



CITTA' DI GUIDONIA MONTECELIO
(Area Metropolitana di Roma Capitale)

Deliberazione della Giunta		Numero	Data
		45	28-04-2022
OGGETTO:	CITTA' dello SPORT. ATTO DI INDIRIZZO PER LA VERIFICA E REVISIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE DELLE ZONE F1 E F4 IN LOCALITÀ COLLEVERDE II, VIA MONTE BIANCO.		

COPIA ANALOGICA DI DOCUMENTO INFORMATICO AI SENSI DELL'ART. 23 DEL C.A.D.

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

L'anno duemilaventidue, addì ventotto del mese di aprile, alle ore 12:52, in videoconferenza ai sensi dell' art.73 comma 1 e 2 del D.L. 18 del 17 marzo 2020 e del decreto sindacale n.12 prot 27539 del 27 marzo 2020, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dal T.U. delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali – D.Lgs. 18.8.2000 n° 267 e dallo Statuto sono convocati a seduta i componenti la Giunta.

All'appello risultano:

		presente	assente
BARBET Michel	SINDACO	Presente	
AMATI Chiara	ASSESSORE	Presente	
CORRENTI Antonio	ASSESSORE	Presente	
STRANI Elisa	VICE SINDACO	Assente	
SALADINO Andrea	ASSESSORE	Presente	
SCIARRA Nicola	ASSESSORE	Presente	
MOLINARI Alessia	ASSESSORE	Assente	
MORROI Rosaria	ASSESSORE	Presente	
TOTALE		6	2

Il Sindaco, gli Assessori ed il Segretario Generale sono tutti collegati in video-conferenza secondo le modalità stabilite nel Decreto Sindacale n. 12 del 27.03.2020.

Assume la Presidenza Michel BARBET nella sua qualità di SINDACO.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale Dott.ssa Livia Lardo il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Il Presidente, verificata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta a deliberare sugli oggetti iscritti all'ordine del giorno.

Il presente atto è comunicato ai Capigruppo Consiliari contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio online ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. n. 267/2000.

OGGETTO: CITTA' dello SPORT. ATTO DI INDIRIZZO PER LA VERIFICA E REVISIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE DELLE ZONE F1 E F4 IN LOCALITÀ COLLEVERDE II, VIA MONTE BIANCO.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
IL DIRIGENTE DELL'AREA IV
SU INDICAZIONE DELL'ASSESSORE DELL'AREA IV

PREMESSO CHE

- Il Comune di Guidonia Montecelio è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 430 del 10.02.1976 (B.U.R.Lazio n.11 del 20.04.1976).
- Il Comune di Guidonia Montecelio è dotato di Norme Tecniche di Attuazione del PRG, come modificate ed integrate dalla D.C.C. N° 41 del 26/06/2019;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 1313/85 è stato approvato il testo vigente del Regolamento Edilizio Comunale;
- con D.C.C. n. 41 del 26-06-2019 e allegato sono state recepite e regolate le disposizioni della L.R. n.7 del 18.07.2017 recante “Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio”;
- Nel corso dei decenni si sono succeduti una serie considerevole di strumenti attuativi comportanti, in molti casi, variante urbanistica al sopra citato P.R.G., di fatto ad oggi per lo più modificato nelle sue previsioni e su cui persiste una importantissima e grave percentuale di mancata realizzazione delle previsioni in esso contenute per quanto riguarda le dotazioni infrastrutturali con evidenti ricadute negative per la popolazione residente;
- e proprio in tale ottica rileva che in generale gli strumenti urbanistici di pianificazione individuano, tra le altre, le Zone Territoriali Omogenee denominate F ovvero gli “spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale”, definite ai sensi dell'Art.2 del Decreto interministeriale nel 2 aprile 1968, n. 1444;

RILEVATO CHE

- proprio su una serie di immobili ricadenti in zone destinate dalla vigente pianificazione a zona F, zone per altro con vincolo decaduto, mai rinnovato, la 5M S.r.L presentava Istanza con protocollo n.1156637 del 17/12/2021, al fine di realizzare un “*Centro Sportivo con annesso locale Commerciale*” da realizzarsi su terreno sito nel comune di Guidonia Montecelio, località Colleverde II via Monte Bianco snc., cui si accompagnano cessioni di aree pubbliche;

- L'Istanza prevede la realizzazione del Centro Sportivo su Z.T.O. F1 includendo la cessione di superfici con Z.T.O F4, superfici per viabilità di P.R.G. e superfici a Verde Pubblico.

