



Comune di Cerveteri (RM)  
NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE



## VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA



R.T.P.

Società mandataria EUROMADE S.R.L.

Ing. Francesco Rubeo (coordinatore)

Prof. Ing. Giuseppe Imbesi

Arch. Paola Nicoletta Imbesi

Arch. Manuela Alessi

Prof. Ing. Elio Piroddi

Arch. Fulvio Scarinci

Arch. Alessandro Corpacci

# SINTESI NON TECNICA

Ottobre 2024



## INDICE

|                                                                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Il Nuovo PRG di Cerveteri, normativa di riferimento, scopo del documento e impostazione del Rapporto Ambientale | 3  |
| 1.1 Struttura e scopo del Nuovo PRG                                                                                | 3  |
| 1.2 Gli elaborati del Nuovo PRG di Cerveteri                                                                       | 3  |
| 1.3 La procedura della Valutazione Ambientale Strategica                                                           | 4  |
| 1.3 Fasi del processo di VAS (D.Lgs. 152/06 e s.m.i.)                                                              | 5  |
| 1.4 La struttura e l'indice del Rapporto Ambientale                                                                | 6  |
| 2. Il Nuovo Piano Regolatore Generale di Cerveteri                                                                 | 8  |
| 2.1 Premessa                                                                                                       | 8  |
| 2.2 Le idee cardine del progetto                                                                                   | 8  |
| 2.3 I Criteri della costruzione dell'assetto del territorio                                                        | 10 |
| 2.4 La classificazione del territorio in zone omogenee                                                             | 13 |
| 2.5 Il Piano di Gestione UNESCO                                                                                    | 17 |
| 3. GLI OBIETTIVI DI PIANO E LE VERIFICHE DI COERENZA DEL NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE                           | 19 |
| 4.1 La definizione degli obiettivi e delle azioni di Piano                                                         | 19 |
| 4.2 Analisi di coerenza interna: gli obiettivi e le azioni di piano                                                | 20 |
| 4.3 Analisi di coerenza esterna – Piani e Programmi e obiettivi di sostenibilità                                   | 20 |
| 4.4 Analisi di coerenza esterna – obiettivi di sostenibilità ambientale generali e specifici                       | 23 |
| 4. Il Monitoraggio del Piano                                                                                       | 25 |
| 4.1 Il sistema di monitoraggio                                                                                     | 26 |



## 1. IL NUOVO PRG DI CERVETERI, NORMATIVA DI RIFERIMENTO, SCOPO DEL DOCUMENTO E IMPOSTAZIONE DEL RAPPORTO AMBIENTALE

Il Comune di Cerveteri è dotato di Piano Regolatore Generale approvato dalla Regione Lazio con DGRL n. 3505 del 07/06/1980 e successive n. 5582 del 06/11/1980 e n. 5144 del 06/10/1981 ma nel corso degli anni il PRG approvato ha subito una saturazione pressoché totale e si è resa necessaria una revisione per rispondere alle crescenti esigenze abitative, di riqualificazione di alcuni ambiti urbanizzati e di tutela ambientale e di recupero di standard carenti, con un nuovo strumento di pianificazione avviando le procedure per la formazione di una Variante Generale al vecchio PRG.

Sulla base di quanto previsto all'art. 66, comma 1, della L.R. n. 38/99, come da ultimo sostituito dall'art. 3, comma 12, della L.R. n. 10/2014, tenuto conto dei chiarimenti e delle precisazioni formulate dalla Regione Lazio – Assessorato alle Politiche del Territorio, Mobilità e Rifiuti – Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti alla Città Metropolitana di Roma Capitale ed a tutti i Comuni del Lazio con la nota prot. 338157 del 22/06/2015, l'Amministrazione Comunale di Cerveteri ha deliberato (Delibera C.C.n.27 del 21/02/2017) di procedere alla redazione di una Variante Generale al PRG che costituirà il Nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Cerveteri, in luogo della redazione del nuovo PUGC di cui al Titolo III, Capo I della L.R. n. 38/99 e s.m.i.

### 1.1 Struttura e scopo del Nuovo PRG

La pianificazione urbanistica comunale opera nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative e regolamentari, statali e regionali e di quelle dettate dalla pianificazione territoriale regionale e provinciale. Le procedure di approvazione della Variante ed i termini della sua entrata in vigore vengono indicate dalla Legge 1150/1942 e successive modificazioni che, seppure con significanti modifiche, conserva la propria valenza quale legge di principi. L'articolo 7, comma 2, della legge n. 1150 del 1942, come modificato dalla legge 19 novembre 1968, n. 1187, prevede che il piano regolatore generale debba indicare:

- 1) la rete delle principali vie di comunicazione;
- 2) la divisione in zone del territorio comunale con la precisazione delle zone destinate all'espansione dell'aggregato urbano e la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona, secondo quanto prescritto dall'articolo 2 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444;
- 3) le aree destinate a spazi di uso pubblico o sottoposte a speciali servitù;
- 4) le aree da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico, nonché ad opere e impianti di interesse collettivo o sociale;
- 5) i vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale o paesistico;
- 6) le norme per l'attuazione del piano.

In linea generale, il piano regolatore ha la funzione di fissare le linee fondamentali di programmazione dell'assetto urbanistico dell'intero territorio comunale; esso si attua, di regola, con la pianificazione di dettaglio, che ne esegue le prescrizioni.

C'è da dire, però, che, contrariamente al suo modello originario, non solo il piano regolatore generale fornisce le grandi linee dello sviluppo urbano, ma ha anche la funzione di pianificazione di dettaglio. Conseguentemente, detto piano può avere natura sia di piano di massima, nel caso in cui richieda per la sua esecuzione l'adozione di piani attuativi, attuativi, sia di piano immediatamente esecutivo, ***se contiene previsioni e prescrizioni di dettaglio.***

### 1.2 Gli elaborati del Nuovo PRG di Cerveteri

Gli elaborati che formano il nuovo PRG sono:

- Relazione Illustrativa
- Norme Tecniche Di Attuazione
- Elaborati Grafici, formati da:



## 1. LO STATO DI FATTO

|      |                                                               |               |
|------|---------------------------------------------------------------|---------------|
| A1.1 | Inquadramento Territoriale: le infrastrutture e i centri      | 1:200/100.000 |
| A1.2 | Il sistema ambientale: morfologia, vegetazione, idrografia    | 1:50.000      |
| A1.3 | Il sistema insediativo: lo stato attuale del Territorio       | 1:20.000      |
| A1.4 | Il sistema insediativo: evoluzione storica degli insediamenti | 1:20.000      |
| A1.5 | Il Sistema relazionale: mobilità servizi e infrastrutture     | 1:20.000      |

## 2. IL QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE ESISTENTE

|      |                                                              |               |
|------|--------------------------------------------------------------|---------------|
| A2.1 | La pianificazione sovraordinata: il PTPR                     | 1:50.000      |
| A2.2 | La pianificazione sovraordinata: il PTPG                     | 1:200/100.000 |
| A2.3 | La pianificazione sovraordinata: Il Piano di Gestione Unesco | 1:200/100.000 |
| A2.4 | La Carta dei vincoli archeologici                            | 1:50.000      |
| A2.5 | La Carta dei vincoli paesistici e ambientali                 | 1:20.000      |
| A2.6 | La Carta della Trasformabilità                               | 1:50.000      |
| A2.7 | Il PRG Vigente                                               | 1:20.000      |
| A2.8 | L'attuazione PRG Vigente: i piani attuativi in itinere       | 1:20.000      |

## 3. IL PROGETTO

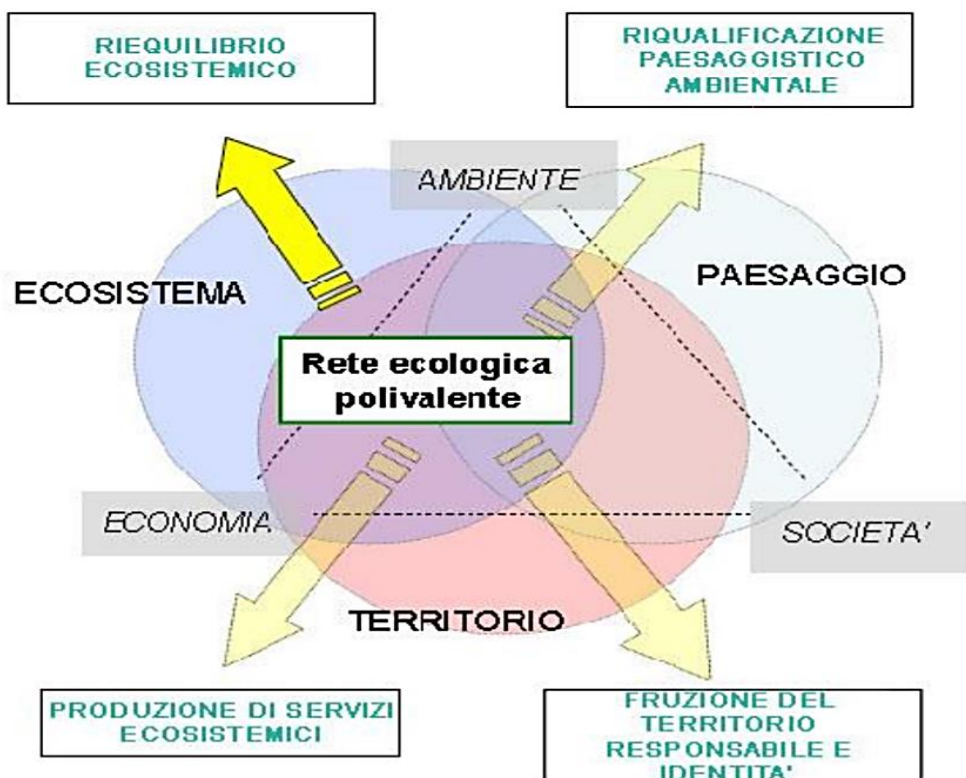
|     |                                                             |                |
|-----|-------------------------------------------------------------|----------------|
| P.0 | Quadro di Unione                                            | 1:20.000       |
| P.1 | Azzonamento del territorio comunale                         | 1:10.000       |
| P.2 | Azzonamento delle aree urbane: Cerveteri                    | 1:5.000        |
| P.3 | Azzonamento delle aree urbane: i centri e i borghi agricoli | 1:5.000        |
| P.4 | I servizi e le infrastrutture                               | 1:5.000/20.000 |
| P.5 | Azzonamento: aree agricole                                  | 1:20.000       |
| P.6 | Azzonamento: sovrapposizione dei vincoli sovraordinati      | 1:20.000       |

### 1.3 La procedura della Valutazione Ambientale Strategica

La VAS (Valutazione Ambientale Strategica) è un processo di valutazione ambientale, previsto dalla Direttiva europea 2001/42/CE del 2001, che affianca un piano o un programma per considerarne i possibili effetti sull'ambiente e aiutandolo a prendere scelte strategiche per uno sviluppo sostenibile.

Le valutazioni degli effetti delle trasformazioni ipotizzate assumono, quindi, come criterio primario lo sviluppo sostenibile, ovvero: "...uno sviluppo che garantisce i bisogni delle generazioni attuali senza compromettere la possibilità che le generazioni future riescano a soddisfare i propri" (Rapporto Brundtland, 1987); su questo si basa l'azione di integrazione della questione ambientale all'interno delle politiche settoriali e generali e dei relativi processi decisionali. La VAS ha lo scopo di garantire la sostenibilità del piano/programma integrando la dimensione ambientale con quella economica e sociale. Essa richiede pertanto la definizione di un percorso integrato comune a quello di pianificazione, pur mantenendo una propria visibilità, che si concretizza nella redazione del Rapporto Ambientale. Tale Rapporto deve dare conto delle modalità di integrazione dell'ambiente nel piano e delle scelte alternative prese in considerazione per pervenire alla decisione finale; deve inoltre fornire la stima dei possibili effetti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del piano, indicando fra l'altro le misure di mitigazione e compensazione e progettando il sistema di monitoraggio e retroazione del piano stesso.

