

# RELAZIONE TECNICA DI MODIFICA NON SOSTANZIALE DEL P.P DELLA ZONA INDUSTRIALE IN VARIANTE AL P.R.G APPROVATO IN RIFERIMENTO ALLA L.R 28/80

## Sommario

1) P.P APPROVATO IN VARIANTE AL P.R.G – NUCLEO INDUSTRIALE .....	2
2) RIFERIMENTI URBANISTICI NORMATIVI PER RICHIESTA APPLICABILITA' DELLA MODIFICA NON SOSTANZIALE .....	4
3) ATTI DI ASSENSO E VINCOLI DI TUTELA .....	4
4) PROPOSTA DI MODIFICA NON SOSTANZIALE AL P.P APPROVATO .....	6

## PREMESSA

Cronologia Procedimento Approvativo Del "P.P. In Variante Al P.R.G - Nucleo Industriale Tiburtina -

1) D.C.C N°1504 del 3/8/1985 – ADOZIONE

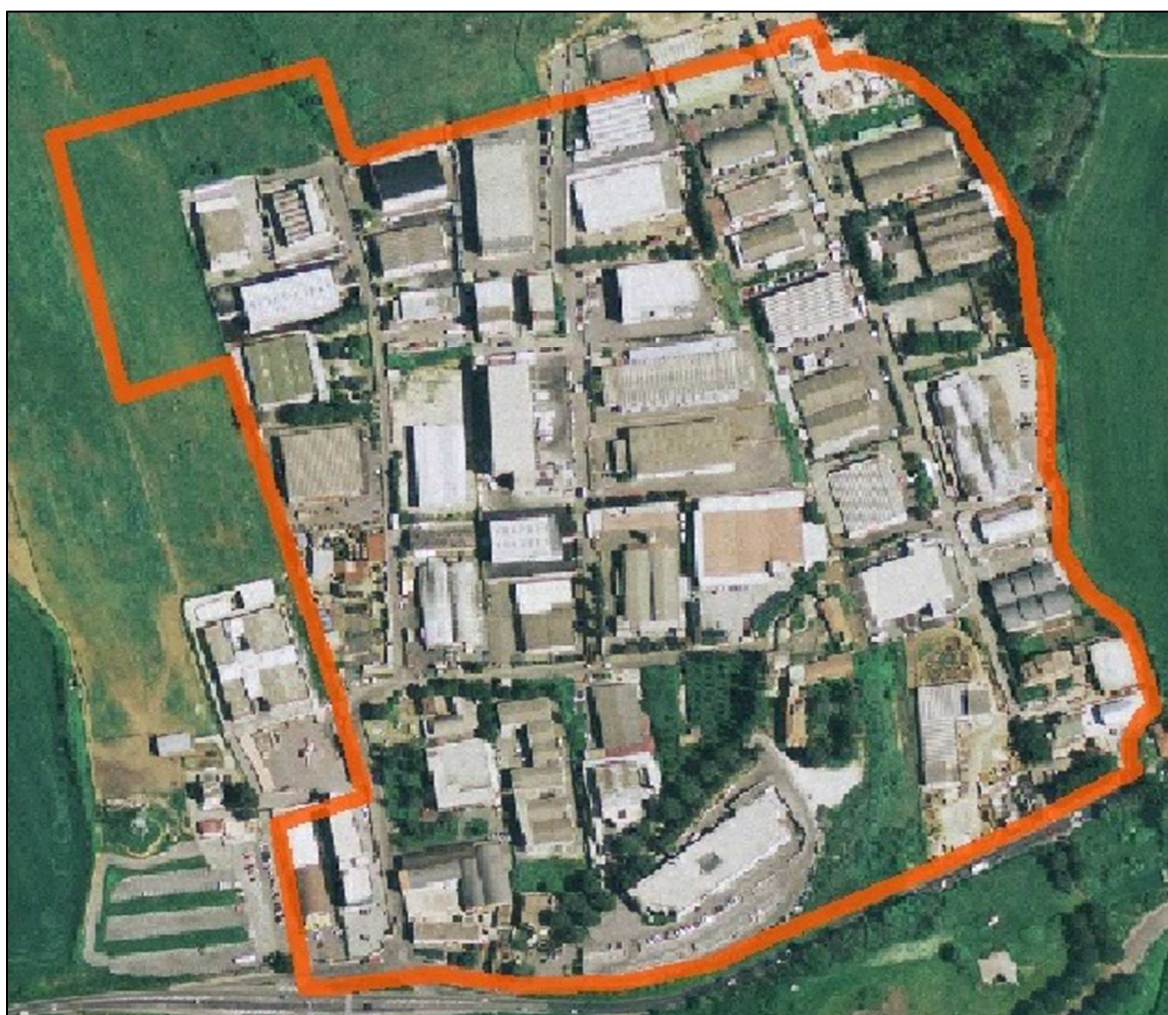
2) D.C.C N°255 DEL 20/06/1986 – APPROVAZIONE

