

Direzione: URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE

Area: AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

DETERMINAZIONE *(con firma digitale)*

N. G00258 **del** 14/01/2026

Proposta n. 96 **del** 07/01/2026

Oggetto:

VER-2025_21. Comune di Guidonia Montecelio (RM). Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ex art. 12 del D. Lgs. n.152/2006, relativa al "PRU località Via dell'Unione". Esclusione dalla procedura di VAS di cui agli artt. dal 13 al 18 del D.Lgs. n.152/2006.

OGGETTO: VER-2025_21. Comune di Guidonia Montecelio (RM). Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ex art. 12 del D. Lgs. n.152/2006, relativa al *“PRU località Via dell’Unione”*.

Esclusione dalla procedura di VAS di cui agli artt. dal 13 al 18 del D.Lgs. n.152/2006.

Autorità Procedente: **Comune di Guidonia Montecelio (RM)**

IL DIRETTORE
DELLA DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE,
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE

Su proposta del Dirigente dell’Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica;

VISTA la Legge n.241/1990 e s.m.i. *“Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi”*;

VISTO il D.Lgs. n.152/2006 *“Norme in materia ambientale”* e s.m.i.;

VISTO il R.R. n.1/2002 *“Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale”*;

VISTA la L.R. n.6/2002 *“Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale”*;

VISTA la L.R. n.12/2011 *“Disposizioni collegate alla legge di assestamento del bilancio 2011-2013”*;

VISTA la L.R. n.16/2011 *“Norme in materia ambientale e fonti rinnovabili”*;

VISTA la D.G.R. n.148/2013, con la quale è stato adottato il R.R. n.11/2013 recante la modifica all’art.20 del R.R. n.1/2002, nonché all’Allegato B del medesimo Regolamento Regionale, che, a seguito di dette modifiche, trasferisce la competenza in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) alla *“Direzione Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti”*;

VISTA la D.G.R. n. 203/2018, con la quale è stato modificato il R.R. n.1/2002 con cui si è provveduto, tra l’altro, a effettuare una riorganizzazione generale dell’assetto amministrativo con decorrenza dall’1/6/2018, modificando la denominazione della Direzione competente in materia di VAS in *“Direzione regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica”*;

VISTA la D.G.R. n. 660/2023 concernente: *“Modifiche al regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1 “Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale” e successive modificazioni. Disposizioni transitorie”*, con cui è stata modificata la denominazione della Direzione competente in materia di VAS in *“Direzione regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare”*;

VISTO il R.R. 23/10/2023, n. 9, concernente: *“Modifiche al regolamento regionale 6 settembre 2002, n.1 (Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della giunta regionale) e successive modifiche. Disposizioni transitorie”*, il quale ha riorganizzato le strutture amministrative della Giunta regionale, in considerazione delle esigenze organizzative derivanti dall’insediamento della nuova Giunta regionale e in attuazione di quanto disposto dalla legge regionale 14 agosto 2023, n. 10;

VISTA la IV Direttiva del Direttore Generale prot. 190513 del 9/02/2024, che dispone, in attuazione dell’art. 9, c. 2 del regolamento regionale 23 ottobre 2023, n. 9, come modificato dal regolamento

regionale 28 dicembre 2023, n. 12, che la Direzione regionale “Urbanistica e politiche abitative, pianificazione territoriale, politiche del mare” è resa operativa con decorrenza dalla data di conferimento dell’incarico di Direttore ad interim, e che con la medesima decorrenza cessa di operare la Direzione regionale per le Politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica;

VISTO l’Atto di Organizzazione n. G01778 del 21/02/2024 rubricato: Organizzazione della Direzione regionale “Urbanistica e politiche abitative, pianificazione territoriale, politiche del mare”;

VISTO l’Atto di Organizzazione n. G18804 del 28/12/2022 della Direzione Regionale Affari Istituzionali e Personale con il quale è stato conferito all’Ing. Ilaria Scarso l’incarico di Dirigente dell’Area “Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica”;

VISTA la D.G.R. 18 luglio 2024, n. 543, con la quale è stato conferito l’incarico di Direttore della Direzione Regionale “Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare” all’Ing. Emanuele Calcagni;

VISTO che il Comune di Monterotondo, in qualità di Autorità Procedente, con nota prot. 80369 del 28/07/2025, acquisita al protocollo regionale con n. 773428 del 28/07/2025, ha presentato richiesta di attivazione della procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell’art.12 del D.Lgs. n.152/2006, per il Piano in oggetto;

CONSIDERATO che la competente Area “*Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica*” ha redatto la Relazione Istruttoria relativa al Piano indicato in oggetto, da considerarsi parte integrante della presente determinazione;

RITENUTO di dover procedere all’emissione del provvedimento di Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, con l’esclusione del Piano suddetto alla valutazione di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006, sulla base dell’istruttoria tecnica sopracitata e con le raccomandazioni ai sensi dell’art.12 co.3-*bis* del D.Lgs. n.152/2006 ivi contenute;

DETERMINA

ai sensi dell’art.12 del D.Lgs. n.152/2006,

di escludere il “PRU località Via dell’Unione” nel Comune di Guidonia Montecelio (RM), **dalla procedura di VAS di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.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.

Il presente provvedimento sarà inoltrato all’*Autorità Procedente*.

Il presente provvedimento è emanato in conformità alla Parte II del D.Lgs.n.152/2006 e non sostituisce nessun altro parere o autorizzazione richiesti dalle vigenti norme.

Il presente provvedimento sarà pubblicato integralmente, unitamente alla *Relazione istruttoria*, sul sito *web* istituzionale della Regione Lazio www.regione.lazio.it

Avverso il presente provvedimento è esperibile ricorso giurisdizionale innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio nel termine di 60 giorni dal ricevimento secondo modalità di cui al D.Lgs. n.104 del 2/7/2010, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato entro il termine di 120 giorni.

il Direttore

Ing. Emanuele Calcagni



DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE
AREA AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Oggetto: Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs. n.152/2006

Codice Pratica: VER-2025_21

Denominazione Piano: PRU località Via dell'Unione

Rif.Leg.Piano Art. 4 L.R. 22/1997

Autorità Procedente: Comune di Guidonia Montecelio

Proponente: ...omissis...

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che:

- Con nota prot.n. 80369 del 28/07/2025, acquisita al protocollo regionale con n. 773428 del 28/07/2025, il Comune di Guidonia Montecelio in qualità di Autorità Procedente (di seguito AP) ha trasmesso alla scrivente Area, in qualità di Autorità Competente (di seguito AC), la documentazione ai fini dell'avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS di cui all'oggetto;

DATO ATTO che con nota prot. n. 810053 del 06/08/2025 l'Autorità Competente ha comunicato e integrato l'elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (di seguito SCA) da coinvolgere nel procedimento, di seguito elencati, rendendo disponibile, tramite un apposito Link, il Rapporto Preliminare (di seguito RP) e la documentazione inerente il programma, in formato digitale:

Regione Lazio

Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture, Innovazione tecnologica

- Area Pareri geologici e sismici, Suolo e Invasi
- Area Ciclo delle Acque, Concessioni idriche e Servizio idrico integrato

Regione Lazio

Direzione Regionale Programmazione economica, Fondi Europei e Patrimonio naturale

- Area Protezione e Gestione della Biodiversità

Regione Lazio

Direzione Regionale Ambiente, Transizione energetica e Ciclo dei Rifiuti

- Area Qualità dell'Ambiente

Regione Lazio

Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare

- Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale

Regione Lazio

Direzione Regionale Agricoltura e sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste



- Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione

Regione Lazio

Direzione Regionale Salute e Integrazione Socio Sanitaria

- Area Promozione della Salute e Prevenzione

Regione Lazio

Dipartimento di Epidemiologia del Servizio Sanitario regionale

Regione Lazio

Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'innovazione dell'agricoltura del Lazio

Ministero della Cultura

- Segretariato Regionale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo per il Lazio

- Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Roma e la provincia di Rieti

Città Metropolitana di Roma Capitale

- Dipartimento III "Ambiente e Tutela del territorio: acqua, rifiuti, energia, aree protette"

- Dipartimento IV "Pianificazione, sviluppo e governo del territorio"

ARPA Lazio - Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale

Autorità ATO 2

ACEA ATO 2 S.p.A.

ASL Roma 5

Con la sopra richiamata nota la AC ha contestualmente richiesto alla AP, a seguito della conclusione della fase di consultazione, di fornire riscontro dell'elenco dei pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale acquisiti ai sensi dell'art.12, comma 2 del D.Lgs. n.152/2006, la trasmissione di eventuali pareri in possesso della stessa, ed eventuali ulteriori considerazioni utili alla conclusione dell'istruttoria, incluse le modalità di recepimento delle indicazioni fornite e/o condizioni impartite da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, ai sensi dell'art.12, comma 4, del D.Lgs. n.152/2006;

PRESO ATTO che da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale sono pervenuti i seguenti pareri e contributi:

- **ATO 2 Lazio Centrale – Segreteria tecnico operativa:** nota prot. 12977 del 07/08/2025, acquisita con prot. 812543 del 07/08/2025;
- **ARPA Lazio:** nota prot. 60713 del 27/08/2025 acquisita con prot. 849032 del 27/08/2025;
- **Direzione Regionale Agricoltura e sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste - Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione:** nota prot. 867562 del 03/09/2025;
- **Città Metropolitana di Roma Capitale - Dipartimento IV "Pianificazione, sviluppo e governo del territorio":** nota prot. 175152 del 04/09/2025, inoltrato dall'AP con nota prot. 947370 del 26/09/2025;
- **Direzione Regionale Programmazione economica, Fondi Europei e Patrimonio naturale - Area Protezione e Gestione della Biodiversità:** nota prot. 899824 del 12/09/2025;
- **Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare – Area Urbanistica e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale:** nota prot.n. 1228670 del 15/12/2025.