La VAS si configura come processo continuo che segue l'intero ciclo di vita del piano, compresa la fase di gestione, allo scopo di "garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi [...] che possono avere effetti significativi sull'ambiente".



*Le componenti di riferimento per lo sviluppo sostenibile*

### 1.3 Fasi del processo di VAS (D.Lgs. 152/06 e s.m.i.)

La valutazione ambientale strategica viene avviata dall'autorità procedente, il Comune nel caso del Nuovo PRG oggetto del presente rapporto preliminare, contemporaneamente al processo di formazione del piano/programma.

La procedura di VAS comprende:

- Rapporto preliminare;*
- Consultazione preliminare;*
- Elaborazione del rapporto ambientale;*
- Svolgimento di consultazioni;*
- Valutazione del rapporto ambientale e gli esiti delle consultazioni;*
- Decisione;*
- Informazione sulla decisione;*
- Monitoraggio.*

Nel caso dei piani/programmi di cui all'articolo 6.3 occorre effettuare inizialmente una "verifica di assoggettabilità" ai sensi dell'articolo 12. Se da tale verifica risulterà che il piano/programma possa determinare impatti significativi sull'ambiente, allora si avvierà la procedura di VAS.

L'autorità competente, la Regione nel caso del Nuovo Piano Regolatore oggetto del presente rapporto preliminare:

- esprime il proprio parere sull'assoggettabilità delle proposte di piano o di programma alla valutazione ambientale strategica nei casi previsti dal comma 3 dell'articolo 6;*
- collabora con l'autorità proponente al fine di definire le forme ed i soggetti della consultazione pubblica, nonché l'impostazione ed i contenuti del Rapporto ambientale e le modalità di monitoraggio di cui all'articolo 18;*
- esprime, tenendo conto della consultazione pubblica, dei pareri dei soggetti competenti in materia ambientale, un proprio parere motivato sulla proposta di piano e di programma e sul rapporto ambientale nonché sull'adeguatezza del piano di monitoraggio e con riferimento alla sussistenza delle risorse finanziarie.*



Come già ricordato, l'articolo 11 stabilisce che la VAS deve essere effettuata prima dell'approvazione del piano o del programma, cioè nel corso dell'elaborazione e deve essere integrata nella procedura di adozione e approvazione del piano/programma cercando di razionalizzare i procedimenti e di evitare la duplicazione delle valutazioni. L'approvazione di un piano/programma senza la prescritta valutazione ambientale strategica è annullabile.

#### 1.4 La struttura e l'indice del Rapporto Ambientale

Il Rapporto Ambientale, così come previsto dall'art.13 del Dlgs 152 del 2006, costituirà parte integrante della documentazione del Piano da sottoporre ad approvazione. In esso sono individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del piano potrebbe avere sull'ambiente e sul patrimonio culturale e le possibili alternative al fine della mitigazione degli impatti.

Nella sua stesura definitiva il RA sarà articolato secondo la struttura di seguito riportata, in coerenza con l'art. 13 Dlgs 152/2006; nella tabella sono messe in relazione le informazioni fornite nel rapporto ambientale con i contenuti descritti dall'allegato IV al Dlgs 152/2006.

| <b>RIFERIMENTI LEGISLATIVI (allegato VI Dlgs 152/2006)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  | <b>CAPITOLI DEL RAPPORTO AMBIENTALE</b>                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SEZIONE A</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                                                                                                     |
| <b>IL PIANO URBANISTICO, LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA, PROCEDURA E I RIFERIMENTI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |                                                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  | 1. Il nuovo PRG, normativa di riferimento, scopo del documento e impostazione                                       |
| <b>RIFERIMENTI LEGISLATIVI (allegato VI Dlgs 152/2006)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  | <b>CAPITOLI DEL RAPPORTO AMBIENTALE</b>                                                                             |
| e) obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri pertinenti al piano o al programma, e il modo in cui, durante la sua preparazione, si è tenuto conto di detti obiettivi e di ogni considerazione ambientale                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  | 2. La Valutazione ambientale strategica                                                                             |
| <b>SEZIONE B</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                                                                                                     |
| <b>STRUTTURA, CONTENUTI ED OBIETTIVI DELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |                                                                                                                     |
| a) Illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del piano o programma ...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 3. Il Nuovo Piano Regolatore Generale di Cerveteri                                                                  |
| h) sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate (ad esempio carenze tecniche o difficoltà derivanti dalla novità dei problemi e delle tecniche per risolverli) nella raccolta delle informazioni richieste                                                                                                                                                                                                                                             |  | 4. L'architettura del piano: i grandi temi strategici e la disciplina delle zone<br>5. Il dimensionamento del Piano |
| <b>SEZIONE C</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                                                                                                     |
| <b>IL QUADRO PROGRAMMATICO E AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE DEI POSSIBILI IMPATTI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                                                     |
| a) ... e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  | 6. Il Quadro pianificatorio e programmatico di riferimento                                                          |
| b) aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del piano o del programma                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  | 7. Il quadro ambientale di riferimento e l'Ambito di influenza ambientale e territoriale del Piano 61               |
| c) caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche delle aree che potrebbero essere significativamente interessate                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                                                                                                                     |
| d) qualsiasi problema ambientale esistente pertinente al piano o programma, ivi compresi, in particolare, quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, culturale e paesaggistica, quali le zone designate come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelle classificate come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, nonché i territori con produzioni agricole di particolare qualità e tipicità, di cui all'art. 21 del Dlgs 18 maggio 2001, n.228 |  |                                                                                                                     |



## SEZIONE D

### GLI OBIETTIVI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E LA VERIFICA DI COERENZA DEL PRG DI CERVETERI LE ANALISI DI COERENZA

f) possibili impatti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori; devono essere considerati tutti gli impatti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a breve, medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi

8. Il quadro degli obiettivi di sostenibilità ambientale e le analisi di coerenza del Piano

## SEZIONE E

### I CONTRIBUTI DELLE AUTORITÀ COMPETENTI E LE MISURE DI MITIGAZIONE E MONITORAGGIO

g) misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali impatti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o del programma

9. Recepimento dei contributi pervenuti da parte dell'Autorità Competente e dei Soggetti Competenti in materia Ambientale

10. Misure di mitigazione e compensazione

i) descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio e controllo degli impatti ambientali significativi derivanti dall'attuazione del piano o del programma proposto definendo, in particolare, le modalità di raccolta dei dati e di elaborazione degli indicatori necessari alla valutazione degli impatti, la periodicità della produzione di un rapporto illustrante i risultati della valutazione degli impatti e le misure correttive da adottare

11. Misure di monitoraggio

l) sintesi non tecnica delle informazioni di cui alle lettere precedenti.

Sintesi non tecnica



## 2. IL NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE DI CERVETERI

### 2.1 Premessa

L'elaborazione del Nuovo Piano Regolatore Generale di Cerveteri rappresenta la fase conclusiva di un processo iniziato formalmente con l'approvazione, nel dicembre del 2012 del documento di "Linee e principi per il documento di indirizzo preliminare del Nuovo PRG", e con la successiva adozione da parte dell'Amministrazione Comunale del Documento Preliminare di Indirizzi e dello schema preliminare di assetto, avvenuta a luglio 2015. E' opportuno ribadire che, conformemente a quanto raccomandato dalla LR 38/1999, art. 29, e ai principi ormai conclamati da tutta la cultura urbanistica, il criterio generale al quale il progetto è ispirato è quello del "massimo recupero e riuso del territorio urbanizzato e delle altre aree edificate esistenti, al fine di e determinare il minimo ricorso all'urbanizzazione e all'edificazione di nuove zone ed aree" (art. 29, LR 38/1999).

Nel documento programmatico del dicembre 2012, *Linee e principi per il documento di indirizzo preliminare del Nuovo PRG*, l'A.C. ha individuato gli obiettivi da realizzare attraverso la "variante generale" del PRG, **obiettivi** che possono in sintesi essere riassunti come di seguito:

- Coordinare gli Interventi di Trasformazione urbana, per i nuovi insediamenti su aree già edificate da trasformare o su aree libere, interne o marginali ai tessuti urbani da costruire ex novo;
- Rendere più efficaci gli Interventi di Riqualificazione Urbana (Città Consolidata - Centro Storico, Città Storica, parte della Città del Novecento - periferie, nuclei);
- Massimizzare gli effetti degli Interventi sull'Ambiente (riduzione dei fattori inquinanti, mitigazione dell'inquinamento da traffico, ecc.) attraverso la messa a punto di un nuovo sistema del verde Pubblico e Privato correlato alla costruzione della Rete Ecologica territoriale;
- Sostenere una nuova strategia di sviluppo economico, soprattutto nei settori dei Servizi e del Turismo (Balneare, Archeologico, Culturale ecc.) valorizzando l'assoluta primazia del patrimonio archeologico;
- Integrare le previsioni del "PIANO DI GESTIONE UNESCO PER LE NECROPOLI ETRUSCHE DI CERVETERI E TARQUINIA" con linee di sviluppo per la fruizione del territorio e nel contempo garantire il mantenimento del grado di salvaguardia e tutela del paesaggio e delle aree rurali;
- Sostenere la domanda (di servizi, turistica e produttiva) mediante un Piano che si caratterizzi come Piano delle Opportunità, incentivando la capacità concorrenziale del Comune nell'area metropolitana: il Piano come prospettiva in grado di sollecitare lo sviluppo futuro di Cerveteri;
- Definire un nuovo approccio per la definizione delle previsioni insediative (incremento abitanti) e fabbisogno abitativo, favorendo nuovi equilibri fra edilizia privata ed edilizia sociale/pubblica;
- Sostenere la diversificazione dell'offerta residenziale con un'attenzione, in particolare per la residenzialità turistica, alla diversificazione delle tipologie abitative;
- Intendere lo sviluppo futuro come "sviluppo sostenibile", compatibile con il miglioramento della qualità urbana e della tutela dell'ambiente naturale ed archeologico;
- Costruire il progetto della "variante" attraverso un processo di concertazione e partecipazione che coinvolga l'intera comunità locale.

Tali obiettivi hanno costituito il riferimento base per la redazione dello Schema di Assetto e hanno fornito i contenuti principali per la definizione del sistema delle *strategie* urbane e delle *regole* attraverso cui consentire le trasformazioni insediative.

### 2.2 Le idee cardine del progetto

Lo Schema di Assetto del Territorio ha avuto l'obiettivo di sintetizzare gli elementi strutturanti del NUOVO PRG che sono serviti a giungere alla definizione del disegno di Piano definitivo la cui elaborazione è stata impostata su due livelli strettamente interconnessi:

- il complesso delle **strategie** attraverso cui delineare l'"idea" di città e di ambiente e per definire l'assetto del territorio futuro;



- le **regole** per la definizione delle scelte realizzative compatibili con tali “idee” e il relativo schema di riferimento dell’assetto del territorio.

Il NUOVO PRG delinea un complesso di **strategie** tese a:

- conservare, valorizzandoli, i caratteri storici, ambientali e paesaggistici del territorio di Cerveteri,
- indirizzare le future trasformazioni verso un assetto insediativo organicamente connesso;
- individuare *asset* di sviluppo funzionali volti a configurare il nuovo ruolo metropolitano della città.

