

Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 28 luglio 2023, n. 424

Comune di Guidonia Montecelio (Rm). Strumento attuativo in variante al PRG ex art. 4 LR 36/1987, denominato "Accordo di insediamento e sviluppo tra la Regione Lazio, la Città di Guidonia Montecelio e la C.A.R. Scpa (Centro Agroalimentare Roma). Individuazione ambito da destinare a sottozona "F4 speciale: infrastruttura di interesse pubblico, C.A.R.". Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 26.04.2022." Approvazione con prescrizioni e condizioni.

OGGETTO: Comune di Guidonia Montecelio (Rm).

Strumento attuativo in variante al PRG ex art. 4 LR 36/1987, denominato “Accordo di insediamento e sviluppo tra la Regione Lazio, la Città di Guidonia Montecelio e la C.A.R. Scpa (Centro Agroalimentare Roma). Individuazione ambito da destinare a sottozona "F4 speciale: infrastruttura di interesse pubblico, C.A.R.". Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 26.04.2022.” Approvazione con prescrizioni e condizioni.

LA GIUNTA REGIONALE

SU proposta dell'Assessore all'Urbanistica, Politiche abitative, Case popolari, Politiche del mare;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;

VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8;

VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 recante “Norme per l'esercizio delle funzioni di competenza della Regione Lazio in materia di urbanistica e di assetto del territorio” e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 2 luglio 1987, n. 36 e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 “Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale” e successive modificazioni;

VISTO il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale del 6 settembre 2002, n. 1 e successive modificazioni;

VISTO il Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, pubblicato sul BURL n. 56 – SO n. 2, del 10.06.2021;

PREMESSO che il Comune di Guidonia Montecelio è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R n. 430 del 10.02.1976;

VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale n.30 del 26.04.2022 con la quale il Comune di Guidonia Montecelio ha adottato lo strumento attuativo in oggetto;

VISTA la nota n. prot. 68136 del 27.06.2023 acquisita in pari data al protocollo regionale con n. 704547 con la quale l'Amministrazione comunale ha dichiarato che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta ai sensi e forme di legge, non sono pervenute osservazioni;

VISTA la nota con la quale il Comune di Guidonia Montecelio ha dichiarato “*la conformità delle copie digitali degli originali analogici e documenti informatici approvati con Delibera di Consiglio comunale n. 30 del 26.04.2022*”;

VISTA la Determinazione n. G00240 del 13.01.2023 con la quale il Direttore della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica ha determinato “*ai sensi dell'art. 15 del D.lgs. 152/2006 di esprimere Parere Motivato di VAS, ai sensi dell'art.15 del D.Lgs. n.152/2006, relativamente al “Piano Attuativo in Variante al PRG art. 4, comma 5 della L.r. 36/87- Centro Agroalimentare Roma, Comparto B” nel Comune di Guidonia Montecelio secondo le risultanze di cui alla Relazione istruttoria formulata dall'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica, da considerarsi parte integrante della presente determinazione*” e con la condizione e le prescrizioni di seguito riportate:

- 1) *nelle successive fasi progettuali si dovranno tenere in particolare considerazione le peculiarità naturalistiche-paesaggistiche-storiche con particolare riferimento all'Azienda Agricola della Tenuta del Cavaliere e alle aree di Agro Romano poste a confine;*
- 2) *Quanto al punto precedente con particolare riferimento agli impatti percettivi afferenti il contesto paesaggistico;*
- 3) *Si dovranno adottare misure di mitigazione/compensazione degli inquinanti atmosferici, prevedendo in particolare:*
 - o interventi mirati alla riduzione di taluni inquinanti riconducibili alla sorgente traffico veicolare, come gli ossidi di azoto;*
 - o l'impiego, nel settore dell'edilizia, di materiali contenenti sostanze fotocatalitiche (come il biossido di titanio - TiO₂) nelle opere riguardanti superfici sia verticali che orizzontali (parcheggi, pavimentazioni stradali,intonaci interni ed esterni, etc.);*
 - o il ricorso alle fonti energetiche rinnovabili, oltre il rispetto alle quote minime stabilite dalla normativa di settore (es. L.R. Lazio n. 6/2008), per quanto tecnicamente possibile, dovrà garantire il massimo soddisfacimento del fabbisogno energetico dell'insediamento;*
 - o il ricorso al trasporto intermodale (gomma-ferro) delle merci laddove non già previsto e tecnicamente possibile;*
- 4) *Dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti progettuali finalizzati alla riduzione degli indici di criticità (rapporto flusso/capacità), in ordine ai flussi previsti, sul sistema infrastrutturale interessato dall'intervento con particolare riferimento alla rotatoria Tiburtina/DiDonato/Tenuta del Cavaliere (accesso al C.A.R.) ed alla rotatoria Tiburtina/Pontecorvo/Meucci (accesso al PIP);*
- 5) *Il piano dovrà essere congruente con tutta la pianificazione e la vincolistica sovra ordinata così come dichiarato nelle modalità di recepimento dei contributi;*
- 6) *Tutte le componenti del patrimonio storico-archeologico sottoposte a tutela dovranno essere integrate in un quadro strategico di tutela e valorizzazione;*
- 7) *Il sistema ciclo-pedonale dovrà garantire la massima integrazione con il patrimonio culturale, paesaggistico e naturalistico presente nel contesto nonché limitrofo e con i comparti urbani adiacenti;*
- 8) *Dovrà essere garantito il rispetto delle normative sui campi elettromagnetici afferenti il comparto B mediante interrimento delle linee elettriche esistenti (in congruenza con quanto dichiarato al punto 30 contributi AC);*
- 9) *Dovranno essere preliminarmente attuate tutte le misure previste ed indicate per la risoluzione delle interferenze con la Condotta Acqua Marcia e con il Metanodotto;*
- 10) *Al fine di limitare l'approvvigionamento idrico in danno al Fiume Aniene dovranno essere massimizzati i sistemi di riuso delle acque trattate provenienti da superfici scolanti;*
- 11) *Al fine di minimizzare le immissioni di inquinanti nei corpi idrici ricettori dovranno essere ottimizzati i sistemi di depurazione delle acque in considerazione dello stato di qualità degli stessi nonché degli obiettivi di qualità per gli stessi prefissati dalla pianificazione e normativa sovraordinata;*
- 12) *La frazione immessa nei corpi ricettori dovrà essere specificatamente analizzata e considerata nel piano di monitoraggio anche tenuto conto di quanto evidenziato al punto precedente;*
- 13) *Dovrà essere mantenuta la previsione minima di superficie permeabile pari al 25% della superficie fondiaria;*
- 14) *La proposta di Piano dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 co.2 lettera d) della L.R. n.6/2008 e tener conto delle Linee Guida relative all'invarianza idraulica approvate con D.G.R. n.117/2020;*
- 15) *La gestione dei rifiuti, gestita in autonomia dal CAR attraverso risorse private titolari di impianti di recupero dei rifiuti differenziati, non dovrà generare aggravii sul quadro gestionale di raccolta e conferimento del Comune di Guidonia;*
- 16) *Dovranno essere attuati gli accorgimenti secondo quanto indicato nella modalità di recepimento di cui al punto 57 dei contributi AC;*

17) Dovrà essere garantita l'assenza di criticità, in ordine ai livelli di pressione acustica, a carico dei ricettori sensibili e, laddove necessario, attuati specifici accorgimenti atti a risolverli;

18) Il Piano dovrà essere conforme al Piano di Gestione della Risorsa Idrica del Distretto dell'Appennino Centrale (PGDAC.3) - II aggiornamento - adottato dalla Conferenza Istituzionale Permanente di questa Autorità con Delibera n. 26 del 20.12.2021;

19) Il Piano dovrà essere conforme al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del Distretto dell'Appennino Centrale (PGRAAC) - I aggiornamento - adottato dalla Conferenza Istituzionale Permanente di questa Autorità nella seduta del 20.12.2021;

20) Il Piano di Monitoraggio dovrà considerare quali "impatti significativi" gli impatti classificati al paragrafo 7.2.1 del Rapporto Ambientale come "impatti negativi certi";

21) Il Piano di Monitoraggio dovrà:

- o Indicare la struttura responsabile dell'Autorità Procedente ai fini della produzione invio dei report di monitoraggio;
- o Assicurare il controllo sugli impatti significativi come definiti al punto precedente;
- o Assicurare la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità;
- o Assicurare l'individuazione di impatti negativi imprevisti;
- o Descrivere le modalità di acquisizione dei dati nonché di elaborazione degli indicatori;
- o Individuare le misure correttive da adottare

22) La Convenzione dovrà mantenere i contenuti minimi di cui allo Schema approvato con D.C.C. n.30 del 26/04/2022.

L'Autorità Procedente dovrà comunicare, con cadenza annuale, all'Autorità Competente e a tutti i Soggetti con Competenza in materia Ambientale consultati in fase di VAS l'avvenuta pubblicazione dei report di monitoraggio e le modalità per l'accesso e la consultazione dei documenti predisposti. Laddove il recepimento di quanto indicato ai punti precedenti comporti delle modifiche al quadro di riferimento su cui il Piano ha posto le proprie determinazioni, il Rapporto Ambientale, modificato e integrato, dovrà fornire evidenza delle eventuali ulteriori valutazioni effettuate e/o delle eventuali modifiche apportate al Piano.

