

Art. 1- Oggetto del Piano

1. Il Piano regolatore generale del comune di Labico disciplina le attività di trasformazione edilizia e funzionale -di rilevanza urbanistica- nell'intero territorio comunale.
2. Il Piano persegue obiettivi di riqualificazione e di valorizzazione del territorio secondo i principi della sostenibilità ambientale, nel rispetto dei criteri di economicità, efficacia, pubblicità e semplificazione dell'azione amministrativa, nel quadro della legislazione vigente.

Art. 2 – Elaborati del Piano

Il PRG del comune di Labico si compone degli elaborati appresso indicati:

- a. relazione tecnica
- b. norme tecniche di attuazione
- c. tav. A1: inquadramento territoriale
- d. tav. A2: protezione dei corsi e delle acque pubbliche ex L. 24/98 e vincolo idrogeologico
- e. tav. A3: Piano Territoriale Paesistico "Vincoli ex L. 431/85"
- f. tav. A4: Piano Territoriale Paesistico "Classificazione delle aree ai fini della tutela"
- g. tav. P1: planimetria generale di zonizzazione in scala 1:4000
- h. tav. P2: 1[^] Tavola parziale di zonizzazione in scala 1:2000
- i. tav. P3: 2[^] Tavola parziale di zonizzazione in scala 1:2000
- j. tav. P4: 3[^] Tavola parziale di zonizzazione in scala 1:2000
- k. tav. P5: Planimetria di quantizzazione delle zone omogenee in scala 1:4000

La disciplina di PRG è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche contenute negli elaborati. In caso di contrasto tra prescrizioni di testo e prescrizioni grafiche, prevalgono quelle di testo; se il contrasto è tra prescrizioni grafiche a scala diversa, prevalgono quelle riportate negli elaborati

a scala più dettagliata. Ogni eventuale successiva variante agli elaborati comporta variante al PRG.

Art. 3 – Parametri indici e grandezze

1. Per la corretta definizione dei parametri e delle classificazioni si fa riferimento al Regolamento edilizio adottato dal comune di Labico in data _____ con delibera del Consiglio Comunale del _____ e che costituisce parte integrante e sostanziale del presente PRG.
2. Le norme contenute nel R.E. hanno carattere prescrittivo.

Art. 4 – Destinazioni d'uso e carico urbanistico

1. Le destinazioni d'uso previste dalle presenti norme, con esclusione di quelle a servizi pubblici di cui al successivo art. 8, sono articolate in sei funzioni: abitative, commerciali, servizi privati, turistico-ricettive, produttive, agricole.
2. Per carico urbanistico, si intende l'impegno indotto sui parcheggi dalle diverse destinazioni d'uso. Esso è classificato in basso CU/b, medio CU/m, alto CU/a.
3. Sulla base delle funzioni di cui al primo comma e del carico urbanistico di cui al secondo comma esse sono così classificate:
 - a - *Abitative* : abitazioni singole(CU/b), abitazioni collettive (studentati, convitti, conventi, collegi, centri per anziani, *residence*) (CU/b);
 - b – *Commerciali* : piccole strutture di vendita (superficie di vendita fino a 120 mq) CU/b; medie strutture di vendita (superficie di vendita fino a 600 mq) CU/m; grandi strutture di vendita (superficie di vendita oltre 600 mq); le strutture di vendita si intendono al dettaglio e comprensive di depositi pertinenziali, anche localizzati in locali autonomi non contigui CU/a;

c – *Servizi* : pubblici o privati, di tipo sociale, assistenziale, sanitario, di istruzione, sportelli bancari e agenzie di servizio alle persone, CU/b; direzionale privato (uffici e studi professionali), artigianato di servizio CU/b; attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, congressuali, religiose, con SUL fino a 500 mq., CU/m , con SUL oltre i 500 mq., CU/a;

d – *Turistico ricettive* : strutture alberghiere (alberghi, pensioni, motels, ostelli, strutture similari per le quali sono prescritte apposite autorizzazioni d'esercizio) fino a 60 posti letto CU/b, oltre i 60 posti letto, CU/m;

e – *Produttive*: artigianato produttivo e industria, commercio all'ingrosso, depositi e magazzini, CU/m;

f – *Agricole*: abitazioni agricole, agriturismo, attrezzature per la produzione agricola e la zootecnia, impianti produttivi agro-alimentari, CU/b.

4. Sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente in atto alla data di adozione del PRG, seppure in zone omogenee urbanisticamente non compatibili, o con servizi di parcheggio inferiori a quelli previsti dalle seguenti norme. La destinazione d'uso legittimamente in atto nell'immobile è quella risultante dal titolo abilitativi della costruzione o dell'esercizio. In mancanza degli indicati provvedimenti è quella risultante dalla classificazione catastale attribuita all'immobile. In assenza di tali documenti la destinazione può essere attestata tramite autocertificazione.

Art. 5 – Dotazione minima dei parcheggi pubblici e pertinenziali

1. Ai carichi urbanistici relativi alle funzioni di cui all'art. 4 corrispondono le seguenti dotazioni minime di parcheggi pertinenziali privati (P1) e pubblici (P2):
CU/b

CU/b	P1	P2
<i>abitative</i>	3 mq/10 mq SUL	1 mq/10 mq SUL
<i>commerciali</i>	3 mq/10 mq SUL	3 mq/10 mq SUL

<i>servizi</i>	3 mq/10 mq SUL	4 mq/10 mq SUL
<i>turistico-ricettive</i>	3 mq/10 mq SUL	4 mq/10 mq SUL
<i>agricole</i>	3 mq/10 mq SUL	1 mq/10 mq SUL
CU/m		
<i>commerciali</i>	2 mq/10 mq SUL	8 mq/10 mq SUL
<i>servizi</i>	3 mq/10 mq SUL	6 mq/10 mq SUL
<i>turistico-ricettive</i>	3 mq/10 mq SUL	6 mq/10 mq SUL
<i>produttive</i>	3 mq/10 mq SUL	2 mq/10 mq SUL
CU/a		
<i>commerciali</i>	1 mq/10 mq SUL	15 mq/10 mq SUL
<i>servizi</i>	3 mq/10 mq SUL	12 mq/10 mq SUL

2. Per le destinazioni non abitative, è consentito che i parcheggi pertinenziali, in tutto o in parte, vengano riservati ad uso pubblico, fatta salva la dotazione complessiva di parcheggi pubblici e privati come stabiliti dal 1° comma.

3. Gli immobili destinati a parcheggio pertinenziale sono asserviti all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio, a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto; quelli destinati a parcheggio pubblico, sono asserviti, se conseguenti a interventi di lottizzazione privata, sempre a mezzo d'atto d'obbligo notarile, registrato e trascritto, ovvero ceduti all'Amministrazione su richiesta della stessa. Di norma i parcheggi pubblici relativi alle destinazioni d'uso non abitative non dovranno essere ceduti al comune, con la facoltà per il proprietario o gestore, di limitarne l'uso pubblico alle ore di esercizio dell'attività.

4. I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati anche su aree che non facciano parte del lotto, purché non distino più di 100 metri misurati come percorso pedonale più breve tra gli accessi del parcheggio e l'edificio.

Art. 6 - Attuazione del PRG

1. Il PRG si attua per intervento diretto o per intervento indiretto secondo quanto stabilito delle presenti Norme.

2. Per interventi diretti si intendono quelli realizzabili direttamente sulla base del singolo titolo abilitativo, così come previsto dalle norme statali e regionali in materia.

3. Per interventi indiretti di attuazione del PRG si intendono quelli subordinati dal PRG all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi, di iniziativa pubblica o privata, come previsti dalla legislazione statale e regionale o dalle presenti norme.

Per tutte le lottizzazioni previste nella variante al P.R.G. verrà adottato uno schema di convenzione tipo che contenga tassativamente le seguenti norme:

a -Subordinare il rilascio del P.C. alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria rese funzionali e funzionanti;

b -Subordinare l'approvazione della Convenzione a Fideiussione bancaria o di primaria compagnia assicurativa;

c- I criteri ed i contenuti dello schema di convenzione verranno stabiliti dal Consiglio Comunale

4. L'intervento diretto costituisce la modalità attuativa ordinaria nell'ambito delle aree perimetrate come appartenenti al previgente PRG.

