

Progetto	Shopping Center Internazionale della nautica e dello sport.
Proponente	Società Genera Consulting S.r.l.
Ubicazione	Provincia di Latina Comune di Gaeta Località Vivano

**Pronuncia di Verifica di assoggettabilità a V.I.A.
ai sensi dell'art. 19 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.**

ISTRUTTORIA TECNICO - AMMINISTRATIVA

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO Arch. Paola Pelone _____ ISTRUTTORI: RC	IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE Ing. Flaminia Tosini _____ 11/01/2021
--	---



L'opera in esame è individuata dalla Proponente tra quelle elencate nell'Allegato IV, punto 7, lettera b), della parte II, del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. e pertanto è sottoposta a procedura di Verifica sull'applicabilità della V.I.A.

In data 07/08/2020 la Proponente Società Genera Consulting S.r.l., ha depositato presso questa Autorità competente copia degli elaborati di progetto e dello studio contenente le informazioni relative agli aspetti ambientali di cui all'Allegato IV bis del suindicato Decreto Legislativo nonché copia dell'avvenuto contributo di cui all'art. 33.

Il progetto e lo studio sono stati iscritti nel registro dei progetti al n. 65/2020 dell'elenco e pubblicati sul sito web dell'Autorità competente.

Esaminati gli elaborati e la documentazione trasmessa elencata a seguire:

00220GAECOMS001001000A - Elenco elaborati
 00220GAECOMS00200200DR - Studio preliminare ambientale
 00220GAECOMS003003a0AD - Studio preliminare ambientale - Quadro di riferimento programmatico - Tavole grafiche
 00220GAECOMS003003b0AD - Studio preliminare ambientale - Quadro di riferimento progettuale - Tavole grafiche
 00220GAECOMS003003c0AD - Studio preliminare ambientale - Quadro di riferimento ambientale - Tavole grafiche

ALLEGATI AMMINISTRATIVI

- Determinazione n. G17753 DEL 19/12/2017 - VAS parere motivato
- Deliberazione del Consiglio Regionale 13 novembre 2019, n. II - Variante P.R.T. del Consorzio Sud Pontino con annesso Piano Attuativo di "Vivano e zone contigue"

STUDI TEMATICI

- Indagini geognostiche
 - Relazione geologico-tecnica
 - Caratterizzazione fisico-chimica dei terreni
 - Allegato 1 - Stratigrafie sondaggi
 - Allegato 2 - Documentazione fotografica
 - Allegato 3 - Prove dilatometriche su roccia DRT
 - Allegato 4 - Analisi geotecniche di laboratorio
 - Allegato 5 - Relazione geofisica
 - Tav. 1 - Carta geologica
 - Tav. 2 - Carta geomorfologica
 - Tav. 3 - Carta idrogeologica
 - Tav. 4 - Planimetria ubicativa sondaggi geognostici
 - Tav. 4.1 - Sovrapposizione sondaggi geognostici - Planimetria nuovo intervento
 - Tav. 5 - Planimetria ubicativa indagini geofisiche
 - Tav. 6 - Sezione geologica interpretativa A-A'
 - Tav. 7 - Sezione geologica interpretativa B-B'
 - Tav. 6.1/7.1 - Sovrapposizione sezioni geologiche interpretative - Sezioni nuovo intervento A-A' e B-B'
 - Tav. 8 - Sezione geologica interpretativa C-C'
 - Tav. 9 - Sezione geologica interpretativa D-D'
 - Tav. 8.1/9.1 - Sovrapposizione sezioni geologiche interpretative - Sezioni nuovo intervento C-C' e D-D'
- Compatibilità morfologica del pendio di Monte Lauro, integrato allo studio geologico (Allegato G)
- Caratterizzazione ambientale delle terre e rocce da scavo prodotte nell'area COSIND
- Valutazione previsionale di impatto acustico
- Quadro di riferimento ambientale - Aria e clima
- Fascicolo dell'indagine vegetazionale
- Studio idraulico (Fosso Monte Lauro)
- Studio dell'invarianza idraulica del corpo ricettore (Fosso Monte Lauro) (Allegato H)
- Piano dei rifiuti
- Impatto produzione rifiuti derivante dall'attuazione della variante (Allegato E)



- Compatibilità delle aree rispetto al D.Lgs. N.105/2015: controllo del pericolo incidenti connessi con sostanze pericolose (Allegato A) Prescrizioni finalizzate a stabilire il rispetto del livello consentito per il gas "Radon" (Allegato D)
- Studio trasportistico
- Studio storico archeologico nel territorio di Gaeta
- Rilievo fotografico ante operam (vedi Progetto Definitivo - Tav. 00120GAECOMD01301200AD)
- Viste modello tridimensionale (Vedi Progetto Definitivo - Tav. 00120GAECOMD05001100AD)

00120GAECOMD001001000A - Elenco elaborati

GENERALI

- 00120GAECOMD00200100DR - Relazione descrittiva
- 00120GAECOMD00300200DR - Relazione sulla gestione delle materie
- 00120GAECOMD00400300DR - Relazione sulle interferenze
- 00120GAECOMD00500400DR - Disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici
- 00120GAECOMD00600500AD - Corografia
- 00120GAECOMD00700600AD - Inquadramento su C.T.R.
- 00120GAECOMD00800700AD - Inquadramento urbanistico
- 00120GAECOMD00900800AD - Inquadramento territoriale ed ambientale
- 00120GAECOMD01000900AD - Planimetria viabilità e trasporti pubblici
- 00120GAECOMD01101000AD - Planimetria catastale con indicazione dei lotti
- 00120GAECOMD01201100AD - Planimetria generale ante operam
- 00120GAECOMD01301200AD - Rilievo fotografico ante operam
- 00120GAECOMD01401300AD - Planimetria generale post operam
- 00120GAECOMD01501400AD - Planimetria generale sovrapposizione ante e post operam
- 00120GAECOMD01601500AD - Planimetria generale di zonizzazione con individuazione dei parcheggi e del verde
- 00120GAECOMD01701600AD - Planimetria attacco a terra

VIABILITA' E SISTEMAZIONI ESTERNE

- 00120GAECOMD01800100AD - Planimetria generale di progetto
- 00120GAECOMD01900200OD - Planimetria generale raccolta acque meteoriche
- 00120GAECOMD02000300OD - Planimetria generale delle acque nere
- 00120GAECOMD02100400OD - Planimetria generale impianto di illuminazione
- 00120GAECOMD02200500SD - Opera attraversamento Fosso Monte Lauro
- 00120GAECOMD02300600RD - Planimetria generale con individuazione degli assi stradali, sezioni trasversali e opere d'arte
- 00120GAECOMD02400700RD - Profili longitudinali - Assi "A" e strada consortile
- 00120GAECOMD02500800RD - Profili longitudinali - Assi "B" e "C"
- 00120GAECOMD02600900RD - Sezioni trasversali di computo - Strada consortile
- 00120GAECOMD02701000RD - Sezioni trasversali di computo - Strada "A"
- 00120GAECOMD02801100RD - Sezioni trasversali di computo - Strada "B"
- 00120GAECOMD02901200RD - Sezioni trasversali di computo - Strada "C"
- 00120GAECOMD03001300RD - Parcheggio "PP1" - Profilo longitudinale e sezioni trasversali di computo
- 00120GAECOMD03101400RD - Parcheggio "PP2" - Profilo longitudinale e sezioni trasversali di computo
- 00120GAECOMD03201500RD - Parcheggio "PP3" - Profilo longitudinale e sezioni trasversali di computo
- 00120GAECOMD03301600RD - Parcheggio "PC2" - Profilo longitudinale e sezioni trasversali di computo
- 00120GAECOMD03401700RD - Parcheggio "PC4" - Profilo longitudinale e sezioni trasversali di computo
- 00120GAECOMD03501800RD - Fabbriato - Profilo longitudinale e sezioni trasversali di computo
- 00120GAECOMD03601900RD - Muri - Profili longitudinali parcheggi "PP1", "PP2" e "PP3"
- 00120GAECOMD03702000RD - Muri - Profili longitudinali asse "B"
- 00120GAECOMD03802100RD - Muri - Profili longitudinali asse "C"
- 00120GAECOMD03902200RD - Muri - Profilo longitudinale asse strada consortile e sezioni tipo muri e paratie

