

# Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 12 giugno 2025, n. 437

**Comune di Guidonia Montecelio (Rm). Variante puntuale al Piano Regolatore Generale vigente, ai sensi dell'art. 10 della legge 1150/42, per la ripianificazione urbanistica dell'area relativa ad un lotto di terreno distinto in catasto al foglio 5 part. 562, modificando la destinazione urbanistica della sola zona F1 - Parchi e giardini pubblici a zona B4 - Completamento edilizio e a standard (parcheggi pubblici). Delibera del Commissario ad Acta con i poteri del Consiglio comunale n. 1 del 12.06.2015. Approvazione con prescrizioni, condizioni e raccomandazioni.**

Oggetto: Comune di Guidonia Montecelio (Rm).

Variante puntuale al Piano Regolatore Generale vigente, ai sensi dell'art. 10 della legge 1150/42, per la ripianificazione urbanistica dell'area relativa ad un lotto di terreno distinto in catasto al foglio 5 part. 562, modificando la destinazione urbanistica della sola zona F1 – Parchi e giardini pubblici a zona B4 – Completamento edilizio e a standard (parcheggi pubblici).

Delibera del Commissario ad Acta con i poteri del Consiglio comunale n. 1 del 12.06.2015. Approvazione con prescrizioni, condizioni e raccomandazioni.

## LA GIUNTA REGIONALE

SU proposta dell'Assessore Lavoro, Scuola, Formazione, Ricerca, Merito, Urbanistica

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;

VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8;

VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 12 giugno 1975, n.72 e successive modificazioni;

VISTO l'art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 recante "Norme sul governo del territorio" e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 "Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale" e successive modificazioni;

VISTO il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta regionale del 6 settembre 2002, n.1 e successive modificazioni;

VISTO il Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, pubblicata sul bur n. 56 del 10.06.2021;

PREMESSO che il comune di Guidonia Montecelio è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 430 del 10.02.1976;

VISTA la deliberazione del Commissario ad Acta, con i poteri del Consiglio comunale, n. 1 del 12.06.2015 con la quale il Comune di Guidonia Montecelio ha adottato la Variante in oggetto;

CONSIDERATO che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, non sono state presentate osservazioni come, peraltro, attestato dal Dirigente dell'Area I, Staff Sindaco, Affari generali, Servizi demografici del Comune di Guidonia Montecelio con nota del 06.02.2021;

VISTA la nota prot. n. 272 del 22.01.2014 con la quale l'Azienda sanitaria locale Roma G, Dipartimento di prevenzione, S.O.S. Igiene e Sanità Pubblica ha espresso "*per quanto di competenza, limitatamente alla particella in oggetto, parere favorevole nel rispetto delle seguenti prescrizioni:*

- *Siano rispettati i distacchi e i vincoli nazionali, regionali e comunali relativi agli acquedotti e opere di allontanamento e di allaccio alla rete fognaria delle acque reflue.”;*

VISTA la determinazione n. G06394 del 25.05.2015 con la quale il Direttore della Direzione regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative ha espresso in merito alla Variante puntuale in oggetto *“parere favorevole, ai sensi dell’Art. 89 del D.P.R. 380/2001, della D.G.R. 2649/99 e succ. mod.ni, a condizione che si seguano le seguenti prescrizioni che dovranno essere parte integrante dell’atto di approvazione dello strumento urbanistico:*