L'Autorità Procedente dovrà provvedere a recepire formalmente il presente Parere motivato vincolante ai fini dell'approvazione ai sensi dell'art.15 del D.Lgs. n.152/2006".

VISTA la nota datata 30.01.2023 con la quale la ASL Roma 5, Dipartimento di Prevenzione, Servizio Igiene e Sanità Pubblica, Unità Territoriale di Guidonia Montecelio ha espresso relativamente all'intervento urbanistico in oggetto "parere igienico sanitario sicuramente favorevole a condizione che:

- Tutte le operazioni descritte vengano realizzate ponendo la massima attenzione nell'evitare qualsiasi sversamento o impatto con i terreni interessati o con l'ambiente in generale, a tutela della salute pubblica;
- Si metta in atto qualsiasi iniziativa volta a minimizzare l'impatto igienico sanitario, evitando così qualsiasi possibilità di fuoriuscita di odori, rumori e/o aerosol batterici in ogni punto della rete fognaria prevista;
- Tutti i materiali utilizzati che possono entrare in contatto con l'acqua destinata al consumo umano siano idonei a scopo alimentare;
- Venga rispettata in ogni suo aspetto la normativa ambientale e igienico sanitaria vigente nel campo, e nello specifico, per quanto attiene agli aspetti autorizzativi prescritti dagli Enti che hanno competenze ambientali;"

VISTA la Determinazione n. G01360 del 06.02.2023 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa Del Suolo ha espresso "PARERE FAVOREVOLE ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e della D.G.R. n. 2649/1999 sull'Accordo di insediamento e sviluppo tra la Regione Lazio, la città di Guidonia Montecelio e la C.A.R., con il rispetto delle seguenti prescrizioni che dovranno essere parte integrante dell'atto d'approvazione dello Strumento Urbanistico:

1. Siano rispettate tutte le indicazioni e prescrizioni riportate nella documentazione presentata che non siano in contrasto con quanto di seguito specificato;
 2. Le nuove aree di edificazione dovranno essere realizzate seguendo le “Linee Guida sulla invarianza idraulica nelle trasformazioni territoriali” della D.G.R. n. 117 del 24 marzo 2020;
 3. Il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d’arte, onde evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere scelto su un terreno con caratteristiche geomeccaniche omogenee; in ogni caso è vietata l’utilizzazione di terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche come piano di posa delle fondazioni;
 4. Siano realizzate opere di protezione delle scarpate artificiali che saranno realizzate a seguito dei lavori previsti;
 5. Siano adottate opere di sostegno provvisori, all’atto dello scavo, per profondità superiori ai metri 1,5 dal p.c. e a fronte degli scavi, siano necessariamente realizzate adeguate opere di sostegno;
 6. Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato stabilmente in loco o smaltito secondo la normativa vigente;
 7. Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni d’inquinamento delle falde;
 8. Gli interventi, in considerazione della sismicità della zona, dovranno essere eseguiti in conformità alla normativa vigente in tema di costruzioni.
 9. Qualora si eseguano perforazioni oltre i 30 metri dal piano di campagna, il Committente (in solido con l’impresa esecutrice dei lavori) è obbligato all’osservanza della legge n. 464/84 e quindi, utilizzando esclusivamente l’apposita modulistica reperibile dal sito internet www.isprambiente.it, a trasmettere all’I.S.P.R.A. – Servizio Geologico d’Italia – Dipartimento Difesa del Suolo – Geologia Applicata e Idrogeologia – Via Vitaliano Brancati, 48 – 00144 Roma, comunicazioni di inizio (Mod. 1), eventuali sospensioni (Mod. 2), riprese (Mod. 3) e fine indagine (Mod. 4 e 4 bis). L’inosservanza della sopracitata legge 464/84 è sanzionabile con ammenda ai sensi dell’art. 3 della citata legge.
 10. Siano osservate le fasce di rispetto, di dieci metri per lato dalla sponda, dei fossi del Cavaliere dell’Albuccione, riportate nella Carta d’idoneità territoriale (v. Relazione geologica -Figg.14 e 15) come zone non idonee all’edificazione;
 11. Sia salvaguardata, per quanto possibile, la vegetazione ripariale intervenendo, nel tempo, con puntuali interventi selvicolturali e di manutenzione e controllo della vegetazione. Sia valutata la possibilità di riqualificare gli argini piantumando, con disposizione irregolare, a creare una fascia anche discontinua di vegetazione arborea/arbustiva ripariale, specie quali ad esempio *Salix alba*, *Populus alba*, *Alnus glutinosus*, *Fraxinus angustifolia subsp. oxycarpa*;
 12. Nell’impianto ex-novo del verde, siano utilizzate specie appartenenti alla vegetazione locale autoctona e compatibili con i caratteri stagionali del sito di intervento, di facile attecchimento, resistenti alle fitopatie, agli stress idrici e all’inquinamento e di ridotta manutenzione; non siano assolutamente utilizzate specie alloctone invasive (cfr. “Inventario della flora vascolare alloctona d’Italia” in “Flora alloctona vascolare alloctona e delle Regioni di Italia” Celesti et all. 2010 – consultabile on-line sul sito: (http://sweb01.dbv.uniroma1.it/cirbfep/pubblicazioni/pdf/flora_alloctona.pdf).
 13. Nella fase attuativa sia predisposto un piano operativo che recepisca quanto elencato nei punti precedenti e definisca le specie da utilizzare, gli esemplari da espiantare e/o impiantare, la loro disposizione, le modalità di messa a dimora, un cronoprogramma rigidamente legato ai periodi di utilizzo del materiale vegetale, gli interventi di manutenzione del verde di nuovo impianto, ecc.
- VISTA la nota prot. n. 564133 del 24.05.2023 con la quale la Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica ha espresso in merito agli aspetti paesaggistici “...parere favorevole ai sensi dell’art.16 della Legge 1150/1942, allo strumento attuativo proposto in variante al PRG ai sensi dell’art. 4 della LR 36/1987 e adottato dalla Città di Guidonia Montecelio con DCC n. 30 del 26/04/2022: Accordo di insediamento e sviluppo tra la

Regione Lazio, la Città di Guidonia Montecelio e la C.A.R. Scpa (Centro Agroalimentare Roma). Individuazione ambito da destinare a sottozona "F4 speciale: infrastruttura di interesse pubblico, C.A.R.", la quale costituisce adozione della relativa variante urbanistica ai sensi e per gli effetti del comma 5, art. 4 della L.R. 36/1987, con le limitazioni derivanti dall'applicazione della disciplina di tutela prevista dal PTPR negli ambiti vincolati del Piano come descritto nel considerato e nel rispetto delle seguenti prescrizioni di natura paesaggistica:

- a) la proposta di variante sia aggiornata secondo lo schema riportato in allegato alla trasmissione comunale n. 41584 del 18/04/2023, acquisita da questa Direzione regionale con n. 436135 del 20/04/2023, che si allega;*
- b) l'aggiornamento della proposta al fine della sua approvazione ai sensi dell'art. 4 co.5 della LR 36/1987 sia esteso ad ogni elaborato grafico avendo cura di richiamare nelle NTA le aree a verde di rispetto e il parco archeologico, la cui competenza attiene alla Soprintendenza in materia di tutela dei beni culturali ai sensi dell'art. 10 del Codice (parte seconda) anche in relazione al suo progetto di sistemazione;*
- c) le opere di contenimento del terreno poste in prossimità del complesso archeologico siano adeguatamente realizzate con opere di ingegneria naturalistica;*
- d) siano piantumate essenze arboree autoctone in prossimità della viabilità, in particolare in corrispondenza del sub comparto 4, per la mitigazione visiva verso il centro agroalimentare;*
- e) sia rivista la destinazione a parcheggi e alberature dell'area prevista nella porzione del sub comparto 1 verso il sub comparto 4 limitandola a verde e alberature, con la corrispondente correzione della legenda.*

In considerazione della natura e della portata delle prescrizioni paesaggistiche si ritiene che il conseguente adeguamento progettuale non comporti la riadozione e la ripubblicazione della proposta di variante già adottata con DCC n. 30 del 26/04/2022 e pubblicata, la quale dovrà essere comunque conformata prima della sua approvazione ai sensi dell'art. 4 co. 5 della LR 36/1987.

I progetti esecutivi dello strumento attuativo così assentito, limitatamente agli interventi ricadenti nella zona sottoposta a vincolo paesaggistico, sono assoggettati alla autorizzazione ai sensi dell'art.146 del Codice, secondo le disposizioni della LR 8/2012 e del DPR 31/2017, in materia di sub delega e di esclusioni, con il parere della competente Soprintendenza in particolare per gli aspetti archeologici e comunque nei limiti e secondo le disposizioni della disciplina d'uso del paesaggio ove cogente e di tutela dei beni paesaggistici interessati dall'intervento.

