REGIONE LAZIO

REGIONE LAZIO

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

Area: UFFICIO DI STAFF DEL DIRETTORE VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

DETERMINAZIONE *(con firma digitale)*

N. G14584 **del** 23/10/2026 **Proposta n.** 40762 **del** 22/10/2026

Oggetto:

VER-2025_25 Comune di Cerveteri (RM). Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ex art. 12 del D. Lgs. n.152/2006, relativa al Piano: "Variante speciale per il Recupero dei nuclei abusivi della Località Cerqueto". Rinvio alla procedura di VAS di cui agli artt. dal 13 al 18 del D.Lgs. n.152/2006

Richiesta di pubblicazione sul BUR: NO

OGGETTO: **VER-2025_25 Comune di Cerveteri (RM).** Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ex art. 12 del D. Lgs. n.152/2006, relativa al Piano: "Variante speciale per il Recupero dei nuclei abusivi della Località Cerqueto".
Rinvio alla procedura di VAS di cui agli artt. dal 13 al 18 del D.Lgs. n.152/2006.

Autorità Procedente: **Comune di Cerveteri (RM)**

IL DIRETTORE AD INTERIM

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VISTA la IV Direttiva del Direttore Generale prot. 190513 del 9/02/2024, che dispone, in attuazione dell'art. 9, c. 2 del regolamento regionale 23 ottobre 2023, n. 9, come modificato dal regolamento regionale 28 dicembre 2023, n. 12, che la Direzione regionale "Urbanistica e politiche abitative, pianificazione territoriale, politiche del mare" è resa operativa con decorrenza dalla data di conferimento dell'incarico di Direttore ad interim, e che con la medesima decorrenza cessa di operare la Direzione regionale per le Politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica;

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

VISTO l'Atto di Organizzazione n. G07217 del 26/05/2026 rubricato "Parziale riorganizzazione della Direzione regionale Urbanistica e politiche abitative, pianificazione territoriale, politiche del mare. Modifica dell'A.O. n. G01778 del 21 febbraio 2024", facendo confluire le competenze in materia di Valutazione Ambientale Strategica, nell'istituendo Ufficio di Staff "Valutazione Ambientale Strategica", provvedendo a trasferire il personale impegnato nei procedimenti afferenti;

VISTA la D.G.R. 17 settembre 2026, n. 803, con la quale è stato conferito l'incarico *ad interim* di Direttore della Direzione Regionale "Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare" al Dott. Luca Fegatelli;

VISTO che il Comune di Cerveteri, in qualità di Autorità Procedente, con nota prot.n. 37172 del 31/07/2025, acquisita in pari data al protocollo regionale n. 7900469, ha presentato all'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica richiesta di attivazione della procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. n.152/2006, per il piano in oggetto;

CONSIDERATO che il competente "*Ufficio di staff del Direttore Valutazione Ambientale Strategica*" ha redatto la Relazione Istruttoria relativa al Piano indicato in oggetto, da considerarsi parte integrante della presente determinazione;

RITENUTO di dover procedere all'emissione del provvedimento di Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, assoggettando il Piano in oggetto alla valutazione di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006, sulla base dell'istruttoria tecnica sopracitata;

DETERMINA

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

di assoggettare il Piano denominato "Variante speciale per il Recupero dei nuclei abusivi della Località Cerqueto", del Comune di Cerveteri (RM), **alla procedura di VAS di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006**, secondo le risultanze di cui alla Relazione Istruttoria formulata dall'Ufficio di staff del Direttore "Valutazione Ambientale Strategica", da considerarsi parte integrante della presente determinazione.

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

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

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

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

il Direttore ad interim

Dott. Luca Fegatelli

REGIONE LAZIO

DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE

UFFICIO DI STAFF DEL DIRETTORE "VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA"

Oggetto:	Procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, art.12 del D.Lgs. n.152/2006
Codice Pratica:	**VER-2025_25**
Denominazione Piano:	Variante speciale per il Recupero dei nuclei abusivi della Località Cerqueto
Rif.Leg.Piano	L.R. n.28 del 02.05.1980 e ss.mm.ii.
Autorità Procedente:	Comune di Cerveteri
Proponente:	Consorzio Cerqueto

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che:

- Con nota prot.n. 37172 del 31/07/2025, acquisita in pari data al protocollo regionale con prot. n. 7900469, il Comune di Cerveteri in qualità di Autorità Procedente (di seguito AP) ha trasmesso alla scrivente Area, in qualità di Autorità Competente (di seguito AC), la documentazione ai fini dell'avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS di cui all'oggetto;

- Con nota prot. n. 826296 del 12/08/2025 la AC ha richiesto integrazioni alla documentazione fornita.

- Con nota acquisita con prot. n.4982 del 28/01/2026, acquisita con prot. 88084 del 28/01/2026 la AP ha fornito riscontro alla suddetta nota prot. n. 826296 del 12/08/2025.

DATO ATTO che con nota prot. n. 117528 del 04/02/2026 l'Autorità Competente ha comunicato e integrato l'elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (di seguito SCA) da coinvolgere nel procedimento, di seguito elencati, rendendo disponibile, tramite un apposito Link, il Rapporto Preliminare (di seguito RP) e la documentazione inerente alla variante, in formato digitale:

Regione Lazio
Direzione Regionale Lavori Pubblici e Infrastrutture, Innovazione tecnologica
- Area Pareri geologici e sismici, Suolo e Invasi
- Area Ciclo delle Acque, Concessioni idriche e Servizio idrico integrato

Regione Lazio
Direzione Regionale Programmazione economica, Fondi Europei e Patrimonio naturale
- Area Protezione e Gestione della Biodiversità

Regione Lazio
Direzione Regionale Ambiente, Transizione energetica e Ciclo dei Rifiuti
- Area Qualità dell'Ambiente

REGIONE LAZIO

Regione Lazio
Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare
- Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale

Regione Lazio
Direzione Regionale Agricoltura e sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste
- Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione

Regione Lazio
Direzione Regionale Salute e Integrazione Socio Sanitaria
- Area Promozione della Salute e Prevenzione

Regione Lazio
Dipartimento di Epidemiologia del Servizio Sanitario regionale

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

Ministero della Cultura
- Segretariato Regionale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo per il Lazio
- Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la provincia di Viterbo e per l'Etruria meridionale

Città Metropolitana di Roma Capitale
- Dipartimento III "Ambiente e Tutela del territorio: acqua, rifiuti, energia, aree protette"
- Dipartimento IV "Pianificazione, sviluppo e governo del territorio"

ARPA Lazio - Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale

Autorità ATO 2

ACEA ATO 2 S.p.A.

ASL Roma 4

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

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

1. **ATO 2** – Segreteria tecnica operativa**:** nota prot. 458 del 09/02/2026, acquisita con prot. 132807 del 09/02/2026;
2. **Città Metropolitana di Roma Capitale,** Dipartimento IV "Pianificazione, sviluppo e governo del territorio": nota prot. 44444 del 23/02/2026, acquisita con prot. 194683 del 23/02/2026;
3. **Ministero della Cultura** - **Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la provincia di Viterbo e per l'Etruria meridionale:** nota prot. 3582 del 03/03/2026, acquisita con prot. 232806 del 03/03/2026;
4. **Direzione Regionale Agricoltura e sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste - Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione**: nota prot. 228145 del 03/03/2026;

REGIONE LAZIO

5. **ARPA Lazio:** nota prot. 15853 del 10/03/2026, acquisita con prot. 282525 del 10/03/2026;
6. **Regione Lazio - Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale**: nota prot. 388616 del 13/04/2026;
7. **Direzione Regionale Programmazione economica, Fondi Europei e Patrimonio naturale** - **Area Protezione e Gestione della Biodiversità:** nota prot. 990212 del 02/10/2026;

Con nota prot. 247706 del 06/03/2026, l'Area regionale **Ciclo delle Acque, Concessioni idriche e Servizio idrico integrato**, ha comunicato che "*non è competente ad esprimere alcun parere al riguardo*";

PRESO ATTO che l'AP con nota prot. 14896 del 19/03/2026, acquisita con prot. 301039 del 19/03/2026, ha trasmesso l'elenco dei pareri SCA acquisiti e fornito proprie considerazioni ai sensi dell'art. 12 comma 4 del Decreto;

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

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

La proposta in esame è relativa ad una variante speciale per il recupero di nuclei abusivi ai sensi della L.R. 28/80, in località Cerqueto, nel Comune di Cerveteri, su un'area di superficie complessiva paria a circa 36,28 ettari.

L'area oggetto della Variante Speciale "*fa parte di un contesto urbano risalente agli anni settanta che si è sviluppato spontaneamente in assenza di un adeguato impianto urbanistico, su un territorio frazionato a maglia irregolare, dettato dall'intento della migliore utilizzazione fondiaria. Attualmente si presenta come una zona residenziale in via di completamento edilizio, avendo caratteristiche ottimali per un insediamento residenziale*", la variante "*ha lo scopo di dare un assetto urbanistico ad una zona sorta spontaneamente provvista di singole licenze edilizie ma non dotata di un piano di lottizzazione così come prevedeva la legge 765/67*".

La variante determinerà l'insediamento di 421 abitanti, per circa 842 abitanti totali, prevedendo "*n. 5 comparti edificatori denominati A,B,C,D,E… che avranno ognuno, a proprio carico, una quota parte delle opere di urbanizzazione da realizzare in funzione delle volumetrie di progetto assegnate ad ogni singolo comparto edificatorio. La finalità del piano di comparto è quella di ricercare attraverso il progetto urbanistico l'equa ripartizione degli oneri e dei vantaggi tra tutti i proprietari interessati*".

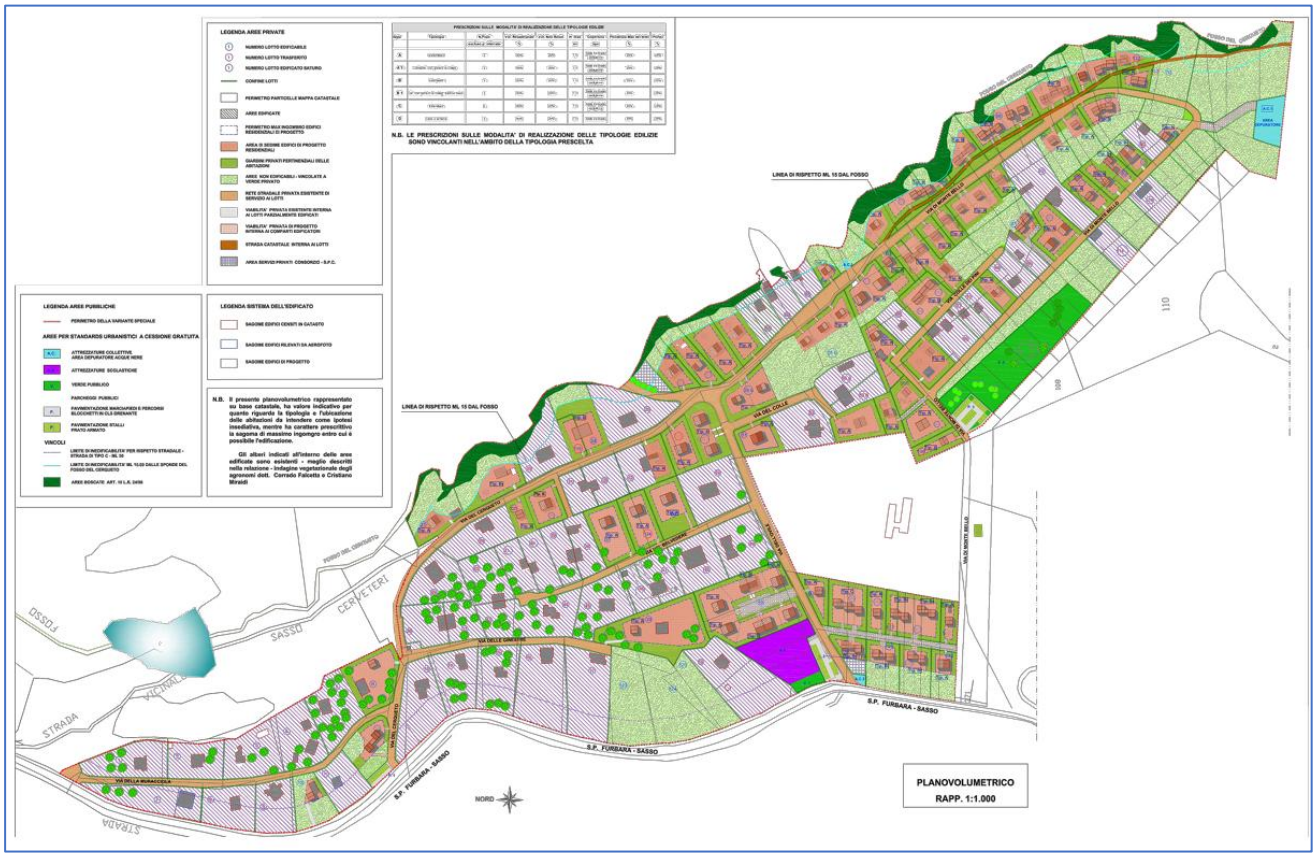
Si riporta di seguito la tabella riportata nel RP, inerente la correlazione tra gli obiettivi e le azioni di piano:

REGIONE LAZIO

OBIETTIVO	AZIONI DI PIANO
Sistemazione e razionalizzazione del sistema viario principale e secondario	Adeguamento della rete viaria locale principale di distribuzione -creazione di marciapiedi per percorsi pedonali Realizzazione della rete viaria secondaria di accesso ai lotti da edificare realizzata con pavimentazioni drenanti
Realizzazione degli impianti	Realizzazione della rete fognaria e dell'impianto di depurazione delle acque reflue
Valorizzazione paesaggistica del sito	Prescrizioni edilizie tali da prevedere edifici integrati con il contesto ambientale (copertura a falde inclinate, h.max ml 7,5 - tipologia unifamiliari, bifamiliari, trifamiliari o a schiera) Realizzazione di aree verdi e di punti panoramici Creazione di una fascia di rispetto, destinata a verde privato, di ml 15,00 dalle sponde del fosso del Cerqueto all'interno della quale non potrà essere realizzato alcun edificio.
Completamento degli insediamenti	Collocazione degli insediamenti residenziali come indicato nella zonizzazione della Variante Speciale nel rispetto della morfologia del territorio
Reperimento aree per i parcheggi	Realizzazione parcheggi a raso nelle aree dedicate
Reperimento aree per verde pubblico e servizi	Previsione di aree verdi pubbliche attrezzate (campo da volley su prato) in cessione gratuita all'A.C. Realizzazione di un depuratore per gli abitanti insediati e da insediare nell'area indicata nella Variante Speciale
Verifica delle cubature esistenti e di progetto	Riqualificazione degli edifici degradati con verifica delle cubature
Verifica e reperimento delle aree destinate agli Standards urbanistici	Collocazione delle aree destinate al soddisfacimento degli standards urbanistici e corretto mix aree a parcheggio pubblico/servizi pubblici

Di seguito si riporta uno stralcio planimetrico dell'area in esame, estrapolato dal RP:

REGIONE LAZIO



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

1	**ATO 2** – Segreteria tecnica operativa**:** nota prot. 458 del 09/02/2026, acquisita con prot. 132807 del 09/02/2026 *"(…) Il coinvolgimento del Gestore del S.I.I. appare opportuno per quanto previsto dall'art. 21 "Modalità di realizzazione di nuove opere ed impianti" /comma 5 /della Convenzione di Gestione sottoscritta il 6 agosto 2002 dai Comuni dell'ATO2: "Qualora uno o più comuni dell'ATO adottino nuovi strumenti urbanistici o ne varino sostanzialmente uno preesistente dovranno, ai sensi del punto 8.4.10 del D.P.C.M. 4/3/96, preventivamente sentire il Gestore e attraverso l'Autorità di Ambito provvedere all'adeguamento del Piano". ACEA ATO2 non allaccerà alla rete idrica le nuove costruzioni previste se non ci sarà disponibilità idrica o se queste non saranno o non potranno essere allacciate ad un sistema depurativo regolarmente funzionante. Con riferimento all'art.146 comma 1 lett. g) del D.Lgs.152/2006, e dell'art. 25 comma 3 delle Norme di Attuazione del Piano Regionale di Tutela delle Acque (PTAR), approvato con D.G.R. 42/2007, qualora non sia già disposto da regolamenti dell'Ente competente e/o previsto dal Programma in oggetto, si rappresenta che è necessario prevedere la separazione delle acque bianche dalle acque nere, al fine di evitare ripercussioni negative sull'ambiente. Infine, qualora per l'intervento in oggetto si preveda il trasferimento ad ACEA ATO 2 S.p.A. di opere relative al S.I.I., si chiede la sottoscrizione di una convenzione per la "Verifica funzionale ai fini gestionali" da parte del soggetto realizzatore dell'opera con ACEA ATO 2 S.p.A., così come previsto dall'art. 157 del D.Lgs. 152/06: "Gli enti locali hanno facoltà di realizzare le opere necessarie per provvedere all'adeguamento del servizio idrico in relazione ai piani urbanistici ed a concessioni per nuovi edifici in zone già urbanizzate, previo parere di compatibilità con il piano d'ambito reso dall'Autorità d'ambito e a seguito*

REGIONE LAZIO

	di convenzione con il soggetto gestore del servizio medesimo, al quale le opere, una volta realizzate, sono affidate in concessione".
2	**Città Metropolitana di Roma Capitale,** Dipartimento IV "Pianificazione, sviluppo e governo del territorio": nota prot. 44444 del 23/02/2026, acquisita con prot. 194683 del 23/02/2026 *"(…) Per quanto riguarda le valutazioni condotte sull'area d'intervento in relazione al P.T.P.G., secondo quanto rappresentato nella Tavola TP2, il nucleo abusivo Cerqueto risulta, inoltre, interamente compreso nel Sistema Ambientale – Rete Ecologica Provinciale, nell'ambito delle Componenti Primarie - Aree di connessione primaria, di cui all'art. 25 comma 2 delle Norme di Piano.* *Relativamente a tale ambito, l'art. 27, comma 1, delle NA del PTPG consente le previsioni insediative dei PUCG "prevalentemente orientate al riordino e completamento degli insediamenti esistenti, favorendo i modelli insediativi aggregati e valutando la possibilità di rilocalizzare le previsioni di nuove superfici residenziali o produttive non ancora attuate che risultassero isolate o di carattere diffuso o in contrasto con i valori ambientali e paesistici rilevanti, con eventuale ricorso alla verifica della funzionalità della Rete ecologica locale."* *Per quanto attiene al Sistema Ambientale l'area in esame ricade nell'ambito dell'Unità Territoriale Ambientale n. 1 "Unità dei Monti della Tolfa", entro cui ai sensi dell'art. 29 delle N.A. del PTPG vigono, tra le altre, le seguenti direttive, di cui all'appendice normativa II.1:* *- conservare il mosaico di zone aperte, boschi e aree rurali, tipico delle zone interne e in particolare conservare, in termini di REP, la connessione primaria con l'Unità dei Monti Sabatini e l'Unità della Campagna Romana settentrionale;* *- evitare pertanto ulteriori perdite di habitat o frammentazione dei sistemi forestali;* *- definire una vasta area protetta che comprenda all'interno le aree core, l'area buffer e parte delle connessioni primarie e secondarie. Si evidenzia che, con riferimento alla Tav. TP2 o, l'area ricade nella proposta di nuova Area Protette Regionale "APR 36 - Complesso Tolfetano Cerite", per la quale, ai sensi dell'art. 26 comma 4 delle Norme di Piano nelle more dell'approvazione del relativo atto istitutivo o integrativo, operano le norme relative alle componenti ambientali del PTPG e della REP.* *Preso atto della necessità di operare un riordino insediativo che consenta la previsione di servizi pubblici, spazi verdi e parcheggi e considerato che dall'analisi delle più recenti immagini satellitari il territorio interessato dall'intervento risulta di fatto considerevolmente trasformato localmente, risultando connotato dalla presenza di un tessuto evidentemente urbanizzato, sia pure conservando elementi naturali residui come lungo la fascia di pertinenza ripariale del Fosso Cerqueto, si ritiene che gli interventi previsti, mirati al completamento insediativo all'interno del perimetro del nucleo, salvaguardando le formazioni arboree ripariali e prevedendo spazi verdi di standard, non determinino impatti significativi sulla funzionalità complessiva della REP, a condizione che siano messe in atto opportune misure mitigative e compensative a fronte dell'occupazione delle aree ancora libere ubicate all'interno dei comparti.* *Tenuto conto che l'intervento è in variante al PRG vigente e che non si evidenziano elementi di contrasto con le direttive e prescrizioni del PTPG, ferma restando la competenza regionale in ordine alla valutazione dell'ex art. 12 del D. Lgs. 152/06, si rilevano i seguenti ulteriori elementi da approfondire in un eventuale Rapporto Ambientale o comunque da garantire nel prosieguo dell'iter urbanistico:* *- si preveda un progetto del verde di pertinenza delle aree pubbliche e della viabilità interna al nucleo che, prevedendo l'inserimento di elementi arborei ed arbustivi autoctoni, diversificati per specie e portamento e coerenti con il contesto fitoclimatico e geopedologico, possa contribuire a migliorare la*