PRESO ATTO altresì che:

- Con nota prot. 820794 del 11/08/2025, l'Area regionale **Ciclo delle Acque, Concessioni idriche e Servizio idrico integrato**, ha comunicato che *“non è competente ad esprimere alcun parere al riguardo”*;

PRESO ATTO che l'AP con note prott. 100016 del 26/09/2025, acquisite rispettivamente con prot. 947370 del 26/09/2025 trasmesso i pareri SCA ad essa pervenuti, tra cui il parere di CMRC che non era pervenuto all'AC;

106382 del 13/10/2025, e 110602 del 23/10/2025, acquisite rispettivamente con prot. 1005776 del 13/10/2025 e 1046961 del 23/10/2025, ha fornito ulteriori considerazioni utili alla conclusione dell'istruttoria ai sensi dell'art. 12 c. 4 del Decreto;

RILEVATO preliminarmente che l'art.12, comma 1 del Decreto prevede che il Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS comprenda una descrizione del Piano e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I del decreto.

DATO ATTO che dal Rapporto Preliminare trasmesso dall'AP sono stati estrapolati e riportati in corsivo i seguenti elementi che assumono rilevanza ai fini delle conseguenti determinazioni:

La proposta in esame è relativa ad un Programma Integrato di Intervento ai sensi della LR 22/1997 su di un'area avente una *“Superficie Territoriale “Convenzionale” pari a 24.041mq”* in località Via dell'Unione, nel Comune di Guidonia Montecelio.

“L'ambito del PRU in oggetto ricade nelle quattro diverse zone urbanistiche individuate dal P.R.G. del Comune di Guidonia Montecelio, approvato dalla Regione Lazio con delibera di Giunta n° 430 del 10 febbraio 1976. In particolare trattasi di:

- 1. zona a destinazione servizi pubblici, sottozona F2/verde pubblico;*
- 2. zona a destinazione viabilità;*
- 3. zona a destinazione parcheggio;*
- 4. parte agricola.*

Il PRU, che interessa una superficie di ca. 2,2 ha., si presenta come variante al P.R.G. comunale vigente, prevedendo una nuova, al posto delle zone su menzionate, a zona B1, residenziale con un 20% delle volumetrie a destinazione commerciale/uffici, per un IF medio pari a 3.38 mc/mq.

(...) L'area in questione è stata interessata nel tempo da diversi strumenti urbanistici. Il Piano Regolatore Generale del Comune di Guidonia Montecelio, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 430 del 10 febbraio 1976, classificava l'ambito secondo diverse destinazioni d'uso: zona B – edilizia attuale (B3), zona E – attività agricole (E1 – aree per attività primarie), e zona F2 – verde pubblico attrezzato per il gioco e lo sport.

Successivamente, la disciplina urbanistica dell'area è stata ulteriormente definita con l'approvazione del Piano Particolareggiato mediante Deliberazione del Consiglio Comunale n. 296 del 4 luglio 1986. Tale piano disciplinava l'area prevedendo la compresenza di comparti residenziali (zona B3), verde pubblico attrezzato, viabilità e parcheggi.

Sulla medesima area era stato presentato un precedente Programma Integrato, per il quale la Regione Lazio, con determinazione dirigenziale n. A10791 del 24 ottobre 2012, aveva escluso la necessità di assoggettamento a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ritenendo che “tenuto conto delle dimensioni dell'intervento e degli impatti determinati, non si ritiene che il suddetto Programma Integrato sia da

assoggettare a procedimento di VAS". Tale proposta, pur mai giunta a piena definizione, prevedeva una volumetria complessiva superiore rispetto a quella attualmente oggetto di valutazione.










La proposta oggetto del presente procedimento, pur differente nei contenuti, risulta meno impattante sotto il profilo volumetrico rispetto alla versione originaria. Infatti, a seguito dell'applicazione del vincolo paesaggistico della fascia di rispetto dei centri storici (pari a 150 metri), è stata ridotta l'area edificabile e ricalibrato l'indice di edificabilità territoriale, passato da 1,50 mc/mq a 1,10 mc/mq. La volumetria complessiva si è, quindi, ridotta a 26.815 mc (contro i 32.382 mc precedentemente previsti), determinando una diminuzione della capacità insediativa da 324 a 267 abitanti.

(...) La proposta in esame si pone l'obiettivo di riorganizzare e aggiornare l'assetto urbanistico esistente, con l'intento di migliorarne la funzionalità e la qualità complessiva, attraverso un insieme coordinato di interventi di carattere pubblico e privato. Gli obiettivi principali riguardano il rafforzamento della dotazione di spazi pubblici e collettivi, l'incremento degli standard urbanistici, la razionalizzazione della viabilità esistente e l'integrazione di nuovi interventi edilizi in coerenza con il tessuto urbano consolidato.

Tutte le aree destinate a servizi pubblici, una volta realizzate, saranno cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale, garantendone la gestione pubblica e l'accessibilità collettiva. Per quanto riguarda la componente privata, la proposta prevede la realizzazione di nuovi edifici residenziali in aree di proprietà dei soggetti attuatori. Gli interventi edilizi, costituiti da edifici pluripiano fino a un massimo di quattro livelli fuori terra, ospiteranno alloggi di taglio medio e saranno progettati in coerenza con le caratteristiche morfologiche, tipologiche e dimensionali del contesto edilizio esistente.

Si riportano di seguito gli stralci relativi all'inquadramento ed alla zonizzazione dell'area in esame:



LEGENDA	
	PERIMETRO DI CONVENZIONE
	PERIMETRO DEL "PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA"
	LIMITE COMPARTI FONDIARI
	COMPARTI FONDIARI RESIDENZIALI
	COMPARTI FONDIARI RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO VOLUMETRIE ESISTENTI
	COMPARTI FONDIARI RESIDENZIALI DI CONSERVAZIONE VOLUMETRIE ESISTENTI
	VERDE PUBBLICO
	PARCHEGGI PUBBLICI
	RETE VIARIA PUBBLICA

(omissis)

TENUTO CONTO dei pareri espressi dai Soggetti Competenti in materia Ambientale, che risultano pervenuti alla data di redazione del presente provvedimento, in particolare:

1	<p>ATO 2 Lazio Centrale – Segreteria tecnico operativa: nota prot. 12977 del 07/08/2025, acquisita con prot. 812543 del 07/08/2025</p> <p>L'ATO ha espresso quanto segue:</p> <p><i>"(...) Il coinvolgimento del Gestore del S.I.I. appare opportuno per quanto previsto dall'art. 21 "Modalità di realizzazione di nuove opere ed impianti" /comma 5 /della Convenzione di Gestione sottoscritta il 6 agosto 2002 dai Comuni dell'ATO2: "Qualora uno o più comuni dell'ATO adottino nuovi strumenti urbanistici o ne varino sostanzialmente uno preesistente dovranno, ai sensi del punto 8.4.10 del D.P.C.M. 4/3/96, preventivamente sentire il Gestore e attraverso l'Autorità di Ambito provvedere all'adeguamento del Piano". ACEA ATO2 non allaccerà alla rete idrica le nuove costruzioni previste se non ci sarà disponibilità idrica o se queste non saranno o non potranno essere allacciate ad un sistema depurativo regolarmente funzionante. Con riferimento all'art.146 comma 1 lett. g) del D.Lgs.152/2006, e dell'art. 25 comma 3 delle Norme di Attuazione del Piano Regionale di Tutela delle Acque (PTAR), approvato con D.G.R. 42/2007, qualora non sia già disposto da regolamenti dell'Ente competente e/o previsto dal Programma in oggetto, si rappresenta che è necessario prevedere la separazione delle acque bianche dalle acque nere, al fine di evitare ripercussioni negative sull'ambiente. Infine, qualora per l'intervento in oggetto si preveda il trasferimento ad ACEA ATO 2 S.p.A. di opere relative al S.I.I., si chiede la sottoscrizione di una convenzione per la "Verifica funzionale ai fini gestionali" da parte del soggetto realizzatore dell'opera con ACEA ATO 2 S.p.A., così come previsto dall'art. 157 del D.Lgs. 152/06: "Gli enti locali hanno facoltà di realizzare le opere necessarie per provvedere all'adeguamento del servizio idrico in relazione ai piani urbanistici ed a concessioni per nuovi edifici in zone già urbanizzate, previo parere di compatibilità con il piano d'ambito reso dall'Autorità d'ambito e a seguito di convenzione con il soggetto gestore del servizio medesimo, al quale le opere, una volta realizzate, sono affidate in concessione".</i></p>
2	<p>ARPA Lazio: nota prot. 60713 del 27/08/2025 acquisita con prot. 849032 del 27/08/2025</p> <p>L'Agenzia Regionale ha evidenziato quanto segue:</p> <p><i>(...)La scrivente Agenzia preliminarmente evidenzia che nel comune di Guidonia Montecelio è stata realizzata la seguente pianificazione: - G00240 del 13/01/2023-VAS-2022_06 Variante PRG Centro Agroalimentare Roma, Comparto B"; - VAS-2024_05 – art 13. "Nuova zona produttiva in loc. Riserva delle Tavernucole in variante; - VER-2025_18 Piano: Variante Urbanistica in esecuzione Ordinanza TAR</i></p>



n. 12446/2022; - VVAS-2023_30, Variante puntuale al PRG località Laghetto a seguito Sentenza TAR n. 458/2020. Per quanto sopra rappresentato si rimanda all'Autorità Competente ogni valutazione in merito alla necessità di non frazionare la Valutazione Ambientale Strategica di una pianificazione parcellizzandola in singole pianificazioni, non in linea con il dettato normativo. Infatti la valutazione, come prescritta dall'art. 6 del D.lgs. 152/2006, dei piani che determinano l'uso di "piccole aree a livello locale" e della produzione o meno di "impatti significativi sull'ambiente" dovrebbe essere condotta prendendo in considerazione tutte le varianti/pianificazioni che l'amministrazione intende approvare sull'area e non solo quella singolarmente presa, al fine di valutarne gli impatti complessivi come ad esempio il consumo di suolo o il carico antropico connesso. Secondo la giurisprudenza infatti la valutazione delle conseguenze ambientali derivanti dalle pianificazioni che l'amministrazione ha intenzione di approvare necessita di un'unica procedura con cui vengano valutati i complessivi effetti sull'ambiente. Conseguentemente la valutazione della significatività degli impatti ambientali, sarebbe valutata in alcuni casi, con maggiore efficacia se si considerassero gli effetti di tutti gli interventi nel loro complesso e non limitando l'analisi alla sola area oggetto dell'intervento proposto. E' infatti possibile che impatti ambientali valutati come poco significativi, contribuiscano, cumulandosi ad analoghi impatti generati dall'attuazione di piani e programmi che insistono su aree limitrofe, a determinare rischi per l'ambiente. Questa possibilità necessita di attenzione in aree caratterizzate da bassi livelli di qualità ambientale ovvero in aree sulle quali insistono numerosi piani e/o programmi. La valutazione ambientale della significatività degli impatti sarebbe svolta, in alcuni casi, con maggiore efficacia se si considerassero gli effetti di tutti gli interventi nel loro complesso.