3) Comitato Tecnico consultivo Regionale – Sottosezione Urbanistica e assetto del territorio Voto n°181 del 16/12/ 1988

### 1) P.P APPROVATO IN VARIANTE AL P.R.G – NUCLEO INDUSTRIALE

La presente variante al “. P.P IN VARIANTE AL P.R.G - NUCLEO INDUSTRIALE TIBURTINA, riguarda il nucleo industriale con destinazione urbanistica D.

L'area in oggetto è ubicata in adiacenza alla S.S Tiburtina che a seguito della D.C.C N°255 DEL 20/06/1986, prevedeva l'approvazione comunale per il recupero urbanistico dei nuclei edilizi industriali sorti spontaneamente, in riferimento alla Legge Regionale n° 28 del 02/05/1980.



Perimetrazione P.P in variante al P.R.G approvato - ZONA D – Nucleo Industriale Tiburtina ;

L'area in esame prevede in riferimento alla tavola B3 della Zonizzazione approvata, le seguenti destinazioni riportate nel grafico sottostante ;

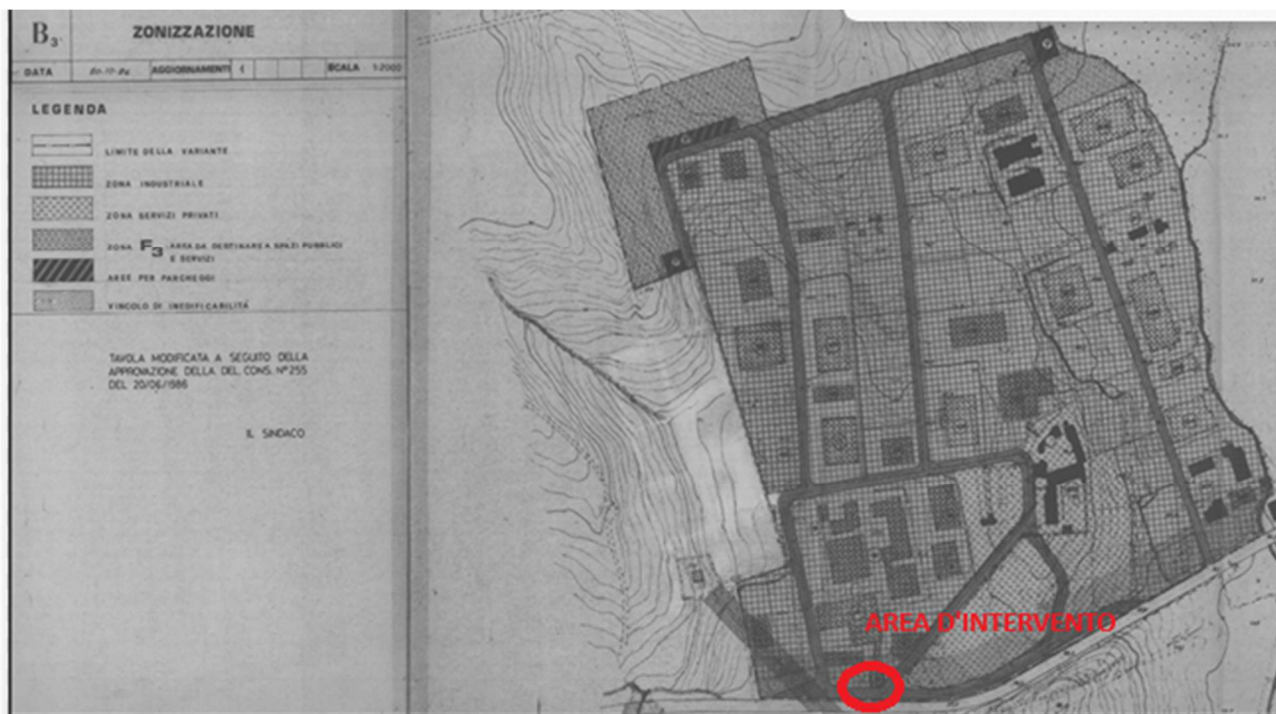


Tavola B3 – APPROVATA A SEGUITO DELLA D.C.C N°255 DEL 20/06/1986

Per quanto riguarda invece la verifica degli standard urbanistici in riferimento alla Tavola C1 approvata a seguito di D.C.C n°255 del 20/06/1986 riportata nel grafico sottostante risulta:

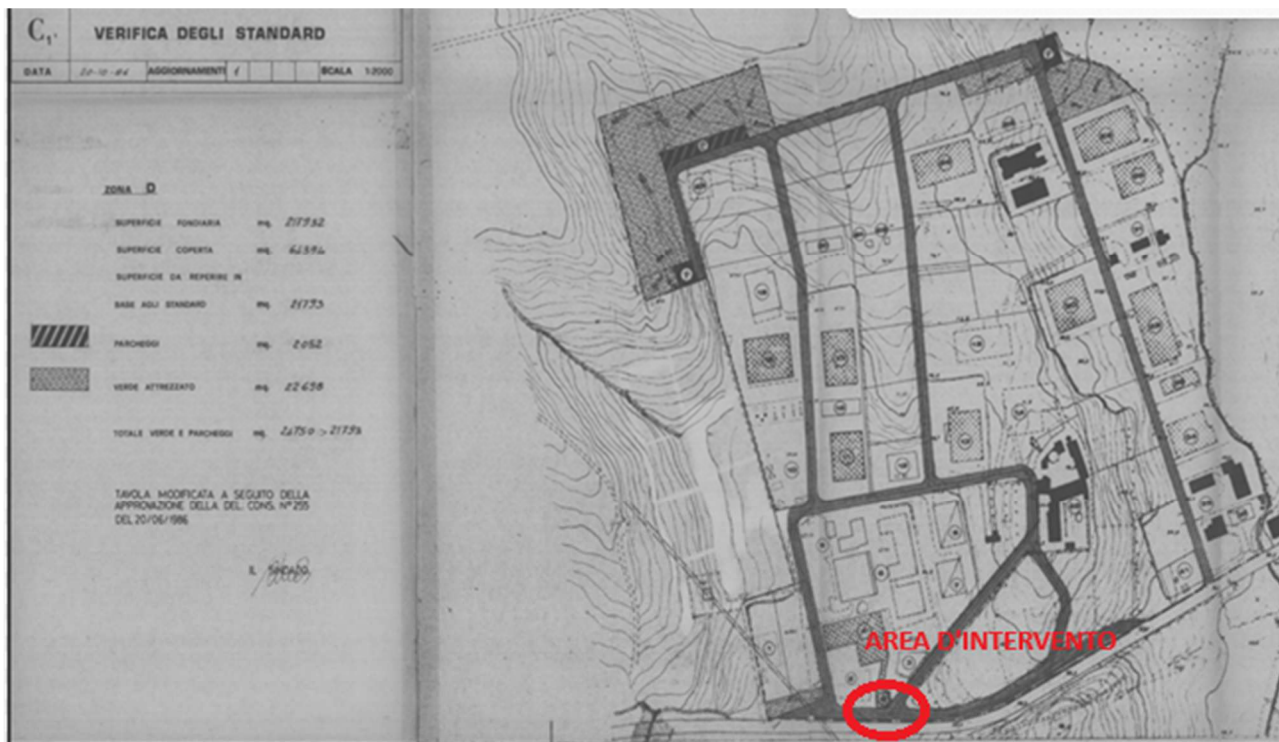


Tavola C1 – APPROVATA A SEGUITO DELLA D.C.C N°255 DEL 20/06/1986 - ZONA D

**DOVE :**

SUPERFICIE FONDIARIA : MQ 217932,00

SUPERFICIE COPERTA : MQ 64394,00

PERTANTO SI OTTENEVA UNA SUPERFICIE MINIMA DA REPERIRE IN BASE AGLI STANDARD PARI A :

