

## INTRODUZIONE

La seguente relazione è stata aggiornata a Luglio 2009 per recepire le indicazioni emerse nella seduta consiliare per l'adozione del piano e le osservazioni successivamente presentate ed accolte. Inoltre una revisione si è resa necessaria in considerazione del tempo intercorso tra l'iniziale concepimento della variante al PRG e la stesura di questa definitiva versione. Questo periodo ha fatto sì che l'intervallo di tempo cui il PRG si proietta, sia traslato di cinque anni, pertanto le previsioni di crescita inizialmente riferite al decennio 2004-2013, sono state aggiornate al decennio 2009-2018.

## PREMESSA

L'esigenza di aggiornare il PRG, per il comune di Labico, nasce, oltre che dalla necessità di valutare, nell'ambito dello sviluppo del proprio territorio le conseguenze indotte dal recupero urbanistico dell'edilizia e dei nuclei sorti spontaneamente, anche e soprattutto dalla necessità di programmare lo sviluppo e l'assetto del proprio territorio in modo che sia pronto a recepire le importanti modificazioni che in esso interverranno nei prossimi, significativi, anni a venire.

*A suffragio e per avvalorare quanto enunciato, basti pensare ad uno degli elementi progettuali individuati, vitali per lo sviluppo territoriale previsti nel prossimo futuro, quali la cosiddetta "CITTA' dell'ARTE" che si svilupperà su un territorio limitrofo al centro abitato di Labico con un'estensione territoriale pari ad Mq. 80.000 .*

*All'interno di quest'area, in virtù del protocollo di intesa fra la società Arte & Sponsor e Amministrazione Comunale firmato e deliberato in C.C. in data 28 Aprile 2005, verrà collocato il manufatto artistico di Gustave Eiffel all'interno di un complesso polifunzionale ospitante tre iniziative individuate nel protocollo di Intesa con lettere A-B-C e che porteranno alla realizzazione di manufatti, integrati il più possibile nella natura circostante e nelle pieghe naturali del terreno, destinati a strutture con carattere culturale, ricreativo, alberghiero, commerciale, fieristico, ricettivo, congressuale, sociale, espositivo, museografico, teatrale, cinematografico come da delibera n° 20 del 28 APR.2005 (convenzione ) ed inoltre è stato individuato un terreno adiacente a tale complesso di un'estensione pari a Mq. 20.000 destinato a strutture e complessi scolastici e pertanto di ripensare il ruolo che esso dovrà assumere all'interno del suo ambito territoriale.*

Tale necessità viene evidenziata in modo particolare dalla presenza di grandi infrastrutture, ivi compresa la prossima realizzazione del Corridoio Intermodale Valmontone – Labico – Cisterna - LATINA-Pontina di cui si è

concluso positivamente l'iter il giorno 8 Giugno 2009 con la chiusura della conferenza di servizi presso il Ministero dei Trasporti; una corografia piuttosto articolata.

Le dimensioni del territorio impongono un uso assolutamente oculato delle poche risorse disponibili.

Le grandi infrastrutture, rappresentate dalle due linee ferroviarie Roma-Cassino e Alta Velocità, dall'autostrada del Sole e dalla strada regionale Casilina ex SS n. 6, tutte disposte longitudinalmente al territorio comunale, suddividono quest'ultimo in strisce che risultano tra loro piuttosto scollegate e determinano anche un uso disomogeneo del territorio ad eccezione del Corridoio Intermodale Valmontone -Labico- Cisterna- LATINA- che rappresenta il collegamento trasversale territoriale e della tangenziale Labico Nord-Sud che si snoda dal casello autostradale di Labico fino a ricongiungersi con i poli nord e Sud.

Infine, la stessa articolata corografia, connessa alla necessità di salvaguardare le porzioni del territorio maggiormente pregiate da un punto di vista ambientale, costituisce un'ulteriore difficoltà per una programmazione urbanistica del territorio.

