



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. 44 DEL 22-07-2025

OGGETTO: APPROVAZIONE PROPOSTA DI VARIANTE (NON VARIANTE) AL "PRU SETTEVILLE ZONE B2, Bmp, B3, F2, F3, F4" AI SENSI DELL'ART. 1BIS C. 2 LETT. D) DELLA L.R. 36/87

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. 43/2024

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, tra i quali il "P.R.U. Setteville zone B2, Bmp, B3, F2, F3, F4", Delibera di Consiglio Comunale n°61 del 27/06/2012;
- con Delibera di Consiglio Comunale del 26/06/2019 pubblicata sul BUR Lazio n°2 del 14/11/2019 è avvenuta la presa d'atto del perfezionamento della procedura di approvazione del P.R.U. Setteville zone B2, Bmp, B3, F2, F3, F4;
- con Determina Dirigenziale n°23 del 14/08/2023 si è provveduto ad approvare il "testo coordinato delle Norme Tecniche di Attuazione, riportanti le osservazioni d'ufficio alle NTA del P.R.U. Setteville zone B2, Bmp, B3, F2, F3, F4";
- la società Immobiliare ISEP SRL, c.f. 06439100584 è proprietaria di un lotto interessato dal P.R.U. Setteville zone B2, Bmp, B3, F2, F3, F4 identificato in catasto terreni alla sez.MAR, foglio 11, part.IIa 333;
- i sig.ri Filippella Domenico c.f. FLPDNC74H18H501A e Filippella Filomena c.f. FLPFMN72E69H501I sono proprietari, ognuno per un mezzo, di n°2 lotti interessati dal P.R.U. Setteville zone B2, Bmp, B3, F2, F3, F4 e identificati in catasto terreni alla sez.MAR, foglio 11, part.IIe 491 e 180;

CONSIDERATO CHE

- la società Immobiliare ISEP SRL e i sig.ri Filippella Domenico e Filippella Filomena hanno presentato "PROPOSTA DI "VARIANTE" AL "PRU SETTEVILLE ZONE B2, Bmp, B3, F2, F3, F4" ai sensi dell'art. 1bis c. 2 lett. d) della l.r. 36/87 acquisita al protocollo dell'Ente con n.4429 del 14/01/2025 e ss.ii.;
- la proposta di variante (non variante) interessa l'intero comparto 3 (nelle N.T. comparto 2) con destinazione mista Bm e aventi le seguenti caratteristiche:

TABELLA A

DITTE PROPRIETARIE	fg	part.	Destinazione P.R.U. vigente	Destinazione Variante
ISEP SRL	11	333	Parte zona Bm (edificabile) – Parte zona F2 (verde pubblico)	Parte zona Bm (edificabile) – Parte zona F3 (parcheggi)
Filippella Domenico Filippella Filomena	11	180	Zona F3 (parcheggi)	Parte Zona F2 (verde pubblico) Parte zona F3 (parcheggi)
Filippella Domenico Filippella Filomena	11	491	Zona Bm (edificabile)	Zona Bm (edificabile)

- Il piano particolareggiato vigente prevede nella zona Bm una edificazione mista, 60% residenziale-40% commerciale, mentre la variante di cui trattasi prevede l'incremento del 10% della volumetria a destinazione commerciale con riduzione nella stessa misura della volumetria residenziale e una rimodulazione delle superfici destinate agli standard previsti dal DM 1444/1968.

TABELLA B

S.F.	Volumetri a residenzia le da P.P.	Volumetria commerciale da P.P.	Volumetria residenziale da Variante	Volumetria commerciale da Variante	Standard parcheggi pubblici da DM	Standard verde pubblico da DM	Standard parcheggi pubblici da variante	Standar d verde pubblico da variante
4791	10463,54	6975,70	9765,97	7673,27	930,71	441	1515	707

