



# CITTA' DI GUIDONIA MONTECELIO

*Area Metropolitana di Roma Capitale*

<b>Deliberazione della Giunta</b>		Numero	Data
		19	05-02-2024
OGGETTO:	Adozione - ai soli fini paesaggistici - delle modifiche al Piano Attuativo N. 3 Villanova comprensori B3/16,B3/17,B3/18,B3/19,B3/20 in esecuzione al PRG, ai sensi dell'art. 1 Bis L.R. 36/87		

COPIA ANALOGICA DI DOCUMENTO INFORMATICO AI SENSI DELL'ART. 23 DEL C.A.D.

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

L'anno duemilaventiquattro, addì cinque del mese di febbraio, alle ore 9:30, nella Sala Giunta previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dal T.U. delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali – D.Lgs. 18.8.2000 n° 267 e dallo Statuto sono convocati a seduta i componenti la Giunta.

All'appello risultano:

		presente	assente
Lombardo Mauro	SINDACO	Presente	
DE DOMINICIS Paola	VICE SINDACO	Presente	
PROIETTI Mario	ASSESSORE	Presente	
Rossi Cristina	ASSESSORE	Presente	
Mari Anna	ASSESSORE	Presente	
Pauselli Michela	ASSESSORE	Presente	
Salomone Stefano	ASSESSORE	Presente	
Cuccuru Alberto	ASSESSORE	Assente	
TOTALE		7	1

Assume la Presidenza Mauro Lombardo nella sua qualità di SINDACO.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale Dott.ssa Gloria Di Rini il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Il Presidente, verificata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta a deliberare sugli oggetti iscritti all'ordine del giorno.

Il presente atto è comunicato ai Capigruppo Consiliari contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio online ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. n. 267/2000.



**OGGETTO: Adozione - ai soli fini paesaggistici - delle modifiche al Piano Attuativo N. 3 Villanova comprensori B3/16,B3/17,B3/18,B3/19,B3/20 in esecuzione al PRG, ai sensi dell'art. 1 Bis L.R. 36/87**

## **LA GIUNTA COMUNALE**

### **PREMESSO CHE**

- Il Comune di Guidonia Montecelio è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG), approvato con Deliberazione Consiliare n. 272 del 20/12/1971 e DGR n. 430 del 10/02/1976, pubblicato con BUR n. 11 del 20/04/1976;
- A seguito di approvazione dello stesso sono stati redatti ed approvati successivi Piani Attuativi in esecuzione e/o variante al PRG;
- Con Delibera di CC. n. 15 del 14/01/80 è stato approvato il P.P. n.3 di Villanova comprensori B3/16,B3/17,B3/18,B3/19,B3/20 in esecuzione del PRG;
- Con nota prot. n.3288 del 10/01/2024 e successive integrazioni prot.11370/2024 e prot.11527/2024 è stata assunta al protocollo generale di questo Ente, istanza di modifica, ai sensi dell'art. 1 Bis della L.R. 36/87, allo strumento urbanistico attuativo, per lo stralcio di proprietà della Soc. Visian Costruzioni srl, ai fini di una ottimizzazione e razionalizzazione di alcune aree destinate a standard urbanistici e di residui di lotti tutt'ora ineditati ;
- La proposta di modifica presentata è composta da un elenco elaborati di cui in questa delibera se ne assumono quale parte integrante i seguenti sotto riportati in elenco:
  - Tavola n. 0 (leggasi tavola .1.1): *stralcio PRG*;
  - Tavola n. 1.2: *stralcio PP n. 3 Villanova*;
  - Tavola n. 1.3 : *Inquadramento*;
  - Tavola n. 2.1.: *Proposta Urbanistica/ Relazione Tecnica, in allegato alla presente*;
  - Tavola n.3: *Documentazione Fotografica*;
  - *Relazione Paesaggistica*;

