

Oggetto: Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs. n.152/2006
Codice Pratica: **VER-2025_27**
Denominazione Piano: Variante Puntuale al PRG - Località "Riserva delle Tavernucole"
Rif.Leg.Piano art. 4 c. 5 della L.R. 36/87
Autorità Procedente: Comune di Guidonia Montecelio
Proponente: Consetra logistica srt, T.T. Immobiliare Srl, MAG Trasporti srl

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che:

- Con nota prot.n. 884607 del 07/08/2025, acquisita in pari data al protocollo regionale con prot. n. 814159, 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;
- Con nota prot. 826293 del 12/08/2025 la scrivente AC ha richiesto il perfezionamento dell'istanza;
- Con note prot. 86054, 86058 e 86063, acquisite rispettivamente con prot. 827260, 827316 e 827347, l'AP ha fornito riscontro alla suddetta nota prot. 826293 del 12/08/2025;

DATO ATTO che con nota prot. n. 849920 del 27/08/2025 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 la variante, 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:

1. **ASL Roma 5:** nota del 09/09/2025, acquisita con prot. 888543 del 09/09/2025;
2. **Direzione Regionale Programmazione economica, Fondi Europei e Patrimonio naturale - Area Protezione e Gestione della Biodiversità:** nota prot. 899101 del 12/09/2025, acquisita con prot. 899818 del 12/09/2025;
3. **Città Metropolitana di Roma Capitale, Dipartimento IV "Pianificazione, sviluppo e governo del territorio":** nota prot. 189136 del 23/09/2025, acquisita con prot. 936188 del 23/09/2025;
4. **ARPA Lazio:** nota prot. 68501 del 29/09/2025, acquisita con prot. 952653 del 29/09/2025;
5. **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:** nota prot. 412075 del 20/04/2026.

PRESO ATTO altresì che con nota prot. 870442 del 04/09/2025, 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 nota prot. 107747 del 15/10/2025, acquisita con prot. 1018102 del 15/10/2025, ha trasmesso l'elenco dei pareri SCA acquisiti;

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.

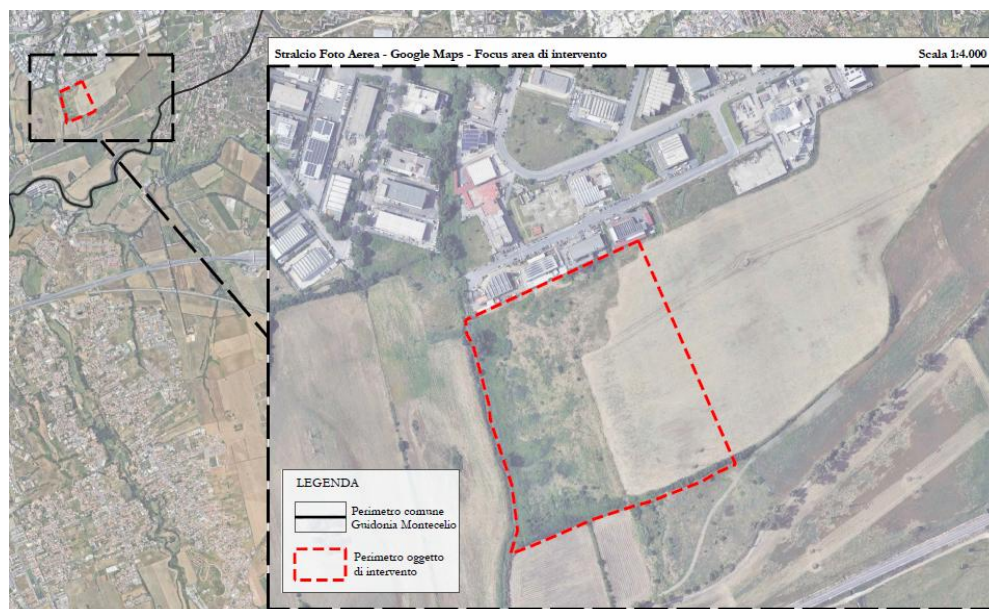
DATO ATTO che dal Rapporto Preliminare trasmesso dall'AP sono stati estrapolati e riportati in corsivo i seguenti elementi che assumono rilevanza ai fini delle conseguenti determinazioni:

La proposta in esame è relativa ad una nuova zona produttiva in variante al PRG, sviluppata ai sensi dell'art. 4, comma 5, della L.R. 36/1987, in località “Riserva delle Tavernucole” nel Comune di Guidonia Montecelio, per una superficie territoriale interessata pari a circa 97.830 mq.

“L'ambito oggetto della Variante Puntuale si inserisce all'interno del territorio comunale di Guidonia Montecelio, in un'area in prossimità tra la Strada Statale 5 (SS5), la diramazione Roma Nord dell'autostrada A1 e vicina la zona produttiva del PIP “Tavernelle”. L'area oggetto dell'intervento comprende le particelle catastali omissis...

La zona si colloca all'interno di un contesto più ampio, identificato come strategico per il potenziale sviluppo nell'ambito degli atti di programmazione comunale, e segna un netto discostamento dall'originaria destinazione agricola.

Di seguito si riporta uno stralcio cartografico con la localizzazione dell'area in esame:



(...) La variante in oggetto si inserisce in un contesto territoriale individuato, nell'ambito della programmazione comunale, come strategico per il potenziale sviluppo, segnando un significativo distacco dall'originaria destinazione agricola. In linea con la pianificazione provinciale e in conformità alle direttive paesaggistiche regionali, è stato sottoscritto un accordo procedimentale tra Regione Lazio, Città Metropolitana

di Roma Capitale e Comune di Guidonia Montecelio. Tale accordo ha permesso di delimitare un'area denominata "Tavernelle" o "Tavernucole", articolata in diversi comparti destinati a funzioni strategiche, con l'obiettivo di promuovere lo sviluppo occupazionale e offrire servizi per la collettività.