PRESO ATTO CHE

- la "variante" non modifica la volumetria totale prevista nel comparto e non altera il consumo di suolo previsto dal piano vigente;
- la modifica richiesta non costituisce variante al piano attuativo in quanto comporta solamente una rimodulazione delle destinazioni d'uso previste (residenziale e commerciale) senza aumento della volumetria totale ed entro il limite massimo del 10%;
- la "variante" non comporta diminuzione nella dotazione delle aree destinate a standard previste dal piano;
- che la proposta di modifica rientra tra quelle previste dall'art.1 bis commi 2 e 3 della L.R. 02 luglio n°36 che dispongono quanto segue:
 - "2. Le modifiche di seguito elencate a piani attuativi e programmi urbanistici comunque denominati già approvati, ancorché decaduti, non costituiscono variante quando riguardano : d) il mutamento delle destinazioni d'uso che non comporti diminuzione nella dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico prevista dai piani attuativi e programmi urbanistici comunque denominati e sia contenuto, per ogni singola funzione prevista dal programma, entro il limite massimo del 10%";
 - "3. alle modifiche di cui al comma 2 si applicano le procedure di cui all'articolo 6, comma 2 della l.r. 22/1997 e successive modifiche, senza necessità degli ulteriori adempimenti previsti in via ordinaria;
- la proposta ha ottenuto, in fase d'istruttoria, il parere tecnico favorevole dell'Area IV, espresso con nota prot. n. 68641 del 24/06/2025;
- l'intervento non rientra tra quelli previsti dal D.lgs 152/06 ovvero dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, V.A.S.;
- la "variante", così come descritta, non necessita dell'ottenimento del parere paesaggistico della Regione Lazio, ai sensi dell'art.16 Legge 1150/42, Dlgs 42/04, L.R. 24/98, quest'ultima ha già espresso il parere favorevole in sede di approvazione del P.R.U..
- che la proposta è costituita dai seguenti elaborati, presentati con prot. n. 67297 del 19-06-2025:
 - Tav.1 Relazione tecnica
 - Tav.2 Zonizzazione ante operam;
 - Tav.3 Zonizzazione post operam;
 - Tav.4 Planovolumetrico;

- non sono necessari ulteriori adempimenti pubblicistici;
- che la presente determinazione non comporta oneri per il bilancio dell'ente e pertanto non necessita l'acquisizione del parere contabile sul presente atto;
- dell'assenza di conflitti di interesse ai sensi dell'art. 6 bis della legge n. 241/1990 e dell'art. 6 del Codice di comportamento dei Dipendenti pubblici;
- di avere osservato tutte le prescrizioni contenute nel Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2025/2027, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n.61 del 09-05-2025 e, in particolare, la sottosezione 2.3 Anticorruzione e Trasparenza;
- la presente determinazione, ai fini della pubblicità degli atti e della trasparenza dell'azione amministrativa, verrà pubblicata all'Albo Pretorio dell'Ente e altresì nella sezione "Amministrazione Trasparente" in ottemperanza a quanto previsto dal D.lgs. n.33/2013 e ss.mm.;

DETERMINA

1. Di approvare le premesse che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, le quali recano contenuto motivazionale;
2. Di approvare la «Proposta di modifica al PRU SETTEVILLE ZONE B2, Bmp, B3, F2, F3, F4», presentata dai "proponenti" nelle premesse richiamati, ai sensi dell'art. 1bis, comma 2, lett. d) della Legge Regionale n. 36 del 20/07/1987, relativa ai terreni distinti al Foglio n.11 della Sezione di Marco Simone, riportati nella Tabella A, e costituita dai seguenti allegati presentati con prot. n. 67297 del 19-06-2025:
 - Tav.1 Relazione tecnica
 - Tav.2 Zonizzazione ante operam;
 - Tav.3 Zonizzazione post operam;
 - Tav.4 Planovolumetrico;
3. di prendere atto che il presente provvedimento non comporta oneri diretti ed indiretti sul Bilancio dell'Ente, ma esclusivamente ricadute e riflessi positivi in termini di entrate e di ampliamento del patrimonio dell'Ente;
4. di dare atto che il presente provvedimento sarà presente all'albo pretorio online e sul sito comunale nella sezione Amministrazione trasparente – Provvedimenti organi di indirizzo politico –provvedimenti, ai fini dell'espletamento della procedura pubblicistica di cui alla L.1150/42;
5. di dare atto che avverso il presente provvedimento è esperibile ricorso entro 60 giorni al TAR Lazio, ed entro 120 giorni al Capo dello Stato.

Guidonia Montecelio, 22-07-2025

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 803 del 22-07-2025

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Numero albo On-Line 3298

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

AREA IV - URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA,
22-07-2025

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"