

DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE, PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE
AREA URBANISTICA, COPIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA, ROMA
CAPITALE E CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

Al Comune di Guidonia Montecelio
Area IV – Urbanistica, Pianificazione Territoriale
Patrimonio, Cimitero
Via Matteotti n. 20
00012 Guidonia Montecelio
urbanistica.amministrativa@pec.guidonia.org

Ministero della Cultura
Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio
per l'area Metropolitana di Roma e la Provincia di Rieti
sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it

Oggetto: comune di Guidonia Montecelio (RM)

Nuova zona produttiva in località Riserva delle Tavernucole. Individuazione ambito da destinare a zona D2: Industriale, artigianale, logistica. Variante al PRG e Pianificazione attuativa ai sensi dell'art. 4 delle L.R. 36/87

DCC n. 32 del 12.06.2025 adozione

Parere paesaggistico ai sensi dell'art. 11 delle Norme del PTPR con le modalità di cui all'art. 55 comma 4 delle Norme del PTPR

RELAZIONE ISTRUTTORIA E PARERE

Vista:

- la Legge n. 1150 del 17.08.1942;
- la legge n. 167 del 18.04.1962;
- il D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004;
- la Legge 865 del 22.10.1971;
- Legge regionale n. 36 del 02.07.1987;
- PTPR, Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021;
- la Legge Regionale n. 24 del 06.07.1998 la Legge Regionale n. 36 del 02.07.0987;
- la richiesta, presentata e assunta in data 16.10.2025 al protocollo regionale con n. 1021298 del comune di Guidonia, di parere di conformità paesaggistica ai sensi dell'art. 16 L. 1150/42, concerto ai sensi dell'art. 55 co. 4 delle Norme del PTPR, per la variante urbanistica di cui all'oggetto, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/87, in località Riserva delle Tavernucole.
- la documentazione scaricabile dal link:
https://serviziweb.guidonia.org/Urbanistica/tempfile3/TRASMISSIONE_REGIONE_art16_L1150_Tavernucole_Edilmother/

I documenti del piano

- DCC 32/2025
- Attestazione di usi civici prot. 0107553 del 15.10.2025

Gli elaborati del piano

- 01_RELAZIONE TECNICA
- 02_NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- 03_VARIANTE URBANITICA
- 04_STATO DI FATTO
- 05_ZONIZZAZIONE
- 06_PLANO VOLUMETRICO
- 07.1_URBANIZZAZIONI
- 07.2_URBANIZZAZIONI
- 08_PLANIMETRIA ILLUSTRATIVA
- RELAZIONE PAESAGGISTICA
- RAPPORTO PRELIMINARE DI ASSOGGETTABILITA' A VAS

Premesso

Con DGC n. 42 del 21.04.2021 avente per oggetto “Atto di indirizzo per la valorizzazione di n ambito strategico produttivo in località Tavernelle” l'Amministrazione comunale di Guidonia Montecelio ha approvato gli indirizzi strategici per la conclusione del protocollo di intesa tra Regione Lazio, Comune di Guidonia Montecelio e Città Metropolitana di Roma;

In data 03.12.2021 è stato sottoscritto il protocollo di intesa tra la Regione Lazio, il Comune di Guidonia Montecelio e la Città Metropolitana di Roma, “Valorizzazione dell'Ambito Tavernelle”. Si tratta di un programma di valorizzazione socio/economica e di valorizzazione del patrimonio immobiliare regionale;

Con DCC n. 29 del 26.04.2022 l'Amministrazione comunale di Guidonia Montecelio ha ratificato il “Programma di fattibilità accompagnato da Masterplan”;

Con DCC n. 27 del 26.04.2022 avente per oggetto “Istituzione, ai sensi dell'art. 16, comma 4 lett. d) del d.P.R. 380/2001 del contributo straordinario. Approvazione regolamento” l'Amministrazione comunale di Guidonia Montecelio ha regolamentato il contributo straordinario che i piani e i progetti in variante allo strumento urbanistico vigente devono corrispondere al comune.

con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 12.06.2025 avente per oggetto: “Nuova zona Produttiva in località Riserva delle Tavernucole. Individuazione ambito da destinare a sottozona “D2: industriale, artigianale e logistica. Adozione della relativa variante urbanistica ai sensi e per gli effetti del comma 5 art. 4 della L.R. 36/87”, l'Amministrazione comunale ha adottato la proposta di Variante urbanistica.

