



INTERVENTO		
INTERVENTO "P.I.I. loc.tà Le Sprete, Comprensorio A". MODIFICA EX co. 2, art. 1bis, L.36/87		
COMMITTENTE		
COLLEFIORITO s.r.l. c.f. 16010981005 sede legale in Roma, via Beverino n. 6	VEGA s.r.l. c.f. 11473671003 sede legale in Roma, via Beverino n. 6	CONSORZIO EDIL GEST c.f. 17362691002 sede legale in Roma, piazzale delle provincie n. 8

VERSIONE	DESCRIZIONE	COMPILATO	VERIFICATO	APPROVATO	DATA
1.00	EMISSIONE	GA	DP	DP	16/03/2026

PROGETTISTA					
 AI studio s.r.l. Via Monte Nero n. 20 - 00012 Guidonia M. 0774 40 48 48 www.ai-studio.pro info@ai-studio.pro ai-studio@pec.it		  Società con sistema di gestione per la qualità certificato secondo UNI EN ISO 9001:2015			
<u>Coordinamento progettuale:</u> arch. Daniele Panuccio		<u>Collaboratori:</u> arch. Valentina Avagnina arch. Gordon Amendola			
DOCUMENTO		CODICE IDENTIFICATIVO			
RELAZIONE TECNICA		COMMESSA		ELABORATO	
		LOVMA		VU-EG	
		FOGLIO	1	VERSIONE	1.00
RAPPORTO		FORMATO		DATA	
-		A4		30/03/2026	

Sommario

1. Premessa e inquadramento normativo	2
2. Stato del programma approvato	2
In linea di continuità con l'analisi sopra effettuata ed al fine di definire la tipologia di modifiche introdotte con la proposta di modifica le previsioni delle NTA prevedono le due seguenti tipologie di contenuti:	
3. Oggetto della proposta di modifica	4
4. Confronto tra programma approvato e proposta di rimodulazione	4
5. Verifica sotto il profilo paesaggistico (<i>PTPR</i> e <i>L.R. 36/1987</i>)	8
6. Conclusioni	9

1. Premessa e inquadramento normativo

La presente relazione tecnica illustra i contenuti della proposta di modifica al **Programma Integrato di Intervento (P.I.I.)** relativo all'area sita in località *Le Sprete – Comprensorio A*, già approvato con:

- Prima determina dirigenziale D.D. n. 117/2015
- Di cui viene confermato interesse pubblico dall'Amministrazione al perfezionamento con D.G.C. n. 129/2023
- Infine l'iter approvativo viene perfezionato per le ragioni esplicitate in D.G.C. n. 129/2023 con D.D. n. 32/2025

Il P.I.I., redatto ai sensi della L.R. 22/1997 *"Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione"*, costituisce uno strumento urbanistico attuativo di natura complessa, finalizzato alla riqualificazione coordinata del territorio mediante integrazione tra interventi pubblici e privati.

La proposta si configura come **rimodulazione del programma vigente**, riconducibile alle fattispecie di cui all'*art. 1 bis, comma 2, L.R. 02 luglio 1987 n. 36*, in quanto:

- non incide sui parametri urbanistici complessivi
- non altera i pesi insediativi
- non modifica i contenuti prescrittivi del programma

2. Stato del programma approvato

Il programma integrato vigente disciplina l'assetto urbanistico del comparto attraverso:

- individuazione dei lotti edificabili
- definizione degli standard urbanistici
- organizzazione della viabilità e degli spazi pubblici
- determinazione delle volumetrie e delle destinazioni d'uso
- individuando i seguenti parametri urbanistici generali

- ✓ volumetria complessiva pari a circa **71.390 mc**
- ✓ ripartizione:
 - 60% parte pubblica
 - 40% parte privata
- ✓ destinazioni:
 - 80% residenziale
 - 20% non residenziale (commerciale)

La componente commerciale risulta già prevista nei dimensionamenti del programma approvato e nella relativa relazione illustrativa, pur non essendo compiutamente rappresentata negli elaborati planivolumetrici originari, ragione per cui si provvede con la presente rimodulazione alla rappresentazione grafica.