ARIA: Con riferimento alla matrice aria, si evidenzia che la Regione Lazio con D.C.R. del 5 ottobre 2022, n. 8 ha approvato l'aggiornamento del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria (PRQA) ai sensi dell'articolo 9 e art. 10 del d.lgs. 155/2010; che con DGR 28 maggio 2021, n. 305 ha aggiornato l'Allegato 4 - classificazione delle zone e comuni ai fini della tutela della salute umana; che con DGR 15 marzo 2022, n. 119 ha aggiornato la denominazione dei codici delle zone. Per gli effetti del combinato disposto dalle norme sopra specificate, al Comune di Guidonia Montecelio è stato assegnato il codice IT1219 - Zona Agglomerato di Roma 2021, con una qualità dell'aria attribuita in classe 2 per gli inquinanti biossido di zolfo, biossido di azoto, benzene, monossido di carbonio, piombo, PM10, PM2,5, arsenico, cadmio, nichel, benzo(a)pirene...

(...) Il comune nel triennio preso in considerazione, mostra criticità per l'inquinante atmosferico Ozono (O3), avendo superato, il limite dei 25 superamenti giornalieri del valore di 120 µg/m3 nelle annualità 2022 per 39 volte e 2024 per 45 volte. In considerazione di quanto sopra esposto e atteso che il Piano in esame, prevede la realizzazione di elementi permanenti che possono incidere negativamente sulla qualità dell'aria, anche con effetti cumulativi, per la matrice aria, si ritiene che l'impatto possa essere considerato non influente sullo stato della qualità dell'area se verranno attuati i provvedimenti per il risanamento previsti nel Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria, sez. III, IV e VI.. In particolare per quanto riguarda:

- il fabbisogno energetico degli edifici, occorre installare impianti fotovoltaico, dimensionati per fornire ed accumulare energia elettrica per soddisfare i relativi bisogni energetici.
- la climatizzazione/riscaldamento degli edifici – occorre adottare sistemi che non fanno ricorso a processi di combustione (pompa di calore);
- la produzione di acqua calda sanitaria - occorre adottare sistemi che non fanno ricorso a processi di combustione (solari termici e/o a pompa di calore).

A tal fine si rammenta che nelle fasi di esecuzione della variante in esame si occorrerà rispettare:

- L'art. 26 del D.lg. 199/2021, prevede l'obbligo che la richiesta del titolo edilizio dei progetti di edifici di nuova costruzione includano l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di elettricità e di riscaldamento e raffrescamento. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da garantire, tramite il ricorso ad impianti alimentati da fonti rinnovabili, il contemporaneo rispetto della copertura del 60% dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria e del 60% della somma dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e



estiva. • L'art. 5 della L.R. 27/05, n. 6/2008 (Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia).

RISORSE IDRICHE: In base all'Aggiornamento del Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTAR), approvato con Delibera del Consiglio Regionale del 23 novembre 2018 - n. 18, l'area oggetto della variante in esame ricade all'interno del Bacino idrico 20 ANIENE e specificamente all'interno del sottobacino Fiume Aniene 5.

(...) Per quanto attiene gli aspetti relativi alla depurazione dei reflui urbani e approvvigionamento idrico, si segnala che la Regione Lazio per i centri urbani con popolazione superiore ai 2000 A.E. (abitanti equivalenti), con la D.G.R. del 07/12/2023, n. 877 ha approvato le delimitazioni e le perimetrazioni degli agglomerati urbani regionali di cui alla Direttiva n. 91/271/CEE "Concernente il trattamento delle acque reflue urbane", e alla parte terza del D.Lgs. n. 152/2006. Il Comune di Guidonia Montecelio rientra nell'agglomerato ARL02-030 Guidonia Tivoli, con una capacità depurativa complessiva di 97.110 AE, e 118.053 AETU serviti, afferente al Servizio idrico integrato ATO 2 Lazio Centrale Roma, la cui gestione del servizio è svolta da ACEA ATO 2 spa. In base alle informazioni in possesso di Arpa Lazio, come si evince dalla cartografia sopra rappresentata, visionabile all'indirizzo [**RIFIUTI:** Per quanto riguarda la matrice rifiuti, si evidenzia che la Regione Lazio ha approvato il Piano di Gestione dei Rifiuti \(D.C.R. n. 4 del 05/08/2020 e s.m.i.\). Al fine di fornire ulteriori elementi di valutazione si evidenzia che il Comune di Guidonia Montecelio ha raggiunto nel 2023 una percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani pari al 70,01%. Tale percentuale raggiunge l'obiettivo normativo di cui all'art. 205 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. che fissava già al 31/12/2012 il quantitativo di raccolta differenziata comunale almeno al 65%.](https://sira.arpalazio.it/web/guest/giudizi#/ Carta dei giudizi - Macro attività: PTAR – Analisi delle pressioni – Deficit depurativo agglomerati di acque reflue urbane - Set dati, l'agglomerato di Guidonia Montecelio RISULTA IN DEFICIT DEPURATIVO TRA 10000 E 100000 AETU, mentre l'area della variante in esame risulta servita dalla rete fognaria. Si rimanda alle Autorità Competenti (Comune di Guidonia Montecelio, ACEA ATO 2 e Città Metropolitana Roma Capitale), la verifica in fase di attuazione della variante in esame, della capacità di fornitura idrica dell'acquedotto, della realizzazione di un nuovo sistema depurativo o una implementazione della capacità depurativa di quelli esistenti con accertamento della possibilità di allaccio alla rete fognaria esistente, e della potenzialità residua dell'impianto di depurazione. Infine si evidenzia che le acque di lavaggio e acque di prima pioggia delle aree dei piazzali di parcheggio dovranno essere conformi al D.Lgs. n. 152/06.</p>
</div>
<div data-bbox=)

La significatività dell'impatto sulla produzione e raccolta dei rifiuti provenienti a regime dalla variante in esame, si prevede che sia poco significativa adottando una corretta gestione per i rifiuti, mantenendo le modalità di intervento mirate a ridurre la produzione rifiuti (raccolta rifiuti porta a porta) e azioni che favoriscano il recupero e il riciclo. La produzione dei rifiuti in fase di cantiere (demolizione, costruzione, scavo ecc.) dovrà essere gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente. Si rammenta che nel caso di riutilizzo delle terre e rocce da scavo nel sito di produzione, tale attività deve esplicitamente risultare dall'atto autorizzativo dell'opera di scavo. In caso di altre destinazioni, le terre e rocce da scavo sono classificati come rifiuti speciali e soggette alle procedure di qualificazione ed istradamento ai centri di recupero/smaltimento previsti dalle norme vigenti (Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo D.P.R. 13 giugno 2017, n. 120).

RUMORE: Per quanto attiene gli aspetti relativi al Rumore, in base alle informazioni in possesso di Arpa Lazio, risulta che il Comune di Guidonia Montecelio non abbia ancora approvato la Classificazione Acustica Comunale pertanto risulta necessario che il comune provveda quanto prima alla approvazione della stessa al fine di adempiere ad un obbligo normativo (legge quando 447/95, legge regionale 18/2001). Si prende atto che nel RP in esame, a pag. 33 viene riportato che "L'area oggetto



di analisi ricade in classe III "Aree di tipo misto" e in parte in classe IV "Aree di intensa attività umana" e si evidenzia che tale classificazione può ritenersi vigente solo successivamente l'approvazione della Classificazione Acustica da parte del Consiglio Comunale secondo quanto previsto dall'art. 12 della LR: 18/01. Inoltre considerato che la variante in esame prevede la realizzazione di tipologie edilizie residenziali, si rammenta che alla richiesta delle relative concessioni edilizie, il proponente dovrà predisporre la documentazione di previsione di clima acustico ai sensi dell'art. 19 della L.R. 18/01. e nel caso si realizzassero anche attività produttive si dovrà predisporre la documentazione di impatto acustico (art. 18 della L.R. 18/01).

Le sorgenti acustiche comprese nella progettazione dovranno inoltre assicurare il rispetto dei limiti di emissione e di immissione, diurni e notturni, e il rispetto dei valori limite di immissione differenziali pari a 5 dB per il periodo diurno e 3 dB per il periodo notturno. Fermo restando il rispetto dei suddetti valori limite sopra riportati, in fase di realizzazione del Piano in esame occorrerà mettere in campo le adeguate misure di mitigazione delle emissioni acustiche sia nella fase in operam che post operam e sarà necessario ottemperare a quanto richiesto dalla L.R. 18/01 art. 17 (autorizzazione attività rumorose temporanee). Infine si rammenta che gli edifici dovranno essere progettati e realizzati nel rispetto dei limiti dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 5 dicembre 1997.

SUOLO: Il consumo di suolo è un fenomeno associato alla perdita di una risorsa ambientale fondamentale, dovuta all'occupazione di superficie originariamente agricola, naturale o semi-naturale. Il fenomeno si riferisce, quindi, a un incremento della copertura artificiale di terreno, e quindi del grado di impermeabilizzazione che è strettamente legato alle dinamiche insediative e infrastrutturali. A tal fine si informa che il 17 novembre 2021 la Commissione Europea ha approvato la "Strategia del Suolo per il 2030" andando a definire le misure per proteggere e ripristinare i suoli e garantire che siano utilizzati in modo sostenibile. L'obiettivo principale che si propone la Commissione è che, entro il 2050, tutti gli stati membri della Comunità Europea evitino di consumare suolo (zero net land take) e facciano in modo di avere i propri suoli "sani" attraverso azioni concrete...