$1/10 \times 217.932 \text{ MQ} = 21793,00 \text{ MQ}$

DI TALI SUPERFICIE FURONO ASSEGNATI E RIPARTITI I SEGUENTI STANDARD URBANISTICI A :

PARCHEGGI PUBBLICI : MQ 2052

AREA A VERDE ATTREZZATO : MQ 22698

SI OTTENEVANO COSI DEGLI STANDARD DI PROGETTO PARI A :

**MQ 24.750,00 > 21.793,00 - VERIFICATO**

## 2) RIFERIMENTI URBANISTICI NORMATIVI PER RICHIESTA APPLICABILITA' DELLA MODIFICA NON SOSTANZIALE

La richiesta di tale modifica non sostanziale viene fatta in riferimento alla L.R. 02 Luglio 1987, n. 36 -Art.1 bis – Comma 2 – Lettera o) che recita testualmente :

Comma 2. Le modifiche a piani attuativi e programmi urbanistici comunque denominati già approvati, nonchè decaduti, non costituiscono variante quando riguardano:

o) la modifica alla viabilità primaria e secondaria per la parte che interessa il comprensorio oggetto dello strumento attuativo o del programma, a condizione che le modifiche alla stessa apportate non compromettano l'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale per la parte esterna al comprensorio medesimo e non mutino le caratteristiche della viabilità fissate da dette previsioni;


## 3) ATTI DI ASSENSO E VINCOLI DI TUTELA

Ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs 42/2004) su parte di tale nucleo industriale ricade un vincolo lineare che riguarda tutta l'attuale S.S. Tiburtina e va a interessare una parte della nostra modifica non sostanziale alla viabilità.

Tale vincolo, definito come **ml058\_001**, è un vincolo lineare e individua aree come zone di interesse archeologico con relativa fascia di rispetto e attraversa, come si evince dall'elaborato grafico sottostante, tutta la S.S Tiburtina Valeria inglobando anche l'area oggetto del nostro intervento di trasformazione urbanistica come l'imbocco sulla S.S. Tiburtina e la parte della viabilità stradale da adibire a parcheggio pubblico;

Il tutto come meglio rappresentato nell'elaborato grafico sottostante quale stralcio del P.T.P.R TAV.B – Foglio 25 – fascia 46-47 orizzontale e 27-28 verticale approvato a seguito di DCR n. 5 il 21 aprile 2021 e s.m.i;

