



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. 4 DEL 29-01-2026

OGGETTO: Approvazione modifica urbanistica ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 bis, comma 2, lettera o) della L.R. n. 36/87 al P.P IN VARIANTE AL P.R.G - NUCLEO INDUSTRIALE TIBURTINA Km 18.300 LOCALITA CAPPELLI

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;

Nel corso degli anni 80 questo Ente ha proceduto ad avviare una complessa attività di pianificazione urbanistica in diverse zone territoriali del Comune approvando diversi PP in gran parte in variante al PRG, tra cui il Piano in oggetto;

Il P.P in variante al p.r.g - Nucleo industriale Tiburtina ,interessa il nucleo industriale, sorto spontaneamente in adiacenza alla S.S Tiburtina km.18.300 località Cappelli;

Il PP, oggetto della proposta di modifica ai sensi dell'art. 1 bis comm a2 lett.O) della LR 36/87, è stato redatto ai sensi della L.28/80 adottato con D.C.C N°1504 del 3/8/1985 e approvato con successiva D.C.C N°255 DEL 20/06/1986;

Con detto strumento attuativo l'amministrazione comunale ha inteso recuperare i nuclei industriali persistenti , che oramai avevano compromesso la destinazione agricola del vigente PRG, cogliendo l'opportunità, prevista dalla L.R. 28/80 per il completamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie in modo unitario, al fine di un più ampio programma di riqualificazione dell'intera area che risultava in gran parte edificata;

PRESO ATTO CHE

Con nota n.125413 del 2/12/2025 è stata assunta al protocollo generale di questo Ente, istanza di modifica al PP in oggetto, presentata dalla Soc. Minerva spa, proprietaria di una parte dell'area industriale a destinazione commerciale, interna al P.P., area identificata catastalmente al foglio n.9 particella n° 393, foglio n. 9 particella n° 395, - 13,00 mq foglio n. 9 particella n° 665, - 186,00 mq, SEZ. MAR;

Detta istanza di modifica allo strumento urbanistico attuativo, è stata presentata ai sensi dell'art. 1 Bis comma 2 lett. 0) della L.R. 36/87, e interessa la viabilità primaria del PP, in particolare l'accesso all'area industriale dallo svincolo sulla SS Tiburtina, ai fini di una maggiore fruibilità dei servizi e degli spazi pubblici nelle aree limitrofe, compresa la proprietà privata della Soc. Minerva spa, che ha in corso di istruttoria presso questa Area una richiesta di riqualificazione dell'edificio commerciale esistente ;

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

- TAVOLA 1 - Planimetria generale P.P
- TAVOLA 2 - ZONIZZAZIONE ANTE OPERAM
- TAVOLA 3 - STANDARD APPROVATI - ANTE OPERAM
- TAVOLA 4 - PERIMETRAZIONE SU BASE CATASTALE - ANTE OPERAM
- TAVOLA 5 - NUOVI STANDARD SU CATASTALE ATTUALE
- TAVOLA 6 - ZONIZZAZIONE POST OPERAM
- TAVOLA 7 - STANDARD URBANISTICI - POST OPERAM
- TAVOLA 8 - PARTICOLARE DI MODIFICA ZONIZZAZIONE - POST OPERAM.
- TAVOLA 9 - PARTICOLARE NUOVI STANDARD - POST OPERAM
- TAVOLA 10 - PARTICOLARE SU BASE CATASTALE PARCHEGGI PUBBLICI - POST OPERAM

- TAVOLA 11 - STATO DI FATTO E PROGETTO AREA D'INTERVENTO
- TAVOLA 12 - RELAZIONE CON PROPOSTA DI MODIFICA NON SOSTANZIALE

RISCONTRATO CHE

La proposta di modifica al PP, ai sensi dell'art. 1 Bis comma 2 lett.0) della L.R. 36/87, consiste nella ;