Tale sviluppo deve poi, peraltro, armonizzarsi con l'ipotesi di sviluppo previste dal Piano territoriale di coordinamento della Provincia.

In definitiva il nuovo piano dovrà rappresentare, in buona misura, il risultato di un ripensamento del ruolo economico di Labico in relazione agli altri comuni del suo ambito territoriale o comunque contermini, nonché il proprio rapporto con il territorio e la propria identità sociale.

Il nuovo piano, pertanto, vuole costituire il risultato di questo ripensamento.

Esso ci porta a fare i conti con il nostro presente, con il territorio che abitiamo per coglierne le potenzialità di risorse e di desideri che lo proiettano verso il futuro.

Vuole essere un piano che si presenta come un dispositivo effettivamente capace di orientare singoli interventi, pubblici e privati, entro un generale processo di sviluppo; come un quadro di regole e di indirizzi volto a sostenere le attività, non solo edilizie, ma anche produttive di servizio e di valorizzazione del territorio.

Questo piano, evidentemente, non risolverà tutti i problemi economici e sociali che si riflettono sul territorio di Labico, esso, però, contribuirà ad individuare ed a rimuovere gli ostacoli di carattere strutturale che si frappongono ad un ordinato sviluppo.

In particolare esso contribuirà a migliorare la qualità dell'ambiente urbano e dei servizi, a favorire nuove modalità produttive e a valorizzare le risorse ambientali.

## **SISTEMA URBANISTICO DELLA PROVINCIA DI ROMA**

Una questione di particolare rilievo, che contribuisce a rendere, però, ancora incerto il percorso di definizione progettuale del piano regolatore di Labico, ma, in genere, dei piani regolatori della provincia e della regione, è rappresentata dalla mancanza di concrete ed operative disposizioni di programma quadro derivanti da strumenti di pianificazione sovra comunali che possano fornire un indirizzo univoco alla progettazione.

Dei vari strumenti di coordinamento previsti dalla legislazione urbanistica vigente, solo il Piano Paesistico, peraltro di scarso impatto sul territorio in esame, è giunto ad una qualche codificazione normativa;

mentre risulta ancora privo di una sua coerenza normativa –seppure ricco di validi indirizzi- il Piano Territoriale di coordinamento della Provincia. Quest’ultimo assolutamente indispensabile per un concreto e funzionale sviluppo del territorio.

È noto, infatti, come la corona di comuni contigui a Roma costituisca da sempre, ed in modo ancora più rilevante negli ultimi anni, la sede residenziale dell’incremento della popolazione “romana” in senso lato, ovvero della popolazione che organizza e fonda la sua attività produttiva essenzialmente in relazione a Roma.

Per contro la città di Roma, pur mantenendo all’interno dei suoi confini amministrativi le attività produttive ed i servizi qualificanti e di livello superiore, tende –tuttavia- continuamente a ridursi demograficamente e la sua popolazione invecchia.

Questo modello centripeto è proprio il contrario del modello policentrico equilibrato, tipico di un’area metropolitana; un’area, cioè, formata dal reciproco ed equilibrato scambio tra più centri, ognuno con le sue ben definite caratteristiche storiche, funzionali e culturali sia pure a differente dimensione demografica- ma tra loro fortemente correlati e che dai loro scambi ricavano reciproco vantaggio.

Tenendo conto di questo specifico aspetto il PTCP della Provincia di Roma sta cercando di non disperdere la potenzialità dei singoli ambiti, oggi tutti univocamente relazionati a Roma, attraverso l’attuale sistema infrastrutturale, quanto piuttosto di connetterli in un sistema a rete capace di moltiplicarne gli effetti diffusivi.

L’analisi dei processi economici in atto indica che le funzioni da localizzare nelle nuove centralità riguardano due grandi tipologie di attività: i servizi rari pubblici (con particolare riguardo all’istruzione superiore, alle

attrezzature culturali polivalenti e ai centri di ricerca) e le attività produttive, in senso lato, con i relativi servizi alla produzione.