L'intervento previsto si concentra sulle trasformazioni morfologiche, tipologiche e funzionali, con un impatto significativo in termini urbanistici, edilizi e ambientali nell'area interessata. Il progetto considera sia le attività già presenti, sia le future trasformazioni pianificate nei terreni circostanti, garantendo una coerenza con il contesto e con le dinamiche di sviluppo. Gli obiettivi principali del Piano riguardano la regolamentazione degli interventi infrastrutturali necessari per riorganizzare e rendere funzionale la zona, con particolare attenzione alla sostenibilità dei flussi di traffico in vista dell'insediamento di attività produttive.

Attualmente, il Piano Regolatore Generale Comunale, approvato con DCC n. 272 del 20/12/1971, classifica l'area come "E1 – zone per attività primarie". Tuttavia, la vicinanza a importanti infrastrutture stradali, tra cui la diramazione Roma Nord dell'Autostrada A1 Milano-Napoli, l'Autostrada A24 Roma-L'Aquila/Teramo e la Strada statale 5-SS5, ha comportato una graduale perdita della vocazione agricola originaria, rendendo l'area prevalentemente inutilizzata e configurandola come zona di transito.

Alla luce di ciò, la Variante Puntuale ha come obiettivo quello di ridefinire in maniera adeguata l'uso del territorio, rispondendo alle nuove esigenze funzionali e valorizzando le caratteristiche attuali dell'area.

L'Amministrazione ha quindi elaborato una proposta preliminare di ripianificazione dell'intero ambito ai fini della trasformazione da Zona agricola E verso una Zona per attività produttive, elaborata dal Servizio Urbanistica dal Masterplan PSM3 che costituisce programma di valorizzazione dell'ambito Tavernelle.

la variante in oggetto si inserisce in una più ampia pianificazione strategica delineata nel Masterplan, che ne definisce e dettaglia l'utilizzo. Con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 26/04/2022, avente per oggetto: "Ratifica del Programma di Fattibilità accompagnato dal Masterplan, il quale costituisce programma di valorizzazione dell'ambito territoriale Tavernelle in attuazione del Protocollo per la valorizzazione dell'ambito Tavernelle e delle previsioni del PSM3, come individuato dal PTPG", è stato identificato il perimetro dell'ambito in questione.

Rispetto al Masterplan, il perimetro attuale presenta alcune differenze, ma si confermano le scelte relative alla zonizzazione complessiva dell'area, tracciando così le linee guida per il suo sviluppo urbanistico, che verrà descritto nel dettaglio nelle sezioni successive.

(...) l'area di intervento presenta vari vincoli che limitano l'uso di circa metà della superficie complessiva. Questi sono:

- **Metanodotto e relativa fascia di rispetto:** tale infrastruttura è riportata sia sulla CTR che sul Masterplan ed è stata graficizzata sulle tavole della Variante di che trattasi in base a tali indicazioni; in questa zona non è consentita alcuna edificazione.
- **Elettrodotti ad alta tensione e relative fasce di rispetto:** per tali elementi sono state prese a riferimento le indicazioni fornite da Terna S.p.A. con PEC del 4 giugno 2025 (nota allegata alla presente variante);
- **Condotta fognaria (Acea S.p.A.):** questa comporta, oltre ad una servitù, anche una fascia di rispetto; le indicazioni riportate sugli elaborati grafici seguono quando fornito dalla committenza ma in fase di elaborazione dei progetti esecutivi si dovrà verificarne l'esatta collocazione;
- **Fascia fluviale:** fascia di rispetto pari a 10 m dal limite demaniale del Fosso delle Tavernucole; per tale vincolo il progetto si è attenuto alle disposizioni degli studi procedutici dell'ingegnere idraulico e del geologo a cui si rimanda per gli approfondimenti del caso;
- **Vincolo geologico:** area non idonea o condizionata dal punto di vista geologico e normativo: per tale vincolo il progetto si è attenuto alle disposizioni degli studi procedutici dell'ingegnere idraulico e del geologo a cui si rimanda per gli approfondimenti del caso.

Nella progettazione delle aree, oltre a rispettare le quantità minime stabilite dalla normativa, si pone particolare attenzione alla qualità degli spazi pubblici, per creare un ambiente funzionale, integrato e sostenibile per le attività produttive. Tuttavia, i vincoli su menzionati insieme alla rete infrastrutturale e all'accesso all'area imposti dalla Variante del Comparto D2 hanno inevitabilmente condizionato la progettazione.*

Di seguito gli obiettivi ed azioni della variante come riportati nel RP:

“OBIETTIVO 1: Valorizzare l'area di intervento come polo produttivo strategico.

AZIONE:

- *Conversione dell'area da zona agricola a zona produttiva, con l'obiettivo di ampliare l'offerta di spazi destinati ad attività logistica, in continuità con il comparto produttivo delle Tavernelle.*
- *Definizione di una zonizzazione funzionale che favorisca l'insediamento di attività produttive, garantendo al contempo il rispetto dei vincoli presenti.*
- *Creazione di una fascia verde lungo i margini dell'area di intervento, destinata a mitigare l'impatto ambientale e a garantire la sostenibilità del progetto.*

OBIETTIVO 2: Conferire all'area individuata un'identità urbana ben definita.

AZIONE:

- *Predisposizione di una zonizzazione che promuova lo sviluppo produttivo dell'area, integrando e valorizzando le attività già esistenti nel territorio.*

OBIETTIVO 3: Promuovere la fruibilità e garantire uno sviluppo sostenibile del progetto.

