



# CITTA' DI GUIDONIA MONTECELIO

*Area Metropolitana di Roma Capitale*

---

---

Ufficio: AREA IV - URBANISTICA E  
RIGENERAZIONE URBANA, EDILIZIA  
PRIVATA

Assessorato: URBANISTICA

## PROPOSTA DI DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N.41 DEL 06-06-2025

**Oggetto:** Nuova zona Produttiva in località Riserva delle Tavernucole. Individuazione ambito da destinare a sottozona "D2\*:Industriale, artigianale e logistica". Adozione della relativa variante urbanistica ai sensi e per gli effetti del comma 5, art. 4 della L.R. 36/1987.

### PREMESSO

- Che con Legge Regionale 27 dicembre 2019, n. 28 relativa alle “*misure per lo sviluppo economico e l’attrattività territoriale degli investimenti*” si prevede (art. 4) che, al fine di potenziare lo sviluppo economico, l’occupazione e l’attrattività territoriale degli investimenti, la Regione, tenuto conto delle iniziative di interesse nazionale ed in raccordo con gli enti locali, promuove misure straordinarie di semplificazione delle procedure autorizzatorie necessarie per l’insediamento di siti produttivi ad alta intensità di innovazione e ricerca;
- Che il succitato articolo 4, al comma 2, assegna alla Regione la funzione di punto unico di contatto, anche avvalendosi della collaborazione delle province e della Città Metropolitana di Roma Capitale, per gli investimenti finalizzati all’insediamento di nuovi impianti o stabilimenti produttivi o al superamento di crisi aziendali, promuovendo la stipula di accordi di insediamento e sviluppo delle imprese tra l’amministrazione regionale, i soggetti proponenti nuove iniziative economiche che si assumano l’obbligo di salvaguardare i livelli occupazionali e di mantenere l’insediamento per un periodo minimo di cinque anni, anche in relazione alla natura dell’investimento, e gli enti locali sul cui territorio l’insediamento insiste;
- che il Comune di Guidonia Montecelio ha avanzato alla Regione Lazio, alla Città Metropolitana di Roma Capitale una proposta di piano di valorizzazione unitario

dell'ambito denominato "Tavernelle", proponendo da un lato il rilancio del tessuto economico industriale locale con una concezione più moderna di filiera e con standard produttivi all'avanguardia, dall'altro, di perseguire obiettivi di eco-sostenibilità, di valorizzazione della funzione di connessione dei paesaggi volta anche alla mitigazione ambientale dovuta alla trasformazione del suolo.

- che, a seguito di diversi incontri svoltisi tra la Regione Lazio, la Città Metropolitana di Roma Capitale e il Comune di Guidonia Montecelio si è convenuto di procedere alla sottoscrizione di un protocollo di intesa propedeutico alla valorizzazione dell'ambito denominato Tavernelle ricadente nel territorio dell'amministrazione comunale;
- che il Comune di Guidonia Montecelio, con deliberazione di Giunta Comunale n. 42 del 21-04-2021, avente ad oggetto "*Atto di indirizzo per la valorizzazione di un ambito strategico produttivo in Loc. Tavernelle*" ha approvato gli indirizzi strategici per la conclusione di un protocollo di intesa tra Regione Lazio, Comune di Guidonia Montecelio e Città metropolitana di Roma Capitale, conferendo mandato al Sindaco per la stipula, ed al dirigente Urbanistica per la predisposizione del *masterplan* e per la individuazione degli ambiti.
- Che il 03-12-2021 Comune di Guidonia Montecelio, C.M.R.C. e Regione Lazio hanno sottoscritto il 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;**

