenziato come, per effetto di uno specifico processo di migrazione dai Comuni limitrofi e principalmente dall'area metropolitana di Roma, avviatosi a partire dagli anni '80 in poi, con una crescita demografica che ha raggiunto anche i 324 abitanti/anno, con conseguente necessità di adeguamento della potenzialità edificatoria alla luce della popolazione accertata.

Dalla relazione illustrativa della variante non emerge un'adeguata analisi sul patrimonio edilizio occupato e non è chiara la consistenza immobiliare dell'edificato. L'analisi dimensionale del piano è sostanzialmente basata sul rapporto di un abitante/stanza, concentrando l'attenzione soprattutto sullo studio della crescita demografica in funzione del quale calcolare il fabbisogno edilizio.

Inoltre con la D.C.C. n. 34 del 28/08/2009 l'Amministrazione Comunale ha adottato una nuova Relazione Tecnica, in cui ricalcolava l'incremento demografico nel periodo 2009/2018 sulla base di un aumento del 5% annuo corrispondente ad una popolazione prevista per il 2018 pari a circa 9.319 unità. Tale calcolo risulta ad oggi largamente sovradimensionato considerando che al 1 gennaio 2016 la popolazione di Labico risulta essere di 6.379.

CONGRUENZA DEGLI OBIETTIVI DI PROGETTO CON IL CONTESTO ECONOMICO E TERRITORIALE

La proposta di Piano intende formulare un programma di interventi volto sia allo sviluppo produttivo e residenziale del territorio sia alla salvaguardia e valorizzazione del patrimonio ambientale.

Per quanto riguarda il problema della casa e dello sviluppo edilizio, l'attuale proposta individua delle aree dove poter realizzare piani di edilizia convenzionata e/o economico popolare e cerca di razionalizzare il più possibile la nuova edificazione nelle zone di più recente espansione lungo l'asse casilino.



Altro elemento che ha caratterizzato la progettazione è la futura realizzazione del Corridoio Intermodale Valmontone – Labico – Cisterna – Latina con la realizzazione prevista nel territorio comunale della tangenziale Labico Nord-Sud. Questa infrastruttura viaria è ritenuta elemento di sviluppo economico e produttivo e, nelle intenzioni dell'Amministrazione, un volano di crescita per il paese.

In ultimo, la Variante conferma lungo l'asse casilino le aree dove poter incrementare e/o razionalizzare tutte quelle attività produttive utili ai fini dello sviluppo economico del territorio ed individua nuove aree in una zona limitrofa all'AI dove il progetto del Sistema Intermodale Integrato Pontino Roma-Latina / Cisterna-Valmontone si innesta con l'autostrada.

VERIFICA CON I VINCOLI DERIVANTI DAL PTP/PTPR D.Lgs. 42/2004 - L.R. 24/98

Sotto il profilo paesistico l'uso del territorio è disciplinato dal vigente Piano Territoriale Paesistico approvato con L.R. n. 24 del 6/7/98, ove, nell'Ambito Territoriale n°8 "Subiaco, Fuggi, Colferro" rientra l'intero Comune, nonché in salvaguardia a quella del nuovo P.T.P.R. adottato con DGR 556 del 25/7/2007 e successiva DGR 1025 del 21/12/2007, le cui norme di salvaguardia hanno assunto valore giuridico dal 14/2/2008, data di pubblicazione del Piano stesso ed attualmente in corso di approvazione.

Il territorio comunale, come riportato nella Tav. B del citato PTPR, è interessato dalla presenza dei cosiddetti beni diffusi di cui all'art. 142 lett. c) g) del Codice dei beni Culturali e del Paesaggio (*Corsi delle acque pubbliche e Aree boscate*) disciplinati dagli artt. 35 e 38 delle NTA del Piano, confermando quanto indicato nella Tav.E/1 del P.T.P.

Inoltre, ai sensi dell'art.134 comma 1 let c) del D.Lvo, il P.T.P.R. individua due ulteriori vincoli: "*Inseidiamenti urbani storici e territori contermini*" e "*Beni puntuali e lineari diffusi testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e territori contermini*" disciplinati dagli artt. 43 e 45 delle NTA del Piano.

Nel caso in cui le previsioni edificatorie interessino zone agricole del PRG vigente, queste in generale, dovranno essere stralciate e ricondotte a zona agricola per effetto delle disposizioni di cui all'art. 27 bis della legge regionale 24/98, nei limiti e secondo le modifiche d'ufficio alla zonizzazione di seguito indicate.

Si rileva che il Comune di Labico non ha presentato osservazioni, ai sensi dell'art.23 della L.R. 24/98, di cui alla DCR 31/07/2007 n. 41 concernente:

"Adeguamento dei PTP vigenti alla luce delle proposte di modifica delle classificazioni per zona dei vincoli paesistici presentate, nell'ambito del procedimento di formazione del PTPR (...)".

Inoltre per il P.T.P.R., avendo introdotto beni tipizzati quali aree di interesse archeologico (beni puntuali e lineari) con le relative fasce di rispetto, anche in tali aree vincolate ogni modifica dello stato dei luoghi è subordinata all'autorizzazione paesistica così come prescritto dall' art.41 delle N.T.A. del citato P.T.P.R..

Ai fini di una corretta valutazione paesaggistica della Variante, è utile osservare, che lo stesso strumento urbanistico è stato adottato prima della adozione, e pubblicazione, del P.T.P.R. e che pertanto lo stesso è stato elaborato tenendo conto della situazione vincolistica così come riportata nella Tav. E/1 del P.T.P. n.8, producendo la necessità del conseguente adeguamento.





RISPONDEZZA DEL DIMENSIONAMENTO AI CRITERI DELLA L.R. 72/75

Crescita residenziale

Le analisi demografiche e territoriali poste a base della Variante al P.R.G. in esame, come già evidenziato nel paragrafo precedente, non hanno di fatto trovato riscontro nella realtà. Il trend di crescita della popolazione nel decennio 2001/2011 non si è confermato nel periodo preso in esame come riferimento per la progettazione della Variante al PRG.

L'incremento ipotizzato della popolazione, pari a circa il 55%, nell'arco delle previsioni programmate dallo strumento urbanistico, si discosta dalle disposizioni tecniche previste dall'art. 4 della Legge Regionale 72/75 e non trova ulteriori motivazioni.

A parziale correzione del citato sovradimensionamento, si riscontra che per effetto di alcune modifiche d'ufficio alla zonizzazione o normative alla Variante adottata, le previsioni vengono ridotte in modo da rispondere meglio ai criteri della L.R. 72/75, riducendo la percentuale di crescita potenziale fino a circa il 38% che corrisponde alla crescita demografica realmente riscontrata nel periodo intercorso tra la adozione e i tempi attuali.

Aree a servizio pubblico

In ordine ai servizi pubblici generali di cui al D.L. 1444/68, la relazione che accompagna il Piano pone in evidenza il suo corretto dimensionamento avendo previsto una dotazione di circa 54 mq/ab contro i 12 mq/ab previsti per i Comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE - VERIFICA CON IL D.M. 1444/68

Il PRG in esame, come desunto dalla relazione che lo illustra, intende perseguire la disciplina urbanistico-edilizia del territorio attraverso un testo di norme tecniche che fondamentalmente prevedono:

- a. Il risanamento ambientale del territorio ineditato sotto gli aspetti naturalistici, paesaggistici ed infrastrutturali.
- b. La riqualificazione urbana del tessuto insediativi con particolare attenzione al recupero delle zone abusive;
- c. La riorganizzazione complessiva della rete viaria e della relativa mobilità;
- d. L'individuazione e la razionalizzazione di zone di completamento del tessuto edilizio già formatosi (soprattutto nelle zone di più recente espansione);
- e. Il soddisfacimento del fabbisogno abitativo dovuto al previsto aumento della popolazione;
- f. Il reperimento di aree da destinare ad uso pubblico per servizi e attrezzature di interesse locale per la dotazione degli standard urbanistici previsti dal DM 1444/68.

Per quanto attiene alla classificazione delle Zone Omogenee, occorre chiarire che la Variante adottata, oltre ad individuare nuove aree di sviluppo urbanistico, conferma sostanzialmente la classificazione del vigente PRG, in particolar modo le previsioni zonizzative riportate nella Tav. – Centro Abitato, approvato con D.G.R. 4506 del 04/06/1991.

Le NTA della Variante in esame, riportano, ancorché in modo parzialmente incompleto e poco chiaro, l'articolato normativo che regola la zonizzazione del PRG Vigente.

Si ritiene pertanto opportuno intervenire, attraverso le successive modifiche d'ufficio, per integrare le NTA della variante generale al PRG in esame, al fine di coordinare il nuovo testo con la classificazione delle zone urbanistiche del PRG Vigente che non vengono esplicitamente riportate ma solo richiamate.

Il nuovo testo dovrà quindi essere aggiornato con il testo coordinato in modo da risultare esaustivo e completo.