CONSIDERATO CHE la formazione del sopra citato parere è stato oggetto del concerto con il MIC, come previsto dall'art. 55 comma 4 delle NTA del PTPR approvato con DCR 5/2021, con l'acquisizione dei pareri della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma e la Provincia di Rieti resi con nota n. 5787 del 20.03.2023, acquisita al protocollo regionale con n. 309608 in pari data, e con nota n. prot. 9921 del 12.05.2023 acquisita al protocollo regionale con n. 519837 del 15.05.2023;

VISTA la nota prot. n. 71561 del 05.07.2023 trasmessa all'Autorità competente in materia di Valutazione Ambientale Strategica e acquisita al protocollo regionale con n. 739978 in pari data, quale "Dichiarazione di Sintesi" in ottemperanza alle prescrizioni di cui alla sopra citata determinazione VAS n. G00240 del 13.01.2023;

VISTA la nota prot. n. 63004 del 14.06.2023, acquisita al protocollo regionale con n. 651283 in pari data e trasmessa alla competente Direzione Regionale Agricoltura con nota n. 739978 del 05.07.2023, con la quale il Comune di Guidonia Montecelio ha attestato che "sugli immobili ricompresi nel piano attuativo in variante denominato "Accordo di insediamento e sviluppo tra la Regione Lazio, la Città di Guidonia Montecelio e la C.A.R. Scpa (Centro Agroalimentare Roma). Individuazione ambito da destinare a sottozona "F4 speciale: infrastruttura di interesse pubblico, C.A.R.", di cui una parte risultano già compresi nel perimetro di intervento dell'"accordo di programma per la localizzazione del mercato agro-alimentare all'ingrosso di Roma approvato con D.G.R. n. 5356 del 13/07/1993" per i quali il piano attuativo opera una riclassificazione del regime dei suoli, non insiste alcun uso civico,";

CONSIDERATO CHE gli atti relativi all'intervento in questione, sono stati sottoposti, ai sensi dell'art. 4, comma 5 della legge regionale n. 36/87, all'esame dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica;

VISTA la relazione n. prot. 814196 del 20.07.2023, allegata alla presente delibera quale parte integrante, con la quale la Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, nel condividere i contenuti della citata relazione istruttoria predisposta dall'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale ha espresso *"PARERE FAVOREVOLE in ordine allo strumento attuativo in variante al PRG adottato con DCC n. 30 del 26/04/2022 per Accordo di insediamento e sviluppo tra la Regione Lazio, la Città di Guidonia Montecelio e la C.A.R. Scpa (Centro Agroalimentare Roma). Individuazione ambito da destinare a sottozona "F4 speciale: infrastruttura di interesse pubblico, C.A.R.", la quale costituisce adozione della relativa variante urbanistica ai sensi e per gli effetti del comma 5, art. 4 della L.R. 36/1987, come descritto nelle tavole adottate e parzialmente adeguate alle prescrizioni contenute nei pareri ottenuti per la definitiva approvazione."*;

RITENUTO di condividere e fare propria la relazione prot. n. 814196 del 20.07.2023 dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica che forma parte integrante della presente delibera alla quale si allega;

DELIBERA

per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione,

di approvare lo strumento attuativo in variante al PRG, ai sensi del comma 5, art. 4 della L.R. 36/1987, denominato *"Accordo di insediamento e sviluppo tra la Regione Lazio, la Città di Guidonia Montecelio e la C.A.R. Scpa (Centro Agroalimentare Roma). Individuazione ambito da destinare a sottozona "F4 speciale: infrastruttura di interesse pubblico, C.A.R.", adottato dal Comune di Guidonia Montecelio (Rm) con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 26.04.2022"* per i motivi contenuti nella relazione istruttoria prot. n. 814196 del 20.07.2023 dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale, della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, che costituisce parte integrante della presente deliberazione, e con le prescrizioni e condizioni di cui ai pareri in premessa riportati.

Lo strumento attuativo si compone dei seguenti elaborati firmati digitalmente dal Dirigente dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica e conservati nella sezione fascicolo informatico della banca dati del sistema informativo degli atti amministrativi della Giunta Regionale (SICER):

Elaborati adottati con D.C.C. n. 30 del 26.04.2022

- EL_01 Elenco elaborati
- EL_02 Relazione generale illustrativa
- EL_03 Relazione di screening vincolistico
- EL_04 Perimetro di Piano

- EL_05 Verifica dello stato di attuazione del PRG
- EL_06 Compatibilità con gli strumenti sovraordinati
- EL_07 Rilievo piano altimetrico, profili
- EL_08 Documentazione fotografica
- EL_09 Relazione terre e rocce da scavo
- EL_10 Relazione sulle interferenze
- EL_11 Planimetria rischio archeologico
- EL_12 Relazione archeologica
- EL_13 Progetto di scavo archeologico
- EL_14 Relazione geologica
- EL_14 Carta dell'idoneità territoriale a firma congiunta
- EL_15 Relazione compatibilità idraulica
- EL_16 Relazione vegetazionale
- EL_17 Valutazione Previsionale d'impatto acustico
- EL_18 Relazione ambientale su atmosfera e salute pubblica
- EL_19 Studio trasportistico – Stato di fatto
- EL_20 Area di Piano e sub comparti su base catastale
- EL_21 Area di Piano e sub comparti su Ortofoto
- EL_22 Area di Piano e sub comparti su base CTR
- EL_23 Zonizzazione su base CTR
- EL_24 Zonizzazione su base catastale
- EL_25 Elementi tecnici di piano su base CTR
- EL_26 Planivolumetrico e tipologie edilizie
- EL_27 NTA
- EL_28 Relazione tecnica e paesaggistica
- EL_29 Identificazione delle proprietà
- EL_30 Schema di convenzione provvisorio
- EL_31 Titolo di disponibilità delle aree
- EL_32 Planimetria rete viaria, sezioni tipologie stradali
- EL_33.1 Risoluzione interferenza con metanodotto
- EL_33.2 Risoluzione interferenza Alta tensione
- EL_33.3 Planimetria interferenza condotta Acqua Marcia
- EL_33.4 Sintesi risoluzione interferenze
- EL_34.1 Planimetria rete di smaltimento e recupero acque chiare
- EL_34.2 Planimetria rete di smaltimento acque nere
- EL_34.3 Rete approvvigionamento idrico
- EL_35 Rete FEM
- EL_36 Rete telecomunicazioni
- EL_37 Rete illuminazione pubblica
- EL_38 Planimetria rete distribuzione gas
- EL_39 Planimetria rete antincendio
- EL_40 Calcolo sommario della spesa
- EL_42 Rapporto Preliminare ambientale di assoggettabilità a VAS
- EL_43 Studio Preliminare Ambientale

Elaborati adeguati alle prescrizioni di cui ai pareri espressi dalle Autorità competenti:

- EL_01 Elenco elaborati
- EL_04 Perimetro di Piano
- EL_05 Verifica dello stato di attuazione del PRG
- EL_06 Compatibilità con gli strumenti sovraordinati
- EL_07 Rilievo piano altimetrico, profili
- EL_08 Documentazione fotografica
- EL_10 Relazione sulle interferenze
- EL_11 Planimetria rischio archeologico
- EL_20 Area di Piano e sub comparti su base catastale
- EL_21 Area di Piano e sub comparti su Ortofoto
- EL_22 Area di Piano e sub comparti su base CTR
- EL_23 Zonizzazione su base CTR
- EL_24 Zonizzazione su base catastale
- EL_25 Elementi tecnici di piano su base CTR
- EL_26 Planivolumetrico e tipologie edilizie
- EL_27 NTA
- EL_28 Relazione tecnica e paesaggistica
- EL_32 Planimetria rete viaria, sezioni tipologie stradali
- EL_33.1 Risoluzione interferenza con Metanodotto
- EL_38 Planimetria rete distribuzione gas
- EL_39 Planimetria rete antincendio

Il presente provvedimento non comporta oneri a carico del bilancio regionale.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio.

REGIONE.LAZIO.REGISTRO UFFICIALE.Int.0814196.20-07-2023



DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA

AREA URBANISTICA, COPIANFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA
ROMA CAPITALE E CITTÀ METROPOLITANA

Regione Lazio
Direzione regionale per le politiche abitative e la
pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica.
Ufficio di staff del Direttore.

OGGETTO: Città di Guidonia Montecelio (CMRC)

DCC n. 30 del 26/04/2022.

Strumento attuativo in variante al PRG ex art. 4 LR 36/1987.

Accordo di insediamento e sviluppo tra la Regione Lazio, la Città di Guidonia Montecelio e la C.A.R. Scpa (Centro Agroalimentare Roma). Individuazione ambito da destinare a sottozona "F4 speciale: infrastruttura di interesse pubblico, C.A.R.", la quale costituisce adozione della relativa variante urbanistica ai sensi e per gli effetti del comma 5, art. 4 della L.R. 36/1987.

Parere del "settore tecnico della pianificazione comunale" ai sensi dell'art.4 della LR n.36/1987 inclusivo del parere ex art.16 L.1150/1942.