5. L'intervento indiretto costituisce la modalità attuativa ordinaria nell'ambito delle zone residenziali 1,2,3,4, nonché nelle aree a destinazione industriale, produttiva o artigianale.

Art. 7 – Modalità di formazione e di attuazione degli interventi indiretti

1. La formazione degli strumenti urbanistici esecutivi può essere di iniziativa pubblica o privata: il comune può subordinare o promuovere tali iniziative mediante atti di programmazione, che stabiliscano priorità ed eventuali risorse finanziarie.

2. La superficie minima di programmazione per interventi indiretti, denominata comparto edificatorio, è di mq. 10.000 e deve essere costituita da tutti lotti contigui; tale limite può essere derogato soltanto per superfici rimaste intercluse a seguito di precedenti interventi o da spazi destinati a pubblici

servizi o a viabilità di piano. Tali comparti, ove non identificati nel presente strumento urbanistico possono essere definiti dall'Amministrazione comunale con successivo atto deliberativo, da assumere con iniziativa propria ovvero su istanza dei proprietari degli immobili interessati.

3.-In caso di inerzia del Comune, nell'adozione degli strumenti urbanistici attuativi, protrattasi per oltre 6 mesi dall'approvazione del piano, i privati, nel rispetto delle superfici minime di cui al precedente comma, possono presentare al comune proposte individuali di lottizzazioni. In questo caso il comune ha l'obbligo di pronunciarsi motivatamente entro i successivi tre mesi dalla data di presentazione. Trascorso tale termine il cittadino può chiedere alla Regione Lazio l'intervento di un commissario "**ad acta**".

4.Negli strumenti urbanistici attuati mediante comparti di iniziativa privata, sono a carico dei soggetti titolari i seguenti oneri: la cessione a titolo gratuito delle aree destinate a opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. Per i comparti interclusi ove non sia ravvisabile la necessità di procedere alla realizzazione di opere di urbanizzazione in forma diretta, il rilascio del titolo abilitativo sarà subordinato al pagamento dei relativi oneri concessori.

Le opere a diretta realizzazione del consorzio lottizzante dovranno seguire i protocolli di cui alla convenzione tipo che dovrà contenere ed essere stipulata secondo quanto disposto dall'art. 76 della L.R. 38/99.

5.Lo strumento urbanistico attuativo può prevedere l'affidamento della gestione delle aree a verde pubblico ai soggetti titolari degli interventi prevedendo, quale corrispettivo per gli oneri di manutenzione ed esercizio, la possibilità di realizzare e gestire su tali aree una quota della **SUL** destinata a funzioni non abitative, ovvero impianti sportivi ed attrezzature ricreative all'aperto.

6.Fatte salve norme più specifiche o sovra-ordinate, per la formazione degli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata, è necessario il concorso dei proprietari rappresentanti il 75% del valore catastale degli immobili compresi

nell'ambito dell'intervento; soddisfatta tale condizione i proprietari riuniti in Consorzio presentano al Comune lo strumento urbanistico esecutivo esteso a tutto l'ambito d'intervento, garantendo agli altri proprietari l'eventuale futura utilizzazione dei diritti edificatori e specificando gli impegni che essi dovranno assumere nei loro confronti e/o della pubblica amministrazione. Previa diffida per i proprietari non aderenti, il Consorzio acquisisce la disponibilità di tutte le aree promuovendo la procedura espropriativa a proprio favore degli immobili dei proprietari non aderenti, e provvede all'attuazione dello strumento urbanistico attuativo.

7. Nei casi in cui il Comune si sostituisca ai proprietari nella formazione dello strumento urbanistico attuativo, e non consegua, previa diffida nei termini di legge, la condizione di cui al comma 6°, il Comune stesso può procedere all'espropriazione delle aree di intervento. Le aree espropriate saranno cedute ai richiedenti attraverso i procedimenti ad evidenza pubblica previsti dalle vigenti normative.