### **RISCONTRATO CHE**

- La proposta di modifica al PP., interessa un lotto, identificato catastalmente al Foglio 9 Sez. Le fosse part. 12,76,77, ricadente nel comprensorio delle zone B3 comparto B3/16 codificato con la sigla T1 nella scheda metrica " M." del PP vigente , facente parte di un più ampio comparto, costituito dai lotti L1,M2, e T1 con superficie fondiaria complessiva pari a mq. 7972,87, peraltro dichiarato come comparto saturo dal P.P. attuativo in variante;
- Il PP prevede, per il lotto T1 in questione, di superficie fondiaria totale pari a mq. 3324, una destinazione, parte in zona B3 ( mq. 1412,35) e parte in zona di rispetto stradale (di P.P.) /parcheggi pubblici( mq.1911,65). La iabilità prevista è stata successivamente realizzata e rientra nel perimetro dei conri abitati con distacchi come da codice della strada e regolamento di attuazione;
- La modifica proposta, consiste in una diversa dislocazione delle aree a parcheggio pubblico e dell'area a destinazione residenziale, accorpendo in modo unitario sia l'area a servizi/parcheggi che l'area residenziale, mantenendo inalterate le superfici fondiarie individuate nel P.P.;

- La diversa dislocazione delle aree, così come previsto nella presente proposta di modifica del Piano Attuativo, essendo superiore al 20 per cento, non rientra nelle modifiche di cui all'art. 1Bis comma 2 L.R. 36/87 bensì nelle ulteriori modifiche previste al comma 3BIS dello stesso articolo, il quale stabilisce che " *Le modifiche ai piani attuativi ed ai programmi urbanistici comunque denominati già approvati non comprese nell'elenco di cui al comma 2, se conformi allo strumento urbanistico vigente sono approvate con la procedura di cui al comma 1 ;*
- L'area oggetto della proposta di modifica del PP. n. 3 di Villanova è interessata dai vincoli di cui alla tav. B del PTPR, approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5/2021, fascia di rispetto dei fossi C058-0184 e C058-0179 e classificata nella Tavola A come paesaggio agrario di continuità ;

#### **DATO ATTO CHE**

- Gli spazi a destinazione residenziali ( B3) pari a mq. 1412,35, con la presente proposta di modifica , rimarranno comunque inedificati in quanto il comparto, come sopra rilevato è un comparto saturo da Piano Particolareggiato approvato;
- I vincoli dello strumento generale (PRG), preordinati all'esproprio, hanno perso efficacia quinquennale, ai sensi dell'art. 9 del DPR n. 327/2001;
- Gli strumenti attuativi trovano validità, ancorché decaduti a livello decennale, nei limiti di cui all'art. 17 della L. 1150/1942;
- La presente modifica al Piano Attuativo proposta non compromette la dotazione minima degli standards di cui al D.M. 1444/68, come verificabile da elaborato grafico della proposta di Piano;
- Consente il contemperamento dell'interesse pubblico e quello privato tramite:
  - o una diversa distribuzione degli spazi aventi destinazione pubblica (parcheggi pubblici) con gli spazi a destinazione residenziale, rendendoli più fruibili e non frammentati come invece si presentavano nel PP. approvato;
  - o sotto il profilo delle dotazioni pubbliche a servizio dell'abitato:
    - 1\_ la realizzazione di un **parcheggio pubblico di mq.360,00** con relativa cessione delle aree;
    - La realizzazione del parcheggio, da collaudarsi entro quattro mesi dalla stipula della convenzione di cessione e realizzazione, sarà disciplinata dalla convenzione sottoscritta dal Dirigente al ramo, mentre gli adempimenti connessi e relative spese (tra cui frazionamenti e notaio) risultano a carico del privato;
    - 2\_ **la cessione del marciapiede e dei pali dell'illuminazione**, già realizzati a scomputo del precedente titolo edilizio insistente su lotto limitrofo della medesima proprietà e lungo via di Campo Limpido. Tali marciapiedi e pali di illuminazione sono individuati in planimetria (Tavola n. 2.1.: *Proposta Urbanistica/ Relazione Tecnica, in allegato alla presente*) con le campiture in grigio e rosso.
    - La cessione e successiva presa in carico, demandata al Dirigente area IV, dovranno avvenire a seguito di sopralluogo/collaudato e frazionamento delle aree, fermi i requisiti di legge, lo stesso si intende autorizzato.