AZIONE:

- *Progettare tipologie edilizie in armonia con il contesto, garantendo coerenza con il tessuto insediativo esistente.*
- *Mantenimento di una superficie permeabile all'interno dell'area edificabile, garantendo il corretto drenaggio delle acque meteoriche.*
- *Integrare pannelli fotovoltaici in copertura per soddisfare il fabbisogno energetico delle nuove attività e dell'intera area, senza generare impatti negativi sul sistema urbano esistente.*
- *Realizzare una fascia verde di mitigazione lungo il costruito posto a Nord, contribuendo all'integrazione paesaggistica e ambientale.*
- *Sistemazione a verde tramite il mantenimento dei filari esistenti e l'inserimento di fasce filtro di leccio e photinia, mentre nell'area a verde privato vincolato è prevista una forestazione urbana con circa 1400 piante tra alberi e arbusti a basso fusto – per rispettare le norme sulle fasce interessate dagli elettrodotti - selezionati per garantire funzioni ecologiche di assorbimento di CO₂.*

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

1	ASL Roma 5: nota del 09/09/2025, acquisita con prot. 888543 del 09/09/2025 <i>(...) Per quanto di competenza del servizio di Igiene e Sanità Pubblica della ASL Roma 5, si attesta la mancanza di criticità ostative all'esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della variante urbanistica in oggetto.</i> <i>Si raccomanda tuttavia che, in fase di progettazione attuativa, siano garantiti:</i> - <i>Il rispetto delle fasce di rispetto da metanodotto, elettrodotti e corsi d'acqua;</i>
---	---



	- L'adozione di misure di protezione dal rumore e dai campi elettromagnetici; - La corretta gestione dei reflui e dei rifiuti, secondo la normativa vigente e i piani regionali di settore; - Il mantenimento delle aree a verde e delle superfici permeabili previste come misure di mitigazione.
2	Direzione Regionale Programmazione economica, Fondi Europei e Patrimonio naturale - Area Protezione e Gestione della Biodiversità: nota prot. 899101 del 12/09/2205, acquisita con prot. 899818 del 12/09/2025 <i>(...) Considerato che l'area interessata dalla variante puntuale in oggetto si colloca in un contesto privo di connessioni dirette o prossimità significativa con aree appartenenti alla Rete Natura 2000, di cui il Sito più prossimo è la ZSC "Travertini Acque Albule", codice IT6030033, situato a est, nel territorio del Comune di Tivoli, a circa 2250 metri dall'area della Variante;</i> <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> <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> <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>
3	Città Metropolitana di Roma Capitale, Dipartimento IV "Pianificazione, sviluppo e governo del territorio": nota prot. 189136 del 23/09/2025, acquisita con prot. 936188 del 23/09/2025 <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, per quanto attiene al Sistema Insediativo Funzionale, individua l'area dell'intervento nell'ambito "Parchi di Funzioni Strategiche Metropolitane" PSM3 "Parco intercomunale (Roma/Guidonia) di funzioni strategiche metropolitane - direttrice Tiburtina " - gruppo aree B "per il quale trova applicazione quanto prescritto all'art. 65 delle N.A. del PTPG.</i> <i>L'art. 65 delle N.A. di P.T.P.G. al comma 6 prescrive che: "La programmazione e l'attuazione degli interventi nei Parchi di funzioni strategiche sono subordinate ad accordi tra la Provincia e/o i Comuni e/o gli altri soggetti pubblici e privati interessati, finalizzati alla redazione di Programmi di fattibilità e Masterplan di coordinamento spaziale degli interventi stessi". Al comma 9 che: "Il Programma di fattibilità e Masterplan sono operativi a seguito di un parere di compatibilità al PTPG ...(omissis)..." ed al comma 10 che: "I comuni in sede di ...(omissis) ... varianti ...(omissis)..." attribuiscono alle aree comprese nei Parchi delle funzioni strategiche metropolitane una disciplina urbanistica delle trasformazioni e degli usi ammessi coerente con le presenti norme ...(omissis)..."</i> <i>Il Masterplan di cui al Protocollo di Intesa tra Comune di Guidonia, Regione Lazio e Città metropolitana di Roma Capitale sottoscritto tra le parti in data 03/12/2021 costituisce, pertanto, riferimento per l'attuazione delle aree ricadenti nell'ambito del PSM3 anche al fine di valutarne la compatibilità al PTPG delle proposte avanzate di attuazione dei singoli comparti.</i> <i>Il masterplan approvato si pone quale strumento di coordinamento delle scelte, avendo già definito i gruppi di funzioni compatibili da localizzare nelle aree, il sistema dei percorsi ciclopeditoni, gli obiettivi di valorizzazione delle aree naturali presenti nell'ambito ed i sistemi di connessione, della mobilità e delle aree a verde con l'obiettivo di mettere in coerenza gli interventi nel PSM3 con quelli sulla rete</i>

infrastrutturale e definire le relazioni tra costruzioni urbane, aree protette (Valle dell'Aniene) e Territorio Agricolo tutelato (nastro verde est).

Nel Protocollo d'intesa l'attuazione degli interventi ricadenti all'interno del delineato piano di valorizzazione unitario è distinta in fasi autonome e indipendenti, tuttavia, lo sviluppo di singoli interventi deve essere calato e valutato all'interno di un quadro unitario di insieme.

Con riferimento al Sistema Ambientale ed alla Tav. TP2.1 del PTPG, l'area in esame ricade 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 fondivalle 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";

L'area di intervento, pur condizionata dalla presenza di limitazioni infrastrutturali e da porzioni a rischio idraulico, riveste un ruolo strategico in quanto collocata in prossimità della Componente Secondaria della REP e, al tempo stesso, nel perimetro del PSM3 del PTPG – Parco di funzioni strategiche metropolitane lungo la direttrice Tiburtina. Tale duplice appartenenza attribuisce all'ambito una funzione di cerniera territoriale ed ecologica, in grado di connettere i comparti a destinazione produttiva con quelli agricoli e naturalistici limitrofi (C2, D2, E), e di integrare lo sviluppo insediativo con il sistema delle connessioni ambientali e paesaggistiche individuate dalla pianificazione sovraordinata.