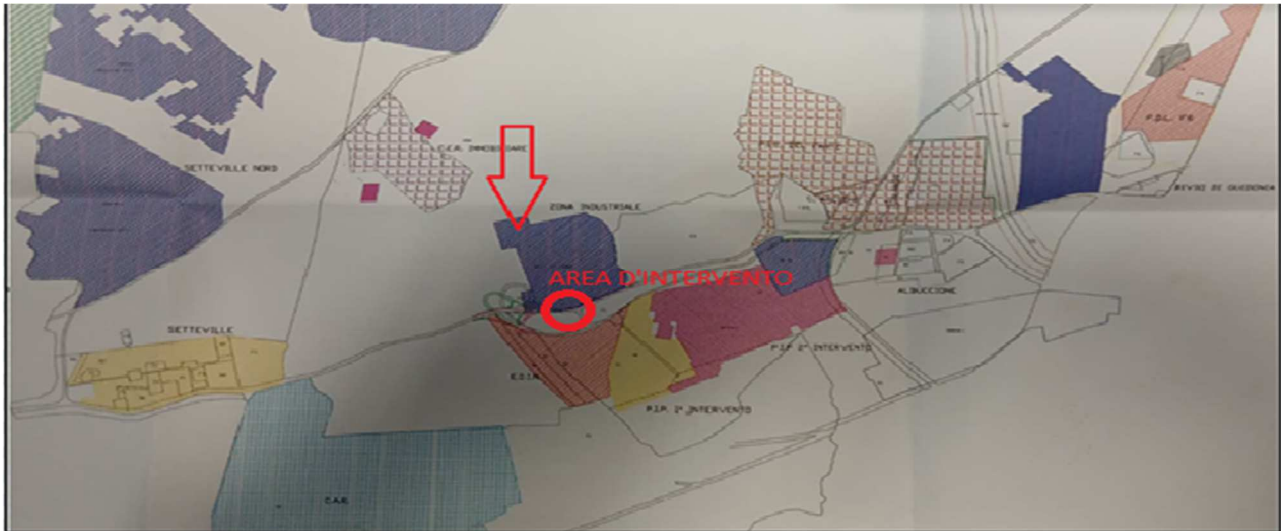


	ml058_001	m) aree di interesse archeologico già individuate - beni lineari con fascia di rispetto	art. 13 co 3 lett. a L.R 24/98
---	-----------	---	--------------------------------

Stralcio del P.T.P.R – TAV.B – ZONA INDUSTRIALE

Tuttavia ai sensi del Comma 2 dell'Art.142 del Codice dei beni Culturali e del Paesaggio, lettera b) - (D.Lgs 42/2004), le disposizioni per le aree tutelate per legge, non si applicano nelle zone che alla data del 6 Settembre 1985, erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del D.M 1444/1968.

Premesso che a seguito di D.C.C. N°1504 del 3/8/1985 il Piano Particolareggiato in esame veniva adottato dal Comune di Guidonia Montecelio come variante al P.R.G e in riferimento alla Legge Regionale n°28/1980 e che inoltre era stato inserito anche all'interno del Piano Pluriennale di Attuazione come riportato nello stralcio cartografico sottostante, andando così a delimitare tutto il comprensorio della zona Industriale in esame come zona Omogena D in variante al P.R.G approvato con D.G.R n°430 del 10.02.1976 ai sensi della Legge Regionale n°28 del 1980 e inoltre tenendo conto che , trattandosi di un Piano di Recupero Industriale la zona era stata già concretamente realizzata con licenze edilizie rilasciate prima del 1968 e che le urbanizzazioni primarie risultavano anch'esse già presenti;



Stralcio cartografico del P.P.A – Zona Industriale – D – Ambito d’intervento

Pertanto l’ambito territoriale in esame e oggetto di parziale trasformazione urbanistica, ricade nella fattispecie del comma 2 dell’Art.142 del D.LGS 42/2004 (ZONA D al 1985) e non interferisce con altri vincoli di natura paesaggistica attualmente vigenti e pertanto l’area in esame non risulta conseguentemente vincolata paesaggisticamente ai sensi della terza parte del Codice e non si necessita quindi di 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 approvate e aggiornate a seguito di D.C.R n°5/2021;

#### 4) PROPOSTA DI MODIFICA NON SOSTANZIALE AL P.P APPROVATO

Il proponente, **Dott. Giovanni Rizza**, nato a Rieti (RI) il 28/02/1984, di cittadinanza italiana, nella sua qualità di Amministratore Delegato e legale rappresentante della società di diritto italiano:

"MINERVA S.P.A", con sede legale in Roma a, Via Trebbia n. 5, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma, Codice Fiscale e Partita I.V.A. 09616281003, numero di iscrizione al Repertorio Economico Amministrativo di Roma n. RM - 1176372 quale **PROPRIETARIA** di una parte dell’area industriale a destinazione commerciale, interna al P.P. Approvato e distinta al Catasto Terreni del Comune di Guidonia Montecelio (RM) come segue:

Sezione MAR - foglio n. 9 particella n° 393, 16.148 mq

Sezione MAR foglio n. 9 particella n° 395, 13 mq

Sezione MAR foglio n. 9 particella n° 665, 186 mq

per un totale di superficie catastale pari a 16.347,00 mq di cui sulla particella 393 di un fabbricato ad uso commerciale e autorizzato con Concessione n.778 prot. 9565 del 18/03/1995 con cubatura autorizzata e regolarmente eseguita con Concessione Edilizia n.778 prot. 9565 del 18/03/1995 e pari ad 23750,24 mc;