REGIONE LAZIO

	permeabilità ecologica all'interno del tessuto edificato, favorendo il raccordo con gli spazi naturali ed agricoli circostanti; *- si preveda parimenti l'incentivazione di una corretta progettazione e gestione del verde di arredo nell'ambito degli spazi pubblici e privati, improntata ai principi di sostenibilità ambientale attraverso la scelta di specie arboree, arbustive ed erbacee coerenti con il contesto vegetazionale locale, in grado di affermarsi limitando gli apporti irrigui e le cure fitosanitarie;* *- si preveda la massima permeabilità delle superfici artificiali connesse al completamento edilizio ed all'attuazione degli standard, adottando materiali e tipologie costruttive che consentano un elevato drenaggio per le piazzole di parcheggio e per la viabilità interna e pedonale prevista nell'ambito dei comparti, anche in ottemperanza rispetto a quanto prescritto dall'art. 4, co. 2 lettera d) della LR 6/2008 "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia", con benefici sia per l'ambiente che per la gestione delle acque;* *- siano opportunamente richiamati gli adempimenti progettuali previsti dalla D.G.R. n. 117 del 24 marzo 2020, relativa alla "Approvazione delle "Linee Guida sulla invarianza idraulica nelle trasformazioni territoriali".*
3	**Ministero della Cultura** - **Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la provincia di Viterbo e per l'Etruria meridionale:** nota prot. 3582 del 03/03/2026, acquisita con prot. 232806 del 03/03/2026 La Soprintendenza ha espresso quanto segue: *"(…) Premesso che il procedimento ha ad oggetto la Variante Speciale del PRG, adottata con DCC n. 50 del 1 agosto 2002 ai sensi dell'art. 2, comma 2, della LR 28/80, che prevede l'attuazione di un intervento urbanistico volto al completamento edilizio ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dell'area in oggetto (circa 36,28 ha) al fine di attribuire alla zona un assetto urbanistico, considerato lo sviluppo di edilizia spontanea nel corso degli anni Sessanta. Il nucleo abusivo Cerqueto era originariamente costituito da tre lottizzazioni facenti parte di tre consorzi denominati Sasso- Mare, Cerqueto e Belvedere attualmente accorpati in un unico consorzio denominato Consorzio Cerqueto. L'opera consiste in un completamento edilizio con edifici di altezza massima pari a 7,5 metri (massimo 2 piani) e recupero degli edifici fatiscenti tramite ristrutturazione edilizia anche mediante demolizione e ricostruzione. In particolare sono previsti cinque comparti edificatori identificati come A, B, C, D, E. Si prevede poi la sistemazione e razionalizzazione del sistema viario principale e secondario mediante l'adeguamento della rete viaria locale principale e creazione di marciapiedi oltre che l'integrazione della rete viaria secondaria. Sono previsti inoltre il posizionamento di un depuratore alla distanza di 100 metri dalle abitazioni presenti e insediabili, l'edificazione di un complesso scolastico, la costruzione della rete fognaria, la realizzazione di parcheggi a raso e di aree verdi pubbliche attrezzate, inclusi punti panoramici e la creazione di una fascia verde di rispetto di 15 metri dalle sponde del fosso del Cerqueto in cui non sia realizzabile alcun edificio; è prevista inoltre una fascia di rispetto al sistema dell'insediamento archeologico- viabilità antica.* *Considerato che l'area in oggetto è tutelata a livello paesaggistico: — ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. g) Protezione delle aree boscate (tav. B e art. 39 delle NTA del PTPR); — ai sensi dell'art. 134, comma 1, lett. c) Aree agricole della campagna romana e delle bonifiche agrarie taa_01 (tav. B e art. 43 delle NTA del PTPR); ed è classificata nella tavola A: — paesaggio naturale (di cui all'art. 22 delle NTA del PTPR); — paesaggio naturale di continuità (di cui all'art. 24 delle NTA del PTPR); — paesaggio agrario di rilevante valore (di cui all'art. 25 delle NTA del PTPR); — paesaggio degli insediamenti urbani (di cui all'art. 28 delle NTA del PTPR); nella tavola C sono inoltre individuati: — ambiti di protezione delle attività venatorie (AFV, Bandite, ZAC, ZRC, FC); — schema del piano regionale dei parchi - areale; — viabilità antica, fascia di rispetto di 50 metri; — percorsi panoramici;*

REGIONE LAZIO

	Considerato che l'area in esame si caratterizza per un andamento leggermente collinare in continuità con le aree circostanti ed a cui fanno da sfondo, a nord e nord est, i monti vicini e che la stessa si colloca nelle immediate vicinanze della via Furbara Sasso che conduce all'antico borgo Sasso. Le strade di collegamento interno, dallo sviluppo irregolare, ricalcano l'andamento acclive del terreno. Nei lotti che si sviluppano tra esse, di estensione relativamente ridotta se paragonata a quelli delle zone circostanti, si osserva un'alternanza tra aree occupate da un'edilizia spontanea e disomogenea ed altre in cui si individua il persistere dell'attività agricola che ancora prevale nella zona. Il confine nord orientale è infine segnato dalla presenza del Fosso del Cerqueto, un'area caratterizzata ancora da elevata naturalità. *Tutto ciò premesso e considerato, si riportano a seguire elementi per i quali si richiede di effettuare un approfondimento in un eventuale Rapporto Ambientale:* *— per le attrezzature collettive, ed in particolare il depuratore delle acque nere (omissis), venga verificata la conformità dell'intervento vista la sua insistenza su area classificata come paesaggio agrario di valore e vincolata ex art. 134, comma 1, lett. c) del D. Lgs. 42/2004. In caso la verifica dia esito positivo venga attivata la procedura di deroga di cui all'art. 12 delle NTA del PTPR;* *- per le nuove edificazioni e/o interventi di ristrutturazione edilizia siano contemplato l'uso di tecniche, materiali e finiture coerenti con il paesaggio agricolo, anche tramite la predisposizione di eventuali piani colore; - nella creazione di nuove superfici pavimentate e/o asfaltate sia su aree pubbliche che su aree private (es. razionalizzazione della rete viaria, creazione di piazzole di sosta e marciapiedi, edificazione di attrezzature scolastiche e collettive) sia contemplato l'utilizzo di materiali che garantiscano la massima permeabilità. Le finiture superficiali siano definite al fine di garantire armonicità con il contesto paesaggistico e i materiali tipici della zona, incluso il manto di asfalto per il quale siano previste colorazioni nella gamma delle terre. Sia poi prestata particolare attenzione alla strada interna ai lotti che si pone tra il Fosso del Cerqueto e via di Monte Bello, visto la sua coincidenza, nella parte terminale, con la fascia di rispetto del Fosso stesso;* *— nella progettazione della aree verdi, sia pubbliche che private, sia presa in considerazione la piantumazione di specie arboree ed arbustive tipiche della zona e sia favorita la continuità con le aree boschive e gli uliveti individuabili nelle aree limitrofe;* *- per la fascia di rispetto di 15 metri lungo il Fosso del Cerqueto sia previsto il rispetto della vegetazione ripariale esistente e d eventuali integrazioni laddove necessario.* *— da un punto di vista archeologico, sebbene l'area di Cerqueto in oggetto non abbia vincoli espressi, né di natura monumentale né paesaggistica, in base alla bibliografia di settore risulta in ogni caso a rischio per la presenza di attestazioni di epoca etrusca e romana.* *La redazione del Rapporto Ambientale dovrà pertanto prevedere la relazione archeologica e una valutazione puntuale del rischio, come previsto anche dal D.Lgs. 36/2023, art. 41, co. 4.*
4	**Direzione Regionale Agricoltura e sovranità alimentare, Caccia e Pesca, Foreste - Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione**: nota prot. 228145 del 03/03/2026 La struttura regionale competente in materia forestale ha espresso quanto segue: *(…) In esito alle verifiche condotte, sulla base di quanto ricostruito riguardo il lotto in esame, identificato anche catastalmente negli allegati al Rapporto Preliminare, si rilevano potenziali criticità in ordine alla presenza di ambiti soggetti alla disciplina della normativa vigente in materia forestale così come statuito dall'art. 3 co.1 LR 39/02, nonché a possibili interferenze derivanti dalle azioni previste nella variante al PRG. Nel merito, si fa riferimento alla presenza di ambiti, allo stato di popolamento continuo nonché di nuclei e formazioni lineari diffuse nel resto del lotto, riconducibili alla categoria bosco o area assimilata a bosco così come identificate secondo il combinato disposto art 4 LR 39/02 e art. 3 Dlgs 34/18. Si fa riferimento, inoltre, alla potenziale presenza di elementi camporili, allo stato isolato o di nuclei e filari, soggetti a regime di tutela secondo quanto stabilito dall'art. 57 RR*

REGIONE LAZIO

	7/05. Tanto si evidenzia in considerazione di quanto emerso dalle verifiche condotte. Al fine di meglio individuare, descrivere e valutare gli impatti significativi che potenzialmente potrebbero verificarsi, è opportuno approfondire, da parte di professionista abilitato con specifiche competenze in materia, il quadro delle informazioni inerenti gli aspetti vegetazionali caratterizzanti le aree interessate dalla variante, al fine di identificare dettagliatamente gli ambiti di ambiti di interesse soggetti alla disciplina forestale, così come individuati all'art. 3 della LR 39/02, e le superfici potenzialmente suscettibili di eliminazione nonché la presenza di elementi camporili, allo stato isolato o di nuclei e filari, soggetti a regime di tutela. A titolo di chiarimento, ai fini dell'identificazione di ambiti di interesse, è opportuno attenzionare le seguenti fattispecie: Bosco: - aree, occupate da specie arboree associate o meno ad arbustive, di 2.000 m2 di estensione, con grado di copertura maggiore del 20% e larghezza media superiore a 20 ml; *- aree ripariali di qualsiasi estensione, edificate da specie allegato A1 + A2 + A3 exLR 39/02; - arbusteti, edificati da specie Allegato 3 con specie allegato A1 + A2 exLR 39/02, prescindendo da prerequisiti di estensione e copertura; - aree già boscate in cui l'assenza della copertura arborea è da intendersi a carattere temporaneo (periodo di tempo pari al turno minimo previsto da RR n. 7/05; Aree assimilate: - nuclei isolati di specie allegato A3 ex LR 39/02 aventi estensione di 5.000 m2, copertura del 50% e larghezza media di 20 ml; - nuclei isolati di specie allegato A3 ex LR 39/02 in aree con pendenza maggiore del 30%. Inoltre, ai fini della quantificazione delle superfici occupate da ambiti di interesse forestale, dovrà essere tenuta in considerazione la presenza di popolamenti e/o nuclei aventi i requisiti di legge per essere identificati bosco, anche se distinti o esterni alle aree esaminate ma comunque in diretta continuazione o ad essi contigui (distanza tra punti vicini non superiore 20 ml o infrastrutture di larghezza non superiore a 10 ml). Alberature e degli individui arborei camporili nonché delle siepi - art. 57 RR 7/05. Nell'ambito degli approfondimenti è pertinente, a parere della scrivente, che venga stimata la superfice occupata da ambiti classificati bosco o aree assimilata a bosco, qualora oggetto di trasformazione ad altra destinazione o forma d'uso, al fine di valutare i conseguenti oneri compensativi da porre in atto in fase di realizzazione. Ad ogni buon fine, riguardo gli ambiti oggetto di disciplina di cui all'art 3 della LR 39/02, si ricorda inoltre che: • sono incluse le alberature e gli individui arborei camporili nonché le siepi ed i filari stradali, le cui misure di gestione sono stabilite agli artt. 56 e 57 del Regolamento forestale regionale; • sono escluse le aree a verde, pubblico e/o privato, così come individuate dagli strumenti urbanistici vigenti.*
5	**ARPA Lazio:** nota prot. 15853 del 10/03/2026, acquisita con prot. 282525 del 10/03/2026 L'Agenzia ha espresso quanto segue: *"(…) La scrivente Agenzia evidenzia che nel comune di Cerveteri risultano in essere le seguenti pianificazioni VAS ai sensi del D.Lgs. n.152/2006: G07754 del 22/06/2021 - VVAS-2020_29 - "Piano di Utilizzazione degli Arenili" VAS-2025_05 - Realizzazione di un'area turistico-ricettiva tipo campeggio in variante al PRG.* *Per quanto sopra rappresentato si rimanda all'Autorità Competente ogni valutazione in merito alla necessità di non frazionare la Valutazione Ambientale Strategica di una pianificazione parcellizzandola in singole pianificazioni, non in linea con il dettato normativo. Infatti la valutazione, come prescritta dall'art. 6 del D.lgs. 152/2006, dei piani che determinano l'uso di "piccole aree a livello locale" e della produzione o meno di "impatti significativi sull'ambiente" dovrebbe essere condotta prendendo in considerazione tutte le varianti/pianificazioni che l'amministrazione intende approvare sull'area e non solo quella singolarmente presa, al fine di valutarne gli impatti complessivi come ad esempio il consumo di suolo o il carico antropico connesso. Secondo la giurisprudenza infatti la valutazione delle conseguenze ambientali derivanti dalle pianificazioni che l'amministrazione ha intenzione di approvare necessita di un'unica procedura con cui vengano valutati i complessivi effetti sull'ambiente. E' infatti possibile che impatti ambientali valutati come poco significativi, contribuiscano, cumulandosi*