Le misure di mitigazione e compensazione già previste, quali fasce verdi, forestazione urbana con circa 1.370 piante su 16.135 m² di aree non edificabili e la garanzia di una permeabilità minima del 30%, costituiscono una base significativa. Al fine di garantire la coerenza con le finalità della rete ecologica presente nel più ampio ambito del Masterplan, si ritiene opportuno che sia sviluppato un approfondimento qualitativo orientato alla diversificazione delle specie e alla funzionalità ecologica degli impianti vegetazionali. L'impiego di sole essenze a carattere ornamentale come la photinia e schermante come il leccio, risulta infatti limitativo: si rende necessario promuovere un mosaico vegetazionale con specie arboree autoctone tipiche della Campagna Romana (roverella, olmo campestre, acero campestre, frassino ossifillo, orniello), integrate da arbustive da siepe naturale (biancospino, corniolo, prugnolo, sanguinello, rosa canina) e da prati fioriti poliennali con essenze erbacee spontanee (leguminose e graminacee perenni), capaci di rafforzare la biodiversità, offrire habitat differenziati per la fauna e aumentare la resilienza complessiva del sistema.

Le fasce infrastrutturali, condizionate dalla presenza di elettrodotti e metanodotto, non consentono l'impianto di alberature ad alto fusto, ma possono essere valorizzate attraverso l'inserimento o il mantenimento di coperture erbacee, arbusteti bassi e siepi compatibili, trasformando aree vincolate in elementi di connessione ecologica. Analogamente, le superfici a rischio idraulico possono essere

restituite a funzioni di laminazione naturale, con prati umidi, piccoli nuclei boscati planiziali e vegetazione igrofila, capaci di incrementare la resilienza ecologica e la sicurezza idraulica.

In relazione alla viabilità, la realizzazione delle rotatorie e degli assi di collegamento tra i comparti C1, D1 e D2, se da un lato garantisce la funzionalità insediativa, dall'altro comporta un potenziale rischio di frammentazione della REP. È pertanto necessario integrare tali infrastrutture con corridoi verdi lineari, attraversamenti ecologici, verde filtrante e pavimentazioni drenanti, così da rafforzare la permeabilità ecologica complessiva e limitare gli effetti di discontinuità. Si ritiene a tal proposito che le indicazioni riportate nell'indagine vegetazionale redatta dal tecnico forestale incaricato siano adeguate e possano essere ulteriormente incrementate in termini di quantità di piante da mettere a dimora.*

L'indagine vegetazionale (Allegato Indagine vegetazionale Tavernelle Guidonia_c1) ha inoltre evidenziato la presenza di un modesto grado di naturalità nell'area in esame, conseguendone pertanto la necessità di un progetto di rinaturalizzazione attiva, che non si limiti alla sostituzione puntuale delle alberature compromesse ma che, al contrario, contribuisca a ricomporre un sistema verde strutturato e funzionale alla rete ecologica.

Tutto ciò premesso e considerato, ferma restando la competenza della Regione Lazio in ordine alla valutazione dell'ex art. 12 del D. Lgs. 152/06, per quanto di competenza, si ritiene che la valutazione dei possibili impatti della variante puntuale in esame non possa prescindere dall'inserimento della stessa nel quadro unitario d'insieme che dovrà tenere conto delle proposte già avanzate sull'intero ambito e di tutte le indicazioni programmatiche urbanistiche e ambientali definite nel Masterplan approvato, al fine di garantire uno sviluppo coerente ed omogeneo dell'intero ambito in coerenza con quanto previsto nel PTPG.

A tale proposito lo sviluppo della proposta in esame dovrà tenere conto anche delle previsioni, in termini funzionali e di connessione, con la restante parte del comparto D, che il masterplan destina in parte alla funzione di area agricola (sub comparto D2), e con i comparti C ed E, che presentano caratteristiche di elevato valore naturalistico, rappresentando una componente della R.E.P.

Dovranno inoltre essere approfonditi i collegamenti e le interconnessioni con il sistema stradale e del ferro, le connessioni con le aree destinate a parco agricolo – archeologico previsti nel Masterplan (comparto E e C), al fine di valutare la coerenza complessiva dell'insediamento.

Sotto il profilo delle compensazioni delle mitigazioni ambientali, nel prosieguo dell'iter procedurale si ritiene inoltre necessaria l'attuazione delle seguenti indicazioni, che consentono di rafforzare la coerenza tra gli obiettivi insediativi del Masterplan e le prescrizioni del PTPG, valorizzando la REP quale infrastruttura verde strategica per l'ambito territoriale considerato e per la direttrice Tiburtina:

elaborare una mappatura della connettività ecologica che individui corridoi, fasce ripariali e aree di criticità, da estendersi auspicabilmente ai comparti contigui;

ampliare la gamma di specie vegetali previste, privilegiando essenze autoctone, rispettando le indicazioni contenute nell'indagine vegetazionale redatta dal tecnico forestale incaricato;

destinare le fasce infrastrutturali e idrauliche a interventi di rinaturalizzazione compatibili con i vincoli esistenti;

integrare le opere viarie con misure di compensazione e connessione ecologica, prevedendo auspicabilmente l'estensione delle suddette misure compensative ai comparti contigui;

perseguire la multifunzionalità del verde come elemento di qualificazione ambientale, paesaggistica e idraulica.

4

ARPA Lazio: nota prot. 68501 del 29/09/2025, acquisita con prot. 952653 del 29/09/2025

L'Agenzia ha evidenziato quanto di seguito:

“(…) 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”; - VER_2025-021 - PRU località Via dell’Unione - 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 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. Si rimanda altresì alle Autorità Competenti per le relative valutazioni, per quanto riguarda gli aspetti vincolistici derivanti dall’attuazione del Piano in esame inerenti: • Il Piano Territoriale e Paesaggistico Regionale (PTPR) e Provinciale (PTPG); • Il Piano Regolatore Generale (PRG) – Il Piano di Zonizzazione Acustica; • Il Piano Regionale per le Aree Naturali Protette e Rete Ecologica Regionale; • Il Piano Assetto Idrogeologico; - Piano Stralcio e Il Piano Distretto Idrografico; • Il Piano Tutela delle Acque; - Il Piano di Risanamento della Qualità dell’Aria; • Il Rischio Sismico; - Il Piano Regionale per la Gestione dei Rifiuti. Alla luce di quanto premesso e delle competenze dell’Agenzia e delle informazioni contenute nella documentazione in esame, tenuto conto dei limiti sopra esposti, si esprime il seguente contributo:

ARIA (ATMOSFERA) 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...