Di particolare rilievo appare il tema delle funzioni produttive. Un piano, non può di per sé –evidentemente- determinare lo sviluppo delle attività produttive, ma può senz'altro promuovere le condizioni territoriali perché possa attuarsi lo sviluppo del sistema produttivo, con particolare attenzione alle attività direzionali, ai settori produttivi innovativi ed ai servizi alla produzione. A tal proposito è bene citare l'accordo di Programma Art. 34 Decreto Lg. n° 267 del 18/08/2000, i seguenti protocolli di intesa siglati il 9 NOV. 2004 e la Legge 133/08.

In quest'ottica assume pure significato la previsione/realizzazione di importanti infrastrutture territoriali –tra le quali, valga per tutte, la bretella Valmontone – Labico – Cisterna - 7SR-LATINA Pontina- , le quali dovranno costituire sia un'occasione per conferire nuove opportunità, ma anche per restituire qualità ed identità al territorio del comune di Labico.

L'ambito territoriale del nostro comune e dei comuni contermini è caratterizzato dalla presenza di beni culturali, paesaggistici ed ambientali di pregio che non sono, però, ancora adeguatamente valorizzati dal punto di vista turistico-ricreativo e non riescono, pertanto, a costituire una vera e propria risorsa per le economie locali.

Anche in questo quadro la pianificazione della rete infrastrutturale può contribuire ad uno sviluppo locale autosostenibile. E ciò potrà avvenire sia diffondendone l'uso attraverso l'inclusione di tali territori all'interno dei circuiti di tempo libero, sia tutelandone l'integrità.

Al contrario, in quelle parti del territorio che sono state oggetto di una, spesso, incontrollata pressione antropica, che ne ha, in qualche modo, compromesso i caratteri ambientali, il nuovo disegno del sistema della viabilità, sia esterna che interna, è occasione per operare una

riqualificazione dei tessuti insediativi, una progettazione del rapporto con il sistema ambientale ed una ricostruzione e rivalutazione del paesaggio.

Ora è indubbio che l'impianto del sistema reticolare dell'area metropolitana è di carattere radiocentrico, sia per quanto riguarda la mobilità su gomma, sia per le linee ferroviarie, sia per le linee degli autobus, ma proprio tale situazione rende strategici i nodi in cui la struttura radiocentrica delle grandi infrastrutture si incrocia con la struttura a rete, seppure irregolare, della viabilità provinciale e regionale in via di programmazione e di realizzazione.

Ed ancora più pregiate risultano quelle zone, come il territorio del comune di Labico, in cui questo incrocio avviene in presenza delle diverse modalità di trasporto.

## **LO SVILUPPO DEMOGRAFICO**

Per quanto riguarda i dati relativi all'andamento demografico si è ritenuto corretto estendere l'analisi agli ultimi dieci anni, ritenendo tale lasso temporale idoneo, da una parte, per individuare, nell'andamento di tale indicatore, invarianti strutturali, e sufficiente, dall'altra, per limitare possibili picchi o emergenze che, visti secondo prospettive di medio o lungo periodo, riassumono il loro corretto peso.

E' da considerare di valido aiuto alla realizzazione di quanto premesso l'oculata scelta per le nuove destinazioni d'uso territoriali previste nella Variante al PRG, le quali per la gran parte del territorio prevedono zone **O** ovvero zone soggette al recupero edilizio in riferimento alla Legge 28/80 con indici di fabbricabilità non superiori a 0,40 Mc/Mq.

Tale analisi, per quanto non sia possibile stabilire, oggettivamente, l'ammontare futuro della popolazione nel comune di Labico, consente, tuttavia, di formulare alcune possibili ipotesi e proiezioni.