Si invia in allegato, il parere del settore tecnico in merito allo strumento attuativo in variante al PRG in oggetto per il prosieguo dell'iter approvativo ai sensi dell'art.4 della LR 36/1987

La documentazione progettuale, come indicato nella nota di trasmissione di codesto Ufficio di Staff n. 787491 del 17/07/2023, è stata raccolta al seguente collegamento:

<https://app.box.com/s/g33nfvlsn3l7m7144rjcg5enpktiefx>

Il Funzionario



RSA/2048 bits

La Dirigente dell'Area



RSA/2048 bits



DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA
AREA URBANISTICA COPIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA ROMA
CAPITALE E CITTA' METROPOLITANA

OGGETTO: Città di Guidonia Montecelio

DCC n. 30 del 26/04/2022.

Strumento attuativo in variante al PRG ex art. 4 LR 36/1987.

Accordo di insediamento e sviluppo tra la Regione Lazio, la Città di Guidonia Montecelio e la C.A.R. Scpa (Centro Agroalimentare Roma). Individuazione ambito da destinare a sottozona "F4 speciale: infrastruttura di interesse pubblico, C.A.R.", la quale costituisce adozione della relativa variante urbanistica ai sensi e per gli effetti del comma 5, art. 4 della L.R. 36/1987.

Parere del "settore tecnico della pianificazione comunale" ai sensi dell'art.4 della LR n.36/1987.

RELAZIONE ISTRUTTORIA E PARERE

Visti:

- la Legge n. 1150 del 17/08/1942;
- la LR n. 36 del 02/07/1987;
- la LR n. 24 del 06/07/1998;
- il DLgs n. 42 del 22/01/2004;
- la LR n. 28 del 27/12/2019;
- il PTPR approvato con DCR 5/2021 pubblicato il 10/06/2021;
- la nota n. 61256 del 10/06/2023 acquista con n. 634433, 634441 del 12/06/2023 con la quale il Comune di Guidonia Montecelio comunica "l'ottemperanza alla nota Regione Lazio prot. R.L. 564133 del 24-05-2023, adempimenti finalizzati al perfezionamento del procedimento approvativo e relativi allegati pervenuti con n. 64429, 634479, 634598, 634641 del 12/06/2023";
- con nota n. 787491 del 17/07/2023 l'Ufficio di Staff tecnico amministrativo, trasmettendo l'istanza per il prosieguo di competenza, ha condiviso con la scrivente Area la documentazione inoltrata dal Comune per l'approvazione dello strumento attuativo in variante al PRG in oggetto;

i documenti amministrativi allegati alla richiesta:

- DCC n. 30 del 26/04/2022 adozione;
- Avviso di pubblicazione e deposito alla libera visione;
- Attestazione assenza osservazioni contenuta nella comunicazione comunale n. 61256 del 10/06/2023 acquista con n. 634433, 634441 del 12/06/2023

gli elaborati di piano attuativo e relativi allegati adottati con DCC 30/2022:

- EL_01 Elenco elaborati
- EL_02 Relazione generale illustrativa
- EL_03 Relazione di screening vincolistico
- EL_04 Perimetro di Piano



- EL_05 Verifica dello stato di attuazione del PRG
- EL_06 Compatibilità con gli strumenti sovraordinati
- 02 rilievi ed indagini
 - EL_07 Rilievo piano altimetrico, profili
 - EL_08 Documentazione fotografica
 - EL_09 Relazione terre e rocce da scavo
 - EL_10 Relazione sulle interferenze
- 03 archeologico
 - EL_11 Planimetria rischio archeologico
 - EL_12 Relazione archeologica
 - EL_13 Progetto di scavo archeologico
- 04 relazioni specialistiche
 - EL_14 Relazione geologica
 - EL_15 Relazione di compatibilità idraulica
 - EL_16 Relazione vegetazionale
 - EL_17 Valutazione Previsionale d'impatto acustico
 - EL_18 Relazione ambientale su atmosfera e salute pubblica
 - EL_19 Studio trasportistico
- AR-PROGETTO DI PIANO
- 01 Progetto
 - EL_20 Area di Piano e sub comparti su base catastale
 - EL_21 Area di Piano e sub comparti su Ortofoto
 - EL_22 Area di Piano e sub comparti su base CTR
 - EL_23 Zonizzazione su base CTR
 - EL_24 Zonizzazione su base catastale
 - EL_25 Elementi tecnici di piano su base CTR
 - EL_26 Planivolumetrico e tipologie edilizie
 - EL_27 NTA
 - EL_28 Relazione tecnica e paesaggistica
 - EL_29 Identificazione delle proprietà
 - EL_30 Schema provvisorio di convenzione
 - EL_31 Titolo di disponibilità delle aree
- 02 Rete stradale
 - EL_32 Planimetria rete viaria, sezioni tipologie stradali
- 03 Risoluzione interferenze
 - EL_33.1 Risoluzione interferenza con Metanodotto
 - EL_33.2 Risoluzione interferenza Alta tensione
 - EL_33.3 Planimetria interferenza condotta Acqua Marcia
 - EL_33.4 Sintesi risoluzione interferenze
- IM-PROGETTAZIONE IMPIANTI
- 01 Smaltimento e recupero delle acque
 - EL_34.1 Planimetria rete di smaltimento e recupero acque chiare
 - EL_34.2 Planimetria rete di smaltimento acque nere



- EL_34.3 Rete approvvigionamento idrico
- 02 impianti elettrici e dati
- EL_35 Rete FEM
- EL_36 Rete telecomunicazioni
- EL_37 Rete illuminazione pubblica
- 03 Rete distribuzione gas
- EL_38 Planimetria rete distribuzione gas
- 04 Rete antincendio
- EL_39 Planimetria rete antincendio
- EC-DOCUMENTAZIONE ECONOMICA
- 01 documentazione tecnico economica
- EL_40 Calcolo sommario della spesa
- VA-ELABORATI DI VALUTAZIONE AMBIENTALE (*valutati nel procedimento di VAS*)
- 01 Verifica assoggettabilità VAS
- EL_42 (VAS AT VA 01 01 A) Rapporto Preliminare ambientale di assoggettabilità a VAS
- 02 Verifica assoggettabilità VIA
- EL_43 (VIA AT VA 02 01 A) Studio Preliminare Ambientale

- La fase di valutazione ambientale strategica ha prodotto la redazione del *rapporto ambientale*, richiamato nel *parere motivato* DD n. G00240 del 13/01/2023:
- EL_42 (VAS AT VA 01 01 A) Rapporto ambientale VAS

Alcune delle tavole adottate sono state adeguate alle prescrizioni contenute nei pareri ottenuti per la definitiva approvazione, in particolare quelli di interesse urbanistico di seguito elencati.

Sono state aggiornate nel mese di maggio 2023 le seguenti tavole:

- EL_01 Elenco elaborati
- EL_04 Perimetro di Piano
- EL_05 Verifica dello stato di attuazione del PRG
- EL_06 Compatibilità con gli strumenti sovraordinati
- EL_07 Rilievo plano altimetrico, profili
- EL_08 Documentazione fotografica
- EL_10 Relazione sulle interferenze
- EL_11 Planimetria rischio archeologico
- EL_20 Area di Piano e sub comparti su base catastale
- EL_21 Area di Piano e sub comparti su Ortofoto
- EL_22 Area di Piano e sub comparti su base CTR
- EL_23 Zonizzazione su base CTR
- EL_24 Zonizzazione su base catastale
- EL_25 Elementi tecnici di piano su base CTR
- EL_26 Planivolumetrico e tipologie edilizie
- EL_27 NTA
- EL_28 Relazione tecnica e paesaggistica
- EL_32 Planimetria rete viaria, sezioni tipologie stradali
- EL_33.I Risoluzione interferenza con Metanodotto



- EL_38 Planimetria rete distribuzione gas
- EL_39 Planimetria rete antincendio

L'aggiornamento delle tavole non ha introdotto modifiche di rilievo tali da comportare la necessità della ripubblicazione.

i pareri e le attestazioni:

- attestazione comunale di inesistenza d'usi civici ai sensi dell'art. 3 della LR 1/1986 resa con nota n. 63004 del 14/06/2023 pervenuto a questa Direzione in pari data con n. 651283 e inoltrato all'Area Usi Civici regionale che la acquisisce con n. 739978 del 05/07/2023;
- parere igienico sanitario espresso dalla ASL Roma 5 ai sensi dell'art. 20-f della Legge 23/12/78 n. 883 con nota del 30/01/2023, acquisita da questa Direzione in pari data con n. 105694;
- pareri della competente Soprintendenza del MIC finalizzati alla concertazione del parere paesaggistico ex art.16 Legge 1150/1942 espressi con nota n. MIC-SABAP-MET-RM-20/03/2023-0005787-P, acquisita con n. 309608 del 20/03/2023 e nota n. MIC-SABAP-MET-RM-12/05/2023-0009921-P, acquisita con n. 519837 del 15/05/2023;
- parere paesaggistico regionale ai sensi dell'art. 16 Legge 1150/1942 n. 564133 del 24/05/2023 concertato con la competente Soprintendenza del MIC ai sensi dell'art.55 co.4 delle NTA del PTPR approvato con DCR 5/2021;
- parere in merito agli aspetti geomorfologici e vegetazionali reso ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001 e della DGR n. 1649/1999 dall'Area Tutela del Territorio della Direzione regionale Lavori pubblici, stazione unica appalti, risorse idriche e difesa del suolo co DD n. G01360 del 06/02/2023;
- parere motivato di VAS reso dall'autorità regionale competente, Area autorizzazioni paesaggistiche e VAS della Direzione regionale politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica, con DD n. G00240 del 13/01/2023;
- la verifica di ottemperanza alle indicazioni contenute nel parere motivato di VAS è stata trasmessa con *dichiarazione di sintesi* n. 71561 del 05/06/2023 acquisita da questa Direzione con n. 739978 del 05/07/2023 e inoltrata all'autorità regionale competente (Area VAS).