La Classe 2 comprende i Comuni per i quali si osserva un elevato rischio di superamento dei valori limite per almeno un inquinante e per i quali sono previsti i piani di azione per il risanamento della qualità dell’aria. Nello specifico per il Comune di Guidonia Montecelio le Norme di Attuazione del Piano di



Risanamento della Qualità dell'Aria (PRQA) DGR 539/2020 prevedono: i provvedimenti Sezione III per il mantenimento della Qualità dell'Aria (artt. dal 4 al 9); i provvedimenti Sezione IV per il risanamento della qualità dell'aria, (artt. dal 12 al 16); ulteriori provvedimenti Sezione V da adottarsi nei Comuni dell'Agglomerato di Roma (art 18); e nel caso si presentino situazioni di perdurante accumulo degli inquinanti, il Comune è tenuto ad assumere i provvedimenti di carattere emergenziale di cui all'art. 25.

(...) 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'aria se verranno attuati i provvedimenti per il risanamento previsti nel Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria, sez. III, IV e VI, e se saranno intraprese da parte del Comune di Guidonia di Montecelio le azioni necessarie alla riduzione del traffico veicolare a trazione termica e alla realizzazione nel territorio di opere infrastrutturali finalizzate alla incentivazione nell'uso dei mezzi di trasporto pubblico. A tal fine si rammenta che nelle fasi di esecuzione della variante in esame si occorrerà rispettare: • L'art. 5 della L.R. 27/05, n. 6/2008 (Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia); • L'art. 26 del D.lg. 199/2021, (Attuazione della direttiva (UE) 2018/2001, sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili.

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 - sottobacino Fiume Aniene 5...

Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano di Tutela delle Acque (PTAR) vigente, all'articolo 10, dispongono l'obiettivo del raggiungimento dello stato di qualità "Buono" dei corpi idrici, secondo il programma di misure identificate nel PTAR compatibilmente con le risorse tecnico-economiche disponibili, ovvero l'adozione di tutte le misure atte a evitare un peggioramento della qualità dei corpi idrici classificati e/o a ridurre progressivamente l'inquinamento causato dalle sostanze prioritarie e ad arrestare o eliminare gradualmente le emissioni, gli scarichi e le perdite di sostanze prioritarie. Di conseguenza l'area in esame dal punto di vista dello Stato ecologico presenta una criticità in quanto non realizza l'obiettivo di qualità "Buono". fissato dalla norma. A tal fine gli Enti coinvolti, per parte di competenza, devono attuare tutte le misure per il raggiungimento di tale stato in coerenza con le vigenti Norme. Si evidenzia che nel triennio 2021-2023, i dati sul monitoraggio effettuato dalla scrivente Agenzia, nel tratto Fiume Aniene 5 registrano un peggioramento dello stato di qualità ecologico e chimico.

Lo stato ecologico e lo stato chimico dei corpi idrici della regione Lazio sono consultabili sia sul sito Sistema informativo Regionale Ambientale (SIRA) <https://sira.arpalazio.it/web/guest/giudizi#/> e sia sul sito ARPA Lazio <https://www.arpalazio.it/web/guest/ambiente/acqua/dati-acqua>.

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 <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'area della variante in esame risulta non servita dalla rete fognaria a servizio dell'agglomerato urbano di Guidonia Montecelio, il quale RISULTA IN DEFICIT DEPURATIVO TRA 10000 E 100000 AETU. Si rimanda alle Autorità Competenti (Comune di Guidonia Montecelio, ACEA ATO 2 e Città Metropolitana Roma Capitale), in fase di attuazione della variante in esame: dell'osservanza delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua; della verifica della capacità di fornitura idrica dell'acquedotto, dell'accertamento della possibilità di allaccio alla rete fognaria esistente delle eventuali infrastrutture a servizio delle aree a standard con verifica della potenzialità residua dell'impianto di depurazione. Infine si evidenzia che le acque di acque di lavaggio e acque di prima pioggia delle aree dei piazzali di parcheggio dovranno essere conformi al D.Lgs. n. 152/06.

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%.

Le informazioni sulla produzione e raccolta dei rifiuti sono consultabili sia nel Catasto Nazionale Rifiuti (<http://www.catasto-rifiuti.isprambiente.it>) e sia nel rapporto rifiuti di Arpa Lazio (<https://www.arpalazio.it/ambiente/rifiuti/pubblicazioni-rifiuti>), rapporto redatto per gli effetti della Determinazione Regionale n. G04229 del 07/04/2022, in cui la Regione Lazio ha disposto l'obbligo per tutti i Comuni di fornire i dati sulla raccolta differenziata attraverso l'applicativo web O.R.So. 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 quadro 447/95, legge regionale 18/2001). In riferimento a quanto riportato nel RP in esame, a pag. 32 ossia che "l'area d'interesse ricade nella "Tavola V: Zona area industriale Tavernucolo, parte di Setteville", si evidenzia che tale classificazione non può ritenersi vigente in quanto l'iter di approvazione della Classificazione Acustica non è stato completato secondo quanto previsto dall'art. 12 della LR 18/01. Inoltre considerato che la variante in esame prevede tra l'altro la realizzazione infrastrutture aree a supporto di attività produttive, si rammenta che alla richiesta delle relative concessioni edilizie, il proponente dovrà predisporre la documentazione la documentazione di impatto acustico (art. 18 della L.R. 18/01). Ad ogni buon fine le sorgenti acustiche comprese nella progettazione dovranno 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). Si rammenta inoltre 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. Si prende atto di quanto riportato a pag. 34 del R.P. ove si evidenzia che supporto delle strategie di mitigazione, il proponente intende realizzare le fasce verdi con funzione fonoassorbente.