8. Salvo quanto ulteriormente ammesso da norme sovra-ordinate e nel prosieguo delle presenti norme, non costituiscono variante al PRG:

- a) la verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano;
- b) la variazione non superiore al dieci per cento delle quantità attribuite a ciascuna funzione;
- c) la precisazione dei tracciati viari;
- d) le modificazioni dei perimetri del PUOC motivate da esigenze sopravvenute, quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici;
- e) la diversa dislocazione degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture o del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi, entro i limiti previsti dalla lettera b);
- f) l'individuazione delle zone di recupero di cui all'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457;

g) le modifiche alle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 31, primo comma, lettere a), b), c) e d) della l. 457/1978;
h) l'adeguamento e/o la rettifica di limitata entità che comportino modifiche al perimetro dello strumento attuativo.

In sede di adozione dello strumento attuativo contenente le modifiche di cui al comma 1, il comune deve esplicitare le motivazioni delle stesse dimostrandone i miglioramenti conseguibili e, in ogni caso, l'assenza di incremento del carico urbanistico.

Nei casi diversi da quelli indicati al comma 1, il comune provvede all'adozione della variante al PRG.

Art. 8 – Servizi pubblici. Norme generali

1. Le aree per *Servizi pubblici* si articolano in aree per *servizi pubblici di interesse urbano*, e sono quelle previste nelle tavole di PRG ed aree per *Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale*. Esse sono destinate a spazi, attrezzature e servizi pubblici rispettivamente di interesse comunale o sovra-comunale e di interesse locale e sono di proprietà pubblica o preordinate alla acquisizione mediante compensazione o esproprio da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti.

2. L'acquisizione pubblica delle aree di cui al comma 1 mediante compensazione è 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%: tale cessione avverrà attraverso atto pubblico registrato e trascritto. 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.

Art. 9 – Aree appartenenti alla pianificazione previgente

1. Per le aree classificate come appartenenti alla previgente pianificazione urbanistica continueranno ad applicarsi le disposizioni dei singoli strumenti urbanistici di riferimento con particolare riguardo agli indici di fabbricabilità, ai limiti di altezza, ai rapporti di copertura.
2. Tutte le aree a destinazione residenziale incluse in tale perimetrazione, ad eccezione di quelle appartenenti al centro storico cui compete la specifica destinazione di Zona A, vengono classificate come zone B di completamento edilizio con il mantenimento degli i.f. delle attuali zone di espansione C
3. Nelle aree libere di tali zone è possibile procedere tramite edificazione diretta, sempre nel rispetto degli indici di fabbricabilità previsti nella precedente pianificazione urbanistica; mentre per quanto concerne le destinazioni d'uso sono consentite soltanto le seguenti destinazioni: residenziale e servizi privati per uffici privati, piccoli laboratori artigiani ritenuti compatibili con la residenza, previo espresso parere della ASL competente territorialmente, attività commerciali con superficie non superiore a mq. 120, studi medici o professionali.
4. Le aree del previgente PRG con destinazione pubblica e per le quali non sia intervenuta alcuna procedura espropriativa, ovvero non sia stato ancora approvato o anche semplicemente adottato lo strumento urbanistico attuativo, assumono la destinazione di aree soggette a Piano Integrato di riqualificazione urbanistica di cui alla L.R. 22/97, in cui, in ogni caso potranno essere proposte progettazioni che prevedano un indice territoriale non superiore a 0,5 mc/mq. ed una cessione di aree non inferiore al 50% dell'area interessata dal vincolo.

Art. 10 – Aree di rispetto

1. Nelle aree di rispetto non è consentito edificare manufatti di alcun genere ad eccezione di quelli di pertinenza del bene che si intende preservare con la stessa zona di rispetto.
2. 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 quelle specificatamente indicate come tali nella cartografia del piano con apposita retinatura; queste ultime non concorreranno né alla formazione del lotto né alla definizione della cubatura. Tuttavia gli eventuali edifici dovranno rispettare i distacchi dai confini e dagli altri edifici secondo quanto previsto dalle singole discipline di vincolo imposte da norme sovra-ordinate.