*per gli aspetti geologici:*

- 1) *siano rispettate tutte le indicazioni e le prescrizioni riportate negli elaborati progettuali allegati, in particolare quanto indicato nella Relazione Geologico-geofisica e studio di Microzonazione Sismica di livello 2, a firma del dott. A. Vitali, con riferimento a quanto rappresentato nella Carta di Microzonazione Sismica di 2° Livello, dalla quale risulta che il sito in esame, viene distinto in due zone con diverso valore del Fattore di amplificazione  $F_h$ , “Zona con  $F_h=1,7$  (indicata con il colore giallo), per la quale non sono necessari ulteriori approfondimenti” e “Zona con  $F_h>1,7$  (indicata con il colore grigio), per la quale sarà necessaria l’esecuzione di una analisi di Risposta Sismica Locale qualora fosse interessata dall’edificazione di qualsiasi opera strutturale”;*
- 2) *per qualsiasi intervento edificatorio, si proceda ad eseguire le indagini geognostiche e geofisiche necessarie a caratterizzare e ricostruire il modello geologico, geotecnico e sismico del sito, secondo quanto previsto nel cap. 6.2.2 delle NTC 2008 e nell’Allegato C della DGR Lazio n. 10 del 12.01.2012;*
- 3) *le fondazioni delle singole opere d’arte previste dovranno intestarsi ed essere debitamente incastrate nei livelli integri e non alterati dei materiali presenti e dovranno interessare terreni appartenenti al medesimo litotipo, evitando i contatti laterali tra terreni aventi comportamenti differenziali dal punto di vista sismico;*
- 4) *l’eventuale materiale da scavo non utilizzato in loco dovrà essere smaltito secondo quanto previsto dal D.Lgs. 152/06 e successive normative in materia di rocce e terre da scavo;*
- 5) *sia realizzato un adeguato sistema per lo smaltimento e il drenaggio delle acque meteoriche, opportunamente dimensionato secondo le superfici impermeabili da realizzare e le condizioni pluviometriche del luogo;*
- 6) *nelle aree dei cantieri e nelle aree di stoccaggio materiali, sia in fase esecutiva che gestionale, siano adottate tutte le precauzioni previste dalla normativa vigente atte a assicurare la stabilità del suolo, la protezione delle acque sotterranee e superficiali da agenti tossici ed inquinanti;*
- 7) *siano rispettate le eventuali fasce di rispetto legate alla presenza di reti di sottoservizi (acquedotto) presenti all’interno o al margine dell’area, come evidenziato nella Relazione geologica del dott. Vitali;*
- 8) *siano acquisite le autorizzazioni relative ad eventuali altri vincoli o prescrizioni di salvaguardia gravanti sull’area in oggetto, con particolare riferimento a quelli: Paesistici, Ambientali (VIA, Valutazione d’Incidenza), Urbanistici, Archeologici, di Vincolo Idrogeologico, di Usi Civici;*
- 9) *la progettazione e la realizzazione delle opere siano eseguite in conformità delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche ed in particolare: D.M. Infrastrutture e Trasporti del 14/01/2008 “NTC2008”; DGR Lazio n. 387 del 22.05.2009; DGR Lazio n. 10 del 12.01.2012;*

*per gli aspetti vegetazionali:*

- 10) *siano osservate le indicazioni dei Dr. Agr. Domenico Noviello Tommasino, riportate nell’indagine vegetazionale, par. n. 8;*
- 11) *nella sistemazione del verde siano messi a dimora esemplari di specie coerenti con le caratteristiche fitoclimatiche e fitogeografiche dell’area, con i parametri ecologici stagionali*

*e con la destinazione dei siti di intervento, reperendo in vivaio esemplari di provenienza locale. Non siano utilizzate specie alloctone invasive (cfr. “Inventario della flora vascolare alloctona d’Italia” in “Flora alloctona vascolare alloctona e invasiva delle Regioni di Italia” Celesti et all.2010 – consultabile on-line: <http://www.minambiente.it/pagina/pubblicazioni-e-banche-dati>;*

- 12) in via prioritaria siano utilizzati fertilizzanti naturali e non sia fatto uso di diserbanti;*
- 13) al fine di ridurre il più possibile il grado di impermeabilizzazione del suolo sia privilegiata, nella realizzazione delle aree e dei percorsi pedonali, l’utilizzazione di idonee pavimentazioni drenanti;*
- 14) in fase di cantiere, sia posta particolare attenzione nel prelevare e conservare il terreno vegetale, evitando di mescolarlo con quello dello scavo e, in attesa del riutilizzo, accumulandolo in spessori modesti, in maniera tale da evitare compattamenti eccessivi e mantenendolo con tecniche idonee umido e ben drenato.*

VISTA la determinazione n. G07459 del 07.06.2024 con la quale il Direttore ad Interim della Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare ha determinato, ai sensi dell’art.12 del D.Lgs. n.152/2006, “di escludere la “Variante puntuale al PRG di Guidonia Montecelio ai sensi dell’art. 10 della L. 1150/1942, adottata con Deliberazione del Commissario ad acta n. 1/2015 a seguito di Sentenza n. 458/2020 del TAR Lazio – Sezione Seconda Quater, ....dalla procedura di VAS di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs 152/2006, secondo le risultanze e con le raccomandazioni di cui alla Relazione Istruttoria formulata dall’Area “Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica”, da considerarsi parte integrante della presente determinazione” che di seguito si riportano:

- 1. siano rispettate tutte le prescrizioni ed indicazioni di cui al parere reso ai sensi dell’art. 89 del D.P.R. n.380/2001 e della D.G.R. n. 2649/1999 dall’ex Direzione “Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative, Difesa del Suolo e Bonifiche” con Determinazione G06394 del 25/05/2015, seppur al di fuori della presente procedura di verifica;*
- 2. dovrà essere rispettato quanto indicato nel parere della ASL Roma G prot. 005700 del 22.01.2014;*
- 3. nel proseguimento dell’iter approvativo urbanistico, dovrà essere tenuto in debito conto quanto indicato dall’Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata ovvero che <<la ripermetrazione della nuova zona B4 proposta, sia limitata alla sola zona F1, escludendo sia le strade che gli standard previsti>> in coerenza con le previsioni vigenti;*
- 4. preventivamente all’attuazione dovranno essere verificate con gli enti competenti la potenzialità residua degli impianti di depurazione e della rete fognaria e la capacità dell’acquedotto esistente, indicando i dati relativi ai consumi previsti e alle modalità di smaltimento della risorsa idrica, <<anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti previsti da altri piani>>;*
- 5. siano attuate tutte le misure necessarie per la tutela delle acque in coerenza con le norme tecniche di attuazione del PTAR, al fine di garantire l’obiettivo fissato dall’art. 10, di mantenere lo stato di qualità ambientale “BUONO” ed “ELEVATO” nei corpi idrici che già si trovano in queste condizioni”, con specifico riferimento al Bacino idrografico n. 20 ANIENE e il sottobacino afferente al corpo idrico FIUME ANIENE 5>>;*
- 6. siano adottate azioni di salvaguardia tese al risparmio e al recupero della risorsa idrica; dovrà essere verificato che l’aumento del fabbisogno idrico potabile indotto sia coerente con le disponibilità e in conformità al D. Lgs. 31/2001 per le acque destinate al consumo umano, acquisendo preventivamente le attestazioni degli enti gestori; dovrà essere valutata la possibilità di prevedere reti separate per acque nere e meteoriche al fine di consentire il riutilizzo delle acque bianche a scopi irrigui, anche in considerazione delle esigenze di innaffiamento delle aree destinate a verde;*
- 7. la produzione dei rifiuti urbani venga gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente, tenendo conto degli obiettivi stabiliti dall’Aggiornamento*

*del Piano di Gestione dei Rifiuti nella Regione Lazio approvato con la Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n.4 del 5/8/2020 e pubblicato sul Suppl. n.1 al BUR 22/9/2020, n.116, sia per quanto concerne la gestione della raccolta differenziata sia per la gestione dei rifiuti speciali;*