PREMESSO

In coerenza con quanto già compiutamente valutato e verificato nelle fasi di formazione dello strumento attuativo in questione si conferma la descrizione del procedimento come segue.

Il *centro agroalimentare romano (CAR)* è un "mercato agroalimentare" ed i terreni che lo compongono sono gestiti dalla Società CAR ScpA che è anche proprietaria dell'area attualmente già occupata.

La CAR ScpA è una Società Consortile a prevalente capitale pubblico, per circa il 91,02%, appositamente costituita per la realizzazione del Nuovo Mercato Agroalimentare di Roma che, pertanto, costituisce un servizio pubblico di interesse generale gestito da un soggetto di diritto pubblico.

Lo strumento urbanistico in esame propone l'ampliamento del CAR in attuazione delle disposizioni della LR 27/12/2019 n.28 che all'art.4 prevede gli accordi di insediamento e sviluppo e quindi dell'approvato specifico accordo di cui alla DD n. G13703 del 19/11/2021 dal Direttore



Generale della RL tra la Città di Guidonia Montecelio e la C.A.R. Centro Agroalimentare Roma ScpA.

Il 03/12/2021 il Comune di Guidonia Montecelio, la C.M.R.C. e la Regione Lazio procedono alla stipula del Protocollo per la “valorizzazione dell’Ambito Tavernelle”, programma di valorizzazione socio/economica e di valorizzazione del patrimonio immobiliare regionale che fa propri gli indirizzi di cui alla D.G.C. 42/2021 e le procedure e strumenti di semplificazione di cui all’art. 4 della L.R. 28/2019, chiarendo la volontà di attuare per separati comparti di intervento i diversi stralci di attuazione del più vasto programma unitario.

In virtù dell’accordo di insediamento sviluppo (art.3) la Regione Lazio si è impegnata a sostenere il programma di insediamento produttivo attraverso misure straordinarie di semplificazione delle procedure autorizzatorie, ivi compreso l’iter di variante urbanistica ove necessaria.

La approvazione del progetto di espansione e miglioramento dell’insediamento produttivo sito in via Tenuta del Cavaliere a Guidonia Montecelio prevedendo l’ampliamento dell’esistente Mercato CAR, Comparto A, nell’adiacente Ambito Tavernelle costituente il Comparto B dei comparti previsti dal programma oggetto di accordo (A, B, C, D, E).

Allegato I dell’accordo di insediamento e sviluppo DD G 13703 / 2021:



Lo strumento attuativo proposto ai sensi dell’art.4 della LR 36/1987 di ampliamento sottende la variante zonizzativa al PRG adottata ai sensi dell’art. 4 comma 5 della legge regionale stessa e contiene la previsione delle opere di urbanizzazione primaria.

Le fasi del procedimento sono scandite nell’art.3 dell’accordo di insediamento e sviluppo.

Il territorio comunale e le aree interessate dallo strumento attuativo.

Il comune di Guidonia Montecelio, situato nell’area della città metropolitana di Roma Capitale e posta a confine nord este della capitale, si sviluppa tra la via Nomentana e la Via Tiburtina con una estensione di circa 7906 ettari circa e nel suo territorio risiedono circa di 89.000 abitanti.



Le aree interessate dallo strumento attuativo sono localizzate al nord dell'attuale Centro Agro Alimentare costituendone un ampliamento sia in relazione alla localizzazione che allo svolgimento delle attività.

Le aree risultano intercluse tra la via Tiburtina il PIP I ed il CAR stesso, integrando il sistema industriale limitrofo al CAR in un unico ambito produttivo.

Il PRG e lo stato di attuazione del CAR.

Il Comune di Guidonia Montecelio è dotato di PRG approvato con DGR 430/1976.

L'attuale area occupata dal CAR esteso per circa 140 ettari (Comparto A nell'Accordo di insediamento e sviluppo) discende dall'attuazione dell'Accordo di Programma n.15760 del 24/07/1993, che riclassificava in variante al PRG tutte le aree interessate da zona agricola a zona F Attrezzature ed impianti d'interesse generale sottozona F4 Servizi pubblici con la disciplina dell'art.12 delle NTA di PRG.

Il Centro agroalimentare risulta interamente urbanizzato e quasi interamente attuato secondo le previsioni.

L'area perimetrata dallo strumento attuativo in questione, Ambito Tavernelle Comparto B nell'Accordo di insediamento e sviluppo, risulta in gran parte già nella disponibilità della società consortile che propone gli interventi.

Lo strumento attuativo si estende per circa 62,5 ettari.

L'area è classificata nel vigente PRG, approvato con DGR 430/1976, in Zona Agricola.

CONSIDERATO

Aspetti urbanistici.

La proposta in esame è stata oggetto della valutazione preliminare degli organi competenti in Conferenza preliminare ai sensi dell'art.14 co.3 della Legge 241/1990 nell'ambito della quale questa Direzione regionale ha espresso il proprio contributo con nota n. 254558 del 14/03/2022.

Lo strumento attuativo proposto in variante al PRG ai sensi dell'art.4 (co. 1 e co. 5) della LR 36/1987 è stato adottato con **DCC n.30 del 26/04/2022** avente ad oggetto: "Accordo di insediamento e sviluppo tra la Regione Lazio, la città di Guidonia Montecelio e la C.A.R. ScPA (Centro Agroalimentare Roma). Individuazione ambito da destinare a sottozona "F4 speciale: infrastruttura di interesse pubblico C.A.R.", la quale costituisce adozione della relativa variante urbanistica ai sensi e per gli effetti del comma 5, art 4 della L.R. 36/1987".

L'adozione ha espletato la fase di pubblicazione ai sensi di legge durante la quale non risultano presentate osservazioni.

La variante urbanistica sottesa dallo strumento attuativo comporta la riclassificazione delle aree agricole costituenti il Comparto B dell'accordo, in zona F sottozona F4 speciale con indici e parametri desumibili dallo strumento proposto con specifica destinazione di centro agroalimentare come previsto nell'art.58 della LR 22/2019 testo unico del commercio:

Zona F attrezzature ed impianti d'interesse generale, F4 Speciale: infrastruttura di interesse pubblico, CAR" con la seguente disciplina: Centro agroalimentare, infrastruttura di interesse pubblico costituita da più mercati all'ingrosso e da insediamenti produttivi, commerciali, logistici, di servizio e direzionali ancorché sviluppati in



siti diversi e purché gestiti unitariamente, e tali da completare nel modo più organico possibile la gamma merceologica delle attività, delle funzioni e dei servizi assumendo un ruolo di riferimento centrale nelle fasi dell'aggregazione, della selezione, della conservazione e della distribuzione dei prodotti alimentari. I centri agroalimentari sono parte integrante del sistema logistico regionale e possono altresì promuovere, nell'interesse delle politiche di filiera, attività e iniziative in favore dei mercati riqualificati.

Viene proposto contestualmente che la variante si estenda quale adeguamento delle NTA anche all'area attualmente già classificata in F4 e quasi interamente attuata dal CAR in modo che si raggiunga una omogenea e più moderna definizione delle attività consentite.

Lo strumento attuativo è descritto nelle tavole adottate con DCC 30/2022 e sinteticamente lo consiste in:

- piano particolareggiato con perimetrazione di un ambito da destinare, in variante al PRG vigente, all'insediamento di impianti per lo svolgimento delle attività elencate all'articolo 1, comma 1, lettera i), del DPR 160/2010 ai sensi dell'art.4 co.5 della LR 36/1987, che costituiranno un centro agroalimentare come descritto nell'art. 58 della LR 22/2019 esteso al nuovo Comparto B nell'Accordo di insediamento e sviluppo;
- adeguamento delle norme tecniche di attuazione dell'area già classificata F4 del CAR, comparto A nell'Accordo di insediamento e sviluppo, che acquisirà le stesse NTA proposte per l'ampliamento nel comparto B.

Rinviando alla documentazione di Piano per ogni dettaglio e valore a titolo indicativo si riportano brevemente di seguito gli elementi essenziali.

Lo strumento attuativo si attuerà per interventi diretti convenzionati all'interno dei sub-comparti in cui si articola, stabilendo vincoli dimensionali, ingombri e viabilità principale di distribuzione interna al Comparto.