## DATO ATTO

- che in data 28-03-2022 si è tenuto tra la Città metropolitana di Roma Capitale, il Comune di Guidonia Montecelio ed il C.A.R. un tavolo di lavoro inerente: "*Accordo di insediamento e sviluppo tra la Regione Lazio, il Comune di Guidonia Montecelio ed il C.AR (Centro Agroalimentare Soma ScpA)*" nel quale veniva stabilito di procedere a ratifica da parte del Comune di Guidonia Montecelio, mediante Deliberazione di Consiglio Comunale, del "Programma di Fattibilità accompagnato dal Masterplan" (ritenuto dalla Città metropolitana di Roma Capitale compatibile al P.T.P.G) già contenuto nella Delibera di Giunta Comunale 42/2021 che lo assume, all'interno del proprio strumento urbanistico generale, quale programma di attuazione dell'ambito territoriale "Tavernelle".
- che il protocollo siglato tra la C.M.R.C., la Regione Lazio ed il Comune di Guidonia Montecelio risulta pienamente efficace ed in corso di validità;
- L'Amministrazione Comunale di Guidonia Montecelio, coerentemente con quanto stabilito nel corso della richiamata riunione del tavolo di lavoro del 28/03/2022, ha ratificato il "*Programma di Fattibilità accompagnato dal Masterplan*" con DCC n. 29 del 26/4/2022 e ha regolamentato il contributo straordinario con la DCC n. 27 del 26/4/2022 dell'Amministrazione Comunale di Guidonia Montecelio, avente ad oggetto "*Istituzione, ai sensi dell'art. 16, comma 4 lettera d-ter del DPR 380/2001,*

*del contributo straordinario di costruzione (CS). Approvazione del connesso Regolamento”.*

- dell'ulteriore modulazione in sub-comparti come individuati dal Comune di Guidonia Montecelio, e condivisi con la C.M.R.C. nell'ambito del tavolo di lavoro del 28.03.2022, ed allegato alla D.C.C. n. 29 del 26/04/ 2022 quale “Programma di Fattibilità accompagnato dal Masterplan ”;
- Che i diversi sub — comparti possono essere attuati con tempi e modalità definiti dalla procedura amministrativa ad essi applicabile in conformità alle disposizioni normative vigenti, consentendo in tal modo lo sviluppo di singoli interventi all'interno di un quadro unitario di insieme;
- che all'interno del “Programma di Fattibilità accompagnato dal Masterplan” risultano insediabili le seguenti funzioni per singoli sub-ambiti/sub-comparti:

COMPARTO A ZONA F4 Speciale: Infrastruttura di Interesse pubblico (Centro Agroalimentare), COMPARTO B ZONA F4 Speciale: Infrastruttura di Interesse pubblico (Centro Agroalimentare), COMPARTO C : C1 ZONA F4/D ,

C2 ZONA E — Fruizione Agricola ed ambientale/canile comunale,

COMPARTO D: D1 ZONA F4/D,

D2 ZONA E Fruizione Agricola,

COMPARTO E ZONA E— Fruizione Agricola ed ambientale

#### **DATO ulteriormente ATTO**

- Che è stata presentata Istanza di Proposta Piano attuativo in variante al PRG vigente, registrata al protocollo di codesto Ente al n. 71077-71149 del 29.06.2024, e 77689 -77690 – 77691 - 77693 del 11/07/2024 a nome della Soc. EDIL MOTER SRL,
- Che l'istanza del Soc. EDIL MOTER SRL, reca una proposta di variante urbanistica che si configura con la riclassificazione delle aree agricole interessate dal “*Comparto D*” in sottozona “**D2\* : Industriale, artigianale e logistica**” con indici e parametri desumibili dallo strumento proposto e con la determinazione di sei lotti fondiari per l'insediamento di attività produttive industriali, artigianali e logistiche, i relativi standard urbanistici a parcheggio e a verde e urbanizzazioni, per la realizzazione di una Superficie coperta complessiva massima di 55.835 mq e altezza massima di 15,00 metri.
- Che sono state presentate note con integrazione di elaborati registrate al protocollo di codesto Ente al n. 32687-32693-32695-32696-36076 del 21/03/2025 che non costituiscono modifiche sostanziali alla precedente proposta; dunque la Proposta di Piano attuativo in variante risulta definita dagli elaborati di cui al seguente elenco:
- GVEM\_Elab\_01\_Relazione Tecnica prot. 32696 del 21/03/2025
- GVEM\_Elab\_02\_NTA prot. 36076 del 31/03/2025
- GVEM\_Elab\_03-VarUrb prot 77689 del 11/07/2024
- GVEM\_Elab\_04-StatoDiFatto prot 77689 del 11/07/2024