DATO ATTO CHE

- È intenzione dell'Amministrazione orientare la pianificazione del territorio in base al principio di sostenibilità in senso ambientale, sociale ed economico;
 - L'Amministrazione intende perseguire in via prioritaria l'innalzamento dei livelli della qualità della vita e dell'ambiente in cui la comunità locale è immersa e condizionata, caratterizzata sia da elementi prettamente antropici, quali ad esempio la sicurezza e la quantità e qualità dei servizi, che dal livello qualitativo delle componenti ambientali, quali ad esempio la qualità dell'aria, dell'acqua, del verde, la disponibilità di spazi liberi, bassi livelli di rumore e disturbo, presenza di elementi estetici che conferiscano bellezza al costruito ed al paesaggio;
 - Tra gli obiettivi prioritari dell'Amministrazione, come evincibili da DUP, vi è quello della concretizzazione della Città dello Sport, come di seguito in estratto descritta tra gli obiettivi dell'Area urbanistica: *"Analizzando gli elementi a disposizione e gli eventi che avrebbero potuto dare un risonanza differente al nostro territorio, è risaltato immediatamente l'evento Ryder Cup, come elemento e motore trainante finalizzato alla pianificazione della Città dello Sport: GUIDONIA MONTECELIO CITTÀ DELLO **SPORT**. La programmazione pertanto spingerà la Pianificazione Territoriale a cercare di valorizzare e potenziare il sistema Sportivo attraverso tutte le sue varianti. Nessun sistema si esclude, bensì inclusione e integrazione sono i verbi cardini di questa progettazione. Per far sì che una città dello sport funzioni, si ha bisogno di avere luoghi e spazi a disposizione per poter esercitare le attività, si ha la necessità che questi spazi vengano messi in connessione tra loro, e siano serviti da strutture commerciali e ricettive. Si ha la necessità principale che questi luoghi vengano usufruiti da tutti: **ACCESSIBILITA'**. Se si parla di **Disabilità** la società si commuove ma poi, si hanno poche e limitate possibilità di dare l'emozione ad un bambino carrozzato di poter far volare i suoi capelli al ritmo di un'altalena che oscilla su un asse perfettamente parallelo all'asfalto. Siamo certi che ogni amministratore vorrebbe poter dare la possibilità di questo ed altro ai suoi cittadini, ma molti di questi a volte non hanno strumenti per farlo. Noi incentriamo l'attenzione su questo Una città dello sport che possa avere l'obiettivo di essere accessibile e vivibile per tutti, partendo dalle basi: PIANIFICAZIONE URBANA."*

- È interesse dell'Amministrazione contemperare l'interesse pubblico e privato nella dotazione di nuovi ed ulteriori servizi pubblici e di pubblico interesse alla cittadinanza.