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. In attesa del quadro legislativo sulla salute dei suoli, a livello nazionale, lo strumento di riferimento per la messa a sistema dell'attuazione dell'Agenda 2030 è rappresentato dalla Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile, (SNSvS 2022), approvata dal Comitato interministeriale per la transizione ecologica (Cite), visionabile sul sito del Ministro dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica al Link: https://www.mase.gov.it/sites/default/files/archivio/allegati/sviluppo_sostenibile/SNSvS_2022.pdf I dati sul consumo di suolo sono consultabili sul portale del consumo di suolo del SNPA al seguente indirizzo : <https://www.consumosuolo.it/indicatori>.

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 Per quanto attiene gli aspetti relativi al Inquinamento elettromagnetico, si prende atto di quanto riportato nel RP a pag. 33 in merito alle sorgenti di campo elettromagnetico (impianti di telefonia mobile e televisivi, elettrodotti). In merito alla presenza delle linee elettriche, si prende atto altresì di quanto descritto nel paragrafo 4.5 a pag. 17 del R.P., ossia che la progettazione ha tenuto conto dei vincoli imposti dalle fasce di rispetto elettromagnetico, attraverso soluzioni compatibili con i limiti normativi e funzionali alla sicurezza, tra cui la destinazione delle aree sottostanti a verde di mitigazione e rispetto. Per le specifiche, il proponente evidenzia di avere interpellato Terna S.p.A. che ha fornito precise disposizioni per ogni intervento da realizzare. In considerazione di quanto sopra riportato si raccomanda di rispettare tali vincoli dettati dalla Legge 36/2001 e dal DPCM 08 luglio 2003.

6 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: nota prot. 412075 del 20/04/2026

La struttura regionale competente ha espresso quanto segue:

“Descrizione dell’intervento e inquadramento urbanistico

Sulla base di quanto riportato nel Rapporto Preliminare (RP) si evincono i seguenti dati caratterizzanti l’intervento in oggetto. Il comune di Guidonia è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 430 del 10.02.1976 e successive varianti. Con DGC n. 42 del 21.04.2021 avente per oggetto “Atto di indirizzo per la valorizzazione di un 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”. Relativo ad 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”.

Il piano si colloca all’interno del Comparto D1 (destinato a zona produttiva) nella porzione non disciplinata da un’altra Variante che ha interessato l’intero comparto D2 e parte del Comparto D1, e riclassificato il nuovo ambito come Comparto D2, senza modificare i perimetri dei due comparti D1 e D2 nel Masterplan, comportando una sola riorganizzazione dei due perimetri. Il Piano denominato “Nuova zona produttiva in località Riserva delle Tavernucole” propone il cambio di destinazione d’uso di una zona classificata prevalentemente agricola in una nuova zona con 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 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, interventi 1 e 2, approvati rispettivamente con DCC n. 279/1981 e con DGR n. 5680/1999. Ha una estensione catastale di circa mq 104.647 ed è identificata al foglio di mappa catastale omissis sezione B Marco Simone con le particelle omissis. Dal rilievo topografico è stata riscontrata una diversa superficie dell’area, ovvero pari a mq. 94.107, ed è quella assunta come superficie territoriale nel dimensionamento del piano.

L’area di intervento presenta vari vincoli che limitano l’uso di circa metà della superficie complessiva, in particolare:

- Metanodotto e relativa fascia di rispetto;
- Elettrodotto di alta tensione e relativa fascia di rispetto;
- Condotta fognaria ACEA spa, servitù e relativa fascia di rispetto;
- Fascia fluviale, fascia di 10 metri dal limite demaniale del Fosso delle Tavernucole;
- Vincolo geologico: area non idonea o condizionata dal punto di vista geologico.

I dati generali del Piano Superficie territoriale mq 97.830 Standard urbanistici art. 5 DM 1444/68 mq 9.783 Standard di progetto totali, di cui: mq 20.030 Parcheggi pubblici mq 6.450 Verde pubblico mq 13.580 Viabilità mq 10.100 Superficie fondiaria mq 51.350 Indice di copertura mq/mq 0,50 Altezza massima m 15 Superficie permeabile/drenante % 30 L’articolazione del piano Il piano prevede la formazione di un unico lotto di intervento sul quale è concentrata tutta l’edificazione dei manufatti a destinazione produttiva, mentre la rimanente area è destinata a verde e parcheggi pubblici...

(...)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 del P.R.G. vigente. 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 da approvare con le procedure previste dal comma 5 dell'art. 4 della L.R. 36/87, con gli indici e i parametri riportati nel paragrafo precedente.

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.1 lett.a) del D.Lgs 42/2004 e le opere non interferiscono con i beni paesaggistici tutelati per legge ex art. 134 co. 1 lett.b) del codice, mentre risulta sottoposta al seguente vincolo individuato ai sensi dell'art.134 co.1 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). 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, 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: - parte 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%, che consente la trasformazione proposta con il Piano in variante al PRG vigente; - parte nel sistema del "Paesaggio naturale" in ambito di "Paesaggio naturale di continuità" disciplinato all'art. 24 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%, che non consente la trasformazione proposta con il Piano in variante al PRG vigente; Infine, si fa presente che la scrivente Area non ha potuto effettuare una esaustiva valutazione con riferimento ai vincoli non cartografati nelle tavole del PTPR, non risultando agli atti l'attestazione in materia di Usi civici ai sensi dell'art. 3, c. 3 della l.r. n. 1/1986, per gli effetti di cui all'art. 142, c. 1, lett h) del D. Lgs. 42/04 e derivanti anche dall'assetto normativo delineato dall'art. 3 comma 6 della Legge n. 168/2017.