#### **RILEVATO CHE**

In caso di successivi eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica (da realizzarsi in attuazione del DPR 380/2001 e ulteriori norme in materia applicabili) da realizzarsi sulle aree private in oggetto gli stessi potranno essere assentiti previo rilascio di PDC ex art 28 bis del DPR 380/2001 con applicazione dei contributi di cui all'art 16 del prefato D.P.R. In tale caso troverà applicazione la disciplina del contributo straordinario e quale parte dello stesso dovrà essere realizzato e ceduto al Comune la restante porzione di parcheggio pubblico individuata in colore rosso nella planimetria Tavola n. 2.1.: *Proposta Urbanistica/ Relazione Tecnica, in allegato alla presente.*

## CONSIDERATO CHE

Come stabilito dalla L.R. 36/87 art.1Bis comma.3 bis. *..”Le modifiche ai piani attuativi ed ai programmi urbanistici comunque denominati già approvati non comprese nell’elenco di cui al comma 2, se conformi allo strumento urbanistico vigente sono approvate con la procedura di cui al comma 1 “*

- **art. 1 Bis comma 1 stabilisce che** *“I piani attuativi e i programmi urbanistici comunque denominati, conformi allo strumento urbanistico generale, anche qualora contengano le modifiche di cui al comma 2 o l’individuazione delle zone di recupero di cui all’articolo 27 della l. 457/1978, purché anch’esse conformi allo strumento urbanistico generale, sono approvati dalla giunta comunale, pubblicati con le modalità previste dalla normativa statale e/o regionale di riferimento, approvati entro il termine di cui all’articolo 22, comma 1, della legge 30 aprile 1999, n. 136 ..... e vengono trasmessi alla Regione per la verifica di conformità allo strumento urbanistico generale, alle norme urbanistiche e alle disposizioni della presente legge ..”*
- Con L'approvazione del PTPR, di cui alla Delibera di Consiglio Regionale n. 5/2021, i Piani attuativi, i Piani Particolareggiati e programmi urbanistici comunque denominati, e relative modifiche a varianti, che interessano, anche parzialmente, beni paesaggistici di cui all'art. 134 comma 1, lett.a),b) e c) del dLGS 42/2004 devono acquisire il parere paesaggistico di cui all'art. 16 della L. 1150/42, come disciplinato dall'art. 55 comma 4 delle norme del PTPR;

## PRESO ATTO

del parere regionale, espresso dall'Area Direzione Regionale per le politiche abitative e la Pianificazione Territoriale Paesistica e Urbanistica, prot. n. 101770/2021, avente ad oggetto *“ Disposizioni generali sui procedimenti urbanistici e paesaggistici relativi a piani attuativi piani particolareggiati e programmi urbanistici”* che precisa, in merito all’acquisizione del parere paesaggistico di cui agli artt. 16 e 28 della Legge n. 1150/1942, che per le ipotesi previste dalla normativa regionale in cui è assente, ai fini urbanistici, un provvedimento di preventiva adozione (art 1 Bis, commi 1,e 2 L.R. 36/87) , come nel caso della presente proposta di modifica del Piano Attuativo, può darsi luogo ad una adozione ai fini paesaggistici ai fini dell'acquisizione del preventivo parere paesaggistico necessario per l'approvazione del Piano;

## VISTA

- la L.R. 2 luglio 1987, n. 36 e ss.mm.e ii. i
- la legge 1150/1942;
- la legge regionale 38/1999;
- la legge regionale 36/1987;
- il d.lgs 152/2006;

**DATO ATTO** che il presente provvedimento non comporta oneri per l’Ente ma esclusivamente ricadute positive in termini di incasso di contributi straordinari ed ordinari e che per tanto ai sensi del TUEL è necessario acquisire il solo parere tecnico, favorevolmente rilasciato dal dirigente al ramo;