REGIONE LAZIO

ad analoghi impatti generati dall'attuazione di piani e programmi che insistono su aree limitrofe, a determinare rischi per l'ambiente. La valutazione ambientale della significatività degli impatti sarebbe svolta, in alcuni casi, con maggiore efficacia se si considerassero gli effetti di tutti gli interventi nel loro complesso. Si rimanda altresì alle Autorità Competenti per le relative valutazioni, per quanto riguarda gli aspetti vincolistici derivanti dall'attuazione del Piano in esame inerenti: • Il Piano Territoriale e Paesaggistico Regionale (PTPR) e Provinciale (PTPG); • Il Piano Regolatore Generale (PRG) – Il Piano di Zonizzazione Acustica; • Il Piano Regionale per le Aree Naturali Protette e Rete Ecologica Regionale; • Il Piano Assetto Idrogeologico; - Piano Stralcio e Il Piano Distretto Idrografico; • Il Piano Tutela delle Acque; - Il Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria; • Il Rischio Sismico; - Il Piano Regionale per la Gestione dei Rifiuti. Tenuto conto dei limiti sopra esposti, ferma restando la competenza regionale in ordine alla valutazione dell'ex art. 12 del D. Lgs. 152/06, si esprime il seguente contributo eventualmente da approfondire in un eventuale Rapporto Ambientale.

1. ARIA (ATMOSFERA) Con riferimento alla matrice aria, si evidenzia che la Regione Lazio con D.C.R. del 5 ottobre 2022, n. 8 ha approvato l'aggiornamento del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria (PRQA) ai sensi dell'articolo 9 e art. 10 del d.lgs. 155/2010; che con DGR 28 maggio 2021, n. 305 ha aggiornato l'Allegato 4 - classificazione delle zone e comuni ai fini della tutela della salute umana; che con DGR 15 marzo 2022, n. 119 ha aggiornato la denominazione dei codici delle zone; con DGR n. 41 del 05/02/2026 ha riesaminato la zonizzazione del territorio regionale ed aggiornato la classificazione dei Comuni…

(…) Il comune di Cerveteri, nel triennio preso in considerazione, non mostra criticità per gli indicatori presi a riferimento dalla norma e mostrati nella tabella sovrastante. Le informazioni sulla qualità dell'aria sono disponibili sul sito https://qa.arpalazio.net//index.php del Centro Regionale della Qualità dell'Aria e sia nel sito istituzionale dell'Agenzia: https://www.arpalazio.it/web/guest/ambiente/aria . Si prende atto di quanto riportato sia nel RP a pag. 47 "La Variante speciale in oggetto non produce particolare sovraccarico in termini di inquinanti atmosferici dovuti al formarsi di punti ad alta concentrazione di inquinanti per incremento di flussi di traffico veicolare in considerazione del fatto che l'intervento non prevede aree destinate al commercio, pertanto ci sarà solo traffico locale legato agli spostamenti domestici, considerando, inoltre, trascurabile la consistenza dell'intervento rispetto al territorio interessato, l'unica criticità si potrebbe verificare durante la fase di cantiere per polverosità conseguente alle attività di costruzione ma sarà limitata al tempo di realizzazione dei manufatti"; e sia nel RP integrato pag. 3 e 4:"Traffico veicolare: Lo studio del traffico stradale (omissis) si rileva che il flusso di traffico attuale è di tipo residenziale, in linea di massima si ha un traffico caratterizzato da intensità moderata/bassa e velocità ridotta che l'attuazione della Variante Speciale non modificherà in quanto sarà sempre un traffico di tipo residenziale e pertanto produrrà interazioni in relazione al solo carico dei flussi veicolari legati all'incremento della popolazione dovuto al completamento edilizio." "Emissioni dei fumi derivanti dagli impianti termici Le nuove edificazioni, tutte a carattere residenziale, inserite nella Variante Speciale (omissis) non producono alterazioni della componente aria, se non circoscritte agli scarichi dei fumi degli impianti termici, ma a tale proposito si fa presente che sarà prescritto, nelle nuove edificazioni, l'impianto di riscaldamento a pompa di calore che non produce alcun effetto inquinante in quanto è a zero emissioni di fumi poiché non utilizza combustibili fossili per generare calore." In considerazione di quanto sopra esposto, si ritiene che l'impatto della variante in esame possa essere considerato non influente sullo stato della qualità dell'area se verranno attuati i provvedimenti per il mantenimento della Qualità dell'Aria previsti dal Piano di Risanamento di cui alla D.C.R. n. 8/2022. Si rammenta infine che nella fase attuativa della variante in esame si dovrà rispettare quanto previsto: • dall'art. 5 della L.R. n. 6/2008, "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia • dall'art. 26 del D.lg. 199/2021, che prevede l'obbligo che la richiesta del titolo edilizio dei progetti di edifici di nuova costruzione includa l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo

REGIONE LAZIO

da garantire, tramite il ricorso ad impianti alimentati da fonti rinnovabili, il contemporaneo rispetto della copertura del 60% dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria e del 60% della somma dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva.

2 RISORSE IDRICHE In base all'Aggiornamento del Piano di Tutela delle Acque Regionale (PTAR), approvato con Delibera del Consiglio Regionale del 23 novembre 2018, n. 18, si evidenzia come anche riportato nel RP pag. 60 – 63, che la variante in esame, ricade all'interno del Bacino 8 Mignone Arrone Sud – sottobacini Rio Fiumi 1 e Fosso Vaccina 2.

Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano di Tutela delle Acque (PTAR) vigente, all'articolo 10, dispongono l'obiettivo del raggiungimento dello stato di qualità 'buono' dei corpi idrici, secondo il programma di misure identificate nel PTAR compatibilmente con le risorse tecnico economiche disponibili, ovvero l'adozione di tutte le misure atte a evitare un peggioramento della qualità dei corpi idrici classificati e/o a ridurre progressivamente l'inquinamento causato dalle sostanze prioritarie e ad arrestare o eliminare gradualmente le emissioni, gli scarichi e le perdite di sostanze prioritarie, e di provvedere ad ogni accorgimento al fine di evitare emissioni in falda di sostanze inquinanti. A tal fine gli Enti coinvolti, per parte di competenza, devono attuare tutte le misure per il raggiungimento di tale stato in coerenza con le vigenti Norme. Si segnala che il monitoraggio effettuato dalla scrivente Agenzia, nel triennio 2018-2020 registra nel sottobacino Fosso Vaccina 2, un peggioramento dello stato ecologico che passa da Scarso a Cattivo mentre il sottobacino Rio Fiume 1 registra un miglioramento che passa da Sufficiente a Buono.

Per miglior dettaglio il territorio in cui ricade l'insediamento è drenato da due corsi d'acqua minori (Fiume Sassetana a Ovest e Fosso Turbino a est), che non sono stati inclusi nell'elenco dei Corpi idrici individuati ai sensi del D.lgs. 152/06, Parte III, Allegato III e pertanto non sono soggetti al monitoraggio dello stato di qualità Chimico ed Ecologico. Per quanto attiene gli aspetti relativi alla depurazione dei reflui urbani, si segnala che la Regione Lazio per i centri urbani con popolazione superiore ai 2000 A.E. (abitanti equivalenti), con la D.G.R. del 07/12/2023, n. 877 ha approvato le delimitazioni e le perimetrazioni degli agglomerati urbani regionali di cui alla Direttiva n. 91/271/CEE "Concernente il trattamento delle acque reflue urbane", e alla parte terza del D.Lgs. n. 152/2006. Il Comune di Cerveteri contiene due agglomerati superiori ai 2000 AETU (ARL02-067-Cerveteri e ARL02-064 Valcanneto), gestiti dal Servizio idrico integrato ACEA ATO 2, ma l'insediamento di interesse non risulta essere né incluso né adiacente a tali agglomerati e pertanto deve essere dotato di sistema di depurazione idoneo a gestire il carico di reflui. E' inoltre opportuno considerare che la nuova direttiva sulle acque reflue (2024/3019) prevede l'abbassamento della soglia per l'assoggettamento alle relative disposizioni normative a 1000 AETU nel 2035. Tale valore potrebbe essere raggiunto considerando gli abitanti fluttuanti e i servizi.

Per quanto attiene la fornitura del servizio idrico, si rimanda alle Autorità Competenti (Comune e Servizio Idrico Integrato ACEA ATO 2), in merito alla verifica delle opere di urbanizzazione (rete idrica e fognaria), e della capacità di fornitura idrica dell'acquedotto. Infine si evidenzia che i futuri interventi esecutivi della variante in esame dovranno rispettare:

- il D.Lgs. n. 152/06 per le acque di acque di lavaggio e acque di prima pioggia delle aree dei piazzali di parcheggio che dovranno essere convogliate e opportunamente trattate;

- la L.R. 27 maggio 2008, n. 6, in materia di edilizia e architettura sostenibile e di bioedilizia;

- l'art.146 del d.lgs.152 2006 s.m.i. e NTA del PTAR per la sostenibilità idrica gli adempimenti in materia di risparmio idrico.

3. RIFIUTI Per quanto riguarda la matrice rifiuti, si evidenzia che la Regione Lazio ha approvato il Piano di Gestione dei Rifiuti (D.C.R. n. 4 del 05/08/2020 e s.m.i.); al fine di fornire ulteriori elementi di

REGIONE LAZIO

valutazione si evidenzia che il Comune di Cerveteri ha raggiunto nel 2024 una percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti urbani pari al 78,45%, tale percentuale risulta in linea con l'obiettivo normativo del 65% ai sensi dell'art. 205 del D.lgs. 152/06 e s.m.i.; Le informazioni sulla produzione e raccolta dei rifiuti sono consultabili sia nel Catasto Nazionale Rifiuti (http://www.catasto-rifiuti.isprambiente.it) e sia nel rapporto rifiuti di Arpa Lazio (https://www.arpalazio.it/ambiente/rifiuti/pubblicazioni-rifiuti), rapporto redatto per gli effetti della Determinazione Regionale n. G04229 del 07/04/2022, in cui la Regione Lazio ha disposto l'obbligo per tutti i Comuni di fornire i dati sulla raccolta differenziata attraverso l'applicativo web O.R.So.

Nel prendere atto di quanto tra l'altro riportato nel RP a pagg. 48: "L'Area interessata dalla Variante Speciale usufruisce già del servizio di raccolta differenziata "porta a porta", pertanto, si dovrà solo estendere il servizio alle nuove edificazioni.", si prevede che la significatività dell'impatto sulla produzione e raccolta dei rifiuti provenienti a regime dal Programma in esame, sia poco significativa mantenendo la corretta gestione per i rifiuti e adottando delle modalità di intervento mirate a ridurre la produzione rifiuti e azioni che favoriscano il recupero e il riciclo.