Art. 11 – Zona A Centro storico

1. La presente variante di aggiornamento al PRG rinvia la disciplina delle attività edilizie nell'ambito del centro storico, ad eccezione di quelle attribuibili alla tipologia edilizia prevista alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della legge 457/78, a quelle indicate nelle specifiche norme del relativo piano attuativo.

Art. 12 – Zona Saturata o Saturabile

1. La zona saturata 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

[In alternativa il testo di cui all'emendamento approvato dal C.C.

[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 saturata o saturabile con lo stesso indice di fabbricabilità delle zone "O" (recupero edilizio)".

2. In dette zone, gli edifici esistenti possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

3. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e la successiva ricostruzione, è consentito un aumento della cubatura pari ad un decimo della cubatura demolita e ricostruita.

Art. 13 – Zone Residenziali

1. Sono tali le zone di nuova espansione, di cui alle zone C del DM 1444/1968, dove le attività residenziali assumono carattere predominante sulla massima cubatura edificabile.

2. In tutte le zone residenziali l'edificazione deve avvenire previa approvazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, esse sono classificate come: RS1, RS2, RS3, RS4

Zona RS1: Sono consentiti interventi di edilizia residenziale privata, anche a carattere plurifamiliare. L'indice di edificabilità territoriale è pari a 0,50 mc/mq. In tale zona è consentito l'utilizzo di un indice addizionale di 0,10 mc/mq per attività di servizio strettamente connesse con la residenza.

Zona RS2: Sono consentiti interventi di edilizia residenziale privata anche a carattere plurifamiliare. L'indice di edificabilità territoriale è pari a 0,60 mc/mq. In tale zona è consentito l'utilizzo di un indice addizionale di 0,12 mc/mq per attività di servizio strettamente connesse con la residenza.

Zona RS3: In tale zona, attualmente di proprietà comunale, l'edificazione è subordinata al rispetto dell'indice di fabbricabilità territoriale pari a 1,20 mc/mq. In questa stessa zona l'Amministrazione Comunale 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.

L'indice IFF di 1,20 mc/mq sarà applicabile soltanto alla metà del terreno a disposizione ovvero circa Mq.12000 per uno sviluppo di cubatura totale pari a Mc. 14.400 edificabili su di una superficie pari a Mq. 6000 corrispondenti alla metà dell'area a disposizione.

Inoltre l'edificabilità sarà condizionata e subordinata alla realizzazione, ammodernamento o manutenzione, con il ricavato delle vendite, di opere sportive o pubbliche.

Zona RS4: Sono consentiti interventi di edilizia residenziale pubblica. L'indice di edificabilità territoriale è pari a 0,70 mc/mq. In tale zona è consentito l'utilizzo di un indice addizionale pari a 0,14 mc/mq per attività di servizio strettamente connesse con la residenza. In tale sottozona l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano di Zona

3. In tutte le zone RS devono rispettarsi le seguenti prescrizioni:
 - a. L'altezza massima degli edifici misurata alla linea di gronda è stabilita sempre, per tutte le zone, pari a m. 7,50.
 - b. Distacco dai confini 5,00 ml
 - c. Superficie minima del lotto per ogni singolo corpo di fabbrica mq 600
 - d. Le destinazioni d'uso non residenziali dei singoli comparti, ove previste, dovranno essere collocate esclusivamente al piano terra

Art. 14 – Manufatti edilizi abusivi sparsi

1. Possono essere rilasciate concessioni edilizie a sanatoria anche a manufatti o costruzioni isolate, non comprese nelle perimetrazioni dei nuclei abusivi definiti ai sensi della LR 28/80, purché essi rientrino nelle condizioni di sanabilità previste dalla legge n.° 47/85 e s.m. e i.

2. Per questi casi si applicano le seguenti prescrizioni:

- Possono essere terminati gli edifici in cui sia stata completata la struttura portante e la copertura, anche se priva di tamponature laterali. La cubatura massima sanabile - con esclusione del tetto che potrà essere autorizzato, ove mancante, anche successivamente- è quella dell'involucro, vuoto per pieno, della struttura.
- Per operazioni di adeguamento architettonico e funzionale i manufatti isolati e già completati potranno avere un incremento di cubatura, rispetto all'esistente, del 20% se inferiore a 200 mc e del 10% se compresa tra i 200 mc ed i 400 mc.. Non sono consentiti incrementi per immobili abusivi, sanati, che abbiano una consistenza volumetrica superiore ai 400 mc.
- Possono essere autorizzate opere di risanamento igienico-sanitario, in aggiunta a quanto realizzato, purché non eccedano i 30 mc.