Per la definizione della componente delle **strategie** su cui si baserà il NUOVO PRG, si è partiti dall’osservazione delle modifiche che ha subito e che potrà subire nel tempo l’assetto territoriale e insediativo di Cerveteri in relazione ai fattori intrinseci propri del territorio, alle influenze e ai condizionamenti che provengono dall’esterno ed in particolare da Roma ed alle indicazioni programmatiche e strategiche espresse da piani sovraordinati. Si è assistito alla trasformazione dell’*ambiente* e dei *paesaggi* che caratterizzavano il territorio costiero a nord dell’area romana (ambiente agrario, costiero e quello boscato). I processi di urbanizzazione, relativamente recenti, hanno favorito una trasformazione abbastanza radicale soprattutto delle relazioni reciproche fra paesaggi diversi con la perdita di valore dell’integrità del territorio per le produzioni agricole ed i diffusi processi di edificazione, in genere di carattere estensivo hanno spesso interrotto le continuità ambientali nonché favorito l’ulteriore perdita di valore delle attività agricole con la formazione all’intorno delle cosiddette “aree potenzialmente trasformabili” ad uso principalmente residenziale.

Una scarsa attenzione agli aspetti ambientali comporta rischi che si riflettono, oltre che sul piano della gravolezza dell’ambiente stesso e del paesaggio, con le conseguenti ricadute sull’attrattività insediativa e sul turismo, su quello della sicurezza del territorio e su quello produttivo. In conseguenza di ciò, una **prima linea strategica è da individuarsi nella necessità di una ricomposizione dell’ambiente naturale e dei paesaggi** da effettuare a partire dalla verifica delle caratteristiche della rete ecologica, dalla valutazione delle situazioni di rischio (l’andamento della costa, le caratteristiche della rete idrografica) e dalla maggiore conoscenza delle condizioni produttive del settore agricolo. Appare modificata sostanzialmente anche l’originaria distribuzione insediativa della popolazione (che è aumentata notevolmente anche per la contiguità con la capitale e, stagionalmente, in misura non marginale per la domanda turistica).

Hanno mantenuto le forme e l’organizzazione originaria i nuclei più interni (come Sasso, I Terzi e la stessa Ceri). La maglia infrastrutturale (Via Aurelia, autostrada, ferrovia) che si sviluppa trasversalmente rispetto alla forma del territorio comunale, ha supportato senza grosse difficoltà le diverse modifiche dell’assetto, anche per la facile accessibilità con Roma; non sono state peraltro favorite né ulteriori connessioni locali fra i diversi nuclei né - attraverso la creazione di spazi pubblici e servizi - le organiche, adeguate conformazioni delle diverse espansioni che si sono succedute.

In relazione a ciò una **seconda linea strategica dovrebbe tendere a ridefinire le relazioni fra le diverse parti del territorio urbanizzato**: tra centro città e centri minori, fra città dei residenti e città dei turisti, fra insediamenti, servizi e maglia infrastrutturale (tenendo conto della opportunità di favorire il trasporto pubblico). In altri termini, superando la contrapposizione strumentale tra territorio trasformabile e non trasformabile, la strategia di sviluppo deve tendere a compenetrare fra loro le diverse situazioni insediative attribuendo ad ognuna di esse, comunque, un mix di valori sotto il profilo economico, sociale ed urbanistico, valorizzando la funzione turistica di Cerveteri. Per questa si pone **un’ulteriore scelta strategica** da valutare in stretta connessione con i comuni vicini, in particolare per quanto riguarda la costruzione dell’armatura territoriale e il complesso delle attrezzature di supporto per lo sviluppo turistico della fascia costiera.

Del processo di modifica dell’assetto originario ha risentito, e non poco, anche il rapporto tra l’ambiente naturale e le molteplici preesistenze sia legate al periodo etrusco e romano che medioevale (ne sono un esempio i borghi di Sasso e Ceri). In particolare, le necropoli etrusche - che costituiscono un *unicum* di importanza notevole e soprattutto di accresciuto interesse, culminato con l’**iscrizione alla Lista del Patrimonio Mondiale Unesco** (2004) - all’origine trovavano una loro collocazione nell’ambiente naturale e da questo emergevano: via via che se ne ritrovavano i resti e se ne salvaguardavano i presunti perimetri, rappresentavano contrappunti territoriali immersi nella campagna. **Un’ultima linea strategica, riguarda**, quindi, i modi con cui compenetrare e riconnettere fra loro i diversi ambienti archeologici sia per quanto riguarda gli aspetti urbanistici che gestionali. Tali aspetti non possono essere sottovalutati ulteriormente: **un corretto rapporto**



tra “salvaguardia” e “valorizzazione” richiede un’attenzione comune e concordata tra i soggetti pubblici che sono preposti ai vari livelli la realizzazione di itinerari protetti ed attrezzati ne sono un esempio ma ciò si estende alle attrezzature connesse alla fruizione, alle manifestazioni culturali fino al ruolo che può assumere la città come corollario e integrazione delle visite.

### 2.3 I Criteri della costruzione dell’assetto del territorio

La componente strategica del NUOVO PRG dovrà essere un grado di prefigurare un complesso di azioni, i progetti strategici, che con riferimento anche al documento programmatico del dicembre 2012, *Linee e principi per il documento di indirizzo preliminare del NUOVO PRG*, che ha dato l’avvio al NUOVO PRG si propongono di favorire: l’**innovazione** “di processo e di prodotto” delle attività da determinare in stretto rapporto con la **conservazione** dei segni della propria storia lontana e recente, con la **salvaguardia** delle peculiarità ambientali e con la **riduzione dei rischi** che morfologie accidentate e spesso in stato di precarietà permanente ormai evidenziano ampiamente; l’**integrazione** dell’offerta insediativa in grado di caratterizzare la centralità delle parti urbane e dei luoghi per ricostituire un’intrinseca ricchezza, elaborando anche forme inedite di fruizione sociale; la **crescita di una imprenditorialità**, in particolare giovanile come può avvenire nel settore agricolo ma anche in quello turistico, in grado di far entrare Cerveteri entro circuiti “virtuosi”.

I “**progetti territoriali**” che il piano individua come struttura portante per l’attuazione delle strategie future, ambiti di intervento che, integrati fra loro, costituiranno la dorsale del futuro sviluppo sono:

- La rete ambientale: dalla collina al mare
- Il grande parco archeologico territoriale
- Il nuovo “centro città”
- Il *waterfront* urbano e territoriale
- La “porta di Cerveteri” per l’atterraggio delle funzioni pregiate

#### La rete ambientale: dalla collina al mare

Il territorio di Cerveteri, dal punto di vista ambientale, ha alcune peculiarità uniche nel Lazio. Infatti oltre alla fascia sub-collinare anche la fascia marina si è mantenuta, per la gran parte, completamente intatta e non solo. Infatti, i principali corsi d’acqua che dall’area collinare scendono fino al mare hanno conservato una loro integrità che li evidenzia come connettori ecologici dei due sistemi a dir poco unici.

Questo sistema, evidentemente, deve non solo essere salvaguardato nella sua interezza ma deve essere, da un lato, rafforzato attraverso azioni di valorizzazione ambientale e paesaggistica e, dall’altro, reso fruibile ai cittadini e ai turisti in forme sostenibili e rispettose degli *habitat* e degli ecosistemi. Le reti di connessione e fruibilità, completamente pedonali o ciclabili, dovranno consentire l’accesso ai luoghi e la fruizione del paesaggio evitando la loro contaminazione. Alcune zone oggi inaccessibili, quindi, come il mare a nord e le colline, potranno tornare, in alcuni ambiti limitati, ad essere fruite direttamente così come i paesaggi di insieme, mentre le connessioni ecologiche e gli *habitat* resteranno indisturbati.

#### Il grande Parco Archeologico Territoriale

Il grande Parco Archeologico Territoriale rappresenta un impegno culturale e sociale non certo marginale che va ben oltre la volontà di valorizzazione e conservazione di un luogo storico verso la definizione di un progetto territoriale in grado di far vivere e rinnovare la storia e la cultura etrusca di Cerveteri e di riverberarne i suoi aspetti su tutto il territorio e sulla comunità locale.

La stretta correlazione fra i siti archeologici, il centro storico e la città attuale rappresenta il riferimento costante del piano e suggerisce una lettura che non contrappone il “vecchio” al “nuovo”, ciò che si definisce “archeologico” o anche solo “antico” a ciò che è attuale e “vitale”: è il fluire della storia che guida la lettura e dipana le relazioni tra ambiente costruito e naturale, tra forme d’uso dello spazio favorite (in quanto ri-guardate come opportunità) e contrastate (decodificate in vincoli imposti).

L’ambiente agricolo circostante, la città fino alla sua contemporaneità, la stessa fascia costiera, non sono solo il contesto di riferimento dei confini dell’area del Parco ma ne rappresentano l’essenza e parte inscindibile del suo inestimabile valore. Per queste ragioni il Grande Parco Archeologico territoriale trarrà la



forza, l'importanza, ma anche la fragilità in termini di conservazione e valorizzazione, dalle relazioni che saprà determinare con tale contesto e la "rete ambientale".

il Grande Parco Archeologico, riconnesso al suo interno con specifici percorsi di fruibilità, dovrà trovare la sua futura collocazione al centro di un complesso sistema di relazioni:

- con la città storica (e con il Museo Nazionale Cerite) e contemporanea, naturale "porta di ingresso" al parco;
- con il sistema della "rete ambientale" territoriale, di cui il parco costituisce il vero e proprio "cuore", costruendo, in altri termini, una cultura del territorio improntata sulla sostenibilità complessiva del sistema etrusco (e non del depauperamento delle singole risorse presenti);
- con l'area agricola a forte diffusione insediativa al di sotto del parco, dove poter ipotizzare l'allocatione di soluzioni innovative per l'accoglienza turistica improntate al rispetto delle esigenze ambientali, storiche ma anche sociali ed economiche del parco.

Le azioni di costruzione del grande Parco Archeologico e Territoriale dovranno, per essere efficaci e non solo "vincolanti", trovare compatibilità e convenienze inedite attraverso forme di "utilizzazione", in grado da una parte di garantire la conservazione del territorio quale patrimonio, dall'altro di prefigurare forme di "uso sostenibile" sia da un punto di vista ambientale che economico e sociale.

#### Il nuovo "centro città"

Il progetto di riqualificazione dell'assetto e della struttura del centro città punta alla qualificazione funzionale del centro storico e alla sua "apertura" e "inserimento" nella città in un processo di valorizzazione della riconoscibilità formale e funzionale dell'area centrale del capoluogo attraverso:

- la valorizzazione del ruolo del Centro Storico sia in termini morfologici che come ambito qualificato di aggregazione sociale;
- la riqualificazione e il riuso dei contenitori storici, pubblici e non, a beneficio della società locale e del suo patrimonio culturale, che siano anche fonte di richiamo per il turismo;
- il ridisegno di un percorso lineare che riconnetta formalmente e funzionalmente il centro storico e via Mura Castellane con via di Sant'Angelo a est (e l'area archeologica) e via Settevele Palo a sud-ovest, attraverso adeguati "progetti" di assetto di nodi, fronti ed attraversamenti anche per consentire una fruizione differenziata (pedonale, ciclabile, ecc.);
- la connessione ambientale trasversale del centro storico da una parte con l'area archeologica della Banditaccia, dall'altra con il grande cuneo verde del parco del Granarone;
- la valorizzazione dell'area della Garbatella con funzione di scambio fra le varie parti dell'insediamento storico e moderno.