ARCHITETTONICO

- 00120GAECOMD04000100AD - Piante
- 00120GAECOMD04100200AD - Prospetti e sezioni caratteristiche
- 00120GAECOMD04200300AD - Pianta P-I piano interrato
- 00120GAECOMD04300400AD - Pianta PT piano terra



00120GAECOMD04400500AD - Pianta PI piano primo
 00120GAECOMD04500600AD - Pianta PC copertura
 00120GAECOMD04600700AD - Prospetto est, prospetto ovest e sezione longitudinale BB'
 00120GAECOMD04700800AD - Prospetto nord, prospetto sud e sezione trasversale AA'
 00120GAECOMD04800900AD - Schema scale esterne
 00120GAECOMD04901000AD - Dettagli strutture in ferro - Pensilina ingresso
 00120GAECOMD05001100AD - Viste modello tridimensionale

IMPIANTI MECCANICI

00120GAECOMD05100100IR - Relazione tecnica - Legge 9 gennaio 1991, n.10 - Decreto 26 giugno 2015
 00120GAECOMD05200200IR - Relazione tecnica
 00120GAECOMD05300300CD - Impianto di condizionamento - Piano di installazione distribuzione aeraulica - Zona galleria piano terra
 00120GAECOMD05400400CD - Impianto di condizionamento - Piano di installazione distribuzione aeraulica - Zona galleria piano primo
 00120GAECOMD05500500CD - Impianto di condizionamento - Piano di installazione distribuzione aeraulica - Pianta piano copertura
 00120GAECOMD05600600CD - Impianto di condizionamento - Piano di installazione distribuzione fluidi - Attività commerciali piano terra
 00120GAECOMD05700700CD - Impianto di condizionamento - Piano di installazione distribuzione fluidi - Attività commerciali piano primo
 00120GAECOMD05800800CD - Impianto di condizionamento - Piano di installazione distribuzione fluidi - Pianta piano copertura
 00120GAECOMD05900900CD - Impianto di condizionamento - Schema funzionale
 00120GAECOMD06001000ID - Impianto idrico sanitario - Planimetria generale
 00120GAECOMD06101100ID - Impianto idrico sanitario - Piano di installazione - Pianta piano interrato
 00120GAECOMD06201200ID - Impianto idrico sanitario - Piano di installazione - Pianta piano terra
 00120GAECOMD06301300ID - Impianto idrico sanitario - Piano di installazione - Pianta piano primo
 00120GAECOMD06401400ID - Impianto idrico sanitario - Piano di installazione - Pianta piano copertura
 00120GAECOMD06501500ID - Impianto idrico sanitario - Schema funzionale

IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI

00120GAECOMD06600100ER - Relazione tecnica descrittiva
 00120GAECOMD06700200ER - Calcolo fulminologico
 00120GAECOMD06800300ED - Planimetria esterna
 00120GAECOMD06900400ED - Piano di installazione impianto di illuminazione e forza motrice - Pianta piano interrato
 00120GAECOMD07000500ED - Piano di installazione impianto di illuminazione e forza motrice - Pianta piano terra
 00120GAECOMD07100600ED - Piano di installazione impianto di illuminazione e forza motrice - Pianta piano primo
 00120GAECOMD07200700ED - Piano di installazione impianto di rivelazione fumi e diffusione sonora in emergenza - Pianta piano interrato
 00120GAECOMD07300800ED - Piano di installazione impianto di rivelazione fumi e diffusione sonora in emergenza - Pianta piano terra
 00120GAECOMD07400900ED - Piano di installazione impianto di rivelazione fumi e diffusione sonora in emergenza - Pianta piano primo
 00120GAECOMD07501000ED - Piano di installazione impianto TVCC e allarme antintrusione - Pianta piano interrato
 00120GAECOMD07601100ED - Piano di installazione impianto TVCC e allarme antintrusione - Pianta piano terra
 00120GAECOMD07701200ED - Piano di installazione impianto TVCC e allarme antintrusione - Pianta piano primo
 00120GAECOMD07801300ED - Piano di installazione - Pianta piano copertura
 00120GAECOMD07901400ED - Schema a blocchi della distribuzione
 00120GAECOMD08001500ED - Schemi quadri elettrici media tensione (MT)
 00120GAECOMD08101600ED - Schemi quadri elettrici bassa tensione (BT)

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

00120GAECOMD08200100ER - Relazione tecnica
 00120GAECOMD08300200ED - Piano di installazione - Pianta piano copertura
 00120GAECOMD08400300ED - Schema elettrico generale

**VVF**

- 00120GAECOMD08500100NR - Relazione tecnica
- 00120GAECOMD08600200ND - Planimetria generale
- 00120GAECOMD08700300ND - Impianti di sicurezza e protezione antincendio - Piano di installazione - Pianta piano interrato
- 00120GAECOMD08800400ND - Impianti di sicurezza e protezione antincendio - Piano di installazione - Pianta piano terra
- 00120GAECOMD08900500ND - Impianti di sicurezza e protezione antincendio - Piano di installazione - Pianta piano primo
- 00120GAECOMD09000600ND - Impianti di spegnimento automatico 'Sprinkler' - Piano di installazione - Pianta piano interrato
- 00120GAECOMD09100700ND - Impianti di spegnimento automatico 'Sprinkler' - Piano di installazione - Pianta piano terra
- 00120GAECOMD09200800ND - Impianti di spegnimento automatico 'Sprinkler' - Piano di installazione - Pianta piano primo
- 00120GAECOMD09300900ND - Via di esodo e segnaletica di sicurezza - Piano di installazione - Pianta piano interrato
- 00120GAECOMD09401000ND - Via di esodo e segnaletica di sicurezza - Piano di installazione - Pianta piano terra
- 00120GAECOMD09501100ND - Via di esodo e segnaletica di sicurezza - Piano di installazione - Pianta piano primo
- 00120GAECOMD09601200ND - Via di esodo e segnaletica di sicurezza - Piano di installazione - Pianta piano copertura
- 00120GAECOMD09701300ND - Impianto di ventilazione meccanica - Piano di installazione - Pianta piano interrato
- 00120GAECOMD09801400ND - Particolari costruttivi - locale centrale termica

STRUTTURALI

- 00120GAECOMD09900100SR - C.A. prefabbricato - Relazione illustrativa
- 00120GAECOMD10000200SR - C.A. prefabbricato - Schemi strutturali posti alla base dei calcoli
- 00120GAECOMD10100300SR - C.A. prefabbricato - Diagrammi spettri di risposta
- 00120GAECOMD10200400SR - C.A. prefabbricato - Relazione di calcolo e fascicolo dei calcoli di stabilità
- 00120GAECOMD10300500SR - C.A. prefabbricato - Diagrammi N T M
- 00120GAECOMD10400600SR - C.A. prefabbricato - Configurazioni deformate
- 00120GAECOMD10500700SR - C.A. prefabbricato - Giudizio motivato sulla accettabilità dei risultati
- 00120GAECOMD10600800SR - C.A. prefabbricato - Relazione sulla qualità dei materiali delle strutture prefabbricate
- 00120GAECOMD10700900SR - C.A. prefabbricato - Piano di manutenzione delle opere strutturali prefabbricate
- 00120GAECOMD10801000SR - C.A. ordinario - Relazione geotecnica e sulle fondazioni
- 00120GAECOMD10901100SR - C.A. ordinario - Relazione sulle qualità dei materiali delle strutture di fondazione
- 00120GAECOMD11001200SR - C.A. ordinario - Piano di manutenzione delle opere strutturali di fondazione
- 00120GAECOMD11101300SR - Relazione di calcolo strutturale - Muri, paratie e barriere
- 00120GAECOMD11201400SR - Relazione di calcolo strutturale e geotecnica - Vasca antincendio
- 00120GAECOMD11301500SD - C.A. prefabbricato - Tracciamento dei pilastri pianta piano seminterrato
- 00120GAECOMD11401600SD - C.A. prefabbricato - Carpenteria primo solaio
- 00120GAECOMD11501700SD - C.A. prefabbricato - Carpenteria secondo solaio
- 00120GAECOMD11601800SD - C.A. prefabbricato - Carpenteria copertura
- 00120GAECOMD11701900SD - C.A. prefabbricato - Sezioni longitudinali, sezioni trasversali e stralcio sezioni
- 00120GAECOMD11802000SD - C.A. prefabbricato - Prospetti
- 00120GAECOMD11902100SD - C.A. ordinario - Modello geotecnico
- 00120GAECOMD12002200SD - C.A. ordinario - Pianta tracciamento pali e particolare fondazione
- 00120GAECOMD12102300SD - C.A. ordinario - Pianta tracciamento plinti e particolare fondazione
- 00120GAECOMD12202400SD - C.A. ordinario - Pianta fondazioni e particolare travi di collegamento
- 00120GAECOMD12302500SD - C.A. ordinario - Armatura pali, carpenteria ed armatura plinti
- 00120GAECOMD12402600SD - Vasca antincendio e cabina elettrica

