



# CITTA' DI GUIDONIA MONTECELIO

*Area Metropolitana di Roma Capitale*

---

\*\*\*COPIA\*\*\*

AREA IV - URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA  
AREA IV - URBANISTICA E RIGENERAZIONE URBANA,  
EDILIZIA PRIVATA

*DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE*

*N. 37 DEL 22-06-2023*

OGGETTO: Piano Particolareggiato Zona CM2 - PPE in variante al PRG adottato ai sensi dell'art.4 della LR 36/1987 con DCC n.67 del 09/07/2010. Perfezionamento della procedura tecnico-amministrativa di approvazione del Piano Particolareggiato a seguito dell'acquisizione del parere Paesaggistico ai sensi dell'art. 16 della L.1150/42.



## CITTÀ DI GUIDONIA MONTECELIO

Città Metropolitana di Roma Capitale

---

### AREA IV – URBANISTICA, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE – PATRIMONIO - CIMITERO

Piazza Matteotti, 20 - 00012 Guidonia Montecelio – RM

---

**OGGETTO:** Piano Particolareggiato Zona CM2 - PPE in variante al PRG adottato ai sensi dell'art.4 della LR 36/1987 con DCC n.67 del 09/07/2010.

**Perfezionamento della procedura tecnico-amministrativa di approvazione del Piano Particolareggiato a seguito dell'acquisizione del parere Paesaggistico ai sensi dell'art. 16 della L.1150/42.**

### IL DIRIGENTE

**ATTESA** la propria competenza in forza dell'art 107 e dell'art 110 del TUEL e del Decreto Sindacale di nomina quale dirigente Area IV n. 52/2023;

### PREMESSO CHE :

- il Comune di Guidonia Montecelio è dotato di PRG approvato con DGR 430/ 1976;
- la Zona CM2 di cui al PPE in questione è localizzata nel centro urbano, a sud del centro storico, disposta a cavallo della via direttrice cittadina di Via Roma che coincide con l'antico tracciato stradale che dalla SS Tiburtina Valeria conduceva a Montecelio;
- con DCC n.67 del 09/07/2010 il Comune ha adottato il PP Zona CM2 Guidonia in variante al PRG ai sensi e con la procedura dell'art.4 della LR 36/ 1987;
- avverso la DCC di adozione sono state presentate 2 osservazioni le quali sono state contro dedotte, accogliendo entrambe, con DCC n. 19 del 6/02/2011;
- il PP prevede l'attuazione del PRG, in conformità per destinazione ma non per localizzazione e consistenza edilizia, utilizzando indici di edificabilità territoriale superiori al previsto, al fine di consentire i completamenti edilizi in modo più omogeneo all'edificato esistente legittimo o legittimato;
- lo strumento attuativo completa i vuoti urbani in un più vasto contesto prevalentemente residenziale, in gran parte già edificato, prevedendo la realizzazione di volumetrie nei lotti liberi, la saturazione di quelli edificati, con l'individuazione di comparti e sub comparti, e la individuazione di aree per dotazione di servizi;

### DATO ATTO CHE

- la Regione Lazio con DD n.A 12617 del 10/12/2012 dell'autorità competente in materia ambientale ha escluso il piano particolareggiato dalla assoggettabilità alla VAS a seguito di valutazione ai sensi dell'art.12 del Dlgs 152/2006;
- Con nota n.242723 (fasc.7319/A 13) del 19/11/2009 la Regione Lazio ha rilasciato il preventivo parere geomorfologico favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001 e della DGR 2649/ 1999;

- con nota n.23 del 20/03/2010 la ASL RM G ha rilasciato il preventivo parere igienico sanitario;
- con nota n.7427 del 18/01/2012 la Provincia di Roma ha espresso parere di compatibilità con il PTPG con alcune raccomandazioni;
- con determina dirigenziale della scrivente articolazione Urbanistica n. 01 del 04.01.2013 il Dirigente pro tempore ha preso atto del decorso dei termini ai fini del perfezionamento del procedimento approvativo;

