



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. 20 DEL 25-03-2025

OGGETTO: Approvazione modifiche al PDL Martellona in esecuzione al PRG, ai sensi dell'art. 1 Bis comma 2 lettera o),n) L.R. 36/87

Il Dirigente

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 DCC 64/2002 è stato approvato il piano di lottizzazione Martellona, ai sensi dell'art. 2 della LR 36/1987, la cui convenzione urbanistica è stata stipulata in data 24.2.2004;

Il PDL attua le previsioni di PRG in un ampio contesto di 23 ettari classificato parte in zona D per attività produttive (sottozona D2) e parte in zona F per attrezzature e impianti di interesse generale (sottozona F5).

Le due sottozone F5 e D2 costituiscono due Comparti rispettivamente n. 1 e n. 2 del PDL;

Con DCC 76/2010 è stata approvata una prima modifica al PDL, ai sensi dell'art. 1 bis della LR 36/1987, con convenzione integrativa stipulata nel febbraio 2011, che rivedeva esclusivamente l'assetto del Comparto 1 prevedendo un subcomparto, lasciando inalterato il comparto 2 sottozona D2;

In virtù del nuovo assetto, del secondo sub comparto del Comparto 1, nella sottozona F5 è stata realizzata dal lottizzante la caserma della Guardia di Finanza, a titolo di contributo straordinario quale urbanizzazione secondaria. Lo stesso comparto ad oggi risulta ancora parzialmente ineditato;

Con DGC 111 del 3.12.2018, è stata approvata una seconda modifica al PdL, ai sensi dell'art. 1bis co. 1 della L.R. 36/87, riguardante il secondo sub comparto della sottozona F5, lasciando invariato il primo sub comparto del Comparto 1 (extra residenziale - commerciale) e l'intero Comparto 2 (attività produttive) in sottozona D2. Con la seconda modifica apportata al PdL di fatto si è ritornati alle destinazioni come previste originariamente dal PDL, modificando la residua capacità edificatoria residenziale in extra residenziale - commerciale, con contestuale retrocessione delle aree già cedute dal Proponente al Comune alla prima modifica del PDL, mantenendo le funzioni di interesse collettivo delle stesse aree ma con gestione a carico del privato;

L'assetto definitivo nel secondo subcomparto I del PDL, a seguito della originaria approvazione del Pdl e delle intervenute modifiche, prevede la residua edificazione di 66671 mc destinazione extra residenziale-commerciale;

PRESO ATTO CHE con nota acquisita al protocollo Comunale al n. prot. 49473 del 6/05/2024 e n. 49475 del 6/05/2024 viene avanzata dal proprietario, Sig. Mario Stradaoli in qualità di amministratore unico della Stradaoli Real Estate srl, una nuova proposta di modifica del Pdl che consiste nella modifica dell'assetto fondiario nella parte ineditata del secondo subComparto 1 del piano, al fine di consentire una divisione delle sagome planivolumetriche, all'interno della sagoma di massimo ingombro del Piano, della residua edificazione, con contestuale revisione della viabilità interna a parità di ogni altro indice e parametro urbanistico;

La proposta di modifica presentata è composta dei seguenti elaborati grafici :

01_ Documentazione Fotografica

02_ Zonizzazione e Planivolumetrico

- 03_ Rete viaria - Illuminazione
- 04_ Smaltimenti e adduzioni
- 05_ Tipologie edilizie
- 06_ Rete viaria - Dettagli
- 07_ Inquadramento urbanistico e vincolistico
- 08_ Documentazione fotografica
- 09_ Comparto F5 oggetto di variante e confronti urbanistici
- 10_ Elementi tecnici di piano
- 11_ Rete viaria e verifica traiettorie
- 12_ Illuminazione e adduzione elettrica
- 13_ Smaltimento acque
- 14_ Adduzione idrica - Impianto di irrigazione e impianto antincendio
- 15_ Tipologie edilizie
- 16_ Rete viaria aree da cedere
- 17_ Rete viaria aree esterne
- 18_ Computo metrico estimativo_Aree in cessione
- 19_ Relazione tecnica generale
- 20_ Relazione paesaggistica

CHE La suddetta proposta di modifica ,del secondo sub comparto del Comparto 1 del PdL Martellona, riguarda la porzione classificata in sottozona F5 e più specificatamente l'area delimitata a nord da Via dei Pioppi, a sud dalla Via Tiburtina, ad est da Via degli Aceri e ad ovest da Via degli Abeti, catastalmente distinta al Foglio 15, p.lle 487, 488, 494, 495, 503, 512, 514, 542, 541;

CHE, come sopra detto, le modifiche al PDL riguardano le sagome di massimo ingombro degli edifici privati (commerciali) e le aree di pertinenza degli stessi, ridefinendo nuovo assetto planivolumetrico a parità di tipologica, le aree destinate ai servizi destinati agli standard urbanistici e ai parcheggi pertinenziali a servizio delle attività insediate, garantendo le quantità minime e il rispetto degli standard, la viabilità in cessione.