Quella assunta risulta la più prudente assumendo come tasso di crescita della popolazione per il decennio 2009-2018 il 5% annuo, inferiore a quello riscontrato nell'ultimo decennio (1999-2008) durante il quale la popolazione di Labico è passata da 3337 unità a 5721 unità, con un incremento decennale del 71% corrispondente ad un incremento medio della popolazione, rispetto all'anno precedente del 6,2%. Tale ipotesi si è definita prudente in quanto il trend di crescita degli ultimi 20 anni porterebbe a considerare un tasso di crescita esponenziale ben superiore. L'ipotesi assunta è ampiamente giustificata dalla dinamica delle nascite e soprattutto delle immigrazioni e tiene conto del fenomeno espulsivo della città di Roma, che favorisce l'insediamento della popolazione nei centri a ridosso della fascia metropolitana dove l'andamento dei fitti, o dei costi, viaggia a livelli minori e dove la vivibilità è maggiore, nonché degli effetti, assolutamente rilevanti, che si avranno a seguito della richiamata realizzazione del Corridoio Intermodale Valmontone – Labico – Cisterna – Latina /SR Pontina.

Fenomeni che attribuiranno a questo territorio un ruolo particolarmente importante, paragonabile a quello che nell'attuale sistema autostradale è, oggi, assunto dagli snodi di Firenze-Prato e di Bologna-Collecchio.

Tale previsione non deve ritenersi di parte o utopistica, laddove si rifletta seriamente che tale sistema infrastrutturale (che seppure ubicato nel territorio di Valmontone è di fatto, come primo punto di innesto sulla viabilità regionale, ubicato nel territorio di Labico con stazione autostradale), rappresenterà il crocevia del sistema produttivo e turistico del sud-Italia, dell'area Pontina, di Roma, del nord-Italia e dell'entroterra laziale. A tutto ciò va ad aggiungersi l'accordo di programma ex Dlgs



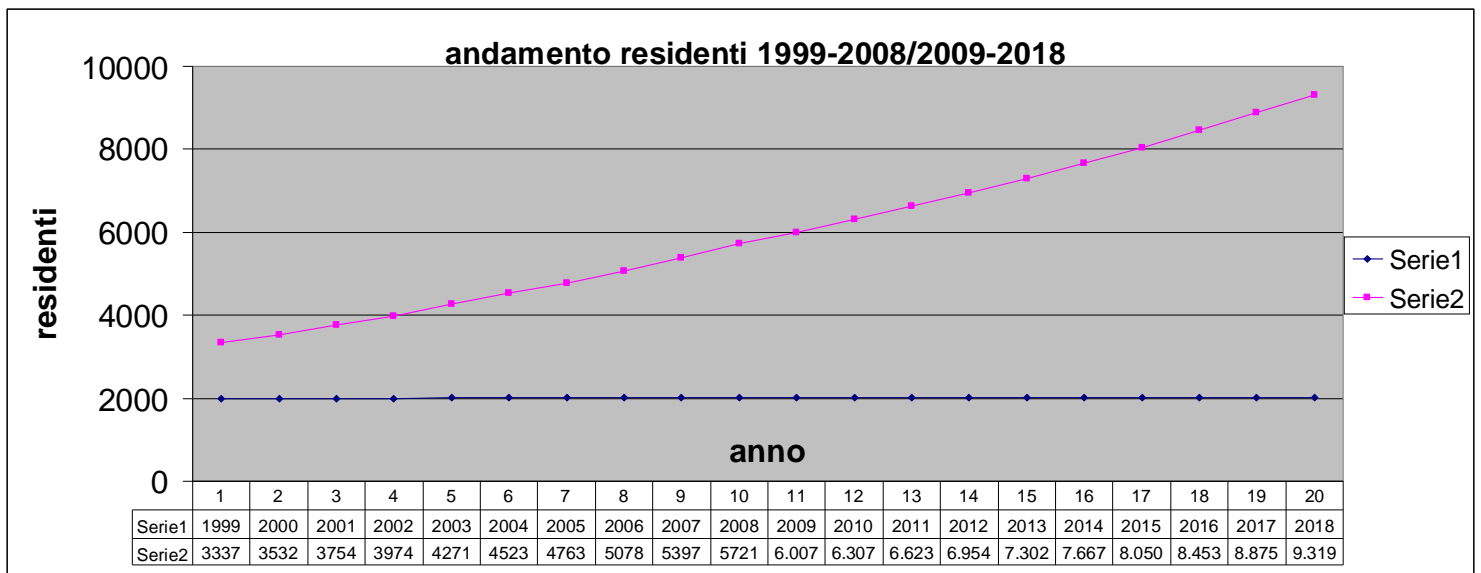
267/2000 che vede come parti attrici la Regione Lazio, la Provincia di Roma, i comuni di Colleferro, Valmontone, Artena e Labico con previsione di ampi finanziamenti e interventi infrastrutturali e produttivi nell'ambito dei comuni suindicati.