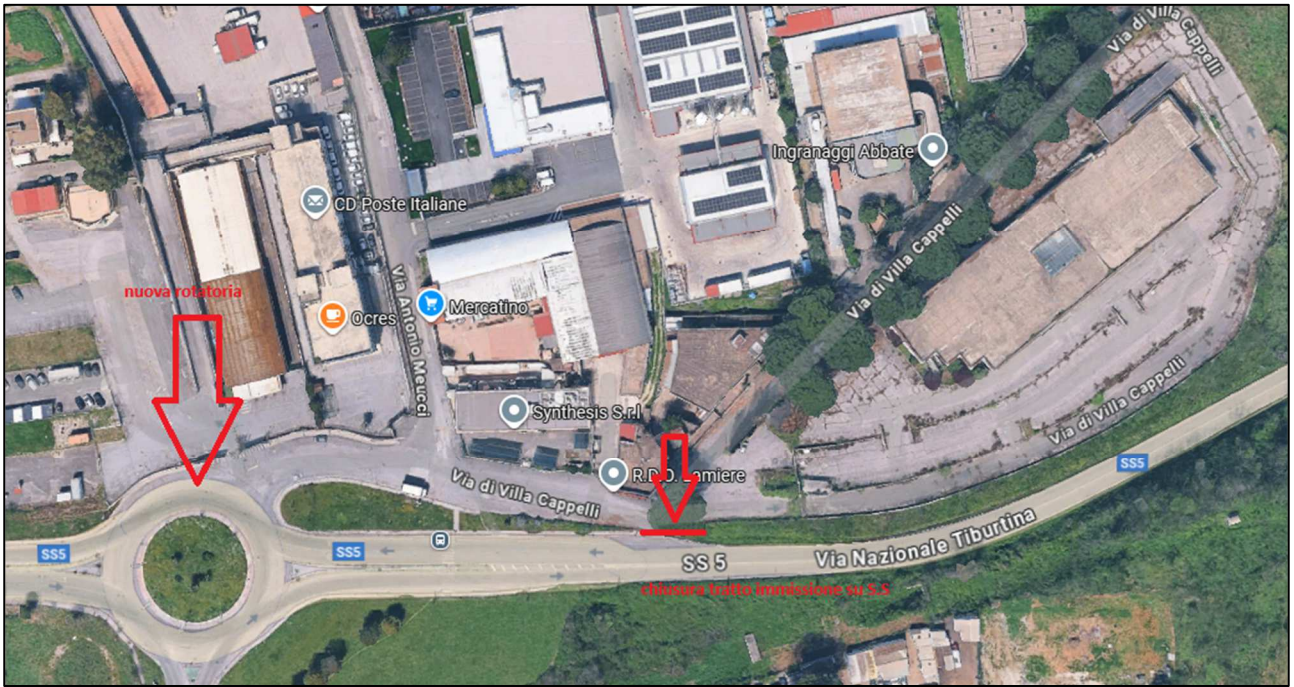


Stralcio catastale dell'estratto di mappa – Sez. MAR - Foglio 9 -P.Ile 393-395-665 - Aree della Minerva S.P.A