Art. 15 – Zone O, di recupero urbanistico dei nuclei abusivi

1. 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 come integrata e modificata dalla LR 76/85.

2. Per effetto dell'art. 12 della citata LR 28/80 dette zone sono considerate Zone B ai sensi del D.M. 1444/1968.

3. Il recupero urbanistico di dette zone dovrà avvenire previo piano particolareggiato o piano di lottizzazione convenzionata esteso all'intero nucleo.

4. Le previsioni dirette al recupero dei nuclei edilizi abusivi inserite nel presente strumento urbanistico comunale, si attuano attraverso piano particolareggiato o piano di lottizzazione convenzionata purché esteso all'intero nucleo oggetto della variante.

La redazione dei progetti dei piani particolareggiati può da parte del comune essere affidata a consorzi fra proprietari delle aree interne alle perimetrazioni individuate nel presente piano che ne facciano richiesta.

In tal caso il consorzio è tenuto, entro il termine di quattro mesi dall'affidamento dell'incarico rinnovabile per una sola volta, a presentare il progetto di piano particolareggiato al comune che in sede di adozione apporterà le modifiche che riterrà opportune.

5. Nelle more dell'approvazione dello strumento urbanistico attuativo sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lett. a), b), c) e d) del 1° comma dell'art. 31 della legge 457/78. Sono inoltre consentiti, in conformità a quanto disposto dall'art. 6-bis e seguenti della L.R. 28/80 e s.m. e i., anche interventi di nuova edificazione, con esclusiva destinazione residenziale e nei limiti dell'indice di fabbricabilità territoriale individuato per il nucleo di appartenenza, nei lotti liberi interclusi di superficie non superiore a mq. 1.500 che per la loro limitata estensione non risultano suscettibili di essere destinati a verde pubblico o a servizi pubblici e purché non derivanti da frazionamenti eseguiti successivamente alla data del 31 dicembre 1993 e a condizione che la zona risulti già dotata delle urbanizzazioni primarie.

6. Il cambio di destinazione d'uso è sempre possibile, purché la nuova destinazione risulti compatibile con quella prevista dal previgente PRG e/o dalle presenti norme per tutte le zone B di completamento edilizio.

7. In tale zona è, altresì, consentita la demolizione e la successiva ricostruzione. Qualora l'edificio da demolire e ricostruire si trovi in prossimità della pubblica via, nella ricostruzione si dovrà rispettare, quanto più possibile, il distacco dalla pubblica via previsto dal Nuovo Codice della Strada.

8. La presente variante costituisce anche variante speciale per l'abusivismo ai sensi dell'art. 4 della stessa L.R. 28/80 che in base alla perimetrazione dei nuclei abusivi delimita e suddivide le zone a diversa densità territoriale, alle quali si è attribuita una ulteriore edificabilità fino al raggiungimento di un indice di fabbricabilità territoriale di **0,40 mc/mq.**

Art. 16 – Zona D artigianale- industriale

1. Nella Zona D è ammessa, previa approvazione dello strumento urbanistico attuativo, la realizzazione di edifici per artigianato, industria leggera, a carattere non nocivo e di logistica.

2. 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 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

L'indice di fabbricabilità I_f è pari a 0,40 mq/mq.

L'altezza massima H_{max} è di mt. 10,50.

Il lotto minimo non potrà risultare inferiore a mq. 2.000.

Il distacco dai confini D_{min} è di mt. 5,00.

3. Lo strumento urbanistico attuativo potrà essere sia di iniziativa pubblica che privata. Anche in quest'ultimo caso l'Amministrazione comunale dovrà precisare con apposito atto deliberativo, di propria iniziativa o su istanza dei proprietari degli immobili interessati la delimitazione dei singoli comparti edificatori ivi compresa la viabilità principale. La superficie di ogni singolo

comparto non potrà essere inferiore a mq. 20.000, È possibile derogare dal lotto minimo di mq. 20.000 in caso di comparti rimasti interclusi da altre iniziative di natura privata.