Per l'annualità 2023 il comune di Guidonia Montecelio ha una percentuale di suolo consumato rispetto alla superficie amministrata pari a 24,89%, corrispondente a 1984,6 ha, e nel 2023 rispetto al 2022, si registra un incremento di consumo di suolo netto pari a 22,1 ettari. Alla luce di quanto sopra detto, sarebbe opportuno in fase di attuazione del Piano in esame prevedere misure finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo, quali: erosione, contaminazione, compattazione e diminuzione della biodiversità, adottando misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione. In relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, si dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6.

INQUINAMENTO ELETTRROMAGNETICO Nel caso in cui, il Piano di Recupero in esame preveda ambiti di trasformazione in prossimità di elettrodotti, occorrerà considerare i valori di induzione magnetica e intensità di campo elettrico, in quanto l'eventuale presenza di elettrodotti pone dei vincoli sull'uso del territorio sottostante (Legge 36/2001 e dal DPCM 08 luglio 2003), poiché implica la necessità di definire le fasce di rispetto, all'interno delle quali è vietata la realizzazione di edifici con permanenza di persone per più di 4 ore.

RADON Si ritiene opportuno segnalare, che con DPCM 11 gennaio 2024 è stato adottato il Piano Nazionale di Azione per il Radon 2023 – 2032 (PNAR), concernente i rischi di lungo termine dovuti all'esposizione al radon. L'art. 12 specifica che "I livelli massimi di riferimento per le abitazioni e i luoghi di lavoro, espressi in termini di valore medio annuo della concentrazione di attività di radon in aria, sono: a) 300 Bq m-3 in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria per le abitazioni esistenti; b) 200 Bq m-3 in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria per abitazioni costruite dopo il 31 dicembre 2024. In considerazione di quanto sopra riportato è quindi necessario che in fase di esecuzione del Piano di Recupero in esame si introducano idonee prescrizioni



	costruttive finalizzate a garantire il rispetto del livello di riferimento individuato per il gas radon dal D.lgs. 101/2020.
3	<p>Direzione Regionale Agricoltura e sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste - Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione: nota prot. 867562 del 03/09/2025</p> <p>La struttura regionale competente in materia forestale ha comunicato quanto segue:</p> <p><i>“Da quanto esaminato, e considerato quanto emerso dalle immagini e foto aeree consultabili in rete, le informazioni rese disponibili non consentono di escludere la presenza, con evidenza in porzioni del lotto riferibili alle particelle catastali ...omissis..., di formazioni di interesse riconducibili agli ambiti oggetto di tutela di cui al combinato disposto dell’art. 4 della LR 39/02 e dall’art. 3 del Dlgs 34/18</i></p> <p><i>Si fa riferimento in particolare a popolamenti di confine e a nuclei di vegetazione presumibilmente identificabili quali arbusteti di cui alla lettera c) comma 1 o lettera b) comma 3 dell’art. 4 LR 39/02.</i></p> <p><i>Pertanto, al fine di determinare l’effettivo coinvolgimento nell’ambito della procedura e consentire l’espressione di un giudizio di merito da parte della scrivente, si rende necessario acquisire approfondimenti in merito agli aspetti vegetazionali caratterizzanti il lotto in esame e le potenziali azioni che potrebbero comportare eliminazione di superficie boscata, qualora presente.</i></p> <p><i>In attesa di acquisire gli approfondimenti richiesti, da predisporre da parte di professionista abilitato e competente in materia, è da intendersi sospesa ogni attività istruttoria a riguardo.”.</i></p>
4	<p>Città Metropolitana di Roma Capitale - Dipartimento IV “Pianificazione, sviluppo e governo del territorio”: nota prot. 175152 del 04/09/2025, inoltrato dall’AP con nota prot. 947370 del 26/09/2025</p> <p>La CMRC ha comunicato quanto segue:</p> <p><i>“(…)</i></p> <p><i>Per quanto riguarda le valutazioni condotte sull’area d’intervento in relazione al P.T.P.G, si osserva che il Piano Territoriale Provinciale Generale, nella Tavola Tp2, individua l’area d’intervento per la quasi totalità nell’ambito della componente secondaria della Rete Ecologica Provinciale “Territorio agricolo Tutelato”, di cui agli artt. 25, 27, 28 e 60 delle NA del PTPG, e solo marginalmente nel “Campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti” delimitato dal limite orientativo di contenimento degli insediamenti. Il “Territorio Agricolo Tutelato” “include aree ed ambiti che costituiscono elementi indispensabili per il conseguimento dell’effettiva funzionalità della REP.” e che, come riportato all’art. 25 c. 4 delle N.A. del PTPG, “la Componente Secondaria, caratterizzata in prevalenza da ambiti della matrice agricola, svolge una prevalente funzione di connessione ecologica tra gli elementi della componente primaria della REP ed i sistemi agricolo ed insediativo” e che in tale quadro il “Territorio Agricolo Tutelato” (o “Nastro verde”) rappresenta un elemento “contiguo sia alla matrice naturalistica che a quella insediativa, con elevata valenza di discontinuità urbanistica, essenziale per garantire la funzionalità ecologica della REP”.</i></p> <p><i>Nella suddetta componente della REP, l’art.28 delle NA del PTPG prevede interventi di Riqualificazione e recupero ambientale (RA) e di Qualificazione e valorizzazione (QV) come definiti all’art.27. Nello specifico si prevedono “azioni di tutela ed interventi volti al mantenimento o alla ricostituzione di valori ambientali e del paesaggio rurale in territori prevalentemente agricoli dove detti valori, pur residuali o compromessi, sono ancora presenti ed in condizioni favorevoli al ripristino, consente interventi orientati a questi fini, nel miglioramento delle attività e residenzialità agricole e con l’introduzione di usi integrativi compatibili”; la trasformazione proposta non risulta compatibile con gli usi del suolo consentiti dagli articoli 27 e 28 nonché dall’art. 60, comma 6 delle N.A. del P.T.P.G. che, nello specifico,</i></p>



prevedono, sotto il profilo insediativo, unicamente costruzioni per la conduzione agricola e la residenza rurale.

La variante in oggetto comporta nuovi impegni di suolo a fini insediativi posti in parte in zona E di PRG, ricadenti in Territorio Agricolo Tutelato, per il quale l'art. 60 comma 8 delle N.A. del PTPG prescrive che: "...le zone E ricadenti nel Territorio Agricolo Tutelato possono essere oggetto di varianti urbanistiche esclusivamente a seguito degli adempimenti di cui all'art.57 comma 1 e 2" che consistono, nell'ambito della formazione del PUCG, nella "perimetrazione degli insediamenti residenziali, produttivi e di servizi, includendovi anche i nuclei sparsi, al fine di prevedere la ricognizione ed il completamento degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti e solo in modo subordinato e motivato, prevedere nuovi impegni di suolo a fini insediativi".

Relativamente alla parte di PRU ricadente nel "Campo preferenziale degli insediamenti", l'art. 42 delle N.A. di P.T.P.G. definisce lo stesso come "il limite entro cui va organizzato il disegno della struttura insediativa coerente con le regole storiche e morfologiche delle costruzioni urbane componenti e con il contesto ambientale e paesistico[...]in sede di varianti [...] può essere variato e precisato con documentate precisazioni relative allo stato dei luoghi e degli insediamenti ed alla coerenza complessiva del disegno della struttura della costruzione urbana" ed il "limite di contenimento degli insediamenti" in particolare indica "in modo orientativo il margine del campo urbano, al fine di mantenere distinte tra loro le parti insediate delle costruzioni urbane complesse ed elementari e al fine di tutelare i nastri verdi di discontinuità in particolare fra le costruzione urbana di Roma e le città intercomunali e all'interno di queste"

L'area in esame ricade inoltre all'interno dell'Unità Territoriale Ambientale n. 8 "Bassa Valle dell'Aniene" per la quale vigono le specifiche Direttive di cui all'art. 29 delle N.A. del PTPG ed all'Appendice normativa II.1, tra le quali le seguenti, particolarmente significative per il contesto territoriale interessato dal presente programma urbanistico: - prevedere la realizzazione di impianti vegetazionali più o meno estesi per migliorare la situazione del Sottosistema dei fondovalle alluvionali, occupato in prevalenza da seminativi e zone residenziali (...) in quanto, a fronte di una elevata potenzialità naturalistica, presenta un valore di ILC particolarmente basso (0,2); - prevedere l'impianto di boschi e cespuglieti, coerenti con le serie di vegetazione, nelle aree protette, nelle superfici agricole non più utilizzate e nelle piccole parti del sistema agricolo, essenziali, in termini di connettività e funzionalità della REP; - favorire la destinazione agricola/naturalistica delle connessioni secondarie (nastri verdi) mediante l'inserimento di cenosi arbustive e arboree.

In questo contesto i nastri verdi e gli elementi della connessione primaria svolgono una funzione essenziale dato che non si ha contiguità tra area "buffer" e area "core"; Premesso quanto sopra, si evidenzia che la considerazione espressa nel Rapporto Preliminare a p. 51 secondo cui "(...) L'intervento proposto non risulta pienamente coerente con tutte le prescrizioni del PTPG, in quanto alcuni elaborati del piano classificano parzialmente l'area come "Territorio Agricolo Tutelato". Tuttavia, tale classificazione è oggetto di discrepanze cartografiche tra gli allegati RTsaa 8.2 e RTsaa 8.3, e risulta in contrasto con la natura urbanizzata e la funzione reale dell'area, già consolidata dal punto di vista insediativo" risulta superata dal confronto con la Tav. TP2 del PTPG, che mostra inequivocabilmente la campitura grafica corrispondente alla Componente Secondaria della REP rappresentata dal "Territorio Agricolo Tutelato" di cui all'art. 25 comma 4 delle N.A. del PTPG. Si sottolinea, inoltre, come, in caso di contrasto tra elaborati grafici di Piano, l'art. 9 comma 2 delle N.A. del PTPG stabilisce che "(...) prevalgono gli elaborati strutturali rispetto a quelli integrativi", pertanto la Tav. TP2 prevale sulle citate tavole integrative RTsaa 8.2 e RTsaa 8.3.

Si rappresenta anche che nel caso in esame tale componente della REP corrisponde peraltro ad un "Elemento lineare di discontinuità", come anche definito all'art. 42, comma 1 ("Aree agricole di discontinuità interna agli insediamenti con potenzialità di recupero naturalistico e aree libere con



valori naturalistici residui da mantenere, attrezzare e rendere fruibili"), in quanto graficamente delimitato da due tratteggi con andamento parallelo del "limite orientativo di contenimento degli insediamenti".

