

Ministero della cultura

Dipartimento per la tutela del patrimonio culturale e del paesaggio
Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA E PER LA PROVINCIA DI RIETI

DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

ai sensi degli artt. 136 co. 1 lett. c) e d), 138 co. 3 e 141 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.

GUIDONIA MONTECELIO (RM)

“Area delle tenute storiche di Tor Mastorta, di Pilo Rotto, dell’Inviolata, di Tor dei Sordi, di Castell’Arcione e di alcune località limitrofe”

Titolo elaborato:

NORME

Data:

Settembre 2025

N° elaborato:

03

I RELATORI

Arch. Valentina Milano



Dott.ssa Maria Teresa Moroni



IL COLLABORATORE

Francesca Sellari Franceschini



Visto

IL SOPRINTENDENTE

Arch. Lisa Lambusier

Firmato digitalmente da

LISA LAMBUSIER



Le presenti norme descrivono, **per l'area oggetto del provvedimento**, le modifiche apportate alla Tav. A del P.T.P.R., ed **integrano le norme del P.T.P.R. al fine di dettare la specifica disciplina intesa ad assicurare la conservazione dei valori espressi dagli aspetti e caratteri peculiari** dell'area e ad individuare – ai fini della loro possibile e ponderata riqualificazione – le zone compromesse o degradate.

Vengono di seguito specificate le modifiche apportate, nel territorio oggetto della presente proposta, all'attribuzione dei 'paesaggi' individuati nella Tavola A del **P.T.P.R. adottato** con Deliberazioni di G.R. Lazio n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007 (le previsioni della cui Tav. A "rivivono" a seguito dell'annullamento, in forza della sentenza del Consiglio di Stato n. 6267 del 12.7.2024, del Decreto MiBACT del 16.09.2016).

Per quanto attiene l'area all'interno del perimetro del Parco Naturale Regionale dell'Inviolata, si mantengono inalterate le zone classificate come "Paesaggio naturale", mentre il resto dell'area viene modificato in "Paesaggio naturale agrario"; ciò al fine di garantire la continuità della preservazione dei valori paesaggistici, sottolineati anche dalla stessa esistenza del Parco Naturale.

Nel resto del territorio le aree classificate come "Paesaggio agrario di valore" vengono classificate come "Paesaggio agrario di rilevante valore", in considerazione della presenza di molte preesistenze archeologiche e storiche, nonché dell'alto valore paesaggistico che si è mantenuto pressoché inalterato.

Fanno eccezione, rispetto alla suddetta modifica del "Paesaggio agrario di valore" a "Paesaggio agrario di rilevante valore", le aree sottoelencate per le quali si prevedono:

- la modifica da "Paesaggio agrario di valore" a "Paesaggio agrario di continuità" per l'area tra lo svincolo autostradale e la S.P. 28bis Via di Casal Bianco che comprende il nuovo polo logistico oggetto del P.d.C. n. 510/2014 (procedura ai sensi dell'art. 8, comma 1, del D.P.R. n. 160/2010 – Realizzazione di n. 2 fabbricati aventi destinazione magazzino – logistica – uffici), già oggetto di osservazione presentata dal sig. Giandomenico Casavecchia, proprietario del terreno, nonché dal Comune di Guidonia Montecelio, con riferimento al procedimento concluso con il D.M. 16.09.2016;
- la modifica da "Paesaggio agrario di valore" a "Paesaggio degli insediamenti in evoluzione" per l'area coincidente con l'edificio dell'Impianto per il Trattamento Meccanico Biologico (TMB) e la circostante zona asfaltata;
- il mantenimento del "Paesaggio agrario di valore" per l'area oggetto dell'osservazione n. 8 presentata dalla società LANTERNE ROSSE S.r.l., che coincide in gran parte con l'impianto sportivo esistente, funzione compatibile con i valori da tutelare.

L'area lungo la fascia di 100 m a sud della carreggiata della Via Nazionale Tiburtina, classificata nel P.T.P.R. adottato come "Paesaggio degli insediamenti in evoluzione" (ancora ineditata e caratterizzata da monumenti storico-archeologici quali la Chiesa di S. Sinforosa, sottoposta a provvedimenti di tutela ai sensi della parte II del Codice dei Beni Culturali e preesistenze archeologiche, nonché valenze paesaggistiche integre) viene classificata come "Paesaggio agrario di rilevante valore" nella presente proposta. Tale fascia ricalca esattamente l'estensione dell'area vincolata dal P.T.P.R. adottato ai sensi dell'art. 134 co. 1 lett. c) del D. Lgs. 42/04, individuata con la sigla "**tl_0329**".

