

OGGETTO: **VVAS-2019_37. Comune di Gaeta.** Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ex art.12 del D.Lgs. n.152/2006 relativa al “Piano di Recupero, sistemazione e valorizzazione dell'area ex AVIR - approvazione progetto preliminare "Polo Culturale Maestri Vetrai".

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO che

- con nota prot. 53454 del 24/10/2019, acquisita al protocollo regionale n. 855364 del 25/10/2019, il Comune di Gaeta (di seguito “*Autorità Procedente*”) ha trasmesso all’Area Valutazione Ambientale Strategica (di seguito “*Autorità Competente*”) la documentazione per l’avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, ai sensi dell’art.12 del D.Lgs. n.152/2006, per il “*Piano di Recupero, sistemazione e valorizzazione dell'area ex AVIR - approvazione progetto preliminare "Polo Culturale Maestri Vetrai"*” (di seguito “*Piano*”), allegando il Rapporto Preliminare e la documentazione inerente al Piano, in formato digitale;
- Il Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS allegato all’istanza contiene una proposta d’individuazione dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) da coinvolgere nella fase di consultazione;

DATO ATTO che l’Autorità Competente con nota prot. n. 1003406 del 10/12/2019 ha richiesto chiarimenti e, contestualmente, comunicato e integrato l’elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) da coinvolgere nel procedimento, di seguito riportati:

- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo:
 - *Area Tutela del Territorio;*
 - *Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche;*
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Capitale Naturale, Parchi e Aree Protette;
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale Politiche Ambientali e Ciclo dei Rifiuti
 - *Area Qualità dell’Ambiente;*
 - *Area Valutazione d'incidenza e Risorse Forestali;*
- **Regione Lazio** - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica:
 - *Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo;*
 - *Area Pianificazione Paesistica e Territoriale;*

- **Regione Lazio** – Direzione Regionale Agricoltura e Sviluppo Rurale, Caccia e Pesca - *Area Usi Civici, Credito e Calamità Naturali*;
- **Ministero per i Beni e le Attività Culturali e del Turismo**
 - *Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio*;
 - *Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone, Latina e Rieti*;
- **Provincia di Latina**;
- **Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale**;
- **Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio - ARPA Lazio**;
- **ASL Latina**;
- **Autorità ATO n.4 Lazio Meridionale Latina**.

PRESO ATTO che l'Autorità procedente, con note prot. 2190 del 13/01/2020 e 2353 del 14/01/2020, acquisite con prot. n. 31474 del 14/01/2020, ha fornito attestazione di ricezione del Rapporto Preliminare da parte dei SCA ed i chiarimenti richiesti con la sopra richiamata nota prot. 1003406 del 10/12/2019;

PRESO ATTO che da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale sono pervenuti le seguenti note/pareri:

1. **MiBACT** – Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le province di Frosinone, Latina e Rieti: nota acquisita con prot. n. 83277 del 30/01/2020,
2. **Provincia di Latina**: nota prot.n. 5793 del 11/02/2020, acquisita in pari data al protocollo regionale n.122478;
3. **ARPA Lazio** - Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio "Servizio Tecnico": nota prot. n. 12275 del 21/02/2020, acquisita in pari data con prot.n. 157803.

È pervenuta inoltre dalla **Regione Lazio – Direzione regionale lavori pubblici, stazione unica appalti, risorse idriche e difesa del suolo - Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e risorse idriche** la nota prot. n.262198 del 01/04/2020, con cui la stessa Area comunica di non essere competente ad esprimere il parere richiesto.

PRESO ATTO che la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le province di Frosinone, Latina e Rieti con successive note prot. 6453 del 25/05/2020, acquisita con prot. n. 454738 del 25/05/2020, e prot. 6030 del 30/06/2021, acquisita con prot. n.571726 del 01/07/2021, ha richiesto chiarimenti all'Autorità Procedente e poi espresso parziale Autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.;

DATO ATTO che:

- l'Autorità Competente, con nota prot. n. 623187 del 19/07/2021, ha chiesto riscontro dei pareri pervenuti a tale data da parte dei Soggetti Competenti In materia Ambientale, ai sensi dell'art.12, comma 2, del D.Lgs.n.152/2006 e, contestualmente, ha richiesto eventuali ulteriori considerazioni, ai sensi dell'art.12, comma 4, del D.lgs. n.152/2006, utili alla conclusione dell'istruttoria;
- l'Autorità Procedente ha fornito riscontro alla nota di cui sopra con nota prot. 37784 del 03/08/2021, acquisita con prot. n. 695352 del 02/09/2021;

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

Il piano riguarda il "Progetto preliminare Polo Culturale Maestri Vetrai" in variante al vigente PRG ai sensi dell'art.19 del DPR 327/2001.