## DELIBERA

- **DI APPROVARE** le premesse quale parte motiva nonché integrante e sostanziale del presente deliberato;
- **DI DARE ATTO CHE:**
  - o La modifica proposta, consiste in una diversa dislocazione, delle aree a parcheggio pubblico e dell'area a destinazione residenziale, accorpando in modo unitario sia l'area a servizi/parcheggi che l'area residenziale, mantenendo inalterate le superfici fondiarie individuate nel PP;
  - o La proposta modifica al Piano Attuativo non compromette la dotazione minima degli standards di cui al D.M. 1444/68, come verificabile da elaborato grafico della proposta di

Piano;

- o Le modifiche al piano attuativo rientrano nelle competenze della Giunta Comunale, ai sensi dell'art. 1 Bis della L.R. 36/87;
  - o Con l'approvazione del PTPR, di cui alla Delibera di Consiglio Regionale n. 5/2021, i Piani attuativi, i Piani Particolareggiati e programmi urbanistici comunque denominati, e relative modifiche a varianti, che interessano, anche parzialmente, beni paesaggistici di cui all'art. 134 comma 1, lett.a),b) e c) DEL dLGS 42/2004 devono acquisire il parere paesaggistico di cui all'art. 16 della L. 1150/42, come disciplinato dall'art. 55 comma 4 delle norme del PTPR;
  - o Occorre, in conformità al parere Regionale, espresso dall'Area Direzione Regionale per le politiche abitative e la Pianificazione Territoriale Paesistica e Urbanistica, prot. n. 101770/2021, avente ad oggetto “ *Disposizioni generali sui procedimenti urbanistici e paesaggistici relativi a piani attuativi piani particolareggiati e programmi urbanistici*”, per le ipotesi previste dalla normativa regionale in cui è assente, ai fini urbanistici, un provvedimento di preventiva adozione (art 1 Bis, commi 1,e 2 L.R. 36/87) ,come nel caso della presente proposta di modifica del Piano Attuativo, una adozione ai fini paesaggistici ai fini dell'acquisizione del preventivo parere paesaggistico;
- **DI ADOTTARE**, ai sensi dell'art. 1 Bis L.R. 36/87, ai soli fini paesaggistici, la presente modifica al P.P. n.3 di Villanova comprensori B3/16,B3/17,B3/18,B3/19,B3/20 in esecuzione del PRG, composta dai seguenti elaborati grafici , acquisiti al prot. dell'Ente al n.3288 del 10/01/2024 prot.11370/2024 Prot. 11527/2024. :
- o Tavola n. 0 (leggasi tavola .1.1): *stralcio PRG*;
  - o Tavola n. 1.2: *stralcio PP n. 3 Villanova*;
  - o Tavola n. 1 3 : *Inquadramento*;
  - o Tavola n. 2.1.: *Proposta Urbanistica/ Relazione Tecnica, in allegato alla presente*;
  - o Tavola n.3: *Documentazione Fotografica*;
  - o *Relazione Paesaggistica*;
- **DI DARE ATTO CHE**
- o L'assunzione del presente atto consente il contemperamento dell'interesse pubblico e quello privato tramite:
    - o una diversa distribuzione degli spazi aventi destinazione pubblica (parcheggi pubblici) con gli spazi a destinazione residenziale, rendendoli più fruibili e non frammentati come invece si presentavano nel PP. approvato;
    - o sotto il profilo delle dotazioni pubbliche a servizio dell'abitato:
      - 1\_ la realizzazione di un **parcheggio pubblico di mq.360,00** con relativa cessione delle aree;
      - La realizzazione del parcheggio, da collaudarsi entro quattro mesi dalla stipula della convenzione di cessione e realizzazione, sarà disciplinata dalla convenzione sottoscritta dal Dirigente al ramo, mentre gli adempimenti connessi e relative spese (tra cui frazionamenti e notaio) risultano a carico del privato;
      - 2\_ **la cessione del marciapiede e dei pali dell'illuminazione**, già realizzati a scomputo del precedente titolo edilizio insistente su lotto limitrofo della medesima proprietà e lungo via di Campo Limpido. Tali marciapiedi e pali di illuminazione sono individuati in planimetria (Tavola n. 2.1.: *Proposta Urbanistica/ Relazione Tecnica, in allegato alla presente*) con le campiture in grigio e rosso.
      - La cessione e successiva presa in carico, demandata al Dirigente area IV, dovranno

avvenire a seguito di sopralluogo/collaudato e frazionamento delle aree, fermi i requisiti di legge, lo stesso si intende autorizzato.