RITENUTO che

- l'Istanza prodotta dalla 5M S.r.l. risulta connotata da un interesse pubblico evidente nei seguenti elementi di merito:
 - volontà del proponente di cedere aree destinate a servizi pubblici dalla pianificazione vigente;
 - volontà del proponente di realizzare, anche a scomputo dei contributi ordinari dovuti, dotazioni pubbliche per la realizzazione dei servizi pubblici da allocare nelle aree oggetto di cessione;
 - volontà del proponente di realizzare servizi privati che costituiscano per la comunità un elemento di qualificazione e che possano connotarsi come centri di aggregazione sociale (si veda in particolare il centro sportivo privato);
- che gli stessi dovranno essere rafforzati e meglio strutturati nel procedimento amministrativo da incardinarsi sulla scorta degli indirizzi che vengono qui forniti agli uffici:
 - realizzazione a carico del proponente e con progetto da validare da parte del Comune di un piccolo parco esperienziale, dedicato ad orto botanico, di cui potrà usufruire la scuola Edoardo De Filippo, per avvicinare i bambini della scuola stessa alla natura ed al rapporto con il verde, da localizzarsi nella area catastalmente individuata nella part. 4498 di circa 5.600 mq;
 - realizzazione di un percorso pedonale protetto che dalla Scuola Edoardo De Filippo e dal parco esperienziale, dedicato ad orto botanico ad essa prospiciente ,si riconnetta:
 - all'area posta a valle ed oggetto di cessione descritta al punto seguente;
 - all'area su cui il proponente richiede di realizzare un ambito da dedicarsi a zona F5, come descritta nelle NTA del vigente PRG;
 - realizzazione nell'area di circa 5.300 mq, posta a valle ed individuata catastalmente dalle particelle 1636 e 5051, di un area dedicata allo sport all'aperto con percorsi ginnici attrezzati, a fruizione libera per tutta la cittadinanza;
 - convenzionamento dell'attività sportiva privata, da collocarsi nella nuova sottozona F5, con l'Istituto Comprensivo Edoardo De Filippo al fine di garantire allo stesso istituto la possibilità di fruizione gratuita degli impianti sportivi in alcune fasce orarie della giornata, preferibilmente la mattina, così da riuscire a dotare il plesso scolastico di ulteriori servizi. Nonché convenzionamento di un numero di bambini, da

individuarsi in convenzione urbanistica a mezzo PEF, che o perchè provenienti da nuclei familiari disagiati, o perché portatori di handicap, potranno fruire gratuitamente degli impianti sportivi privati.

VISTI E RICHIAMATI:

- ñ il D.Lgs. n. 267/2000 T.U.EE.LL.;
- ñ il D.P.R. n. 380/2001 T.U. Edilizia;
- ñ il D.M. 02/04/1968, n. 1444 e s.m.i.;
- ñ la Legge 28/1/1977, n. 10 e s.m.i.;
- ñ la Legge 17/08/1942, n. 1150 e s.m.i.
- ñ Il DPR 160/2010, art. 8;
- ñ Il Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 430 del 10.02.1976 (B.U.R.Lazio n.11 del 20.04.1976).
- ñ le Norme Tecniche di Attuazione del PRG, come modificate ed integrate dalla D.C.C. N° 41 del 26/06/2019
- ñ il Regolamento Edilizio Comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 1313/85

RILEVATO

- che il presente atto non produce riflessi diretti ed indiretti sul bilancio dell'Ente;
- che nelle successive fasi del procedimento amministrativo si produrranno effetti positivi derivanti dall'ampliamento del patrimonio immobiliare dell'ente, dalle entrate derivanti dai contributi ordinari e dal contributo straordinario tutti come previsti dal TUED all'art. 16 e recepiti nelle specifiche delibere di consiglio comunale;

PRESO ATTO dei pareri di

- regolarità tecnica del Dirigente area IV Urbanistica patrimonio e cimitero come di seguito reso: “Sulla presente proposta di deliberazione si esprime, ai sensi degli articoli 49, comma 1, 147 bis, comma 1, del decreto legislativo n. 267/2000 e del Regolamento comunale di contabilità, parere FAVOREVOLE di regolarità tecnica in ordine alla legittimità, regolarità e correttezza dell'azione amministrativa e della sua conformità alla vigente normativa comunitaria, nazionale, regionale, statutaria e regolamentare”.
- regolarità contabile del Dirigente area II Finanze e Tributi come di seguito reso: “Sulla presente proposta di deliberazione si esprime, ai sensi degli articoli 49, del decreto legislativo n. 267/2000 parere FAVOREVOLE”.