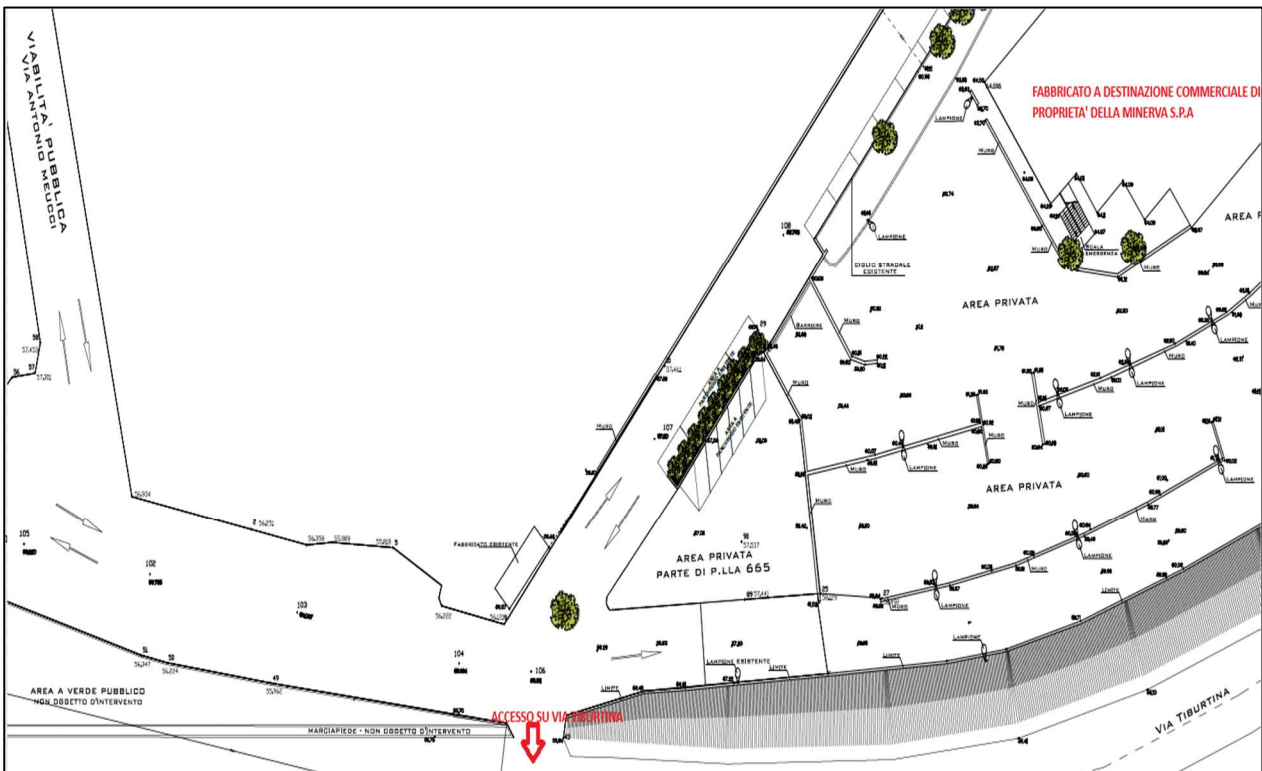
**Richiede** le seguenti modifiche all'area d'intervento in esame al fine di una maggiore fruibilità dei servizi e sicurezza degli spazi pubblici nelle aree limitrofe la sua area privata:

- 1) Realizzazione di parcheggi pubblici lungo Via di Villa Cappelli nell'area limitrofa il fabbricato di sua proprietà e distinto sulla particella n°393 per poter rendere piu' funzionale e sicuro il traffico veicolare pesante garantendo anche una migliore canalizzazione della circolazione;
- 2) Modifica della Viabilità primaria con chiusura del tratto esistente di immissione sulla S.S Via Tiburtina da Via di Villa Cappelli, perché essendo limitrofo alle aree di sua proprietà ed essendo soggetto soprattutto durante le ore lavorative diurne a notevole transito di mezzi pesanti, 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.