Al fine di una migliore comprensione, vengono di seguito riportate le classificazioni urbanistiche delle zone omogenee del PRG Vigente e di quello adottato, che dovranno essere oggetto del suddetto coordinamento normativo:

Zonizzazione della Variante Generale al PRG approvata con DGR n.4506 del 04/06/1991:

Zona A (Agglomerato Urbano a carattere Storico-Ambientale)

Ai sensi della normativa del Vigente PRG, la Zona A, dovrà essere oggetto di Piano Particolareggiato che, sulla base di approfondite indagini, abbia l'obiettivo di eliminare superfetazioni e modificazioni che nel tempo hanno alterato o compromesso le originarie strutture e linee architettoniche. Detto piano avrà inoltre la finalità di individuare l'utilizzo delle aree ancora libere affinché si possano reperire spazi pubblici secondo quanto stabilito dal D.l. 1444/68

Si ritiene opportuno che l'A.C., nella predisposizione del nuovo strumento attuativo, dovrà redigere una accurata indagine sulla cubatura esistente, tenendo a principio progettuale i criteri di salvaguardia del patrimonio edilizio, di recupero ambientale e di quanto altro consentito dall' art. 43 delle NTA del PTPR. In caso di assenza di piano particolareggiato, potranno essere consentiti esclusivamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e ristrutturazione edilizia limitata al mantenimento dei volumi. Nelle successive modifiche d'ufficio alle NTA viene riportata la conseguente prescrizione.

Zona B (Completamento)

La Zona B è suddivisa in due sottozone B/1 e B/2, prevalentemente destinate ad insediamenti residenziali, la cui trasformabilità si attua tramite intervento diretto.

Sottozona B1 (Completamento e Ristrutturazione Urbanistica)

I parametri edilizi sono:

- Indice di fabbricabilità Fondiaria mc/mq 2,00
- Indice di copertura mq/mq 0,80
- Altezza massima ml 10,50

Si ritiene opportuno prescrivere, nelle successive modifiche d'ufficio alle NTA, che la Sottozona B1 venga ridenominata "Aree edificate sature intensive" confermando gli indici ed i parametri del PRG Vigente

Sottozona B2 (Completamento e Ristrutturazione Urbanistica)

I parametri edilizi sono:

- Indice di fabbricabilità Fondiaria mc/mq 1,50
- Indice di copertura mq/mq 0,60
- Altezza massima ml 9,50

Si ritiene opportuno prescrivere, nelle successive modifiche d'ufficio alle NTA, che la Sottozona B2 venga ridenominata "Aree edificate sature semintensive" confermando gli indici ed i parametri del PRG Vigente.

Zona C (Espansione)





La Zona C è suddivisa in quattro sottozone C/1, C/2, C/3 e C/4, prevalentemente destinate ad insediamenti residenziali, ai relativi servizi di interesse locale e ad attività commerciali, la cui trasformabilità si attua tramite strumento attuativo.

- Considerando che le Sottozone C ad oggi risultano quasi del tutto attuate, le stesse vengono classificate come **Sottozone B**, con l'accorgimento che quelle sottozone non ancora pianificate mantengono la classificazione del PRG Vigente e nominalmente individuate con un asterisco.

Sottozona C1 (Completamento ed Espansione Residenziale)

In tale sottozona il Vigente PRG prevede la possibilità di edificazione diretta solo per i lotti inferiori a mq 1000, per i lotti superiori a 1000 mq è prescritto planivolumetrico.

I parametri edilizi sono:

- Indice di fabbricabilità Fondiaria mc/mq 1,00
- Indice di copertura mq/mq 0,60
- Altezza massima ml 8,50

*Si ritiene opportuno prescrivere, nelle successive modifiche d'ufficio alle NTA, che la Sottozona C1 venga classificata **Sottozona B3 - Aree di completamento estensivo** confermando gli indici ed i parametri degli strumenti attuativi approvati in conformità al PRG Vigente.*

Sottozona C2 (Espansione Residenziale)

In tale sottozona l'edificazione è consentita solo tramite strumento attuativo.

I parametri edilizi sono:

- Indice di fabbricabilità Territoriale mc/mq 0,80
- Indice di copertura mq/mq 0,60
- Superficie minima del lotto mq 500
- Volume massimo mc 4000
- Altezza massima ml 7,50

*Si ritiene opportuno prescrivere, nelle successive modifiche d'ufficio alle NTA, che la Sottozona C2 venga classificata **Sottozona B4 - Aree di completamento semiestensivo** confermando gli indici ed i parametri degli strumenti attuativi approvati in conformità al PRG Vigente.*

Sottozona C3 (Edilizia Pubblica)

Il Vigente PRG destina l'Area ad Edilizia Economica e Popolare (L.167/1962 e successive modificazioni ed integrazioni) subordinando l'edificazione all'approvazione di un Piano di Zona con gli stessi indici e parametri della Sottozona C/2

*Si ritiene opportuno prescrivere, nelle successive modifiche d'ufficio alle NTA, che la Sottozona C3 venga classificata **Sottozona B5 - Aree di completamento per edilizia pubblica** confermando gli indici ed i parametri degli strumenti attuativi approvati in conformità al PRG Vigente.*

Sottozona C4 (Nucleo Edilizio Residenziale in Zona Agricola)

Tale Zona, graficizzata sulle tavole della Variante in esame come "Perimetrazione Colle Spina", riguarda una lottizzazione abusiva con edificazione spontanea a bassa densità.





Con D.G.R. n.621 del 16/02/1994 è stato approvato il Piano Particolareggiato di Esecuzione del Nucleo Edilizio Abusivo "Colle Spina" ai sensi della L.R. 28/80.

*Si ritiene opportuno prescrivere, nelle successive modifiche d'ufficio alle NTA, che la Sottozona C4 venga classificata **Sottozona B6 – Aree di completamento "Colle Spina"** confermando le destinazioni, gli indici ed i parametri del P.P. approvato con D.G.R. n.621 del 16/02/1994 fermo restando le eventuali modifiche intervenute ed approvate ai sensi delle leggi nazionali e regionali vigenti.*

Si ritiene di raccomandare che ogni modifica della destinazione delle aree interne al P.P., così come approvato con D.G.R. n.621 del 16/02/1994, avvenga tramite una Variante al Piano stesso fondata su un'attenta analisi urbanistica dello stato di completamento e delle eventuali mutate condizioni che ne hanno ispirato la originaria redazione.

Zonizzazione di PRG adottato con D.C.C. n.01 del 31/01/2007:

ZONA RS (Residenziale)

Tali zone di nuova espansione residenziale, sono concentrante quasi completamente a ridosso del Centro Abitato lungo l'asse della Via Casilina. La Per la Zona Omogenea RS, suddivisa in 4 sottozone da attuarsi previo piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, valgono le seguenti prescrizioni:

- L'altezza massima degli edifici misurata alla linea di gronda è pari a m. 7,50.
- Distacco dai confini 5,00 ml
- Superficie minima del lotto per ogni singolo corpo di fabbrica mq 600
- Le destinazioni d'uso non residenziali dei singoli comparti, ove previste, dovranno essere collocate esclusivamente al piano terra

Si ritiene opportuno prescrivere, nelle successive modifiche d'ufficio alle NTA, che la la Zona RS, e di conseguenza le sue sottozone, siano rinominate come "Zona C (Espansione edilizia)" in virtù del fatto che sono le parti del territorio comunale inedificate o limitatamente edificate, destinate a nuovi complessi insediativi con prevalente destinazione residenziale, integrate da attività in funzione di servizio in quanto compatibili.

Considerando che la norma della Zona RS non identifica una superficie minima d'intervento per la redazione del piano attuativo, si ritiene opportuno prescrivere, nelle successive modifiche d'ufficio alle NTA, introdurre la prescrizione che la superficie minima sia determinata dal confine della zona omogenea e dalla viabilità di PRG così come indicata nelle tavole della Variante adottata.

Si ritiene opportuno rammentare che qualora il comune destini parte di queste aree ad edilizia economica e popolare, tale percentuale dovrà essere contenuta tra il 40 e il 70 % delle aree stesse, con piano attuativo da deliberarsi successivamente alla approvazione regionale del PRG.

In relazione alla zonizzazione delle Zone Rs, in generale, considerando che le stesse risultano parzialmente interessate dalla presenza del vincolo paesaggistico di cui al comma 1 let. g) dell'art. 142 del D.Lgs 42/04 (aree boscate), l'Amministrazione Comunale, in fase di adozione del Piano urbanistico Attuativo, dovrà certificare la presenza o meno dell'area boscata. Qualora l'esito sia positivo la progettazione dell'intervento urbanistico seguirà quanto previsto dall' art. 10 della L.R. 24/98, escludendo, pertanto, tali aree dalle trasformazioni possibili.

Sottozona RS1 Sottozona Zona C1

Sono consentiti interventi di edilizia residenziale privata:

- L'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 0,50 mc/mq.



- E' consentito l'utilizzo di un indice addizionale di 0,10 mc/mq per attività di servizio strettamente connesse con la residenza.

In funzione della considerazione di carattere generale sopra riportata, si propone di rinominare la sottozona: **Sottozona C1 - Aree di sviluppo dell'edilizia abitativa privata**. Nelle successive modifiche d'ufficio alle NTA viene riportata la conseguente prescrizione.

Si ritiene opportuno prescrivere, nelle successive modifiche alla zonizzazione, che la sottozona RS1 rinominata C1 compresa tra Via Casilina ed il Fosso di Valle Barnaba e della Mola è classificata dal PRG vigente come zona agricola, per la parte verso il tracciato della ferrovia, essendo interessata da un vincolo paesaggistico (area boscata) il cui grado di tutela non permette la trasformabilità dei suoli così come definita dalla norma, sia ricondotta alla classificazione urbanistica originaria agricola, in ottemperanza alle disposizioni dell' art. 27 e dell' art. 27 bis della L.R. 24/98.

Sottozona RS2 Sottozona C2

Sono consentiti interventi di edilizia residenziale privata:

- L'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 0,60 mc/mq.
- E' consentito l'utilizzo di un indice addizionale di 0,12 mc/mq per attività di servizio strettamente connesse con la residenza.