Il programma integrato ha acquisito i seguenti pareri:

- in corso la procedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 152/2006;
- Parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art. 89 del d.P.R. 380/2001, Determina G 15112 del 13.11.2024 con prescrizioni.

- Attestazioni di assenza di usi civici sull'area del Piano in oggetto, prot. 0107553 del 15.10.2025, trasmessa all'ARSIAL e alla Direzione regionale Agricoltura, e sovranità alimentare, caccia e pesca, foreste, -area usi civici.

Descrizione

Il Piano denominato “Nuova zona produttiva in località Riserva delle Tavernucole” è in variante al PRG vigente nel comune di Guidonia Montecelio e propone il cambio di destinazione d'uso di una zona classificata prevalentemente agricola in una a destinazione “Industriale, artigianale e logistica”.

La località Tavernelle su cui si inserisce il Piano è situata a sud del confine comunale di Guidonia a ridosso dei territori comunali di Tivoli e Roma e più specificatamente nel quadrante delimitato a nord dalla via Tiberina, ad est dal tratto autostradale A1 a sud dall'Autostrada A24 Roma – L'Aquila e ad ovest dal GRA.

L'area dell'intervento è adiacente ad un'area produttivo-artigianale denominata PIP Tavernelle intervento 1 e 2 approvati rispettivamente con DCC n. 279/1981 e con DGR n. 5680/1999



Estratto dalla relazione tecnica: Individuazione area su ortofoto (pg.6)

Ha una estensione di circa mq 144.312 ed è identificata al foglio di mappa catastale n. 12 sezione B Marco Simone con le particelle 601 parte, 614 parte, 733, 743, 744 e 745.

Il lotto di intervento non è edificato ed è attraversato da un elettrodotto.