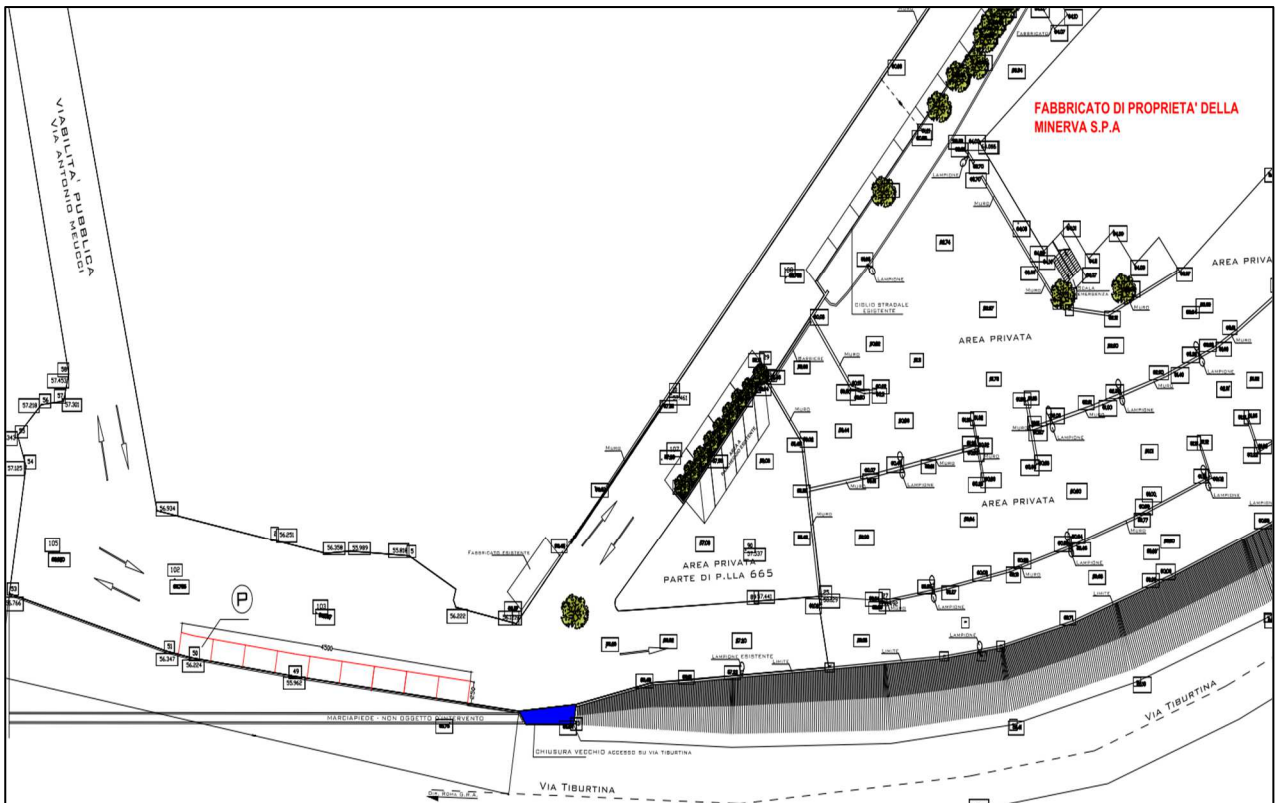
Inoltre si specifica come tale accesso, essendo stata realizzata successivamente una rotonda a circa 100 mt dall'attuale tratto di immissione, che permette l'accesso esclusivo alla zona industriale in modo sicuro e senza intralcio alla circolazione sulla S.S. Tiburtina, risulta ormai obsoleto e non più idoneo soprattutto per il transito dei veicoli pesanti che avendo necessità di spazi di manovra maggiori rischiano, viste le loro dimensioni, di poter creare danno ai veicoli in transito sulla S.S. Tiburtina con conseguente aumento del rischio di incidentalità stradale.



Cartografia su GOOGLE MAPS per identificazione attuale rotatoria e tratto di immissione su S.S. Tiburtina da Via di Villa Cappelli oggetto di richiesta di chiusura;



STATO DI FATTO – FABBRICATO DI PROPRIETA' DELLA MINERVA S.P.A CON ATTUALE ACCESSO SULLA S.S VIA TIBURTINA DA VIA DI VILLA CAPPELLI CON ASSENZA DI PARCHEGGI PUBBLICI SULLA VIABILITA'



STATO DI PROGETTO – MODIFICA NON SOSTANZIALE CON REALIZZAZIONE PARCHEGGI PUBBLICI DI MQ 112,50 E CHIUSURA DELLO SVINCOLO DI IMMISSIONE SULLA S.S VIA TIBURTINA – RETINO BLU

Il tecnico incaricato - Arch. Laura Suffer

26/11/2025-Roma

ALLEGATI

TAVOLE CON NUMERAZIONE DA N°1- A 11