Proposta di DELIBERA DI CONSIGLIO n.41 del 06-06-2025 Comune di Guidonia Montecelio

- GVEM\_Elab\_05\_Zonizzazione prot. 32658 del 21/03/2025
- GVEM\_Elab\_06-Planivolumetrico prot. 32695 del 21/03/2025
- GVEM\_Elab\_07.1-Urbanizzazioni prot. 32687 del 21/03/2025
- GVEM\_Elab\_07.2-Urbanizzazioni prot. 32687 del 21/03/2025
- GVEM\_Elab\_08-PlanimetriaIllustrativa prot. 32687 del 21/03/2025
- GVEM\_SC\_Schema Convenzione prot. 36076 del 31/03/2025
- GVEM\_RP\_Relazione Paesaggistica prot. 32693 del 21/03/2025
- Rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS ex art. 12 del D.Lgs. 152/06 prot. 17813 del 14/02/2024
- Relazione Geologica REV 2 ex art. 89 del DPR 380/01 e DGR 2649/99 prot. 116395 del 29.10.2024
- Relazione Vegetazionale ex della DGR 2649/99 prot. 116395 del 29.10.2024
- Studio di compatibilità idraulica prot.112865del 28/10/2024
- Che dall'istruttoria dell'Area IV *"Urbanistica, Rigenerazione Urbana, Edilizia Privata"* emerge, in accoglimento dell'istanza di riclassificazione, la seguente riclassificazione da apportare alla disciplina normativa (N.T.A.) ed alle tavole del vigente P.R.G.:

F. 12	Particella	Ex sottozona D2	Ex sottozona E1	Nuova Sottozona D2*
	601 p	348		348
	614 p	1.710		1.710
	733		35.000	35.000
	743		35.055	35.055
	744		30.000	30.000
	745		42.199	42.199
	<b>TOTALE</b>	<b>2.058</b>	<b>142.254</b>	<b>144.312</b>

La variante prevede il passaggio di 2.058 mq di sottozona D2 e 142.254 mq di Sottozona E1 ad una nuova sottozona chiamata:

• **D2\* Industriale, artigianale e logistica, per un totale di superficie territoriale in variante pari a 144.312 mq.**

- Che a tal fine debba proseguire l'iter amministrativo secondo la seguente articolazione procedimentale:
- 1. Avvio delle attività (Istanza del proponente) previste all'art. 11, comma 1, lett. a) del D.lgs 152/2006 preliminarmente all'adozione della variante urbanistica ed al fine di avviare le verifiche di cui al D.M. 52\_del\_30\_03\_2015, "La VAS risulta essere, infatti, il contesto procedurale più adeguato ad una completa e pertinente analisi e valutazione di effetti cumulativi indotti dalla realizzazione di opere e interventi su un determinato territorio"; all'interno della VAS potranno essere condotte le analisi per

la procedura di VIA. Il soggetto proponente a tal pro deve allegare all'istanza il piano, e il progetto per i quali sono avviate le procedure da attivare in maniera integrata, nonché gli elaborati di valutazione ambientale che danno specifica evidenza dell'integrazione procedurale (rapporto preliminare di cui all'Allegato I del D.Lgs. n. 152/2006, e studio preliminare di impatto ambientale di cui all'allegato V) ;