Si ritiene opportuno prescrivere, nelle successive modifiche alle NTA, in funzione della considerazione di carattere generale sopra riportata, si propone di rinominare la sottozona: **Sottozona C2 - Aree di sviluppo dell'edilizia abitativa privata**.

Si ritiene opportuno prescrivere, nelle successive modifiche alla zonizzazione, che la sottozona RS2, a Nord di Via Casilina compresa tra la nuova viabilità di PRG e l'elettrodotto, classificata dal PRG vigente come zona agricola, essendo interessata da un vincolo paesaggistico (area boscata) il cui grado di tutela non permette la trasformabilità dei suoli così come definita dalla norma, dovrà essere ricondotta alla classificazione urbanistica originaria agricola, in ottemperanza alle disposizioni dell'art. 27 e dell'art. 27 bis della L.R. 24/98.

Si ritiene opportuno prescrivere, nelle successive modifiche alla zonizzazione, che la sottozona RS2, rinominata, Sottozona C2, a Nord di Via Casilina in Loc. Colle Pinzerone, classificata dal PRG vigente come zona agricola, è in parte interessata da un vincolo paesaggistico (area boscata) il cui grado di tutela non permette la trasformabilità dei suoli così come definita dalla norma. Avendo l'A.C. prodotto ai sensi del comma 5 dell'art.10 della L.R. 24/98 certificazione della corretta perimetrazione dell'area boscata, in atti, l'area così individuata dovrà essere ricondotta alla classificazione urbanistica originaria agricola, in ottemperanza alle disposizioni dell'art.27 e dell'art. 27 bis della L.R. 24/98.

Sottozona RS3

L'A.C., attualmente proprietaria dell'area, potrà cedere a privati, con procedure di evidenza pubblica e previa convenzione redatta e sottoscritta in conformità a quanto disposto dall'art. 76 della L.R. 38/99, tutta o parte della suddetta area. Il ricavato della cessione delle aree sarà impiegato per la realizzazione, ammodernamento o manutenzione, di opere sportive o pubbliche.

- L'indice di fabbricabilità fondiario è pari a 1,20 mc/mq
- L'edificazione è permessa su una superficie pari alla metà dell'area

La sottozona RS3 si trova in prossimità del Centro Storico comunale in una zona già densamente edificata ed è presente un campo di calcio in attuazione del Vigente PRG che classifica l'area F2 – Attrezzature sportive.

L'area individuata dalla variante è in parte interessata da un vincolo paesaggistico (area boscata) il cui grado di tutela non permette la trasformabilità dei suoli così come definita dalla norma, inoltre la marcata acclività della stessa limiterebbe di molto la capacità edificatoria fissata dalla Variante.



Sebbene la Variante proposta rispetti in termini di standard i dettami del D.L. 1444/68, la trasformazione di quest'area in edificabile comporterebbe un impoverimento della dotazione di spazi pubblici nel Centro Abitato del Comune ormai quasi completamente edificato.

Si ritiene pertanto opportuno prescrivere, nelle successive modifiche alla zonizzazione, che la sottozona RS3 torni alla classificazione urbanistica del Vigente PRG o venga riclassificata sempre a servizi pubblici ma con una destinazione più consona alle mutate esigenze dell'A.C.

Sottozona RS4 Sottozona C3

In questa sottozona è ammessa la realizzazione di nuovi insediamenti prevalentemente di edilizia residenziale pubblica.

- L'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 0,70 mc/mq.
- E' consentito l'utilizzo di un indice aggiuntivo di 0,14 mc/mq per attività di servizio strettamente connesse con la residenza.

*Si ritiene opportuno prescrivere, nelle successive modifiche alle NTA, in funzione della considerazione di carattere generale sopra riportata, rinominare la sottozona come: **Sottozona C3 - Aree di sviluppo dell'edilizia abitativa destinata prevalentemente ed edilizia residenziale pubblica.***

ZONA SATURA O SATURABILE

La Zona Saturata o Saturabile è classificata dal PRG Vigente come zona agricola e comprende i lotti che, pur essendo compresi in ambiti territoriali nei quali è prevista una possibilità edificatoria, in modo particolare le sottozone RS1 e RS2, non sono, tuttavia, suscettibili di ulteriore edificazione in quanto in alcuni di essi è stata già realizzata una volumetria superiore a quella consentita dagli indici della zona omogenea adiacente.

Nei lotti "saturabili" di tale zona è possibile un incremento di cubatura pari alla differenza tra la volumetria legittimamente realizzata e quella consentita nella zona edificabile adiacente.

Tale zona è costituita da una pluralità di aree di limitata estensione e in parte edificate, che nel loro complesso non ha le caratteristiche di zona omogenea.

La norma così come proposta non appare chiara e risulta confusa nell'applicabilità, pertanto si ritiene utile che le aree della Zona Saturata o Saturabile interne alle sottozone RS1 e RS2 siano ricomprese nel perimetro di tali sottozone di cui ne assumeranno la classificazione urbanistica.

Si ritiene pertanto opportuno prescrivere, nelle successive modifiche alla zonizzazione, che le suddette sottozone siano ricondotte alla classificazione urbanistica del Vigente PRG, l'area su via Casilina adiacente la Zona industriale, l'area tra Via Casilina e Via delle Foche, l'area prospiciente Via Fontana Marchetta, l'area tra Via Casilina e la Circonvallazione Giovanni Falcone e l'area limitrofa a Via Santa Maria.

ZONA per le attività Produttive - Industriale

Riguarda insediamenti destinati ad accogliere impianti ed attrezzature per l'esercizio dell'attività artigianale e di piccole industrie leggere a carattere non nocivo.

La Variante al PRG adottata, oltre a riconfermare parte delle previsioni delle aree industriali e produttive del PRG Vigente, sottozona D2 e D3 (nella Variante indicate come "Zona Industriale PRG 4-6-1991"), individua anche una nuova vasta area collocata a Sud del Comune in prossimità dell'Autostrada.

Per la nuova Zona Industriale così come definita dal PRG adottato valgono i seguenti indici e parametri:

- L'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 0,40 mq/mq
- Altezza massima 10,50 ml





- Lo strumento attuativo è consentito su un'area minima di 20.000 mq
- Lotto minimo non inferiore a 2.000 mq
- E' inoltre consentita la realizzazione di un alloggio per il personale di custodia di massimo 90 mq e per una sola unità immobiliare per ogni intervento.

La Zona Industriale adiacente l'Autostrada, classificata dal PRG vigente come zona agricola, è in minima parte interessata dalla presenza del vincolo paesaggistico di cui al comma 1 let. g) dell'art. 142 del D.Lgs 42/04 (aree boscate), l'Amministrazione Comunale, in fase di adozione del Piano urbanistico Attuativo, dovrà certificare la presenza o meno dell'area boscata. Qualora l'esito sia positivo la progettazione dell'intervento urbanistico seguirà quanto previsto dall' art. 10 della L.R. 24/98, escludendo, pertanto, tali aree dalle trasformazioni possibili. Sempre sulla stessa area adiacente l'A1 il PTPR individua la presenza dei beni archeologici tipizzati, pertanto i piani attuativi dovranno essere corredati obbligatoriamente dal S.I.P. Studio di Inserimento Paesaggistico.

*Si ritiene pertanto opportuno prescrivere, nelle successive modifiche alla zonizzazione, la riclassificazione delle nuove aree industriali individuate dalla Variante al PRG come: **Sottozona D1 - Aree industriali**, che nel Vigente PRG non era contemplata essendo individuate solo le Sottozone D2 e D3*

Per le aree classificate a zona produttiva dalla vigente pianificazione urbanistica e riconfermate tali nella Variante (Zona Industriale PRG 4-6-1991), la trasformabilità dei suoli, ove non ancora completata, avverrà in funzione degli indici e parametri del PRG Vigente (artt. 18 e 19) confermati in variante generale.

*Si ritiene pertanto opportuno prescrivere, nelle successive modifiche alla zonizzazione, una corretta graficizzazione delle aree industriali già presenti nelle previsioni urbanistiche del Piano previgente quali la **Sottozona D2** e la **Sottozona D3** in coerenza alla normativa di riferimento che prevede due distinte modalità di attuazione così come fatte salve dal PRG adottato*

ZONA E (Agricola)

Riguarda le sottozone indicate con E2 ed E3 nella pianificazione previgente, gli indici ed i parametri fissati dalla Variante sono:

- Unità aziendale minima: mq. 30.000
- Le strutture abitative debbono rispettare il limite di 0,008 mq/mq ed altezza massima pari a mt. 4,00 e non possono, in ogni caso superare il limite di mq. 200.
- Gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 12 mq. per ogni 1.500 metri quadrati di terreno, con altezza massima pari a mt. 2,30.
- Gli edifici esistenti nelle zone agricole che risultino dimessi e siano stati edificati da oltre 25 anni possono essere recuperati anche a destinazioni diverse dall'agricoltura. In tal caso le nuove destinazioni potranno essere soltanto a servizi privati per i quali sia possibile reperire adeguati spazi di parcheggio.

Si ritiene opportuno prescrivere che, le successive modifiche alla zonizzazione siano riportate nelle stesse tavole di zonizzazione.

Si ritiene opportuno prescrivere, nelle successive modifiche alle NTA, che la relativa norma di attuazione deve dovrà essere adeguata alle disposizioni di cui alla L.R. n. 38/99 e ss.mm.ii.

ZONA O (Recupero urbanistico dei nuclei abusivi)

Le zone O riguardano aree omogenee interessate, in modo rilevante e diffuso, da fenomeni di abusivismo edilizio per le quali si rende necessario il recupero urbanistico ai sensi della LR 28/80.