Si rammenta che, come stabilito al summenzionato art. 25 comma 4, gli "elementi di discontinuità", caratterizzati da ambiti poco estesi, in parte interessati dal sistema agricolo ed in parte elementi di discontinuità del sistema insediativo, sono essenziali per garantire la funzionalità della REP in situazioni di elevata antropizzazione. I precedenti pareri, rilasciati con note prot. 0093383 del 12/06/12 e prot. 84654 del 24.06.2014, hanno sottolineato l'importanza strategica della conservazione del lembo di territorio agricolo di cui sopra, incuneato tra i due fronti edificati attestati su Viale di Montecelio a Nord-Est e su Viale dell'Unione a Sud-Ovest, in virtù della sua funzione di elemento di discontinuità.

Ferma restando in linea di principio la funzione suddetta, si riconosce, tuttavia, come ad oggi non sia possibile prescindere dal considerare le trasformazioni avvenute sul territorio, unitamente alla nuova configurazione del programma urbanistico originario, con riduzione delle volumetrie inizialmente previste e con l'attestazione delle parti edificate in corrispondenza del limite della fascia di rispetto di 150 metri a tutela del centro storico della città di fondazione.

Tale nuovo assetto del progetto urbanistico consente di considerare fattibile la previsione, a condizione che siano messe in atto azioni finalizzate ad introdurre significative mitigazioni e compensazioni, oltre a quelle già previste dal proponente, onde assicurare in ambito locale un accettabile livello di funzionalità del sistema naturalistico e della rete ecologica a seguito della realizzazione dell'intervento.

Tenuto conto che l'intervento è in variante al PRG vigente e che si evidenziano elementi di non coerenza con le direttive e prescrizioni del PTPG, ferma restando la competenza della Regione Lazio in ordine alla valutazione dell'ex art. 12 del D. Lgs. 152/06, si rilevano i seguenti ulteriori elementi da approfondire in un eventuale Rapporto Ambientale o comunque da garantire nel prosieguo dell'iter urbanistico:

- sia chiarita la vigente destinazione urbanistica dell'area interessata dal Piano, vista la D.D. n. 299 del 01/10/2014 avente ad oggetto: "PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA VIA DELL'UNIONE - VIA MONTECELIO di iniziativa privata ai sensi dell'art. 4 della L.R.n.22/1997, dell'art.5 della L.R.n.36/1987 e dell'art.6 della L.n.167/1962. Presa d'atto della decorrenza dei termini di efficacia, ai sensi dell'art.5, della L.R. n. 36/1987".

- in relazione alla verifica degli standard alla luce della prevista trasformazione delle aree destinate a Servizi pubblici, sia verificato e garantito, ai sensi del DM 1444/68, il rispetto della dotazione di standard di servizi generali sul territorio comunale e dei servizi inclusi all'interno del PPE nel quale l'area di intervento è ricompresa;

- siano ulteriormente implementate le seguenti misure di mitigazione previste dal proponente al fine di ridurre gli eventuali effetti negativi sull'ambiente e di consentire un corretto inserimento territoriale dell'intervento:
 - Inserimento di fasce verdi e piantumazioni perimetrali per ridurre le emissioni inquinanti e contenere la propagazione del rumore verso le aree esterne all'intervento utilizzando specie autoctone sia arboree sia arbustive, coerenti con il contesto fitoclimatico e geopedologico locale;
 - Il progetto del verde pubblico preveda l'impiego di un significativo contingente di specie arboree ed arbustive compatibili con il contesto urbano e climatico locale,

- a compensazione della sottrazione delle aree di "Territorio Agricolo Tutelato" del PTPG e al fine di incrementare le potenzialità di interconnessione ecologica con gli spazi aperti limitrofi (destinate a verde pubblico del PPE) sia prevista la messa a dimora di piccoli nuclei boscati, in ottemperanza alle Direttive sopra menzionate per l'UTA n. 8 "Valle dell'Aniene".



5	<p>Direzione Regionale Programmazione economica, Fondi Europei e Patrimonio naturale - Area Protezione e Gestione della Biodiversità: nota prot. 899824 del 12/09/2025</p> <p>La struttura regionale competente ha espresso il seguente parere:</p> <p>“(…)</p> <p><i>Considerato che l’area interessata dal PRU in oggetto si colloca in un contesto urbano consolidato, privo di connessioni dirette o prossimità significativa con aree appartenenti alla Rete Natura 2000.</i></p> <p><i>Ritenuto che la distanza dell’area di intervento da siti Natura 2000 e l’assenza di corridoi ecologici o habitat tutelati nell’intorno immediato, esclude la possibilità di impatti negativi, diretti o indiretti, su aree appartenenti alla Rete Natura 2000;</i></p> <p><i>Preso atto di quanto indicato nella DGR 938/2022 relativa alle Linee Guida per la Valutazione di Incidenza nel Lazio e, così come indicato dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., all’Art. 10 “Norme per il coordinamento e la semplificazione dei procedimenti”, comma 3, relativamente all’integrazione tra la suddetta procedura e la VAS;</i></p> <p><i>Tutto ciò premesso, si comunica, che il PRU in oggetto non deve essere assoggettato alla procedura di Valutazione di Incidenza ai sensi dell’art. 5 del DPR 357/1997, e per quanto di competenza, ad ulteriori fasi della VAS.</i></p>
6	<p>Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare – Area Urbanistica e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale: nota prot.n. 1228670 del 15/12/2025</p> <p>(…)</p> <p><i>Considerazioni</i></p> <p><i>Con riferimento alla documentazione prodotta e ai contenuti del Rapporto Preliminare, sotto il profilo urbanistico, ai fini della ammissibilità della proposta, considerato che si tratta di un Programma Integrato di intervento inquadrato all’interno delle procedure della legge regionale 22/97, dovranno essere chiariti i seguenti aspetti:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>– i caratteri del programma integrato proposto con riferimento alla disciplina dell’art. 2 della L.R. 22/97: “Il programma integrato di intervento consiste in un progetto operativo complesso, di interesse pubblico, con rilevante valenza urbanistica ed edilizia, ed è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dall’integrazione di diverse tipologie, ivi comprese le opere di urbanizzazione e le infrastrutture necessarie per assicurare la completezza e la piena funzionalità dell’intervento stesso e da dimensioni tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano”;</i> <i>– argomentazioni idonee a sostenere la sussistenza del l’interesse pubblico che motivi e sostanzi la trasformazione urbana, considerato che il Programma Integrato proposto è in variante allo strumento urbanistico vigente e che l’interesse pubblico non può in alcun modo essere confuso con il contributo straordinario che invece è determinato come il maggior valore delle aree per effetto della variante urbanistica, che fa parte degli oneri dovuti;</i> <i>– indicazione dell’impegno di programma che quantifica il contributo straordinario previsto ai sensi della lett. d-ter) co.4 art. 16 del d.P.R. 380/2001 generato dalla variante urbanistica, indicando le modalità della sua corresponsione al comune;</i> <i>– il cronoprogramma, con l’indicazione dei tempi per la realizzazione del programma nonché la cessione delle aree pubbliche nonché l’eventuale realizzazione delle opere pubbliche;</i> <i>– lo schema di impegnativa di programma che indichi i tempi e le modalità di realizzazione e che disciplini i rapporti tra i soggetti promotori od attuatori del programma e il comune, nonché tra i soggetti attuatori tra di loro, ivi comprese le garanzie finanziarie;</i>

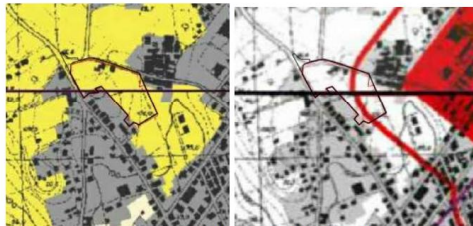


- il dimensionamento del piano che discende dall'indice applicato alla superficie territoriale, in quanto nel R.P. si fa riferimento a tre diverse superfici territoriali, superficie territoriale convenzionale, superficie territoriale del programma, superficie territoriale effettiva, senza definirne le ragioni;
- la verifica dell'indice di utilizzazione territoriale e del fabbisogno di standard, derivanti dalla volumetria complessiva del piano ivi compresa la volumetria esistente di completamento/mantenimento;
- la disciplina dei comparti edificatori, con riferimento ai tempi e alle modalità di cessione delle aree pubbliche in considerazione che il comparto deve essere per definizione una unità funzionalmente autonoma, anche sotto il profilo degli standard.

Le presenti considerazioni preliminari sono rese sulla base della documentazione messa a disposizione nella procedura in corso, non anticipano nel merito e non esauriscono le valutazioni urbanistiche e paesaggistiche di competenza che potranno essere effettuate nel corso delle successive fasi procedurali. Tutto ciò premesso e considerato, le considerazioni sopra riportate dovranno essere approfondite nell'iter approvativo del Piano.

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), l'area del Programma Integrato di Intervento non risulta oggetto di vincoli dichiarativi ex art. 134 co.1 lett. a) del D.Lgs. 42/2004, non interferisce con i beni paesaggistici tutelati per legge ex art. 134 co. 1 lett.b) del Codice, mentre è presente un vincolo ricognitivo, individuato ai sensi dell'art.134 co.1 lett. c) del D.Lgs. 42/2004, rientrando all'interno della fascia dei centocinquanta metri degli insediamenti urbani storici disciplinata dall'art. 44 delle Norme del PTPR.



Stralcio tav. 25-375 e 21-366 A e B del PTPR.