(...) Punto di riferimento della proposta progettuale, oltre alle indicazioni ricevute dall'Amministrazione, è dato dalla deliberazione del consiglio comunale n. 46 del 03.08.2012, con la quale sono stati definiti gli indirizzi per la riqualificazione del contesto dell'ex insediamento industriale che, di seguito, in forma riepilogativa si riportano:

- 1) Destinazione dell'aera a verde pubblico, sport e servizi;*
- 2) Creazione di parcheggi nel sottosuolo;*
- 3) Valutazione dell'inserimento di funzioni finalizzate a favorire iniziative turistico-ricettive, quali un albergo, una struttura convegnistica e di attrazione ludico-ricreativa, al fine di convogliare flussi turistici stagionalizzati nella città;*
- 4) Miglioramento del sistema della viabilità urbana, in particolare della carreggiata di via Mazzini e di via Serapide, al fine di migliorare il collegamento tra il corso principale della città e la spiaggia di Serapo;*
- 5) Miglioramento della connettività con l'area utilizzata per servizi sportivi di via Venezia;*
- 6) Reperimento degli standard e degli spazi pubblici pertinenziali all'interno dell'aera oggetto di variante escludendo la sovrapposibilità di spazi pubblici e privati che sarà invece consentita solo per i parcheggi multipiano.*

(...) I temi di progettazione pertanto riguardano l'elaborazione di un nuovo spazio che tenga conto della storia e della memoria del luogo con l'obiettivo:

- a) di migliorare la dotazione di servizi dell'intera città*
- b) di realizzare spazi connettivi, quali piazze, parchi, spazi per lo spettacolo, spazi per bambini etc... tra le zone residenziali che si affacciano sul Lungomare Giovanni Caboto e quelle sul versante di Via Marina di Serapo;*
- c) di dotare la città di funzioni culturali e commerciali che abbiano anche valenza intercomunale per aumentare la capacità attrattiva di Gaeta e contribuire al suo sviluppo economico e sociale;*
- d) di realizzare un'integrazione con i realizzandi servizi, pubblici e privati, con il nuovo palazzetto previsto su via Venezia e il congiungimento tra la pista ciclabile di progetto ed il tratto esistente lungo Via Marina di Serapo;*
- e) di dotare l'intero sistema di un adeguato numero di parcheggi che consentano di rendere fattibile l'intervento sia dal punto di vista economico che urbanistico;*
- f) di prevedere l'inserimento di nuove superfici permeabili e nuove piantumazioni che aumentino la dotazione di verde dell'intera zona;*
- g) di prevedere inoltre contestuali interconnessioni di "mobilità dolce": pedonale e ciclabile fra i quartieri adiacenti.*
- h) dotare l'area di nuovi locali commerciali e laboratori artigianali che consentano nuove aperture e permettano di rivitalizzare quest'area configurandola come nuovo polo strategico della città sia per i cittadini che per i turisti.*
- i) mantenere viva la memoria dei maestri vetrai che in passato hanno contribuito allo sviluppo socioeconomico di Gaeta con la realizzazione di una "Casa del Maestro Vetraio" un museo del vetro che racconti alle future generazioni il lavoro e l'arte dei maestri;*
- l) conservare i segni che per anni hanno disegnato lo skyline della città e ridefinire la linea di soglia al novello foro della città moderna;*

L'intervento prevede:

- La realizzazione di una passeggiata lungo Corso Italia;*
- La definizione di una nuova area di sedime per Via Serapide riallineandola a Via Giuseppe Mazzini;*

- Apertura verso zona residenziale di Via Frosinone con realizzazione di un parco verde per giochi e attività all'aperto;
- Realizzazione di collegamenti dolci tra la parte bassa di Corso Italia e la parte alta del lotto (+7mt) (via Frosinone) con piste ciclabili e percorsi pedonali accessibili a tutti.
- Previsione di un collegamento tra la pista ciclabile di progetto e la pista ciclabile esistente lungo Via Marina di Serapo.
- La conservazione e la valorizzazione del fronte esistente lungo Corso Italia.
- La mitigazione del dislivello tra la parte bassa e la parte alta con una gradonata, un teatro all'aperto sul lato lungo via Serapide e la realizzazione di un parcheggio multipiano sul lato prospiciente Via Venezia.