- Per la nuova edificazione di completamento, l'indice di fabbricabilità territoriale è 0,40 mc/mq come risulta nelle NTA, mentre nella TAV. P5 - Planimetria di quantificazione delle zone Omogenee risulta nella Tabella un IFT pari a 0,1 mc/mq





Come emerge dalla lettura delle NTA della Variante, l'A.C. ha inteso individuare la Zona O ai sensi dell'art. 4 della L.R.28/80 omettendo, però, di allegare una relazione tecnica con il contenuto indicato dall'art. 6 della stessa legge regionale.

Si ritiene, pertanto, opportuno prescrivere, nelle successive modifiche alla zonizzazione, che tale zona sia ricondotta alla classificazione urbanistica originaria agricola, e che, successivamente all'approvazione della Variante in oggetto, l'A.C. proceda quindi ad interventi di recupero urbanistico, tramite strumenti attuativi, nelle forme e nei metodi indicati dalla L.R. 28/80.

La zonizzazione proposta si intende recepita ai sensi dell'art. 2 della L.R. 28/80, eliminando, di fatto, le corrispondenti classificazione di zona O e relativa NTA.

Si rileva, ancorché le zone risultino oggetto di stralcio che non risulta univoca, tra le NTA e la TAV. P5, l'indicazione dimensionale dell'indice di fabbricabilità territoriale.

SERVIZI PUBBLICI (Norma di carattere generale) ZONA F

Le aree per Servizi pubblici sono quelle aree individuate dalla Variante utili a soddisfare la dotazione di standard urbanistici così come disciplinato dal D.I. 1444/68. Le stesse, così come riportato nelle NTA della Variante potranno essere acquisite mediante esproprio o compensazione.

L'acquisizione pubblica delle aree mediante compensazione sarà possibile soltanto previa consensuale accettazione della proprietà alla quale viene attribuito un diritto edificatorio pari a 0,10 mc/mq da concentrare sul 15% dell'area a fronte della cessione a titolo gratuito al Comune del restante 85%. L'area ceduta al Comune è destinata alla realizzazione delle attrezzature pubbliche. Sull'area privata sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: piccole strutture di vendita; pubblici esercizi; servizi privati ed attrezzature collettive. Nelle stesse aree dovranno essere reperiti i parcheggi necessari alle destinazioni d'uso insediate.

Si ritiene opportuno, nelle successive modifiche alle NTA, per una migliore chiarezza ed esposizione del testo normativo della variante, che la norma sopra riportata (art.8) sia inserita direttamente nell'art. 26 delle NTA: Aree destinate ad uso pubblico ed attrezzature generali.

AREE DESTINATE AD USO PUBBLICO ED ATTREZZATURE GENERALI ZONA F

Sono le aree a standard individuate dalla Variante ai sensi del D.I. 1444/68

Per le aree destinate a standard pubblici da D.I. 1444/68 si propone la seguente classificazione: Zona F - Aree pubbliche di interesse generale.

Per una migliore lettura e comprensione del Piano, la Zona F si articolerà in sottozone in cui saranno meglio specificate le destinazioni d'uso come sotto riportato, modificando le corrispondenti zonizzazioni e NTA come indicato nelle modifiche d'ufficio.

EDILIZIA SCOLASTICA

Tale Zona ricomprende le aree in cui è possibile realizzare strutture per l'istruzione.

La destinazione di Piano si attua con le seguenti modalità:

- l'area situata in Loc. Le Foche è soggetta a piano attuativo con i seguenti parametri:
 - IFT 1,5 mc/mq
 - Indice di copertura massima IUF 0,25 mq/mq
 - Altezza massima 9,00 ml
- Per le altre aree sono confermati gli indici ed i parametri del PRG Vigente, si attuano, con intervento edilizio diretto applicando i seguenti parametri:





- IFT 2 mc/mq
- Altezza massima 10,50 ml

Si propone la seguente classificazione: **Sottozona F1 - Aree per l'istruzione.**

VERDE PUBBLICO

Aree destinate alla conservazione dello stato ambientale. E' prescritto il vincolo di assoluta inedificabilità ad eccezione di manufatti di pubblica utilità a diretta gestione pubblica. I manufatti esistenti all'interno di tali zone devono adibirsi a pubbliche attrezzature

Si ritiene necessario nelle modifiche alla zonizzazione ridimensionare la Zona Verde Pubblico in prossimità di Via di Colle Pirro, parzialmente interessata da un vincolo paesaggistico (area boscata) il cui grado di tutela non permette la trasformabilità dei suoli così come definita dalla norma, riclassificando l'area su cui insiste il vincolo alla classificazione urbanistica originaria agricola, in ottemperanza alle disposizioni dell'art. 27 e dell'art. 27 bis della L.R. 24/98, classificata dal PRG vigente come zona agricola.

E' fatta salva, ai sensi dell'art. 62 comma 3 del PTPR, la previsione urbanistica della Zona Verde Pubblico in prossimità del campo sportivo in quanto la stessa è classificata come zona F nel Vigente PRG.

Si propone la seguente classificazione: **Sottozona F2 - Aree per verde pubblico.**

IMPIANTI SPORTIVI

Sono aree del territorio comunale destinate alla realizzazione di attrezzature sportive pubbliche.

La Variante adottata, oltre ad individuare una nuova area per attività sportive, conferma quanto già pianificato con il PRG Vigente che destinava a questa destinazione d'uso la Zona F2 – Attrezzature Generali – Attrezzature Sportive e la Zona G3 – Attrezzature di quartiere – Aree attrezzate per il gioco e lo sport

Le NTA della Variante, al fine di definire le modalità di attuazione di tali aree, ripropone la normativa previgente che per la Zona F2 di Vigente PRG condizionava la realizzazione dell'impianto sportivo alla sola presentazione di piano particolareggiato e planivolumetrico senza individuare alcun indice e parametro edilizio, mentre era possibile realizzare interventi edilizi diretti nella Zona G3 con indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,60 mq/mq ed altezza massima pari a 10 ml.

Al fine di una adeguata ed univoca normativa occorrerà modificare la NTA della Variante, prevedendo l'intervento diretto con planivolumetrico secondo gli indici e parametri di progetto da stabilire secondo le esigenze pubbliche.

Si propone la seguente classificazione: **Sottozona F3 - Aree per il gioco e lo sport.**

ATTREZZATURA DI INTERESSE COMUNALE

Tali aree sono destinate ad attività religiose, culturali, sociali ed a quanto indicato all'art.3 let. b) del D.I. 1444/68. L'edificazione è subordinata ai seguenti parametri:

- Concessione diretta;
- Indice di fabbricabilità fondiario 2 mc/mq
- Altezza massima 10,50 ml

Si propone la seguente classificazione: **Sottozona F4 - Aree per attrezzature di interesse comune.**





PARCHEGGI

Si propone la seguente classificazione: **Sottozona F5** - Aree per parcheggi.

AREA CIMITERIALE

Sono confermate le previsioni urbanistiche del Vigente PRG

Si propone la seguente classificazione: **Sottozona F6** - Area cimiteriale.

DEPURATORE

La Variante individua l'area dove è presente il depuratore comunale

Si propone la seguente classificazione: **Sottozona F7** - Aree per depuratore.

ATTREZZATURE DI QUARTIERE ZONE G EX PRG

La vigente pianificazione classifica le Sottozone G (da G1 a G4) Zone di uso pubblico e attrezzature generali – Attrezzature di quartiere. Tali aree collaborano alla formazione della quantità minima di standard come da D.I. 1444/68.

La variante generale le riclassifica mantenendo sempre la loro destinazione a servizi pubblici.

ZONA G - SERVIZI PRIVATI

La Zona G comprende aree destinate a servizi ed attrezzature private tese a soddisfare esigenze a livello urbano o locale. Sono analoghe aree F ai sensi del DI 1444/68, ancorché di iniziativa e nella disponibilità privata, concorrendo alla dotazione generale dei servizi.

In tali aree è possibile realizzare attrezzature scolastiche, sanitarie, associative, culturali, attrezzature ed impianti delle aziende erogatrici di pubblici servizi, comprese le sedi amministrative. Sono altresì consentite utilizzazioni a carattere commerciale ed a carattere turistico ricettivo, limitatamente, però, alle strutture alberghiere.

Gli indici ed i parametri di zona sono:

- IFT: 1,5 mc/mq
- Altezza massima 8,00 ml

Si ritiene opportuno prescrivere nelle modifiche alle NTA che la zona si attui per intervento edilizio diretto convenzionato con l'indicato lff erroneamente detto IFT.

AREA A.S.P. Sottozona G1

La Variante in esame individua in questa Zona le aree per le quali è stato presentato un progetto, da parte di privati cittadini, nell'ambito delle opportunità fornite dal "Patto territoriale delle colline Romane" ed accolto favorevolmente dall'amministrazione comunale con specifico atto deliberativo.

La Variante in esame è priva di riferimenti urbanistici ed edilizi dei progetti presentati con la procedura del "Patto territoriale delle colline Romane", e non è chiaro quale delle tre aree individuate abbia completato l'iter di approvazione.

Non avendo elementi per poter valutare la proposta di zonizzazione in questione, si propone di ricondurre alla previsione urbanistica vigente, agricola, le aree che non siano state definitivamente approvate con la procedura ASP, inoltre, l'area in prossimità del Fosso di Valle Barnaba e della Mola è in gran parte all'interno della fascia di rispetto dello stesso e sulla restante parte è presente un area boscata.



Qualora alla data di approvazione della presente variante una o più aree, così come individuate, abbiano concluso l'iter approvativo, le stesse assumeranno la destinazione ed i parametri urbanistico edilizi del progetto approvato.