La produzione dei rifiuti in fase di cantiere (demolizione, costruzione, scavo ecc.) dovrà essere gestita in conformità agli obiettivi del recupero e del riciclo secondo la normativa vigente. Si rammenta che nel caso di riutilizzo delle terre e rocce da scavo nel sito di produzione, tale attività deve esplicitamente risultare dall'atto autorizzativo dell'opera di scavo. In caso di altre destinazioni, le terre e rocce da scavo sono classificati come rifiuti speciali e soggette alle procedure di qualificazione ed istradamento ai centri di recupero/smaltimento previsti dalle norme vigenti (Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo D.P.R. 13 giugno 2017, n. 120).

4. RUMORE Per quanto attiene gli aspetti relativi al Rumore in base alle informazioni in possesso di Arpa Lazio, il comune di Cerveteri ha approvato con D.C.C. n. 103 del 20.12.2005 il Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale. Nel prendere atto di quanto riportato nel RP a pag. 49 "La zonizzazione acustica del Comune di Cerveteri, assegna alla maggior parte del territorio interessato dalla Variante Speciale la Classe di destinazione d'uso del territorio III–aree di tipo misto (area nord e centrale) e perimetralmente a tale area è stata assegnata la classe II aree prevalentemente residenziale mentre per l'area posta a sud è stata assegnata la classe I aree particolarmente protette." si invita il Comune a verificare la coerenza con la zonizzazione vigente dell'area, e in caso di difformita si rammenta l'obbligo di procedere all'aggiornamento del Piano ai sensi della Legge 447/95 e della L.R.18/2001. Inoltre visto che la variante in esame prevede la realizzazione di una cubatura residenziale per mc 32.000 con 412 Abitanti da insediare e di una cubatura non residenziale per mc 6.400 si rammenta che in fase di richiesta delle relative concessioni edilizie il proponente dovrà predisporre la documentazione di previsione di clima acustico ai sensi dell'art. 19 della L.R. 18/01. Le sorgenti acustiche comprese nella progettazione dovranno inoltre assicurare il rispetto dei limiti di emissione e di immissione, diurni e notturni, e il rispetto dei valori limite di immissione differenziali pari a 5 dB per il periodo diurno e 3 dB per il periodo notturno. Fermo restando il rispetto dei suddetti valori limite di cui al DPCM 14/11/97, in fase di realizzazione del variante occorrerà mettere in campo le adeguate misure di mitigazione delle emissioni acustiche sia nella fase in operam che post operam e sarà necessario ottemperare a quanto richiesto dalla L.R. 18/01 art. 17 (autorizzazione attività rumorose temporanee). Infine si rammenta che gli edifici dovranno essere progettati e realizzati nel rispetto dei limiti dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 5 dicembre 1997.

5. SUOLO Il consumo di suolo è un fenomeno associato alla perdita di una risorsa ambientale fondamentale, dovuta all'occupazione di superficie originariamente agricola, naturale o semi-naturale. Il fenomeno si riferisce, quindi, a un incremento della copertura artificiale di terreno, e quindi del grado di impermeabilizzazione che è strettamente legato alle dinamiche insediative e infrastrutturali. A livello comunitario il Parlamento Europeo ha approvato:) La Direttiva UE

REGIONE LAZIO

2025/2360 sul monitoraggio e la resilienza del suolo ", la quale all'art. 12 stabilisce, per tutte le iniziative di trasformazione del territorio, di evitare o ridurre il più possibile la perdita di capacità del suolo di fornire molteplici servizi ecosistemici, riducendo per quanto possibile la superficie interessata da impermeabilizzazione del suolo e incoraggiando il riutilizzo e la riconversione dei suoli impermeabilizzati. L'obiettivo principale che si propone il Consiglio dell'Unione Europea, è quello di conseguire suoli sani entro il 2050, attraverso un quadro solido e coerente di monitoraggio del suolo per tutti i suoli nell'Unione, allo scopo di ridurre la contaminazione del suolo a livelli non più considerati nocivi per la salute umana e per l'ambiente, migliorare costantemente la salute del suolo nell'Unione, mantenere suoli in condizioni sane e prevenire e affrontare tutti gli aspetti di degrado del suolo. In particolare l'art. 12 stabilisce i Principi di mitigazione del consumo di suolo per gli Stati membri…) il Regolamento (UE) 2024/1991, del 13/10/2025 in cui si stabilisce all'Articolo 8 "Ripristino degli ecosistemi urbani" che "Entro il 31 dicembre 2030 gli Stati membri provvedono affinché non si registri alcuna perdita netta della superficie nazionale totale degli spazi verdi urbani né di copertura della volta arborea urbana nelle zone di ecosistemi urbani (omissis), rispetto al 2024." In attesa della loro attuazione a livello nazionale, lo strumento di riferimento per la messa a sistema dell'attuazione dell'Agenda 2030 è rappresentato dalla Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile, (SNSvS 2022), approvata dal Comitato interministeriale per la transizione ecologica (Cite), visionabile sul sito del Ministro dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica al Link: https://www.mase.gov.it/sites/default/files/archivio/allegati/sviluppo_sostenibile/SNSvS_2022.pdf I dati sul consumo di suolo sono consultabili sul portale del consumo di suolo del SNPA al seguente indirizzo : https://www.consumosuolo.it/indicatori

Per l'annualità 2024 il comune di Cerveteri ha una percentuale di suolo consumato rispetto alla superficie amministrata pari a 7.35 %, corrispondente a ettari 984,9 e nel 2024 rispetto al 2023, si registra un incremento di consumo di suolo netto pari a 3,75 ettari.

Alla luce di quanto sopra detto, sarebbe opportuno in fase di attuazione della variante in esame prevedere misure finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo, quali: erosione, contaminazione, compattazione e diminuzione della biodiversità, adottando misure di compensazione e mitigazione per le aree di nuova impermeabilizzazione. In relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, si dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6.

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

7. RADON Si ritiene opportuno segnalare, che con DPCM 11 gennaio 2024 è stato adottato il Piano Nazionale di Azione per il Radon 2023 – 2032 (PNAR), concernente i rischi di lungo termine dovuti all'esposizione al radon. L'art. 12 specifica che "I livelli massimi di riferimento per le abitazioni e i luoghi di lavoro, espressi in termini di valore medio annuo della concentrazione di attività di radon in aria, sono: a) 300 Bq m-3 in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria per le abitazioni esistenti; b) 200 Bq m-3 in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria per abitazioni costruite dopo il 31 dicembre 2024. In considerazione di quanto sopra riportato è quindi necessario che in fase di esecuzione della Piano di Lottizzazione in esame si introducano idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire il rispetto del livello di riferimento individuato per il gas radon dal D.lgs. 101/2020.

REGIONE LAZIO

6	**Regione Lazio - Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale**: nota prot. 388616 del 13/04/2026 La struttura regionale ha comunicato quanto segue: "*(…) Inquadramento urbanistico* *Il Comune di Cerveteri è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con delibera di Giunta Regionale del Lazio n. 3505 del 07/06/1980 e successive n. 5852/1980 e n. 5144/1981; l'area oggetto di perimetrazione è classificata nello strumento urbanistico generale vigente in "Zona Rurale – R2/R3".* *Nel Rapporto Preliminare (cfr pag. 8) è riportata la descrizione dell'iter procedurale avviato al fine dell'approvazione della variante: La Variante Speciale oggetto del presente RP è un piano attuativo in variante al PRG vigente; pertanto, ai fini della relativa approvazione segue la procedura di cui all'art. 4 della Legge Regionale n. 36 del 2 luglio 1987 "Norme in materia di attività urbanistico - edilizia e snellimento delle procedure" […]: Si ritiene necessario che sia verificata la procedura da seguire per l'approvazione della Variante speciale per il recupero del nucleo abusivo proposta.* *Aspetti paesaggistici* *Da quanto dichiarato e rilevato -Tavola B del P.T.P.R. approvato con DCR n. 5 del 21.04.2021 (BURL n. 56 del 10.06.2021 supplemento n. 2) si rileva che le aree interessate dal Piano risultano sottoposte a vincoli paesaggistici di cui alla Parte terza del D. Lgs 42/2004. È infatti verificata la presenza di beni paesaggistici di tipo ricognitivo (c.d. ope-legis) e di tipo identitario:* *• beni paesaggistici di cui all'art. 134, c. 1, lett. b), in particolare: - art. 142, c. 1, lett. g) del D. Lgs 42/04 – protezione delle aree boscate alle quali si applica la modalità di tutela del vincolo di cui all'art. 39 delle Norme nel quale, in particolare è disposto: "[…] ; 8. Per i territori boscati, fatti salvi i casi di cui al comma 10, e nei territori percorsi o danneggiati dal fuoco, sono consentiti, previa autorizzazione ai sensi dell'articolo 146 del Codice, esclusivamente gli interventi di recupero degli edifici esistenti, le relative opere idriche e fognanti, gli interventi di sistemazione idrogeologica delle pendici, la costruzione di abbeveratoi, ricoveri e rimesse per il bestiame brado, fienili, legnaie e piccoli ricoveri per attrezzi con progetto e relativo fabbisogno documentati ed approvati, secondo le leggi vigenti, la realizzazione di attrezzature e servizi strumentali allo svolgimento di attività didattiche e di promozioni dei valori naturalistico ambientali, come definiti nel paesaggio naturale e relativa disciplina d'uso, da localizzare nelle radure prive di alberature e, quando questo non fosse possibile, in modo tale da salvaguardare la vegetazione arborea. 9. La superficie delle aree boscate non concorre al fine del calcolo della cubatura per costruire al di fuori di esse e non contribuisce alla determinazione del lotto minimo previsto dagli strumenti urbanistici.[…]"* *• beni paesaggistici di cui all'art. 134, c. 1, lett. c), in particolare: - Aree Agricole della campagna romana e delle bonifiche agrarie ai quali si applicano le modalità di tutela di cui all'art. 43 delle Norme nel quale, in particolare, è disposto: "5. Ai beni di cui al presente articolo si applica la disciplina dei Paesaggi di cui al Capo II delle presenti norme". All'art. 61 delle Norme sono contenute disposizioni specifiche per le Varianti speciali per il recupero dei nuclei abusivi in ambito paesaggistico; in particolare è disposto: " 1. Le varianti speciali per il recupero dei nuclei abusivi in ambito paesaggistico, che interessino beni paesaggistici, possono essere adottate dai comuni, ai sensi della l.r. 28/1980 e successive modifiche, al fine del recupero dei nuclei edilizi abusivi perimetrati, nelle aree urbanizzate individuate nel PTPR ovvero nei paesaggi degli insediamenti urbani, in evoluzione e agrario di continuità, fermo restando il rispetto delle modalità di tutela dei beni di cui all'articolo 134, comma 1, lettere b) e c) del Codice. 2. Esclusivamente ai fini del soddisfacimento degli standard di cui all'articolo 3 del D.M. 1444/1968, qualora risulti dimostrata l'impossibilità di reperirli all'interno delle aree di cui al comma 1, ed all'eventuale inserimento di lotti interclusi o di edifici adiacenti alle aree urbanizzate*

REGIONE LAZIO

esistenti come individuate dal PTPR, la variante di cui al comma 1 è consentita anche nei rimanenti paesaggi limitatamente alle aree immediatamente limitrofe all'urbanizzato, con esclusione delle aree boscate e nel rispetto dei beni paesaggistici di cui all'articolo 134, comma 1, lettere b) e c), del Codice […]. 7. Le varianti di cui al presente articolo seguono le procedure di adeguamento e conformazione al PTPR previste all'articolo 65."