Le azioni che si intende realizzare sono le seguenti:

1. Un auditorium con 880 posti con ingresso posto nella nuova piazza a quota +7.00. in parte sul sedime del forno n.1. di cui conserva l'altezza e la sagoma sul fronte lungo Corso Italia. Superficie coperta mq 1 646 h. max 14,56 mt, volumetria totale 16 694 mc.
2. Un edificio polifunzionale a due livelli con ingresso posto in adiacenza all'auditorium gravante anch'esso. in parte sul sedime del forno n.2. di cui conserva l'altezza e la sagoma sul fronte lungo Corso Italia. In questo edificio sono state previste funzioni correlate all'auditorium quali, al livello +7.00 la caffetteria, i servizi igienici, tre sale prova, un patio, gli spogliatoi, i camerini ed i locali tecnici ed al livello +10,50 due sale riunioni (356 posti e 150 posti), due aule didattiche, servizi igienici e due depositi. Superficie coperta mq 1 297 h. max 10,60 mt, volumetria totale 11 895 mc.
3. Un ostello ospitato nel primo e secondo piano dell'edificio storico (all'interno totalmente ripensato) dell'officina e del magazzino stampe (5). Al piano terra dello stesso è prevista una fascia commerciale. Superficie coperta mq 1 205 h. max 11,50 mt, volumetria totale 13 857 mc.
4. - Cinque piccoli edifici disegnati tenendo conto delle tipologie dei fabbricati esistenti (11, 12) pensati in maniera estremamente flessibile per ospitare piccole attività di ristorazione o atelier per artisti con minialloggi per incontri o rassegne d'arte. Altresì la flessibilità della distribuzione interna consente facilmente di prevedere botteghe per artigiani. Superficie coperta complessiva mq 932 h. max 7,50 mt, volumetria totale 932 mc.
5. La casa del maestro vetraio, un museo del vetro e della storia del luogo. Sono previste delle passerelle che si snodano lungo il palmeto per consentire anche esposizioni temporanee. Il museo è posto di fronte i vecchi binari in maniera da garantire una quinta importante alla piazza adiacente l'auditorium. Superficie coperta complessiva mq 547 h. max 9.00 mt, volumetria totale 4 923 mc.
6. Una piastra verde, un tetto giardino, che faccia da copertura del parcheggio multipiano mitigandone l'impatto e al tempo stesso realizzi un ulteriore spazio di incontro e svago compreso tra gli atelier e l'edificio polifunzionale. Il parcheggio multipiano è composto dai 4 livelli di mq 4 758 ciascuno per un totale di 19 032 mq per complessivi 668 posti auto. L'ingresso e uscita carrabile del parcheggio sono posti lungo Corso Italia, all'interno sono previste due uscite pedonali con relativi ascensori.
7. Un palmeto, un parco urbano che segni l'ingresso al nuovo "polo culturale maestri vetrai" da Via Frosinone. Il palmeto riprende la maglia del tessuto edilizio di via Frosinone aprendolo al verde ed allo svago e collegandolo con una pista ciclabile direttamente al mare. Il Palmeto diventa così luogo osmotico tra la città del nuovo polo culturale. Sono previsti dei giochi inclusivi, delle aree di sosta e delle zone da adibire ad eventuali esposizioni temporanee del museo del vetro.
8. Una pista ciclabile che da via Frosinone entra nel polo culturale scende lungo la nuova via Serapide si sfiora continuando verso via Marina di Serapo o verso l'ingresso del parcheggio multipiano.

9. Una cavea, un teatro all'aperto che risolve il dislivello tra la quota +7.00 e la quota 0.00 lungo via Serapide. Luogo ideale per spettacoli all'aperto con fondale una quinta di alberi che idealmente proseguono il fronte dell'ostello, la passerella che conduce al terrazzo panoramico fronte mare pensato sulla copertura dell'ostello.

10. Un'area dedicata alla macchia mediterranea, una frattura nel terreno, un richiamo ed un omaggio al monte Orlando e alla montagna spaccata ubicata parallelamente alla nuova via Serapide

11. Un percorso olfattivo delle erbe medicinali, un percorso pedonale tra via Serapide e la macchia mediterranea;

12. Un collegamento pedonale tra la piazza a quota +7.00 e la terrazza panoramica a quota +11,50, copertura dell'ostello. La porzione di edificio dell'auditorium che si sovrappone all'edificio dell'ostello potrà essere adibita a caffetteria/bistrò a servizio della terrazza stessa;

13. Vecchio tracciato ferroviario pavimentato con un pavimento che produce energia (piezu elettrico);

14. Una fontana danzante a pavimento posta al centro della piazza dinanzi l'auditorium;

15. Una sistemazione a marciapiede, boulevard nel vecchio sedime di Via Serapide finalizzato ad armonizzare i diversi dislivelli tra la nuova via Serapide ed il caseggiato esistente;

16. Un percorso d'ispezione del vecchio muro di contenimento.

(...) In sintesi, l'intervento prevede la realizzazione di 51 352 mc contro i 73 958 mc dello stato di fatto, una superficie coperta complessiva di 5 952 mq contro i 7 114 mq dello stato di fatto. Sono previsti inoltre 5400 mq di sistemazione a verde, circa 240 mq di viali alberati e circa 13 000 mq di verde attrezzato e aree pavimentate.