*Si propone per le Zone A.S.P. la seguente classificazione: **Sottozona G1** - Aree per servizi privati, con conseguente modifica d'ufficio nella zonizzazione.*

Zona F5 (R.S.A.) in loc. Colle dell'Occo Sottozona G2

Tale Zona è stata oggetto di Variante urbanistica approvata con D.G.R. n.931 dell'8.10.2004

*Si propone per le Zone F5 (R.S.A.) in loc. Colle dell'Occo la seguente classificazione: **Sottozona G2** - Aree per servizi privati a carattere sanitario, con conseguente modifica d'ufficio nella zonizzazione.*

Pertanto le NTA della Variante in oggetto devono essere integrate con quelle della variante puntuale approvata con D.G.R. n.931 dell'8.10.2004 e la stessa sia riportata sugli elaborati grafici sia per la sottozona G1 che per la G2.

ATTIVITÀ TURISTICO-RICETTIVE

La Variante in esame stabilisce nelle N.T.A che per tale Zona, che il Vigente PRG classifica come agricola, è consentito il recupero delle volumetrie esistenti con ristrutturazione edilizia, anche con interventi di demolizione e ricostruzione e con la possibilità di accorpamenti delle stesse. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione è possibile realizzare ulteriore nuova edificazione nella misura massima del 20% delle volumetrie esistenti nell'intera zona, ivi comprese stalle, fienili ecc.. La ricostruzione e le nuove costruzioni dovranno avvenire nel rispetto delle tipologie e delle caratteristiche architettoniche degli edifici preesistenti, o comunque degli edifici agricoli tipici della campagna romana. In tale zona è possibile la realizzazione di strutture accessorie all'attività principale, che non costituiscano volumetria (piscina, campi da gioco, gazebo. ecc.), nonché l'utilizzazione di parte delle volumetrie a scopo commerciale all'interno delle volumetrie realizzate e/o ristrutturate ed a supporto delle attività turistico-ricettive. Tali superfici non potranno superare il 10% di quelle autorizzate e dovranno risultare funzionali alla stessa attività turistico ricettiva.

Si propone, con conseguente modifica d'ufficio nella zonizzazione ed alle NTA, la riclassificazione in zona agricola delle aree turistico ricettive, confermando che in essa le trasformazioni urbanistico edilizie, come di tutte le aree agricole, devono essere attuate nel rispetto degli indici e parametri della L.R. 38/99 e del Regolamento Regionale n.11 "Attuazione della ruralità multifunzionale ai sensi dell'articolo 57 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 e successive modifiche".

VERDE PRIVATO 1 - VPI

La Zona VPI è a carattere non residenziale e sulle stesse potranno essere realizzati piccoli manufatti di servizio per attrezzature a carattere sportivo o di servizi connessi (servizi igienici, spogliatoi, bar, ristoro, servizi culturali e ricreativi) avente un rapporto di copertura pari ad 1/40 della superficie del fondo stesso, copertura a tetto con pendenza max. pari 30% ed altezza alla linea di gronda pari a mt. 3,20. Le aree libere potranno essere attrezzate con strutture che non costituiscano volumetria (campi di calcio e/o di calcetto, tennis, bocce, pallavolo, pattinaggio ecc.) che abbiano una estensione non superiore al 60% della superficie del lotto.

*Si propone la seguente classificazione: **Sottozona G3** - Aree per servizi privati a verde ovvero a carattere sportivo, con conseguente modifica d'ufficio nella zonizzazione.*

VERDE PRIVATO 2 - VP2

La Zona Verde Privato 2 VP2 è destinata a residenza con bassa densità edificatoria, ad edificazione diretta con i seguenti indici e parametri:



- Lotto minimo di mq. 1.500
- E' possibile realizzare un singolo manufatto residenziale il cui rapporto di copertura sia pari ad 1/20 del fondo di pertinenza
- Altezza massima 4,50 ml

Si propone la seguente classificazione: **Sottozona C4** - Aree di sviluppo dell'edilizia abitativa privata rada, con conseguente modifica d'ufficio nella zonizzazione.

La Zona VP2 a Nord del Centro Abitato è classificata dal PRG vigente come zona agricola, essendo interessata da un vincolo paesaggistico (area boscata) il cui grado di tutela non permette la trasformabilità dei suoli così come definita dalla norma, la stessa dovrà essere ricondotta alla classificazione urbanistica originaria agricola, in ottemperanza alle disposizioni dell'art. 27 e dell' art. 27 bis della L.R. 24/98, con conseguente modifica d'ufficio nella zonizzazione.

L'intervento edilizio diretto andrà convenzionato come disposto dall'art.28 bis del DPR 380/01, con conseguente modifica d'ufficio nelle NTA.

VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

Come riportato nelle NTA della Variante adottata, l'area destinata a Verde Pubblico Attrezzato in Loc. Le Foche è destinata alla realizzazione di un parco attrezzato denominato "Città dell'Arte" ove è prevista la realizzazione di strutture a carattere culturale, ricreativo e sociale con i seguenti indici e parametri:

- IFF 0,35 mc/mq
- Rapporto di copertura 1/30
- Altezza massima 10,50 ml

La Zona Verde Pubblico Attrezzato in Loc. Le Foche è classificata dal PRG vigente come zona agricola, essendo in buona parte interessata da un vincolo paesaggistico (area boscata) il cui grado di tutela non permette la trasformabilità dei suoli così come definita dalla norma, la stessa dovrà essere ricondotta alla classificazione urbanistica originaria agricola, in ottemperanza alle disposizioni dell'art. 27 e dell'art. 27 bis della L.R. 24/98.

Inoltre, considerando che da quanto emerge dalla lettura della Relazione Tecnica l'area in questione, sebbene denominata Verde Pubblico Attrezzato, non collabora alla definizione degli standard di Piano come definiti dal D.l. 1444/68, e che la destinazione dell'area risulta incerta sia per modalità attuative, tipologiche anche in relazione alla capacità edificatoria visti gli elevati indici non coerenti con la classificazione dichiarata, si ritiene che, anche per questo, la stessa area sia ricondotta alla classificazione urbanistica vigente ossia agricola, con conseguente modifica d'ufficio alla zonizzazione.

L'A.C. successivamente all'approvazione della Variante o se ritiene opportuno in fase di controdeduzione del Parere espresso dal C.R.p.T., potrà o riclassificare l'area in questione o individuarne un'altra nel territorio comunale utile allo scopo prefissato, indicando al contempo una destinazione chiara e con parametri edilizi consoni all'utilizzo della stessa.

FASCE DI RISPETTO

Come Disciplinato all'art.10 delle NTA della Variante nelle aree di rispetto non è possibile edificare alcun manufatto. Le zone sottoposte a fascia di rispetto, mantengono la destinazione urbanistica prevista dal Piano, pertanto partecipano alla formazione delle dimensioni minime del lotto ed alla definizione della cubatura dello stesso tranne in quelle esplicitamente vietato.

Le NTA della Variante adottata individuano tre tipologie di fasce di rispetto:

- La fascia di rispetto stradale, in cui è consentito a titolo precario la costruzione di stazioni di servizio per autoveicoli e chioschi





- La fascia di rispetto cimiteriale in cui sono consentite solo piccole costruzioni a titolo precario per la vendita di fiori ed oggetti di culto
- La fascia di rispetto dei corsi d'acqua e dei valloni in cui sono vietate nuove edificazioni ed ampliamenti delle costruzioni esistenti

- Per quanto attiene alla fascia di rispetto stradale, la stessa è regolata dalla vigente normativa in materia di cui al DLgs 285/92, al DM del 05.11.2001 ed al DM del 19.04.2006 a cui le NTA della Variante dovranno fare riferimento.
- Per quanto attiene alla realizzazione di stazioni di servizio e chioschi, intesi come strutture accessorie all'area di servizio, occorrerà fare riferimento alla normativa regionale in materia sugli impianti di carburante a cui le NTA della Variante dovranno fare riferimento.
- Per quanto attiene alla fascia di rispetto cimiteriale, la stessa è regolata dal T.U. delle leggi sanitarie n.1265 del 1934 a cui le NTA della Variante dovranno fare riferimento.
- Per quanto attiene alla fascia di rispetto dei corsi d'acqua, la stessa è regolata dall' art. 7 della L.R. 24/98 e dall'art. 35 del PTPR.