CONCLUSIONI

Premesso quanto sopra, e fatte salve eventuali valutazioni di natura strettamente urbanistica, tenuto conto delle caratteristiche della variante proposta, la scrivente struttura ritiene che sotto il profilo di tutela previsto dal PTPR approvato, essa non produca effetti significativi dal punto di vista ambientale e che non necessiti di ulteriori approfondimenti sotto questo aspetto, fatta salva la verifica della sussistenza o meno di gravami di usi civici.. Le presenti osservazioni costituiscono atto autonomo riferito ai soli aspetti urbanistici e paesaggistici, restando ferme le competenze di altri Enti e Uffici connessi con l'iter amministrativo del Piano in esame. Si rimane a disposizione per ulteriori coinvolgimenti della scrivente Area, laddove l'Autorità competente ritenga necessarie eventuali fasi procedurali successive.

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

PTPR	RAPPORTO PRELIMINARE Tav. A: Paesaggio Naturale di Continuità e Paesaggio degli Insediamenti in evoluzione Tav. B: <i>si ricava che l'area di intervento è sottoposta al vincolo dei beni ricognitivi di piano, ai sensi dell'art. 134, co. 1, lett. a), b) e c) D.Lgs. 42/2004 e ricade all'interno dell'"Individuazione del patrimonio identitario regionale" nella sottovoce "beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto" – Art. 46 delle NTA del PTPR, facente parte dei beni ricognitivi di piano.</i>
Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)	RAPPORTO PRELIMINARE viene riportato che <i>"il Piano Stralcio dell'area metropolitana romana da Castel Giubileo alla foce (PS5)... interessa specificamente il territorio del comune di Guidonia. Dall'analisi della cartografia ufficiale, l'area di intervento risulta ricadere all'interno delle fasce A, B e C. Tuttavia, la tipologia di intervento prevista, così come la localizzazione e l'impostazione complessiva del progetto, risultano pienamente conformi alle disposizioni della normativa tecnica vigente. Anzi, l'intero processo progettuale ha preso avvio proprio dalla puntuale analisi, definizione e individuazione dei vincoli presenti, che hanno rappresentato un riferimento guida nella configurazione degli usi e delle funzioni delle aree".</i>
Piano di Gestione del Rischio di Alluvione dell'Appennino Centrale (PGRAAC)	RAPPORTO PRELIMINARE viene riportato che <i>"L'analisi della cartografia ufficiale del piano di gestione del rischio di alluvioni evidenzia che l'area ricade nelle classi di rischio R3 (elevato) e R2 (medio). Tuttavia, l'intervento previsto e l'area di insediamento progettata risultano pienamente conformi alle disposizioni della normativa tecnica vigente".</i>
Piano Regolatore Generale (P.R.G.)	RAPPORTO PRELIMINARE Viene riportato che <i>"Il Piano Regolatore Generale, adottato con DCC n. 272 del 20/12/1971 e approvato con DGR n. 430 del 10 febbraio 1976... classifica l'area di intervento come E1 – Zona per attività primaria. Tuttavia, come precedentemente</i>

	descritto, la presenza delle infrastrutture viarie principali, tra cui la Strada Provinciale SP28b (via Tiburtina Valeria) e la vicinanza alla diramazione Roma Nord dell'autostrada A1, ha determinato nel tempo una progressiva perdita della sua originaria vocazione agricola. Attualmente, gran parte della superficie risulta inutilizzata e si configura prevalentemente come una zona di transito e di connessione tra diverse aree produttive già esistenti”.
--	---

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 piano 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 piano;
- Il Rapporto Preliminare non ha evidenziato impatti significativi derivanti dall'attuazione del piano;
- 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 l'AP ha elaborato una *“proposta preliminare di ripianificazione dell'intero ambito ai fini della trasformazione da Zona agricola E verso una Zona per attività produttive, elaborata dal Servizio Urbanistica dal Masterplan PSM3 che costituisce programma di valorizzazione dell'ambito Tavernelle”*;
- Nel RP viene riportato che *“Rispetto al Masterplan, il perimetro attuale presenta alcune differenze, ma si confermano le scelte relative alla zonizzazione complessiva dell'area, tracciando così le linee guida per il suo sviluppo urbanistico...”*;
- La variante in esame si colloca all'interno del Comparto D1 del Masterplan *“nella porzione non disciplinata da altra Variante che ha interessato l'intero Comparto D2 e parte del Comparto D1, e riclassificando il nuovo ambito come Comparto D2*”*, come riportato nel RP;
- Come riportato nel RP, il Comparto D1 ha destinazione prevalentemente produttiva e il Comparto D2 rappresenta un'estensione funzionale del D1;
- Nel RP viene riportato che l'area in esame risulta caratterizzata dalla presenza di diversi vincoli tra cui: Metanodotto, Elettrodotti ad alta tensione, Condotta fognaria, Fascia fluviale e Vincolo geologico, e che *“i vincoli su menzionati insieme alla rete infrastrutturale e all'accesso all'area imposti dalla Variante del Comparto D2* hanno inevitabilmente condizionato la progettazione”*;
- Nel RP viene riportato che la variante si inserisce *“in un contesto urbanizzato e infrastrutturato, già dotato di sistemi di raccolta e smaltimento delle acque reflue”*, e che *“Il sistema fognario sarà integrato con la rete esistente”*;
- ARPA Lazio ha evidenziato che l'agglomerato urbano di Guidonia Montecelio risulta in deficit depurativo e che l'area in esame risulta non servita dalla rete fognaria, rimandando alle opportune verifiche in fase attuativa da parte delle Autorità Competenti per quanto concerne gli aspetti *“dell'osservanza delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua; della verifica della capacità di fornitura idrica dell'acquedotto, dell'accertamento della possibilità di allaccio alla rete fognaria esistente delle eventuali infrastrutture a servizio delle aree a standard con verifica della potenzialità residua dell'impianto di depurazione”*;
- Nel RP viene riportato che è prevista *“la realizzazione di un invaso di laminazione drenante a cielo aperto, di 1.700 mc di volume utile, che garantisce la neutralità idraulica dell'intervento, come previsto dalle norme del PAI e dell'allegato PS.5”* e che *“saranno mantenuti i filari esistenti di eucaliptus e olmi lungo i margini*

della proprietà, integrati da nuove alberature (leccio, siliquastro, ciliegio canino) e siepi (Photinia x Fraseri), per un totale di oltre 1.370 piante su 2,97 ha di area verde”;