CHE nello specifico, di seguito si riportano i dati metrici salienti sia della variante al Pdl, approvata nel 2010, che della nuova proposta di modifica del Piano, a dimostrazione che la presente modifica non altera in nessun modo i dati metrici del Piano approvato:

Con la Delibera di Consiglio Comunale n. 76/2010 veniva approvata la prima Variante della zona F5, al Piano di Lottizzazione "Martellona", lo stesso prevedeva:

Volume insediabile: 285.160 mc di cui

- 80% extra residenziale: 228.128 mc

- 20% residenziale: 57.032 mc

La volumetria che a oggi è stata realizzata è la seguente:

- extra residenziale (commerciale): 218.483,20 mc

- residenziale: ---

Volumetria ancora realizzabile:

extra residenziale (commerciale): $(228.128 - 218.483,20) = 9.644,80$ mc

residenziale: 57.032 mc

per un totale di 66.676,80 m3.

Con DGC 111 del 3.12.2018 la seconda Variante di Piano di Lottizzazione, a fronte di un volume insediabile (invariato) di 285.160 mc proponeva di ritornare come nella prima approvazione e sempre in conformità al vigente P.R.G., al 100% della volumetria commerciale insediabile, pertanto:

Volume insediabile: 285.160 m3; (invariato rispetto al pdl approvato)

Volume extra residenziale (commerciale) realizzato: 218.483,20 m³
Volume extra residenziale (commerciale/direzionale) da realizzare: (285.160 - 218.483,20)
= 66.676,80 m³.

RISCONTRATO CHE:

il PDL originario, approvato con DCC 64/2002 ha interessato aree che alla data di approvazione non risultavano sottoposte a vincolo paesaggistico di cui al PTPR, e pertanto non è stato oggetto di parere paesaggistico, ai sensi dell'art. 16 L.1150/42; Con l'adozione del PTPR, avvenuta con DGR 556/2007 e DGR 1025/2007 e successiva approvazione con DCR 5/2021, le medesime aree sono state parzialmente interessate da vincoli ricognitivi tipizzati ex art. 134 co. 1 lett. c) del DLgs 42/04 - beni puntuali e lineari testimonianza dei caratteri storici ed archeologici e fascia di rispetto, disciplinati dall'art. 46 delle Norme tecniche del PTPR.

La prima modifica del PdL intervenuta ai sensi dell'art 1bis della LR 36/1987 con DCC 76/2010, è stata oggetto di parere paesaggistico, ai sensi dell'art. 16 della L.1150/1942, espresso dalla Regione Lazio Direzione regionale Urbanistica e pianificazione Territoriale con nota protocollo Regionale n. 205023/10 del 6.10.2010;

La seconda modifica del PdL intervenuta ai sensi dell'art 1bis co. 1 della LR 36/1987 con DGC 111/2018, è stata oggetto di ulteriore parere paesaggistico, ai sensi dell'art. 16 della L.1150/1942 espresso dalla Regione Lazio Direzione regionale Urbanistica e pianificazione Territoriale con nota protocollo Regionale n. 141826 del 21.2.2019;

Con nota Comunale prot. n. 75393 del 05/07/2024 questo ufficio ha provveduto a richiedere, alla Regione Lazio, il parere paesaggistico ai sensi dell'art. 16 della L.1150/1942 per la presente richiesta di modifica del PDL;

CONSIDERATO che con nota (prot. Reg.1318867 del 25,10,2024) acquisita al protocollo Comunale al n. 0115575 del 25-10-2024 è stato acquisito, di concerto con la competente Soprintendenza del MIC, come previsto dall'art. 55 co. 4 delle NTA del PTPR, il parere favorevole della Regione Lazio con le seguenti prescrizioni relative alla tutela degli aspetti archeologici in fase di attuazione che di seguito si riportano:

- dovranno essere rispettate le indicazioni fornite nel parere della Soprintendenza SABAP RM-MET-RM prot. n. 22045-P del 08/10/2024, che conferma quanto già impartito nel precedente parere SABAP RM-MET prot. n. 9360-P del 04-05-2020 (che riguarda il parere ex art. 13 della LR 24/1998 per l'autorizzazione ex art. 146 del DLgs 42/2004 delle opere di urbanizzazione), come specificato nello stesso:

"... La documentazione topografica georeferenziata e i rilievi generali e di dettaglio (completi di piante, sezioni e prospetti) già richiesti con la suddetta nota, dovrà essere integrata con una restituzione 3D dell'intera area, comprensiva dei dettagli delle superfici decorate;

- *Tutta la documentazione grafica dovrà pervenire sia in formato .pdf che nei formati .dwg e .shp. Si specifica che i file in formato .dwg/.dxf dovranno essere georeferiti secondo il sistema di riferimento per le coordinate cartografiche utilizzato dall'ICA (WGS84);*

- *La documentazione scientifica contenente i dati minimi descrittivi e geospaziali dovrà, inoltre, essere caricata sul Geoportale Nazionale per l'Archeologia secondo lo standard GNA (template), seguendo le istruzioni operative al link: https://gna.cultura.gov.it/wiki/index.php?title=Istruzioni_operative;*

Tutti i reperti mobili eventualmente rinvenuti dovranno essere sistemati in idonei contenitori, essere oggetto di pre-pulitura, siglatura e inventariazione secondo gli standard dell'ICCD;

Progetto di dettaglio finalizzato alla messa in sicurezza della volta della cisterna, da concordare preliminarmente con questo Ufficio;

Nel corso delle attività di natura archeologica, considerata la tipologia del contesto archeologico individuato, questa Soprintendenza si riserva la facoltà di richiedere, sulla base dei dati emersi, l'inclusione tra i tecnici incaricati di appositi operatori specialisti ai sensi dell'art. 9-bis del D.Lgs. 42/2004 (quali, ad es., restauratore e antropologo), al fine di garantire e realizzare le attività connesse alla protezione, alla tutela e alla conservazione dei beni emersi;

Nelle successive fasi progettuali, la sistemazione delle aree a verde dovrà tenere conto dei contesti archeologici individuati al termine delle indagini: tale progetto dovrà escludere la piantumazione di alberature il cui apparato radicale potrebbe compromettere la conservazione delle strutture antiche. Nell'ambito della suddetta progettazione, quest'Ufficio si riserva di fornire ulteriori indicazioni sull'inserimento di adeguata pannellistica volta ad illustrare la storia del sito e del territorio ai fini divulgativi.

Con nota prot.30737 del 18-03-2025 è stato acquisito il parere negativo / con prescrizioni dell'Area VI LLPP che di seguito si riportano:

"...In merito alla garanzia di agevole percorribilità dei mezzi di soccorso: Per garantire ciò, nel nuovo assetto della viabilità deve essere garantito h24 l'accesso e l'uscita dei mezzi di soccorso (quindi assenza di cancelli o sbarre ma solo segnaletica parlante), con particolare riferimento ai mezzi dei VVF (Autopompa Serbatoio o simili).

"...In merito alla eliminazione dell'accesso su via Tiburtina: deve essere preventivamente effettuata una informativa ed acquisito il nulla-osta della Guardia di Finanza per la quale non risulta più essere presente un accesso diretto sulla via Tiburtina.

"...In merito all'impianto fognario: nel progetto del Piano il recapito delle acque su "condotta esistente" raccoglie sia le acque nere "trattate" sia le acque chiare dei piazzali (senza distinzione di prima pioggia), pertanto essendo non ad uso esclusivo, ad oggi non è possibile il recapito al fosso delle acque con la modalità indicata nel progetto di piano. Per lo smaltimento dei reflui è necessario coinvolgere in prima istanza ACEA ATO 2 SpA per avere le eventuali prescrizioni/adempimenti per l'allaccio alla rete in gestione Acea esistente all'intersezione tra la via Tiburtina e via Gualandi; mentre, in caso di diniego di ACEA ed impossibilità di allacciamento alla rete esistente, dovrebbe essere predisposto un progetto per la realizzazione di condotta ad uso esclusivo dal depuratore di progetto con esito finale al Fosso Tor de' Sordi, seguendo le procedure indicate da Città Metropolitana di Roma Capitale per l'immissione su corpo idrico superficiale, previa autorizzazione del competente ufficio di CMRC e di altra eventuale autorità competente, sia per la realizzazione del manufatto di scarico (Parere Idraulico) sia per l'autorizzazione alla immissione dei reflui (autorizzazione allo scarico).