ELABORATI ECONOMICI

- 00120GAECOMD12500100VE - Computo metrico estimativo
- 00120GAECOMD12600200VQ - Quadro Economico



Con nota prot. n. 723666 del 19/08/2020 è stata data comunicazione alle Amministrazioni e agli Enti Territoriali potenzialmente interessati dell'avvenuta pubblicazione sul sito web di questa Autorità dello studio preliminare ambientale e della documentazione a corredo del progetto, a norma dell'art. 19, comma 3 e 4 del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii.

Le Amministrazioni e gli Enti Territoriali potenzialmente interessati, individuati dal Proponente e/o riconfermati/integrati dalla competente Area V.I.A. sono i seguenti:

- ❖ Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo, Direzione generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, Sovrintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone, Latina e Rieti;
- ❖ Regione Lazio, Direzione Regionale per lo Sviluppo Economico e le Attività Produttive, Area Commercio e Reti di Impresa;
- ❖ Regione Lazio, Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo, Area Tutela del Territorio
- ❖ Regione Lazio, Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo, Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche;
- ❖ 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;
- ❖ Regione Lazio, Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, Area Piani Territoriali dei Consorzi Industriali, Subregionali e Piani di Settore;
- ❖ Regione Lazio, Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, Area Valutazione Ambientale Strategica;
- ❖ Regione Lazio, Direzione Regionale Infrastrutture e Mobilità, Area Mobilità e Reti Infrastrutturali;
- ❖ ArpaLazio;
- ❖ Provincia di Latina, Area Pianificazione Territoriale, Settore difesa del suolo opere idrauliche – PAI;
- ❖ Provincia di Latina, Settore Ecologia ed Ambiente;
- ❖ Provincia di Latina, Area Pianificazione Territoriale, Settore Pianificazione Urbanistica;
- ❖ Provincia di Latina, Area Viabilità e Trasporti, Settore Viabilità;
- ❖ Consorzio Sviluppo Industriale Sud Pontino;
- ❖ Comune di Gaeta, Area Opere ed Ambiente, Settore Ambiente;
- ❖ Comune di Gaeta, Area Opere ed Ambiente, Settore SUAP e Commercio;
- ❖ Comune di Gaeta, Area Riqualificazione Urbana, Settore Edilizia Privata e Pianificazione;
- ❖ Comune di Gaeta, Area Opere ed Ambiente, Settore Lavori Pubblici;
- ❖ ASL Latina, Distretto Formia e Gaeta,
- ❖ Autorità ATO n. 4 Lazio Meridionale – Latina;
- ❖ Corpo Nazionale Vigili del Fuoco, Comando Provinciale di Latina.

Preso atto che nel termine di 45 giorni, ai sensi del comma 4, dell'art. 19 del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. sono pervenute le seguenti osservazioni:

- Regione Lazio, Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, Area Pianificazione Paesaggistica e di Area Vasta, nota prot. n. 772393 del 09/09/2020;
- Comune di Gaeta, Dipartimento Riqualificazione Urbana, nota prot. n. 43384 del 16/09/2020, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 796635 in pari data;



- Regione Lazio, Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo, Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche, nota prot. n. 805722 del 18/09/2020;
- Comune di Gaeta, Dipartimento Riqualificazione Urbana, nota prot. n. 44984 del 25/09/2020, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 825521 in pari data;
- Regione Lazio, Direzione Regionale per lo Sviluppo Economico e le Attività Produttive, Area Commercio e Reti di Impresa, nota prot. n. 840407 del 01/10/2020;
- Consorzio per lo Sviluppo Industriale del Sud Pontino, nota prot. n. 729/2020 del 01/10/2020, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 842663 in pari data;
- 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, nota prot. n. 846589 del 02/10/2020.

Oltre il termine dei 45 giorni, è pervenuta la seguente osservazione:

- Comune di Gaeta, Dipartimento Riqualificazione Urbana, nota prot. n. 47957 del 09/10/2020, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 866455 in pari data;

Decorso il termine di cui all'art. 19, c. 4, del D.Lgs. n. 152/06 ed avviata l'istruttoria tecnica, questa Autorità ha rilevato l'incompletezza della documentazione fornita e pertanto con nota prot. n. 889881 del 17/10/2020, ha richiesto integrazioni documentali alla Proponente Società Genera Consulting S.r.l.

Con nota prot. n. 914672 del 26/10/2020, l'Area Infrastrutture Viarie e Sociali – Sicurezza Stradale della Direzione Regionale Infrastrutture e Mobilità ha espresso parere favorevole con prescrizioni sul progetto in oggetto.

Con nota prot. n. 14312 del 27/10/2020, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 919910 in pari data, il Comando Provinciale Vigili del Fuoco Latina ha comunicato che *"...al fine di poter esprimere il parere di competenza, la Ditta è tenuta ad adempiere ai procedimenti previsti nel citato DPR 151/11 e correlato DM 07/08/2012"*.

La Società Rogedil Servizi S.r.l. per conto della Soc. Genera Consulting S.r.l., proponente dell'intervento, ha trasmesso a mezzo PEC con nota prot. n. 911/2020 del 12/11/2020, acquisita con prot. n. 971191 in pari data, la seguente documentazione:

- Integrazioni art. 19, comma 6 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. – Relazione integrativa.

Con nota prot. n. 981991 del 16/11/2020, l'Area V.I.A. ha dato comunicazione alle Amministrazioni e agli Enti Territoriali potenzialmente interessati, del deposito della documentazione integrativa ed ha altresì comunicato la tempistica di adozione del provvedimento di verifica di assoggettabilità a V.I.A. a norma dell'art. 19, comma 7, del D.Lgs. n. 152/06.

A seguito della trasmissione della documentazione integrativa, sono pervenuti i seguenti pareri:

- ASTRAL S.p.A. nota prot. n. 24786 del 19/11/2020 (n. 4554/20/LAV del 17/11/2020), acquisita a mezzo PEC con prot. n. 1002050 del 19/11/2020;
- Comune di Gaeta, Dipartimento Riqualificazione Urbana, nota prot. n. 57876 del 30/11/2020, acquisita a mezzo PEC con prot. n. 1043432 in pari data.

Preso atto che alla data di redazione della presente istruttoria tecnico - amministrativa, non sono direttamente pervenute osservazioni né contributi da parte delle seguenti Amministrazioni ed Enti Territoriali potenzialmente interessati dall'intervento in esame:

- Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo, Direzione generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, Sovrintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di



- Frosinone, Latina e Rieti;
- Regione Lazio, Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo, Area Tutela del Territorio;
 - Regione Lazio, Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, Area Valutazione Ambientale Strategica;
 - ArpaLazio;
 - Provincia di Latina, Area Pianificazione Territoriale, Settore difesa del suolo opere idrauliche – PAI;
 - Provincia di Latina, Settore Ecologia ed Ambiente;
 - Provincia di Latina, Area Pianificazione Territoriale, Settore Pianificazione Urbanistica;
 - Provincia di Latina, Area Viabilità e Trasporti, Settore Viabilità;
 - Comune di Gaeta, Area Opere ed Ambiente, Settore Ambiente;
 - Comune di Gaeta, Area Opere ed Ambiente, Settore SUAP e Commercio;
 - Comune di Gaeta, Area Opere ed Ambiente, Settore Lavori Pubblici;
 - ASL Latina, Distretto Formia e Gaeta,
 - Autorità ATO n. 4 Lazio Meridionale – Latina.