- 8. vengano rispettati i limiti acustici differenziali nei casi di applicazione previsti dalla normativa vigente e dal DPCM 5 dicembre 1997 “Requisiti acustici passivi degli edifici”, ponendo particolare attenzione durante la fase di costruzione alle misure di mitigazione in fase di cantiere;*
- 9. al fine di assicurare la tutela della salute della popolazione dagli effetti dell’esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, si richiamano i principi e le disposizioni riportati nella Legge Quadro n. 36 del 22 febbraio 2001 ed in particolare la determinazione di distanze e fasce di rispetto dei nuovi edifici da eventuali elettrodotti ed altre sorgenti ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003; in caso di installazione di sistemi ed impianti radioelettrici, per telefonia mobile, radiodiffusione, ecc., si dovrà fare riferimento alle seguenti normative: Legge n. 36 del 2001 e D.Lgs. n. 259 del 2003;*
- 10. relativamente agli aspetti vegetazionali e inerenti alla biodiversità, vengano rispettate le prescrizioni vegetazionali di cui all’art. 6 delle NTA della Variante proposta, adottando le misure di mitigazione indicate, esplicitamente richiamate nell’Indagine vegetazionale redatta, relativamente alla subordinazione del permesso di costruire alla presentazione di un progetto di arredo del verde per ridurre l’impatto paesaggistico conseguente all’edificazione, di aumentare la captazione dell’acqua meteorica, di favorire l’ombreggiamento e di interferire positivamente sul microclima”; mettendo a dimora le specie più idonee, quali leccio, roverella, cerro, acero, olmo, frassino, e arbusti come ginestra, alloro, cisto, rosa, biancospino e prugnolo;*
- 11. gli spazi verdi dovranno essere attrezzati, anche con idonei impianti di irrigazione e adeguatamente mantenuti, per garantire una decorosa conservazione delle caratteristiche morfologiche e vegetazionali;*
- 12. relativamente alla viabilità, si tenga conto delle prescrizioni della vigente normativa in materia, con particolare riferimento al D.lgs. 285/1992, al DM del 05/11/2001 ed al DM del 19/04/2006;*
- 13. vengano attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento individuato dall’Unione Europea per il gas radon;*
- 14. in fase attuativa venga rivolta particolare attenzione a soluzioni tipologiche e tecnologiche volte all’uso razionale dell’energia e all’uso di fonti energetiche rinnovabili; in relazione al contenimento dell’inquinamento atmosferico vengano adottate le migliori tecnologie di efficienza e risparmio energetico come previsto dalle NTA del Piano per il Risanamento della Qualità dell’Aria quali misure di efficienza energetica degli edifici e degli impianti di riscaldamento indicate all’art. 5 delle suddette norme e l’utilizzo di energie rinnovabili anche per l’illuminazione delle strade e per la segnaletica luminosa (cfr. DD. MM. 26/6/2015; D. Lgs. 192/2005; D. Lgs. 102/2014; L.R. n. 6/2008; D.Lgs. 199/2021, etc.);*
- 15. nell’esecuzione degli edifici vengano rispettati i requisiti igienici sanitari di cui al D.M. Sanità del 05.07.1975 e s.m.i.;*
- 16. nella fase di cantiere vengano rispettate le disposizioni del Piano di risanamento della qualità dell’aria inerente alla riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione;*

VISTO il certificato di destinazione urbanistica prot. n. 115108 del 16.12.2021, acquisito al protocollo regionale con n. 39808 del 17.01.2022, con il quale il Dirigente dell’Area IV Urbanistica, Pianificazione territoriale – Patrimonio – Cimitero del comune di Guidonia Montecelio ha certificato che “l’area distinta in catasto alla sezione Marco Simone foglio 5 particella 562 .....non è gravato da uso civico”;

VISTA la nota acquisita al protocollo regionale con n. 1264461 del 15.10.2024, con la quale il Commissario ad Acta ha prodotto, per il comune di Guidonia Montecelio, il documento di recepimento delle raccomandazioni espresse con la sopra citata determinazione regionale n. G07459 del 07.06.2024 in materia di VAS e i seguenti relativi allegati:

- Elab. 00 Relazione – Norme Tecniche di Attuazione - Rev. 1;
- Elab. 04 Tav. 4 - Zonizzazione - Rev. 1;

RILEVATO che gli atti relativi alla Variante normativa in questione sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per il parere di competenza, ai sensi dell'articolo 16 della L.R. 22.12.1999 n. 38;

CHE tale Organo consultivo della Regione, con Voto n. 289/2 reso nella seduta del 19.03.2025, allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante, ha espresso il parere *“che la Variante puntuale del lotto di terreno distinto in catasto al foglio 5 part. 562 del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Guidonia Montecelio, adottata ai sensi dell'art. 10 della legge 1150/42 con Delibera del Commissario ad Acta con i poteri del Consiglio Comunale n. 1 del 12 giugno 2015., che propone la ripianificazione urbanistica dell'area, modificando la destinazione urbanistica del lotto della sola zona F1 – Parchi e giardini pubblici a zona B4 – Completamento edilizio e a standard (parcheggi pubblici), SIA MERITEVOLE DI APPROVAZIONE”* con le prescrizioni e raccomandazioni di cui ai pareri nel Voto stesso citati;

RITENUTO di condividere e fare proprio il parere del C.R.p.T. reso con Voto n. 289/2 del 19.03.2025 che costituisce parte integrante della presente deliberazione;

#### DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, di approvare la Variante puntuale al Piano Regolatore Generale vigente del comune di Guidonia Montecelio, adottata ai sensi dell'art. 10 della legge 1150/42, con Delibera del Commissario ad Acta con i poteri del Consiglio comunale n. 1 del 12.06.2015 per la ripianificazione urbanistica dell'area relativa ad un lotto di terreno distinto in catasto al foglio 5 part. 562, modificando la destinazione urbanistica della sola zona F1 – Parchi e giardini pubblici a zona B4 – Completamento edilizio e a standard (parcheggi pubblici), per i motivi contenuti nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 289/2 del 19.03.2025, che costituisce parte integrante della presente deliberazione e con le prescrizioni, le condizioni e le raccomandazioni di cui ai pareri in premessa riportati.