Per quanto attiene le aree già identificate dal Piano Territoriale Paesaggistico come "Paesaggio Naturale" e come "Paesaggio degli insediamenti urbani", ricadenti nel perimetro della presente proposta, si conferma tale classificazione, ad eccezione dell'area che comprende il complesso agricolo storico "Tor Mastorta", con accesso da via di Tor Mastorta per il quale si modifica la classifica da "Paesaggio degli insediamenti urbani" a "Paesaggio agrario di rilevante valore", in analogia al Paesaggio con cui sono classificati gli altri insediamenti agricoli storici.

La Discarica dell'Inviolata e l'Impianto per il Trattamento Meccanico Biologico (TMB) di rifiuti urbani sono inoltre indicati come "Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica", in cui attivare progetti prioritari per il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione del paesaggio.

Inoltre, vengono di seguito specificate le modifiche apportate, nel territorio oggetto della presente proposta, all'attribuzione dei 'paesaggi' individuati nella Tavola A del **P.T.P.R. approvato** con D.C.R. n. 5 del 21.4.2021 e pubblicato sul BUR n. 56 del 10.6.2021, in cui sono state già recepite le modifiche apportate dal Decreto MiBACT del 16.09.2016 (recante la dichiarazione di notevole interesse pubblico dell' "*Area delle tenute storiche di Tor Mastorta, di Pilo Rotto, dell'Inviolata, di Tor dei Sordi, di Castell'Arcione e di alcune località limitrofe*") annullato con sentenza del Consiglio di Stato (Sez. II) n. 6267 del 12.7.2024:

- la modifica da "Paesaggio agrario di rilevante valore" a "Paesaggio degli insediamenti in evoluzione" per l'area coincidente con l'edificio dell'Impianto per il Trattamento Meccanico Biologico (TMB) e la circostante zona asfaltata;
- la modifica da "Paesaggio degli insediamenti urbani" a "Paesaggio agrario di rilevante valore" del complesso agricolo storico "Tor Mastorta", con accesso da via di Tor Mastorta, in analogia al Paesaggio con cui sono classificati gli altri insediamenti agricoli storici;
- il ripristino della campitura "Reti, infrastrutture e servizi" in corrispondenza dell'autostrada A1 e della S.P. 28bis Via di Casal Bianco (per mero errore materiale eliminata in seguito al recepimento del Decreto MiBACT del 16.09.2016);
- la modifica da "Paesaggio agrario di rilevante valore" a "Paesaggio agrario di valore" per l'area oggetto dell'osservazione n. 8 presentata dalla società LANTERNE ROSSE S.r.l., che coincide in gran parte con l'impianto sportivo esistente, funzione compatibile con i valori da tutelare.

La presente proposta non apporta modifiche alla Tavola C del P.T.P.R., che pertanto non viene inserita tra gli elaborati.

Si confermano le prescrizioni contenute nelle norme del P.T.P.R. approvato in riferimento ai diversi paesaggi individuati.

Inoltre, all'interno dell'intera area definita dalla presente proposta, si prescrive:

- il divieto di realizzare nuove strade carrabili nei seguenti Paesaggi: Paesaggio naturale, Paesaggio naturale agrario, Paesaggio naturale di continuità, Paesaggio agrario di rilevante valore [Rif. Norme P.T.P.R. artt. 22, 23, 24, 25 tabella B) punti 7.2.1, 7.2.3]. È fatta salva l'apertura delle strade consentite al punto 7.2.4 della tabella B) (viabilità di servizio all'attività agricola o ad altre attività con essa compatibile) con le modalità prescritte dalle Norme del P.T.P.R. nei rispettivi paesaggi, i cui progetti andranno preventivamente sottoposti al parere di questo Ministero;
- i progetti di modifica delle strade carrabili esistenti non potranno prevedere importanti estensioni della carreggiata e andranno preventivamente sottoposti al parere di questo Ministero. In deroga è ammesso l'ampliamento del tratto della Via Nazionale Tiburtina (S.S. 5), con riferimento al quale è già in corso la conferenza di servizi per l'approvazione del progetto relativo al primo stralcio. Ciò in considerazione della particolare rilevanza che tale arteria stradale riveste nella gestione del traffico veicolare in entrata ed in uscita dalla Capitale e della conseguente necessità di rendere ammissibili, previa acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica e del presupposto parere archeologico, gli interventi atti ad implementare l'ampiezza delle carreggiate esistenti onde garantire migliori condizioni di sicurezza nella circolazione stradale; i progetti relativi a tale ampliamento dovranno comunque tenere conto della delicatezza del contesto e della ricchezza archeologica della zona e dovranno includere un progetto di inserimento paesaggistico e di valorizzazione dei beni

monumentali presenti e degli eventuali ritrovamenti [Rif. Norme P.T.P.R. artt. 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 33 tabella B) punti 7.3.1, 7.3.2];