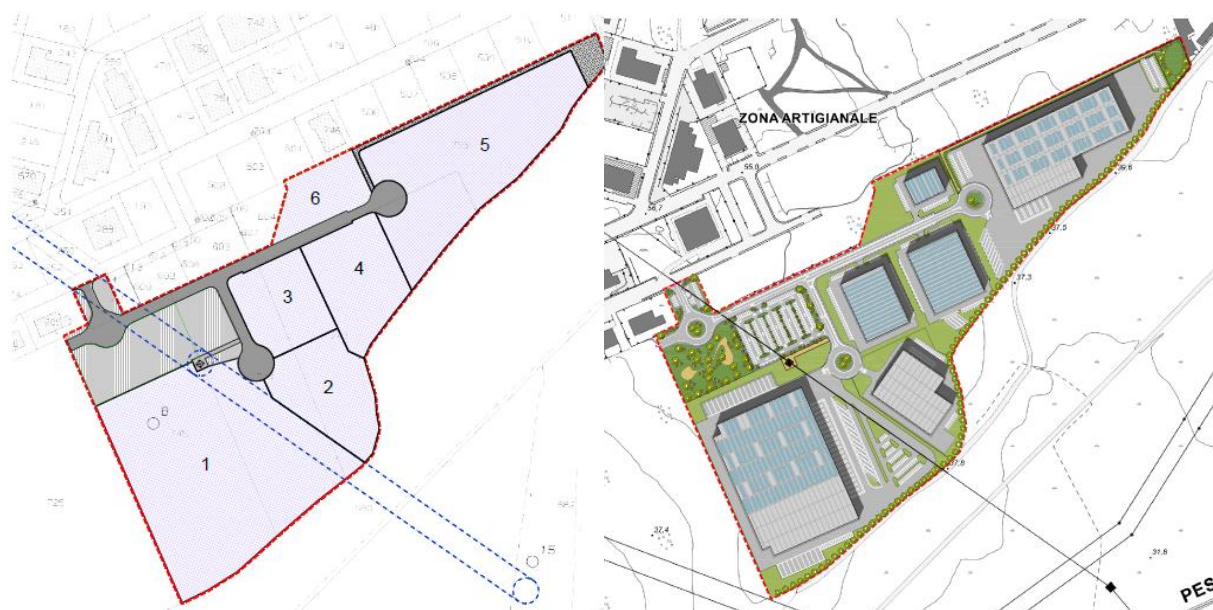
I dati generali del Piano

Superficie territoriale	mq	144.312
Standard di progetto	mq	14.478
Area di pertinenza dell'elettrodotto	mq	457
Area tecnologica	mq	3.141
Superficie fondiaria	mq	115.505
Indice di copertura	mq/mq	0,50

Altezza massima	m 15
Superficie permeabile/drenante	% 30

L'articolazione del piano

Il progetto prevede la formazione di n. 6 lotti fondiari, identificati sugli elaborati di piano dal n.1 al n.6. Nei lotti dall'1 al 5 è prevista la realizzazione di capannoni contenenti attività produttive, artigianali, magazzini e spazi per il personale (uffici e servizi). Nel lotto n. 6 è prevista invece la realizzazione di un piccolo manufatto edilizio di circa 1.278 mq di SC finalizzato a piccole attività produttive e artigianali.



Estratto dalla Relazione paesaggistica: lottizzazione e planivolumetrico

In particolare:

Lotto 1	
Superficie Fondiaria (SF)	46.622 mq
Indice di Copertura (IC)	0,50 mq/mq
Superficie Coperta (SC) massima edificabile	23.311 mq
Lotto 2	
Superficie Fondiaria (SF)	11.719 mq
Indice di Copertura (IC)	0,50 mq/mq
Superficie Coperta (SC) massima edificabile	5.860 mq
Lotto 3	
Superficie Fondiaria (SF)	9.532 mq
Indice di Copertura (IC)	0,50 mq/mq
Superficie Coperta (SC) massima edificabile	4.766 mq

<i>Lotto 4</i>	
<i>Superficie Fondiaria (SF)</i>	<i>11.870 mq</i>
<i>Indice di Copertura (IC)</i>	<i>0,50 mq/mq</i>
<i>Superficie Coperta (SC) massima edificabile</i>	<i>5.935 mq</i>
<i>Lotto 5</i>	
<i>Superficie Fondiaria (SF)</i>	<i>29.371 mq</i>
<i>Indice di Copertura (IC)</i>	<i>0,50 mq/mq</i>
<i>Superficie Coperta (SC) massima edificabile</i>	<i>14.685 mq</i>
<i>Lotto 6</i>	
<i>Superficie Fondiaria (SF)</i>	<i>6.392mq</i>
<i>Indice di Copertura (IC)</i>	<i>0,20 mq/mq</i>
<i>Superficie Coperta (SC) massima edificabile</i>	<i>1.278 mq</i>

Estratto dalla relazione tecnica: lotti fondiari (pg 15)