I dati dimensionali della Variante, come ricavati dagli elaborati e dalla documentazione inviata a questo ufficio, possono essere così schematizzati:

V.G.PRG Approvato DGR n.4506/1991	PP Approvato DGR n.621/1994	PRG Adottato D.C.C. n.1/2007	Sup. Ter. mq	Indice			Modalità attuative	Volume mc	Abitanti		
				tipo	n.	unità			insediabili	insediati	da insediare
Zona	Zona	Zona	mq	tipo	n.	unità	mc	insediabili	insediati	da insediare	
ZONE RESIDENZIALI											
			46.047				P.P.				
			44.569	IFF	2,00	mc/mq	I.D.				
			99.109	IFF	1,50	mc/mq	I.D.				
			89.000	IFT	0,60	mc/mq	P.P.	53.400	534	n.d.	-
			194.000	IFT	0,80	mc/mq	P.P.	155.200	1.552	n.d.	-
			70.000	IFT	0,80	mc/mq	P.P.	56.000	560	440	120
	PP Colle Spina		419.364	IFT	0,30	mc/mq	P.P.	125.809	1.258	n.d.	-
		RS1	177.790	IFT	0,50	mc/mq	P.P.	88.895	889	n.d.	889
		RS2	131.760	IFT	0,60	mc/mq	P.P.	79.056	791	n.d.	791
		RS3	12.200	IFT	1,20	mc/mq	P.P.	14.640	146	n.d.	146
		RS4	53.800	IFT	0,70	mc/mq	P.P.	37.660	377	n.d.	377
		VP2	55.980	Rapp.di copertura fondiario 1/20			I.D.	12.316	123	n.d.	123
		Tot. RS + VP2	431.530					232.567	2.326		
ZONE di RECUPERO											
		O	647.100	IFT	0,40/0,10	mc/mq		258.844/64.710	-	647	2588/647
ZONE PRODUTTIVE											
		Industriale	270.500	IFT	0,40	mq/mq	P.P.				
	D2		92.510	IUF	0,50	mq/mq	P.P.				
	D3		46.224	Rapp.di copertura fondiario 1/4			I.D.				
SERVIZI PUBBLICI											
FI_Attr.cimiteriali			6.900				-				



F2_Atre Sportive		25.870	Presentazione di planivolumetrico			-				
F3_Atre per l'Istruzione Superiore		8.900	IFT	0,80	mc/mq	P.P.				
F4_Verde Pubblico		10.300				-				
G1_Aree per l'istruzione		2.630	IFF	2,00	mc/mq	I.D.				
G2_Aree per attività collettive		11.620	IFF	2,00	mc/mq	I.D.				
G3_Aree attrezzate per il gioco e lo sport		8.090	IUF	0,60	mq/mq	I.D.				
G4_Aree per parcheggi		27.730								
	EDILIZIA SCOLASTICA	30.536	IFT	1,50 2,00	mc/mq	P.P.				
	ATT RA DI INT. COMUNALE	34.260	IFF	2,00	mc/mq	I.D.				
	DEPURATORE	9.500	Indice di progetto							
	VERDE PUBBLICO	108.220	-	-	-					
	IMPIANTI SPORTIVI	75.590	IUF	0,60	mq/mq					
	PARCHEGGI	34.130	-	-	-					
	Tot.	394.145						standard/abitanti		54 mq/ab

SERVIZI PRIVATI

	AREA A.S.P.	36.479	Indice di progetto							
	Zona FS (R.S.A) in loc. Colle dell'Occo	35.111	Indice di progetto							
	ATTIVITA TURISTICO RICETTIVE	58.200	-							
	VPI	104.260	Rapp.di copertura fondiario 1/40							
	VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	82.000	IFF RC	0,35 1/30	mc/mq					
	ZONA G - SERVIZI PRIVATI	53.350	IFT	1,50	mc/mq					

ORGANICITA' E COMPLETEZZA DEL TESTO DELLE N.T.A.

Il testo delle norme di attuazione non è stato redatto in forma chiara, anche in relazione a quanto rappresentato nei precedenti punti. E' necessario apportare modifiche ed integrazioni all'articolato affinché l'attuazione del PRG possa avvenire in modo corretto anche aggiornando il testo con norme e leggi, statali e regionali, intervenute successivamente all'adozione della Variante.

A tale scopo si ritengono necessarie alcune modifiche, al fine di contribuire ad una migliore attuazione dei contenuti programmatici ed una maggiore aderenza alla vigente normativa sovraordinata, con le modifiche di seguito illustrate.

L'Amministrazione Comunale, fermo restando quanto previsto dal PRG in esame, dovrà successivamente attivarsi al fine di un eventuale adeguamento alla normativa di cui alla legge regionale 2/4/2001 n. 8 e s.m.i. in materia di impianti di carburanti, e legge 447 del 26/10/1995 in materia di inquinamento acustico, nonché a quella della legge regionale 38/99 e s.m.i.



PROPOSTE DI MODIFICA

Viste le risultanze dell'istruttoria dalle quali è emerso che la Variante Generale al PRG, pur rispondendo di massima alle normative vigenti, presenta alcune carenze alle quali si può ovviare con specifiche proposte di modifiche d'ufficio, come di seguito elencate, le quali non comportano sostanziali innovazioni tali da mutare le caratteristiche essenziali dello strumento stesso ed i suoi criteri di impostazione;

Discende dalle considerazioni, dai pareri degli enti e dai rilievi sopra riportati la necessità di dover provvedere ad alcune modifiche sia di carattere zonizzativo che normativo della proposta di PRG.

Tali modifiche, da apportare d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 6-8-67 n° 765 nel testo delle N.T.A. e negli elaborati grafici, debbono intendersi necessarie a garantire una maggiore salvaguardia del territorio, il contenimento delle previsioni in rapporto ai criteri fissati con legge regionale n. 72/75, nonché una maggiore corrispondenza di quanto stabilito dalla L.R. n. 24/98.

MODIFICHE ALLA ZONIZZAZIONE

Così come precedentemente riportato, le zone classificate dal PRG vigente come agricole ed interessate da vincoli paesaggistici il cui grado di tutela non permette la trasformabilità dei suoli così come definita dalla norma specifica di zona, le stesse, come evidenziato nell'istruttoria, non potranno essere oggetto di variante così come proposte e manterranno la classificazione urbanistica originaria, in ottemperanza alle disposizioni dell'art. 27 e dell'art. 27 bis della L.R. 24/98:

1. La sottozona RS1, rinominata C1, compresa tra Via Casilina ed il Fosso di Valle Barnaba e della Mola è riclassificata come zona agricola.
2. La sottozona RS2, rinominata C2, a Nord di Via Casilina compresa tra la nuova viabilità di PRG e l'elettrodotto, è riclassificata come zona agricola.
3. La sottozona RS2, rinominata C2, a Nord di Via Casilina in Loc. Colle Pinzerone, è riclassificata parzialmente come zona agricola, nella parte interessata dal vincolo paesaggistico come certificato dall'A.C..
4. La sottozona RS3 sia riclassificata a servizi pubblici per attrezzature sportive ovvero assegnando una diversa destinazione ove ritenuta più consona alle mutate esigenze dell'A.C., tramite successivo atto formale.
5. Rispetto ai punti precedenti, l'A.C. in sede di controdeduzioni, dovrà predisporre specifico elaborato grafico con la ridefinizione delle aree e delle classificazioni presenti nella Variante Generale avendo cura di evidenziare quelle che risultano in contrasto con le modifiche d'ufficio.
6. Dovranno essere recepite le prescrizioni contenute nel parere emesso dalla Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area 2S/05 “Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale”.
7. la Sottozona C4 sia rinominata **Sottozona B6** – Aree di completamento “Colle Spina” confermando le destinazioni, gli indici ed i parametri del P.P. approvato con D.G.R. n.621 del 16/02/1994 fermo restando lo stato di fatto e giuridico delle eventuali modifiche intervenute ed approvate ai sensi delle leggi nazionali e regionali vigenti.
8. Le aree individuate nella Zona Saturata o Saturabile, non ricomprese nella Zona RS, in virtù delle considerazioni fatte nell'istruttoria sopra riportata, siano ricondotte alla classificazione urbanistica previgente come confermate ed eventualmente rinominate nella variante generale.
9. Le nuove aree industriali individuate dalla Variante al PRG siano rinominate come: **Sottozona D1** - Aree industriali.
10. Le aree industriali già presenti nelle previsioni urbanistiche del Piano previgente siano graficizzate come **Sottozona D2** e **Sottozona D3** in coerenza con la normativa di riferimento che prevede due distinte modalità di attuazione così come fatte salve dal PRG adottato, modificando contestualmente anche la legenda.
11. Nelle tavole zonizzative della Variante sia graficizzata la Zona E ed inserita in legenda.
12. Le aree oggetto di variante ricadenti nelle Zone O sono ricondotte alla classificazione previgente così come indicato nelle precedenti considerazioni, che dovranno essere graficizzate come perimetrazioni ai sensi dell'art. 2 della L.R. 28/80.
13. Le aree a servizi pubblici, confermando la localizzazione individuata, sono riclassificate come zona omogenea F aree pubbliche di interesse generale distinguendo **sottozona F1** aree per l'istruzione, **F2** aree per verde



- pubblico, **F3** aree per il gioco e lo sport, **F4** aree per attrezzature di interesse comune, **F5** aree per parcheggi, **F6** area cimiteriale e **F7** aree per depuratore.
14. Riclassificare parzialmente la Zona Verde Pubblico in prossimità di Via di Colle Pirro, nella parte interessata dal un vincolo paesaggistico (area boscata) in zona agricola.
 15. Per quanto attiene alle aree ricadenti in Zona ASP, a livello di pianificazione generale si rinvia alla destinazione, indici e parametri, dei progetti approvati, classificando come **sottozona G1** aree per servizi privati le aree corrispondenti, con la disciplina derivante dalle specifiche varianti già approvate e riclassificando a zona agricola le aree dei progetti non approvati in variante.
 16. Comunque per, incompatibilità paesaggistica, l'area ASP indicata in prossimità del Fosso di Valle Barnaba e della Mola andrà ricondotta alla classificazione originaria, agricola, per la tutela del corso di acqua pubblica e per l'estesa presenza di un'area boscata in ottemperanza.
 17. Per quanto attiene la specificità della destinazione dell'area F5 in loc. Colle dell'Occo, si riclassifica la stessa come sottozona **G2** aree per servizi privati a carattere sanitario con la disciplina contenuta nella variante già approvata con DGR 931 del 08/10/2004.
 18. La Zona Attività Turistico-Ricettiva sia ricondotta alla classificazione urbanistica previgente in virtù delle precedenti considerazioni.
 19. La zona VP1 sia rinominata e classificata come zona G3, confermando la disciplina adottata.
 20. La Zona VP2 a nord del Centro Abitato in Loc. S.Maria classificata dal PRG vigente come zona agricola, essendo interessata dal vincolo derivante dalla presenza di un'area boscata, ai sensi dell'art.10 della L.R. 24/98, venga ricondotta alla classificazione urbanistica agricola previgente in ottemperanza alle disposizioni dell'art. 27 e dell'art. 27 bis della L.R. 24/98.
 21. La Zona Verde Pubblico Attrezzato sia ricondotta alla classificazione urbanistica agricola previgente in virtù delle precedenti considerazioni.
 22. Sarà cura dell'A.C. in controdeduzione al Voto del CRpT predisporre gli elaborati grafici zonizzativi con le suddette modifiche d'ufficio con l'adeguamento alle prescrizioni.