- il divieto di installare tralicci e/o piloni di altezza superiore a 6 m [Rif. Norme P.T.P.R. artt. 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 33 tabella B) punti 6.1, 6.2, 6.4];

- il divieto di ampliare o riaprire il sito della discarica esistente, sulla quale potranno essere eseguiti solo lavori di rinaturalizzazione e ripristino paesaggistico, previa autorizzazione di questo Ministero. Nell'area della discarica in dismissione e nelle aree ad essa circostanti, inoltre, non potranno essere realizzati volumi. Non si potranno altresì, nelle stesse aree, esercitare attività che comportino il deposito di consistenti accumuli di detriti e/o di materiali di scarto, se non per motivi strettamente necessari alla bonifica del sito [Rif. Norme P.T.P.R. art. 25 tabella B) punto 4.8.1].

Per quanto attiene l'installazione di cartelli, insegne pubblicitarie o altro genere di indicazioni si rimanda all'articolo 153 del D.Lgs. 42/2004 e alle norme del P.T.P.R. Viene in ogni caso ammessa la cartellonistica di modeste dimensioni, e comunque previo parere di questo Ministero, finalizzata alla individuazione di percorsi naturalistici di tipo escursionistico e per la visita dei siti archeologici presenti [Rif. Norme P.T.P.R. artt. 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29 tabella C) punto 5.5].

Per quanto attiene la tutela delle preesistenze archeologiche, si prescrive che:

- nei siti con complessi monumentali e ruderi emergenti, corrispondenti ai numeri 8, 12, 13, 15, 17, 22, 25, 28, 33, 35, 36, 37, 39, 40, 42, 43, 47, 49, 53, 63, 69, 70, 73, 78, 80, 86, 87, 90, 91, 92, 93, 94 indicati con quadrato rosso nell'allegata planimetria (fra cui i numeri 12, 13, 25, 28, 35, 36, 37, 39, 40, 42, 53, 73, 86, 87, 91 sono indicati con quadrato rosso entro un cerchio, in quanto oggetto di un vincolo ministeriale ai sensi della parte II del *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*), è fatto divieto di effettuare arature o movimenti di terra per un raggio di 100 m a partire dal centro del sito, al fine di tutelare le porzioni di manufatti esistenti non ancora portati alla luce, ma di cui è sicuramente accertata la presenza [Rif. Norme P.T.P.R. art. 46].

Considerato che, dal confronto fra la Carta Archeologica, recepita e integrata nella presente proposta (cfr. *“Elaborato n. 07 – Localizzazione dei siti archeologico-monumentali su C.T.R.”*), e la tavola B del P.T.P.R., sono risultate alcune discrepanze in merito alla localizzazione dei siti archeologici, e che l'aggiornamento della cartografia del P.T.P.R. con il recepimento della nuova identificazione di detti siti sarà effettuato con le modalità prescritte dall'Accordo stipulato ai sensi degli artt. 143, comma 2 e 156, comma 3 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. tra la Regione Lazio e il Ministero della Cultura, si segnala quanto segue: **nelle more dell'aggiornamento della tavola B del P.T.P.R., la cartografia di riferimento per l'esatto posizionamento dei siti archeologici è costituita dagli elaborati denominati “Elaborato n. 07 – Localizzazione dei siti archeologico-monumentali su C.T.R.” e “Elaborato n. 09 – Fogli catastali con perimetro e siti archeologici con complessi monumentali e resti emergenti” facenti parte della presente proposta.**

Segue l'elenco dei complessi monumentali e dei resti emergenti, con l'indicazione dei Fogli e delle Particelle catastali in cui ricadono.