#### Il waterfront urbano e territoriale

L'area costiera di Cerveteri presenta caratteri differenti: alla parte urbanizzata, non definita sotto l'aspetto funzionale e fruitivo, si contrappongono lunghi tratti di costa ancora integri con un valore ambientale e storico culturale altissimo non sempre accessibili (basti pensare all'area protetta di Torre Flavia e alle aree di Montetosto a Mare).

La qualificazione del *waterfront*, intesa come la definizione di una nuova offerta di costa, rappresenta un obiettivo prioritario del piano i cui effetti potranno riverberarsi su tutto il territorio comunale. Un'attenzione particolare andrà posta al ruolo di connessione che possono svolgere le aree verdi nella creazione di sistemi di continuità e al livello urbano e territoriale. Tali connessioni assumono valore di integrazione fra le istanze di uno sviluppo urbano armonico e quelle di conservazione e valorizzazione di particolari aree naturali.

La stessa valorizzazione della percezione visiva diviene fattore di qualità e riconoscibilità del territorio. L'inserimento di specifiche attività legate al tempo libero, all'arte e alla cultura, enfatizza il senso di "riconquista" culturale, storica e funzionale delle fasce costiere.

Il progetto non si ferma alla creazione di percorrenze pedonali o ciclabili, ma propone invece una riqualificazione strutturale delle risorse naturali e un'azione di promozione per forme insediative compatibili con il sistema ambientale, senza perdere la ricchezza di significati propria del particolare contesto costiero. Alcuni criteri dovranno guidare la strutturazione dei progetti:



- ridisegnare una nuova fisionomia complessa e integrata del *waterfront* armonizzando le parti a carattere urbano di riqualificazione funzionale con le parti a carattere naturalistico e storico, consentendo la fruibilità del paesaggio marino;
- tener conto dell'opportunità di inserire nuove attrezzature turistiche pubbliche e private, in un sistema integrato di spazi pubblici attrezzati;
- creare forme e condizioni di fruibilità differenziata (ciclopeditone, carrabile, di servizio) del *waterfront* nel rispetto delle diverse peculiarità delle parti che lo compongono: dal paesaggio urbano a quello naturale;
- valorizzare una "relazione verde" tra costa, ambiente naturale collinare e agricolo interno, riqualificando il sistema dell'accessibilità e dei servizi per il tempo libero e per il turismo;
- ricreare una connessione di continuità con il lungomare di Ladispoli.

#### La "porta di Cerveteri" per l'atterraggio delle funzioni pregiate

I precedenti progetti strategici intervengono, in particolare, sul sistema di valore di territorio, ambiente, storia, mare, configurando azioni strategiche di sviluppo basate su funzioni che seguono la filiera turistica e residenziale e i servizi connessi.

Ma Cerveteri con un territorio innervato da due arterie di comunicazione con Roma particolarmente importanti, come la ferrovia e l'autostrada, può ambire ad esprimere anche un ruolo attrattivo dal punto di vista delle funzioni di livello metropolitano, sia pubbliche che private. In particolare, l'area racchiusa fra l'autostrada e la ferrovia, tra Cerveteri vecchia (sito archeologico, centro storico e sue espansioni) e Cerveteri mare (Ostilia), direttamente servita dall'autostrada assume, sia localizzativamente che morfologicamente un ruolo determinante.

Questo ambito rappresenta, pertanto, un'opportunità, un luogo dove ridisegnare la "Porta" al territorio Certe dall'Autostrada e dall'Aurelia. Un ambito che non dovrà essere stravolto nella sua componente agricola, ma un luogo che, proprio sulla direttrice di connessione fra le due realtà, potrà essere ospite di progetti mirati e circoscritti che favoriscano lo sviluppo di funzioni centrali e attrattive.

I criteri che dovranno guidare la strutturazione di questo ambito saranno pertanto:

- la creazione di un sistema di connessione carrabile e ciclopeditone trasversale fra il centro di Cerveteri e le conurbazioni marine (via Settevele Paolo, via Aurelia, via Fontana Morella);
- la localizzazione preferenziale di funzioni pregiate di livello urbano e territoriale, sia pubbliche che private che intercettino i flussi di passaggio territoriale e locale, creando una cerniera di raccordo fra territorio metropolitano e il territorio di Cerveteri.
- la creazione di interventi concentrati che utilizzino la connessione trasversale e, contestualmente, salvaguardino la struttura agricola ed ambientale esistente limitando il consumo di suolo.

In base a questa metodologia proposta si è partiti dal leggere i **livelli di trasformabilità** su cui si caratterizza l'organizzazione del territorio partendo dall'analisi della **strumentazione sovraordinata** (di area vasta e di settore). Un primo risultato interessante che è emerso dall'analisi effettuata riguarda l'aspetto quantitativo della ripartizione del territorio in aree più o meno vincolate e aree prive di vincoli:

- Superficie Comune di Cerveteri: ca. 134.631.000 mq
- Superficie area non trasformabile o a trasformabilità limitata (soggette a vincoli sovraordinate di diverso livello) ca. 102.472.000 mq pari al 76,1%
- Superficie potenzialmente trasformabile (non soggetta a vincoli sovraordinati) ca. 32.159.000 mq, pari al 23,9%

Da questa prima lettura e da un'analisi dei caratteri e delle consistenze insediative il "territorio potenzialmente trasformabile" appare suddiviso in:

- aree trasformabili parzialmente o totalmente urbanizzate;
- aree potenzialmente trasformabili non urbanizzate;
- aree a bassa trasformabilità, che, assieme a quelle delle aree individuate dallo stesso NUOVO PRG come aree sensibili, costituisce, di fatto, la struttura del sistema ambientale;

Le aree trasformabili, secondo tale approccio, sono quindi molto limitate rispetto al totale e, dal punto di vista localizzativo, si concentrano nella porzione del territorio comunale lungo la fascia formata dalle tre



direttrici della mobilità territoriale longitudinale: Aurelia, Autostrada, Ferrovia. Di fatto, tutta la zona collinare e pre-collinare risulta a diverso titolo, soggetta a regole che ne limitano la trasformabilità.

Inoltre, le limitate “penetrazioni” rilevate nella zona sud ovest del territorio comunale, prevalentemente sistemi urbanizzati lineari a bassa densità in ambiti pre-collinari che risulterebbero trasformabili, appaiono di scarsa rilevanza rispetto a un loro possibile coinvolgimento in trasformazioni di rilevanza strategica; al contrario, per la loro morfologia e per la qualità delle colture presenti, potrebbero ricadere in ulteriori ambiti protetti dal NUOVO PRG completando così il disegno complessivo di salvaguardia del paesaggio.

## 2.4 La classificazione del territorio in zone omogenee

Il territorio di Cerveteri è ricco di aree di rilevante pregio ambientale, agricolo e storico-archeologico. In particolare, l’area storico archeologica etrusca è stata inserita dall’UNESCO nell’ambito del Patrimonio dell’umanità da tutelare. Il Nuovo PRG ne tiene conto e ne recepisce integralmente le proposte, gli obiettivi e le indicazioni per la tutela e valorizzazione.

Obiettivo del Piano è allora quello di riconnettere i sistemi complessi che compongono l’assetto del piano in un’ottica di tutela e di valorizzazione del territorio aperto nel rispetto dei valori che esso ancora esprime in termini di unicità e qualità. A tal fine il Piano propone una classificazione del territorio in zone omogenee partendo dall’individuazione di tali sistemi:

- il sistema ambientale
- il sistema relazionale e infrastrutturale
- il sistema insediativo
- il sistema delle attrezzature per servizi

Il sistema ambientale è a sua volta articolato in:

- I Parchi e Aree protette - ambiti di tutela e valorizzazione derivanti sia da istituzioni di carattere sovraordinato sia da specifiche scelte del Piano stesso
  - *Parchi Urbani e Territoriali che rientrano nella dotazione di "aree per i parchi pubblici urbani e territoriali" di cui al DM 1444/1968, articolo 4 comma 5.*
  - *Parco del Litorale, un ambito lineare in parte ricadente nella fascia demaniale nel quale ridefinire il rapporto con il waterfront, in parte a carattere naturalistico (nell’area di Montetosto a Mare) in parte a carattere attrezzato (Campo di Mare)*
  - *Parco archeologico territoriale della Banditaccia che recepisce il perimetro nel Piano di Gestione dell’UNESCO.*
- Il Territorio Agricolo, comprendente le aree utilizzate per attività produttive agricole
  - *Aree caratterizzate da una produzione agricola specializzata*
  - *Aree a non elevato frazionamento fondiario caratterizzate dalla presenza di aziende di notevole estensione*
  - *Aree con preesistenze insediative utilizzabili per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l’attività agricola*
  - *Terreni boscati o da rimboschire*

Il **sistema relazionale** costituisce l’insieme di tutte le opere a rete finalizzate al trasferimento di persone, merci, energia, acque, liquami, ecc., e delle relative sistemazioni areali a servizio delle stesse, che costituiscono il sistema delle Infrastrutture. In particolare, il però, in tale sistema si è fatto ricadere anche l’insieme dei “Percorsi verdi di fruibilità ambientale” che, individuati dal Piano costituiscono specifiche direttrici di fruibilità del sistema ambientale e dei valori storici e naturalistici del Territorio e costituiscono la componente principale delle “Infrastrutture Verdi”.

Il **sistema insediativo** costituisce l’insieme delle aree urbanizzate e/o da urbanizzare con funzioni prevalentemente a carattere privato. È stata seguita una classificazione storica e morfologica dei diversi ambiti in quattro componenti:

- Tessuti Storici



- Tessuti consolidati
- Tessuti da consolidare
- Ambiti della Trasformazione

I **tessuti storici** comprendono i nuclei di originari del Centro di Cerveteri e dei borghi di Ceri e Sasso.

I **tessuti consolidati** riguardano le parti di città di formazione novecentesca, sia esterne alla Città Storica, sia realizzate secondo un progetto unitario come Cerenova e Valcanneto, da considerarsi consolidate, sostanzialmente sature e con impianto urbano non modificabile, salvo gli eventuali nuovi tracciati. Si articolano in:

- Tessuti consolidati di primo ampliamento con impianto unitario del Centro Urbano di Cerveteri e del Borgo storico di Sasso e quelli, realizzati esternamente ad essi, di Valcanneto e Cerenova.
- Tessuti consolidati di secondo ampliamento e Tessuti consolidati di espansione recente, realizzati in prossimità o in continuità con il Centro di Cerveteri mediante Piani Attuativi in parte ancora in itinere e/o in corso di ultimazione e con destinazione prevalentemente residenziale

I **tessuti da consolidare** sono ambiti solo parzialmente urbanizzati e/o edificati per i quali sarà necessaria un'azione di riqualificazione spaziale ed edilizia:

- I tessuti da consolidare parzialmente urbanizzati o da urbanizzare.
  - o *Aree del Centro Urbano di Cerveteri previste dal previgente PRG ma non ancora attuate;*
  - o *Aree di strutturazione e consolidamento dei Borghi Agricoli de I Terzi, Due Ca-sette e Borgo S. Martino, finalizzate alla costituzione di centri di servizio per le residenze diffuse in territorio agricolo.*
- I Tessuti di Recupero urbanistico dei nuclei abusivi ai sensi della L.R. 28/80 per i quali al fine di un razionale inserimento nel contesto urbano, verranno definiti Piano di recupero urbanistico di iniziativa pubblica e/o privata:
  - o *Cerqueto, Del. C.C. n. 50 del 01.08.2002*
  - o *Furbara-Sasso, Del. C.C. n. 32 del 10.08.2009*
  - o *Campo di Mare, Del. C.C. n. 1 del 14.01.2016*
- Tessuti ricadenti in ambiti strategici da riqualificare mediante PrInt che rivestono un ruolo strategico per il futuro sviluppo di Cerveteri per le quali occorrono interventi di riqualificazione che ne valorizzino le specificità e i rispettivi ruoli:
  - o *Programmi Integrati degli Ambiti Strategici: il fronte mare di Campo di Mare*
  - o *Programmi Integrati degli Ambiti Strategici la porta di Cerveteri, posta sulle aree di arrivo dell'autostrada Roma-Civitavecchia.*
- Tessuti per attività, parzialmente utilizzati per attrezzature commerciali, artigianali e produttive

Gli **ambiti della Trasformazione** sono costituiti dalle aree ancora non urbanizzate per le quali sono previsti nuovi insediamenti con caratteri differenti a seconda delle funzioni prevalenti previste.