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, seppure non cogente ai sensi dell'art. 8 delle Norme del PTPR, l'area di intervento ricade nel "Sistema del paesaggio agrario." In ambito di "Paesaggi agrario di valore" (tav. A) disciplinato dall'art. 26 delle Norme del PTPR. Pertanto, considerato che parte dell'area del Programma Integrato di Intervento ricade all'interno della fascia di rispetto degli insediamenti urbani storici, deve rispettare la disciplina dell'art. 44 delle Norme del PTPR che prevede ai: "comma 13. La fascia di rispetto dell'insediamento urbano storico, di cui al comma 4, deve essere mantenuta integra e ineditata fatto salvo quanto previsto ai commi successivi. Comma 14. Nella fascia di rispetto di cui al comma 4, ad esclusione delle porzioni ricadenti nei paesaggi dei parchi, ville e giardini storici e dell'insediamento storico diffuso, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di pubblicazione del PTPR adottato sul BUR sono attuabili alle seguenti condizioni: a) mantenimento di una fascia di inedificabilità di trenta metri a partire dal perimetro dell'insediamento urbano perimetrato, possono comunque essere realizzate le opere pubbliche ed eventuali interventi nelle zone B di completamento di cui al DM 1444/68 nei lotti interclusi; b) rispetto della disciplina di altri eventuali beni paesaggistici di cui all'art. 134 del Codice. Comma 15. Nell'ambito della fascia di rispetto di cui al comma 4 gli strumenti di nuova formazione e le varianti agli strumenti vigenti possono prevedere piazzole parcheggi, piazzole di sosta, servizi ed interventi utili alla sistemazione delle fasce di rispetto ed alla accessibilità e alla fruizione dei centri e nuclei storici.

(...)



Comma 17. Al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio legittimamente realizzato e ricadente nella fascia di rispetto di cui al comma 4 è comunque consentito un aumento di volumetria ai soli fini igienico- sanitari, non superiore al cinque per cento e non superiore a cinquanta metri cubi.”

Si porta all’evidenza che nel RP non si dà atto della ricognizione dei vincoli di uso civico, pertanto, dal punto di vista paesaggistico non è stato possibile effettuare un esame esaustivo con riferimento ai vincoli non cartografati negli elaborati del P.T.P.R. Per quanto riguarda la conformità dell’assetto zonizzativo/planivolumetrico della proposta di piano, fermo restando i necessari approfondimenti istruttori da effettuare in fase di rilascio del parere paesaggistico ex art 16 della L 1150/42 e art 55 delle norme del PTPR, esso appare in linea di massima compatibile con la normativa soprarichiamata.

Considerazioni finali

Tutto ciò premesso e considerato, rilevato che l’intervento nel suo complesso è compatibile dal punto di vista paesaggistico, fatta salva la necessità di un approfondimento dei vincoli non cartografati dal P.T.P.R., con riferimento a quelli di uso civico, questa Direzione, ai fini dell’espressione del contributo per gli aspetti di competenza ai sensi dell’art. 12 del D.Lgs 152/2006, non ritiene che il progetto comporti significativi impatti dal punto di vista ambientale

DATO ATTO che sulla base delle informazioni fornite dal Rapporto Preliminare, il Programma oggetto di procedura secondo la pianificazione sovraordinata, non riscontrata dai SCA, risulta inquadrato come segue:

Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)	RAPPORTO PRELIMINARE viene riportato che “L’area interessata dal Programma ricade interamente nel bacino idrografico del fiume Tevere ed è quindi soggetta alla disciplina del PAI – Piano Stralcio per l’assetto idrogeologico del Tevere (PS6). Tuttavia, dall’analisi della cartografia aggiornata non risultano aree di pericolosità idraulica (né P1, P2, P3, P4), né aree di rischio idraulico (R1-R4) presenti all’interno o in prossimità dell’ambito di intervento. Non risultano presenti corsi d’acqua attivi, né fossi naturali o tombati, né aree classificate a pericolosità idraulica P1, P2, P3 o P4, né zone soggette a rischio R3 o R4. L’intervento, inoltre, non prevede modifiche all’assetto idraulico esistente, né opere in grado di alterare le dinamiche di deflusso superficiale o interferire con le aree di esondazione potenziale”.
Piano Regolatore Generale (P.R.G.)	RAPPORTO PRELIMINARE Viene riportato che “L’area oggetto del Programma Integrato di Intervento era originariamente disciplinata dal Piano Regolatore Generale del Comune di Guidonia Montecelio, approvato con DGR n. 430 del 10 febbraio 1976. In base a tale strumento, il comparto ricadeva prevalentemente in zona E1 – Agricola produttiva normale, con una marginale presenza di zona F – Servizi pubblici. Tale classificazione rifletteva una logica espansiva pianificata negli anni Settanta, non più rispondente alle trasformazioni insediative avvenute nel tempo. L’assetto urbanistico effettivo dell’area si è evoluto successivamente, con la pianificazione attuativa dei comprensori adiacenti, che ne ha in parte modificato il perimetro e le destinazioni d’uso.

	<i>L'area oggetto dell'intervento è stata successivamente disciplinata dal Piano Particolareggiato dei comprensori B25, B26, B35, B36, B37 e B38, che ha ridefinito l'assetto urbanistico del settore nord-occidentale del territorio comunale. In tale contesto, una porzione dell'area in oggetto è stata inclusa nel perimetro del piano attuativo, con attribuzione di destinazione urbanistica B3 – Residenziale di completamento, e in parte a verde pubblico attrezzato".</i>
Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG)	<p><i>Viene riportato che "L'intervento proposto non risulta pienamente coerente con tutte le prescrizioni del PTPG, in quanto alcuni elaborati del piano classificano parzialmente l'area come "Territorio Agricolo Tutelato". Tuttavia, tale classificazione è oggetto di discrepanze cartografiche tra gli allegati RTsaa 8.2 e RTsaa 8.3, e risulta in contrasto con la natura urbanizzata e la funzione reale dell'area, già consolidata dal punto di vista insediativo.</i></p> <p><i>Alla luce di queste considerazioni, l'intervento può essere considerato compatibile con gli indirizzi generali del PTPG, in quanto:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• si inserisce in un ambito riconosciuto come insediamento urbano preesistente nelle cartografie RTsim 9.2 e 9.3;</i> <i>• contribuisce al riordino e alla qualificazione del tessuto urbano esistente, in linea con le direttive per la "Città Tiburtina" (art. 43 PTPG);</i> <i>• non comporta espansione incontrollata, ma riduzione della volumetria prevista, riorganizzazione funzionale e incremento degli standard urbanistici.</i> <p><i>Inoltre, non si compromette la finalità di tutela ambientale del piano, né si rilevano impatti ambientali significativi derivanti dall'attuazione del Programma.</i></p>
Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)	<p>RAPPORTO PRELIMINARE</p> <p><i>"Dall'analisi cartografica aggiornata del Piano di Gestione delle Acque e del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni, emerge che l'area oggetto della variante urbanistica non presenta criticità specifiche legate alla qualità delle acque o a situazioni di rischio idraulico".</i></p>

PRESO ATTO che per l'area in esame, con Determinazione A10791 del 24/10/2012, la struttura regionale allora competente in materia di VAS aveva espresso un parere di esclusione in verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del Decreto, per un Piano di Riqualificazione Urbana ai sensi della L.R. 22/1997 che determinava un carico insediativo di 338 abitanti, una volumetria totale di 33.833 mc, ed una cessione di standard a titolo gratuito pari a circa 10.542 mq;

TENUTO CONTO che il suddetto piano oggetto della Determinazione A10791 del 24/10/2012 non è mai stato attuato e che la proposta in esame modifica e sostituirà di fatto il precedente;

TENUTO CONTO che l'AP con nota prot. 106382 del 13/10/2025, acquisita con prot. 1005776 del 13/10/2025, ha fornito le seguenti considerazioni in relazione ai diversi pareri SCA pervenuti:

"1. DIREZIONE REGIONALE AGRICOLTURA E SOVRANITA' ALIMENTARE, CACCIA E PESCA, FORESTE – Area Governo del Territorio, Multifunzionalità e Forestazione, vista la documentazione fornita e da un esame delle fonti reperibili in rete, evidenzia come "al fine di determinare l'effettivo coinvolgimento nell'ambito della

procedura e consentire l'espressione di un giudizio di merito da parte delle scrivente, si rende necessario acquisire approfondimenti in merito agli aspetti vegetazionali caratterizzanti il lotto in esame e le potenziali azioni che potrebbero comportare eliminazione di superficie boscata, qualora presente". Su tali aspetti è stata condotta dal Dott. For. Giacomo Femini la ricognizione sullo stato dei luoghi e, nella Indagine Vegetazionale redatta ai sensi della D.G.R. 2649/99 e s.m.i. – che si allega – nelle conclusioni si può leggere:

l'area oggetto d'intervento risulta interclusa in una zona residenziale periurbana ed è in parte ad uso agricolo ed in parte ad incolto erbaceo in quanto ex terreno agricolo. Oltre alle classi di vegetazione individuate nello studio della vegetazione come descritte in precedenza, si sono rilevati con GPS Garmin Etrex Vista, gli individui arborei presenti all'interno del terreno rappresentati da alberature sparse costituite da:

- n. 3 esemplari di roverella (Quercus pubescens) diametro 60-70 cm h 14-15 m, ubicate lungo la viabilità via dell'Unione e via Montecelio;

- n. 4 esemplari di cipresso (Cupressus sempervirens) diametro 20-25 cm h 10-12 nella parte a sud del terreno; n. 4 esemplari di ailanto (Ailanthus altissima) e n. 4 esemplari robinia (Robinia pseudoacacia) diametri 10-15 cm h 8-10 m, si tratta di specie infestanti di scarso valore naturalistico nella parte a sud del terreno;

In particolare per quanto riguarda le alberature di roverella (Quercus pubescens) e di cipresso (Cupressus sempervirens) andranno preservate all'interno del piano. Le aree a verde pubblico saranno caratterizzate da specifica progettazione del verde, che incrementerà le alberature esistenti. Le classi di vegetazione individuate non sono identificabili con aree boschive, né con aree assimilabili ad aree boschive e non sono in continuità con aree boschive. Dall'analisi della vegetazione presente si evidenzia che non sono presenti all'interno dell'area di studio: aree boschive o assimilabili ad esse come definite ai sensi dell'art. 4 della L.R. 39/2002 e del suo Regolamento d'attuazione n. 7/2005, dell'art. 3 del D.lgs 34/18, dell' art.10 della L.R. 24/98 e dall'art. 39 "protezione delle aree boscate" delle norme del PTPR Lazio approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021. Non si è rilevata la presenza di aree percorse o danneggiate dal fuoco o sottoposte a vincolo di rimboschimento come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del d.lgs. 18 maggio 2001, n. 227.