- 2. Adozione del Piano in linea con le previsioni del comma 5, art. 4 della L.R. 36/1987 completo dei seguenti elementi:
  - a. rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS; di cui al comma 1, art. 12 del D.lgs 152/2006, al fine di contrarre i tempi ed avviare una unificazione delle successive procedure pubblicistiche finalizzate sia al perfezionamento del procedimento di VAS (art. 11 del D.lgs 152/2006) che alla approvazione del Piano;
  - b. elaborati, studi ed analisi finalizzati all'ottenimento del parere di cui all'art. 89 del D.P.R. 380/2001; c. norme tecniche di attuazione del Piano del Comparto D- "NUOVA ZONA PRODUTTIVA IN LOCALITÀ RISERVA DELLE TAVERNUCOLE " recanti la disciplina della nuova sottozona "D2\* : Industriale, artigianale e logistica da aggiungere quindi alle sottozone attualmente previste dalla disciplina del P.R.G. , comprensiva tanto del "Comparto D". Sarà quindi necessario allineare alla definizione di cui all'art. 58 della L.R. 22 del 6 novembre 2019 la disciplina normativa della sottozona di P.R.G.come di seguito:
    - c. L'attuazione della Sottozona "D2\* Industriale, artigianale e logistica" è regolata dai seguenti parametri urbanistico-edilizi:
      - IC: indice di copertura fondiario 0,50 mq/mq;
      - altezza massima dell'edificio pari a 15,00m;
      - superficie permeabile/drenante fondiaria 30%;
      - distacchi dai confini 10,00 m;
      - standard urbanistici come da art. 5 D.M. 1444/68;
    - d. Inserimento nell'elaborato planivolumetrico di profili, estesi sull'intero ambito di intervento del "Comparto D", completi di sagome degli immobili previsti;
    - e. Relazione tecnica e cronoprogramma;
    - g. Schema di convenzione del Piano,
  - 3. pubblicazione del Piano, e dei documenti di cui all'art. 11 del D.Lgs. 152/06, da effettuarsi in modo contestuale, a cura del Proponente/Autorità Procedente, a seguito dell'adozione del Piano;
  - 4. emissione da parte dell'Autorità Competente in materia di VAS del parere motivato ai sensi dell'art. 15, comma 1, del D.Lgs. 152/06, prima che intervenga l'approvazione del Piano;
  - 5. Acquisizione di tutti i pareri necessari alla approvazione del Piano. A tal fine sono richiesti:
    - a. Relazione Paesaggistica in rispondenza alle disposizioni dell'art. 16 della L. 1150/1942 come disciplinato dall'art. 55, comma 4, delle norme del PTPR;

- b. SIP (ex comma 1, lett. a) dell'art. 29 della L.R. 24/1998);
- c. Studio di invarianza idraulica ai sensi della DGRL 117-2020 – BURL 37-2020 e relativi elaborati grafici;
- d. parere igienico sanitario reso ai sensi dell'art.20 f) della legge 833/1978 per le specifiche destinazioni d'uso, come integrato dal Decreto sui nuovi Livelli Essenziali di Assistenza (LEA) del 18 marzo 2017 (allegato B, voce B3 “Valutazione igienico-sanitaria degli strumenti di regolazione e pianificazione urbanistica”),
- e. parere della C.M.R.C. in relazione alle previsioni del PTPG inerenti la rete ecologica ove interferenti con le ipotesi zonizzative proposte;
- f. In merito alla analisi degli Usi Civici va acquisita specifica attestazione.

Rileva infine che a seguito dell'intervenuta approvazione del Piano, il soggetto attuatore presenterà PFTE delle opere di Urbanizzazione da sottoporre a CdS per l'acquisizione dei necessari pareri;

## **DATO ATTO**

- Che è stata presentata nota, registrata al protocollo di questo Ente al n. 17813-17816-17821 del 14-02-2024 dalla Soc. EDIL MOTER SRL, con cui conferisce mandato all'Ente di attivazione della procedura ex art.12 D.Lgs 152/2006 e recante trasmissione di:
  - *GVEM\_ R\_Rapporto Preliminare Assoggettabilità*
- Che la documentazione ai fini dell'avvio della procedura di Scoping della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art.13 del D.Lgs. n.152/2006 e ss.mm.ii. per il Piano in oggetto è stata trasmessa dal Comune di Guidonia Comune in qualità di Autorità Procedente all'autorità Competente (DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE AREA AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA ) con note acquisite al protocollo regionale n.0536136 del 19/04/2024 e prot. n. 0626195 e 0626169 del 13/05/2024 e che l'Autorità Competente ha concluso la **fase di Consultazione preliminare** ai sensi dell'art.13, comma 1, del D.Lgs. n.152/2006 con l'elaborazione del Documento di Scoping - Prot. U. 005324 del 07/08/2024 .
- Che con nota prot.117347 del 30-10-2024 e con nota Prot. 17057 del 12-02-2025 in relazione al piano di cui in epigrafe e così denominato “*Nuova zona produttiva in loc. Riserva delle Tavernucole in variante (ex art.4, comma 5 della L.R. 36/87)*” il Comune di Guidonia Montecelio in qualità di Autorità Procedente ha trasmesso all'Autorità Competente la **documentazione prevista all'art. 13, comma 5 D. Lgs. n. 152/2006** :