Nel RP non è stata dichiarata la assenza o presenza di usi civici sull'area d'intervento. A tale proposito si evidenzia che nel PTPR "Le Tavole B non individuano le aree tutelate per legge di cui al comma 1, lettera h), dell'articolo 142 del Codice -"le aree interessate dalle università agrarie e le zone gravate da usi civici"; in tali aree, ancorché non cartografate, si applica la disciplina di tutela di cui all'art. 40 delle Norme. Pertanto, ai fini del completamento della ricognizione dei vincoli non cartografati nel PTPR, per consentire una compiuta valutazione di conformità paesaggistica il Comune, nel prosieguo, dovrà fornire attestazione in materia di Usi civici ai sensi dell'art. 3, c. 3 della legge regionale n. 1/1986.

Nella Tavola A del vigente PTPR (Sistemi ed Ambiti di Paesaggio) l'area oggetto della proposta di Piano nella quale è cogente la disciplina dei paesaggi è quella in cui è individuata la presenza del bene paesaggistico di tipo identitario ed è classificata: - parte nel "Paesaggio Agrario di Rilevante Valore" disciplinato all'art. 25 delle Norme, - parte nel "Paesaggio Naturale di Continuità" disciplinato all'art. 24 delle Norme, e in minima parte nel "Paesaggio Naturale"…

I citati ambiti dove risulta cogente la disciplina di tutela uso e valorizzazione dei paesaggi, nella nuova proposta di piano vengono destinati a "Parcheggio Pubblico – P3", "Verde Pubblico – V2", "Aree non edificabili vincolate a verde privato", "Aree depuratore acque nere – aree collettive" e "Lotti saturi 14 e 16". Nel RP è inoltre riportato: "La Variante Speciale ha tenuto conto delle indicazioni contenute nel PTPR riguardanti le aree tutelate per legge indicate nella tav. 19 B quali : aree "g) protezione delle aree boscate" presenti lungo il fosso del Cerqueto, tanto che è stato eseguito un rilievo in sito dai dottori agronomi Corrado Falcetta e Cristiano Miraldi che ne hanno rideterminato la superficie boschiva in mq 9.607 che è stata esclusa dalla variante speciale, In relazione alla presenza del vincolo ex art. 134, lett. c) -"Aree agricole della campagna romana e delle bonifiche agrarie" nel RP è dichiarata la necessità di ricorso alla procedura di cui all'art. 65, comma 8 delle Norme di PTPR, al fine di richiedere la riclassificazione delle aree comprese nel "Paesaggio agrario di rilevante Valore" nel "Paesaggio agrario di continuità".

Considerato

Le presenti considerazioni preliminari non anticipano nel merito e non esauriscono le valutazioni di competenza che potranno essere effettuate nel corso delle successive fasi procedurali di approvazione della proposta.

In merito agli aspetti paesaggistici, resta fermo quanto sopra evidenziato in relazione al gravame di uso civico, che, ove accertato, renderebbe applicabile la disciplina di tutela disposta all'art. 40 delle Norme e renderebbe necessario procedere alle dovute valutazioni in merito alla ammissibilità delle opere proposte.

Si ritiene necessario che sia verificata la conformazione della variante speciale al PTPR; in tal senso si ritiene che ai sensi dell'art. 61 c. 2 delle Norme di PTPR, le aree boscate debbano essere escluse dalla perimetrazione proposta, fatto salvo l'eventuale accertamento ai sensi dell'art. 39, commi 5 e 6 e puntualmente dimostrato il rispetto dei beni di cui all'art. 134, c. 1, lett. b) e c).

Conclusioni

Tutto ciò premesso e considerato, per quanto di competenza, si ritiene che, limitatamente agli aspetti paesaggistici, fatta salva la verifica circa l'inesistenza di gravami di uso civico, e la verifica sulla conformazione al PTPR della variante speciale, si ritiene che la proposta di variante perimetrata ai

REGIONE LAZIO

	sensi della LR 28/1980 denominata "Variante speciale per il Recupero dei nuclei abusivi della Località Cerqueto" non comporti significativi impatti sotto il profilo paesaggistico. *Si ritiene tuttavia di porre le sottoelencate raccomandazioni per il prosieguo dell'iter approvativo. In relazione agli aspetti paesaggistici:* *nei limiti di quanto disposto all'art. 61 delle Norme di PTPR approvato sia verificato quanto segue:* *- dovrà essere verificata la conformazione della variante speciale al PTPR; in tal senso si ritiene che ai sensi dell'art. 61 c. 2 delle Norme di PTPR, le aree boscate debbano essere escluse dalla perimetrazione proposta, fatto salvo l'eventuale accertamento ai sensi dell'art. 39, commi 5 e 6 e verificato il "rispetto dei beni di cui all'articolo 134, comma 1, lettere b) e c), del Codice".* *In merito agli aspetti urbanistici:* *- dovranno essere verificati i contenuti della variante in riferimento a quanto prescritto alla Legge Regionale 28/1980 ed in particolare agli artt. 6 e 6-bis della stessa, fermo restando i principi riportati all'articolo 1. - Dovrà essere verificata la procedura da seguire per l'approvazione della Variante speciale per il recupero del nucleo abusivo proposta;* *- si ritiene che le cubature afferenti i "box auto, magazzini, cantine" non siano da computare come volumi "non residenziali", in quanto più propriamente inquadrabili come pertinenze o superfici accessorie dei volumi residenziali; in tal senso anche il limite del 20% della nuova cubatura residenziale, posto all'art. 6 della LR 28/80, relativo alle destinazioni "non residenziali" non è da riferire a tali accessori/pertinenze ma deve essere riferito alle destinazioni propriamente "non residenziali" del tipo commerciale, produttivo, servizi privati etc;* *- in relazione al calcolo della cubatura residenziale massima insediabile effettuato in progetto, si ritiene che debbano essere forniti chiarimenti in merito alla "cubatura destinata al cambio di destinazione d'uso degli immobili già realizzati calcolata in base alle richieste dei singoli proprietari" che è stata sottratta alla cubatura destinata ai nuovi insediamenti senza definirne tuttavia dove altrimenti sia stata riportata nel calcolo complessivo della cubatura del Piano;* *- si ritiene debba essere meglio precisata la modalità di riconoscimento della "cubatura premiale", tenendo conto del fatto che la "premialità", essendo dichiarata compresa nella cubatura massima ammissibile, dovrà comportare una riduzione delle capacità edificatorie dei lotti ai quali non viene riconosciuta;* *- Si ritiene necessario che venga univocamente definita la Superficie Territoriale del Piano, da distinguere dalla Superficie Fondiaria (superficie che si ottiene detraendo dalla superficie territoriale le aree destinate agli spazi pubblici, comprese strade, esistenti e di progetto) e conseguentemente sia definito l'Ift (Indice di Fabbricabilità Territoriale), distinto dall' Iff (Indice di Fabbricabilità Fondaria)".*
7	**Direzione Regionale Programmazione economica, Fondi Europei e Patrimonio naturale** - **Area Protezione e Gestione della Biodiversità:** nota prot. 990212 del 02/10/2026 La struttura regionale competente in materia di Valutazione di Incidenza ha espresso quanto segue: *"Come desunto dalla documentazione resa disponibile sul sito web dell'Autorità Competente, con particolare riferimento al Rapporto Preliminare (RP), si rileva che il procedimento riguarda la proposta di "Variante Speciale per il recupero dei Nuclei Abusivi della località Cerqueto", nell'ambito di competenza territoriale del Comune di Cerveteri (RM). Si prende atto che con Deliberazione di Consiglio Comunale DCC n. 50 del 01/08/2002 è stata preliminarmente adottata ai sensi dell'art. 2, co. 2, L.R. n. 28 del 02/05/1980 la perimetrazione del nucleo abusivo "Cerqueto" con superficie territoriale pari a Mq 362,833; Si evidenzia che, come dichiarato nel RP, l'area interessata dalla Variante Speciale*

REGIONE LAZIO

	si estende lungo la strada provinciale SP2C 'Furbara-Sasso' (km. 4,00) su una superficie complessiva dichiarata pari a 359.959 mq; confinante a ovest con Cerqueto, La Muracciola, e Monte Bello, a est con la Macchia del Cerqueto e l'omonimo fosso del Cerqueto, si inserisce in una porzione territoriale individuata in Catasto ai Fogli omissis, circondata da un sistema rurale protetto caratterizzato da ambienti agro-identitari, aree boscate alveali ripariali e da aree centrali e secondarie della Rete ecologica regionale. Si rileva che il nucleo edilizio residenziale, originariamente costituito da tre lottizzazioni gestite da consorzi distinti denominati 'Sasso - Mare', 'Cerqueto' e 'Belvedere', assorbiti in seguito dal consorzio Cerqueto che, in qualità di unico soggetto consortile, cura la redazione della Variante speciale, ne segue l'attuazione e relativa gestione delle infrastrutture esistenti, quali: rete viaria, rete idrica per approvvigionamento acqua potabile, rete idrica per irrigazione alimentata da un laghetto sito in prossimità del nucleo abitativo. Si rileva inoltre che l'impianto di depurazione e la rete delle acque reflue esistenti, realizzate <> saranno ceduti al comune di Cerveteri per la gestione, mentre le strade esistenti e di progetto, a carattere privato e di uso pubblico, saranno gestite dal consorzio Cerqueto. Si evidenziano di seguito in maniera più specifica i dati inerenti ai parametri urbanistici e insediativi, capacità edificatoria, volumetrie e carico demografico previsti, ai fini della verifica di eventuali fattori di pressione derivanti dall'attuazione a realizzazione della Variante Speciale: - cubature esistenti: mc 38.521, di cui mc 33.687 residenziali e mc 4.834 non residenziali (box auto, magazzini, cantine). - - - - - - - - - - - - - - - abitanti totali previsti e attualmente insediati: o Abitanti insediati = mc residenziali / 80 Mc = Mc 33.687/ Mc 80 = 421 Ab o Abitanti da insediare = 421 Ab. o Abitanti complessivi previsti Totali =842 Abitanti Totali (3) Cubatura residenziale massima insediabile, calcolata nella variante raddoppiando la cubatura residenziale esistente: N. Abitanti da insediare x 80 mc = 421 x mc 80 = mc 33.680 Cubatura destinata al cambio di destinazione d'uso degli immobili già realizzati calcolata in base alle richieste dei singoli proprietari degli immobili" dichiarata pari a mc 1.680. Cubatura destinata ai nuovi insediamenti residenziali: = mc 33.680- mc 1.680 = mc 32.000 (volumi da insediare)"; Cubatura non residenziale massima insediabile (magazzini, garage, cantine), calcolata ai sensi dell'art. 6 punto b della L.R. 28/80 in base alla cubatura residenziale insediabile: mc 32.000 x 0,2 = mc 6.400 Volumetria complessiva massima insediabile, ottenuta dalla sommatoria della cubatura residenziale e non residenziale calcolata sopra: Cubatura totale = Mc (32.000+6.400) = Mc 38.400; Indice di fabbricabilità premiale (IFP): 0,098 mc/mq; Indice di fabbricabilità territoriale (IFT): 0,193 mc/mq; Aree da cedere per standard urbanistici in aree non vincolate: mq 5.421, con volumetria premiale pari a mc 531; Aree da cedere per trasferimento di cubature da lotti gravati da vincoli: mq 17.030, con volumetria premiale pari a mc 1.669 (17.030 mq × 0,098 mc/mq); Volumetria premiale complessiva: mc 2.200; Volume residuo complessivo: mc 39.627 Superficie in dotazione di aree per servizi ai sensi del D.M. 1444/68: mq 15.593 previsti a fronte di mq 15.156 richiesti (18 mq/ab X 842 ab.); Superficie territoriale= sup. territoriale lotti parzialmente edificati + sup. territoriale lotti liberi (calcolati al netto della sup. boschiva e della strada catastale) = Mq (36.343 +168.976) = Mq 205.319; Preso atto dei contenuti del Rapporto Preliminare e delle previsioni della Variante Speciale sopra evidenziate, si rappresenta quanto segue per la competenza sulla procedura di Valutazione di Incidenza ai sensi dell'art. 5 del DPR n. 357/1997 e ss.mm. e ii. in quanto la Variante interessa indirettamente (e anche direttamente con le aree libere edificabili poste a est) la Zona di Protezione Speciale ZPS IT6030005 "Comprensorio Tolfetano Cerite-Manziate" della Rete Natura 2000, il cui perimetro è sostanzialmente coincidente con le aree edificabili poste in contiguità con il fosso del Cerqueto. I terreni interessati dalla Variante Speciale seppur collocati esternamente ai perimetri dei Siti di Natura 2000, risultano tuttavia essere circondati dalla Zona di Protezione Speciale ZPS IT6030005 "Comprensorio Tolfetano Cerite-Manziate", e sono posti a sud a una distanza indicativa di 500 metri dalla Zona Speciale di Conservazione (ZSC) IT6030021 "Sughereta del Sasso", e a est alla distanza di ca. 903 metri dalla Zona Speciale di Conservazione (ZSC) IT6030006 "Monte Tosto". Si rileva che le banche dati naturalistiche più aggiornate a disposizione della scrivente Area segnalano in prossimità dell'area di Variante nidificazioni di diverse specie avifaunistiche, mentre nell'area vasta con specifico riferimento ai dataset faunistici registrano la presenza di rapaci di interesse unionale di