Il **Sub Comparto 1** comprende le aree a ridosso della via Tiburtina ed è pressoché coincidente con la superficie tutelata dal distacco dei 100 metri dell'attuale asse della stessa. All'interno di questo sub-comparto non sono previsti interventi edificatori ma solo la mera rinaturalizzazione dell'area attraverso la sistemazione del verde autoctono e la connessione con i percorsi ciclopeditoni già esistenti o previsti per il servizio della comunità.

La fascia di protezione a verde che garantisce la tutela delle eventuali presenze archeologiche a ridosso della via Tiburtina, per una profondità di 100 metri consente, al contempo, la realizzazione di un percorso archeologico-naturalistico a vantaggio di tutto il territorio e delle aree antropizzate limitrofe.

Tale fascia di rispetto, inoltre, si connette con quella di protezione del fosso dell'Albuccione, che percorre trasversalmente l'intero comparto B, garantendo così la continuità dei percorsi ecologici e la protezione dell'alveo che, con sistemi di regimentazione delle acque, consentirà anche il recupero delle acque meteoriche ruscellanti, il riutilizzo delle stesse e l'invarianza idraulica. In questo modo le portate d'acqua a valle del Comparto B resteranno invariate rispetto a quelle odierne, evitando così di innalzare aumentare il contributo d'acqua che recapita verso il fiume Aniene.

Sempre dal **Sub Comparto 1**, si avrà una nuova connessione dell'ampliamento del CAR con la via Tiburtina, all'altezza della rotatoria di ingresso al PIP. La connessione tende a non interferire con il traffico locale e garantire al CAR un accesso di prestigio con l'accesso diretto sulla Tiburtina, costeggiando la rotatoria che delinea il **Sub Comparto 2**.



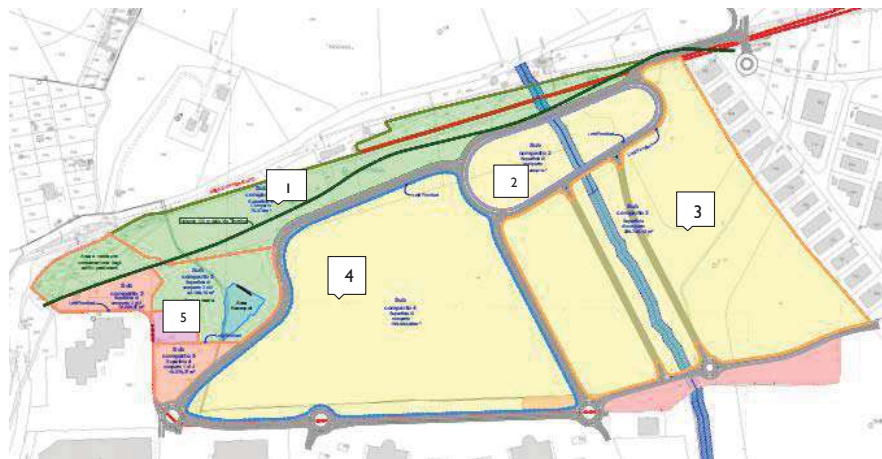
La citata rotatoria garantisce anche l'accesso, in più punti, al **Sub Comparto 3**, che, a completamento del nuovo Food Hub, sarà nelle disponibilità del Car per l'eventuale insediamento di funzioni che dovessero via via rendersi necessarie per il completamento dei servizi offerti dallo stesso.

Il **Sub Comparto 4** potrà eventualmente essere sviluppato anche da operatori terzi per soddisfare l'esigenza di inserire specifiche funzioni tipicamente a gestione privata.

In diretta connessione con le strutture amministrative ricettive dell'attuale CAR, viene posto il **Sub Comparto 5**, la cui collocazione potrebbe consentire anche l'insediamento di funzioni atte ad integrare e completare le strutture direzionali, ricettive e amministrative esistenti.

A valle della campagna archeologica preventiva è emerso che nelle aree del sub comparto 5 è presente una necropoli che affianca un'antica via in basolato. Tali aree a seguito di prescrizione della Soprintendenza sono state destinate a verde, con la conservazione degli edifici preesistenti, per l'ampliamento del parco archeologico e la tutela dei rinvenimenti.

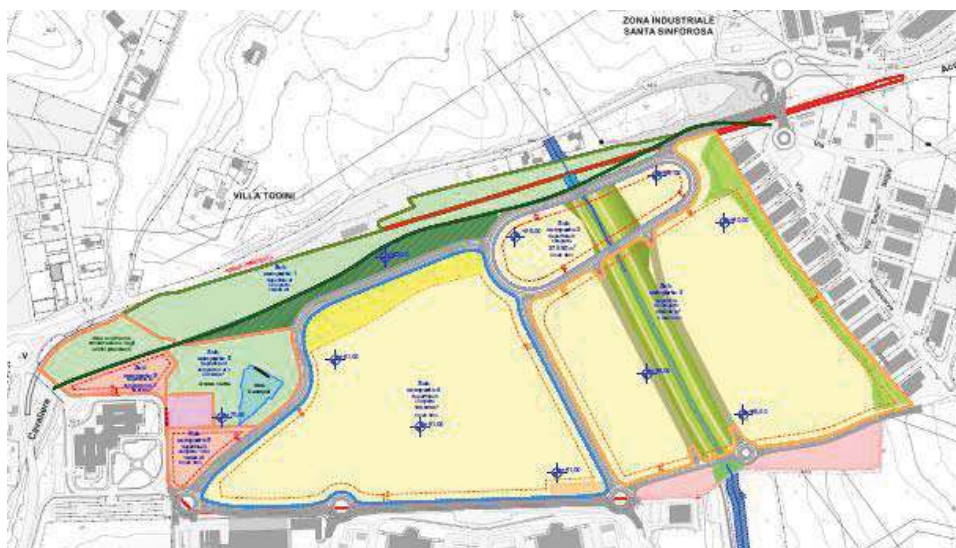
La zonizzazione di piano, descritta nelle tavole EL_23 e EL_24, oltre a riportare la suddivisione in Sub comparti, viene definita anche la distribuzione delle Aree comuni, delle Aree a Verde e delle Opere di urbanizzazione:



LEGENDA					
	Area di intervento				
	Distacco dalla Via Tiburtina (100 m)				
	Area destinata a servizi comuni				
	Lotti fondiari e sub comparti	Superfici di comparto	Superfici coperte derivanti dal 50% superficie di comparto	Superfici coperte max insediabili	
	Sub comparto 1	-	-	-	superficie 75.370m ²
	Sub comparto 2	37.950 m ²	18.975 m ²	18.975 m ²	
	Sub comparto 3	209.746 m ²	104.746 m ²	90.000 m ²	
	Sub comparto 4	195.995 m ²	97.998 m ²	97.000m ²	
	Sub comparto 5	63.462 m ²	31.731 m ²	10.000m ²	



Nella tavola *Elementi tecnici di Piano (EL_25)* sono riassunti i parametri relativi allo strumento attuativo tra i quali: Indice edificabilità territoriale max = 0,6 mq/mq, H max = 30 m, quote, distacchi, sagome di massimo ingombro, superficie coperta max per ogni sub comparto:



LEGENDA					
	Area di intervento				
	Distacco dalla Via Tiburtina (100 m) vincolo tt_0317				
	Area destinata ad alberature				
	Area Sub comparto 4 destinata a parcheggi e piazzali di manovra				
	Sagome di max ingombro				
	Area destinata a servizi comuni				
	Quota imposta lotti fondiari				
	Lotti fondiari e sub comparti	Superfici di comparto	Superfici coperte derivanti dal 50% superficie di comparto	Superfici coperte max insediabili	
	Sub comparto 1	-	-	-	75.370 m ²
	Sub comparto 2	37.950 m ²	18.975 m ²	18.975 m ²	
	Sub comparto 3	209.746 m ²	104.746 m ²	90.000 m ²	
	Sub comparto 4	195.995 m ²	97.998 m ²	97.000 m ²	
	Sub comparto 5	63.462 m ²	31.731 m ²	10.000 m ²	

Indice di edificabilità territoriale massimo = 0,6 mq/mq;

Superficie complessiva = Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA) come definita dal R.E.T. (di cui alla D.G.R. 243-2017)

Superficie accessoria = : come definita dal R.E.T. (di cui alla D.G.R. 243-2017);

Superficie coperta = Risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m, la quale dovrà comunque essere oggetto di verifica, in sede di presentazione di PDC ex art 28 bis del T.U.E.D. per singola UMA/sub-comparto, del rispetto della sussistenza di tutte le necessarie dotazioni territoriali ed infrastrutturali connesse all' incremento del carico urbanistico nonché degli standard di cui all'art. 5 del DM 1444/68, in combinato con le ulteriori specifiche normative in relazione alla categoria funzionale oggetto di istanza tra quelle concesse dalla sottozona "F4 - infrastrutture di interesse generale"

Indice di copertura = Indice di copertura: Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria, che dovrà essere previsto e valorizzato per singola UMA, quale dato obbligatorio nei PDC convenzionati ex art. 28 bis del T.U.E.D.



NTA

In corsivo viene riportato il testo delle NTA adottate e aggiornate alle prescrizioni dei pareri intercorsi come riportate nella tavola EL_27 (aggiornata al 30/05/2023).

