



Città di Guidonia Montecelio

AREA IV – URBANISTICA, RIGENERAZIONE URBANA - EDILIZIA PRIVATA

Sede Uffici: P.zza Matteotti, n. 20 - 00012 Guidonia (RM) – Tel 0774 301.673

M. fabiana.carletti@comune.guidoniamontecelio.rm.it PEC: urbanistica.amministrativa@pec.guidonia.org

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA ISTRUTTORIA PER AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA (ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 22/01/2004, n. 42)

ISTANZA	N. 105772 del 10/10/2025
Richiedente	Sigg. Spada Alessandro, Scaglione Alessandro,
Comune	Guidonia Montecelio
Oggetto	Interventi in variante su edificio autorizzato con PdC n. 99 del 16/12/2024 Loc. Guidonia - Via Marco Aurelio, snc - Sez. MON Fg. 30 Map. 923

VERIFICA PRELIMINARE

Procedura ordinaria.

Inquadramento della sub-delega: art. 1 comma 1 lettera b) e e) ai sensi della L.R. 8/2012);

L'intervento non ricade tra quelli previsti ai sensi dell'art. 149 del D.lgs 42/04 e dell'art. 11 delle norme del P.T.P.R.

L'intervento è soggetto ad autorizzazione paesaggistica.

Dall'esame della documentazione allegata alla richiesta, effettuato dal Funzionario Istruttore, l'istanza risulta completa ai sensi del D.P.C.M. 12/12/05.

Precedenti autorizzazioni della richiesta: **SI: Autorizzazione Paesaggistica n 8/2024.**

Si precisa che i vincoli insistenti sull'area sono:

- *beni identitari individuati dal P.T.P.R. art. 134 comma 1 lett. c): beni puntuali e lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e fascia di rispetto, normata dall'art. n. 46 delle NTA del PTPR (tl 0329).*

DESCRIZIONE INTERVENTO

Il presente intervento ha riguardato la traslazione dell'intero corpo di fabbricato, con modifica della sagoma al piano terra, primo e ai piani superiori, con una riduzione rispetto alle volumetrie approvate con PDC 99/24, passando da 4.317,52 mc (suddivise in 2.590,69 mc residenziali e 1.726,83 mc commerciali) ai 4.107,70 mc del progetto attuale (di cui 2.560,68 mc residenziali e 1.547,02 mc commerciali). (mc totali ammissibili 4.320,00).

DISCIPLINA URBANISTICA COMUNALE

Le norme urbanistiche del Comune, secondo quanto asseverato dal tecnico abilitato e riportato nei documenti prodotti a corredo della domanda o nel Certificato rilasciato dal Comune risultano:

P.R.G. Guidonia Montecelio approvato con D.G.R. n. 430 del 12/02/1976 (B.U.R. Lazio n. 11 del 20/04/1976): Zona C: espansione residenziale, zona per attrezzature ed impianti di interesse generale, rispettivamente sottozona mista CM2 (art. 9 NTA del PRG), zona F3/6 spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblici e parcheggi;

P.P. ZONA CM2 – GUIDONIA: (DD approvazione n. 1 del 04/01/2013) e Perfezionamento della procedura tecnico-amministrativa di approvazione del PP (acquisizione del parere Paesaggistico ai sensi dell'art. 16 della L.1150/42), DD n. 37 DEL 22/06/2023, pubblicata sul BURL N. 53 del 04/07/2023. Zonizzazione: espansione residenziale mista.

VERIFICA DI CONFORMITA'

P.T.P.R. Approvato con D.C.R. n. 5 del 21.04.2021

DISCIPLINA DI TUTELA, D'USO E VALORIZZAZIONE DEI PAESAGGI (Capo II delle Norme del P.T.P.R.)

Ai fini della tutela, l'area d'intervento ricade in paesaggio agrario di valore (parzialmente - paesaggio non cogente), art. 26 NTA PTPR e paesaggio degli insediamenti urbani (parzialmente - paesaggio non cogente), art. 28 NTA PTPR; si applicano le modalità di tutela del capo IV delle NTA del PTPR;

MODALITA' DI TUTELA DELLE AREE TUTELE PER LEGGE (Capo III delle Norme del P.T.P.R.)

Ai fini della tutela, l'intervento ricade in area non vincolata del presente capo delle norme.



Città di Guidonia Montecelio

AREA IV – URBANISTICA, RIGENERAZIONE URBANA - EDILIZIA PRIVATA

Sede Uffici: P.zza Matteotti, n. 20 - 00012 Guidonia (RM) – Tel 0774 301.673

M. fabiana.carletti@comune.guidoniamontecelio.rm.it PEC: urbanistica.amministrativa@pec.guidonia.org

MODALITA' DI TUTELA DEI BENI DEL PATRIMONIO IDENTITARIO REGIONALE, INDIVIDUATI DAL PTPR, AI SENSI DELL'ART. 134, LETT. C DEL CODICE (Capo IV delle Norme del P.T.P.R.)

Ai fini della tutela, l'area ove ricade l'intervento è individuata come: protezione aree di interesse archeologico (art. n. 46 delle NTA del PTPR): fascia di rispetto dei beni puntuali e lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e fascia di rispetto: occorre acquisire preliminarmente il parere archeologico (parere agli atti).

VISTI

- I pareri archeologici, acquisiti al prot. n. 104355 del 09/10/2023:
- prot. n. 8680 Class 34.11.07/32.82 del 21/06/2014 ad oggetto: Guidonia, Via Aureliano, snc (prop. Sig. Spada). Richiesta di N.O. archeologico per realizzazione di un edificio polifunzionale. Assistenza in corso d'opera;
- prot. n. 10233 Class 34.19.07/34.29 del 09/06/2016 ad oggetto: Guidonia, Via Marco Aurelio, snc (prop. San Angelo Estate Srl). Catasto: F. 30, Sez. MON, p.lla 289. Richiesta di N.O. archeologico per realizzazione di un edificio polifunzionale (Sub-comparto B del PP CM2. Parere di competenza favorevole;
- prot. n. 10315 Class 34.19.07/34.13 del 23/10/2015 ad oggetto: Guidonia, Via Marco Aurelio, snc (prop. Palidera Costruzioni). Catasto: F. 30, Sez. MON, p.lla 589. Richiesta di N.O. archeologico per realizzazione di un edificio polifunzionale (Sub-comparto B del PP CM2. Parere di competenza favorevole.

Breve valutazione in ordine alla compatibilità dell'intervento

In merito al progetto in questione si esprimono le seguenti considerazioni comprensive di eventuali prescrizioni in ordine alla compatibilità dell'intervento:

- a. per la **compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo**, l'intervento non determina possibili ostacoli percettivi, pertanto è conforme.
- b. Per la **congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area**, non sussiste contrasto con i criteri di gestione dell'area.
- c. Per la **coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica**, l'intervento è inserito nella morfologia dei luoghi o le caratteristiche ambientali dell'area.

Accertamento in ordine alla conformità ai sensi del comma 7 art. 146 del D.lgs 42/2004

Tutto ciò premesso, l'intervento proposto può ritenersi:

NON CONFORME

CONFORME, con le seguenti prescrizioni:

- siano rispettate le precedenti prescrizioni riportate nella Determina n 8/2024 e nel parere archeologico.

Il Funzionario Tecnico

Arch. Fabiana Carletti

Fabiana Carletti