Aspetti urbanistici

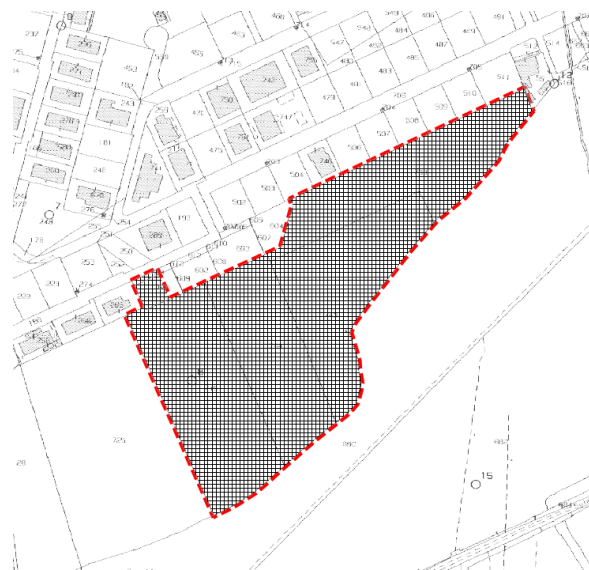
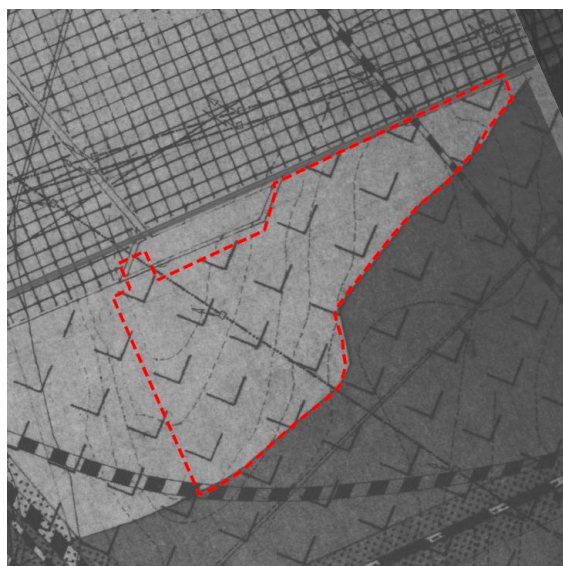
La pianificazione urbanistica che riguarda l'area di intervento è quella del comune di Guidonia Montecelio, dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. n. 430 del 10.02.1976 e successive varianti che classifica l'area come zona omogenea E "Zone per attività primaria" normata all'art. 11 delle NTA e una piccolissima parte ricadente nella sottozona D2 "Zona per piccoli impianti industriali e artigianali".

<i>Particelle</i>	<i>Ex Sottozona D2</i>	<i>Ex Sottozona E1</i>	<i>Sottozona D2*</i>
<i>601p</i>	<i>348</i>		<i>348</i>
<i>614p</i>	<i>1'710</i>		<i>1'710</i>
<i>733</i>		<i>35'000</i>	<i>35'000</i>
<i>743</i>		<i>35'055</i>	<i>35'055</i>
<i>744</i>		<i>30'000</i>	<i>30'000</i>
<i>745</i>		<i>42'199</i>	<i>42'199</i>
<i>Totale</i>	<i>2'058</i>	<i>142'254</i>	<i>144'312</i>

Estratto dalla Relazione tecnica, contenuti della variante (pg 13)

Il Piano di cui all'oggetto, proposto in variante al P.R.G. vigente è finalizzato alla formazione di un nuovo insediamento a carattere produttivo, con la riclassificazione di tutta l'area di intervento in zona D2 "Industriale, artigianale e logistica", da approvare con le procedure previste al comma 5 dell'art. 4 della L.R. 36/87.

La variante prevede il passaggio di 2.058 mq di sottozona D2 e 142.254 mq di sottozona E1 ad una nuova sottozona chiamata D2 "Industriale, artigianale e logistica" per una superficie territoriale in variante pari a circa 144.312 mq, con gli indici e i parametri riportati nel paragrafo precedente.