Modalità di attuazione dello strumento attuativo.

Art. 2 Modalità di attuazione

Il Piano attuativo in variante si attua in modalità diretta e per la sua struttura ed impostazione necessariamente per tramite del Permesso di Costruire di cui all'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001.

La definitiva individuazione delle attività, per singolo sub-comparto (UMA), avverrà solo in sede di presentazione del PDC ex art 28 bis del D.P.R. 380/2001, con conseguente definizione, soltanto in quella sede, delle grandezze edilizie ed urbanistiche (per sub comparto), le quali saranno oggetto di verifica, per singola UMA/sub-comparto, del rispetto della sussistenza di tutte le necessarie dotazioni territoriali ed infrastrutturali connesse all'incremento del carico urbanistico nonché degli standard di cui all'art. 5 del DM 1444/68, in combinato con le ulteriori specifiche normative, in relazione alla categoria funzionale oggetto di istanza tra quelle concesse dalla sottozona "F4 - infrastrutture di interesse generale.

Prescrittività e indicatività delle disposizioni desumibili dalle tavole dello strumento attuativo.

Art. 3 Elaborati e documenti di piano

Gli elaborati costituenti la strumento attuativo sono quelli di seguito in elenco, di cui con valenza prescrittiva quelli recanti la dizione ("P").

- EL_01 Elenco elaborati
- EL_02 Relazione generale illustrativa
- EL_03 Relazione di screening vincolistico
- EL_04 Perimetro di Piano ("P")
- EL_05 Verifica dello stato di attuazione del PRG
- EL_06 Compatibilità con gli strumenti sovraordinati
- EL_07 Rilievo plano altimetrico, profili
- EL_08 Documentazione fotografica
- EL_09 Relazione terre e rocce da scavo
- EL_10 Relazione sulle interferenze
- EL_11 Planimetria rischio archeologico
- EL_12 Relazione archeologica
- EL_13 Progetto di scavo archeologico
- EL_14 Relazione geologica
- EL_15 Relazione di compatibilità idraulica
- EL_16 Relazione vegetazionale
- EL_17 Valutazione Previsionale d'impatto acustico
- EL_18 Relazione ambientale su atmosfera e salute pubblica
- EL_19 Studio trasportistico
- EL_20 Area di Piano e sub comparti su base catastale
- EL_21 Area di Piano e sub comparti su Ortofoto
- EL_22 Area di Piano e sub comparti su base CTR



- EL_23 Zonizzazione su base CTR
- EL_24 Zonizzazione su base catastale ("P")
- EL_25 Elementi tecnici di piano su base CTR ("P")
- EL_26 Planivolumetrico e tipologie edilizie
- EL_27 NTA ("P")
- EL_28 Relazione tecnica e paesaggistica
- EL_29 Identificazione delle proprietà
- EL_30 Schema di convenzione
- EL_31 Titolo di disponibilità delle aree
- EL_32 Planimetria rete viaria, sezioni tipologie stradali
- EL_33.1 Risoluzione interferenza con Metanodotto
- EL_33.2 Risoluzione interferenza Alta tensione
- EL_33.3 Planimetria interferenza condotta Acqua Marcia
- EL_33.4 Sintesi risoluzione interferenze
- EL_34.1 Planimetria rete di smaltimento e recupero acque chiare
- EL_34.2 Planimetria rete di smaltimento acque nere
- EL_34.3 Rete approvvigionamento idrico
- EL_35 Rete FEM
- EL_36 Rete telecomunicazioni
- EL_37 Rete illuminazione pubblica
- EL_38 Planimetria rete distribuzione gas
- EL_39 Planimetria rete antincendio
- EL_40 Calcolo sommario della spesa
- EL_42 Rapporto Preliminare ambientale di assoggettabilità a VAS
- EL_43 Studio Preliminare Ambientale

Le disposizioni desumibili dalle tavole costituenti lo strumento attuativo sono:

- Prescrittive in merito
 - alla individuazione delle aree a verde nella fascia di 100 m dalla Via Tiburtina, così come modificata ed integrata dal parere Regione Lazio protocollo n. 0045846 del 02-05-2023, rilasciato ai sensi dell'art. 16 Legge 1150/1942, espresso a seguito della concertazione ex art. 55 co. 4 delle NTA di PTPR approvato con DCR 5/2021, ed in generale agli aspetti quantitativi,
 - alle infrastrutture ed OO.UU. Approvate in esito alla CDS decisoria indetta ai sensi dell'art. 4 della L.R. 28/2019 e successivo accordo di insediamento e sviluppo;
 - L'indice di edificabilità territoriale massimo è posto pari a 0,60 mq/mq;
 - L'indice di edificabilità fondiaria è quello applicabile alla superficie fondiaria e sarà quantificato in sede di presentazione di PDC convenzionato;
- Indicative in merito alle restanti previsioni di piano quali, a titolo esemplificativo, alla individuazione della forma, numero e posizione dei fabbricati.

Le destinazioni d'uso ammesse.

Art. 4 Destinazioni ammissibili

"F4 Speciale: infrastruttura di interesse pubblico I, CAR", comprensiva tanto del "Comparto A" (attuale) che del "Comparto B" (ampliamento), recante la seguente disciplina:



“Centro Agroalimentare, infrastruttura di interesse pubblico costituita da più mercati all’ingrosso e da insediamenti produttivi, commerciali, logistici, di servizio e direzionali ancorché sviluppati in siti diversi e purché gestiti unitariamente, e tali da completare nel modo più organico possibile la gamma merceologica delle attività, delle funzioni e dei servizi assumendo un ruolo di riferimento centrale nelle fasi dell’aggregazione, della selezione, della conservazione e della distribuzione dei prodotti alimentari. I centri agroalimentari sono parte integrante del sistema logistico regionale e possono altresì promuovere, nell’interesse delle politiche di filiera, attività e iniziative in favore dei mercati regionali”.

Nella attuazione del Piano attuativo in variante, compatibilmente con la norma e le funzioni insediabili di cui all’art. 58 della L.R. 22/2019, costituiscono disciplina di riferimento della presente sottozona:

- LR 36/1987 dell’art.4 co.5 per l’individuazione dell’area di espansione del CAR ai fini dello svolgimento delle attività elencate all’articolo 1, comma 1, lettera i), del DPR 160/2010 e sue successive modifiche ed integrazioni.
- in relazione alle esclusioni di cui alla LR 28/2019 art. 4 co. 13 fino ai termini decadenziali dell’accordo di insediamento e sviluppo sottoscritto tra comune di Guidonia Montecelio, Regione Lazio, CAR.”

L’art. 4 della LR 28/2019 detta le misure per lo sviluppo economico e l’attrattività territoriale degli investimenti e il suo comma 13 dispone che: *le misure di cui al presente articolo non si applicano ai procedimenti disciplinati dagli articoli 25, 26 e 28 della legge regionale 6 novembre 2019, n. 22 (Testo unico del commercio).*

I parametri di Piano.

Art. 5 Parametri urbanistico- edilizi

Ferme restando le definizioni uniformi del RET che prevalgono ove contrastanti si definiscono i parametri urbanistico-edilizi che seguono.

- i. Sub comparto costituisce l’unità minima autorizzabile (UMA), salvo ulteriori frazionamenti in sub unità, comunque assentiabili;
- ii. Altezza lorda Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l’ultimo piano dell’edificio si misura l’altezza del pavimento fino all’intradosso del soffitto o della copertura: elaborato planivolumetrico;
- iii. Altezza dell’edificio Altezza massima tra quella dei vari fronti, per sub comparto in relazione alle destinazioni urbanistiche insediabili, elaborato planivolumetrico;
- iv. Numero dei piani Numero di tutti i livelli dell’edificio fuori terra che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL), elaborato planivolumetrico;
- v. Superficie totale: Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell’edificio, elaborato planivolumetrico;
- vi. Superficie lorda: Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell’edificio escluse le superfici accessorie, elaborato planivolumetrico;
- vii. Indice di copertura: Il rapporto tra la Superficie Coperta da realizzare o realizzata e la superficie fondiaria del singolo lotto;
- viii. Indice di edificabilità fondiaria: Quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie fondiaria.
- ix. Indice di edificabilità territoriale massima realizzabile: Quantità massima di superficie edificabile pari a 0,60 m²/m². Tale indice massimo sarà oggetto di verifica, in sede di presentazione di PDC ex art 28 bis del T.U.E.D. per singola UMA/sub-comparto, del rispetto della sussistenza di tutte le necessarie dotazioni territoriali ed infrastrutturali connesse all’incremento del carico urbanistico nonché degli standard di cui all’art.