Per quanto riguarda la dotazione di parcheggi applicando la Legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale) all'art 2 comma 2: "L'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, è sostituito dal seguente: «Art. 41-sexies. – Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione»". Considerando tale norma avremmo un fabbisogno minimo di superficie da adibire a parcheggio pari a 5 135,2 mq minore della superficie prevista pari a 19 032 mq.

Considerando le norme tecniche del PRG vigente maggiormente restrittive, nell' art.32 Zona SP per attrezzature sportive, per esempio, si prescrive un'area a parcheggio pari al 30% dell'intera superficie anche in questo caso il requisito sarebbe ampiamente soddisfatto poiché il 30% dell'area di progetto è 8143 mq ampiamente minore dei 19.032 mq previsti. In conclusione, la dotazione di parcheggi, quindi, è finalizzata sia per soddisfare il fabbisogno del Polo culturale dei Maestri Vetrai sia per eventuali altre necessità della città garantendo un ulteriore servizio al sistema globale dei servizi di un'area molto più ampia rispetto al lotto di intervento.

CONSIDERATO che nel Rapporto Preliminare sono richiamati i seguenti strumenti di pianificazione sovraordinata per i quali è stata esaminata e valutata l'analisi di coerenza esterna:

• **PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)**

Il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.) vigente è stato approvato con D.C.R. n.5/2021 e pubblicato sul BURL n.56 del 10/6/2021, successivamente alla redazione del Rapporto Preliminare. Da una verifica di ufficio si conferma che l'area interessata dal Piano risulta:

TAVOLA A –SISTEMA ED AMBITI DEL PAESAGGIO

- Paesaggio degli Insediamenti Urbani (art. 28 delle NTA di PTPR)

TAVOLA B - BENI PAESAGGISTICI

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico Beni d'insieme, complessi di cose immobili, bellezze panoramiche e zone di interesse archeologico lett. c e d co. 1 art. 136 D.lgs. 42/04

Area dichiarata di notevole interesse pubblico:

- *Zona costiera sita nei comuni di Sperlonga, Gaeta e Formia (DM del 17/05/1956)*
- *Terracina: integrazione vincolo (DM 22/05/1985)*

Non risultano espresse considerazioni riguardo l'eventuale presenza degli usi civici.

PIANO STRALCIO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)

L'area in oggetto non è sottoposta a tutela per dissesto Idrogeologico

PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG)

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Gaeta, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1498 del 10 ottobre 1973, identifica l'area in oggetto come Zona G.I. per Industrie.

Con D.C.C. n. 48 del 06/09/2019 di approvazione del progetto preliminare del "Polo Culturale Maestri Vetrai" è stata adottata la variante urbanistica che destina l'area interessata dall'intervento a "Polo Civico Culturale".

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

- **MiBACT – Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le province di Frosinone, Latina e Rieti**

Con nota acquisita con prot. n. 83277 del 30/01/2020, la Soprintendenza ha rilevato quanto segue:

“Considerato che la richiesta variante urbanistica comporta la realizzazione di opere che interessano un compendio industriale sottoposto a tutela ope legis ai sensi della Parte II del Codice, la documentazione trasmessa è risultata carente di:

- *Progettazione a livello definitivo in scala adeguata, al fine di comprendere esattamente i manufatti da demolire, quelli da ristrutturare e quelli da realizzare ex novo;*
- *Rilievo materico e del degrado integrato nel rilievo geometrico nel quale sono da descrivere la natura dei materiali (murature e malte di allettamento, intonaci, pavimenti soffitti e solai, coperture, ecc.), le patologie di degrado in corso e le cause che le hanno determinate. Le diverse osservazioni devono essere perimetrate sugli elaborati grafici. Le indagini conoscitive preliminari devono trovare riscontro sugli elaborati. Ove possibile si faccia riferimento alle forme di alterazione e di degrado codificate nella normativa UNI;*
- *Relazione tecnica che comprenda anche le valutazioni relative alle risultanze del rilievo materico e del degrado, specifica delle tecniche esecutive, dei materiali che s'intendono utilizzare, dell'intervento strutturale, dell'impiantistica;*
- *Relazione storico-artistica.*

Preso atto che il Rapporto Preliminare VAS non evidenzia:

- *le forti componenti monumentali dell'areale interessato dalla variante urbanistica, per cui è risultato carente della documentazione elencata al paragrafo precedente;*
- *le necessarie valutazioni paesaggistiche in relazione al PTP vigente e di verifica preliminare dell'interesse archeologico (VIARC), inoltre non sono stati redatti idonei fotoinserimenti progettuali,*

questa Soprintendenza avendo riscontrato che la realizzazione del progetto comporta significativi impatti sul patrimonio culturale, considerata anche la forte carenza progettuale sopra evidenziata, nonché l'assoggettabilità alla verifica di impatto ambientale del parcheggio pluripiano, ritiene che lo stesso sia da sottoporre alla procedura a Valutazione Ambientale Strategica di cui agli art. da 13 a 18 del D.Lgs.