Relativamente alle alberature da preservare, queste si trovano nell'area che il Piano classifica come "Verde pubblico" pertanto in coerenza con la disciplina dettata dal Piano stesso; tale situazione, quindi, permette la preservazione e la tutela delle alberature di che trattasi.

2. Città Metropolitana di Roma Capitale - DIPARTIMENTO IV Pianificazione strategica e Governo del territorio SERVIZIO 1 Pianificazione Territoriale, Urbanistica e attuazione del PTPG. Relativamente alle richieste di approfondimenti di seguito si dà riscontro puntualmente:

- sia chiarita la vigente destinazione urbanistica dell'area interessata dal Piano, vista la D.D. n. 299 del 01/10/2014 avente ad oggetto: "PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA VIA DELL'UNIONE – VIA MONTECELIO di iniziativa privata ai sensi dell'art. 4 della L.R.n.22/1997, dell'art.5 della L.R.n.36/1987 e dell'art.6 della L.n.167/1962. Presa d'atto della decorrenza dei termini di efficacia, ai sensi dell'art.5, della L.R. n. 36/1987".

La destinazione delle aree è quella stabilita dal PRG, come indicato nel RP, ovvero parte in zona E "Agricola", sottozona E1 e parte in zona F- sottozona "F2 – Verde pubblico attrezzato per il giuoco e lo sport". La D.D. n. 299/2014 non può considerarsi efficace per l'approvazione del precedente PRU poiché lo stesso Programma non aveva ancora ottenuto il parere paesaggistico ex art. 55 delle NTA del PTPR. Pertanto il PRU non può ritenersi approvato.

- in relazione alla verifica degli standard alla luce della prevista trasformazione delle aree destinate a Servizi pubblici, sia verificato e garantito, ai sensi del DM 1444/68, il rispetto della dotazione di standard di servizi generali sul territorio comunale e dei servizi inclusi all'interno del PPE nel quale l'area di intervento è ricompresa;

La verifica degli standard è stata effettuata già in fase di adozione del precedente PRU (2014) ed è stata riscontrata anche per il presente Piano. Il cambio di classificazione delle aree interessate non inficia il fabbisogno dei servizi, anzi, lo stesso Piano ne prevede la realizzazione di 8.802mq tra verde e parcheggi, pari a circa 32mq/ab, ben oltre i parametri stabiliti per legge.

- siano ulteriormente implementate le seguenti misure di mitigazione previste dal proponente al fine di ridurre gli eventuali effetti negativi sull'ambiente e di consentire un corretto inserimento territoriale dell'intervento:

– *Inserimento di fasce verdi e piantumazioni perimetrali per ridurre le emissioni inquinanti e contenere la propagazione del rumore verso le aree esterne all'intervento utilizzando specie autoctone sia arboree sia arbustive, coerenti con il contesto fitoclimatico e geopedologico locale;*

– *Il progetto del verde pubblico preveda l'impiego di un significativo contingente di specie arboree ed arbustive compatibili con il contesto urbano e climatico locale,*

– *a compensazione della sottrazione delle aree di "Territorio Agricolo Tutelato" del PTPG e al fine di incrementare le potenzialità di interconnessione ecologica con gli spazi aperti limitrofi (destinate a verde pubblico del PPE) sia prevista la messa a dimora di piccoli nuclei boscati, in ottemperanza alle Direttive sopra menzionate per l'UTA n. 8 "Valle dell'Aniene".*

Relativamente a quanto sopra, il Piano sarà adeguato attraverso un apposito studio da parte di un agronomo e nelle tavole/relazioni di progetto verrà data evidenza del recepimento di quanto prescritto dallo SCA";

CONSIDERATO che:

- L'istruttoria tecnica è stata condotta sulla base delle informazioni fornite e contenute nella documentazione agli atti, di cui il professionista redattore del Rapporto Preliminare ha asseverato la veridicità con dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi del D.P.R. n.445/2000, presentata contestualmente all'istanza di avvio della procedura;
- L'area interessata dal programma non risulta compresa entro il perimetro di Aree Naturali Protette (Legge n.394/1991; L.R. n.29/1997) e dei siti della Rete Natura 2000: Siti di Importanza Comunitaria/Zone Speciali di Conservazione di cui alla Direttiva 92/43/CEE, o Zone di Protezione Speciale di cui alla Direttiva 2009/147/CE;
- I SCA non hanno evidenziato impatti significativi derivanti dall'attuazione del programma;
- Il Rapporto Preliminare non ha evidenziato impatti significativi derivanti dall'attuazione del programma;
- I SCA hanno evidenziato delle criticità ambientali che non comportano impatti significativi;
- Le criticità ambientali evidenziate dai SCA sono mitigabili mediante l'attuazione di specifiche misure dagli stessi indicate;
- Nel RP viene riportato che *"Ad oggi il Comune sta avviando una serie di varianti urbanistiche tutte localizzate nelle aree che verificano almeno i seguenti requisiti: 1- Dimensione dell'area di intervento > o = 1 Ha; 2- Collocazione vicino a infrastrutture di rango principale nella viabilità urbana; 3- collocazione all'interno dell'abitato (scelta prioritaria); collocazione vicino a poli di servizi esistenti, in particolar modo per quelli scolastici, così da poter creare dei veri e propri distretti di servizi integrati, in particolare sull'istruzione per fasce di età";*
- Il Programma prevede un incremento del carico insediativo pari a circa 267 abitanti insediabili, come riportato nel RP, in diminuzione rispetto a quanto previsto nel precedente programma su cui è stato espresso il sopra richiamato parere regionale con Determinazione A10791 del 24/10/2012;
- L'Area regionale competente in materia forestale ha evidenziato la necessità di approfondimenti sulla conformità con le norme in materia forestale in merito alla presenza ed eventuale trasformazione di aree riconducibili a bosco;
- L'AP con nota prot. 106382 del 13/10/2025, acquisita con prot. 1005776 del 13/10/2025 ha precisato che a seguito di relazione agronomica non sono state riconosciute aree boschive ai sensi dell'art. 4 della L.R. 39/02 e che saranno preservate le alberature presenti nell'area;
- La CMRC ha indicato alcune misure mitigative *"al fine di ridurre gli eventuali effetti negativi sull'ambiente e di consentire un corretto inserimento territoriale dell'intervento"* tra cui l'inserimento di fasce verdi, piantumazioni arboreo-arbustive, realizzazione di connessioni ecologiche;
- L'AP con nota prot. 106382 del 13/10/2025, acquisita con prot. 1005776 del 13/10/2025 ha precisato che il programma recepirà tutte le indicazioni fornite dalla CMRC mediante un apposito studio agronomico;
- L'Area Urbanistica Regionale ha rilevato che *"l'intervento nel suo complesso è compatibile dal punto di vista paesaggistico, fatta salva la necessità di un approfondimento dei vincoli non cartografati dal P.T.P.R., con riferimento a quelli di uso civico"* e che lo stesso non *"comporti significativi impatti dal punto di vista"*

ambientale". La stessa Area fornisce alcune considerazioni in merito agli aspetti urbanistici da chiarire ed approfondire nell'iter approvativo del Programma;

- Nel RP sempre in riferimento alla componente "Paesaggio" viene precisato che *"la riduzione della volumetria complessiva dell'intervento (da 32.382 a 26.815 mc), la rimodulazione dell'indice di edificabilità territoriale (da 1,50 a 1,10 mc/mq) e la dislocazione non contigua degli edifici rispetto al perimetro del centro storico rappresentano elementi coerenti con le finalità di tutela del PTPR e contribuiscono a ridurre sensibilmente il potenziale impatto paesaggistico", e che "l'intervento risulta compatibile con la fascia di rispetto del centro storico, a condizione che venga predisposta una relazione paesaggistica conforme agli articoli 30 e 44, commi 14-16 del PTPR, e che siano adottate soluzioni progettuali in grado di valorizzare le visuali e garantire la continuità percettiva e ambientale tra le nuove edificazioni e il nucleo antico"*;
- Nel RP non vi sono riferimenti in merito all'accertamento dell'assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo, e che l'eventuale presenza degli stessi costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 co. 1 lett. h) del Codice, rendendo cogenti le norme di tutela paesaggistica vigenti relative al "Paesaggio agrario di valore";
- Nel RP viene riportato, tra i diversi obiettivi, che *"L'intervento è volto a garantire maggiore sicurezza stradale, accessibilità e fluidità dei flussi veicolari e pedonali"* e che *"In particolare, è previsto un intervento pubblico a carico dei soggetti attuatori privati per la messa in sicurezza dell'intersezione tra via dell'Unione e via di Montecelio, mediante l'introduzione di una canalizzazione delle corsie, volta a migliorare la leggibilità dell'incrocio e ad aumentare la sicurezza del traffico veicolare"*;
- Nel RP in merito alle ricadute sui flussi di traffico viene riportato che il programma in esame *"non comporta modifiche sostanziali alla rete viaria principale esistente, ma include interventi puntuali di razionalizzazione e miglioramento della sicurezza stradale. L'aumento del carico urbanistico previsto (267 abitanti insediabili) è contenuto e compatibile con la capacità della rete infrastrutturale locale, senza generare impatti significativi in termini di congestione o incremento dei flussi di traffico"*;
- ARPA LAZIO ha evidenziato che, seppur l'agglomerato di Guidonia risulti *"in deficit depurativo"*, *"l'area della variante in esame risulta servita dalla rete fognaria"*, rimandando pertanto alla fase attuativa la verifica da parte delle autorità competenti *"della capacità di fornitura idrica dell'acquedotto, della realizzazione di un nuovo sistema depurativo o una implementazione della capacità depurativa di quelli esistenti con accertamento della possibilità di allaccio alla rete fognaria esistente"*;
- L'ATO ha evidenziato che *"ACEA ATO2 non allaccerà alla rete idrica le nuove costruzioni previste se non ci sarà disponibilità idrica o se queste non saranno o non potranno essere allacciate ad un sistema depurativo regolarmente funzionante"*;

VALUTATO che, in relazione ai criteri elencati nell'allegato I Parte II del D Lgs 152/2006:

- Le modificazioni apportate dal Programma non comportano rischi per la salute umana e per l'ambiente;
- Le modificazioni apportate dal Programma sono limitate in ordine alla entità territoriale dello stesso nonché in ordine alle specifiche attuative;
- Il contesto territoriale ed ambientale di ricaduta dal Programma non presenta particolari elementi di valore e/o vulnerabilità;
- Le modificazioni apportate dal Programma non determinano significativi incrementi dei carichi sulle componenti ambientali interessate;
- Quanto detto al punto precedente anche tenuto conto delle sensibilità/criticità rilevate nel contesto ambientale di riferimento;
- Le limitate ricadute del Programma, in ordine all'interessamento delle componenti ambientali interessate, non risulta essere significativo anche tenuto conto dei possibili cumuli con i carichi incidenti presenti e previsti dal quadro pianificatorio vigente;
- Qualora venisse accertata, da parte del Comune di Guidonia Montecelio, la presenza di diritti collettivi derivanti da diritti di uso civico o di demanio collettivo che costituiscono vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. h del Codice, le norme di tutela paesaggistica sarebbero cogenti;

- Per la componente ambientale “Risorse idriche”, con particolare riferimento all’analisi delle ricadute in termini di approvvigionamento idrico e smaltimento delle acque reflue, è necessario che il carico in fase di esercizio sia commisurato alla capacità del depuratore esistente, al fine di non influire negativamente sulla qualità delle acque del bacino di riferimento;
- Il Programma contiene tra le altre cose azioni finalizzate a migliorare l’accessibilità dell’area, gli spostamenti pedonali e l’efficienza della mobilità urbana, in un ambito caratterizzato da infrastrutture stradali preesistenti anche ad elevato scorrimento;
- La salvaguardia di settori boschivi eventualmente presenti internamente al lotto e la piantumazione di esemplari arborei in numero soddisfacente può favorire la sostenibilità ambientale per diverse componenti ambientali (Aria, Salute, Biodiversità etc.);
- L’introduzione di vegetazione arboreo-arbustiva e la creazione di corridoi verdi può contribuire a mitigare le ricadute ambientali ed a favorire le connessioni ecologiche;
- il presente provvedimento non costituisce sanatoria per eventuali opere realizzate in difformità e/o senza titolo abilitativo e non sostituisce eventuali ulteriori pareri e/o nulla osta previsti dalla normativa vigente;
- I limitati impatti derivanti dal programma risultano mitigabili mediante l’attuazione di specifiche misure;

RITENUTO tuttavia di dovere raccomandare alla Autorità procedente, ai sensi del art.12 c.3 bis, del D Lgs n.152 del 2006, quanto segue:

1. Preventivamente all’attuazione degli interventi dovranno essere verificati lo stato di legittimità delle opere preesistenti, la consistenza originaria e la congruità dei parametri urbanistici attribuiti alla zona proposta con la variante;
2. Venga accertata l’assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo, attraverso idonea attestazione comunale ai sensi dell’art. 3 comma 3 della LR 1/86. A tale riguardo si evidenzia che la presenza di diritti di uso civico costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell’art. 142 c.1 lett. h del Codice, pertanto in tal caso si raccomanda di verificare la conformità e compatibilità dell’intervento alle norme di tutela paesaggistica relative agli usi civici contenute nel PTPR;
3. L’Autorità Procedente dovrà fornire, nel proseguimento dell’iter di approvazione urbanistica, i chiarimenti in merito alle incongruenze e agli approfondimenti segnalati dalla struttura regionale competente in materia;
4. In merito agli aspetti geomorfologico-vegetazionali, sia acquisito, preliminarmente all’approvazione, il parere sugli strumenti urbanistici previsto dall’art.89 del D.P.R. n.380/2001 da parte della struttura regionale competente;
5. Preventivamente all’attuazione, venga verificato con gli enti competenti la capacità depurativa residua del depuratore esistente e se lo stesso sia opportunamente dimensionato per la fruizione antropica e le utenze generate dal programma e sia garantita la salvaguardia delle risorse idriche e del loro uso razionale nel rispetto degli obiettivi del PTAR, richiamando inoltre l’art.4, co.2 lett. a, b, c e l’art.5 della L.R. n.6/2008;
6. La AP dovrà attuare tutte le misure per il raggiungimento degli obiettivi di stato dei corpi idrici superficiali in coerenza con le vigenti Norme di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque;
7. 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;
8. 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; ecc.);
9. in particolare, secondo quanto indicato da ARPA Lazio:

- il fabbisogno energetico degli edifici, occorre installare impianti fotovoltaico, dimensionati per fornire ed accumulare energia elettrica per soddisfare i relativi bisogni energetici.
 - la climatizzazione/riscaldamento degli edifici – occorre adottare sistemi che non fanno ricorso a processi di combustione (pompa di calore);
 - la produzione di acqua calda sanitaria - occorre adottare sistemi che non fanno ricorso a processi di combustione (solari termici e/o a pompa di calore);
 - occorre garantire il rispetto di quanto previsto dall'art. 26 del D.lg. 199/2021, che prevede l'obbligo che la richiesta del titolo edilizio dei progetti di edifici di nuova costruzione includano l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di elettricità e di riscaldamento e raffrescamento; pertanto gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da garantire, tramite il ricorso ad impianti alimentati da fonti rinnovabili, il contemporaneo rispetto della copertura del 60% dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria e del 60% della somma dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e estiva.
 - occorre garantire il rispetto di quanto previsto dall'art. 5 della L.R. 27/05, n. 6/2008 (Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia).
10. In fase di esercizio siano attuate soluzioni mirate a ridurre il traffico veicolare, favorendo la mobilità sostenibile, i collegamenti pedonali e l'utilizzo del trasporto pubblico;
11. Sia verificata l'accessibilità e la viabilità interna, garantendo una circolarità dei flussi di traffico veicolare nell'area in esame;
12. La AP dovrà tener conto degli obiettivi stabiliti dal vigente Piano di Gestione dei Rifiuti regionale, approvato con la Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n. 4 del 05/08/2020 e pubblicato sul Suppl. n. 1 al BURL 22/09/2020 n. 116, e verificare preliminarmente l'attuale capacità di gestione del ciclo dei rifiuti, al fine di garantire il rispetto della normativa di settore;
13. In fase di cantiere, la produzione dei rifiuti (demolizione, costruzione, scavo ecc.) dovrà essere gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente;
14. A seguito dell'approvazione del programma, dovrà essere aggiornata la classificazione acustica dell'area;
15. Dovranno essere rispettati i limiti acustici differenziali nei casi di applicazione previsti dalla normativa vigente e quanto previsto 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;
16. Alla richiesta delle relative concessioni edilizie, dovrà essere predisposta la documentazione di previsione di clima acustico ai sensi dell'art. 19 della L.R. 18/01. e nel caso si realizzassero anche attività produttive si dovrà predisporre la documentazione di impatto acustico (art. 18 della L.R. 18/01);
17. Al fine di assicurare la tutela della salute della popolazione dagli effetti dell'esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, dovranno essere rispettati 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 dagli elettrodotti ed altre sorgenti ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003;
18. Per le aree verdi interne al lotto in esame dovranno essere preservate le alberature esistenti. Preventivamente all'attuazione del programma dovrà essere verificata la conformità e compatibilità degli interventi con quanto disposto dalla L.R. 39/02, in base a quanto evidenziato dalla struttura regionale competente in materia forestale;
19. L'introduzione di ulteriori esemplari arborei e arbustivi dovrà prevedere l'impiego di specie autoctone, mentre la distribuzione delle superfici vegetate dovrà avvenire favorendo le connessioni ecologiche con le aree circostanti;
20. Secondo quanto indicato da CMCR, siano ulteriormente implementate le seguenti misure di mitigazione previste al fine di ridurre gli eventuali effetti negativi sull'ambiente e di consentire un corretto inserimento territoriale dell'intervento:
- Inserimento di fasce verdi e piantumazioni perimetrali per ridurre le emissioni inquinanti e contenere la propagazione del rumore verso le aree esterne all'intervento utilizzando specie autoctone sia arboree sia arbustive, coerenti con il contesto fitoclimatico e geopedologico locale;

- Il progetto del verde pubblico preveda l'impiego di un significativo contingente di specie arboree ed arbustive compatibili con il contesto urbano e climatico locale,
- 21.a compensazione della sottrazione delle aree di "Territorio Agricolo Tutelato" del PTPG e al fine di incrementare le potenzialità di interconnessione ecologica con gli spazi aperti limitrofi (destinate a verde pubblico del PPE) sia prevista la messa a dimora di piccoli nuclei boscati, in ottemperanza alle Direttive sopra menzionate per l'UTA n. 8 "Valle dell'Aniene";
- 22. In relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art.4 co.2 lett. d) della L.R. n.6/2008 adottando idonee soluzioni che limitino i processi di degradazione del suolo; in particolare si raccomanda di assicurare la massima percentuale di permeabilità del suolo, evitando l'impermeabilizzazione attraverso l'uso di materiali e tipologie costruttive che consentano un elevato drenaggio per le aree di manovra e parcheggio, al fine di contenere al massimo l'effetto "isola di calore";
- 23. Sia garantito il reperimento degli standard urbanistici di cui D.M. 1444/68, in cessione all'amministrazione comunale, e l'accessibilità pubblica agli stessi;
- 24. al fine di assicurare che l'attività antropica sia compatibile con le condizioni per uno sviluppo sostenibile, e quindi anche nel rispetto di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica, venga garantita la sostenibilità economica della variante, anche in applicazione del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 co. 4 lett. d-ter) del DPR 380/2001;
- 25. Siano adottate tutte le misure di mitigazione in fase esecutiva e di esercizio contenute nel Rapporto Preliminare, relative ai possibili impatti, seppure limitati, sulle componenti ambientali ed indicati nei contributi SCA acquisiti e negli impegni assunti dalla AP con note prott. 106382 del 13/10/2025 e 110602 del 23/10/2025;

TUTTO CIO' PREMESSO

si ritiene che la variante in oggetto sia da escludere dalla Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006, con le raccomandazioni ai sensi dell'art. 12 c.3-bis, del D.Lgs. n. 152/2006, indicate in premessa.

L'istruttore
Marco Stradella
(firmato digitalmente)

Il Responsabile del Procedimento
Dott. Simone Proietti
(firmato digitalmente)

Il Dirigente
Ing. Ilaria Scarso
(firmato digitalmente)