Sulla scorta della documentazione trasmessa, si evidenziano i seguenti elementi che assumono rilevanza ai fini delle conseguenti determinazioni. Si specifica che quanto successivamente riportato in corsivo è estrapolato dalle dichiarazioni agli atti trasmessi dalla richiedente.

Premessa

L'intervento in esame riguarda la realizzazione di un centro commerciale denominato "Shopping Center Internazionale della nautica e dello sport", ubicato nel Comune di Gaeta (LT) in località Vivano.

Dati generali dell'opera da realizzare

Lo "Shopping Center" è un organismo articolato, costituito da un edificio prefabbricato disposto su due livelli con parcheggi interrati, parcheggi esterni e viabilità di servizio, ed è proposto dalla società Genera Consulting S.r.l., quale soggetto promotore dell'iniziativa finalizzata alla sua realizzazione.

La struttura commerciale si configura ai sensi del Testo Unico del Commercio (L.R. n° 22/2019 del 6 novembre 2019 BUR n 90 del 07/11/2019) art. 15 comma 1) lettera n come un centro commerciale con una superficie di vendita alimentare e non alimentare, intesa come l'area destinata alla vendita compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili o destinata a stanzini di prova, di mq 17.896,00 di cui mq 8.815,00 destinata ad esercizi di vicinato (pari a circa il 49,26% della superficie di vendita). L'edificio, dalle dimensioni in pianta di circa 80,00x262,00 metri per una superficie coperta di 20.960,00 m², sviluppa un volume totale pari a m³ 251.520 così come previsto dal piano attuativo di riferimento ed è strutturato su tre livelli; al piano interrato sono stati ricavati parte dei parcheggi pertinenziali, al piano terra e primo sono presenti le attività commerciali, per una superficie utile complessiva è pari a m² 41.920,00.

Nell'ambito del progetto si prevede la realizzazione di un centro in grado di integrare l'offerta di servizi ed attività presenti nel Comune di Gaeta, cittadina fortemente legata alla tradizione della nautica con presenza storica di cantieri navali che caratterizzano fortemente l'economia di quest'area del Sud Pontino. Si prevede altresì l'istituzione di spazi ed attrezzature connesse al settore sportivo, con valenza prettamente nautica e più in generale legate al mare, elemento caratterizzante dei luoghi. La Società Genera Consulting S.r.l a tal fine, intende procedere alla realizzazione delle opere previste nel "Lotto I" del Piano attuativo "Vivano e zone contigue", agglomerato Monte Conca, come approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n° 11 del 13 novembre 2019.



La medesima società ha stipulato con la proprietà un preliminare di cessione dell'area oggetto di intervento e dei relativi diritti acquisiti, pertanto si pone come soggetto proponente dell'iniziativa immobiliare e futura proprietaria.

La società, ai fini dell'apertura della struttura commerciale prevista nel Piano Particolareggiato, secondo quanto dettato dall'Art 26 della L.R. 06/11/2019 n° 22 "Testo unico del Commercio", dovrà conseguire il rilascio dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività.

I lavori relativi al presente progetto sono:

- creazione di un edificio delle dimensioni di 80,00x262,00 metri;
- realizzazione di aree a parcheggio;
- realizzazione di aree a verde;
- creazione della viabilità interna.

QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO

[...] sono descritti gli strumenti di pianificazione e programmazione vigenti negli ambiti territoriali nei quali ricade l'area del piano in oggetto.

Nell'elaborato Studio Preliminare Ambientale viene effettuata l'analisi dei piani di competenza regionale, afferenti il paesaggio, la difesa del suolo, la qualità dell'aria, la tutela delle acque, la gestione dei rifiuti, passa alla descrizione dei piani di carattere sovracomunale come il Piano del Consorzio di Sviluppo industriale Sud Pontino e il Piano Regolatore Portuale e si conclude con i piani di competenza comunale relativi alla disciplina urbanistica

Riepilogo del quadro programmatico

Vengono di seguito riassunte le risultanze relative ai piani sopra analizzati ed evidenziate le azioni programmatiche in atto da parte degli Enti sovraordinati che hanno individuato tra gli obiettivi propri e di scopo anche quelli di migliorare alcuni significativi aspetti infrastrutturali riguardanti il territorio di Gaeta.

In particolare per i **piani a carattere territoriale**:

- gli obiettivi generali e specifici del Piano Territoriale Regionale Generale (**PTRG**) sono coerenti con le scelte progettuali;
- il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (**PTPR**) non prevede vincoli sull'area di progetto;
- il Piano di Assetto Idrogeologico (**PAI**) dell'Autorità di Bacino per l'area di intervento non individua condizioni di pericolosità o di rischio idraulico o geomorfologico;
- il Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria (**PRQA**) inserisce il sito in oggetto nella Zona C, nel quale ricadono i comuni delle classi 3 e 4 a basso rischio di superamento dei limiti di legge. L'aggiornamento della classificazione del Territorio Regionale del 2016 stabilisce per Gaeta una classe complessiva 2.
- il Piano Regionale di Tutela delle Acque (**PTAR**) (Tav. E2-29 "Stato di qualità" e tav. E3-29 "obiettivi di qualità" Tav. E1-29 "tutela"), inserisce l'area oggetto di intervento in classe 3 e non individua in essa corpi idrici significativi, né ambiti a specifica tutela;
- nel Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti (**PRGR**) l'area in esame è inserita nel sub-ATO di Frosinone, ed è classificata nell'area omogenea B;
- il Piano Regolatore Generale degli Acquedotti (**PRGA**) evidenzia che nel Comune di Gaeta non sono presenti sorgenti per la captazione di risorse idriche;
- l'area di progetto ricade nell'ATO4 - Lazio Meridionale - Latina (**PAT04**);
- nel sito in esame non sono presenti aree della Rete Natura 2000 né aree naturali protette.

Per i **piani a carattere sovracomunale/provinciale**:

- il Piano Territoriale Provinciale Generale (**PTPG**) prevede l'adeguamento e il potenziamento della



strada di collegamento Via Sant'Agostino - SS n.7 Appia, e il potenziamento della strada verso il porto commerciale - Via Mandolesi e via dell'Agricoltura (entrambe interessano gli ambiti di riferimento del progetto di realizzazione del Centro commerciale). Prevede inoltre la riattivazione della ferrovia "Littorina" Gaeta-Formia che, rafforzando il trasporto pubblico con una linea metropolitana leggera, si presta come valida alternativa all'uso esclusivo del mezzo privato;

- il Piano Regolatore Territoriale Consortile (**PRT**) Indica l'area in esame come "Zona D.4.I" – Nuovi insediamenti a carattere Commerciale"; esso prevede inoltre di realizzare una serie di azioni per adeguare la carreggiata stradale di via Lungomare Caboto nei pressi dell'area del porto commerciale, oltre ad alcune rotatorie che favoriscono la mobilità e il traffico veicolare, a vantaggio della qualità dell'aria e della salute dei cittadini;
- il Piano Attuativo – "Vivano e zone contigue" prevede la realizzazione nell'ambito del Lotto I di un centro commerciale;
- il Piano Regolatore Portuale (**PRP**) prevede l'adeguamento dell'accessibilità portuale e del waterfront sul Lungomare Caboto in base alle proposte avanzate dall'accordo di programma tra Autorità portuale e Comune di Gaeta. L'adeguamento interessa, tra l'altro, la strada consortile di collegamento con l'area di progetto, via Mandolesi.

Per i **piani a carattere comunale**:

- il Piano Regolatore Generale di Gaeta (**PRG**) prevede per l'area in cui insiste il progetto una Zona Industriale (ZI);
- nell'ambito del "documento preliminare di indirizzo" del nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Gaeta adottato dal Consiglio Comunale in data 26 gennaio 2018 l'area in esame risulta destinata alla realizzazione di "attività commerciali in connessione con la nuova fermata rifunzionalizzata" ed è prevista la riqualificazione della rete infrastrutturale viaria cittadina con particolare attenzione alle arterie limitrofe alle aree consortili.