Art. 17 - Zona E a carattere agricolo

Riguardano le sottozone indicate con E2 ed E3, nella pianificazione previdente, fatto salvo quanto previsto dalla L.R. n.38/99 e s.m. e i. che ha comunque carattere prevalente, vale la seguente normativa:

1. La nuova edificazione nella zona E è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad essa connesse.
2. L'unità aziendale minima è fissata in mq. 30.000 su tutto il territorio comunale.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. Gli imprenditori agricoli. Così come definiti dall'art. 2135 dell C.C., singoli o associati possono presentare al comune un piano di utilizzazione aziendale (PUA) che previa indicazione dei risultati aziendali, che si intendono conseguire, evidenzia la necessità di derogare alle prescrizioni relative al lotto minimo ed alle dimensioni degli annessi agricoli.

Art. 18 – Zona a Verde privato : VP1 e VP2

Nelle zone a verde privato deve essere mantenuta una sostanziale inedificabilità. Esse sono destinate al mantenimento e/o alla messa a dimora di alberature, e possono essere accompagnate dalla realizzazione di attrezzature sportive e di servizi connessi o di residenze a bassa densità. Esse si distinguono in zona VP1 ed in zona VP2.

Zona Vp1 : a carattere non residenziale ed assumono la funzione di aree di riserva. Esse potrebbero essere interessate, in sede di attuazione del PRG ad attrezzature di carattere collettivo e cittadino.

Decorsi cinque anni dall'approvazione del PRG, senza che sia stata ipotizzata alcuna loro destinazione ad uso collettivo, 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.

Zona VP2: Zona destinata a residenza con bassa densità edificatoria, a condizione che venga documentata la possibilità di allaccio ai servizi idrici, fognari ed elettrici nonché il collegamento, anche attraverso servitù di passaggio, alla rete viaria pubblica. Potranno essere consentiti interventi edilizi diretti senza necessità di ulteriore strumento urbanistico attuativo.

E' consentita, su lotti minimi di mq. 1.500 la realizzazione di un singolo manufatto, adibito alla residenza che abbia un rapporto di copertura pari ad 1/20 del fondo di pertinenza. La copertura dovrà essere a tetto e l'altezza alla linea di gronda non potrà superare i mt. 4,50. La pendenza del tetto dovrà

essere contenuta entro i limiti del 30%. Il distacco dai confini dovrà essere di minimo inderogabile di mt. 5,00.

Art. 19 – Zona ASP e Zona F5 (R.S.A.) in loc. Colle dell’Occhio

1. Sono tali le zone interessate da progetti presentati ed approvati nell’ambito del “Patto Territoriale delle Colline Romane”, anche successivamente all’adozione della presente variante al PRG.

2. Gli edifici approvati ai sensi del comma 1° dovranno mantenere obbligatoriamente la destinazione per l’intero periodo previsto nel piano approvato e comunque per un minimo di anni 10 dalla data di ultimazione della relativa costruzione.

3. L’eventuale nuova destinazione dovrà conformarsi alle destinazioni della zona urbanistica ad essa adiacente.

4. È fatta, infine, salva nell’ambito del presente strumento urbanistico e mantiene la sua validità la variante urbanistica approvata dalla Regione Lazio con deliberazione di G.R. n.° 931 dell’ 8 ottobre 2004 relativa ad un cambio di destinazione d’uso, da zona agricola a zona a servizi F5 (Residenza sanitaria assistita), del terreno censito in catasto al foglio n.° 4 alle particelle 92,121, 122, 124, 126 e 127 per una superficie complessiva di mq. 35.000 così come perimetrata nella tavola P1 di zonizzazione generale.

Art. 20 – Zone G

1. Sono tali le aree destinate a servizi ed attrezzature, di proprietà privata, tese a soddisfare esigenze a livello urbano o a livello locale.

2. 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.