*1 la Proposta di Piano;*

*2 il Rapporto Ambientale;*

*3 la Sintesi non tecnica;*

*4 l'Avviso al pubblico, con i contenuti indicati all'art.14, comma 1 del D.Lgs. n.152/2006*

5 L'attestazione di ricezione della comunicazione a tutti i Soggetti Competenti in materia Ambientale coinvolti dell'avvenuta pubblicazione dell'Avviso al pubblico sul proprio sito web;

- Che in data 11.09.2024 con protocollo 97713-97725-98063 si è provveduto a trasmettere, alla “DIREZIONE REGIONALE LL.PP. E INFRASTRUTTURE INNOVAZIONE TECNOLOGICA Area Pareri geologici e Sismici, Suolo e Invasi” gli elaborati finalizzati all'ottenimento del parere di cui all'art.89, tra cui in particolare:
  - Relazione Geologica
  - Indagine Vegetazionale
  - Elaborati di piano : 01. relazione tecnica 02. NTA 03. Var Urbanistica 04 Stato di Fatto 05. Zonizzazione 06 Planivolumetrico 07.1 Urbanizzazioni 07.1 Urbanizzazioni 08. Planimetria Illustrativa

- che in data 29.10.2024 con prot. N. 116395 si è provveduto a trasmettere, alla “DIREZIONE REGIONALE LL.PP. E INFRASTRUTTURE INNOVAZIONE TECNOLOGICA Area Pareri geologici e Sismici, Suolo e Invasi”

1. Relazione geologica Rev\_01
2. Analisi della Compatibilità Idraulica
3. Studio della Compatibilità Idraulica
4. Studio Microzonazione Sismica

- che con Determinazione n. G15112 del 13/11/2024, protocollo U. 1416294 del 18-11-2024 la “DIREZIONE REGIONALE LL.PP. E INFRASTRUTTURE INNOVAZIONE TECNOLOGICA Area Pareri geologici e Sismici, Suolo e Invasi- Servizio Geologico e Sismico regionale” ha espresso PARERE FAVOREVOLE ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e della D.G.R. n.2649/1999 e ssmmii, per la Variante al PRG e Pianificazione Attuativa - Località "Riserva delle Tavernucole", con il rispetto di prescrizioni (**in allegato**);

#### **RILEVATO ulteriormente**

- che gli esiti ed obiettivi del Protocollo di Intesa sottoscritto tra Comune di Guidonia Montecelio, C.M.R.C. e Regione Lazio, nonchè dei lavori del tavolo tenutosi tra C.M.R.C.,e Comune di Guidonia Montecelio, sono confluiti ed hanno conformato la proposta di deliberazione 16 del 14-04-2022 recante il seguente oggetto: “*Programma di valorizzazione dell'ambito territoriale “Tavernelle” in recepimento degli indirizzi e contenuti del Protocollo di Intesa sottoscritto tra Regione Lazio, C.M.R.C. e Comune di Guidonia Montecelio in data 03/12/2021 ed approvazione indirizzi del Masterplan in attuazione delle previsioni del PSM3, come individuato dal P.T.P.G.*”;
- quanto contenuto nella deliberazione recante il seguente oggetto: “*Istituzione, ai sensi dell'art. 16, comma 4 lettera d ter del D.P.R. 380/2001, del contributo straordinario di costruzione (CS). Approvazione connesso regolamento*”;