In sintesi:

V.G.PRG Approvato DGR n.4506/1991	PP Approvato DGR n.621/1994	PRG Adottato D.C.C. n.1/2007	Modifiche zonizzative istruttoria
Zona	Zona	Zona	Zona
ZONE RESIDENZIALI			
A			A
B1			B1
B2			B2
C1			B3
C2			B4
C3			B5
	PP Colle Spina		B6
		RS1	C1
		RS2	C2
		RS3	F3
		RS4	C3
		VP2	C4
ZONE di RECUPERO			
		O	E
ZONE PRODUTTIVE			
		Industriale	DI



D2			D2
D3			D3

SERVIZI PUBBLICI

F1_Att.re Cimiteriali			F6
F2_Att.re Sportive			F3
F3_Att.re per l'Istruzione Superiore			F1
F4_Verde Pubblico			F2
G1_Aree per l'istruzione			F1
G2_Aree per attività collettive			F4
G3_Aree attrezzate per il gioco e lo sport			F3
G4_Aree per parcheggi			F5
		EDILIZIA SCOLASTICA	F1
		ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE	F4
		DEPURATORE	F7
		VERDE PUBBLICO	F2
		IMPIANTI SPORTIVI	F3
		PARCHEGGI	F5

SERVIZI PRIVATI

		SERVIZI PRIVATI	G
		AREA A.S.P.	G1
		ZONA FS (R.S.A.) Loc. Colle dell'Occa	G2
		ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVE	E
		VERDE PRIVATO VPI	G3
		VERDE PUBBLICO ATTEZZATO	E

MODIFICHE ALLE N.T.A.

- 1) Le NTA dovranno essere integrate con le norme del PRG Vigente non modificate dalla Variante in particolar modo per quanto riferito alla zonizzazione non oggetto di intervenuta modifica realizzando così un testo unico e completo:

Zona A. l'articolo relativo alla zona deve essere integrato con la seguente prescrizione

Nella predisposizione del nuovo strumento attuativo, dovrà essere redatta una accurata indagine sulla cubatura esistente, tenendo a principio progettuale i criteri di salvaguardia del patrimonio edilizio, di recupero ambientale e di quanto altro consentito dall' art. 43 delle NTA del PTPR. In caso di assenza di piano particolareggiato, potranno essere consentiti esclusivamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e ristrutturazione edilizia limitata al mantenimento dei volumi.



Zona B

Rinominare le sottozone B1 e B2, rispettivamente "aree edificate sature intensive" e "aree edificate sature semintensive" riportando per esteso la normativa del PRG vigente di cui sono fatti salvi i parametri e gli indici previgenti

Zona C

Rinominare le sottozone C1, C2, C3 e C4, rispettivamente "Sottozona B3: aree di completamento estensivo", "Sottozona B4: aree di completamento semiestensivo", "Sottozona B5: aree di completamento già destinate ad edilizia pubblica", "Sottozona B6: aree di completamento Colle Spina" "aree edificate sature riportando per esteso la normativa del PRG vigente per le prime tre e del Piano Particolareggiato per Colle Spina, di cui sono fatti salvi i parametri e gli indici previgenti.

Zona RS

Rinominare le sottozone RS1 RS2 e RS4, rispettivamente "Sottozona C1, C2, C3" con denominazione indici e parametri descritti nelle precedenti considerazioni.

Rinominare NTA delle aree a servizi pubblici, come localizzate in variante, come zona omogenea F aree pubbliche di interesse generale con le sottozone F1 aree per l'istruzione, F2 aree per verde pubblico, F3 aree per il gioco e lo sport, F4 aree per attrezzature di interesse comune, F5 aree per parcheggi, F6 area cimiteriale e F7 aree per depuratore.

- 2) La sottozona F3 si attua per intervento diretto con planivolumetrico con indici e parametri di progetto stabiliti secondo le esigenze pubbliche.
- 3) L'art.3 sia integrato con il punto 3:

"Il Regolamento Edilizio è da intendersi integrato ed eventualmente sostituito ove in contrasto con le indicazioni impartite dalla Regione Lazio che recepisce con specifica DGR gli indirizzi di cui allo schema di Regolamento edilizio tipo (RET) approvato, d'Intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni, ai sensi dell'art. 4, comma 1 sexies del DPR 06/06/2001, n. 380 nella seduta del 20/10/2016 della Conferenza Unificata."
- 4) Sostituire l'ultimo capoverso del punto 3 dell'art. 5 con la seguente dicitura:

"I parcheggi pubblici relativi alle destinazioni d'uso non abitative dovranno essere ceduti al comune, con la facoltà per l'A.C. di darli in concessione al privato che ha promosso l'intervento, previa convenzione tra le parti, purché ne sia garantito l'uso pubblico gratuito nelle ore di esercizio dell'attività"
- 5) Sia eliminato il punto 2 dell'art. 7 in quanto in contrasto con le considerazioni già svolte in istruttoria in merito alla superficie minima per la redazione di un piano attuativo, inoltre la stessa norma, così come redatta, non consentirebbe uno sviluppo omogeneo della pianificazione territoriale.
- 6) Sia eliminato il punto 8 dell'art. 7 in quanto la materia è già regolata dalla LR. 36/87.
- 7) Sia eliminato il punto 4 dell'art. 9 in quanto non comprensibile e pertanto non valutabile sotto un profilo urbanistico.
- 8) Sia eliminata la norma che si riferisce alla Zona Saturata o Saturabile, art. 12, essendo la stessa zonizzazione ablatata per le considerazioni sopra riportate.
- 9) La Zona RS, e di conseguenza le sue sottozone, siano rinominate come "Zona C (Espansione edilizia)" come indicato nelle considerazioni.
- 10) Introdurre, nella precedente Zona, la prescrizione che la superficie minima sia determinata dal confine della zona omogenea e dalla viabilità di PRG così come indicata nelle tavole della Variante adottata.
- 11) Per la Zona Residenziale RS, al fine del contenimento delle capacità edificatorie della Variante adottata, sia eliminato l'indice addizionale per le attività di servizio strettamente connesse alla residenza, ricomprendendo all'interno dell'IFT delle sottozone la possibilità di realizzare manufatti con destinazione non residenziale in ottemperanza a quanto disciplinato dall'art. 3 del D.l. 1444/68.
- 12) Sia eliminata la norma che si riferisce alla Zona RS3, art. 13 punto 2, essendo la stessa zonizzazione ablatata per le considerazioni sopra riportate
- 13) Sia eliminato l'art. 14 – Manufatti edilizi abusivi sparsi perché in larga parte in contrasto con le norme sovraordinate in materia.
- 14) Sia eliminata la norma che si riferisce alla Zona O, art. 15, essendo la stessa zonizzazione ablatata per le considerazioni sopra riportate.
- 15) Il punto 2 dell'art. 16 – Zona D dovrà essere così modificato:

"È esclusa qualsiasi diversa destinazione da quelle indicate nel 1° comma ad eccezione di una cubatura da destinare a residenza per il personale di custodia, per un massimo di mq. 90, intesa come pertinenza



dell'attività produttiva di nuova edificazione, e per una sola unità immobiliare per ogni intervento. Quest'ultima dovrà in ogni caso essere ricompresa all'interno della sagoma assentibile dell'edificio industriale e/o artigianale"

- 16) L'intero testo dell'art. 17 – Zona E a carattere agricolo è eliminato e sostituito con: "Nelle zone agricole trova applicazione la L.R. 38/99 e ss.mm.ii."
- 17) L'art.18 della adottata sottozona VP2 rinominata sottozona C4, deve contenere la prescrizione: "La sottozona si attua per intervento edilizio diretto convenzionato".
- 18) Le NTA della Variante in oggetto devono essere integrate con quelle della variante puntuale approvata con D.G.R. n.931 dell'8.10.2004 e la stessa sia riportata sugli elaborati grafici sia per la sottozona G1 che per la G2 inserendo la stessa nell'art.19.
- 19) L'art.20 delle Zona G deve contenere la prescrizione: "La zona si attua per intervento edilizio diretto convenzionato".
- 20) Nell'art.20 modificare la dizione dell'indice lft in lff.
- 21) Sia eliminata la norma che si riferisce alla Zona Turistico-ricettiva, art. 21, essendo la stessa zonizzazione ablatata per le considerazioni sopra riportate.
- 22) L'art. 22 – Fasce di Rispetto, art.23 – Vincoli, art.24 – Vincolo Idrogeologico e l'art. 25 –Vincolo della Soprintendenza ai Monumenti, andranno riformulati tenendo in debito conto le norme statali e regionali in materia.
- 23) La norma riportata nell'art.8 deve essere ripetuta come primi capoversi nell'art.26: Aree destinate ad uso pubblico ed attrezzature generali.