Tutti i siti dell'elenco sono riportati negli allegati Fogli catastali (sez. B-Marco Simone Fogli 1, 2, 5, 7, 8, 9, 11; sez. C-Montecelio Fogli 23, 28):

N. 8. Villa, F. 28 sez. C, p. 6 parte

N. 12. Catacomba, F. 28 sez. C, pp. 34 parte, 41 parte, Vincolo D.M. 10.11.1993, *Molaccia, piccola catacomba con loculi*, F. 28 sez. C, p. 34 parte

N. 13. Villa, F. 1 sez. B, pp. 117, 118, 119, 120, 206, 207, 208, 209, 213, Vincolo D.M. 5.12.1980, *Pilo Rotto, complesso archeologico di età imperiale romana*, F. 1 sez. B, p. 7 parte

N. 15. Villa, F. 23 sez. C, p. 143 parte

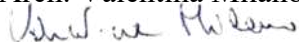
- N. 17. Villa, sepolture, F. 1 sez. B, pp. 7 parte, 76 parte
- N. 22. Ponte, F. 1 sez. B, p. 9 parte, F. 2 sez. B, pp. 2 parte, 4 parte
- N. 25. Abitato antico, castello medioevale, oratorio rupestre, F. 5 sez. B, pp. 20 parte, 26 parte, Vincolo D.M. 5.10.1995, *Marco Simone Vecchio, complesso dei ruderi di monumenti antichi*, F. 5 sez. B, pp. 18 parte, 19, 20 parte, 24 parte, 26
- N. 28. Villa, sepolture, F. 2 sez. B, p. 17 parte, Vincolo D.M. 5.4.1993, *Quarto del Campanile, cisterna romana*, F. 2 sez. B, p. 17 parte
- N. 33. Villa, chiesetta di S. Margheritella, F. 2 sez. B, pp. 16 parte, 20 parte, 35 parte, 36 parte, 233
- N. 35. Sepolcro, castello di Monte del Sorbo, F. 7 sez. B, p. 730 parte, Vincolo D.M. 24.3.1995, *Monte del Sorbo, resti di una costruzione romana*, F. 7 sez. B, p. 9 parte
- N. 36. Mausoleo di Monte dell'Incastro, F. 7 sez. B, pp. 309 parte, 732 parte, Vincolo D.M. 5.12.1980, *Inviolata, complesso archeologico denominato Mausoleo di Monte dell'Incastro*, F. 7 sez. B, p. 9 parte
- N. 37. Sepolcro e resti di incerta interpretazione denominati "Torraccetto", F. 7 sez. B, p. 275 parte, Vincolo D.M. 5.12.1980, *Inviolata, complesso archeologico denominato Torraccio dell'Inviolata*, F. 7 sez. B, p. 9 parte
- N. 39. Mausoleo denominato "Torraccia dell'Inviolata", F. 7 sez. B, pp. 274 parte, 369, 691 parte, 720, Vincolo D.M. 5.12.1980, *Inviolata, complesso archeologico denominato Torre dell'Inviolata*, F. 7 sez. B, p. 6 parte
- N. 40. Villa, sepolture, F. 7 sez. B, p. 695 parte, Vincolo D.M. 13.6.1992, *Inviolata, cisterna romana a cielo aperto*, F. 7 sez. B, p. 5 parte
- N. 42. Villa, F. 7 sez. B, pp. 381 parte, 695 parte, Vincolo D.M. 24.3.1995, *Casali dell'Inviolata, grande villa rustica romana*, F. 7 sez. B, pp. 4 parte, 5 parte
- N. 43. Sepolcreto, F. 2 sez. B, pp. 245 parte, 237
- N. 47. Tor Mastorta, F. 1 sez. B, pp. 133, 135 parte, 136, 138
- N. 49. Villa, F. 1 sez. B, pp. 45, 49, 143, 142 parte, 196 parte
- N. 53. Villa, F. 1 sez. B, pp. 27 parte, 189 parte, Vincolo D.M. 8.4.1993, *Tor Mastorta, resti di una villa romana di età repubblicana*, F. 1 sez. B, p. 27 parte
- N. 63. Tor dei Sordi, F. 8 sez. B, pp. 142, 145 parte, 227, 228, 348
- N. 69. Villa, F. 9 sez. B, pp. 100 parte, 619 parte, 620 parte, 622 parte, 623 parte
- N. 70. Villa, sepolture, F. 8 sez. B, pp. 22 parte, 136 parte, 214 parte, 229 parte
- N. 73. Villa, F. 9 sez. B, pp. 345 parte, 671 parte, 675 parte, Vincolo D.M. 10.11.1993, *Muracciolo, costruzione romana a due piani con pianta quasi quadrata*, F. 9 sez. B, p. 30 parte
- N. 78. Villa, Castell'Arcione, F. 9 sez. B, pp. 41, 458 parte, 459
- N. 80. Villa, F. 9 sez. B, pp. 55 parte, 318 parte
- N. 86. Villa, sepolture, F. 9 sez. B, pp. 442 parte, 443 parte, Vincolo D.M. 10.11.1993, *Castell'Arcione, cisterna romana in calcestruzzo*, F. 9 sez. B, p. 3 parte
- N. 87. Villa, F. 11 sez. B, 1077 parte, 735 parte, Vincolo D.M. 24.3.1995, *Quartaccio, villa rustica romana*, F. 11 sez. B, pp. 1 parte, 2 parte
- N. 90. Villa, torre medioevale, F. 11 sez. B, pp. 11, 792 parte, 910 parte
- N. 91. Basilica di S. Sinforosa, F. 11 sez. B, p. 17, Vincolo D.M. 15.1.1966, *Chiesa di S. Sinforosa*, F. 11 sez. B, p. 17
- N. 92. Tratto della *via Tiburtina* antica e strutture annesse, F. 11 sez. B, pp. 727 parte, 729 parte
- N. 93. Struttura tardo-antica collegabile alla Basilica di S. Sinforosa, F. 11 sez. B, pp. 728 parte, 729 parte
- N. 94. Sepolcreto con colombario, F. 11 sez. B, p. 910 parte.