- che il conseguimento dell'equilibrio, nel bilanciamento degli interessi dei diversi soggetti istituzionali coinvolti, consiste in:
  - corresponsione del contributo straordinario, come da comma 4 - lettera d ter - dell'art. 16 e seguenti del T.U.E.D., e nelle modalità - metodi di calcolo e criteri definiti dal regolamento per il contributo straordinario adottato da parte del consiglio comunale, in versamento finanziario, "vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche;
  - cessione gratuita al Comune di Guidonia Montecelio delle aree verdi e le aree a parcheggio necessarie per la trasformazione oggetto del Piano Particolareggiato pari a 14.478 mq;
  - cessione gratuita al Comune di Guidonia Montecelio delle aree su cui ricade la viabilità "Comparto D" i cui costi di realizzazione sono posti in capo alla Edil Moter a scomputo degli oneri dovuti per per una superficie di 10731 mq;
- L'intervento prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione, meglio individuate nell'elaborato 7.1 - Piano Attuativo – URBANIZZAZIONI e 7.2 – Piano Attuativo – URBANIZZAZIONI;
- che in ottemperanza alla deliberazione recante il seguente oggetto: *"Istituzione, ai sensi dell'art. 16, comma 4 lettera d ter del D.P.R. 380/2001, del contributo straordinario di costruzione (CS). Approvazione connesso regolamento"*, saranno istituiti appositi capitoli di bilancio, in entrata ed in uscita, su cui convogliare le risorse derivanti dal contributo straordinario da dedicare alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria negli ambiti di programmazione che generano il contributo stesso;
- Che il "piano attuativo in variante" al P.R.G., proposto dalla EdilMoter srl:
  - si attua in modalità diretta e per la sua struttura ed impostazione necessariamente per tramite del Permesso di Costruire di cui all'art. 10 del D.P.R. 380/2001, previo conseguimento degli atti di assenso preliminare, comunque denominati, eventualmente occorrenti, purché siano state approvate e dato inizio lavori alle opere di urbanizzazione;
- Che tutti i contributi di legge (e quindi anche il contributo straordinario, ed i contributi ordinari) dovuti all'Amministrazione per la realizzazione dell'intervento sono stati definiti e parametrati in proporzione alle reali quantità in gioco ed alla SUL oggetto di autorizzazione (Prot\_Par 0054173 del 16-05-2025 - Allegato Calcolo Contributo Straordinario\_ Edil Mother\_def.). Tutti i suddetti contributi, dovuti ai sensi dell'art. 16 e seguenti del T.U.E. e della L.R 35/1977, dovranno essere corrisposti nella misura prescritta dalla legge e dalle deliberazioni adottate per la loro determinazione dall'Amministrazione Comunale. Sarà consentito che i detti contributi siano utilizzati per la realizzazione, a scomputo degli oneri dovuti,

di tutte le previste opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché di eventuali opere pubbliche atte a migliorare la funzionalità dell'ambito di intervento;

- Che il soggetto attuatore EdilMoter Srl, con nota del 06/06/2025 prot. N. 62249, ha comunicato la propria disponibilità, considerata la specifica attività che svolge, a sottoscrivere un Protocollo d'Intesa con l'Ente con il quale si impegna a realizzare interventi di manutenzione straordinaria della viabilità comunale;

## DATO ATTO

- che la presente deliberazione è stata sottoposta all'attenzione della competente commissione consiliare urbanistica in data 16/12/2024 e 05/05/2025;