Si evince altresì dallo Studio Preliminare Ambientale che:

- il progetto è urbanisticamente conforme al vigente Piano Regolatore Territoriale del Consorzio di Sviluppo Industriale Sud Pontino approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n°378 del 21/06/1978, e successive varianti approvate dal Consiglio Regionale del Lazio rispettivamente con Deliberazione n°52 del 08/10/2008 e con Deliberazione n°11 del 13/11/2019 [...];
- il progetto è urbanisticamente conforme al vigente piano attuativo "Vivano e zone contigue" - agglomerato di Monte Conca Sud, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n°11 del 13/11/2019;
- La Regione Lazio - Direzione Regionale territorio, urbanistica e mobilità - Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica con determinazione n° G17753 del 19/12/2017 ha emesso il proprio **parere motivato** ai sensi dell'art.15 del D.Lgs.152/2006 e ss.mm.ii. relativo alla suddetta variante puntuale e al piano attuativo "Vivano e zone contigue" [...];
- il progetto definitivo è stato revisionato in ottemperanza a quanto evidenziato nel parere motivato di cui alla determinazione n° G17753 del 19/12/2017.

QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE

Il progetto

Il progetto in esame è relativo alla realizzazione di una [...] struttura di vendita (punto 52.12.01 delle Attività Economiche ISTAT 91), denominata "Shopping Center della Nautica e dello Sport", con dimensioni in pianta di circa 80,00x262,00 metri, una superficie coperta di 20.960,00 mq, e un volume totale pari a mc 251.520 così come previsto dal piano particolareggiato. L'organismo edilizio è strutturato su tre livelli;



al piano interrato sono stati ricavati parte dei parcheggi pertinenziali, al piano terra e primo sono presenti le attività commerciali, per una superficie utile complessiva è pari a mq 41.920,00 articolata in 20.960,00 mq al piano terra e 20.960,00 mq al primo piano.

Area di intervento

L'area oggetto del presente intervento è ubicata in località Vivano nel Comune di Gaeta, presenta una omogeneità territoriale unica e nettamente distinguibile dall'intorno, è individuata catastalmente al foglio 5 dalle particelle evidenziate nella Tav. 33 e ricade in zona D.4.I del vigente PRT Consortile. Il lotto, definito "Lotto I" dalla pianificazione attuativa, ha una superficie di 85.000,00 mq, è ubicato marginalmente al comprensorio industriale del Comune di Gaeta ed è delimitato a nord dalla collina denominata Monte Conca, ad est dalla ferrovia Formia-Gaeta, ad ovest dalle asperità di Monte Lauro e di Monte Dragone, a sud dal deposito dell'Eni.

Caratteristiche commerciali dell'opera

Tipologia commerciale

La struttura commerciale denominata "Shopping Center Internazionale della Nautica e dello Sport" si configura ai sensi del Testo Unico del Commercio (L.R. n° 22/2019 de 6 novembre 2019 BUR n 90 del 07/11/2019) art. 15 comma 1) lettera n come un centro commerciale con una superficie di vendita alimentare e non alimentare, intesa come l'area destinata alla vendita compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili o destinata a stanzini di prova, di mq 17.896,00 di cui mq 8.480,21 destinata ad esercizi di vicinato (pari a circa il 47,39% della superficie di vendita).

Il dettaglio delle superfici di vendita dell'esercizio [...] viene di seguito specificato:

alimentare/ non alimentare:	3.589,00 mq;
non alimentare:	14.173,00 mq;
generi di monopoli e farmacie:	134,00 mq
artigianato di servizio, pubblici esercizi, bar ristorazione	<u>4.120,00 mq.</u>
per un totale di	22.016,00 mq

è inoltre prevista una galleria (connettivo, uffici e servizi, esclusi i corridoi per le vie di esodo) ubicata in parte al piano terra ed in parte al primo piano di superficie pari a mq 9.556,00.

Nell'ambito della struttura commerciale la scelta è stata effettuata in base alle seguenti considerazioni:

- esame delle strutture già esistenti nel medesimo bacino di utenza;
- necessità di realizzare una struttura avente nell'ambito territoriale di riferimento un livello di esclusività;
- possibilità di creare occupazione soprattutto giovanile.

La specificità del centro è data dalla presenza di capacità attrattiva legata al settore della nautica e dello sport, da sempre presente nel Golfo di Gaeta. La parte alimentare completa l'offerta commerciale.

Attività previste e offerta merceologica

Vengono di seguito riassunte le attività presenti nel centro: si tratta di 101 unità commerciali suddivise come di seguito riportato:

- n.1 ipermercato (Gr) alimentare e non alimentare di 4.227,77 mq al PT;
- n.5 grandi superfici (Lu) non alimentari di cui 2 al PT e 3 al PI;
- n.1 grande superficie (Lu) dedicata al tempo libero al PI;
- n.9 medie superfici (Msu) destinate ad esercizi di vicinato di cui 7 al PT e 2 al PI;
- n.67 piccole superfici (Su), di cui 3 destinate ad alimentari 48 destinate ad esercizi di vicinato e 14 destinate a pubblici esercizi e artigianato di servizio, 1 farmacia e 1 generi di monopolio; delle suddette 37 sono al PT e 30 al PI.
- n.12 ristoranti (R) al PI;
- n.4 chioschi-ristoranti (Kr) al PI;



- n.2 chioschi (K) al P.I.

Definizione degli spazi di vendita

Per quanto attiene alla vendita ed alle attività di pubblico esercizio (ristoro, ecc) lo Shopping Center risulta costituito da locali così caratterizzati:

Superfici di vendita Piano Terra:

- n.1 ipermercato (Gr) alimentare e non alimentare di 4.227,77 mq;
- n.2 grandi superfici (Lu) non alimentari;
- n.7 medie superfici (Msu) destinate ad esercizi di vicinato;
- n.3 piccole superfici (Su), destinate ad alimentari
- n.32 piccole superfici (Su), destinate ad esercizi di vicinato e a pubblici esercizi e artigianato di servizio
- n.1 farmacia
- n.1 generi di monopolio;

Superficie di vendita Piano primo

- n.3 grandi superfici (Lu) non alimentari;
 - n.1 grande superficie (Lu) dedicata al tempo libero;
 - n.2 medie superfici (Msu) destinate ad esercizi di vicinato;
 - n.30 piccole superfici (Su), destinate ad esercizi di vicinato e a pubblici esercizi e artigianato di servizio;
 - n.12 ristoranti (R);
 - n.4 chioschi-ristoranti (Kr);
 - n.2 chioschi (K).
- [...]

Si evince inoltre dallo Studio Preliminare Ambientale, relativamente al quadro di riferimento progettuale, che:

In relazione al rispetto degli standard pubblici è stata garantita la dotazione minima prevista dal D.M. 1444/68, assicurando altresì l'adeguata localizzazione, fruibilità e accessibilità degli stessi. In relazione alla dotazione di parcheggi pertinenziali sono state rispettate le disposizioni della normativa di settore, e le disposizioni di cui alla L.R. 33/99 e s.m.i. per le attività commerciali. In relazione al sistema infrastrutturale, il progetto rispetta quanto disposto dal Piano attuativo "Vivano e zone contigue" grazie alla realizzazione di due rotatorie in corrispondenza degli accessi all'area commerciale. Inoltre, grazie alla messa in esercizio della linea Ferroviaria turistica Formia-Gaeta, si ottiene la riduzione dell'utilizzo del mezzo privato e l'incentivazione della mobilità pubblica con conseguente sgravio dei flussi veicolari sulle arterie stradali limitrofe. In relazione alla scelta compositiva nel progetto si è fatto ricorso all'utilizzo di materiali e finiture coerenti con le tecniche costruttive tradizionali locali. I materiali che compongono le facciate derivano direttamente dal contesto in cui si inserisce l'edificio, i toni caldi della pietra e della terra sono gli elementi caratterizzanti delle facciate. Per il trattamento delle aree a verde è stata prevista una adeguata copertura vegetazionale di specie autoctone o naturalizzate.

La struttura commerciale è regolarmente allacciata alla rete idrica e al depuratore comunale di Via Forte Emilio. I rifiuti urbani prodotti sono gestiti nel rispetto degli obiettivi stabiliti dalla normativa di settore. La realizzazione delle opere di progetto è stata effettuata nel rispetto di tutte le pianificazioni sovraordinate nonché delle norme regionali soprattutto in relazione al risparmio idrico attraverso il recupero delle acque piovane, debitamente separate dalle acque nere, al risparmio energetico attraverso l'utilizzo di energie rinnovabili e al contenimento dell'inquinamento atmosferico. Nel progetto sono state attuate idonee misure di mitigazione degli impatti soprattutto per le componenti, suolo ed ecosistema, acqua, rumore e aria.