ELENCO DEI VINCOLI MINISTERIALI AI SENSI DELLA PARTE II DEL CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO

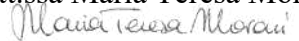
- N. 12** - D.M. 10.11.1993, *Molaccia, piccola catacomba con loculi*, F. 28 sez. C, p. 34 parte (e vincolo indiretto pp. 34 parte, 41 parte)
- N. 13** - D.M. 5.12.1980, *Pilo Rotto, complesso archeologico di età imperiale romana*, F. 1 sez. B, p. 7 parte
- N. 25** - D.M. 5.10.1995, *Marco Simone Vecchio, complesso dei ruderi di monumenti antichi*, F. 5 sez. B, pp. 18 parte, 19, 20 parte, 24 parte, 26 (e vincolo indiretto pp. 17, 18 parte, 20 parte, 21, 24 parte, 45 parte)
- N. 28** - D.M. 5.4.1993, *Quarto del Campanile, cisterna romana*, F. 2 sez. B, p. 17 parte (e vincolo indiretto pp. 16 parte, 17 parte)
- N. 35** - D.M. 24.3.1995, *Monte del Sorbo, resti di una costruzione romana*, F. 7 sez. B, p. 9 parte (e vincolo indiretto p. 9 parte)
- N. 36** - D.M. 5.12.1980, *Inviolata, complesso archeologico denominato Mausoleo di Monte dell'Incastro*, F. 7 sez. B, p. 9 parte (e vincolo indiretto p. 9 parte)
- N. 37** - D.M. 5.12.1980, *Inviolata, complesso archeologico denominato Torraccio dell'Inviolata*, F. 7 sez. B, p. 9 parte (e vincolo indiretto p. 9 parte)
- N. 39** - D.M. 5.12.1980, *Inviolata, complesso archeologico denominato Torre dell'Inviolata*, F. 7 sez. B, p. 6 parte (e vincolo indiretto p. 6 parte)
- N. 40** - D.M. 13.6.1992, *Inviolata, cisterna romana a cielo aperto*, F. 7 sez. B, p. 5 parte (e vincolo indiretto p. 5 parte)
- N. 42** - D.M. 24.3.1995, *Casali dell'Inviolata, grande villa rustica romana*, F. 7 sez. B, pp. 4 parte, 5 parte
- N. 53** - D.M. 8.4.1993, *Tor Mastorta, resti di una villa romana di età repubblicana*, F. 1 sez. B, p. 27 parte (e vincolo indiretto pp. 27 parte, 29 parte)
- N. 73** - D.M. 10.11.1993, *Muracciolo, costruzione romana a due piani con pianta quasi quadrata*, F. 9 sez. B, p. 30 parte (e vincolo indiretto p. 30 parte)
- N. 86** - D.M. 10.11.1993, *Castell'Arcione, cisterna romana in calcestruzzo*, F. 9 sez. B, p. 3 parte (e vincolo indiretto p. 3 parte)
- N. 87** - D.M. 24.3.1995, *Quartaccio, villa rustica romana*, F. 11 sez. B, pp. 1 parte, 2 parte
- N. 91** - D.M. 15.1.1966, *Chiesa di S. Sinforosa*, F. 11 sez. B, p. 17.

I RELATORI

Arch. Valentina Milano

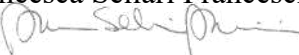


Dott.ssa Maria Teresa Moroni



IL COLLABORATORE

Francesca Sellari Franceschini



Visto

IL SOPRINTENDENTE

Arch. Lisa Lambusier

Firmato digitalmente da

LISA LAMBUSIER