Se tale fenomeno dovesse perdurare, come tutte le situazioni di contorno lasciano oggi, ragionevolmente, presumere, risulterà allora piuttosto verosimile che l'incremento della popolazione assuma livelli almeno analoghi a quelli sperimentati nel decennio 1998-2008; soprattutto se insieme a tale spinta propulsiva perdurerà anche l'offerta di abitazioni a prezzi vantaggiosi rispetto alla città di Roma ed ai comuni contermini

Alla luce di quanto sopra esposto la popolazione da prendere a riferimento per lo sviluppo demografico del comune nei prossimi dieci anni assume il valore di **3.598 abitanti** , stimato sulla base di un incremento annuo della popolazione del 5%, come risulta dalla seguente tabella.

INCREMENTO DEMOGRAFICO ULTIMI 10 ANNI E  
PREVISIONE INCREMENTO FUTURO  
DECENNIO 2009 - 2019

Anno	abitanti	incremento % annuo	PREVISIONI DI CRESCITA NEI PROSSIMI 10 ANNI	incremento assoluto ultimi 10 anni (%)	
				71%	
incremento medio ultimi 10 anni (%)					
<b>6,20%</b>					
1991	2498				
1992	2590	3,7			
1993	2750	6,2			
1994	2875	4,5		2009	6.007
1995	3021	5,1		2010	6.307
1996	3040	0,6		2011	6.623
1997	3147	3,5	2012	6.954	
1998	3264	3,7	2013	7.302	
1999	3337	2,2	2014	7.667	
2000	3532	5,8	2015	8.050	
2001	3754	6,3	2016	8.453	
2002	3974	5,9	2017	8.875	
2003	4271	7,5	2018	9.319	
2004	4523	5,9	incremento assunto per il decennio 2009-2018 5% annuo		
2005	4763	5,3			
2006	5078	6,6			
2007	5397	6,3			
2008	5721	6,0			
previsione incremento residenti 2009-2018				<b>3.598</b>	
popolazione prevista nel 2018				9.319	