PROPONE DI DELIBERARE

- 1) di approvare la premessa quale parte integrante e sostanziale del deliberato nonché quale contenuto motivazionale dello stesso;
- 2) di dare mandato al Dirigente dell'Urbanistica, ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge, dello Statuto del Comune, del Regolamento di Organizzazione degli Uffici e dei

Servizi, di adottare tutti gli atti gestionali necessari per dare attuazione al presente atto ed in particolare di:

- attivare gli ulteriori adempimenti amministrativi necessari ad incardinare l'iter di approvazione del progetto, che dovrà essere riarticolato ed integrato in recepimento dei descritti obiettivi strategici di cui in premessa ed in rispondenza alle vigenti norme specifiche per materia, che contengono la necessità di variante al piano vigente;
 - vista la specificità del procedimento che possiede un elevato grado di competenze afferenti la pianificazione, di individuare nell'area IV il soggetto coordinatore delle attività amministrative ed il rappresentante unico dell'Ente nelle eventuali e successive conferenze di servizi, che potranno eventualmente svolgersi di concerto con il SUAP;.
- 3) di dichiarare, stante l'urgenza di provvedere, l'immediata eseguibilità della presente ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO l'art. 48 del T.U.E.L. n. 267/2000;

RITENUTA la proposta meritevole di approvazione senza alcuna prescrizione;

DATO ATTO che, in ordine alla proposta deliberativa di cui sopra, sono stati resi i prescritti pareri ex art. 49 del D.Lgs n. 267/2000;

DATO ATTO che la presente proposta deliberativa riveste carattere d'urgenza, per cui si rende necessario l'imprimatur dell'immediata esecutività, ai sensi dell'ex art. 134 - comma 4 del D. Lgs. n. 267/2000;

Con votazione unanime e favorevole espressa nei modi e nelle forme di legge

DELIBERA

DI approvare la proposta di deliberazione innanzi trascritta, il cui testo si intende qui integralmente riportato;

DI dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 - comma 4 del D.Lgs n. 267/2000.

OGGETTO:	CITTA' dello SPORT. ATTO DI INDIRIZZO PER LA VERIFICA E REVISIONE DELLE PREVISIONI URBANISTICHE DELLE ZONE F1 E F4 IN LOCALITÀ COLLEVERDE II, VIA MONTE BIANCO.
----------	---

PARERE REGOLARITÀ TECNICA

<p>Ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267, come modificato dall'art. 3, comma 2, del D. L. 174/2012 convertito con modificazioni della L. 213/12, in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, attestante la legittimità, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, si esprime parere Favorevole.</p>	
Lì, 28-04-2022	<p>IL DIRIGENTE Arch. Cristina Zizzari</p>

PARERE REGOLARITÀ CONTABILE

<p>Ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267, come modificato dall'art. 3, comma 2, del D. L. 174/2012 convertito con modificazioni della L. 213/12, in ordine alla regolarità contabile della presente proposta, attestante la legittimità, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, si esprime parere Visto.</p> <p>Il presente atto non necessita di parere in ordine alla regolarità contabile in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente come espressamente previsto nel provvedimento</p>	
Lì, 28-04-2022	<p>IL DIRIGENTE F.to Nicolò Roccolino</p>

"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"

Il SINDACO
F.to Michel BARBET

Il Segretario Generale
F.to Dott.ssa Livia Lardo

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Certificasi che copia della presente delibera è stata pubblicata all'Albo Pretorio il 29-04-2022 per la prescritta pubblicazione di quindici giorni consecutivi e vi rimarrà fino al 14-05-2022.

Il Segretario Generale
Dott.ssa Livia Lardo

ESECUTIVITÀ

Il sottoscritto Segretario Generale, sulla scorta degli atti d'ufficio, ai sensi dell'art. 134 del T.U.E.L. 18.08.2000 n. 267, certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno 29-04-2022.

- Perché dichiarata immediatamente eseguibile; (art.134 - comma 4°)
 Perché decorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione; (art. 134 - comma 3°)

Lì, 29-04-2022

Il Segretario Generale
Dott.ssa Livia Lardo

"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"