La Variante è firmata digitalmente dal Dirigente dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana della Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare nei seguenti elaborati, adottati con deliberazione del commissario ad Acta con i poteri del Consiglio comunale n. 1/2015, conservati nella sezione Fascicolo informatico della banca dati del sistema informativo degli atti amministrativi della Giunta Regionale (SICER):

- El 00 Relazione – Norme Tecniche di Attuazione
- El 01 Tav. 1 Individuazione area di intervento
- El 02 Tav. 2 Vincoli e Pianificazione vigente
- El 03 Tav. 3 Urbanizzazioni
- El 04 Tav. 4 Zonizzazione

Il presente provvedimento non comporta oneri a carico del bilancio regionale.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio.



DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

## **Voto n. 289/2 del 19 marzo 2025**

### **Relatore:**

**Arch. Patrizia Capolino**

### **OGGETTO:** Guidonia Montecelio (RM)

Variante puntuale di un lotto di terreno distinto in catasto al foglio 5 part. 562 del Piano Regolatore Generale vigente, ai sensi dell'art. 10 della legge 1150/42  
Delibera del Commissario ad Acta con i poteri del Consiglio Comunale n. 1 del 12 giugno 2015.

## **IL COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO**

### **VISTI:**

- la nota prot. n. 24497 del 12 marzo 2021, recepita al protocollo regionale con il n. 230016 del 15 marzo 2021, con cui il Comune di Guidonia Montecelio (RM) ha inoltrato alla Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, gli atti relativi alla Variante in oggetto, ai fini dell'istruttoria tecnica ai sensi della L. 1150/1942;
- la nota dell'Ufficio di Staff del Direttore prot. n. 0584352 del 6 luglio 2021, con la quale, trattandosi di variante ai sensi della l. 1150/1942, si comunicava che la stessa è soggetta ad approvazione espressa e che ai fini dell'istruttoria la richiesta di approvazione doveva essere integrata della documentazione mancante;
- le note acquisite al protocollo regionale ai n. 664545 del 5 agosto 2021, n. 39808 del 17 gennaio 2022, n. 45416 del 18 gennaio 2022 e n. 57651 del 21 gennaio 2022, con cui il comune di Guidonia Montecelio ha trasmesso all'Ufficio di Staff del Direttore le integrazioni richieste per il proseguimento dell'iter istruttorio della Variante in oggetto;
- la nota protocollo regionale n. 0082499 del 27 gennaio 2022, con cui l'Ufficio Staff del Direttore ha trasmesso la Variante in oggetto alla competente Area tecnica per l'istruttoria;
- la nota dell'Area Urbanistica protocollo regionale n. 483747 del 17 maggio 2022, con la quale è stata sospesa l'istruttoria in attesa di chiarimenti e integrazioni;
- la nota dell'Area Urbanistica protocollo regionale n. 977343 del 31 luglio 2024 con richiesta di ulteriori integrazioni;



- le note del Commissario ad acta per il comune di Guidonia Montecelio, acquisite al protocollo regionale ai n. 866504 del 5 luglio 2024 e n. 1264461 del 15 ottobre 2024;
- la nota prot. n. 0312379 del 13 marzo 2025, con cui l'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata, Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale ha trasmesso a questo Comitato Regionale per il Territorio la Relazione istruttoria e la proposta di parere in merito alla Variante Urbanistica indicata in oggetto, ed il fascicolo per la prosecuzione del relativo iter;

### **PRESO ATTO**

- che la Variante proposta si compone dei seguenti atti amministrativi ed elaborati tecnici

#### ***Elenco atti amministrativi di cui alla DCA 1/2015 (protocollo Comune di Guidonia):***

- AMM-1-Domanda-approvazione- Prot.24497-12-03-2021
- AMM-2-Delibera di adozione-DCA-1-2015
- AMM-4-Attestazione deposito e periodo pubblicazione
- AMM-6-Attestazione 06.02.2021 assenza osservazioni periodo pubblicazione