A seguire estratto della Relazione illustrativa del piano approvato con individuazione delle quantità urbanistiche:

PARTE PRIVATA IN COMPENSAZIONE		
volumetria spettante (40% del totale):	mc	28.556,00
di cui residenziale (80% del totale)	mc	22.844,80
di cui commerciale (20% del totale)	mc	5.711,20
PARTE PUBBLICA		
volumetria spettante (60% del totale):	mc	42.834,00
di cui residenziale (80% del totale)	mc	34.267,20
di cui commerciale (20% del totale)	mc	8.566,80

Il programma approvato prevede:

- edifici fino a **7 livelli fuori terra** nei lotti a maggiore densità (prevalentemente ERP)
- edifici fino a **5 livelli fuori terra** nella restante parte residenziale (lotti in libero mercato)

Ai sensi delle **Norme Tecniche di Attuazione del P.I.I.** gli elaborati planivolumetrici hanno valore **indicativo e non prescrittivo**, pertanto:

- la distribuzione delle volumetrie tra i lotti non è vincolante
- è ammessa la rimodulazione planivolumetrica nel rispetto dei parametri generali

In linea di continuità con l'analisi sopra effettuata ed al fine di definire la tipologia di modifiche introdotte con la proposta di modifica le previsioni delle NTA prevedono le due seguenti tipologie di contenuti:

A. prescrittivi:

- perimetro del comparto
- volumetria complessiva
- standard urbanistici
- destinazioni d'uso
- rapporto pubblico/privato

B. non prescrittivi:

- configurazione planivolumetrica, viene aggiornato il planivolumetrico collocando nello stesso le previste cubature commerciali;
- distribuzione delle volumetrie, recependo la posizione della pista ciclopedonale nella zonizzazione sono stati ridefiniti i volumi della parte private e pubblica nel rispetto dei contenuti prescrittivi del piano (plafond volumetrico, sagome di massimo ingombro, altezze massime peraltro diverse tra parte pubblica e parte private);
- localizzazione delle funzioni, secondo i criteri del punto sopra
- articolazione degli spazi pubblici, in allineamento alla zonizzazione, recependo i criteri e principi desumibili dalla relazione illustrativa del piano approvato e approfondendo il livello progettuale integrando armonicamente la pista ciclopedonale progettata e realizzata in ambito P.N.R.R..

La proposta in oggetto interviene esclusivamente su contenuti non prescrittivi conservando inoltre la logica compositiva anche degli spazi pubblici individuata al paragrafo 2.4.

Nel programma urbanistico vigente il sistema degli spazi pubblici si articola lungo l'asse di attraversamento e penetrazione creando delle piccole centralità pubbliche:

- in corrispondenza dell'innesto sulla via Maremmana
- nella connessione con la limitrofa zona ERP
- nel cuore centrale del comparto

Tale impostazione progettuale risulta **invariata nella proposta di rimodulazione**.

3. Oggetto della proposta di modifica

La proposta introduce:

- redistribuzione delle volumetrie
- individuazione grafica della componente commerciale
- adeguamento del sistema degli spazi pubblici
- allineamento degli elaborati urbanistici

Restano invariati:

- volumetria complessiva
- standard urbanistici
- carico insediativo

4. Confronto tra programma approvato e proposta di rimodulazione

Restano invariati i contenuti prescrittivi, di cui a seguire una sintesi:

- perimetro del comparto
- volumetria complessiva
- standard urbanistici
- destinazioni d'uso

Le modifiche riguardano esclusivamente:

- distribuzione delle volumetrie senza alterare la volumetria complessiva e la ripartizione percentuale tra volume residenziale e volume commerciale;



• configurazione anche tipologica per la porzione privata senza intaccare il carico urbanistico complessivo né quello della specifica porzione in libero mercato (intervento privato);

migliore articolazione interna dei lotti, preservando il disegno urbano del vigente P.I.I. ma recependo il progetto della pista ciclopeditonale realizzato dal Comune di Guidonia Montecelio con ricorso ai fondi P.N.R.R. (approvato in variante alla pianificazione vigente).

In tabella i parametri urbanistici post proposta:

ID	Standard	Destinazione Urbanistica	Superf.
ATTREZZATURE COLLETTIVE			
1	AC1	Attrezzature collettive	903
2	AC2	Attrezzature collettive	1.54
TOTALE ATTREZZATURE COLLETTIVE			2.45
VERDE PUBBLICO			
3	SV1	Verde pubblico	2.04
4	SV2	Verde pubblico	486
5	SV3	Verde pubblico	164
6	SV4	Verde pubblico	179
TOTALE VERDE PUBBLICO			2.87
PARCHEGGI			
7	SP1	Parcheeggi pubblici	1.40
8	SP2	Parcheeggi pubblici	1.01
9	SP3	Parcheeggi pubblici	1.51
10	SP4	Parcheeggi pubblici	297
11	SP5	Parcheeggi pubblici	676
TOTALE PARCHEGGI			4.90
ISTRUZIONE DELL'OBBLIGO			
12	SC		2.73
TOTALE ISTRUZIONE DELL'OBBLIGO			2.73
TOTALE STANDARD			12.96
AREE PER LA VIABILITA'			
		Strada interna al P.E.R.P.	5.55
TOTALE AREE PER LA VIABILITA'			5.55
AREE FONDARIE PUBBLICHE			
13	AFP		10.28
TOTALE AREE FONDARIE PUBBLICHE			10.28
TOTALE AREE PUBBLICHE			15.84