152/06. Pertanto, il rapporto ambientale dovrà contenere tutte le informazioni sopraevidenziate come carenze progettuali. Resta inteso che questa Amministrazione procederà alla verifica dell'interesse culturale sul compendio industriale interessato, le cui risultanze condizioneranno gli esiti della Valutazione Ambientale Strategica”.

- **Provincia di Latina**

L'ente provinciale con nota prot.n. 5793 del 11/02/2020, rileva che:

“(...) l'idea che l'area d'intervento, vista la propria centralità, possa assumere la funzione di una vera e propria cerniera urbana tra il lungomare di N-E e quello S-E, andando a rivitalizzare ed a riqualificare un paraggio allo stato estraneo al contesto urbanistico oltre che non fruibile, può senz'altro essere condivisa, anche nell'ottica di un miglioramento del sistema della viabilità urbana e dell'inquadramento della zona nell'ambito di un maggiore interesse alla destagionalizzazione turistica.

Pertanto, rimandando alla eventuale successiva fase esecutiva la necessità di acquisire tutte le autorizzazioni afferenti alle discipline in capo a questa Amministrazione, si ritiene, per quanto di competenza, di non assoggettare l'intervento di "Recupero, sistemazione e valorizzazione dell'area ex AVIR - approvazione del Progetto Preliminare "Polo culturale Maestri Vetrai" a Valutazione Ambientale Strategica”.

- **ARPA Lazio**

L'Agenzia con nota prot. n. 12275 del 21/02/2020 ha fornito le seguenti considerazioni in relazione alle ricadute sulle componenti ambientali:

“ARIA

(...) Atteso che Piano di Risanamento per la Qualità dell'Aria, attribuisce al Comune di Gaeta la classe complessiva 2, e di conseguenza, il Comune è tenuto ad adottare i provvedimenti previsti dalle Norme di Attuazione del vigente Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria, tra cui il Piano del Traffico previsto dal Codice della Strada e ad attuare azioni di fluidificazione del traffico, promuovere la riduzione delle percorrenze urbane delle auto private, favorire la riduzione dei tempi di percorrenza dei mezzi pubblici e la fruibilità degli stessi da parte dei cittadini, promuovere il coordinamento tra realtà produttive per l'attuazione di servizi di trasporto collettivo, incentivare l'applicazione di tutte le possibili soluzioni atte a ridurre le emissioni dai camini (desolficatori, denitrificatori, abbattitori di polveri) etc..

Si evidenzia inoltre, che i futuri interventi esecutivi del Progetto in esame dovranno rispettare quanto previsto dalle “Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia - L.R. 27 maggio 2008, n. 6.

Visto l'andamento dei parametri presi a riferimento dalla norma sopra riportati, considerando l'intento (come riportato nel R.P. pag. 3) “... di regolamentare e normalizzare l'espansione di questi agglomerati e per conferire a queste borgate un carattere di quartiere urbano, dotandoli di servizi e standards ...”, si ritiene che gli interventi previsti dalla variante al PRG in esame, pur costituendo ulteriore carico emissivo, non abbiano un impatto significativo sullo stato della qualità dell'aria nel dominio di interesse.

RISORSE IDRICHE

(...) Attesa la criticità dello stato dei corpi idrici ricadenti nel Comune di Gaeta, considerato che la depurazione delle acque rappresenta un fattore di pressione importante sull'ambiente, si ritiene necessario verificare prima degli interventi se l'acquedotto, la rete fognaria e i relativi depuratori siano già dimensionati per l'incremento generato dalla variante al PRG - progetto POLO CULTURALE MAESTRI VETRAI - in esame, anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti del carico insediativo previsti da altri piani. Si evidenzia inoltre, che i futuri interventi esecutivi del progetto in esame dovranno rispettare quanto previsto dalla L.R. 27 maggio 2008, n. 6, e sia gli adempimenti in materia di risparmio idrico previsti dalla normativa vigente (art.146 del d.lgs.152 2006 s.m.i.).

RIFIUTI

(...) La gestione dei rifiuti del Comune di Gaeta dovrà rispettare gli obiettivi stabiliti dal vigente Piano di Gestione dei Rifiuti nella Regione Lazio e deve essere valutata in relazione all'attuale capacità di gestione del ciclo dei rifiuti in conformità con la normativa di settore.