#### ***Elenco elaborati tecnici di cui alla DCA 1/2015***

- Tav. 00 Relazione e NTA
- Tav. 01 Inquadramento
- Tav. 02 Vincoli e pianificazione vigente
- Tav. 03 Urbanizzazioni
- Tav. 04 Zonizzazione: Elaborati Grafici (Tavola Unica)

#### ***Elenco documentazione integrativa trasmessa dal Comune:***

- AMM-10-Parere art. 89 DPR 380/01-Det.Reg.Lazio n.G06394-25-05-2015
- AMM-11-Procedura di VAS Det. Reg.Lazio n.G07459/2024 Verifica di assoggettabilità a VAS: Con D.D. G07459 del 07.06.2024 della Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare, l'Autorità Competente "Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica" ha determinato l'esclusione dalla procedura di VAS di cui agli articoli dal 13 al 18 del D. Lgs. 152/2006, con raccomandazioni;
- Documento di recepimento delle raccomandazioni VAS Prot. R.L. n.1264461-15-10-2024
  - Tav. 00 Relazione e NTA Rev.1 – Recepimento Raccomandazioni
  - Tav. 04 Zonizzazione Rev.1 - Recepimento Raccomandazioni
- AMM-12-Certificazione comunale Usi civici-Prot.0115108 del 16-12-2021
- AMM-14-Parere ASL-art.20-f l. 833/1978-Prot.005700-22-01-2014



**UDITA** la Relatrice Arch. Patrizia Capolino

## **PREMESSA**

Il comune di Guidonia è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 430 del 10.02.1976. Il lotto di terreno oggetto della variante ricade all'interno della Variante n. 1 denominata *Marco Simone Vecchio, Marco Simone Nuovo, Colle Ridente, Laghetto e Casal Bianco*, approvata con D.G.R. del 01.08.1991 ai sensi della L.R. n. 28/80.

Con Delibera n. 1 del 12.06.2015 il Commissario ad Acta, con i poteri del Consiglio Comunale, nominato dal Tribunale Amministrativo del Lazio Sezione II Quater nel proc. n. 2900/2012 in seguito al ricorso presentato dal sig. Docci Carlo, **ha adottato** il "*Piano Particolareggiato in variante puntuale*" dell'area identificata catastalmente al fg.5 part. 562 sez. Marco Simone ai sensi dell'art. 10 della legge 1150/42, dando seguito all'istanza di riqualificazione urbanistica presentata dalla proprietà, sig. Docci Carlo (ora Sig.ra Gioconda Tani quale erede).

Con Sentenza definitiva n. 458/2020 il Tribunale Amministrativo per il Lazio, Sezione II Quater, si è espresso sul ricorso presentato dalla Sig.ra Tani Gioconda reg. gen. n. 12869 del 2019 sul silenzio inadempimento del comune e ha ordinato allo stesso di provvedere all'approvazione della variante già adottata con la delibera sopra citata.

La documentazione della Variante adottata, inizialmente trasmessa dal Comune per l'approvazione regionale con proprio prot. 0024497 del 12.03.2021, risultava costituita dai seguenti documenti ed elaborati:

- Delibera del Commissario ad Acta con i poteri del Consiglio Comunale n. 1 del 12.06.2015;
- Attestazione di avvenuta pubblicazione dell'avviso nei luoghi pubblici e di deposito degli atti presso la Segreteria Generale senza che siano pervenute osservazioni e/o opposizioni;
- Sentenza TAR Lazio del 15.01.2020 n. 00458/2020 REG.PROV.COLL. n. 12869/2019 REG.RIC.;
- Tav. 00 Relazione e NTA;
- Tav. 01 Inquadramento;
- Tav. 02 Vincoli e pianificazione vigente;
- Tav. 03 Urbanizzazioni;
- Tav. 04 Zonizzazione



Su richiesta regionale, il Comune di Guidonia Montecelio ha trasmesso alla Direzione regionale i pareri e la documentazione a corredo della variante, ai fini della relativa istruttoria.

### Pareri

- Parere sanitario della ASL Roma G, prot. 005700 del 22.01.2014;
- D.D. G06394 del 25.05.2015, emessa dalla Direzione regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative, Difesa del Suolo e Bonifiche, parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/200 della D.G.R. 264/99, sul Piano Particolareggiato in Variante puntuale, con prescrizioni;
- Attestazione comunale di non gravame di usi civici prot. 115108 del 16 dicembre 2021.