Come visibile dalla sopra riportata tabella la dotazione complessiva degli standard urbanistici, come risultante dalla proposta rimodulazione, è pari a circa **12.963 mq**, con rapporto: **≈ 18 mq/abitate**, risultando conforme al *D.M. 1444/1968* e pertanto non riduce gli standard (anzi li aumenta leggermente)

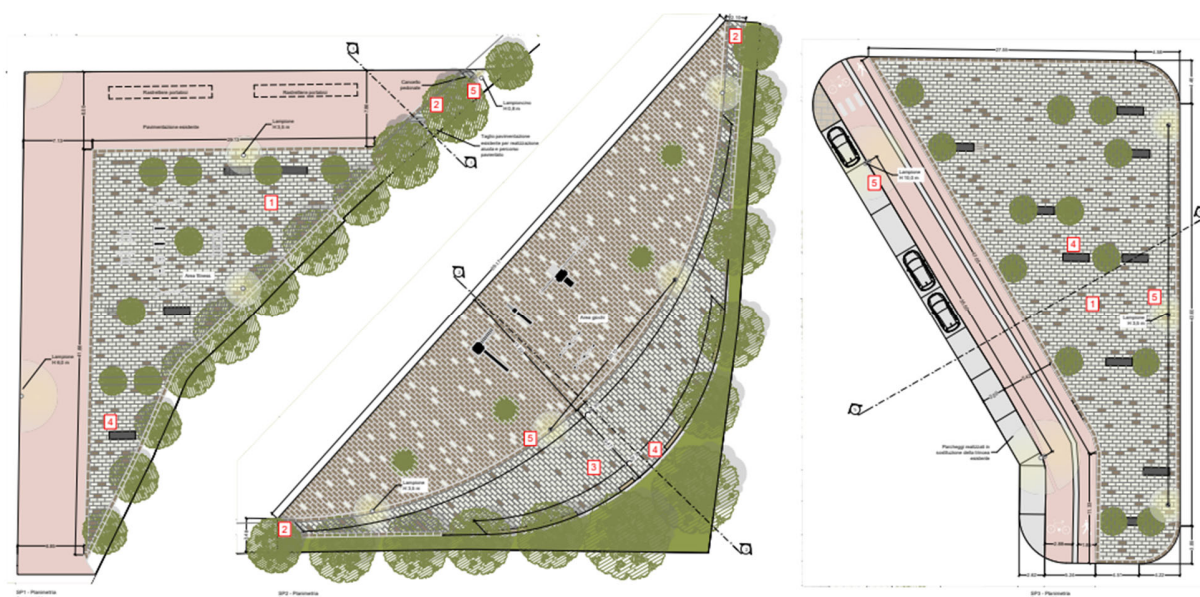
risulta pienamente conforme al P.I.I. approvato, pur se apportando lievi modifiche come sotto specificamente descritte e circoscritte.

Per quanto attiene le volumetrie residenziali e commerciali ricalibrate (solo in termini distributivi - planivolumetrici) seguono tabelle del nuovo planivolumetrico, riportate peraltro anche nell'elaborato recante la rimodulazione della zonizzazione:

id	Superficie (mq)	Volumetria (mc)	Indice fondiario (mc/mq)
MACROLOTTO PARTE PRIVATA			
LOTTO 1	3.904,92	5.711,20	1,46
LOTTO 2	2.138,64	15.244,80	7,13
LOTTO 3	1.411,24	7.600,00	5,39
TOTALE	7.454,80	28.556,00	3,83
MACROLOTTO PARTE PUBBLICA			
LOTTO 4	10.287,99	42.834,00	4,16

ID	Superficie (mq)	Volumetria (mc)	Indice fondiario (mc/mq)
MACROLOTTO PARTE PUBBLICA			
LOTTO 4	1.689,50	8.566,80	5,07
LOTTO 5	1.623,30	8.566,80	5,28
LOTTO 6	1.718,90	8.566,80	4,98
LOTTO 7	1.756,10	8.566,80	4,88
LOTTO 8	2.122,50	8.566,80	4,04
TOTALE	8.910,30	42.834,00	4,81