- Ambiti per la costituzione di tessuti prevalentemente residenziali per PEEP, per abitazioni a fini sociali, realizzati con le modalità previste dalla L. 167/1962 e s.m.i..
- Ambiti a trasformabilità potenziale per la costituzione di tessuti prevalentemente residenziali concentrati, con destinazione agricola del precedente PRG che hanno subito fenomeni di frazionamento ed edificazione ne ha modificato i caratteri insediativi e limitato gli usi a fini agricoli In tali ambiti, senza snaturare il paesaggio agricolo originario, si vogliono creare pochi insediamenti concentrati in grado offrire un'offerta qualificata di attrezzature e/o spazi pubblici di servizio alla residenza.
- Ambiti per la costituzione di tessuti prevalentemente per attività: il Programma Integrato di Intervento "Parco del Candeliere", adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 03.08.2016
- Ambiti per la costituzione di tessuti prevalentemente per attività, di futuro ampliamento dell'area per attività di Pian del Candeliere

Il **sistema delle attrezzature per servizi** è stato articolato in due componenti:

- Le attrezzature per Servizi Pubblici
- Le attrezzature per Privati



Le aree destinate ad **attrezzature per Servizi pubblici** sono destinate a spazi, attrezzature e servizi pubblici rispettivamente di interesse comunale o sovracomunale e di interesse locale e sono di proprietà pubblica o preordinate alla acquisizione da parte del Comune o di Enti e soggetti competenti e si dividono in:

- Aree per Servizi pubblici di livello urbano
- Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale.

Le **attrezzature per servizi privati** si dividono in:

- Servizi Privati e attrezzature di livello urbano e di livello locale di proprietà privata;
- Verde privato
  - o *Aree a verde privato attrezzato, finalizzate al mantenimento e/o alla messa a dimora di alberature, accompagnate dalla realizzazione di attrezzature sportive, ricreative, socio-culturali per la fruizione del verde, con i relativi servizi connessi;*
  - o *Aree a verde privato di conservazione, finalizzate al mantenimento del sistema di verde privato che si è costituito a seguito di interventi edilizi non concentrati.*

#### **Corrispondenza delle zone del Piano con le zone omogenee del DM 1444/1968**

La corrispondenza tra le zone del presente Piano e le zone omogenee di cui al DM 1444/1968 è la seguente:

| <b>Zone del Piano</b>                                                                                          | <b>Zone omogenee<br/>DM 1444/1968</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Centro storico di Cerveteri / Nuclei storico di Sasso e Ceri                                                   | Zona omogenea A                       |
| Tessuti consolidati di primo ampliamento                                                                       | Zona omogenea B                       |
| Tessuti consolidati di primo ampliamento: Valcanneto                                                           | Zona omogenea B                       |
| Tessuti consolidati di primo ampliamento: Cerenova                                                             | Zona omogenea B                       |
| Tessuti consolidati di secondo ampliamento                                                                     | Zona omogenea B                       |
| Tessuti consolidati di espansione recente                                                                      | Zona omogenea B                       |
| Piani di Edilizia Economica e Popolare di cui alla L.167/62                                                    | Zona omogenea B                       |
| Tessuti da consolidare: i Borghi Agricoli di Due Casette, Borgo San martino e Terzi                            | Zona omogenea B                       |
| Tessuti di Recupero Urbanistico dei Nuclei abusivi di Cerqueto, Furbara-Sasso e di Campo di Mare (L.R. 28/80)  | Zona omogenea B                       |
| Programmi integrati degli ambiti strategici: il Frontemare di Campo di Mare                                    | Zona omogenea B                       |
| Tessuti per attività                                                                                           | Zona omogenea B                       |
| Tessuti da consolidare: Cerveteri                                                                              | Zona omogenea C                       |
| Ambito per la costituzione di tessuti prevalentemente residenziali per PEEP                                    | Zona omogenea C                       |
| Programmi integrati degli ambiti strategici: la Porta di Cerveteri                                             | Zona omogenea D                       |
| Ambito per la costituzione di tessuti prevalentemente per attività: Programma Integrato "Parco del Candelieri" | Zona omogenea D                       |
| Ambiti per la costituzione di tessuti prevalentemente per attività                                             | Zona omogenea D                       |



|                                                                                                                                      |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Ambito a trasformabilità potenziale per la costituzione di tessuti prevalentemente residenziali concentrati                          | Zona omogenea E |
| E1 – Aree caratterizzate da una produzione agricola specializzata (E1.a – E1.b – E1.c – E1.d)                                        | Zona omogenea E |
| E2 - Aree a non elevato frazionamento fondiario caratterizzate dalla presenza di aziende di notevole estensione (E2.a – E2.b – E2.c) | Zona omogenea E |
| E3 - Aree con preesistenze insediative utilizzabili per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola   | Zona omogenea E |
| E4 - Terreni boscati o da rimboschire                                                                                                | Zona omogenea E |
| Servizi pubblici di livello urbano                                                                                                   | Zona omogenea F |
| Verde e Servizi pubblici di livello locale                                                                                           | Zona omogenea F |
| Parchi urbani e territoriali                                                                                                         | Zona omogenea F |
| Parco Naturalistico del Litorale                                                                                                     | Zona omogenea F |
| Parco attrezzato del Litorale                                                                                                        | Zona omogenea F |
| Parco Archeologico Territoriale della Banditaccia                                                                                    | Zona omogenea F |
| Servizi privati                                                                                                                      | Zona omogenea F |
| Verde privato: Aree a verde privato attrezzato                                                                                       | Zona omogenea F |
| Verde Privato: Aree a verde privato di conservazione                                                                                 | Zona omogenea F |



## 2.5 Il Piano di Gestione UNESCO

Il Piano di Gestione rappresenta lo strumento principale di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale, storico ed archeologico del Comune di Cerveteri ed è il punto cardine dell'intera azione amministrativa.

Esso è stato definito come "un elaborato tecnico che costituisce lo strumento necessario per definire e rendere operativo un processo di tutela e sviluppo, condiviso da più soggetti e formalizzato attraverso un accordo tra le parti" e mira a razionalizzare ed integrare un processo di tutela e sviluppo che senza dubbio è già in atto nel sito delle necropoli etrusche di Cerveteri.

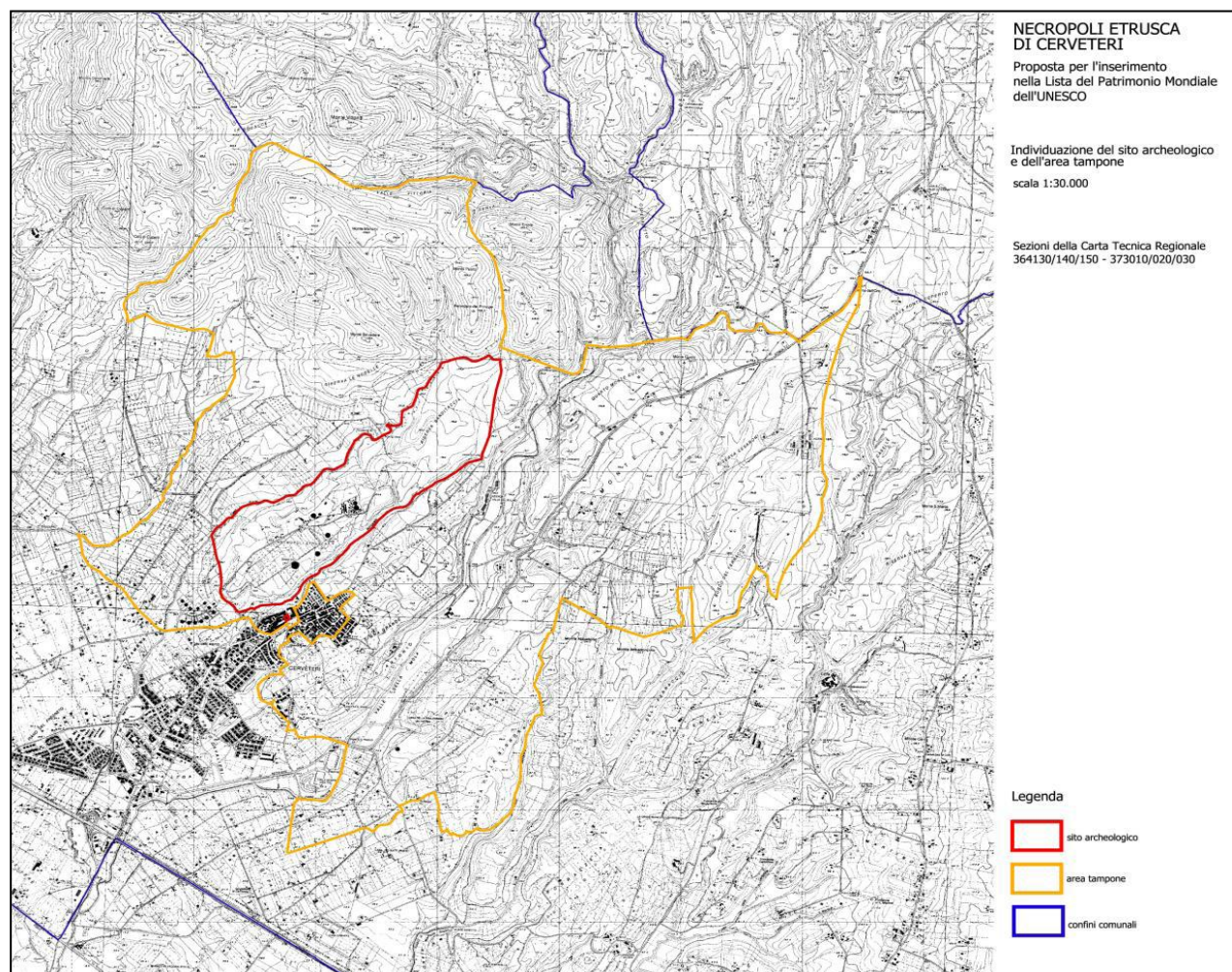
E' stato concepito per soddisfare i seguenti bisogni:

- il bisogno di conservazione dell'eccezionale patrimonio culturale delle necropoli di Cerveteri e Tarquinia;
- il bisogno di fruizione turistica;
- i bisogni di trasformazione dell'area così come quelli di crescita economica di livello locale e nazionale.

Il sito di Cerveteri include l'intera area della necropoli della Banditaccia mentre la zona tampone include l'area della città antica, che oggi è parzialmente occupata dalla moderna città di Cerveteri. Il sito UNESCO ha una superficie di 197,57 ha. mentre quella della zona tampone è di 1824,04.

L'edifici che ospita il museo archeologico di Cerveteri è anch'esso di proprietà dello Stato ed è soggetto alle leggi nazionali di tutela (D. Lgs. 440/99 art. 2) e al Piano Regolatore Generale.