						STANDARDS (art. 3 D.M. 2-4-68)			
ZONA	sup.	tot sup	indice	volume	abitanti	a scuole (4 mq/ab)	b attr. Interesse comune (1,2 mq/ab)	c spazi pubblici attrezzati (5,3 mq/ab)	d parcheggi (1,5 mq/ab)
<b>RS1</b>		<b>tot sup</b>	<b>indice</b>	<b>volume</b>	<b>abitanti</b>	<b>a</b>	<b>b</b>	<b>c</b>	<b>d</b>
		180.070	0,50	90.035	900	3.601	1.080	4.772	1.351
<b>RS2</b>		<b>tot sup</b>	<b>indice</b>	<b>volume</b>	<b>abitanti</b>	<b>a</b>	<b>b</b>	<b>c</b>	<b>d</b>
		134.940	0,60	80.964	810	3.239	972	4.291	1.214
<b>RS3</b>		<b>tot sup</b>	<b>indice</b>	<b>volume</b>	<b>abitanti</b>	<b>a</b>	<b>b</b>	<b>c</b>	<b>d</b>
		12.000	1,20	14.400	144	576	173	763	216
<b>RS4</b>		<b>tot sup</b>	<b>indice</b>	<b>volume</b>	<b>abitanti</b>	<b>a</b>	<b>b</b>	<b>c</b>	<b>d</b>
		56.400	0,70	39.480	395	1.579	474	2.092	592
<b>Vp2</b>		<b>tot sup</b>	<b>indice</b>	<b>volume</b>	<b>abitanti</b>	<b>a</b>	<b>b</b>	<b>c</b>	<b>d</b>
		73.681	0,22	16.210	162	648	195	859	243
<b>TOTALI (nuove zone di variante)</b>		<b>tot sup</b>		<b>volume</b>	<b>abitanti</b>	<b>a</b>	<b>b</b>	<b>c</b>	<b>d</b>
		457.091		241.089	2.411	9.644	2.893	12.778	3.616

<b>RECUPERO ZONE O</b>									
		(*)L'INDICE DI 0,20 MC/MQ SI RIFERISCE ALL'ULTERIORE EDIFICABILITA' E DEVE INTENDERSI AGGIUNTIVO A QUELLO GIA' REALIZZATO STIMATO ATTUALMENTE IN 0,20 MC/MQ, L'I.F.T. RISULTERA' PERTANTO UGUALE A0,40 MC/MQ							
<b>tot sup</b>	<b>668.853</b>								
		<b>tot sup</b>	<b>indice (*)</b>	<b>volume</b>	<b>abitanti</b>	<b>a</b>	<b>b</b>	<b>c</b>	<b>d</b>
<b>TOTALI (zone O)</b>		<b>668.853</b>	<b>0,20</b>	<b>133.771</b>	<b>1.338</b>	<b>5.351</b>	<b>1.605</b>	<b>7.090</b>	<b>2.007</b>
AUMENTO DOVUTO ALLE OSSERVAZIONI					<b>680</b>	<b>residenti al 31/12/2008</b>			<b>5.721</b>
AUMENTO PREVISTO AL 2013NEL PRG ADOTTATO					<b>3.069</b>	<b>previsione di PRG</b>			<b>3.749</b>
	TOTALE INCREMENTO PREVISTO NEL PRG				<b>3.749</b>	<b>TOTALE ABITANTI AL 2019</b>			<b>9.470</b>
<b>CALCOLO DEGLI STANDARD</b>									
<b>ZONA</b>	<b>sup.</b>	<b>tot sup</b>	<b>indice</b>	<b>volume</b>	<b>abitanti</b>	<b>scuole (4 mq/ab)</b>	<b>attr. Interesse comune (1,2 mq/ab)</b>	<b>spazi pubblici attrezzati (5,3 mq/ab)</b>	<b>parcheggi (1,5 mq/ab)</b>
<b>TOTALI</b>		<b>STANDARD CALCOLATI SULL'INCREMENTO DI POPOLAZIONE PREVISTA AL 2019</b>		<b>volume</b>	<b>abitanti</b>	<b>a</b>	<b>b</b>	<b>c</b>	<b>d</b>
				<b>374.859</b>	<b>3.749</b>	<b>14.994</b>	<b>4.498</b>	<b>19.868</b>	<b>5.623</b>
				<b>totale standard mq</b>					<b>44.983</b>
<b>TOTALI</b>		<b>STANDARD CALCOLATI SULL'INTERA POPOLAZIONE PREVISTA AL 2019</b>			<b>abitanti</b>	<b>a</b>	<b>b</b>	<b>c</b>	<b>d</b>
					<b>9.470</b>	<b>37.878</b>	<b>11.364</b>	<b>50.189</b>	<b>14.204</b>
					<b>totale standard mq</b>				<b>113.635</b>