5 del DM 1444/68, in combinato con le ulteriori specifiche normative in relazione alla categoria funzionale oggetto di istanza tra quelle concesse dalla sottozona "F4 - infrastrutture di interesse generale;

x. S. COM.= Superficie complessiva: Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC=SU+60\% SA$) come definita dal R.E.T. (di cui alla D.G.R. 243-2017);

xi. SA = Superficie accessoria: come definita dal R.E.T. (di cui alla D.G.R. 243-2017);

xii. S. CO. = Superficie coperta: risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m, la quale dovrà comunque essere oggetto di verifica, in sede di presentazione di PDC ex art 28 bis del T.U.E.D. e per singola UMA/sub-comparto, del rispetto della sussistenza di tutte le necessarie dotazioni territoriali ed infrastrutturali connesse all' incremento del carico urbanistico nonché degli standard di cui all'art. 5 del DM 1444/68, in combinato con le ulteriori specifiche normative in relazione alla categoria funzionale oggetto di istanza tra quelle concesse dalla sottozona "F4 - infrastrutture di interesse generale";

xiii. IC = Indice di copertura: Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria, che dovrà essere previsto e valorizzato per singola UMA, quale dato obbligatorio nei PDC convenzionati ex art. 28 bis del T.U.E.D.

xiv. Altezza virtuale: altezza lorda di ciascun piano con un minimo di 3,20 metri ed un massimo di 5,00 metri per le altezze superiori a quest'ultima;

xv. Dimensionamento parcheggi:

- Produttivo/logistica: dimensionamento minimo proporzionale al numero di addetti oltre un ulteriore dotazione, da destinarsi ad eventuali ospiti, pari al 20% dei mq derivanti dall'applicazione del criterio proporzionale agli addetti;

- Commerciale: come da T.U. commercio e regolamento di attuazione;

- Direzionale: dimensionamento minimo pari a 0,4 mq per ogni mq di superficie lorda di pavimento;

- Turistico-ricettivo: un posto auto ogni camera, come dotazione minima.

Nella tavola di zonizzazione interna sono individuati:

- I sub compartimenti e i lotti fondiari;

- Le aree destinate ai servizi comuni;

- Le aree a verde destinate alla realizzazione di un parco nella fascia di rispetto di 100 m dalla Via Tiburtina, così come modificata ed integrata dal parere Regione Lazio protocollo n. 0045846 del 02-05-2023, rilasciato ai sensi dell'art.16 Legge 1150/1942, espresso a seguito della concertazione ex art. 55 co. 4 delle NTA di PTPR approvato con DCR 5/2021;

- La viabilità interna;

- La viabilità di connessione esterna.

Gli indici ed i parametri per la edificazione dei lotti fondiari sono desumibili dalla tavola "Elementi tecnici di piano" che descrive la sagoma planivolumetrica di massimo ingombro degli edifici realizzabili nei lotti fondiari.

Nei lotti fondiari sono consentite costruzioni nei seguenti limiti:

- Rapporto massimo di copertura 50% della superficie fondiaria;

- Altezza massima variabile da 10 m a 30 m come da Elementi tecnici di piano;

- Distacchi dalle strade variabile da 10 m a 15 m, come indicato da "Elementi tecnici di piano".



Bioedilizia

Art. 6 Architettura sostenibile e Bioedilizia

Le edificazioni dovranno:

- Favorire il risparmio energetico e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili in misura minima del 30% del consumo medio annuo di ciascun edificio;
- Realizzare risparmi sul consumo di acqua potabile, attraverso il recupero e il riutilizzo delle acque piovane, il riutilizzo, per usi compatibili, delle acque grigie e sistemi di trattamento delle acque di scarico;
- Garantire il benessere, la salute e la sicurezza degli occupanti;
- Ricercare e applicare tecnologie edilizie sostenibili sotto il profilo ambientale, economico e sociale al fine di soddisfare le necessità del presente senza compromettere quelle delle future generazioni;
- Utilizzare materiali, tecniche costruttive, componenti per l'edilizia, impianti, elementi di finitura e arredi fissi biocompatibili, sostenibili, ecologici e non nocivi per la salute;
- Privilegiare l'impiego di materiali e manufatti di cui sia possibile il riutilizzo anche al termine del ciclo di vita dell'edificio e la cui produzione comporti un basso consumo energetico;
- Prevedere l'installazione di cassette d'acqua per water con scarichi differenziati;
- Prevedere l'installazione di rubinetteria dotata di miscelatore aria ed acqua.

All'interno dei lotti fondiari:

- Le aree non costruite per le quali non è necessario il trattamento delle acque di prima pioggia, dovranno garantire una adeguata permeabilità, prevedendo superfici drenanti in misura pari perlomeno al 50% delle superfici libere da edificazione, anche attraverso l'utilizzo di asfalti drenanti. Come da L. R. 6/2008;
- Gli spazi accessibili dovranno essere progettati abbattendo le barriere architettoniche;
- le aree di pertinenza dovranno garantire il reperimento dei parcheggi afferenti alle attività, dimensionati secondo le destinazioni d'uso;
- I lotti fondiari possono essere accorpati o suddivisi previa ridefinizione planivolumetrica senza che questa sia considerata variante urbanistica;
- Nelle tavole che descrivono le reti sono indicate le opere di urbanizzazione primaria che saranno oggetto di specifico progetto definitivo e di convezione;
- I titoli abilitativi relativi ai lotti fondiari saranno contestuali all'avvio della realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Omogenizzazione delle NTA al centro agroalimentare romano esistente.

Art. 7 disciplina del "Comparto A", CAR approvato con Accordo di Programma n. 15760 del 24.07.1993

L'area già classificata in sottozona F4 con la disciplina dell'art. 12 PRG (variante AdP 1993) nella quale risulta realizzato con regolari titoli abilitativi il CAR, acquisisce anch'essa per uniformità con il suo ampliamento la medesima classificazione ammettendo la specifica destinazione d'uso di centro agroalimentare come descritto nell'art. 1.

Il completamento del CAR già classificato in sottozona F4 art. 12 di PRG prosegue per interventi diretti, nel rispetto di questa rinnovata precisazione delle destinazioni d'uso ammissibili, secondo quanto stabilito con DGC n. 89 del 10/09/2020 che a seguito di un'opera di ricognizione di tutti i titoli abilitativi pregressi, ha approvato i criteri urbanistici per il completamento del CAR identificando le residue capacità edificatorie e le modalità di attuazione delle stesse.



Pertanto, lo strumento attuativo proposto in variante al PRG appare ammissibile in quanto proposto in coerenza alle disposizioni della legge 1150/1942 e della LR 36/1987, nel rispetto delle prescrizioni riportate nel parere paesaggistico e negli altri pareri già ottenuti.

Aspetti paesaggistici.

La procedura in esame è stata oggetto di concerto ai sensi dell'art.55 co.4 delle NTA del PTPR approvato con DCR 5/2021 con l'espressione definitiva del Parere ex art.16 Legge 1150/1942 n. 564133 del 24/05/2023.

Il parere paesaggistico favorevole ai sensi dell'art. 16 Legge 1150/1942 ha prescritto limitazioni alle previsioni dello strumento attuativo al fine di conformarlo in particolare alla tutela dei beni culturali presenti nell'area.

Lo strumento attuativo è stato aggiornato alle prescrizioni come segnalato in premessa.

Pertanto, lo strumento attuativo è ammissibile paesaggisticamente ai sensi dell'art.16 della Legge 1150/1942.

Osservazioni

Non sono pervenute osservazioni come da attestazione comunale contenuta nella comunicazione n. 61256 del 10/06/2023 acquista con n. 634433 e n. 634441 del 12/06/2023.

CONCLUSIONI

Tutto ciò premesso e considerato, la scrivente Direzione Regionale ritiene di poter esprimere ai sensi dell'art. 4 della LR 36/1987 commi 1 e 5

PARERE FAVOREVOLE

in ordine allo strumento attuativo in variante al PRG adottato con DCC n. 30 del 26/04/2022 per *Accordo di insediamento e sviluppo tra la Regione Lazio, la Città di Guidonia Montecelio e la C.A.R. Scpa (Centro Agroalimentare Roma). Individuazione ambito da destinare a sottozona "F4 speciale: infrastruttura di interesse pubblico, C.A.R.", la quale costituisce adozione della relativa variante urbanistica ai sensi e per gli effetti del comma 5, art. 4 della L.R. 36/1987, come descritto nelle tavole adottate e parzialmente adeguate alle prescrizioni contenute nei pareri ottenuti per la definitiva approvazione.*

Il presente parere non può in alcun modo riferirsi a sanatoria di interventi preesistenti carenti o difformi dai titoli abilitativi e autorizzazioni previsti dalla vigente normativa urbanistica edilizia e paesaggistica.

Gli elaborati e le tavole presi in considerazione ai fini della redazione della presente relazione sono visti dai sottoscrittori di questa Area.

Il Funzionario

CIGARINI LEANDRO
2023.07.20 10:17:19
CN=CIGARINI LEANDRO
C=IT
O=REGIONE LAZIO
2.5.4.97=VAT11-80143490581
RSA/2048 bits

Il Direttore Regionale

D'ERCOLE WANDA
2023.07.20 14:30:34
CN=D'ERCOLE WANDA
C=IT
O=REGIONE LAZIO
2.5.4.97=VAT11-80143490581
RSA/2048 bits

La Dirigente dell'Area

GN=SALVATORI MARIA LUISA
2023.07.20 13:33:58
CN=SALVATORI MARIA LUISA
C=IT
O=REGIONE LAZIO
2.5.4.97=VAT11-80143490581
RSA/2048 bits