La zona tampone di Cerveteri è proprietà dello Stato ed è soggetta alla legge speciale di tutela archeologica 1089/30; essa ricade inoltre nell'area soggetta alle leggi di tutela ambientale ed archeologica di cui all'art. 1, paragrafo m della L. 431/1985 ed è anche sottoposta al Piano Regolatore del Comune di Cerveteri, approvato con Risoluzione 3505/1980 del Consiglio regionale, nel quale essa è indicata come "W area" (cioè, area di rispetto assoluto).





I Piani Regolatori Generali dei singoli Comuni, sono tenuti a rispettare lo strumento legislativo superiore (Piano Territoriale Paesistico) Il PRG di Cerveteri sottopone la zona tampone della Banditaccia a misure che obbligano al rispetto assoluto. Per quanto concerne i centri storici, gli strumenti comunali, nel rispetto delle norme del PTP, ne prevedono la perimetrazione entro la zona “A” del Piano Regolatore, zona di massimo rispetto delle preesistenze storiche, architettoniche ed urbanistiche.

Seguendo le linee guida UNESCO e ICOMOS, il Piano di Gestione individua gli obiettivi di lungo termine:

- Conoscenza, protezione, conservazione e riqualificazione attraverso attività di studio e di ricerca sui siti etruschi e della loro civiltà, promuovendo la tutela e la riqualificazione del paesaggio e proseguendo le attività di restauro delle tombe per favorirne l’accesso e la fruizione alle aree.
- Promozione sociale e culturale per sviluppare tra le popolazioni locali e non, la sensibilizzazione e la conoscenza dei valori culturali ed identitari di questo patrimonio
- Valorizzazione economica partendo dal potenziamento del turismo culturale sostenibile, assicurando le condizioni per lo sviluppo agli altri settori collegati al patrimonio, tra cui l’artigianato, l’agricoltura, la comunicazione, la formazione.
- Attuazione e monitoraggio. Perfezionare la struttura di attuazione del piano e definire e valutare gli strumenti per il monitoraggio delle attività

Gli interventi del Piano di Gestione UNESCO che maggiormente guideranno le attività saranno:

- il mantenimento delle caratteristiche, dei valori, e delle morfologie del territorio;
- la salvaguardia delle aree rurali;
- lo sviluppo dei servizi e delle infrastrutture a sostegno del turismo;
- il proseguimento delle azioni per il recupero e la riqualificazione del centro storico e delle aree degradate;
- introduzione nel NUOVO PRG dei Parchi Archeologici;
- l’incremento dell’efficienza dei collegamenti pubblici con la Necropoli, comprendendo l’introduzione di programmi di trasporto sostenibile;
- la valorizzazione dei prodotti tipici attraverso un sistema di “qualità globale” che evidenzi le peculiarità dell’area e dei suoi prodotti;

Tali elementi costituiscono il riferimento base e forniscono i contenuti principali per la definizione del sistema delle strategie urbane enunciate nella Relazione Illustrativa del Documento Preliminare di indirizzo.



### 3. GLI OBIETTIVI DI PIANO E LE VERIFICHE DI COERENZA DEL NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE

In base ai contenuti del progetto preliminare del Nuovo PRG descritti nei paragrafi precedenti, si può ragionevolmente ritenere che l'ambito di influenza territoriale nel quale potranno manifestarsi gli impatti ambientali derivanti dall'attuazione del Nuovo PRG, può essere sostanzialmente ricondotto al territorio comunale. Eventuali impatti ambientali ricadenti al di là dei confini del territorio comunale potrebbero derivare soltanto dalle funzioni insediabili negli ambiti che il progetto preliminare di Nuovo PRG destina a funzioni pregiate e a servizi urbano-territoriali. Le funzioni previste in tali ambiti sono tipicamente caratterizzate da una attrattività di livello sovracomunale che, potrebbe determinare impatti ambientali in termini di quote di flussi veicolari aggiuntivi che andrebbero a interessare anche i territori dei comuni confinanti.

Operazione preliminare allo svolgimento della valutazione dei possibili impatti sull'ambiente, è stata una prima indagine dello stato delle risorse e delle eventuali criticità presenti e la definizione, per ciascuna componente ambientale, dei parametri di riferimento ritenuti pertinenti. L'indagine è stata condotta sulla base dei dati e delle fonti attualmente disponibili presso l'Amministrazione comunale e gli altri enti competenti. L'individuazione dei possibili impatti ambientali verrà condotta partendo dall'analisi della pressione definendo quindi quegli impatti potenziali derivanti dalla localizzazione dell'intervento e quella relativa agli impatti derivanti dalla mitigazione.

Sono stati individuate le seguenti componenti ambientali e territoriali:

- Acqua, suolo e sottosuolo
- Flora Fauna e Biodiversità
- Atmosfera, fattori climatici, energia
- Sistema insediativo, mobilità e trasporti
- Gestione della risorsa idrica e dei rifiuti

#### 4.1 La definizione degli obiettivi e delle azioni di Piano

Componenti fondamentali della procedura di Valutazione Ambientale Strategica sono le **verifiche di coerenza**. Si tratta di analisi e confronti tecnici finalizzati a verificare in modo puntuale che siano garantite le esigenze indicate nel piano o nel programma e la coerenza degli obiettivi, ovvero la possibile esistenza di contraddizioni tra obiettivi e linee di indirizzo del piano e gli obiettivi della sostenibilità ambientale.

Le verifiche di coerenza si suddividono in verifiche di coerenza esterna e di coerenza interna.

Le prime, di coerenza esterna, sono finalizzate a verificare che le scelte e gli obiettivi degli strumenti di pianificazione siano compatibili con gli obiettivi di sostenibilità ambientali e le limitazioni imposte dalla tutela delle risorse.

Si parla di verifiche di coerenza interna quando l'analisi è finalizzata a verificare l'esistenza di coerenza tra linee di indirizzo, obiettivi generali e specifici, alternative, azioni e risultati attesi dello strumento di pianificazione territoriale.

Per quanto riguarda la definizione degli obiettivi e delle azioni di piano questi sono stati sintetizzati dalle indicazioni e dalle strategie individuate nella Relazione Illustrativa e riportate sinteticamente nel Capitolo 3. Il Nuovo Piano Regolatore Generale di Cerveteri:

OBIETTIVO 1. L'ARMATURA TERRITORIALE PER LO SVILUPPO ARMONICO DEL TERRITORIO

- 1.A. *Potenziare il ruolo attivo di Cerveteri nell'area metropolitana romana*
- 1.B. *Ridefinire la gerarchia della maglia viaria principale e secondaria.*
- 1.C. *Ridisegnare una fisionomia complessa e integrata del waterfront urbano e territoriale*
- 1.D. *Valorizzare funzionalmente e ambientalmente l'area del Parco del Candeliere quale "Porta" al territorio di Cerveteri*



## OBIETTIVO 2. LA RETE AMBIENTALE DALLA COLLINA AL MARE: IL TERRITORIO E L'AMBIENTE COME PATRIMONIO

- 2.A. *Partire dal sistema ambientale e storico culturale quale "trama" da cui definire gli assetti*
- 2.B. *Valorizzare il sistema dei parchi urbani e territoriali quali parte di un progetto complessivo di assetto.*
- 2.C. *Promuovere politiche di valorizzazione integrata filiera Turismo-Ambiente-Cultura*

## OBIETTIVO 3. LA QUALITÀ DELL'ABITARE

- 3.A. *Valorizzazione del ruolo del Centro Storico quale ambito qualificato di aggregazione sociale*
- 3.B. *Ricomporre il sistema insediativo principale quale "guida" per il recupero dei processi insediativi recenti*
- 3.C. *Valorizzare la funzione di "presidio" dei nuclei abitati e delle frazioni.*
- 3.D. *Individuare aree agricole contraddistinte da un elevato frazionamento per interventi di concentrazione dell'edificato e di qualificazione dei servizi*
- 3.E. *Promuovere la qualità delle scelte progettuali e localizzative*

Componenti fondamentali della procedura di Valutazione Ambientale Strategica sono le analisi **di coerenza**. Si tratta di analisi e confronti tecnici finalizzati a verificare in modo puntuale che siano garantite le esigenze indicate nel piano o nel programma e la coerenza degli obiettivi, ovvero la possibile esistenza di contraddizioni tra obiettivi e linee di indirizzo del piano e gli obiettivi della sostenibilità ambientale.

Le analisi di coerenza si suddividono in analisi di coerenza esterna e di coerenza interna.

### 4.2 Analisi di coerenza interna: gli obiettivi e le azioni di piano

L'analisi di coerenza interna prevede il confronto fra gli obiettivi di sostenibilità specifici del PRG e le sue azioni o interventi, al fine di evidenziarne la rispondenza della strategia e degli strumenti scelti per la sua attuazione agli obiettivi posti. Inoltre, la coerenza interna dovrà assicurare l'efficacia della strategia d'intervento con le criticità/pressioni e peculiarità/potenzialità evidenziate nell'analisi del contesto territoriale e ambientale.

Al fine di illustrare il modo in cui si è tenuto conto degli obiettivi di sostenibilità e di ogni considerazione ambientale durante la fase di preparazione della proposta di PRG, è stata predisposta una matrice di coerenza ambientale interna che mette in relazione gli obiettivi di sostenibilità ambientale formulati per il Piano e le azioni/interventi al fine di valutarne il grado di sinergia, coerenza e conflittualità.

Nelle caselle di incrocio fra le righe e le colonne sono riportati dei simboli che esprimono la relazione di ciascun obiettivo con tutti gli altri. La simbologia utilizzata è la seguente:

|                                                                                     |                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|  | COERENZA DIRETTA: obiettivi che presentano forti elementi di integrazione             |
|  | INDIFFERENZA/NON PERTINENZA: non c'è una correlazione significativa tra gli obiettivi |
|  | INCOERENZA: gli obiettivi non convergono                                              |

### 4.3 Analisi di coerenza esterna – Piani e Programmi e obiettivi di sostenibilità

L'analisi **di coerenza esterna** viene redatta per far sì che le finalità perseguite dallo strumento urbanistico non siano in contrasto con le strategie e la normativa di tipo internazionale, europeo e nazionale ma soprattutto che siano coerenti con obiettivi di sostenibilità sociale, territoriale ed economica da essi desumibili. In questa fase si procede all'accertamento delle compatibilità tra gli obiettivi generali e specifici del Piano e quelli desunti da piani e programmi sovraordinati e di settore incidenti sul medesimo ambito territoriale. Dunque, si tratta di verificare se strategie diverse possono coesistere sullo stesso territorio e di identificare eventuali sinergie positive o negative da valorizzare o da eliminare.

L'analisi di coerenza esterna si riferisce al confronto tra le azioni e gli obiettivi della variante rispetto agli



altri piani e programmi dei diversi livelli di pianificazione, al fine di verificarne la coerenza complessiva. I piani analizzati e presi in considerazione (per una descrizione si rimanda al capitolo 7 del Rapporto Ambientale) sono:

- il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR);
- Il Piano di Gestione UNESCO
- il Piano Di Risanamento della Qualità dell'aria (PRQA);
- il Piano Regionale di Tutela delle Acque (PTAR);
- Il Piano Regionale Attività Estrattive (PRAE)
- il Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti (PRGR);
- il Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG)

L'analisi di coerenza esterna è stata svolta effettuando quindi una correlazione tra le azioni/obiettivi proposti nel Nuovo PRG con gli obiettivi/finalità dei singoli strumenti pianificatori su indicati, utilizzando lo strumento dell'analisi matriciale.

