



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. 68 DEL 13-10-2026

OGGETTO: Approvazione di variante non sostanziale (rimodulazione planivolumetrica e ricognitiva) ai sensi dell'art. 1-bis, comma 2, della L.R. n. 36/1987, finalizzata al coordinamento con le infrastrutture P.N.R.R. e alla ridefinizione lotti del Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) denominato "Località Le Sprete - Comprensorio A" - Frazione Villanova.

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;
- con Determinazione Dirigenziale n. 117 del 2015 è stato approvato il Programma Integrato di Intervento denominato "Località Le Sprete – Comprensorio A", redatto ai sensi della L.R. Lazio n. 22/1997;
- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 129 del 2023 è stato confermato il permanere dell'interesse pubblico alla completa attuazione del Programma Integrato di Intervento;
- con Determinazione Dirigenziale n. 32 del 2025 è stato concluso il procedimento amministrativo relativo al perfezionamento del Piano Attuativo;
- con Determinazione Dirigenziale n. 243 del 2023 è stata approvata la variante relativa alla realizzazione della pista ciclopedonale finanziata con fondi del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza – Misura 2.1 – CUP F93D2100301000;
- in data 30 marzo 2026, acquisita al protocollo comunale n. 35307 del 31.03.2026, l'Al Studio S.r.l., in qualità di progettista incaricato dalle società Collefiorito S.r.l., Vega S.r.l. e Consorzio Edil Gest, ha presentato istanza di approvazione di variante non sostanziale del Programma Integrato di Intervento ai sensi dell'art. 1-bis, comma 2, della L.R. n. 36/1987, corredata dei relativi elaborati tecnici.

Dato atto che

la proposta progettuale è finalizzata al recepimento dell'effettivo assetto delle aree conseguente alla realizzazione della pista ciclopedonale comunale e all'aggiornamento della configurazione planivolumetrica dei lotti, mantenendo invariati:

- il perimetro del Programma Integrato;
- la volumetria complessiva assentita;
- le superfici utili lorde assentite;
- il rapporto tra comparto pubblico e comparto privato;
- la dotazione complessiva degli standard urbanistici;
- il dimensionamento urbanistico complessivo.

Richiamato

l'art. 1-bis della L.R. Lazio n. 36/1987, il quale disciplina le varianti non sostanziali agli strumenti urbanistici attuativi e consente l'approvazione mediante determinazione dirigenziale nei casi previsti dal comma 2.

Accertato che

dall'istruttoria tecnica del Responsabile del Procedimento emerge che:

- le modifiche proposte rientrano nelle fattispecie previste dall'art. 1-bis, comma 2, lettere a), e) e n), della L.R. n. 36/1987;
- non vengono modificati i parametri urbanistici prescrittivi del Piano;
- permane la volumetria complessiva pari a mc 71.390;

- permane la ripartizione del comparto pari al 60% pubblico e 40% privato;
- rimangono rispettati gli standard urbanistici previsti dal D.M. n. 1444/1968;
- la localizzazione della quota commerciale costituisce esclusivamente esplicitazione grafica di volumetrie già ricomprese nel dimensionamento approvato e non determina incremento del carico urbanistico;
- le modifiche recepiscono la configurazione definitiva delle aree interessate dagli espropri e dai frazionamenti conseguenti alla realizzazione della pista ciclopedonale;
- non risultano introdotte trasformazioni tali da rendere necessaria una nuova autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 1-bis, comma 3-quater, della L.R. n. 36/1987.

VISTA l'istruttoria tecnica e la proposta redatta dal Responsabile Unico del Procedimento (R.U.P.), la quale evidenzia quanto segue:

1. Inquadramento Procedurale (L.R. n. 36/1987)

La proposta si configura come variante non sostanziale ai sensi dell'art. 1-bis, comma 2, della L.R. n. 36/1987. Sulla base dei dati dichiarati e verificati in sede istruttoria, si riscontra:

- **Invarianza dei parametri prescrittivi:** La modifica non altera il perimetro esterno del comparto, non incide sulla volumetria complessiva ammessa, non riduce gli standard urbanistici totali e non modifica il rapporto pubblico/privato stabilito (60% pubblico - 40% privato).
- **Inquadramento delle modifiche:** Gli interventi proposti sono riconducibili alle fattispecie di cui alle lettere a) (diversa utilizzazione degli spazi pubblici di verde e servizi), e) (modificazioni planivolumetriche) e n) (rettifiche di limitata entità legate ad espropri e frazionamenti) del medesimo articolo. L'Art. 2 e l'Art. 10 delle N.T.A. vigenti stabiliscono del resto che il planivolumetrico originario ha valore indicativo, consentendo variazioni alla localizzazione degli edifici e alla ripartizione interna dei lotti purché contenute entro le sagome di massimo ingombro e nel rispetto delle S.U.L. massime.
- **Titolo abilitativo e Atto Ricognitivo:** Sebbene le N.T.A. vigenti (artt. 8 e 10) consentano variazioni tipologiche e localizzative direttamente in fase di rilascio dei singoli titoli edilizi, la necessità di ridefinire formalmente i lotti e le superfici a seguito degli espropri/frazionamenti per la pista ciclabile P.N.R.R. rende opportuno procedere mediante il presente provvedimento con valore di atto ricognitivo e di allineamento.