REGIONE LAZIO

	nibbio reale. Si rileva inoltre che il perimetro della variante speciale è attraversata da aree centrali della Rete Ecologica Regionale, caratterizzate prevalentemente da cerrete, boschi alveali ripariali e boschi cedui ordinariamente gestiti. Si ritiene che l'area di Variante assuma ruolo di Corridoio di passaggio per i rapaci e le specie avifaunistiche che si spostano per la nidificazione nelle aree circostanti. Si ritiene che nella predisposizione del Rapporto Preliminare seppur sia stato fatto correttamente riferimento alla posizione di contiguità ai Siti di Rete Natura 2000 che potenzialmente possono essere interferiti dalla Variante Speciale in analisi, non vengono tuttavia considerate le ricadute indirette che potranno essere determinate dall'attuazione della Variante Speciale, evidenziando che come indicato dal D. Lgs. 152/2006 e ss.mm. e ii., all'Art. 10 "Norme per il coordinamento e la semplificazione dei procedimenti", comma 3, la VAS deve comprendere le procedure di Valutazione di Incidenza di cui all'art. 5 del DPR 357/97, pertanto a tal fine, in riferimento al suddetto comma 3, è stabilito che il Rapporto Ambientale (RA) debba contenere gli elementi per la Valutazione di Incidenza. Si evidenzia in particolare che il Rapporto Preliminare non contiene la stima delle potenziali interferenze della Variante Speciale in rapporto alle caratteristiche degli habitat e delle specie tutelati nei Siti di Natura 2000 Si delineano pertanto alcuni elementi di criticità che non consentono di escludere che la Variante Speciale possa comportare interferenze con ricadute significative sulle specie avifaunistiche presenti tutelate dalla ZPS e dalla Rete Natura 2000 e che quindi rendono necessario il livello di approfondimento tecnico della procedura di Valutazione di incidenza Appropriata, così come definita nelle Linee guida regionali per la Valutazione di incidenza (DGR 938/2022)"

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

Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)	**RAPPORTO PRELIMINARE** viene riportato che "*tutta l'area inclusa nell'ambito della Variante Speciale è compresa nell'ambito delle Aree di Attenzione per pericolo di frana artt. 9-19 Norme Tecniche di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) indicata come "Area di Attenzione Geomorfologica" dove è possibile l'edificazione, a meno di un'area, adiacente alla strada provinciale Furbara – Sasso, facente parte delle Aree a Pericolo B (c.2 art. 6 e art. 17 N.T.A. del P.A.I.) dove invece non è possibile l'edificazione e di una esigua porzione di territorio posta al confine nord facente parte delle Aree a Pericolo C (c.2 art. 6 e art. 18 N.T.A. del P.A.I.)… per ottemperare alle indicazioni del P.A.I., sono state escluse dall'edificazione le aree ricadenti in Aree a Pericolo B e in Area a Pericolo C".*
Piano Regolatore Generale (P.R.G.)	**RAPPORTO PRELIMINARE** Viene riportato che "*Il comune di Cerveteri è dotato di un Piano Regolatore Generale, approvato dalla Giunta Regionale del Lazio il 7/06/1980 con Deliberazione n.3505 e successiva integrazione in data 6/11/1980 n. 5852. Il comune di Cerveteri, inoltre, ha adottato la Variante Generale al PRG con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 02.05.2017 e successiva D.C.C. n.34 del 30.07.2021 inerente le controdeduzioni, ma le misure di salvaguardia non sono più in vigore per cui valgono le sole norme del PRG/80. Pertanto, rispetto al P.R.G./80 l'intervento interessa un'area identificata nella Tavola di Zonizzazione come zona : Rurale R2-R3, per tale*

REGIONE LAZIO

	motivo l'Amministrazione Comunale ha espresso la volontà di sanare l'area attraverso l'individuazione del nucleo abusivo della località Cerqueto la cui "Perimetrazione" è stata adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 01.08.2002, ai sensi dell'art. 2 comma 2 della L.R. n. 28 del 02.05. 1980, avviando così la procedura per il recupero dell'Area oggetto del presente studio".

CONSIDERATO che l'AP con nota prot. 14896 del 19/03/2026, acquisita con prot. 301039 del 19/03/2026, aha fornito le seguenti considerazioni in relazione ai pareri SCA pervenuti:

"*(…) a) per il parere di Città Metropolitana di Roma Capitale – Dipartimento IV – Pianificazione strategica e Governo del territorio – Servizio I "Pianificazione Territoriale, Urbanistica e attuazione del PUGC" CMRC-2026-0044444 del 23.02.2026 (prot. com.le 10027 del 23.02.2026), si ritiene che gli ulteriori elementi da approfondire elencati nel pronunciamento possano essere risolti in ambito di definizione progettuale della proposta di piano, mediante specifico documento di piano da redigere con puntuali contenuti di recepimento di indicazioni e raccomandazioni; tali contenuti dovranno costituire soluzioni/norme progettuali PRESCRITTIVE di attuazione delle trasformazioni edilizie ai fini del rilascio dei titoli abilitativi, nonché ai fini dell'approvazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e relativi collaudi.*

b) per il parere della Regione Lazio – Direzione Regionale Agricoltura e Sovranità Alimentare, Caccia e Pesca, Foreste Area Governo del Territorio e Multifunzionalità, Forestazione Reg.Uff. U.0228145 del 03.03.2026 (prot. com.le 11430 del 03.03.2026) si ritiene che le indicazioni e precisazioni ivi fornite, ai fini dei necessari approfondimenti in specifiche competenze inerenti gli aspetti vegetazionali, possano essere ricondotte nell'ambito degli adempimenti preliminari dovuti ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001, e specificatamente alla reazione della relazione vegetazionale all'interno della quale dovranno essere individuate dal tecnico specialista tutte le raccomandazioni e le prescrizioni necessarie a ridurre e/o mitigare gli impatti ambientali connessi alle trasformazioni territoriali previste.

c) per il parere del Ministero della cultura – Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio – SABAP per la Provincia di Viterbo e l'Etruria Meridionale MIC_SABAP-VT-EM UO3/ 03.03.2026/ 0003582-P (prot. com.le 11578 del 03.03.2026), si ritiene che per gli approfondimenti richiesti: • dal secondo al quarto dell'elenco puntato, gli stessi possano essere riscontrati prevedendo specifiche soluzioni progettuali e/o prescrizioni esecutive da riportare in specifico documento di piano da redigere con puntuali contenuti di recepimento di indicazioni e raccomandazioni; tali contenuti dovranno costituire soluzioni/norme progettuali PRESCRITTIVE di attuazione della trasformazioni edilizie ai fini del rilascio dei titoli abilitativi, nonché ai fini dell'approva zione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e relativi collaudi; • il primo e il quinto dell'elenco puntato, possano essere ricondotti nell'ambito della procedura di acquisizione del parere paesistico ai sensi dell'art. 16 della L.1150/42 dovuto come adempimento preliminare all'approvazione del piano, sia per gli aspetti derogatori ammessi per le opere pubbliche (depuratore ricompreso in vincolo lett,c) co.1. art. 134 del D.Lgs.42/2004), sia per la redazione di una relazione archeologica contenente la valutazione del rischio a fini di tutela preventiva;

d) per il parere dell'ARPALAZIO – Servizio Tecnico – Area Informazione e Reporting Ambientale, Rif. Arpa Lazio prot.7233 del 04/02/2026 – Reg.Lazio R.U. n.117528 del 04.02.2026 (prot. com.le 13086 del 10.03.2026)
Si osserva che tra le pianificazioni VAS del Comune di Cerveteri indicate nel sopra citato parere come "in essere": • è citato il Piano di Utilizzazione degli Arenili (in materia di gestione delle Aree di Demanio Marittimo) che ha concluso il proprio iter approvativo con approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 14/04/2022 pubblicato sul BUR del Lazio n. 60 del 19/07/2022 e che, nella relativa specificità, non costituisce strumento

REGIONE LAZIO

urbanistico; • non è riportato il procedimento in corso relativo alla Variante Generale al PRG vigente adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n.18 del 02.05.2017, che quale strumento urbanistico generale riguarda l'intero territorio comunale. Si specifica

• che, proprio relativamente alla VAS in corso della Variante Generale, il nucleo del Cerqueto, pur determinando la procedura semplificata della Variante Speciale al PRG vigente in forza della perimetrazione di nucleo abusivo ai sensi della LR 28/1980, è ricompreso nelle previsioni del piano generale adottato e, come tale, ricompreso come elemento della relativa procedura di VAS in corso;

• che sono agli atti della competente Area regionale le procedure già concluse di Verifica di Assoggettabilità a VAS (art.12 del D.Lgs.152/2006) con esito di successiva VAS (art.13 del D.Lgs.152/2006), quest'ultima all'attualità non richiesta ad avvio in quanto proposte di iniziativa privata prive della trasmissione del Rapporto Ambientale

• che, per quanto nei precedenti punti, la scrivente Amministrazione comunale procedente rimette alle verifiche/valutazioni della Area Regionale destinataria della presente, quale soggetto competente in materia di procedure VAS, ogni esito in merito a correttezza, opportunità e modalità di svolgimento delle procedure di che trattasi. Si rileva che nella specificità delle competenze del parere rilasciato, le componenti ambientali della "variante in esame" sono risultate con impatto "non influente"

- ARIA (ATMOSFERA); poco significativo – RIFIUTI; con rimando a "sistema di depurazione idoneo", già previsto nella proposta, e all'Autorità competente per verifica delle opere di urbanizzazione e della capacità di fornitura idrica –RISORSE IDRICHE; con richiamo del rispetto di disposizioni di legge e verifica di conformità in ambito di rilascio dei titoli edilizi – RUMORE; con previsione di misure in fase di attuazione per il controllo della degradazione del suolo – SUOLO. Si ritiene, per quanto sopra, che il recepimento dei contenuti del parere possano essere ricompresi in specifico documento di piano da redigere con puntuali riscontri che costituiranno soluzioni/norme progettuali PRESCRITTIVE di attuazione della trasformazioni edilizie ai fini del rilascio dei titoli abilitativi, nonché ai fini dell'approvazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e relativi collaudi.