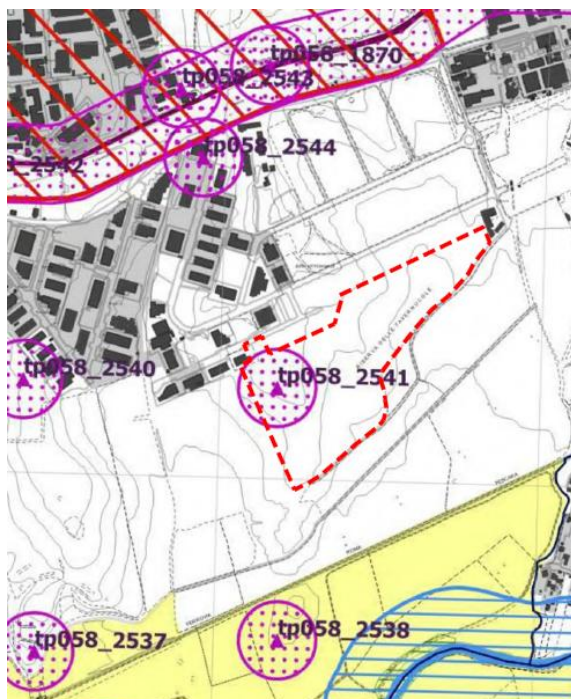


Estratto dalla relazione tecnica: stralcio PRG vigente, e variante proposta su base catastale

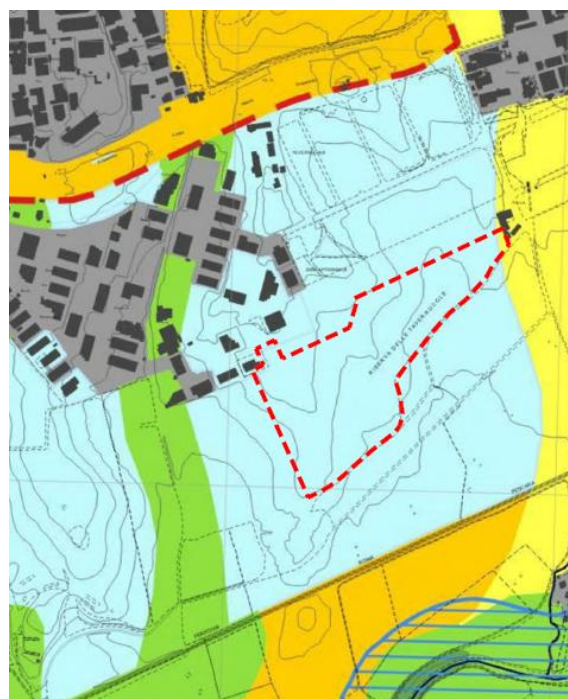
Aspetti paesaggistici

Nell'ambito del PTPR, approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 (BURL 56 suppl.2 del 10/06/2021), l'area di intervento non risulta oggetto di vincoli dichiarativi ex art. 134 co. I lett.a) del D.Lgs 42/2004 e le opere non interferiscono con i beni paesaggistici tutelati per legge ex art. 134 co. I lett.b) del codice, mentre risulta sottoposta al seguente vincolo individuato ai sensi dell'art. 134 co. I lett. c) del D.Lgs 42/2004:

- Tp058_2541 beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri (art. 42 e 46 Norme del PTPR).



PTPR approvato tav. B 25 foglio 374 "Beni paesaggistici"



PTPR approvato tav. A 25 foglio 374 "Sistemi e Ambiti di paesaggio"

La disciplina di tutela dei beni puntuali diffusi è stabilita all'art. 42 delle Norme del PTPR approvato, secondo la quale per le aree, gli ambiti, i beni, puntuali e lineari e le relative fasce di rispetto, ai fini del rilascio delle autorizzazioni ai sensi dell'art. 146 del Codice nonché per la redazione degli strumenti urbanistici costituiscono riferimento le seguenti norme specifiche di salvaguardia e di tutela, e nello specifico con quanto riportato alla lett. b) punto 6 art. 42 delle Norme del PTPR:

- b) *“per gli interventi di nuova costruzione ivi compresi ampliamenti di edifici esistenti nonché interventi pertinenziali e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione e comunque per tutti gli interventi che comportino movimenti di terra, ivi compresi i reinterri, l'autorizzazione paesaggistica è integrata dal preventivo parere della Soprintendenza Archeologica di Stato che valuta successivamente ad eventuali indagini archeologiche o assistenze in corso d'opera, complete di documentazione, l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione dei beni medesimi; l'autorizzazione paesaggistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico.”*

Inoltre, sempre nell'ambito del PTPR approvato, ai fini della disciplina della tutela, d'uso e valorizzazione dei paesaggi, di cui al Capo II delle Norme del PTPR, non cogente secondo quanto disposto al comma 8 dell'art. 8 delle Norme del PTPR, l'area di intervento ricade nel “Sistema del paesaggio insediativo” (tav. A) in ambito di “Paesaggio degli insediamenti in evoluzione”, disciplinato all'art. 29 delle Norme del PTPR che alla tab. B, capo 4 *Uso produttivo, commerciale e terziario*, e punto 4.4.2 *Nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20%*, consente la trasformazione proposta dal Piano.