Preso atto che nel R.P. in esame non si forniscono informazioni sul quadro di gestione dei rifiuti nel Comune (ad es. servizio di raccolta differenziata etc.), e non si hanno elementi neanche sulla dotazione impiantistica per la gestione dei rifiuti urbani.

Mancando tali informazioni non è possibile valutare la significatività dell'impatto sulla matrice rifiuti determinato dalla variante al PRG in esame, pertanto, si ritiene necessario che il progetto POLO CULTURALE MAESTRI VETRAI in esame, sia inserito nelle aree servite dal servizio di raccolta dei rifiuti urbani porta a porta, del Comune di Gaeta.

SUOLO

Si evidenzia che la variante al PRG - progetto POLO CULTURALE MAESTRI VETRAI in esame, in relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6. Inoltre, si ritiene utile segnalare che nell'ambito del settimo programma di azione ambientale ("Vivere bene entro i limiti del pianeta", Parlamento europeo e consiglio 2013) - viene ribadito il traguardo di un incremento dell'occupazione netta di terreno pari a zero da raggiungere in Europa entro il 2050 e auspicato che entro il 2020 le politiche dell'Unione tengano conto dei loro impatti diretti e indiretti sull'uso del territorio...

RADON

(...) si ritiene opportuno che nei futuri interventi esecutivi del Piano Particolareggiato S1/E in esame, siano attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento proposto dall'Unione Europea per il gas radon.

RUMORE

Per quanto concerne il rumore, dal RP in esame non si evincono informazioni inerenti alla dotazione di un Piano di zonizzazione acustica da parte del Comune. Tale Piano è uno strumento tecnico politico di governo del territorio comunale, in quanto ne disciplina l'uso e vincola le modalità di sviluppo delle attività; esso è il risultato della suddivisione del territorio urbanizzato in aree acustiche omogenee. L'obiettivo del Piano di zonizzazione acustica, infatti, è quello di prevenire il deterioramento di zone non inquinate e di fornire un indispensabile strumento di pianificazione, di prevenzione e di risanamento dello sviluppo urbanistico, commerciale, artigianale e industriale; per tale motivo si ritiene opportuno che la suddetta zonizzazione venga coordinata con la variante al PRG in esame.

INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

Considerato che nel R.P. non si evincono informazioni inerenti la presenza di elettrodotti nelle aree oggetto della variante al PRG in esame, visto che l'eventuale presenza di elettrodotti pone dei vincoli sull'uso del territorio sottostante di cui alla legge 36/2001 e dal DPCM 08 luglio 2003, poiché implica la necessità di definire le fasce di rispetto, all'interno delle quali è vietata la realizzazione di edifici con permanenza di persone per più di 4 ore giornaliere. Pertanto nel caso in cui, la variante al PRG in esame preveda ambiti di trasformazione in prossimità di elettrodotti, occorre considerare che i valori di induzione magnetica e intensità di campo elettrico potrebbero essere tali da influenzare i confini e le dimensioni degli ambiti stessi.

TENUTO CONTO che con Determinazione regionale n. G10736 del 03/09/2018, è stato espresso parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01 da parte della struttura regionale competente;

PRESO ATTO che la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le province di Frosinone, Latina e Rieti, con nota acquisita con prot. 454738 del 25/05/2020 ha chiesto chiarimenti all'Autorità Procedente in merito alla coesistenza dei procedimenti di autorizzazione paesaggistica e verifica VAS, aventi ad oggetto due soluzioni progettuali diverse, segnalando inoltre il *valore di archeologia industriale del sito e la tutela monumentale cui lo stesso è soggetto ai sensi dell'art. 12.....*

DATO ATTO che con nota prot. n. 623187 del 19/07/2021, l'Autorità Competente tra le altre cose ha richiesto all'Autorità Procedente riscontro alla nota prot.n. 454738 del 25/5/2020 della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le province di Frosinone, Latina e Rieti;

PRESO ATTO che:

- la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le province di Frosinone, Latina e Rieti con nota prot. 6030 del 30/06/2021, acquisita con prot. 571726 del 01/07/2021, ha trasmesso gli esiti del procedimento di autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D.lgs. 42/04;
- la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le province di Frosinone, Latina e Rieti con nota prot. 8224 del 17/08/2021, acquisita con prot. 685585 del 26/08/2021, ha trasmesso una nota inerente aspetti procedurali di propria competenza per l'avvenuta realizzazione di alcuni lavori in variante nell'area oggetto di intervento;

PRESO ATTO che

- l'Autorità Procedente non ha fornito ulteriori considerazioni, rispetto ai pareri pervenuti dai Soggetti Competenti in materia Ambientale, utili ai fini dell'istruttoria, fornendo con nota prot. 37784 del 03/08/2021, acquisita con prot. n. 695352 del 02/09/2021, un elaborato denominato "Indagine Ambientale Preliminare" non attinente a quanto richiesto;