Al fine di limitare l'impatto sulla componente aria e fattori climatici legato agli impianti di riscaldamento/raffrescamento, la realizzazione dell'edificio è prevista nel rispetto delle prestazioni energetiche globali in base al D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 ss.mm.ii. e alla L.R. 27 Maggio 2008, n. 6, nonché alle Linee Guida di cui ai D.M. 26/06/2015 per la certificazione energetica.

In relazione alla necessità di contenere l'inquinamento da rumore, si evidenzia che l'edificio rispetta il DPCM 05/12/1997 in relazione alla verifica dei requisiti acustici passivi e che il progetto ha disposto adeguate schermature alle sorgenti sonore, sia in fase di cantiere (barriere mobili) che in fase di esercizio (barriere verdi). [...]

Quantificazione terre e rocce da scavo

In relazione alla quantificazione delle terre e rocce provenienti dagli scavi si fa presente che la realizzazione del centro con un piano interrato destinato a parcheggi comporta la previsione del piano di posa della soletta controterra ad una quota pari a circa -2,00 metri. [...]

Contemporaneamente la realizzazione delle aree di parcheggio e delle strade di accesso ad esse comporta una notevole movimentazione di terreno riassunta nella tabella sottostante.

	SCAVI	RILEVATI	DIFFERENZA
STRADA A	6.673,79	293,18	6.380,61
STRADA B	1.461,89	285,30	1.176,59
STRADA C	3.644,94	11.833,84	-8.188,90
STRADA CONSORTILE	2.416,31	937,67	1.478,64
STRADA D1			
PP1	6.546,91	596,77	5.950,13
PP2	2.805,61	786,74	2.018,88
PP3	5.690,66	26,00	5.664,66
PC1			
PC2	985,52	2.080,62	-1.095,10
PC4	8.068,22	856,47	7.211,76
FABBRICATO	81.946,76	217,68	81.729,08
	120.240,62	17.914,27	102.326,35
SCAVI-RIPORTI=TOTALE		102.326,35	

Il progetto prevede che il materiale di scavo sia riutilizzato in cantiere per la realizzazione dei rilevati e quello in eccedenza sia conferito in discarica.

A tal proposito si precisa che i materiali da scavo provengono da un sito mai interessato da attività o eventi potenzialmente contaminanti e che l'area di scavo non è ricompresa nella fascia limitrofa a strade di grande comunicazione.

Nel luglio 2020, su incarico del Consorzio di Sviluppo Industriale Sud Pontino e per opera del dott. geol. Luca Burzi è stata effettuata la "caratterizzazione ambientale delle terre e rocce da scavo" prodotte nell'ambito del cantiere. Da tale caratterizzazione, [...], è stato evidenziato che i materiali da scavo, destinati a recuperi, ripristini, rimodellamenti o altri utilizzi sul suolo, rispettano i valori delle concentrazioni soglia di contaminazione di cui alla colonna B Tabella I allegato 5 del Titolo V, parte IV, del D.Lgs. 152/06 e s.m.i., con riferimento alle caratteristiche delle matrici ambientali e alla destinazione d'uso urbanistica del sito (Commerciale).

Studio trasportistico

Analisi del sistema infrastrutturale

A livello locale il lotto su cui va ad inserirsi il centro è direttamente servito dalla viabilità di collegamento tra



la piana di San Agostino e Via Appia (in direzione Est Ovest - **S.P. Sant'Agostino + Via dell'Agricoltura**) e dalla viabilità di collegamento tra il Lungomare Caboto (tratto urbano della Via Flacca) e la sopracitata viabilità di scorrimento (in direzione Nord Sud – **Via M. Mandolesi**).

A livello territoriale il centro è servito dalla **S.S. 7 Appia** e dalla **S.S. 213 Flacca**.

Vengono di seguito riassunte le caratteristiche degli assi stradali sopra riportati.

Strada Provinciale Sant'Agostino: è stata classificata (con determina dirigenziale prot. n° 208 del 15 agosto 2004 e con delibera di consiglio provinciale del 14 febbraio 2012) come **strada extraurbana locale (categoria F2)**. [...]

Via dell'Agricoltura: è il nuovo tratto della strada consortile di collegamento tra la S.P. S. Agostino e la SS 7 Appia. Può essere classificato **strada extraurbana secondaria (categoria C2)** [...]

Via M. Mandolesi ex Forte Emilio Savio: è il nuovo tratto della strada consortile di collegamento tra la S.P. S. Agostino e la SS 213 Flacca. Può essere classificato **strada extraurbana secondaria (categoria C2)** [...]

SS 7 Appia: tratto in corrispondenza dell'intersezione con Via Dell'Agricoltura-Link 1. Può essere classificato strada extraurbana secondaria (**categoria C1**) [...]

SS 213 Flacca: tratto della Flacca che va dal Porto Commerciale verso Formia. Può essere classificata **strada extraurbana secondaria (categoria C1)** [...]

SS 213 Flacca: tratto che va dal Porto Commerciale verso Gaeta (Via Lungomare Caboto nel tratto urbano). Può essere classificato **strada extraurbana secondaria (categoria C1)** [...]

Il lotto oggetto del presente studio è inoltre lambito dalla **linea ferroviaria Formia Gaeta** di cui è prevista la riattivazione al servizio passeggeri entro il 10/12/2021 e che presenta la fermata “Bevano” in prossimità del centro commerciale.

Analisi degli incrementi progettuali dei flussi traffico/visitatori

[...] vengono analizzati gli incrementi di veicoli legati alla realizzazione del Centro Commerciale e le relative ricadute sulla componente del traffico, valutando quelli che sono gli impatti del nuovo intervento sul sistema viabilità, tanto in fase di cantiere quanto in fase di esercizio.

In **fase di cantiere** si può ipotizzare un traffico medio giornaliero indotto dovuto al transito degli operai e a quello dei mezzi pesanti per l'approvvigionamento del materiale da posare e/o per il trasporto a scarica del materiale di risulta degli scavi.

Per quanto agli operai è stato ipotizzato un flusso orario di picco (concentrato la mattina tra le 7:00 e le 8:00 e la sera tra le 16:00 e le 17:00) pari a 40 veicoli/h.

Per quanto al traffico indotto dai mezzi pesanti, tenuto conto della non contemporaneità delle lavorazioni di scavo e di quelle di realizzazione della struttura, si è considerato il massimo afflusso in coincidenza della realizzazione in opera delle fondazioni e delle strutture in c.a.

In tal caso tenendo conto del lavoro contemporaneo di un massimo di quattro squadre si avrà un flusso di mezzi pesanti pari a 32 autobotti/h; considerando un coefficiente di omogeneizzazione pari a 2 si ha un flusso di picco pari a 64 veicoli/h.

È da precisare che, date le caratteristiche degli assi stradali sopra riportati, il transito dei veicoli pesanti legati al cantiere dovrà avvenire esclusivamente dalla via Appia attraverso Via dell'Agricoltura, mentre il transito dei mezzi di trasporto degli operai potrà avvenire tanto da Gaeta, (S.P. Sant'Agostino e Via Forte Emilio Savio) quanto da Formia.

È inoltre da specificare il fatto che il flusso dei mezzi pesanti non è comunque cumulabile con quello indotto dai mezzi di trasporto degli operai in quanto questi ultimi entrano ed escono dal cantiere in lassi di tempo differenti rispetto a quelli in cui avviene l'ingresso/uscita delle merci.

In **fase di esercizio** il flusso generato dal centro commerciale è stato dedotto da considerazioni di carattere economico.



Al fine di garantire sufficienti introiti alla struttura commerciale si è considerato uno scenario post operam con un carico di circa 2 milioni di clienti/anno.