2. Dimensionamento e Parametri Urbanistici

Si prende atto della quantificazione volumetrica generale, che si attesta su un totale di 71.390 mc, ripartita come segue:

Comparto/Destinazione d'Uso - Volumetria Vigente / Proposta (mc)- Quota % PDF

MACROLOTTO PRIVATO (40%)	28.556,00	
100%		
di cui Residenziale		22.844,80
80%		
di cui Commerciale	5.711,20	
20%		
MACROLOTTO PUBBLICO (60%)	42.834,00	
100%		
di cui Residenziale	34.267,20	
80%		

di cui Commerciale
20%

8.566,80

Rilievo sulla componente commerciale: La destinazione commerciale (20%) era già computata nei dimensionamenti teorici del piano approvato, ma non era stata chiaramente esplicitata e localizzata negli elaborati grafici originari. La presente proposta colloca graficamente la quota commerciale all'interno dei lotti (es. Lotto 1 privato per 5.711,20 mc). Tale inserimento grafico è ammissibile in quanto non genera incremento di carico urbanistico rispetto a quanto già formalmente pianificato.

3. Standard Urbanistici (D.M. n. 1444/1968)

La dotazione complessiva delle aree destinate a servizi pubblici e standard (Attrezzature collettive, Verde pubblico, Parcheggi, Istruzione dell'obbligo) risulta pari a 12.963 mq. Il rapporto pro-capite si attesta a circa 18 mq/abitante, rispettando pienamente le soglie minime di legge previste dal D.M. n. 1444/1968. Il recepimento della pista ciclopedonale nel disegno complessivo ha portato a una rimodulazione degli spazi a verde (SV) e dei parcheggi (SP) senza deprimerne le quantità minime complessive.

4. Vincolistica e Aspetti Paesaggistici (PTPR)

· **Interferenza con Vincoli Paesaggistici:** Come evidenziato nella Tavola B, l'area d'intervento risulta lambita/parzialmente interessata dalle fasce di rispetto di beni archeologici tipizzati (nello specifico, il bene tp 058-1914, associato ad aree a ridosso della S.R. di Palombara).

· **Esclusione Autorizzazione Paesaggistica (art. 1-bis, co. 3-quater L.R. 36/87):** Poiché le varianti proposte non introducono elementi di novità impattanti sulle aree specificamente vincolate (limitandosi a recepire l'assetto della pista ciclabile già autorizzato paesaggisticamente in sede P.N.R.R. con D.D. 243/2023), si attesta che non è richiesta una nuova e autonoma autorizzazione paesaggistica regionale.

Ritenuto che

ricorrano i presupposti per l'approvazione della variante non sostanziale richiesta.

Visti

- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- la L.R. Lazio n. 36/1987;
- la L.R. Lazio n. 22/1997;
- il D.M. 2 aprile 1968, n. 1444;
- il vigente Piano Regolatore Generale;
- le Norme Tecniche di Attuazione del Programma Integrato di Intervento.

DETERMINA

1. Di approvare integralmente le premesse quali parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

2. Di approvare, ai sensi dell'art. 1-bis, comma 2, della L.R. Lazio n. 36/1987, la variante non sostanziale del Programma Integrato di Intervento denominato "Località Le Sprete – Comprensorio A", presentata dalle società: Collefiorito S.r.l.; Vega S.r.l.; Consorzio Edil Gest; con progettazione a cura dell'Al Studio S.r.l.

3. Di dare atto che la variante:

- ha carattere esclusivamente ricognitivo e planivolumetrico;
- recepisce il nuovo assetto delle aree conseguente alla realizzazione della pista ciclopedonale comunale;
- non modifica il perimetro del Piano;
- non modifica il dimensionamento urbanistico;
- non modifica la volumetria complessiva assentita;
- non comporta incremento del carico urbanistico;
- non riduce gli standard urbanistici;
- non altera il rapporto tra comparto pubblico e comparto privato;
- non costituisce variante sostanziale allo strumento urbanistico attuativo.

4. Di prendere atto che la volumetria complessiva del Programma Integrato rimane pari a mc 71.390, così ripartita:

- comparto privato: mc 28.556;
- comparto pubblico: mc 42.834;

con conferma delle rispettive destinazioni funzionali previste dagli elaborati aggiornati.

5. Di approvare gli elaborati progettuali costituenti la modifica allegati al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale ed in particolare:

1. Elaborato Grafico (All. 1)
2. Relazione tecnica (All. 2)

6. Di subordinare l'efficacia del presente provvedimento all'ottemperanza delle seguenti prescrizioni:

- a) deposito dei frazionamenti catastali definitivamente approvati;
- b) aggiornamento della documentazione catastale conseguente agli espropri;
- c) recepimento dei Criteri Ambientali Minimi e delle prescrizioni della L.R. n. 6/2008 nei successivi livelli progettuali;
- d) rispetto delle prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione relativamente ad altezze, distacchi, permeabilità dei suoli e sistemazioni esterne.

7. Di dare atto che

- il presente provvedimento non comporta impegno di spesa né riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria dell'Ente.
- 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;
- che successivamente alla pubblicazione sull'apposita sezione dell'Albo Pretorio comunale, saranno assolti gli eventuali obblighi di pubblicazione di cui al D.Lgs. n. 33/2013;
- che con la sottoscrizione del presente atto si attesta la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa.

8. Di dare atto che

- di aver osservato tutte le prescrizioni contenute nel Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2026/2028, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 48 del 13/04/2026;
- Contro il presente provvedimento è ammesso ricorso giurisdizionale al Tribunale Amministrativo Regionale (T.A.R.) del Lazio entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla data di notificazione, comunicazione o piena conoscenza dell'atto, ai sensi del D.Lgs. n.

104/2010, ovvero Ricorso Straordinario al Presidente della Repubblica entro il termine di 120 (centoventi) giorni ai sensi del D.P.R. n. 1199/1971.

Guidonia Montecelio, 13-10-2026

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 926 del 13-10-2026

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Numero albo On-Line 3998

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

AREA IV - URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA,
13-10-2026

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"*