CONSIDERATO che:

- l'istruttoria tecnica è stata condotta sulla base delle informazioni fornite e contenute nella documentazione agli atti, di cui il professionista redattore del Rapporto Preliminare ha asseverato la veridicità con dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi del D.P.R. n.445/2000, presentata contestualmente all'istanza di avvio della procedura;
- la variante interessa un'area attualmente a destinazione industriale da PRG vigente, costituita da superfici pavimentate e manufatti industriali in stato di abbandono, in un contesto circostante completamente urbanizzato nel centro del Comune di Gaeta;
- nel Rapporto Preliminare l'analisi di coerenza esterna è limitata a soli quattro strumenti di pianificazione (PTP, PTPR, PAI, PRG), e la stessa non è stata condotta sugli obiettivi ma sulle azioni di Piano;
- nel Rapporto Preliminare manca un'analisi di coerenza interna tra le azioni previste, gli obiettivi e le strategie del piano;
- la variante intende riqualificare un'area edificata con una propria valenza monumentale e di archeologia industriale, per la quale la Soprintendenza ha evidenziato la necessità di acquisire maggiori elementi di valutazione, non presenti nel Rapporto Preliminare, rilevando possibili impatti sul patrimonio culturale e la necessità di un approfondimento in sede di Rapporto Ambientale di VAS, ai sensi dell'art. 13 del d.lgs. 152/2006;
- per la componente "Acqua" il Rapporto Preliminare riporta che in fase di esercizio l'area sarà servita dall'acquedotto, per il quale è previsto *"il potenziamento della rete"*, e che per lo smaltimento dei reflui *"nel sito interessato è già presente una rete fognaria diretta al depuratore comunale. L'intera area verrà servita attraverso il potenziamento della rete esistenti su Corso Italia e Via Frosinone"*;
- per la componente "Rifiuti" nel Rapporto Preliminare mancano riferimenti in grado di quantificare le ricadute derivanti dall'attuazione, come anche evidenziato da ARPA Lazio nel proprio contributo, che ritiene necessario estendere la raccolta porta a porta anche al polo culturale previsto;
- nel Rapporto Preliminare per la componente "Rumore" non viene fornito alcun elemento di analisi;
- dal punto di vista paesaggistico il *"progetto prevede la conservazione della sagoma su Corso Italia di fronte la spiaggia di Serapo ed il recupero della parte retrostante con numerose nuove piantumazioni pertanto non si riscontrano criticità ambientali e paesaggistiche previste dal progetto se non un miglioramento della percezione generale del paesaggio"* come riportato nel Rapporto Preliminare, tuttavia non risulta accertata la presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo, attraverso idonea attestazione comunale ai sensi dell'art. 3 comma 3 della LR 1/86;
- nel Rapporto Preliminare viene dichiarato in sintesi che *"non sono state riscontrate criticità ambientali, in quanto l'ambiente circostante risulta già antropizzato da lungo tempo"*, limitando l'analisi degli effetti ad una matrice tabellare tra azioni previste e componenti ambientali;

- nel Rapporto Preliminare mancano riferimenti relativi al dimensionamento dell'ostello previsto che, a seguito di una verifica degli elaborati progettuali (vedi Tav. 2), risulta possedere una capacità ricettiva di 81 posti letto;
- tra gli interventi previsti vi è la realizzazione di un parcheggio con 668 posti auto, superiore alla soglia di 500 posti auto per cui risulta necessaria una verifica di assoggettabilità a Valutazione di impatto ambientale (All. IV del D.lgs. 152/06);
- nella Tav. 2 "Tavola di Variante" allegata al Rapporto Preliminare, viene graficizzato un poligono rettangolare esterno all'area in esame, denominato "Sagoma progetto nuovo palazzetto", richiamato nel Rapporto Preliminare solo dalla definizione dell'obiettivo "*di realizzare un'integrazione con i realizzandi servizi, pubblici e privati, con il nuovo palazzetto previsto su via Venezia e il congiungimento tra la pista ciclabile di progetto ed il tratto esistente lungo Via Marina di Serapo*", senza fornire ulteriori elementi descrittivi;
- i flussi di traffico subiranno degli incrementi a seguito della maggiore affluenza di visitatori nell'area, dove sono previste opere di richiamo per i visitatori, tra cui un auditorium con 880 posti, sale riunioni > 500 posti, museo, teatro all'aperto, ostello, attività commerciali e di ristorazione, parco urbano, in una zona già caratterizzata da impianti sportivi e interposta tra i due lungomare di Gaeta, in cui è prevista anche la realizzazione di un nuovo palazzetto dello sport;
- la variante prevede, tra le altre cose, anche modifiche delle infrastrutture legate alla mobilità e trasporti (*passaggiata Corso Italia, nuova area di sedime per Via Serapide riallineandola a Via Giuseppe Mazzini, Apertura verso zona residenziale di Via Frosinone, piste ciclabili tra la parte bassa di Corso Italia e la parte alta del lotto, collegamento tra la pista ciclabile di progetto e la pista ciclabile esistente lungo Via Marina di Serapo*), senza analizzare le ricadute sui collegamenti e la viabilità nelle aree circostanti attraverso uno studio trasportistico;