### **RILEVATO CHE**

- l'ambito del "Piano Particolareggiato in Zona CM2", risulta parzialmente vincolato a seguito della individuazione dei beni paesaggistici tipizzati introdotti dal PTPR, prima adottato con DGR 556/2007 e DGR 1025/2007 e poi definitivamente approvato con deliberazione di Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul BUR n. 56 del 10 giugno 2021, supplemento n. 2.;
- la citata determinazione dirigenziale di approvazione n. 01 del 04.01.2013 nulla segnala in merito alla presenza del vincolo paesaggistico ed alla necessità di acquisire il parere paesaggistico sullo strumento attuativo ai sensi dell'art 16 della Legge 1150/1942 e dell'art. 25 della L.R. 24/1998, ragione per cui non potevano essere considerati decorsi i tempi indicati nell'art. 4 della L.R. 36/1987 al fine della implicita approvazione regionale dello strumento attuativo;
- stanti successive verifiche, e le note intercorse tra la scrivente articolazione e la Regione Lazio, il Comune di Guidonia Montecelio ha proceduto alla richiesta del parere paesaggistico sul piano in applicazione dell'art. 16 della L.1150/1942 e del vigente art 55 delle N.T.A. del P.T.P.R.;
- La Regione Lazio con atto protocollo n°661171 del 09 Agosto 2019 provvedeva ad esprimere parere favorevole ai fini paesaggistici sul piano, contestualmente richiedendo all'Amministrazione la conferma dei dati progettuali previsti nel Piano: in particolare la conferma della cubatura residenziale esistente, dato fondamentale per la verifica degli standard in relazione agli abitanti insediabili e quindi alle aree da cedere per i servizi pubblici;

### **DATO ATTO CHE**

- a valle della intervenuta approvazione del P.T.P.R. (successiva alla nota 661171/2019) seguivano ulteriori note della scrivente articolazione, indirizzate alla Regione Lazio ed al MIC, finalizzate a chiarire le modalità di formazione del parere paesaggistico;
- con nota della "Direzione Regionale Per Le Politiche Abitative E La Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana", n. 648918 del 14-06-2023, la citata articolazione regionale chiariva che risulta "già espresso da questa struttura, e trasmesso con nota prot. 0661171 del 09.08.2019, il parere paesaggistico ai sensi dell'art. 16 della Legge 1150/1942 sullo stesso Piano";
- Lo strumento attuativo interessa un ampio contesto urbano che il vigente PRG, approvato con DGR 430/ I 976, classifica in Zona di espansione residenziale C ed in Zona per attrezzature ed impianti di interesse generale, rispettivamente sottozona mista Cm 2, con la disciplina dell'art.9 delle NTA del PRG e sottozona F3 /6 spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblici e parcheggi, atti a soddisfare lo standard del DM 1444/ I 968;
- La sottozona Cm 2 è attuabile (nelle porzioni non sature) per progetti planovolumetrici convenzionati, con i parametri contenuti nella tab.A delle NTA (dati e indici comprensori);
- La sottozona F3 è attuabile, nell'ambito della progettazione unitaria dei comprensori all'interno dei quali ricade, con i parametri contenuti nella tab.A delle NTA;

**DATO ATTO E VERIFICATO** (in ottemperanza al parere regionale espresso con nota 0661171 del 09.08.2019) **CHE**

-è stato effettuato dalla scrivente articolazione un rilievo su base catastale, in ambito gis, delle volumetrie (desunte da titoli edilizi ed attoi presenti in archivio) ad oggi esistenti e degli standard esistenti e previsti dal PPE, con allineamento delle quantità metriche degli stessi all'odierno frazionamento catastale dei terreni e fabbricati, in allegato e parte integrante e sostanziale del presente determinato;

- in esito al rilievo effettuato risulta:

- **soddisfatto** il fabbisogno di 18 mq/ab in relazione alla natura prevalentemente residenziale del comprensorio, fabbisogno garantito anche tenendo in considerazione la puntuale ricognizione effettuata sulla concreta esistenza di servizi già disponibili, con la individuazione delle relative consistenze metriche come da rilievo;

- **confermato** l'IT

\_\_ di PPE stabilito come pari ad un IT medio di mc/mq 2,81,

\_\_ dei comparti in 2 mc/mq;

- **insediata** una volumetria complessiva (tra residenziale e commerciale) pari a 192.965 mc per un totale di 1676 abitanti;

#### **Visti**

- La Legge 1150/1942;

- La legge Regionale 36/1987

- Il PTPR, definitivamente approvato con deliberazione di Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul BUR n. 56 del 10 giugno 2021, supplemento n. 2;

- Il T.U.E.L.