L'analisi di coerenza esterna è stata svolta effettuando quindi una correlazione tra le azioni/obiettivi proposti nel piano con gli obiettivi/finalità dei singoli strumenti pianificatori su indicati, utilizzando lo strumento dell'analisi matriciale. Il sistema di valutazione di coerenza si basa sulla formulazione di un giudizio sintetico utilizzando la seguente scala di valori:

|                                                                                     |                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|   | COERENZA DIRETTA: obiettivi che presentano forti elementi di integrazione             |
|  | INDIFFERENZA/NON PERTINENZA: non c'è una correlazione significativa tra gli obiettivi |
|  | INCOERENZA: gli obiettivi non convergono                                              |

Di seguito si rappresenta una sintesi degli obiettivi/finalità relative ad ogni singolo strumento pianificatorio, effettuato attraverso una lettura ragionata degli atti presentati attraverso il quale sono stati individuati gli aspetti pertinenti il presente studio e selezionati, per ciascun piano gli obiettivi/finalità assunti come riferimento per l'analisi di coerenza.

Una seconda analisi di coerenza esterna è stata svolta effettuando quindi una correlazione tra le azioni/obiettivi proposti nel piano con gli obiettivi di sostenibilità generali riferiti ai singoli tematismi ambientali analizzato nel precedente capitolo. Il sistema di valutazione di coerenza si basa utilizzando lo strumento dell'analisi matriciale sulla formulazione di un giudizio sintetico analogo a quello precedente.

#### PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

| <i>Obiettivo generale</i>                               | <i>Obiettivi specifici</i>                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tutela dei beni paesaggistici                           | Protezione delle aree boscate                                                                                                                                                    |
|                                                         | Protezione dei corsi delle acque pubbliche                                                                                                                                       |
|                                                         | Protezione delle aree di interesse archeologico                                                                                                                                  |
| Disciplina di tutela, uso e valorizzazione dei paesaggi | Paesaggio agrario di valore - mantenimento della qualità del paesaggio rurale mediante la conservazione e la valorizzazione dell'uso agricolo e di quello produttivo compatibile |

Analisi di coerenza. Per ciò che inerisce il sistema insediativo, l'attuazione di interventi di nuova edificazione, può costituire un potenziale impatto sugli obiettivi di tutela stabiliti dal PTPR (▼). L'esigenza di localizzare futuri insediamenti riguarda aree agricole già contraddistinte da un elevato frazionamento con in atto una frammentazione non interessate da beni paesaggistici (A2.6 La Carta della Trasformabilità)(▲). In sostanza il Nuovo Piano, pur comportando un parziale aumento delle superfici edificate (▼), interviene in aree già parzialmente urbanizzate, con attività agricola ormai residuale e con relativa modesta riduzione di suolo agricolo (●).



Il Nuovo Piano, con l'obiettivo di qualificare ambientalmente e funzionalmente i tessuti urbani di recente formazione, ha quale obiettivo l'adeguamento e il potenziamento delle reti di urbanizzazione esistenti e della viabilità (▼), nonché la realizzazione di una adeguata dotazione di aree a standard necessarie al soddisfacimento dei fabbisogni pregressi e previsti (▼).

#### PIANO DI GESTIONE UNESCO

| Obiettivo generale                      | Obiettivi specifici                                                                                                                 |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tutela e valorizzazione del sito UNESCO | Conoscenza, protezione, conservazione e riqualificazione attraverso attività di studio e di ricerca, promozione sociale e culturale |
|                                         | Organizzazione della fruizione e valorizzazione economica                                                                           |

**Analisi di coerenza:** L'influenza del piano in esame sul PAI-PS1 può essere valutata in misura non significativa in quanto le aree a rischio del tipo R4 ed R3 soprattutto in prossimità di Cerveteri e di Ceri e nelle prossimità del fiume Zambra e del fiume Vaccina, non sono interessate da previsioni insediative (●).

#### PIANO DI RISANAMENTO DELLA QUALITÀ DELL'ARIA (PRQA)

| Obiettivo generale                   | Obiettivi specifici                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mantenimento della qualità dell'aria | Riduzione delle emissioni di impianti di combustione ad uso civile (tecnologie di massima coibentazione ed isolamento termico, caldaie di nuova generazione ad alto rendimento) |

**Analisi di coerenza.** La previsione di un Nuovo Piano e il conseguente aumento dei pesi insediativi può costituire un potenziale impatto sugli obiettivi generali di mantenimento della qualità dell'aria, in considerazione dell'incremento delle emissioni derivanti da impianti ad uso civile (▼). Per rispondere agli obiettivi stabiliti dal PRQA, il piano in esame prevederà una serie di misure finalizzate a disciplinare gli interventi edilizi favorendo la realizzazione di edifici ad alta efficienza energetica e ad elevati livelli di isolamento termico (▲) nonché l'adozione di impianti solari e fotovoltaici nell'organismo architettonico (▲).

#### PIANO REGIONALE DI TUTELA DELLE ACQUE (PRTA)

| Obiettivo generale                                 | Obiettivi specifici                                                                                                             |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tutela delle aree di salvaguardia dei corpi idrici | Aree sensibili (art. 15) - contenimento dell'apporto di nutrienti derivanti da reflui urbani e di origine agricola e zootecnica |
|                                                    | Aree vulnerabili (artt. 16-17) - protezione delle risorse idriche da nitrati di origine agricola e prodotti fitosanitari        |
|                                                    | Aree d'attenzione per la tutela quantitativa delle acque (art. 19) - riduzione dei prelievi entro limiti di sostenibilità       |
| Gestione della risorsa idrica                      | Misure per il risparmio idrico (art. 20)                                                                                        |

**Analisi di coerenza.** L'aumento dei carichi insediativi derivanti dalla futura attuazione del Nuovo PRG può costituire un potenziale elemento di criticità in relazione alla tutela delle aree di salvaguardia dei corpi idrici (▼) e all'incremento dei consumi idrici e dei reflui urbani (▼) che appare tuttavia compatibile con lo sviluppo delle attività socio-economiche del territorio. Non appaiono significativi gli impatti delle azioni di piano sulla protezione delle risorse idriche da nitrati di origine agricola e prodotti fitosanitari (●). Il piano prevede alcune misure che, seppur non specificatamente previste dal PRTA, perseguono l'obiettivo di ridurre i consumi idrici e limitare il carico dei reflui urbani attraverso la previsione di sistemi di accumulo e riutilizzo delle acque piovane (▲) nonché la definizione di un indice di permeabilità obbligatorio per il trattamento degli spazi scoperti pertinenti al fine di garantire un naturale deflusso delle acque piovane e la riduzione delle portate di acque grigie (▲). Tali interventi risultano nel complesso coerenti con le finalità del PRTA.



#### PIANO REGIONALE DI GESTIONE DEI RIFIUTI (PRGR)

| <i>Obiettivo generale</i>                                     | <i>Obiettivo specifico</i>                                                             |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| RD (%) in linea con quelli previsti dal legislatore nazionale | Aumento e diffusione della raccolta differenziata delle diverse componenti dei rifiuti |
|                                                               | Diffusione del servizio di raccolta differenziata di tipo domiciliare (porta a porta)  |

**Analisi di coerenza.** I carichi insediativi previsti dal piano in esame pongono un'attenzione in relazione all'aumento della produzione dei rifiuti urbani all'interno dell'ambito considerato (▼). Va rilevato che la variante si pone in coerenza con i programmi già avviati dall'Amministrazione Comunale in tema di potenziamento della raccolta differenziata. La localizzazione degli interventi edilizi e l'aumento dei carichi insediativi riguarda un'area in cui è già attivo il servizio di RD di tipo domiciliare (▲) in modo che tale servizio possa essere facilmente esteso anche alle nuove utenze. Tali azioni sono da considerarsi coerenti con gli obiettivi specifici del PRGR.

#### PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE GENERALE

| <i>Obiettivo generale</i>          | <i>Obiettivi specifici</i>                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Conurbazioni urbane elementari C1. | Riordino delle trasformazioni in corso nel sistema insediativo metropolitano con un'azione progettuale orientata a rafforzare l'identità morfologica dell'intero sistema                                                                     |
| Aree Protette Provinciali APR1     | Tutela delle risorse dell'ambiente fisico e il mantenimento o il ripristino delle condizioni di stabilità e sicurezza del territorio provinciale, tenendo conto sia della vulnerabilità dei beni, sia dei rischi indotti da nuovi interventi |

**Analisi di coerenza.** Gli obiettivi generali del piano in esame e le scelte localizzative operate, risultano coerenti con gli obiettivi di riorganizzazione degli insediamenti posti dal PTP e con la costruzione dell'area metropolitana policentrica. In particolare, le azioni finalizzate al recupero del patrimonio edilizio esistente, al completamento del tessuto urbano e all'ampliamento delle dotazioni infrastrutturali e di standard concorrono a perseguire il riordino dell'impianto urbanistico esistente come stabilito dal PTPG (▲). La previsione di nuovi carichi insediativi, che possono determinare un aumento del consumo delle risorse naturali e del suolo (▼) sono finalizzati a garantire maggiore sostenibilità agli interventi esistenti e previsti promuovendo misure di mitigazione degli impatti ambientali. Tali misure, da applicarsi sia agli edifici esistenti sia a quelli di nuova realizzazione, definiscono i criteri per il contenimento degli effetti negativi degli insediamenti e riguardano in particolare la permeabilità del suolo (▲), la copertura vegetazionale (▲), il risparmio energetico (▲), il risparmio idrico (▲). Si ritiene pertanto che le azioni di piano possano considerarsi nel complesso coerenti con gli obiettivi generali del PTPG.

Dall'analisi della matrice di coerenza esterna si evince, in generale, che gli obiettivi individuati nella proposta del Nuovo PRG di Cerveteri sono coerenti e sinergici con quanto previsto dall'attuale pianificazione e programmazione.

In dettaglio si riscontra un'elevata coerenza tra obiettivi di sostenibilità dei diversi piani presi in esame e il potenziamento della qualità ambientale attraverso politiche di sviluppo di tutela della salute dei cittadini e della qualità ambientale; altro elevato livello di coerenza si riscontra tra gli obiettivi della linea strategica della qualificazione e valorizzazione del paesaggio e dello spazio rurale e con quello di tutela delle acque, tesi che conferma uno degli obiettivi principali del PRG.

#### 4.4 Analisi di coerenza esterna – obiettivi di sostenibilità ambientale generali e specifici

La VAS ha quale punto centrale la definizione di alcune fasi successive di implementazione del processo:

- l'individuazione degli obiettivi di sostenibilità di riferimento per la valutazione
- l'identificazione dei caratteri dello scenario ambientale entro il quale si ipotizzano le trasformazioni
- la valutazione qualitativa dei possibili impatti significativi sull'ambiente



Operazione preliminare allo svolgimento della valutazione dei possibili impatti sull'ambiente, è stata una prima indagine dello stato delle risorse e delle eventuali criticità presenti e la definizione, per ciascuna componente ambientale, dei parametri di riferimento ritenuti pertinenti. L'indagine è stata condotta sulla base dei dati e delle fonti attualmente disponibili presso l'Amministrazione comunale e gli altri enti competenti.

L'individuazione dei possibili impatti ambientali verrà condotta partendo dall'analisi della pressione definendo quindi quegli impatti potenziali derivanti dalla localizzazione dell'intervento e quella relativa agli impatti derivanti dalla mitigazione.