VISTI, in via principale e non esaustiva,

- il T.U.E.L. decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, recante *“testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali”*;
- la legge Regionale 27 dicembre 2019, n. 28 recante *“misure per lo sviluppo economico e l'attrattività territoriale degli investimenti”*, con particolare riferimento all'art. 4;
- la Deliberazione 8 febbraio 2022, n. 40 della Giunta regionale, pubblicata nel BUR N. 14 del 10/02/2022, e recante: *“Proposta di istituzione della Zona Logistica Semplificata (ZLS). Approvazione del “Piano di Sviluppo Strategico”,* tramite cui viene individuato il Sistema locale di Roma (Comuni ZLS: Fiano Romano, Fiumicino, Formello, Guidonia Montecelio, Monterotondo, Roma);
- la Legge n.17 agosto 1942, n. 1150, recante *“Legge urbanistica”*;
- la Legge n. 38 Del 22 Dicembre 1999, recante *“Norme sul governo del territorio”*, con particolare riferimento *all'art. 66 (Applicazione transitoria delle vigenti leggi urbanistiche)*;
- il Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010 , n. 160, recante *“Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge n. 112 del 2008, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 133 del 2008”* con particolare riferimento al comma 1, lett. i) dell'art. 1;
- la Legge Regionale n. 36 del 2 luglio 1987, recante *“Norme in materia di attività urbanistico - edilizia e snellimento delle procedure”*, con particolare riferimento al comma 5, art. 4 della L.R. 36/1987;
- il Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, recante *“Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967”*;
- la Legge Regionale n. 24 del 6 luglio 1998, recante *“Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico”*;

- il Piano territoriale paesistico regionale (Ptr), approvato con DCR n. 5 del 21/04//2021 pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2,
- il Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG) pubblicato sul supplemento ordinario n.45 al "Bollettino Ufficiale della Regione Lazio" n.9 del 6 marzo 2010;
- il Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante "*Norme in materia ambientale*" con particolare riferimento all' art. 6, all'art. 11 ed comma 4 dell'art. 10;
- la D.G.R. del 05 marzo 2010 n. 169, recante "*Disposizioni Operative in merito alle procedure di VAS*", con particolare riferimento al paragrafo 4.delle linee guida recante: "*unificazione delle procedure di vas e di approvazione dei piani/programmi*";
- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 recante: "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*";

## VISTI,

- Lo Statuto Comunale;
- I Regolamenti comunali;

**ACQUISITO:** il parere favorevole del responsabile del servizio interessato in ordine alla regolarità tecnica e il parere favorevole del responsabile del Servizio finanziario, sotto il profilo della regolarità contabile, espressi ai sensi dell'art. 49 del d. lgs. n. 267/2000;

## PROPONE DI DELIBERARE

1. **DI APPROVARE** la premessa quale parte integrante e sostanziale del presente deliberato, dando atto che la stessa reca contenuto motivazionale;
2. **DI APPROVARE** la "**Nuova zona Produttiva in località Riserva delle Tavernucole. Individuazione** ambito da destinare a sottozona "**D2\* : Industriale, artigianale e logistica**", la quale costituisce adozione della relativa variante urbanistica ai sensi e per gli effetti del comma 5, art. 4 della L.R. 36/1987, composta degli elaborati sotto in elenco e di cui ai protocolli in premessa richiamati, costituenti parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, seppur non materialmente allegati, consultabili in forma digitale ai seguenti link:

[https://drive.google.com/drive/folders/1R\\_pdfBcFsHj5s4Bfy7PXRbHVmsIu7wfK?usp=sharing](https://drive.google.com/drive/folders/1R_pdfBcFsHj5s4Bfy7PXRbHVmsIu7wfK?usp=sharing)

<https://drive.google.com/drive/folders/1nYacnpP634AmGm1GhFNwdHvM74cmG-g8>

- GVEM\_Elab\_01\_Relazione Tecnica prot. 32696 del 21/03/2025
- GVEM\_Elab\_02\_NTA prot. 36076 del 31/03/2025
- GVEM\_Elab\_03-VarUrb prot 77689 del 11/07/2024

Proposta di DELIBERA DI CONSIGLIO n.41 del 06-06-2025 Comune di Guidonia Montecelio