**DIMENSIONAMENTO DEGLI SPAZI RISERVATI ALLE ATTIVITA' DI TIPO PRIVATO NON RESIDENZIALE ( Sintesi dati Tavola Variante PRG a cui sono stati sommati i dati delle osservazioni accolte)**

<b>ATTIVITA' PRIVATE</b>	<b>MQ</b>
VERDE PRIVATO VP1	84.806
ZONA INDUSTRIALE ZI	406.500
ATT. RICETTIVE AR	58.200
SERVIZI PRIVATI zG	135.981

**DIMENSIONAMENTO DEGLI SPAZI RISERVATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE ( Sintesi dati Tavola Variante PRG a cui sono stati sommati i dati delle osservazioni accolte)**

Il dimensionamento degli standard è stato stabilito in riferimento a quanto disposto dal D.M. 1444/1968. Ed in particolare trattandosi di comune con previsione di popolazione inferiore ai 10.000 abitanti, la quantità minima di standard è fissata in mq. 12 ad abitante dei quali almeno mq. 4 debbono essere riservati alle attrezzature scolastiche.

Tale circostanza determina un fabbisogno minimo di mq. 29.724 che viene soddisfatto correttamente dalle aree complessivamente individuate dal vigente PRG e dalla variante in esame.

Superiori al minimo previsto, risultano tutti gli altri standard, infatti mentre a fronte di quanto richiesto dal Decreto Ministeriale si dovrebbe avere una disponibilità di mq. 36.825 per i nuovi insediamenti previsti dalla variante per un totale di mq 89.172 si ha una disponibilità di mq. 273.316 secondo le seguenti distinzioni

<b>AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI</b>	
VERDE PUBBLICO VP	104300
IMPIANTI SPORTIVI IS	79.340
SERV. INT. PUBBL. SP	26.950
PARCHEGGI P	28.280
EDIL. SCOLASTICA ES	38.000

## **DIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE**

La variante generale al PRG suddivide il territorio comunale, ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/1968 , in applicazione dell'art. 17 della legge 765/1967 e della normativa regionale vigente nelle seguenti zone e sottozone:

**ZONE A** : sono le parti del territorio comunale interessate da agglomerati o complessi urbani che rivestono carattere storico ed architettonico.

**ZONE B** : sono le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, che non presentano particolari valori architettonici storici ed ambientali, nonché tutte le zone C del precedente strumento urbanistico, che risultano oggi, di fatto pressoché ultimate ad eccezione di lotti residuali per lo più interclusi e di scarsissimo valore dimensionale.

In tali zone oltre alla funzione residenziale, che ha carattere prevalente, sono consentite destinazioni d'uso a servizi privati o eventualmente anche di piccolo artigianato, purché compatibili o di supporto alla stessa funzione residenziale.

**ZONE C**: chiamate nel presente PRG zone RS e VP2, sono le parti del territorio comunale inedificate o limitatamente edificate, destinate dalla variante al PRG a nuovi complessi insediativi con prevalente destinazione residenziale, integrate da attività in funzione di servizio in quanto compatibili.

Tali zone sono contraddistinte negli elaborati tecnici con la sigla RS seguita da un numero cui corrisponde un singolo comparto, e VP2 quelle zone con bassa edificabilità edificatoria.

**ZONE D**: sono le parti del territorio comunale interessate da insediamenti produttivi; zone pertanto in cui è possibile edificare complessi industriali, artigianali o di logistica. In nessun caso le attività ospitate all'interno dei complessi immobiliari possono produrre fumi, vapori o altro che possa essere nocivo alle abitazioni presenti sul territorio comunale.

**ZONE E:** sono le parti del territorio interessate dall'uso e dalla produzione agricola o suscettibili di divenire tali.