- Nel RP viene riportato che la *“realizzazione di circa mq 25.000 di edificio adibito ad impianto logistico... comporterà un leggero aumento del traffico veicolare dovuto allo spostamento degli addetti”* e che sono indicate diverse misure finalizzate al miglioramento della qualità dell’aria, tra cui *“mantenimento dei filari esistenti lungo il perimetro dell’area... realizzazione di nuove siepi e alberature... piantumazione di circa 1.370 esemplari tra alberi e arbusti, distribuiti su una superficie pari a 2,97 ettari, con una stima di 19,6 tonnellate annue di CO₂ assorbita a regime”;*
- ARPA Lazio per la componente “Aria” ritiene non significative le ricadute della variante *“se verranno attuati i provvedimenti per il risanamento previsti nel Piano di Risanamento della Qualità dell’Aria , sez. III, IV e VI , e se saranno intraprese da parte del Comune di Guidonia di Montecelio le azioni necessarie alla riduzione del traffico veicolare a trazione termica e alla realizzazione nel territorio di opere infrastrutturali finalizzate alla incentivazione nell’uso dei mezzi di trasporto pubblico”;*
- CMRC ha evidenziato il ruolo strategico dell’area in termini di connessioni ecologiche con le zone circostanti, indicando specifiche azioni da approfondire ed attuare, tra le quali la promozione di un mosaico vegetazionale con specie autoctone, interventi di rinaturalizzazione attiva, corridoi verdi in corrispondenza di infrastrutture lineari, al fine di *“garantire la coerenza con le finalità della rete ecologica presente nel più ampio ambito del Masterplan”;*
- Per quanto riguarda la componente “Paesaggio” nel RP viene riportato che *“l’impatto dell’intervento sul paesaggio e sull’ecosistema locale è da considerarsi marginale, in quanto si inserisce in un ambito già ampiamente urbanizzato e industrializzato. Tuttavia, sarà opportuno adottare misure di mitigazione volte a garantire un’integrazione paesaggistica adeguata e a minimizzare eventuali effetti negativi sulla qualità dell’aria, delle acque e del suolo, soprattutto in relazione alle attività produttive presenti nell’area circostante”;*
- In merito alla presenza di Usi Civici nel RP viene riportato che *“l’area non è gravata da uso civico, tuttavia per una più precisa e dettagliata analisi di tale tema si rimanda alla Certificazione Usi Civici ad onere dall’Amministrazione”;*
- La struttura regionale competente in materia urbanistica e paesaggistica ha rilevato che l’intervento *“non produca effetti significativi dal punto di vista ambientale... fatta salva la verifica della sussistenza o meno di gravami di usi civici”;*
- Nel RP viene riportato che è prevista *“l’adozione di fasce verdi come misura di mitigazione dell’impatto acustico connesso alle attività previste”* e che *“Le attività dovranno rispettare i limiti previsti dalla normativa acustica vigente, con particolare attenzione alle aree sensibili limitrofe...”;*
- ARPA Lazio per quanto concerne la componente “Rumore” ha evidenziato la necessità di ottemperare alla normativa di settore, indicando che *“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”;*

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

- Le modificazioni apportate dalla variante di piano non comportano rischi per la salute umana e per l’ambiente;
- Le modificazioni apportate dalla variante di piano sono limitate in ordine alla entità territoriale dello stesso nonché in ordine alle specifiche attuative;
- Le modificazioni apportate dalla variante di piano 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;
- La proposta di variante ha tenuto conto del quadro vincolistico presente nell’area in esame, con una progettazione finalizzata a limitare le ricadute sugli elementi di valore e/o vulnerabilità presenti nel contesto ambientale di riferimento;

- Le limitate ricadute della variante, 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;
- L'entità delle ricadute sulla componente "Risorse idriche", sia in termini di approvvigionamento idrico che di smaltimento delle acque reflue con allaccio alla rete fognaria, possa essere mitigata significativamente dall'adozione di misure in fase progettuale che siano ritenute idonee dal soggetto gestore del servizio idrico integrato e dagli altri enti competenti, come indicato da ARPA Lazio;
- L'incremento di traffico veicolare previsto nel RP, tenuto conto della fruizione stimata, dell'ambito territoriale di riferimento e delle infrastrutture stradali già esistenti, possa essere significativamente mitigato dal potenziamento del trasporto pubblico locale e della mobilità sostenibile;
- 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, a condizione che le aree verdi siano progettate con opportuni criteri di rinaturalizzazione;
- I limitati impatti derivanti dal piano 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. 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;
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'AP, preliminarmente all'approvazione del Piano, dovrà tenere conto di quanto evidenziato da Città Metropolitana di Roma Capitale nel proprio parere di competenza;
4. 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 piano 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;
5. 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;
6. 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;
7. 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.);
8. 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;

9. 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;
10. 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;
11. 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;
12. Per le aree verdi interne al lotto in esame dovranno essere preservate le alberature esistenti. 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 nelle modalità indicate nel parere di CMRC;
13. 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;
14. Sia verificata l'accessibilità e la viabilità interna, garantendo una circolarità dei flussi di traffico veicolare nell'area in esame;
15. 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";
16. 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 in esame, anche in applicazione del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 co. 4 lett. d-ter) del DPR 380/2001;
17. Sia garantito il reperimento degli standard urbanistici di cui D.M. 1444/68, in cessione all'amministrazione comunale, e l'accessibilità pubblica agli stessi;
18. Siano rispettate tutte le prescrizioni e indicazioni contenute nel parere prot. 888543 del 09/09/2025 della ASL Roma 5;
19. 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;

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 Direttore
Ing. Emanuele Calcagni
(firmato digitalmente)