Per la determinazione dell'incremento del flusso di traffico in veicoli equivalenti/h questo dato è stato diviso in 14 mesi (luglio- agosto e novembre - dicembre sono stati considerati come fossero 6 piuttosto che 4 mesi per tener conto del flusso aumentato dei visitatori nei periodi natalizio ed estivo). Il valore ottenuto è stato inoltre rapportato a 30 giorni mensili e 11 ore d'apertura per giorno. In tal modo è stato approssimativamente calcolato un flusso pari a 430 clienti/ora medi corrispondente a 430 veicoli/ora medi in considerazione del fatto che ogni macchina mediamente porta 2 persone e che normalmente il rapporto tra visitatori e clienti è pari a 2:1.

Raffrontando i flussi in fase di cantiere con quelli in fase di esercizio si evince che questi ultimi risultano di gran lunga più penalizzanti per il sistema viario.

Comunque appare evidente che anche quello in fase di esercizio non risulta essere un carico indotto troppo elevato, in quanto varia da un minimo di 200 veicoli equivalenti/h ad un massimo di 600 veicoli equivalenti/h e soprattutto in quanto la viabilità esistente, presentando differenti possibilità di smistamento, può tranquillamente sostenerlo.

In effetti, gli assi stradali sopra definiti contemplano sempre due sensi di marcia e si diramano secondo tre provenienze: Terracina, Gaeta-centro e Formia-Itri.

In funzione del bacino di utenza del nuovo complesso commerciale si ritiene che circa il 50% dei flussi provverrà dall'Appia (Formia - Itri) percorrendo Via dell'Agricoltura e il restante 50% provverrà da Gaeta-centro e Sperlonga distribuendosi per un 25% su Via Forte Emilio Savio, per un 5% su Via di Sant'Agostino verso San Carlo e per il restante 20% sulla S.S. Sant'Agostino verso Sperlonga.

In tal modo ad essere maggiormente gravata dai flussi indotti dalla nuova struttura di vendita è la strada che collega il centro intermodale alla via Appia e alla Via Flacca, la quale costituisce il by-pass del tessuto urbano cittadino ed è stata realizzata dal Consorzio di Sviluppo Industriale Sud Pontino proprio con il compito di assorbire il traffico derivante dall'urbanizzazione e dall'edificazione dall'area Industriale di Gaeta senza gravare sul sistema viario del lungomare e sulle strade locali. [...]

In merito alla richiesta formulata dall'Area V.I.A. di conoscere e specificare per il sistema infrastrutturale interessato dall'opera in argomento:

- gli interventi viari di competenza della Società Proponente che verranno realizzati dalla stessa;
- gli interventi di potenziamento e/o adeguamento della viabilità di competenza di altre Amministrazioni o Enti territoriali;
- i tempi di attuazione di tutti gli interventi e la compatibilità delle soluzioni adottate rispetto ai prevedibili flussi di traffico ipotizzati negli studi specialistici.

Si evince dalla "Relazione integrativa" che:

- gli interventi viari di competenza della **Società Proponente** che verranno realizzati dalla stessa contestualmente alla costruzione del Centro Commerciale sono quelli relativi alle **due rotatorie** denominate "A" e "B";
- gli interventi di potenziamento e/o adeguamento della viabilità, di competenza di **altre Amministrazioni o Enti territoriali**, sono:
 - il **completamento del tratto viario C.I. – S.P. Sant'Agostino**, che va dal Centro Intermodale alla S.R.213 Flacca in loc. Sant'Agostino, di competenza di Provinciale/Comune – priorità alta;
 - il **prolungamento della S.P. Sant'Agostino dal C.I. al Porto Commerciale**, di competenza di Provinciale/Comune – priorità alta;

- la realizzazione della **rotatoria ellittica** in corrispondenza dell'accesso al Porto Commerciale, di competenza dell'Autorità Portuale – in corso di realizzazione con completamento previsto a fine 2020;
- la **riattivazione della Ferrovia Formia Gaeta al servizio passeggeri**, di competenza del Consorzio di Sviluppo Industriale Sud Pontino – in corso di realizzazione e con completamento previsto in data 10/12/2021;

Come evidente, i tempi di attuazione di tutti gli interventi risultano pienamente compatibili con le soluzioni adottate rispetto ai prevedibili flussi di traffico ipotizzati negli studi specialistici. [...]

QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE

Di seguito vengono riassunti i valori delle componenti e dei fattori ambientali che sono stati analizzati nel Quadro di Riferimento Ambientale e che possono avere interazioni con le azioni progettuali nell'ambito di riferimento.

In relazione alla **componente atmosfera** si precisa che il territorio di Gaeta appartiene alla zona climatica C (Gradi giorno 938) e presenta i valori degli inquinanti espressi in media annua di seguito riportati:

			PM10		PM2.5	NO2		C6H6	CO	SO2	O3
provincia	Comune	ANNO	media $\mu\text{g}/\text{mc}$	superi	media	media $\mu\text{g}/\text{mc}$	superi	media	superi	superi	superi
LT	GAETA	2018	23	7	10	28	0	0,7	0	0	21
LT	GAETA	2019	24	11		23	0				4

I valori sono fortemente al di sotto dei limiti di legge e pertanto le indagini in sito confermano per Gaeta un basso rischio di superamento dei suddetti limiti.

In relazione alla **componente ambiente idrico** si sottolinea che nella zona si riconoscono alcune presenze importanti come il corso d'acqua chiamato Rio d'Itri (reticolo idrografico di Itri) e il fosso di Sant'Agostino (reticolo idrografico di San Vito). L'area di progetto è attraversata da uno scolo di acqua così detto "Fosso di Monte Lauro" che raccoglie le acque pluvie del versante ovest e le indirizza a mare. Nella valle compresa tra Monte Lauro, Monte Conca e l'ultima propaggine settentrionale di Monte Tortona sono localizzati due pozzi non perenni. Nella piana di Santo Spirito sono localizzati due pozzi perenni, di cui non si è potuto verificare l'effettivo stato di esercizio odierno. Nei fossi presenti nell'area anche in presenza di forti piogge di carattere alluvionale, non si è mai rilevato un sensibile aumento di portata, attesa la natura dei luoghi caratterizzata da una elevata permeabilità.

In relazione alla **componente inquadramento geologico e geotecnico** si evidenzia che le risultanze dell'indagine in sito hanno evidenziato per l'area di studio tre tipi di terreno con le caratteristiche che vengono di seguito definite:

Argilla limosa	Sabbia Ghiaiosa	Calcare fratturato
$\gamma = 1.7 \text{ g}/\text{cmc}$	$\gamma = 2 \text{ g}/\text{cmc}$	$\gamma = 2.4 \text{ g}/\text{cmc}$
$\phi' \approx 29^\circ$	$\phi' \approx 34^\circ$	$\phi' \approx 38^\circ$
$E = 65 \text{ kg}/\text{cmq}$	$E = 300 \text{ kg}/\text{cmq}$	$E = 5290 \text{ kg}/\text{cmq}$

Classe di roccia = IV (scadente)

La classificazione sismica è 3A; la categoria di suolo stimata dalle risultanze delle prove in sito e dell'indagine sismica è B ($V_{s30} \ 360 \rightarrow 800 \text{ m/s}$), il coefficiente di amplificazione stratigrafica S_s è pari ad 1.20, il coefficiente di amplificazione topografica S_t è pari ad 1.00 (categoria topografica T1).



In relazione alla **componente vegetazione flora fauna ed ecosistemi** dall'analisi della carta delle formazioni naturali e seminaturali del Geoportale della Regione Lazio si evidenzia che nell'area in esame non si rilevano emergenze vegetazionali ed unità ecosistemiche di valore e non è presente alcun geosito.

In relazione alla **componente socioeconomica** si evidenzia che nell'area di intervento la popolazione ha subito una variazione percentuale negativa del -1,45% dal 2001 al 2015 passando da 21.141 abitanti nel 2001 a 20.834 abitanti nel 2015.

In relazione alla **componente rumore e vibrazioni** si evidenzia che nell'area di intervento, in condizione "ante operam", si riscontrano valori variabili dai 50 dB ai 70 dB., compatibili con i limiti di norma per le aree in classe VI - aree esclusivamente industriali.

In relazione alla **componente radiazioni ionizzanti e non ionizzanti** non sono attualmente disponibili dati relativi a rilevamenti e monitoraggi dell'inquinamento elettromagnetico sul territorio comunale. Relativamente alle emissioni da campi elettromagnetici a bassa frequenza, è opportuno segnalare che l'area oggetto di intervento è attraversata da un elettrodotto sul quale insiste un progetto di variante del tracciato che lo allontana sensibilmente dalla struttura commerciale.