Il testo delle NTA dovrà essere integrato dal seguente articolo:

AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRA VA TE DA USI CIVICL

Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme:

- a) le terre assegnate, in liquidazione dei diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un Comune o di una Frazione anche se imputate alla titolarità di detti Enti;
- b) le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni.
- c) le terre possedute a qualunque titolo da Università ed Associazioni agrarie comunque denominate;
- d) le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla legge 10/06/1927 n°1766, scioglimento di Associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art. 22 della citata legge 1766/27;
- e) le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute;
- j) le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della legge 1766/27.

Le terre di demanio collettivo appartenenti al Comune non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse m'fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 1766 del 1927.

Qualora, ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, vengano interessati terreni appartenenti al demanio civico, gestiti direttamente dal Comune, con previsioni di opere pubbliche, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all'art. 12 della Legge n°1766 del 16. 06.1927.

Qualora, sempre m'fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di Concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui agli articolo 8 della Legge regionale n. 1 del 03/10/1986, come modificata dalla L. R. n. 6 del 27/10/2005.

Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori si applicano le stesse norme di cui all'art. 8 della citata L.R. 1/1986.



Non possono essere comunque alienati i terreni di proprietà collettiva di uso civico ricadenti in aree sottoposte a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali, dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale.

Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n. 1766 del 16.06.1927, ovvero art. 4 della Legge regionale n. 1 del 03/10/1986 e successive modifiche.

24) Sarà cura dell'A.C., eventualmente in controdeduzione al Voto del CRpT, predisporre gli elaborati grafici zonizzativi con le suddette modifiche d'ufficio con l'adeguamento alle prescrizioni.

PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Inoltre le NTA dovranno prevedere apposito articolo che riporti le prescrizioni di cui al parere espresso sulla Variante Generale ai sensi della D.G.R. 2649/199, dell'art.89 del DPR 380/01 (ex art.13 L. 64/74).

Devono essere stralciate ed aggiornate tutte le dizioni ed i richiami normativi contenuti nelle NTA, che siano in contrasto con le modifiche introdotte d'ufficio ed eventualmente in contrasto con leggi sovraordinate, anche se non espressamente richiamate nelle presenti modifiche.

Devono intendersi fatte salve le limitazioni edificatorie di cui alla L.r. n° 1/86 per le aree interessate da gravami di uso civico, ancorché non riportate nelle precedenti considerazioni e modifiche.

Devono intendersi comunque fatte salve, qualora e laddove efficaci, le prevalenti prescrizioni di Piani sovraordinati, laddove in contrasto con previsioni del PRG ancorché modificato come nella presente variante generale.

Gli edifici riportati nelle tavole di PRG, ancorché inclusi nella zonizzazione, non possono essere trasformati o subire interventi ove non si dimostri la legittimità della costruzione o la legittimazione ottenuta mediante "condono edilizio" definito ai sensi delle leggi intervenute in materia.

Il PRG in esame non costituisce in nessun caso legittimazione di edifici realizzati in assenza di regolare titolo autorizzativo, i quali rimangono pertanto soggetti alla normativa di cui al Capo 1° della legge 47/85 e delle altre leggi in materia

OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE GENERALE AL PRG

Riguardo alle Osservazioni alla Variante Generale al PRG, va chiarito che questa Direzione ha esaminato quelle controdedotte dall' A.C., per tutte le altre arrivate fuori termine al Comune e a questo Ufficio sarà eventuale cura della stessa Amministrazione Comunale valutarle in sede di Controdeduzioni al voto del CRpT.

Pertanto, relativamente alle Osservazioni alla Variante si ritiene di poter condividere le Controdeduzioni adottate dall'Amministrazione Comunale, con le motivazioni contenute nelle stesse deliberazioni del Consiglio Comunale, tranne alcune sotto riportate:

- a) Non si ritiene di condividere le controdeduzioni alle sottoelencate n.14 osservazioni in quanto le stesse risultano incompatibili con i criteri e le linee generali posti alla base per la formazione della Variante generale al PRG, le stesse, comportando, in particolare, un immotivato incremento delle potenzialità edificatorie a carattere residenziale, che risultano già sovradimensionate.

N°	Prot. n.	data	Richiedente	Controdeduzione comunale	Controdeduzione regionale
018	2267	10.04.07	DI STEFANO ANNA MARIA	si	no



024	2323	11.04.07	FICORONI ROCCO	si	no
025	2324	11.04.07	AVVERSARI ALBERTO	si	no
027	2354	12.04.07	MARCELLI ANTONIO	Parzial. Acc.	no
071	2430	13.04.07	TORRICELLI SANTE	si	no
076	2435	13.04.07	TORRICELLI ERNESTO	si	no
085	2471	16.04.07	PROIETTI NAZZARENA	si	no
089	2480	16.04.07	CALVANO BENEDETTO	Parzial. Acc.	no
090	2481	16.04.07	SCACCIA GIOVANNI	si	no
123	2562	16.04.07	TULLI CATERINA	Parzial. Acc.	no
125	2564	16.04.07	PORRETTA ENZO GENTILI MARIA	Parzial. Acc.	no
129	2568	16.04.07	BILECI ALBERTO	si	no
130	2569	16.04.07	TULLI CANDIDO E LOLLA	Parzial. Acc.	no
131	2570	16.04.07	TULLI EDELENE	Parzial. Acc.	no

- b) Non si ritiene di condividere le controdeduzioni alle sottoelencate n. 23 osservazioni in quanto le stesse risultano non coerenti con le modifiche apportate alla Variante dalla presente istruttoria.

N°	Prot. n.	data	Richiedente	Controdeduzione comunale	Controdeduzione regionale
013	2236	06.04.07	MARCELLI ATTILIA	Parzial. Acc.	no
017	2266	10.04.07	AMADIO PATRIZIA LOREDANA	si	no
020	2269	10.04.07	DE ANGELIS RENZO	si	no
029	2359	12.04.07	MARCELLI PASQUA	Parzial. Acc.	no
030	2360	12.04.07	DE SANTIS QUIRINO ECC	Parzial. Acc.	no
031	2361	12.04.07	DE SANTIS - PERCIBALLI	Parzial. Acc.	no
038	2369	12.04.07	IMPILLONI DARIA	si	no
069	2425	13.04.07	DE SANTIS QUIRINO	Parzial. Acc.	no
093	2485	16.04.07	UTC	si	no
094	2486	16.04.07	COLLE SPINA	no	si
103	2495	16.04.07	UTC	si	no
107	2504	16.04.07	MARTINETTI ANDREA	Parzial. Acc.	no
120	2559	16.04.07	AVIGLIANO AMALIA	Parzial. Acc.	no
127	2566	16.04.07	MARSILI GIANCARLO	no	si
132	2571	16.04.07	BUTTINELLI ANTONELLA	si	no
133	2572	16.04.07	MARSILI MASSIMO	Parzial. Acc.	no
135	2574	16.04.07	DONNICOLA MICHELE	si	no
136	2575	16.04.07	PETRACCA LUCIA	si	no
139	2578	16.04.07	TRAPASSO SERAFINA	no	si
140	2579	16.04.07	POLITO CIRO	no	si
141	2580	16.04.07	GIUSEPPE PANESE	no	si
144	2583	16.04.07	MAURIZIO SPEZZANO	no	si
147	2586	16.04.07	MAURIZIO SPEZZANO	Parzial. Acc.	no



- c) Non si ritiene di condividere le sottoelencate n. 3 osservazioni in quanto l'area industriale in oggetto è già densamente edificata con le modalità prescritte dal Vigente PRG. L'A.C., successivamente all'approvazione della Variante in esame, potrà eventualmente modificare la destinazione d'uso con un apposito strumento attuativo in variante.

N°	Prot. n.	data	Richiedente	Controdeduzione comunale	Controdeduzione regionale
083	2451	16.04.07	NATALE BUTTINELLI	si	no
084	2469	16.04.07	CITTADINI	si	no
106	2498	16.04.07	SOC. INDOR SRL	si	no

In generale, per quanto riguarda le osservazioni presentate e controdedotte dall'A.C., questo ufficio ritiene di condividere le decisioni assunte dall'A.C. esclusivamente per quelle il cui accoglimento comunale non risulti in contrasto con le precedenti considerazioni.

L'A.C. in fase di controdeduzione al voto del CRpT verificherà la compatibilità delle modifiche introdotte con le deliberazioni di controdeduzione ed eventualmente conformarle alle modifiche d'ufficio.

CONCLUSIONI

Per la competenza di questo Comitato, si ritiene che la variante adottata, non contrasti con la legislazione sovraordinata e pertanto sia ammissibile ai sensi della normativa urbanistica vigente. Sarà a cura dell'Amministrazione Comunale, a seguito della definitiva approvazione regionale, il riordino di tutte le modifiche apportate alla zonizzazione e alle norme tecniche, introdotte d'ufficio ovvero derivanti dall'accoglimento delle osservazioni, redigendo i nuovi grafici ed il testo aggiornato delle NTA.

Tutto ciò premesso e considerato, il Comitato Regionale per il Territorio esprime il seguente:

PARERE

Il Comitato, per le competenze ad esso attribuite, ritiene che la variante generale al PRG del Comune di LABICO (RM) di cui alla DCC n.1 del 31/01/2007, con l'accoglimento di alcune osservazioni,

SIA MERITEVOLE DI APPROVAZIONE

nel rispetto delle prescrizioni riportate nei pareri elencati in premessa, i quali si intendono qui interamente richiamati, e con le raccomandazioni e le modifiche relative sia alla zonizzazione che alle NTA, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge n. 765 del 06.08.1967.

Il Vicesegretario del C.R.p.T.

(Fabio BISOGNI)

Il Presidente del C.R.p.T.

(Manuela Manuzzi)