### Verifica di assoggettabilità a VAS

- Con Det. dirigenziale n. G07459 del 07.06.2024 della Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare, l'Autorità Competente "Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica" ha determinato l'esclusione dalla procedura di VAS di cui agli articoli dal 13 al 18 del D. Lgs. 152/2006, con raccomandazioni, indicate nella allegata Relazione;
- Relazione del Commissario ad acta e allegati elaborati di rispondenza alle raccomandazioni di cui alla D.D. G07459 del 07.06.2024.

## ISTRUTTORIA TECNICA

---

La Variante puntuale oggetto della presente istruttoria riguarda un lotto di terreno di proprietà della Sig.ra Tani Gioconda identificato al foglio di mappa catastale n. 5 con la particella 562, sez. Marco Simone, delle dimensioni complessive di mq. 1060.

L'area ricade all'interno della Variante di Recupero del Nucleo n. 1 denominata *Marco Simone Vecchio, Marco Simone Nuovo, Colle Ridente, Laghetto e Casal Bianco* approvata con D.G.R. n. 6697 del 01.08.1991 ai sensi della L.R. n. 28/80 e **nel piano è classificata parte come zona omogenea F1Parchi e giardini pubblici e parte a Viabilità pubblica**. La parte destinata a viabilità risulta già realizzata, mentre la parte ricadente nei servizi pubblici, sottoposta a vincolo espropriativo decaduto,

non è stata realizzata. Inoltre, il lotto è interessato dal vincolo dalla fascia di rispetto dell'acquedotto ACEA.

La variante puntuale propone la *ripianificazione urbanistica dell'area*, modificando la destinazione urbanistica del lotto **della sola zona F1 – Parchi e giardini pubblici a zona B4 – Completamento edilizio e a standard (parcheggi pubblici)**, secondo la normativa della Variante di Recupero del Nucleo n. 1 per la sottozona B4, con i parametri riferiti al lotto in esame di seguito sintetizzati:

Figura 1-Stralcio Piano di recupero: tav A2 vincoli



Figura 2-Stralcio Piano di recupero: tav C1 Zonizzazione



Tabella 1-Standard edilizi ed urbanistici DM 1444/68

<b> Variante puntuale</b>	
superficie lotto	1.060 mq
<b>superficie area destinata a viabilità</b>	<b>116 mq</b>
<b>superficie area zona B4</b>	<b>944 mq</b>
h max fabbricato	7,50 m, misurati dalla quota di imposta del fabbricato alla linea di gronda o all'estradossi del solaio di copertura nel caso di copertura piana; per edifici su terreni in pendenza, l'altezza massima è misurata a partire dalla quota più alta di intersezione del fabbricato con il terreno
numero massimo dei piani	2
distanza dai confini	5,00 m
distanza dalle strade	5,00 m
indice di fabbricabilità	0,55 mc/mq
volume edificabile	519,20 mc
<b>standard urbanistici previsti dalla Variante puntuale art. 3 DM 1444/68</b>	
n. abitanti	5,19
5,13 abitanti X 18 mq/ab	<b>93,42 mq destinati a parcheggi pubblici</b>

Legenda

	PERIMETRO PUNTALE PIANO DI RECUPERO
	AREE DI INTERVENTO
	INQUADRI ABITA
	DM PAZI.
	AREE FONDARIE PER INTERI DI QUADRANTI

Figura 3- Stralcio, tav 3 urbanizzazioni



Figura 4- Stralcio tav 4 zonizzazione



La variante puntuale, seppur intervenendo su un solo lotto di terreno, attiene al fabbisogno residenziale e comporta una riclassificazione urbanistica del lotto con una modifica zonizzativa che agisce sulle destinazioni d'uso previste dallo strumento urbanistico vigente, riducendo le aree a standard in esso previste e aumentando il carico urbanistico.