3. L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

- $I_{f.t}$: 1,5 mc/mq.;
- H_{max} : mt. 8;
- D_{min} dai confini : mt. 5

Sotto_Zona 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 o, teatrale, cinematografico (Convenzione deliberata nel C.C.n° 20 del 28 APR.2005) con il rispetto dei seguenti indici:

$I_{f.f}$ = indice di fabbricabilità fondiaria 1,5 mc/mq

H_{max} altezza massima = 10,50 mt

Art. 21 – Zona Turistico-ricettiva

1. Zona destinata ad attività turistico-ricettiva da attuarsi mediante il recupero di preesistenti strutture edilizie.

2. Il recupero delle volumetrie esistenti può avvenire a mezzo di ristrutturazione edilizia, anche con interventi di demolizione e ricostruzione con 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,

3. 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.

4. 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 ristrutturata 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.

Art. 22 – Fasce di rispetto

1. Le fasce di rispetto individuano le distanze minime a protezione del nastro stradale dall'edificazione e coincidono, dunque, con le aree esterne al confine stradale finalizzate alla eliminazione o alla riduzione dell'impatto ambientale, nonché ad agevolare eventuali ampliamenti della sede stradale secondo quanto disposto dai dd.mm. 1/4/68 e 2/4/68 Tali aree seppure non occupabili per l'ubicazione di nuove costruzioni sono utilizzabili ai fini del computo della edificabilità attribuibile ai singoli lotti interessati.

Art. 23 – Vincoli

Le zone a vincolo di inedificabilità comprendono oltre alle fasce di rispetto di cui all'art.22, l'area di rispetto cimiteriale e le fasce di rispetto dei corsi d'acqua e dei valloni

- Nelle fasce di rispetto stradale è vietata ogni nuova costruzione e l'ampliamento di quelle esistenti. E' consentito a titolo precario la costruzione di stazioni di servizio per autoveicoli e chioschi.
- Nell'area di rispetto cimiteriale sono consentite solo piccole costruzioni a titolo precario per la vendita di fiori ed oggetti di culto

- Nelle fasce di ripetto dei corsi d'acqua e dei valloni è vietata ogni nuova costruzione e l'amp'liamento di quelle esistenti

Art. 24 – Vincolo idrogeologico

Vincolo che costituisce limite a qualunque intervento senza previa autorizzazione dell'autorità superiore competente

Art. 25 – Vincolo della Soprintendenza ai Monumenti

Riguarda quei fabbricati vincolati dalla Soprintendenza ai Monumenti per il loro valore storico. Tali fabbricati sono soggetti al risanamento conservativo con progetto sottoposto all'approvazione della suddetta Soprintendenza.

Art. 26 – Aree destinate ad uso pubblico ed attrezzature generali (ex G2, G3.)

1. Attrezzature cimiteriali (vd. precedente PRG)
2. Attrezzature sportive (Isa). Soggette a piano particolareggiato e a planivolumetrico
3. Attrezzature per l'istruzione località "Le Foche" : soggette a piano urbanistico esecutivo e a planivolumetrico con le seguenti prescrizioni:
 $I_{ft} = 1,5 \text{ mc/mq}$
 $H_{\text{max}} = 9,00 \text{ m}$
 indice di copertura max $I_{u.f.} = 0,25 \text{ mq/mq}$
 Per le restanti zone destinate all'istruzione il piano si attua mediante l'intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:
 $I_{ft} = 2 \text{ mc/mq}$
 $H_{\text{max}} = 10,50 \text{ m}$

4. Verde pubblico: destinata 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

5. Attrezzature di interesse pubblico (SP): destinate a centri sociali, culturali, sanitari, amministrativi, a servizi pubblici e di culto. Si attuano per intervento edilizio diretto con le seguenti prescrizioni:

$I_{f.f}$ = indice di fabbricabilità fondiaria 2 mc/mq

H_{max} altezza massima = 10,50 ml

6. Attrezzature per il gioco e per lo sport (IS b...f): zone destinate al gioco, al tempo libero, allo sport con intervento edilizio diretto con i seguenti indici:

$I_{u.f}$ = indice di utilizzazione fondiaria 0,60 mq/mq

H_{max} = ml 10

Labico lìLuglio 2009

Ing. Paolo Mattei

Arch. Mario Busca