Con nota prot 32679 del 21-03-2025 è stato acquisito altresì il parere favorevole del Comando vigili Urbani di questo Ente;

CHE La modifica al PDL rientra nelle fattispecie dell'art.1bis comma 2 lettera o), n) della LR 36/1987 e pertanto la sua approvazione, ai sensi del successivo comma 3 dello stesso articolo è di esclusiva competenza del Dirigente;

DATO ATTO ALTRESI CHE:

Il parere negativo espresso dall'area VI LLPP interessa aspetti riguardanti le Opere di Urbanizzazione primaria, in particolare la realizzazione del sistema fognario, che sarà oggetto di progetto esecutivo da parte del lottizzante, che dovrà necessariamente adeguarsi a quanto richiesto;

Il progetto di cui sopra, che riguarderà un diverso sistema di smaltimento dei reflui non incide pertanto sullo zoning della attuale proposta di modifica del Piano;

La presente 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;

Consente il contemperamento dell'interesse pubblico e quello privato tramite:

- una diversa distribuzione degli spazi aventi destinazione pubblica (parcheggi pubblici / verde) con gli spazi a destinazione commerciale, rendendoli più fruibili;
- Un migliorato assetto viario, interno al comparto, tramite la realizzazione di un accesso allo stesso direttamente dalla rotatoria di Via dei Pioppi ;

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;

DETERMINA

DI DARE ATTO CHE:

Le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente deliberato;

- La 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;
- la proposta di modifica del PDL comporta un migliorato assetto viario, interno al comparto, tramite la realizzazione di un accesso allo stesso direttamente dalla rotatoria di Via dei Pioppi ;
- Le modifiche al piano attuativo rientrano nella esclusiva competenza del Dirigente, ai sensi dell'art. 1 Bis comma 3 della L.R. 36/87;

DI APPROVARE, con le prescrizioni di seguito elencate, ai sensi dell'art. 1 Bis L.R. 36/87 comma 2 con la procedura di cui al successivo comma 3 della stessa legge, la presente modifica al PDL Martellona sub Comparto 1 composta dai seguenti elaborati grafici, acquisiti al prot. dell'Ente al n.49473 del 6/05/2024 e n. 49475 del 6/05/2024 :

- 01_ Documentazione Fotografica
- 02_ Zonizzazione e Planivolumetrico
- 03_ Rete viaria - Illuminazione
- 04_ Smaltimenti e adduzioni
- 05_ Tipologie edilizie
- 06_ Rete viaria - Dettagli
- 07_ Inquadramento urbanistico e vincolistico
- 08_ Documentazione fotografica
- 09_ Comparto F5 oggetto di variante e confronti urbanistici
- 10_ Elementi tecnici di piano
- 11_ Rete viaria e verifica traiettorie
- 12_ Illuminazione e adduzione elettrica
- 13_ Smaltimento acque
- 14_ Adduzione idrica - Impianto di irrigazione e impianto antincendio
- 15_ Tipologie edilizie
- 16_ Rete viaria aree da cedere
- 17_ Rete viaria aree esterne

18_Computo metrico estimativo_Aree in cessione

19_Relazione tecnica generale

20_Relazione paesaggistica

Prescrizioni:

- Dovranno essere rispettate le indicazioni fornite nel parere della Soprintendenza SABAP RM-MET-RM prot. n. 22045-P del 08/10/2024, che conferma quanto già impartito nel precedente parere SABAP RM-MET prot. n. 9360-P del 04-05-2020 (che riguarda il parere ex art. 13 della LR 24/1998 per l'autorizzazione ex art. 146 del DLgs 42/2004 delle opere di urbanizzazione), come specificato nello stesso;

- Dovrà essere redatto il progetto definitivo delle opere di Urbanizzazioni seguendo le prescrizioni di cui al parere prot.30737 del 18-03-2025 dell'Area VI LLPP;

- Dovrà essere stipulata convenzione urbanistica per le aree oggetto di cessione;

Guidonia Montecelio, 25-03-2025

Il Dirigente
F.to Paolo Caracciolo

*"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 Pierluigi Floridi

*"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 311 del 25-03-2025

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Numero albo On-Line 1331

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

AREA IV - URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA,
25-03-2025

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"*