1) Realizzazione di parcheggi pubblici lungo Via di Villa Cappelli (trattasi di segnaletica degli stalli per parcheggio per mq.112,50), nell'area limitrofa il fabbricato di proprietà della Soc. Minerva, per poter decongestionare la viabilità pubblica, caratterizzata spesso da mezzi pesanti parcheggiati in modo selvaggio e non ordinato, e quindi consentire la fruizione piu' funzionale del traffico veicolare, garantendo anche una migliore canalizzazione della circolazione;

2) Modifica della Viabilità primaria, con chiusura dell'uscita di Via di Villa Cappelli sulla S.S Via Tiburtina , in quanto: la stessa comporta quotidianamente rischi di incidenti, soprattutto per tutti i mezzi pesanti che si immettono sulla S.S Tiburtina dalla zona industriale e che fuoriescono dalle zone di proprietà della MINERVA S.P.A e dalle altre aziende presenti lungo Via di Villa Cappelli, ed a oggi la stessa non ha più ragione di esistere essendo stata realizzata la rotatoria di innesto all'area industriale a pochi metri di distanza ;

La modifica proposta, consisterebbe pertanto in un limitato restringimento, senza la realizzazione di alcuna opera edilizia, della carreggiata di Via Villa cappelli (mq.9,00 anzichè mq 10,50), dovuto all'aggiunta di ulteriori parcheggi pubblici per (mq.112,50) sul lato prospiciente la SS Tiburtina , mantenendo inalterate le superfici fondiarie dei lotti individuati nel PP, e di una chiusura dell'attuale accesso dalla SS Via Tiburtina , garantendo così un accesso più sicuro alla zona industriale , attraverso l'attuale rotonda posta sulla SS Tiburtina;

L'area oggetto della proposta di modifica della viabilità pubblica, senza modifica dello stato dei luoghi, è interessata dai seguenti vincoli paesaggistici di cui al PTPR , approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5/2021:

- DM 16/09/2016 Tenute di Tor Mastorta, Pilo Rotto, inviolata, Tor dei Sordi
- Beni puntuali e lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e fascia di rispetto

DATO ATTO CHE:

La presente modifica al Piano Attuativo proposta non compromette la dotazione minima degli standards di cui al D.M. 1444/68, come verificabile dall' elaborato grafico della proposta di Piano (Tavola n.7);

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

- limitato restringimento della carreggiata di Via di Villa cappelli (mq 8.00 Anzichè mq.10.50.) con conseguente chiusura dell'attuale accesso dalla SS Via Tiburtina , garantendo così un accesso più sicuro alla zona industriale , attraverso l'attuale rotonda posta sulla SS Tiburtina;
- sotto il profilo delle dotazioni pubbliche a servizio dell'area industriale sarà previsto la realizzazione di un ulteriore parcheggio pubblico di mq.112,50 lungo via Di Villa Cappelli.;

Dell'insussistenza dell'obbligo dell'acquisizione del parere paesaggistico, ai sensi dell'ex art.16 della Legge 1150/42 e dell'Art.55 comma 4 delle N.T.A del P.T.P.R, in quanto detti interventi non comportano modifica dello stato dei luoghi (non sarà realizzata nessuna opera edilizia);

Con di D.C.C. N°1504 del 3/8/1985 il Piano Particolareggiato in esame veniva adottato dal Comune di Guidonia Montecelio, ai sensi della Legge Regionale n°28/1980 e inserito nel perimetro del Piano Pluriennale di Attuazione approvato con Delibera di CC.239 del24/04/86, le cui previsione delle opere di urbanizzazione primarie sono state completamente realizzate;

CONSIDERATO CHE

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

VISTA

- la L.R. 2 luglio 1987, n. 36 e ss.mm.e ii. i
- la legge 1150/1942;
- la legge regionale 38/1999;
- il d.lgs 42/04;

DETERMINA

DI APPROVARE le premesse quale parte integrante e sostanziale della presente determina;

DI DARE ATTO CHE:

- 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 Tavola 7 ;
- La proposta di modifica del PDL comporta un migliorato assetto viario, interno al comparto, tramite la realizzazione di:

Limitato restringimento della carreggiata di Via di Villa cappelli (mq.9,00 anzichè mq.10,50) con conseguente chiusura dell'attuale accesso dalla SS Via Tiburtina, garantendo così un accesso più sicuro alla zona industriale , attraverso l'attuale rotonda posta sulla SS Tiburtina;

Sotto il profilo delle dotazioni pubbliche a servizio dell'area industriale sarà previsto la realizzazione di un ulteriore parcheggio pubblico di mq.112,50 lungo via Di Villa Cappelli.

La realizzazione di dette opere di urbanizzazione, oggetto di modifica al PP, ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 comma 2 bis del DPR380/01, sarà in diretta esecuzione del soggetto proponente, che potrà realizzarle, previa sottoscrizione di una convenzione urbanistica, a scomputo totale o parziale del contributo oneri di urbanizzazione dovuti all'atto di rilascio del PDC, relativo all'intervento di riqualificazione edilizia dell'edificio commerciale di proprietà della Società medesima in corso di istruttoria tecnica ;

Le suindicate opere non comportano modifica dello stato dei luoghi, pertanto non necessitano di parere paesaggistico, ai sensi dell'art. 16 della Legge 1150/42 e dell'Art.55 comma 4 delle N.T.A del P.T.P.R;

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, la presente modifica, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 bis comma 2 lett.O) della L.R. 36/87 al composta dai seguenti elaborati grafici, acquisiti al prot.125413 del 2/12/2025 :

- TAVOLA 1 - Planimetria generale P.P
- TAVOLA 2 - ZONIZZAZIONE ANTE OPERAM
- TAVOLA 3 - STANDARD APPROVATI - ANTE OPERAM
- TAVOLA 4 - PERIMETRAZIONE SU BASE CATASTALE - ANTE OPERAM
- TAVOLA 5 - NUOVI STANDARD SU CATASTALE ATTUALE
- TAVOLA 6 - ZONIZZAZIONE POST OPERAM
- TAVOLA 7 - STANDARD URBANISTICI - POST OPERAM
- TAVOLA 8 - PARTICOLARE DI MODIFICA ZONIZZAZIONE - POST OPERAM.
- TAVOLA 9 - PARTICOLAR NUOVI STANDARD - POST OPERAM
- TAVOLA 10 - PARTICOLARE SU BASE CATASTALE PARCHEGGI PUBBLICI - POST OPERAM
- TAVOLA 11 - STATO DI FATTO E PROGETTO AREA D'INTERVENTO
- TAVOLA 12 - RELAZIONE CON PROPOSTA DI MODIFICA NON SOSTANZIALE

DI DARE ATTO ALTRESÌ CHE

- la presente determina non prevede la apposizione/acquisizione del parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 TUEL del dirigente al ramo finanziario;
- per quanto attiene la check-list anticorruzione, approvata con Delibera n. 93/2014, che:
 - non sussistono condizioni di incompatibilità o conflitto di interesse nei confronti dei soggetti destinatari dell'atto;
 - sono state effettuate le verifiche indicate nella suddetta check-list in relazione allo specifico ambito tematico,
 - non sussistono situazioni, anche potenziali, di conflitto di interesse;
- è necessario di assicurare la pubblicazione della presente determinazione sul sito istituzionale del 'Ente, nella sezione Amministrazione Trasparente, al fine di assicurare il rispetto degli obblighi di trasparenza amministrativa secondo le vigenti disposizioni.
- avverso la presente determinazione è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti al TAR, secondo le modalità di cui alla L. n. 1034 del 06/12/1971, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24/11/1971, n. 1199, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto.

Guidonia Montecelio, 29-01-2026

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 58 del 29-01-2026

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Numero albo On-Line 400

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

AREA IV - URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA,
29-01-2026

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"*