VALUTATO che:

- l'area interessata dal Piano non risulta compresa entro il perimetro di siti della Rete Natura 2000: Zone di Protezione Speciale (ZPS) o Siti di Importanza Comunitaria (SIC/ZSC) di cui alle Direttive 2009/147/CE e 92/43/CEE, recepite con Legge n.157/1992, e D.P.R. n.357/1997 o di aree naturali protette (Legge n.394/1991; L.R. n.29/1997), sebbene sia presente nelle vicinanze la Zona Speciale di Conservazione IT6040022 "Costa rocciosa tra Sperlonga e Gaeta" ubicata a circa 200 metri di distanza;
- il Piano insiste su di un'area produttiva dismessa, per cui viene proposta una variante al P.R.G. del Comune di Gaeta con trasformazione da zona industriale a zona a servizi e attrezzature collettive da denominare "*Polo Civico Culturale*", per la quale non sono stati chiaramente individuati i parametri urbanistici previsti;
- l'areale interessato dalla variante urbanistica è caratterizzato da forti componenti monumentali; tuttavia, nonostante il compendio industriale risulti sottoposto a tutela ai sensi della Parte II del d.lgs. 42/2004, nel Rapporto Preliminare non è presente un'analisi della valenza storica dei manufatti esistenti, né risulti una descrizione e localizzazione delle opere che saranno demolite rispetto a quelle da conservare, come osservato dalla Soprintendenza,
- la proposta di variante, prevedendo un'ampia offerta di funzioni aggregative, determinerà un sensibile incremento di visitatori nell'area in esame; ciò nonostante nel Rapporto Preliminare mancano dati sull'attuale fruizione e stime sull'incremento del flusso antropico e turistico atteso, soprattutto nella stagione estiva, nonché adeguate analisi e valutazione delle ricadute, anche a livello socio-economico, tenuto conto anche della localizzazione strategica dell'area, a ridosso di un polo sportivo e di collegamento tra le zone balneari;
- la variante definisce il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione di progetti elencati nell'allegato IV del d.lgs. 152/2006;
- la proposta di variante non è supportata da un'adeguata previsione di standard urbanistici di cui al DM 1444/68;
- il Rapporto Preliminare non analizza le ricadute sulla mobilità ed i trasporti, tenuto conto che diverse azioni previste, tra cui la realizzazione di un parcheggio da oltre 500 posti, potranno determinare

modifiche sostanziali dei flussi di traffico anche nell'intorno dell'area considerata e ricadute sull'attuale sistema viario comunale;

- non risulta adeguatamente analizzata e descritta *"l'integrazione con i realizzandi servizi, pubblici e privati, con il nuovo palazzetto"* come riportato nel Rapporto Preliminare, e le ricadute in termini di sostenibilità;
- non sono state adeguatamente analizzate le ricadute sulla componente *"Rifiuti"*, tenuto conto anche della molteplicità di destinazioni commerciali e di aggregazione previste nell'area in esame;
- Nel Rapporto Preliminare non è presente una stima delle ricadute sulla componente *"Acqua"* sia in termini di idroesigenze che di capacità depurative, prospettando un generico *"potenziamento della rete"*;
- nel Rapporto Preliminare manca un'analisi sulla componente *"Rumore"*, tenuto conto sia delle ricadute dello stesso in termini di fruizione prevista che della vicinanza con altri poli aggregativi (sportivi, turistici);
- il Rapporto Preliminare nel complesso non fornisce un quadro descrittivo soddisfacente in riferimento alle diverse componenti ambientali ed alla stima quali-quantitativa degli effetti del piano nel contesto territoriale ed ambientale di riferimento;
- il Rapporto Preliminare presenta carenze sostanziali in termini di coerenza esterna con la pianificazione sovraordinata, e di coerenza interna al piano stesso;
- il Rapporto Preliminare non presenta un'analisi relativa agli impatti cumulativi con altre scelte pianificatorie, previste o attuate;

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

**TUTTO CIÒ PREMESSO
SI RITIENE**

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

l'Istruttore

Arch. Barbara Conti

(firmato digitalmente)

il Responsabile del Procedimento

Dott. Simone Proietti

(firmato digitalmente)

il Dirigente

Ing. Ilaria Scarso

(firmato digitalmente)