Sono stati individuate le seguenti componenti ambientali e territoriali:

- Acqua, suolo e sottosuolo
- Flora Fauna e Biodiversità
- Atmosfera, fattori climatici, energia
- Sistema insediativo, mobilità e trasporti
- Gestione della risorsa idrica e dei rifiuti

La scelta dei parametri di riferimento è stata effettuata sulla base del Catalogo degli indicatori per il monitoraggio del contesto ambientale redatto dall'ISPRA per la redazione della VAS. Per quanto riguarda la componente popolazione i parametri sono stati invece selezionati a partire dai dati rilevati dall'ISTAT per la redazione del Censimento sulla popolazione. In relazione agli specifici parametri di riferimento selezionati è stata riportata, per ciascuna componente ambientale, una preliminare individuazione della significatività degli impatti delle azioni di piano.

Per ogni tema sono stati analizzati tre aspetti inerenti la rilevanza ambientale

- Le componenti ambientali e gli obiettivi di sostenibilità
- Lo stato dell'ambiente
- Le condizioni per le trasformazioni

## 4. IL MONITORAGGIO DEL PIANO

Il monitoraggio è disciplinato dall'art. 18 del Dlgs 152/2006 nelle sue finalità di *“assicurare il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione dei piani e dei programmi approvati e la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e da adottare le opportune misure correttive. Il monitoraggio è effettuato dall'Autorità Procedente in collaborazione con l'Autorità Competente anche avvalendosi del sistema delle Agenzie ambientali e dell'Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale”*.

Il monitoraggio rappresenta quindi lo strumento funzionale al proseguimento della valutazione ambientale in itinere. Il progetto di monitoraggio prevede una serie di attività da ripetere periodicamente, finalizzate a verificare lo stato di avanzamento e le modalità di attuazione del Piano, a valutare gli effetti ambientali indotti e, di conseguenza, a fornire indicazioni per eventuali correzioni da apportare ad obiettivi e linee d'azione.

Nel quadro dei mutamenti sempre più rapidi degli scenari territoriali, il monitoraggio assume una rilevanza strategica quale processo di controllo e di risposta in itinere che consente di valutare in progress le performances delle azioni di Piano ed la loro ricaduta sulla caratterizzazione territoriale. Il monitoraggio periodico assolve, quindi, alla funzione di verificare, in un percorso di continui rimandi e confronti, la rispondenza tra azioni di Piano ed effetti ambientali, anche al fine di un eventuale ri-orientamento delle stesse determinazioni di Piano, o di integrazione dello stesso con altre azioni.

Il monitoraggio ambientale prevede una serie di attività da ripetere periodicamente, finalizzate a verificare lo stato di avanzamento e le modalità di attuazione del Piano, a valutare gli effetti ambientali indotti e, di conseguenza, a fornire indicazioni per eventuali correzioni da apportare ad obiettivi e linee d'azione.

Per assicurare un adeguato sistema di monitoraggio è opportuno organizzare tali misure in uno specifico Piano di Monitoraggio che definisca le modalità per:

- la verifica degli effetti ambientali riferibili all'attuazione del PRG;
- la verifica del grado di conseguimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale individuati nel Rapporto Ambientale;
- l'individuazione tempestiva degli effetti ambientali imprevisti;
- l'adozione di opportune misure correttive in grado di fornire indicazioni per una eventuale rimodulazione dei contenuti e delle azioni previste nel programma;
- l'informazione dei soggetti con competenza ambientale e del pubblico sui risultati periodici del monitoraggio del programma attraverso la redazione di specifici report.

Pertanto il Piano di Monitoraggio dovrà prevedere la registrazione degli effetti dell'attuazione del piano (monitoraggio del piano), tramite indicatori prestazionali. Essi descrivono le azioni messe in atto dal PRG anche in relazione agli obiettivi di sostenibilità; in tal modo sarà possibile verificare il grado di attuazione del piano e quindi il conseguente perseguimento degli obiettivi di sostenibilità nello stesso definiti.

Oltre a questa funzione, il monitoraggio è un utile strumento di comunicazione del Piano, poiché consente di rendere evidenti, chiari e oggettivamente misurabili alcuni fattori-chiave di lettura delle dinamiche di trasformazione territoriale. Questo ruolo comunicativo viene strutturato sulla definizione degli indicatori territoriali, la cui analisi qualitativa e/o quantitativa viene redatta sotto forma di report (e quindi in forma discorsiva), consentendo di comunicare in maniera immediata le informazioni su quanto accade sul territorio.



L'emissione del "report periodico" viene scandita mediante una serie di passaggi, quali la definizione del sistema e degli strumenti di valutazione, la strutturazione del sistema di monitoraggio e la sua messa in opera, l'elaborazione dei dati monitorati e la loro valutazione, quindi la relazione finale.

#### 4.1 Il sistema di monitoraggio

Il sistema di monitoraggio proposto costituisce l'articolazione della valutazione in itinere delle fasi di attuazione del PRG e implica una serie di attività funzionali a valutare nel tempo l'incidenza ambientale delle trasformazioni territoriali conseguenti.

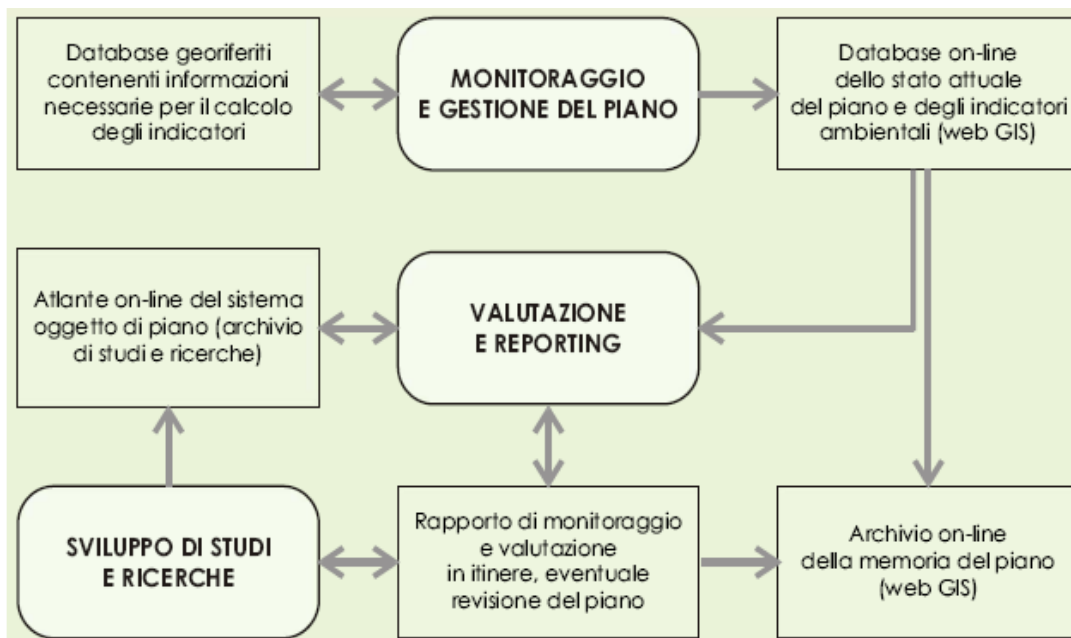
L'esito *in progress* del sistema stesso è costituito dalla redazione del report periodico di monitoraggio; i passaggi funzionali alla redazione del report sono costituiti da:

- scelta degli indicatori da monitorare (vedi paragrafo successivo)
- implementazione degli indicatori
- elaborazione dei dati e valutazione delle risultanze del monitoraggio
- redazione e comunicazione del report periodico

Il report di monitoraggio deve essere strutturato in modo da dare conto dei seguenti elementi:

- degli indicatori utilizzati e della loro significatività in relazione alle situazioni da monitorare;
- dello schema di monitoraggio utilizzato (metodologie, fonte dei dati, strumenti di calcolo ...);

Nello schema è riportata la struttura del sistema di monitoraggio, dal quale si evincono le funzioni cui dare conto e le attività da implementare.



**Fonte:** Progetto ENPLAN (2004), *Linee guida per la valutazione di piani e programmi*

Le attività da svolgere e la loro sequenza temporale si possono individuare in due momenti distinti:

- Il monitoraggio ex ante, da realizzarsi nelle fasi iniziali di attuazione del PGT, funzionale a restituire un'immagine ampia e articolata dello stato dell'ambiente.



- Il monitoraggio ex post, da effettuarsi con cadenza almeno annuale, funzionale a restituire e valutare gli effetti ambientali delle trasformazioni territoriali indotte dal PRG.

Il Piano di monitoraggio potrà nel tempo essere ricalibrato sia in funzione di eventuali riallineamenti con i soggetti sovraordinati (Provincia, Regione) sia in merito ai contenuti tecnico-amministrativi del monitoraggio stesso.

#### Monitoraggio ex ante del PRG: Rapporto sullo Stato dell'Ambiente

Il monitoraggio ex ante, propone un approccio integrativo a quanto realizzato all'interno della VAS e in questo senso allarga l'orizzonte problematico delle questioni da trattare all'insieme delle politiche pubbliche che abbiano incidenza sulle condizioni ambientali precedentemente alle trasformazioni.

Nello specifico l'attività prevede:

- la strutturazione della banca dati relativa agli indicatori selezionati, attraverso la raccolta ed implementazione di dati già rilevati o, in loro assenza, l'effettuazione di campagne di misura e rilevamento ad hoc (es. campagna di misure elettromagnetiche);
- l'implementazione del calcolo dei valori degli indicatori, anche in termini di serie storiche e di benchmarking con altri contesti territoriali;
- la strutturazione del modello di valutazione degli effetti sugli indicatori individuati;
- la redazione del report/documento Monitoraggio ex-ante: Rapporto sullo Stato dell'Ambiente.

#### Monitoraggio ex Post: il Piano di monitoraggio periodico del PRG

Il monitoraggio periodico del Piano, da effettuarsi con cadenza almeno annuale, è funzionale a restituire e valutare gli effetti ambientali delle trasformazioni territoriali indotte dal Piano. Scopo fondamentale di questa attività periodica è individuare eventuali necessità di "correzione" da apportare alla struttura del Piano stesso, nel caso si verificano condizioni di criticità ambientale indotte dal Piano medesimo.

La struttura metodologica e le banche dati utilizzate sono le stesse del monitoraggio ex-ante, eventualmente affinate e integrate in relazione alle risultanze della fase precedente. Nello specifico l'attività prevede:

- la verifica delle trasformazioni territoriali indotte dal PRG, attraverso una mappatura degli interventi di trasformazione attuati;
- una valutazione degli effetti indotti sulle componenti ambientali, effettuata sia attraverso il calcolo degli indicatori selezionati sia verificandone la pertinenza stessa e l'eventuale necessità di integrarli al fine di una migliore descrizione e valutazione dei fenomeni analizzati;
- l'individuazione dei meccanismi causa-effetto e dei meccanismi di concorrenza tra effetti ambientali e attuazione del piano; questa fase comporta una valutazione dell'effettiva incidenza del Piano, e discerne appunto tra effetti direttamente causati ed effetti indotti o indiretti;
- l'individuazione delle eventuali misure di retroazione da attuare per migliorare le prestazioni ambientali del PRG; tali misure sono individuate in relazione al loro ruolo mitigativo e/o compensativo;
- la redazione del Rapporto di Monitoraggio Ambientale (anno ...), che dia conto delle attività svolte.

Al fine di rendere efficace il monitoraggio è opportuno dare continuità all'attività di raccolta e implementazione dei dati necessari, attivando le opportune competenze tecniche sia per la strutturazione dei dati utili da raccogliere presso gli uffici comunali sia per le campagne di rilievo ad hoc che si rendessero opportune.

Infine, per dare la più larga comunicazione circa l'attività di monitoraggio, i report prodotti dovranno essere consultabili, oltre che negli uffici comunali, anche attraverso una specifica pagina del sito web comunale.