Con prot. 0107553 del 15.10.2025, trasmessa all'ARSIAL e alla Direzione regionale Agricoltura, e sovranità alimentare, caccia e pesca, foreste, area usi civici, il comune ha attestato l'assenza di usi civici sull'area di intervento.

Per le considerazioni su esposte, si ritiene che il Piano in oggetto sia paesaggisticamente ammissibile ai sensi dell'art. 16 della Legge 1150/1942 in ragione della disciplina di tutela e d'uso del PTPR.

CONCLUSIONI

Tutto ciò premesso e considerato, questa Direzione, ai sensi dell'art. 11 delle Norme del PTPR con le modalità di cui all'art. 55 comma 4 delle Norme al PTPR, ritiene di poter esprimere in merito agli aspetti paesaggistici

PARERE FAVOREVOLE

Al piano per la “Nuova zona produttiva in località Riserva delle Tavernucole. Individuazione ambito da destinare a zona D2: Industriale, artigianale, logistica”, in variante al PRG nel comune di Guidonia Montecelio.

La formazione di questo parere è stato oggetto del concerto con il MIC come previsto dall'art. 55 comma 4 delle Norme del P.T.P.R. approvato con D.C.R. 5/2021, con la trasmissione della proposta avvenuta con nota U.039968 del 10.02.2026, inoltrata alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e

Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma e per la provincia di Rieti e acquisito ai sensi dell'art. 17 bis della legge 241/1990 per decorrenza dei termini previsti dall'art. 55 comma 4 delle Norme del PTPR.

Tutti gli interventi pubblici e privati interessati anche da vincoli paesaggistici saranno assoggettati alla relativa autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/04 da parte della competente Amministrazione.

I progetti esecutivi del Piano così assentito, limitatamente agli interventi ricadenti nella zona sottoposta a vincolo paesaggistico, sono assoggettati alla autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del Codice, con le competenze e nei limiti indicati rispettivamente nella LR 8/2012 e nel DPR 31/2017, con il contestuale parere della competente Soprintendenza archeologica secondo le disposizioni dell'art. 42 delle Norme del PTPR, che può disporre sondaggi ed eventuale assistenza archeologica in fase attuativa.

Il MIC, altresì, valuta indipendentemente l'eventuale interferenza con beni di interesse culturale tutelati ai sensi della parte seconda del Codice.

Il presente parere non costituisce in nessun caso sanatoria per eventuali opere preesistenti realizzate in assenza di titoli abilitativi o in difformità da essi, le quali restano pertanto soggette alle disposizioni di cui alla Parte I Titolo IV del d.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e alla Legge Regionale 15/2008 ss.mm.ii.

Le presenti valutazioni non anticipano nel merito e non esauriscono le valutazioni urbanistiche di competenza, che saranno espresse compiutamente nell'ambito dell'iter approvativo ai sensi dell'art. 4 della L.R. 22/97.

Sono fatti salvi gli accertamenti sulle eventuali preesistenze edilizie precisando che il presente parere non può in alcun modo riferirsi a sanatoria di interventi preesistenti carenti o difformi ai titoli abilitativi o alle autorizzazioni previste dalla vigente normativa urbanistica edilizia e paesaggistica.

Si rappresenta infine che, qualora dovessero essere apportate modifiche sostanziali al progetto, questo dovrà essere sottoposto all'espressione di un nuovo parere paesaggistico.

La Funzionaria

per il Dirigente dell'Area
il Direttore regionale
Ing. Emanuele Calcagni