- o In caso di successivi eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica (da realizzarsi in attuazione del DPR 380/2001 e ulteriori norme in materia applicabili) da realizzarsi sulle aree private in oggetto gli stessi potranno essere assentiti previo rilascio di PDC ex art 28 bis del DPR 380/2001 con applicazione dei contributi di cui all'art 16 del prefato D.P.R. In tale caso troverà applicazione la disciplina del contributo straordinario e quale parte dello stesso dovrà essere realizzato e ceduto al Comune la restante porzione di parcheggio pubblico individuata in colore rosso nella planimetria Tavola n. 2.1.: Proposta Urbanistica/ Relazione Tecnica, in allegato alla presente.

□

- **DI DEMANDARE** al Dirigente della dell'Area IV Urbanistica gli adempimenti conseguenti, ai fini dell'attivazione della procedura Urbanistica di approvazione della presente proposta di modifica del Piano Attuativo , una volta acquisito il parere paesaggistico favorevole dall'Ente preposto;

## **LA GIUNTA COMUNALE**

**VISTO** l'art. 48 del T.U.E.L. n. 267/2000;

**RITENUTA** la proposta meritevole di approvazione senza alcuna prescrizione;

**DATO ATTO** che, in ordine alla proposta deliberativa di cui sopra, sono stati resi i prescritti pareri ex art. 49 del D.Lgs n. 267/2000;

**DATO ATTO** che la presente proposta deliberativa riveste carattere d'urgenza, per cui si rende necessario l'imprimatur dell'immediata esecutività, ai sensi dell'ex art. 134 - comma 4 del D. Lgs. n. 267/2000;

**Con votazione unanime e favorevole espressa nei modi e nelle forme di legge**

### **DELIBERA**

**DI** approvare la proposta di deliberazione innanzi trascritta, il cui testo si intende qui integralmente riportato;

**DI** dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 - comma 4 del D.Lgs n. 267/2000.



OGGETTO:	Adozione - ai soli fini paesaggistici - delle modifiche al Piano Attuativo N. 3 Villanova comprensori B3/16,B3/17,B3/18,B3/19,B3/20 in esecuzione al PRG, ai sensi dell'art. 1 Bis L.R. 36/87
----------	---

### **PARERE REGOLARITÀ TECNICA**

Ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267, come modificato dall'art. 3, comma 2, del D. L. 174/2012 convertito con modificazioni della L. 213/12, in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, attestante la legittimità, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, si esprime parere Favorevole.	
Lì, 05-02-2024	IL DIRIGENTE 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"*

Il SINDACO  
F.to Mauro Lombardo

Il Segretario Generale  
F.to Dott.ssa Gloria Di Rini

---

### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Certificasi che copia della presente delibera è stata pubblicata all'Albo Pretorio il 05-02-2024 per la prescritta pubblicazione di quindici giorni consecutivi e vi rimarrà fino al 20-02-2024.

Il Segretario Generale  
Dott.ssa Gloria Di Rini

---

### ESECUTIVITÀ

Il sottoscritto Segretario Generale, sulla scorta degli atti d'ufficio, ai sensi dell'art. 134 del T.U.E.L. 18.08.2000 n. 267, certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno 05-02-2024.

- Perché dichiarata immediatamente eseguibile; (art.134 - comma 4°)  
 Perché decorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione; (art. 134 - comma 3°)

Li, 05-02-2024

Il Segretario Generale  
Dott.ssa Gloria Di Rini

*"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"*