- GVEM\_Elab\_04-StatoDiFatto prot 77689 del 11/07/2024
- GVEM\_Elab\_05\_Zonizzazione prot. 32658 del 21/03/2025
- GVEM\_Elab\_06-Planivolumetrico prot. 32695 del 21/03/2025
- GVEM\_Elab\_07.1-Urbanizzazioni prot. 32687 del 21/03/2025
- GVEM\_Elab\_07.2-Urbanizzazioni prot. 32687 del 21/03/2025
- GVEM\_Elab\_08-PlanimetriaIllustrativa prot. 32687 del 21/03/2025
- GVEM\_SC\_Schema Convenzione prot. 36076 del 31/03/2025
- GVEM\_RP\_Relazione Paesaggistica prot. 32693 del 21/03/2025
- Rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS ex art. 12 del D.Lgs. 152/06 prot. 17813 del 14/02/2024
  - Relazione Geologica REV 2 ex art. 89 del DPR 380/01 e DGR 2649/99 prot. 116395 del 29.10.2024
  - Relazione Vegetazionale ex della DGR 2649/99 prot. 116395 del 29.10.2024
  - Studio di compatibilità idraulica prot.112865del 28/10/2024

3. **DI RICLASSIFICARE**, in relazione all'incardinato procedimento approvativo, la disciplina normativa del vigente P.R.G. per l'ambito oggetto di intervento, provvedendo alla Introduzione nelle N.T.A. di P.R.G. della nuova sottozona:

**“D2\* Industriale, artigianale e logistica”**

4. **DI DARE ATTO** che

- l'approvazione di individuazione dell'ambito, che costituisce adozione della proposta variante urbanistica ai sensi e con gli effetti dell'art. 4 co. 5 della LR 36/1987, è avviata a valle dell'attivazione (con trasmissione del R.P. alla A.C. ex art. 13 comma 5 del D.lgs 152/20006) della procedura di VAS;
- gli esiti del procedimento di VAS dovranno confluire ed essere recepiti nella variante urbanistica oggetto della presente adozione e dei pareri/assensi/nulla osta di tutti gli enti coinvolti, cui verrà sottoposto il presente piano attuativo in variante, integrato dei contributi e prescrizioni del parere motivato reso dalla A.C., ai sensi dell'art 15, comma 1, del D.lgs 152/2006.
- ai fini della pubblicazione degli atti e per la ricezione di osservazioni (30 gg + 30 gg), nonché per la produzione delle relative controdeduzioni, si procederà in ottemperanza alle disposizioni del comma 5 dell'art. 4 della L.R. 36/1987 ed in armonizzazione con le procedure del procedimento di VAS, come da punto 4 della D.G.R. 169/2010;
- il proposto 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. 10 del D.P.R. 380/2001, il cui schema di convenzione e unitamente ad

una disciplina tecnica recante NTA di attuazione e secondo le specifiche di attuazione riportate in premessa, e parte integrante del presente deliberato.

- tutti i contributi di legge (e quindi anche il contributo straordinario, ed i contributi ordinari) dovuti all'Amministrazione per la realizzazione dell'intervento sono stati definiti e parametrati in proporzione alle reali quantità in gioco ed alla SUL oggetto di autorizzazione (Prot\_Par 0054173 del 16-05-2025 - **Allegato** Calcolo Contributo Straordinario \_ Edil Moter).

Tutti i suddetti contributi, dovuti ai sensi dell'art. 16 e seguenti del T.U.E. e della L.R 35/1977, dovranno essere corrisposti nella misura prescritta dalla legge e dalle deliberazioni adottate per la loro determinazione dall'Amministrazione Comunale; sarà consentito che i detti contributi siano utilizzati per la realizzazione, a scomputo degli oneri dovuti, di tutte le previste opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché di eventuali opere pubbliche atte a migliorare la funzionalità dell'ambito di intervento;

- dovrà essere prodotto dalla Edilmoter srl a seguito dell'adozione del Piano il progetto PFTE delle OO.UU. a scomputo previste dal piano attuativo in variante secondo le specifiche di cui al D.lgs 36/2023;

**DI DARE MANDATO** al Dirigente "*Area IV – Urbanistica e Rigenerazione Urbana – Edilizia Privata*" di provvedere a tutti gli adempimenti conseguenti finalizzati al perfezionamento del procedimento approvativo del Piano di cui trattasi;

**DI DICHIARARE** il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del d.Lgs. n. 267/2000.