Sotto il profilo del progetto urbano, rispettoso dell'idea di polo aggregativo con piazza comune centrale e due spazi pubblici periferici, resta invariato il progetto presentato ed approvato con il P.I.I. vigente di cui si sono effettuati i seguenti approfondimenti, come attentamente relazionati nella tavola "spazi pubblici":



In relazione al progetto urbano sono stati dettagliati quale base per la successiva progettazione elementi compositivi sotto il profilo progettuale degli spazi pubblici, con analisi delle pavimentazioni da utilizzarsi in sede di progetto architettonico (P.F.T.E.), dei percorsi pedonali, degli arredi urbani ed infine dell'illuminazione. Si è tenuta in considerazione la normativa CAM per quanto concerne le tipologie di materiali da adottare ed i parametri della legge regionale 6/2008 per quanto attiene parametri di permeabilità delle aree per i requisiti di cui all'art. 8 recante "Criteri di selezione dei materiali da costruzione e delle tecniche costruttive".

Sotto il profilo del procedimento amministrativo le modifiche proposte rientrano nelle fattispecie di cui all'art. 1 bis, comma 2, L.R. 36/1987:

- lettera **a)** – una diversa utilizzazione, sempre ai fini pubblici, degli spazi destinati a verde pubblico e servizi
- lettera **e)** – modificazioni planovolumetriche
- lettera **g)** – modifiche di perimetrazione
- lettera **n)** – rettifiche di limitata entità che comportino modifiche al perimetro del piano o del programma;

Art. 10- Modifiche e norme riguardanti i progetti edilizi

Il Programma di Edilizia Residenziale Pubblica di Intervento ipotizza tipi edilizi (il), sia per le destinazioni residenziali sia per quelle non residenziali; gli elaborati definiscono gli aspetti edilizi e tipologici di ogni intervento.

Per quanto riguarda gli edifici privati, residenziali e non residenziali, in sede di richiesta dei singoli titoli abilitativi edilizi potranno essere apportate variazioni, rispetto ai progetti approvati unitamente al Piano, relativamente alla organizzazione tipologica, alla localizzazione sulla area compresa entro il comparto, restando invariate le volumetrie e S.U.L. massime individuate per ogni singolo comparto (IP).

Non verranno considerate, ai fini del calcolo delle cubature di progetto e dei distacchi, le eventuali volumetrie così come definite nell'art. 4 lettera D.

Art. 8 – Aree fondiarie per l'edificazione residenziale

Gli edifici, qualora aventi dimensioni e posizione differente da quella individuata nella tavola ERP elab. S15 "Planovolumetrico", dovranno in ogni caso essere contenuti entro le sagome di massimo ingombro indicate negli elaborati grafici.

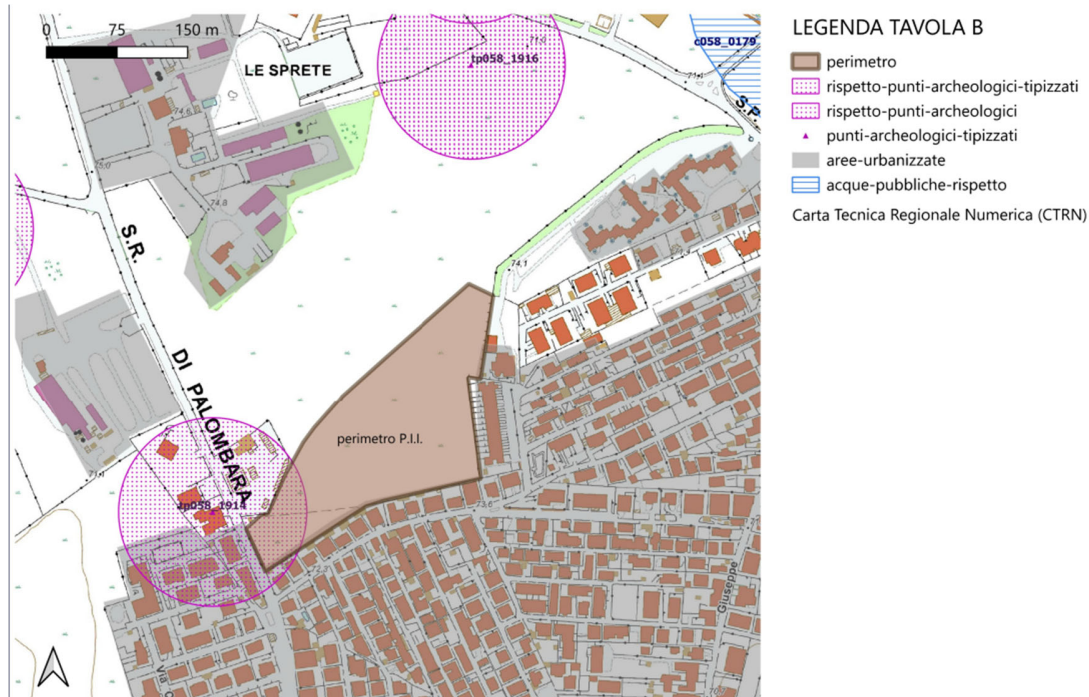
Qualora sia proposta in sede di titolo abilitativo una definizione planovolumetrica differente da quella individuata nella tavola ERP elab. S15 "Planovolumetrico", tra edifici fronteggianti con almeno un fronte finestrato, dovrà essere garantito un distacco almeno pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di mt. 10,00 anche tra pareti non finestrate, salvo quanto previsto dal successivo art. 30.