Inoltre, per gli aspetti del dimensionamento urbanistico della proposta, si rende opportuno specificare, a valere di indicazione per la stesura dei documenti di piano da trasmettere per la successiva acquisizione dei pareri endoprocedimentali all'iter approvativo, quanto segue.

Il piano è proposto nell'ambito dell'attività di individuazione dei nuclei abusivi sul territorio comunale attuata mediante perimetrazione ai sensi della L.R. 28/1980 e ss.mm.ii.. Il caso in esame consegue alla perimetrazione approvata dal Comune con propria con deliberazione consigliare n.50 del 01.08.2002 che approva la delimitazione del nucleo "Cerqueto" con porzione stralciata. Con successiva deliberazione consigliare n.40 del 22.10.2015 viene affidata al Consorzio del Cerqueto la redazione del piano attuativo di recupero del nucleo, come ammesso al comma 2 dell'art.8 della citata legge regionale. Con deliberazione consigliare n.17 del 13.07.2020, ai sensi dell'art.4 comma 1 della citata LR 28/80, viene adottato il piano particolareggiato proposto dal Consorzio affidatario secondo le disposizioni della citata LR 28/80. La proposta di piano attuativo adottata, quindi, risponde alle specificità delle norme di recupero dei nuclei abusivi sorti spontaneamente disposte dalla LR 28/80; non essendosi succeduta alla DCC 50/2002 della perimetrazione del nucleo, la variante speciale di cui artt. da 4 a 6bis, la proposta adottata con DCC 17/2020 è da ricondursi alle condizioni ammesse all'art.9 della citata legge: "Attuazione immediata delle previsioni concernenti il recupero dei nuclei abusivi". La proposta redatta secondo le disposizioni degli artt. 6 e 6bi e ed alle condizioni di cui all'art.9 costituisce Variante speciale da attuarsi senza il successivo piano particolareggiato. Ai fini del rispetto delle condizioni di cui all'art.6 della LR 28/80 si specificano i seguenti aspetti

• Il dimensionamento del piano, in occasione della stesura definitiva per il recepimento degli esiti endoprocedimentali, dovrà essere illustrato nei relativi parametri (superfici territoriali, fondiarie, indici territoriali e fondiari) secondo le definizioni codificate dei medesimi. Quindi i parametri definiti territoriali

REGIONE LAZIO

saranno riferiti all'intera estensione del nucleo, mentre i parametri determinati dalle aree edificate/edificabili hanno e determinano natura fondiaria.

- *La verifica del rispetto dell'indice di fabbricabilità massimo - lett. a) co.6.art.6 – dovrà essere esplicitato con unità di misura comparabili, quindi mq/mq, dove eventuali determinazioni mc/mq potranno essere aggiuntive tenendo conto della reciproca convertibilità di volumetrie e superfici edilizie nel rispetto delle altezze del DM 1444/67.*
- *La verifica del rispetto dell'indice massimo di cui alla citata lett.a) co.6 art.6 dovrà essere effettuata secondo la definizione ivi disposta, quindi in riferimento al parametro territoriale del nucleo e non a quota parte dello stesso e/o alla definizione fondiaria.*
- *A tal fine, nelle verifiche del citato art.6, si dovrà tener conto della lettura combinata della lett.a) e della lett.b) del co.6 art.6; quindi la verifica dell'indice di fabbricabilità e della % massima di edificabilità dovranno esser rispettivamente illustrati per l'edificazione residenziale e quella non residenziale.*
- *Tenuto conto che la proposta introduce un'edificabilità premiale, che sembrerebbe avere natura compensativa, e che la stessa non è prevista nelle disposizioni della LR 28/80, né nelle norme del PRG vigente, né in regolamenti comunali, la stessa dovrà essere oggetto e tecnico-dimensionale, in relazione alla natura dello strumento di recupero di una trasformazione territoriale abusivamente realizzata ed alle specifiche finalità di recupero urbanistico del piano.*
- *Altrettanto approfondimento dovrà essere illustrato circa la cessione gratuita al comune delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria, soprattutto rispetto al proposto uso pubblico della viabilità in relazione all'accessibilità, alla responsabilità civile, alla manutenzione della stessa e delle reti/sottoservizi di urbanizzazione che con le stesse interferiscono.*

CONSIDERATO che:

- L'istruttoria tecnica è stata condotta sulla base delle informazioni fornite e contenute nella documentazione agli atti, di cui il professionista redattore del Rapporto Preliminare ha asseverato la veridicità con dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi del D.P.R. n.445/2000, presentata contestualmente all'istanza di avvio della procedura;
- L'area interessata dal piano non risulta compresa entro il perimetro di Aree Naturali Protette (Legge n.394/1991; L.R. n.29/1997) e dei siti della Rete Natura 2000: Siti di Importanza Comunitaria/Zone Speciali di Conservazione di cui alla Direttiva 92/43/CEE, o Zone di Protezione Speciale di cui alla Direttiva 2009/147/CE, sebbene sia in adiacenza alla ZPS codice IT6030005 "Comprensorio Tolfetano-Cerite-Manziate";
- Il Piano determina previsioni che raddoppiano il numero di abitanti nell'area in esame, con un incremento complessivo di circa 421 abitanti;
- CMRC ha evidenziato che è opportuno mettere in atto *"opportune misure mitigative e compensative a fronte dell'occupazione delle aree ancora libere ubicate all'interno dei comparti",* indicando alcuni elementi da approfondire in un eventuale Rapporto Ambientale;
- ARPA Lazio per quanto concerne lo smaltimento delle acque ha rilevato che "*l'insediamento di interesse non risulta essere né incluso né adiacente a tali agglomerati e pertanto deve essere dotato di sistema di depurazione idoneo a gestire il carico di reflui"*, per il quale nel RP non vengono riportate specifiche analisi e valutazioni, né l'AP ha fornito ulteriori elementi;
- La Soprintendenza ha evidenziato che l'area in esame è tutelata a livello paesaggistico con vincoli di diversa natura, indicando l'opportunità di specifici elementi di approfondimento in un eventuale Rapporto Ambientale;
- Nel RP non vi sono riferimenti in merito all'accertamento dell'assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo, e che l'eventuale presenza degli stessi costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 co. 1 lett. h) del Codice, rendendo cogenti le norme di tutela

REGIONE LAZIO

paesaggistica vigenti relative al *"Paesaggio Agrario di Rilevante Valore", "Paesaggio Naturale di Continuità"* e *"Paesaggio Naturale"* individuati nella Tavola A "*Sistemi ed Ambiti di Paesaggio*" del PTPR;

- La struttura regionale competente in materia urbanistica e paesaggistica ha inoltre evidenziato per gli aspetti paesaggistici che "*le aree boscate debbano essere escluse dalla perimetrazione proposta"*, indicando contestualmente diversi elementi da approfondire per quanto concerne la conformità urbanistica;
- L'Area regionale competente in materia forestale ha evidenziato che "*si rilevano potenziali criticità in ordine alla presenza di ambiti soggetti alla disciplina della normativa vigente in materia forestale così come statuito dall'art. 3 co.1 LR 39/02, nonché a possibili interferenze derivanti dalle azioni previste nella variante al PRG*";

CONSIDERATO altresì che l'Area regionale Protezione e Gestione della Biodiversità, competente in materia di Valutazione di Incidenza, con nota prot. 990212 del 02/10/2026, ha espresso il proprio pronunciamento ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 357/97 e s.m.i., comunicando che dalla disamina del RP si delineano alcuni elementi di criticità *"che non consentono di escludere che la Variante Speciale possa comportare interferenze con ricadute significative sulle specie avifaunistiche presenti tutelate dalla ZPS e dalla Rete Natura 2000 e che quindi rendono necessario il livello di approfondimento tecnico della procedura di Valutazione di incidenza Appropriata, così come definita nelle Linee guida regionali per la Valutazione di incidenza (DGR 938/2022)"*;

TENUTO CONTO delle Linee Guida Nazionali per la Valutazione di incidenza, G.U. n. 303 del 28/12/2019, e le conseguenti Linee Guida regionali approvate con DGR 938 del 27/10/2022, in merito al coordinamento tra la procedura di VAS e VIncA, stabiliscono che "*l'esito dello screening di incidenza condotto in fase di verifica di assoggettabilità a VAS è l'elemento discriminante per determinare la necessità di sottoporre il Piano o Programma a VAS*";

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

- Il piano comporta modificazioni permanenti alle destinazioni d'uso dei suoli ed alle correlate specifiche di utilizzo;
- Le modificazioni apportate dal piano possono comportare rischi per l'ambiente e la salute umana;
- Il contesto territoriale ed ambientale di ricaduta del piano presenta particolari elementi di valore e/o vulnerabilità per i quali, in assenza di approfondimenti conoscitivi, non è possibile escludere possibili impatti significativi derivanti dall'attuazione del piano;
- Quanto detto al punto precedente con particolare riferimento alle incidenze su habitat e specie tutelati con l'individuazione dei Siti Natura 2000 a cui è prossimo il piano, che la struttura regionale competente in materia di Valutazione di incidenza non ha potuto escludere, richiedendo specifico rinvio in valutazione appropriata, da cui pertanto risulta necessario assoggettare il piano alla procedura di Valutazione di cui agli articoli da 13 a 18 del D. Lgs 152/2006;
- Il Rapporto Preliminare, con particolare riferimento alle criticità evidenziate, non consente di poter escludere possibili impatti significativi, in quanto non vengono analizzate adeguatamente le trasformazioni previste e le relative ricadute sulle componenti ambientali e non fornisce gli elementi di riscontro così come previsti dall'allegato I del Decreto;
- Le ripercussioni ambientali derivanti dall'attuazione del piano si inseriscono in un quadro pianificatorio tale da richiedere una valutazione complessiva degli stessi;
- Risultano necessari tutti gli ulteriori approfondimenti evidenziati dai Soggetti Competenti in materia Ambientale nei pareri di propria competenza;
- Le esigenze conoscitive evidenziate dai SCA possono comportare una modificazione sostanziale del quadro pianificatorio prefigurato, tale da ripercuotersi significativamente sulle componenti ambientali interessate;
- Dalle risultanze della istruttoria effettuata non è possibile escludere possibili impatti significativi derivanti dall'attuazione del piano;

REGIONE LAZIO

RICHIAMATO l'art. 3-ter del D.Lgs. n.152/2006 e valutato che, sulla base dei criteri di cui all'Allegato I del decreto, nonché della descrizione del Piano e delle informazioni e dati forniti dal Rapporto Preliminare, tenuto conto dei pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale, non risulta possibile escludere possibili impatti significativi e cumulativi derivanti dalle previsioni del Piano in oggetto;

TUTTO CIO' PREMESSO

si ritiene che il Piano in oggetto sia da assoggettare alla Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n.152/2006.

L'Istruttore
Marco Stradella
(firmato digitalmente)

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

Il Direttore *ad interim*
Dott. Luca Fegatelli
(firmato digitalmente)