**ZONE F:** sono le parti del territorio comunale destinate ad attrezzature, servizi ed impianti pubblici o di interesse pubblico. Negli elaborati di piano esse sono contraddistinte direttamente dalla specifica destinazione pubblica che in ogni caso -fermo restando l'obbligo dei parametri indicati in precedenza per le aree da destinare all'istruzione, asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo e per il totale pari a mq. 12 per ogni abitante- non devono ritenersi assolutamente vincolanti, essendo tra loro ragionevolmente scambiabili secondo le esigenze che l'amministrazione, motivatamente, manifesterà.

**ZONE G:** sono tali le aree destinate a servizi ed attrezzature, di proprietà privata, tese a soddisfare esigenze a livello urbano ed a livello locale.

**Sottozona G1** località "Le Foche". Destinato alla realizzazione del parco attrezzato denominato "Città dell'Arte" nel quale è prevista la collocazione di strutture a carattere culturale, ricreativo, alberghiero, commerciale, fieristico, ricettivo, congressuale, sociale, espositivo, museografico, teatrale, cinematografico come da delibera n° 20 del 28 APR.2005 (convenzione ).

**ZONE ASP:** sono state indicate con tale sigla 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 stessa destinazione programmatica prevista dal progetto deve ritenersi, integralmente riportata, come parte sostanziale della presente variante, indipendentemente dall'esito amministrativo del citato patto territoriale.

**ZONE DI RISPETTO :** sono le zone di rispetto della fascia stradale, o eventualmente di altri beni (archeologici o altro) che venissero individuati nel prosieguo. Essi, ove graficamente individuati come appartenenti alle singole zone omogenee, concorrono alla formazione del lotto minimo ed

alla identificazione della cubatura ammissibile nei singoli comparti o nei singoli lotti.

**ZONA SATURA O SATURABILE** : La zona satura comprende i lotti che, pur essendo compresi in ambiti territoriali nei quali è prevista una possibilità edificatoria, non sono, tuttavia suscettibili di ulteriore edificazione in quanto in essi è stata già realizzata una volumetria superiore a quella consentita dagli indici di nuova fabbricabilità. E' fatta salva la possibilità di raggiungere l'indice di fabbricabilità delle zone adiacenti qualora venga documentato che tale limite non sia stato ancora raggiunto in relazione al lotto di proprietà anche se costituito da più unità catastali, dove per adiacenti si intende la zona edificabile posta a confine almeno per un punto o la più vicina ai lotti interessati.

[Si fa riferimento al testo di cui all'emendamento approvato dal C.C. in data 31 Gennaio 2007 Atto N° 01.

Per tutti i lotti ineditati o parzialmente edificati, ricadenti in tali sottozone, si concede la possibilità di applicare l'indice IFF delle zone limitrofe fino a raggiungere la cubatura ammessa proporzionata all'estensione del lotto: la situazione catastale delle sottozone viene congelata alla data di adozione della Variante al PRG. (EMENDAMENTO 7)]

**Per quanto riguarda esclusivamente i lotti di terreno siti in località "Colle Alto" interessati, alla data di adozione della Variante al PRG, da immobili, va applicato quanto recita l'emendamento stabilito in C.C. del 09 Gen.2009 Atto n° 01 che recita:**

**"Come già in atto di indirizzo nel precedente Consiglio Comunale del 20/6/2008 per i lotti interessati da immobili si cambia la destinazione d'uso da zone agricole E2 ed E3 a zona satura o saturabile con lo stesso indice di fabbricabilità delle zone "O" (recupero edilizio)".**

**ZONA O** : sono le zone di recupero urbanistico individuate ai sensi della LR 28/80 e sue successive varianti e/o integrazioni.

LABICO, lì ..... LUGLIO 2009

Dott. Ing. Paolo Mattei

Dott. Arch. Mario Busca

.....

.....