Ai sensi dell'art. 1 bis, comma 3, L.R. 36/1987 si applicano le **procedure di cui all'art. 6, comma 2, L.R. 22/1997 che prevede l'approvazione da parte del competente organo comunale (la dirigenza competente al ramo). Le modifiche risultano pertanto assentibili mediante titolo edilizio diretto.** Tale meccanismo approvativo (della tipologia di modifica introdotta) trova conferma anche nella disciplina delle NTA del P.I.I. che per la tipologie di modifiche proposte con la presente istanza prevede l'autorizzazione in ambito di acquisizione di idoneo titolo edilizio.

A lato (al fine di dimostrare quanto sopra riportato in relazione alla disciplina delle NTA dell'approvato P.I.I.) un passo dell'art. 10 recante: "Modifiche a norme riguardanti i progetti edilizi" ed un passo riguardante l'art. 8 "Aree fondiarie per l'edificazione residenziale" da cui si comprende come le modificazioni planivolumetriche risultano ammesse dal regime normativo vigente. Tuttavia al fine di garantire certezza amministrativa - atteso che il comune non ha prodotto un allineamento del P.I.I. alla approvata pista ciclopeditone (P.N.R.R.) con conseguente ridefinizione e ricalibrazione delle superfici di ogni lotto pubblico e privato - viene richiesta a scopo ricognitivo (con utilità tanto per il Comune che per il privato) l'assunzione di una **determinazione dirigenziale di approvazione.**

5. Verifica sotto il profilo paesaggistico (PTPR e L.R. 36/1987)

L'area è parzialmente interessata da vincoli paesaggistici (PTPR).



La compatibilità è già stata verificata nell'ambito dell'intervento di realizzazione di una pista ciclopedonale finanziata con risorse P.N.R.R., misura 2.1, CUP F93D2100301000, il cui progetto è stato approvato con **D.D. n. 243/2023**.

Le modifiche proposte con la seguente rimodulazione:

- non introducono elementi novativi per l'area di tutela di cui al bene tipizzato (tp 058-1914);
- recepiscono assetti già autorizzati anche ai fini paesaggistici in ambito P.N.R.R.

Ai sensi dell'art. 1 bis, comma 3 quater¹, L.R. 36/1987 non è necessaria la acquisizione di un nuovo parere paesaggistico

¹ 3 quater. Qualora le modifiche di cui al comma 2, lettere da a) a p), non interessino aree o comparti compresi all'interno di beni di cui all'articolo 134, comma 1, lettere a), b) e c) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modifiche, non è necessario il parere previsto nell'articolo 55 del Piano territoriale paesaggistico regionale (PTPR). **(17c)**

6. Conclusioni

La proposta:

- non modificando contenuti prescrittivi
- essendo conforme alle NTA del P.I.I.
- rispettando le procedure della *L.R. 36/1987*
- rispettando le prescrizioni del *D.M. 1444/1968*
- non comportando modifiche che richiedono nuovo parere paesaggistico

si configura pertanto come **modifica non sostanziale del Programma Integrato di Intervento, assentibile mediante permesso di costruire tanto in linea normativa che secondo le prescrizioni di P.I.I. Costituendo però allineamento tra la realizzata pista ciclopedonale finanziata con risorse P.N.R.R., misura 2.1, CUP F93D2100301000 ed il piano urbanistico approvato**, allineamento che ha richiesto anche una rimodulazione delle superfici interne, si richiede l'emanazione di specifica **determinazione dirigenziale come atto ricognitivo a verifica delle superfici volumi anche in esito ai frazionamenti perfezionatesi in sede espropriativa.**

Guidonia, 31/03/2026

Il tecnico

Arch. Daniele Panuccio