Con riferimento al dimensionamento complessivo del piano di recupero approvato, si hanno i seguenti dati:

- Superficie fondiaria 104 ettari
- Abitanti da insediare 5.400 ab

	<b>Standard DM 1444/68</b>	<b>Standard Piano di Recupero</b>
Servizi pubblici (6,5 mq/ab)	35.100 mq	35.900 mq
Parchi e giardini pubblici (9mq/ab)	48.600 mq	54.800 mq
Parcheggi (2,5 mq/ab)	13.500 mq	15.000 mq
<b>Totale</b>	<b>97.200 mq</b>	<b>105.700 mq</b>

La variante puntuale comporta un aumento degli abitati insediati di 5 unità (tot. 5.405) e al contempo una riduzione degli standard previsti che, visto l'esiguità dell'incremento, riescono ad essere compensati dai maggiori standard previsti dalla Variante di recupero, pertanto si hanno i seguenti dati:

- Abitanti da insediare 5.405 ab

	<b>Standard DM 1444/68</b>	<b>Standard Piano di Recupero</b>	<b>Standard Variante puntuale</b>	<b>Differenza</b>
Servizi pubblici (6,5 mq/ab)	35.139 mq	35.900 mq		35.900 mq
Parchi e giardini pubblici (9mq/ab)	48.654 mq	54.800 mq	- 944 mq	53.856 mq
Parcheggi (2,5 mq/ab)	13.515 mq	15.000 mq	+ 93 mq	15.093 mq
<b>Totale</b>	<b>97.308 mq</b>	<b>105.700 mq</b>	<b>- 851 mq</b>	<b>104.849 mq</b>

### **Inquadramento paesaggistico**

Nell'ambito del PTPR, approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 (BURL 56 suppl.2 del 10/06/2021), le aree della Variante non sono interessate da beni paesaggistici (vincoli dichiarativi, ricognitivi, identitari).

Inoltre, sempre nell'ambito del P.T.P.R. approvato, ai fini della disciplina della tutela, d'uso e valorizzazione dei paesaggi, di cui al Capo II delle Norme del P.T.P.R., non cogente ai sensi degli artt. 6 e 8 delle stesse Norme, l'area di intervento ricade nel "Sistema del paesaggio insediativo", in ambito di "Paesaggio degli insediamenti urbani" (tav. A).

L'area di intervento non è gravata da usi civici.

*Figura 5 - Stralcio PTPR Tav. B*



*Figura 6 - Stralcio PTPR Tav. A*



### **Aspetti geologici e vegetazionali**

Parere reso ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e della DGR 2649/1999 dall'Area Tutela del Territorio, della Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo della Regione Lazio, G06394 del 25.05.2015, che potrà costituire un allegato alle NTA della variante in questione.

### **Aspetti ambientali**

Si prende atto della Relazione della D.D. G07459 del 07.06.2024 emessa dalla Direzione Regionale Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, di esclusione dalla procedura di VAS di cui agli articoli dal 13 al 18 del D. Lgs. 152/2006, di cui sono fatte salve le raccomandazioni e dell'adeguatezza delle previsioni alle stesse.



### **Osservazioni**

In merito alle forme di pubblicità e di partecipazione si rileva che nei termini di legge avverso la variante adottata con Delibera del Commissario ad Acta n. 1 del 12.06.2015 non è pervenuta al Comune alcuna osservazione/opposizione, come attestato dal comune di Guidonia, Area I- Affari Generali, con nota del 06.02.2021.

### **RITENUTO**

Che la proposta di variante puntuale appare nel suo insieme rispettosa della normativa sovraordinata e pertanto ammissibile ai sensi della legge urbanistica n.1150/1942,

---

### **CONCLUSIONI**

---

Tutto ciò premesso e considerato

### **IL COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO**

esprime il seguente

### **PARERE**

che la Variante puntuale del lotto di terreno distinto in catasto al foglio 5 part. 562 del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Guidonia Montecelio, adottata ai sensi dell'art. 10 della legge 1150/42 con Delibera del Commissario ad Acta con i poteri del Consiglio Comunale n. 1 del 12 giugno 2015., che propone la ripianificazione urbanistica dell'area, **modificando la destinazione urbanistica del lotto della sola zona F1 – *Parchi e giardini pubblici* a zona B4 – *Completamento edilizio e a standard (parcheggi pubblici)*,**

### **SIA MERITEVOLE DI APPROVAZIONE**

con le prescrizioni e raccomandazioni sopra indicate.

**Il Segretario del C.R.p.T.**  
(Maria Paola Farina)

**Il Presidente del C.R.p.T.**  
(Ing. Emanuele Calcagni)