- Il Regolamento di Contabilità dell'Ente;

- il D.P.R. n. 62 del 2013.

#### **DETERMINA**

- **di approvare** quale parte integrante e sostanziale del presente determinato la premessa espressa in narrativa avente valore di parte motiva del provvedimento;

- **di prendere atto** del parere favorevole, espresso ai fini paesaggistici, dalla Regione Lazio con atto protocollo n°661171 del 09 Agosto 2019 sul piano attuativo in variante al P.R.G. di cui in oggetto;

- **di approvare** il rilievo redatto d'ufficio dal Responsabile Ufficio Pianificazione, arch. Teresa Vizzuso, in allegato, parte integrante del presente determinato, da cui si evince essere:

- **soddisfatto** il fabbisogno di 18 mq/ab, garantito anche tenendo in considerazione la puntuale ricognizione effettuata sulla concreta esistenza di servizi già disponibili, con la individuazione delle relative consistenze metriche come da rilievo;

- **confermato** l'IT

\_\_ di PPE stabilito come pari ad un IT medio di mc/mq 2,81,

\_\_ dei comparti in 2 mc/mq, da intendersi quale indice terr. massimo di comparto, correlato alle verifiche in sede di attuazione delle singole dotazioni territoriali;

- **insediata** una volumetria complessiva residenziale complessiva pari a 132987,00 mc, e non residenziale pari a 73.829,00 mc, da intendersi quale volumetria massima, per un totale di 1662 abitanti;

- **di ritenere** perfezionata la procedura tecnico-amministrativa di approvazione del Piano Particolareggiato CM2 a seguito dell'acquisizione del parere Paesaggistico ai sensi dell'art. 16 della L.1150/42;
- **di disporre** la pubblicazione della presente determinazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio;
- **di prendere atto** delle verifiche effettuate dalla scrivente articolazione in ordine alle consistenze edilizie ed al rilievo degli standard urbanistici recati nel Piano Particolareggiato CM2 (richieste dalla Regione Lazio nell'ambito del parere reso ai sensi dell'art 16 della L. 1150/1942) come in premessa descritte;
- **Di dare atto** che;
  - il presente provvedimento non comporta impegno di spesa e pertanto non necessita dell'acquisizione del parere contabile, non comportando in sé nemmeno riflessi diretti sul bilancio;
  - il presente provvedimento è altresì soggetto agli obblighi di pubblicità e trasparenza di cui al D.Lgs 33/2013, con pubblicazione del piano nella sezione Amministrazione Trasparente ai fini della sua efficacia;
  - sul presente provvedimento il Dirigente ed il Responsabile Ufficio Pianificazione (arch. Teresa Vizzuso) dichiarano di non avere conflitti di interesse ai sensi e per gli effetti D.P.R. n. 62 del 2013;

IL DIRIGENTE Area IV  
f.to digitalmente  
Arch. Cristina Zizzari

Guidonia Montecelio, 22-06-2023

Il Dirigente  
F.to Arch. Cristina Zizzari

*"Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. n. 82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 235/2000, del D.P.R. n. 445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.  
Il documento informatico è memorizzato digitalmente e conservato presso l'Ente"*

## **SERVIZIO FINANZIARIO**

In relazione al disposto degli artt.147 bis, comma 1, 153, commi 4 e 5, del d.lgs. n. 267/2000, e al Regolamento di contabilità si appone il visto di Regolarità contabile.

Area II Risorse Umane e Finanziarie,

**IL DIRIGENTE**  
F.to Fabio Lauro

*"Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. n. 82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 235/2000, del D.P.R. n. 445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.  
Il documento informatico è memorizzato digitalmente e conservato presso l'Ente"*

La presente determinazione viene così numerata  
Registro generale 514 del 22-06-2023

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Numero albo On-Line 2351

Della suesesa determinazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio On-Line per 15 giorni consecutivi.

AREA IV - URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA,  
22-06-2023

L'Addetto alla Pubblicazione

(vedi nominativo nel certificato di firma digitale)

*"Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. n. 82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 235/2000, del D.P.R. n. 445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.  
Il documento informatico è memorizzato digitalmente e conservato presso l'Ente"*