In relazione alla **componente paesaggio** si sottolinea che, pur andando ad operare in un territorio particolarmente ricco di emergenze archeologiche e storico culturali il progetto in esame ricade in un'area completamente libera da qualsiasi testimonianza storica ed artistica

In relazione alla **componente uso del suolo** si evidenzia che l'area di sedime del progetto mostra la presenza di ambienti artificiali, aree con vegetazione sparsa e residui di macchia mediterranea. Si trova di una zona prevalentemente agricola dove l'unico manufatto esistente è quello che ospita gli uffici del Consorzio Sud Pontino e l'adiacente parcheggio.

VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI

In funzione dell'analisi delle componenti ambientali, dei relativi fattori ed indicatori individuati nell'ambito dei quadri programmatico ed ambientale e in conseguenza delle azioni definite nell'ambito del quadro progettuale vengono di seguito valutati gli impatti generati dal progetto su ogni singola componente in fase di cantiere e in fase di esercizio definendo le idonee misure di compensazione e di mitigazione. L'identificazione degli impatti consiste in una serie di operazioni di prospezione tese ad individuare le interazioni certe o probabili tra le azioni causali elementari di progetto e le componenti ambientali preselezionate. [...]

ATMOSFERA

[...] Impatti in fase di esercizio

Tenuto conto degli incrementi dei flussi di traffico analizzati nell'ambito dello studio trasportistico [...], la probabilità che conseguentemente all'attuarsi del progetto possa riscontrarsi nella zona in esame un aumento dell'inquinamento dell'aria è alquanto remota.

Ciò è dimostrato nell'allegato "Quadro di riferimento ambientale aria e clima" [...], redatto allo scopo di determinare gli effetti indotti nei confronti della componente atmosfera, in corrispondenza dell'ambito territoriale interessato, dalla realizzazione del proposto intervento e raffrontando lo scenario "ante operam", ricavato dai dati pubblicati annualmente e giornalmente da Arpa Lazio, con lo scenario post operam.

Nel "Quadro di riferimento ambientale aria e clima" lo stato qualitativo "ante operam" è stato simulato mediante modello previsionale, considerando le principali fonti emissive legate agli assi stradali e in particolare alla Via Flacca, alla Via Appia e al Lungomare Giovanni Caboto.



Lo stato qualitativo “post operam” è stato dedotto, attraverso il medesimo modello previsionale, aggiungendo, alle emissioni associate al traffico veicolare lungo gli attuali assi stradali, il contributo emissivo connesso al traffico veicolare indotto durante l’attività del centro commerciale.

L’impatto ambientale del proposto intervento sulla componente atmosfera è dato dalla differenza (“Δ”) tra le concentrazioni previste nella situazione “post operam” e le concentrazioni simulate nella situazione “ante operam”, con particolare riferimento a CO, NO₂ PM₁₀.

In generale, nel confronto tra le due situazioni analizzate, emerge una lieve differenza nella concentrazione degli inquinanti, tra la situazione “ante operam” e lo scenario “post operam” da cui si evince che l’incidenza percentuale del contributo inquinante associabile al progetto risulta trascurabile rispetto allo stato qualitativo “ante operam”.

Si consideri che sommando ai valori delle concentrazioni attuali degli inquinanti rilevate da Arpa Lazio i valori delle concentrazioni attribuibili alle sorgenti inquinanti associate al progetto, si resta abbondantemente al di sotto dei limiti di legge.

Pertanto si può affermare che l’incidenza percentuale del contributo inquinante associabile al progetto risulta trascurabile rispetto allo stato qualitativo “ante operam”. [...]

Azioni di compensazione in fase di esercizio

Nonostante l’impatto generato dal progetto sulla componente atmosfera in fase di esercizio sia risultato trascurabile nella progettazione sono state individuate azioni di mitigazione legate essenzialmente ad una corretta e razionale disposizione e scelta degli elementi arborei in grado di abbattere lo smog. [...] Un albero ben gestito e curato è una grande centrale di assorbimento degli inquinanti come dimostrato recentemente dall’Ibimet, l’Istituto di biometeorologia del CNR di Bologna, che ha compiuto approfonditi studi sulla mitigazione del clima urbano attraverso l’utilizzo delle alberature in città.

VEGETAZIONE

Stato attuale della componente

L’area di indagine, compresa nell’ambito del PTPR foglio 415, risulta caratterizzata dalla presenza limitrofa di due importanti unità forestali: il parco urbano di Monte Orlando, di rilevanza provinciale e l’oasi blu di Monte Orlando. La zona di intervento si colloca in posizione baricentrica ed insiste su un territorio sostanzialmente privo di evidenze naturali. Nell’area oggetto dell’intervento non sono presenti aree di particolare rilevanza ambientale, culturale, paesaggistica (SIC e ZPS). La vegetazione tipica è costituita da specie botaniche appartenenti alla macchia mediterranea (cupulifere, elementi termofili, capparidacee, rosacee, lauracee, arialace, euforbiacee) e per pochi tratti alla pineta.

L’ambiente agricolo ed urbano è largamente modellato dalle attività umane. Le colture e le essenze non autoctone hanno stravolto l’originario paesaggio naturale. Un ambiente ancora diverso è quello utilizzato per il pascolo del bestiame, dove la macchia si è ridotta a cespugli isolati e prevalgono le specie vegetali geofite a ciclo annuale quali l’asfodelo, l’aglio, la tuberaria guttata, il cisto marino, i cardi. L’ambiente agricolo ed urbano influenza in maniera decisiva la presenza della vita animale.

Impatti in fase di cantiere

Per quanto riguarda questa componente l’effetto più grave è la sottrazione della vegetazione nell’area occupata dall’opera. Esso comporta infatti la scomparsa permanente delle condizioni ambientali necessarie all’esistenza della vegetazione originaria.

Altra conseguenza importante è l’alterazione di composizione e di struttura delle comunità vegetali circostanti in quanto possono venire condizionati i fattori climatici ed edafici ad effetto locale. Potrebbe inoltre verificarsi il danneggiamento della vegetazione a causa dell’inquinamento dell’aria generato dai gas di scarico.

Tuttavia dall’analisi della carta delle formazioni naturali e seminaturali del Geoportale della Regione Lazio si evidenzia che nell’area in esame non si rilevano emergenze vegetazionali ed unità ecosistemiche di valore; l’impatto per flora avviene su scala locale, con danni solo per alcuni componenti residuali degli ecosistemi agrari già compromessi.



Pertanto l'impatto sulla componente in esame può essere considerato trascurabile.

Azioni di compensazione in fase di cantiere

Non sono previste azioni di compensazione in quanto il progetto in esame non provoca impatti rilevanti sulla componente in esame in fase di cantiere.

Impatti in fase di esercizio

Si sottolinea che la realizzazione del centro commerciale in esame non comporterà alterazioni alla naturalità vegetazionale né alla ricchezza floristica delle aree oggetto di intervento essendo esse già in parte urbanizzate e comunque prive di emergenze vegetazionali ed unità ecosistemiche di valore. [...]

Azioni di compensazione in fase di esercizio

È stata comunque prevista una compensazione agli impatti generati dalla realizzazione del centro garantendo in fase di progettazione l'impianto di specie autoctone nelle opere di sistemazione a verde. [...]

Si evince infine dalla "Relazione integrativa" che:

Il progetto del Centro prevede la creazione di parcheggi e spazi verdi dedicati, in conformità a quanto disposto dalle normative vigenti. In relazione alla dotazione di parcheggi pertinenziali sono state rispettate le disposizioni della normativa di settore e le disposizioni di cui alla L.R. 33/99 e s.m.i. per le attività commerciali, così come evidenziato nella Tav. 016 di progetto e nelle Tav. 52a, 52b, 52c delle Tavole Grafiche dello Studio Preliminare Ambientale [...]

RUMORE

Stato attuale della componente

Nell'intorno dell'area di piano le fonti di rumore sono fondamentalmente dovute alla presenza della strada consortile di collegamento centro intermodale Appia, denominata Via dell'Agricoltura e della strada consortile di collegamento centro commerciale Porto denominata Via M. Mandolesi; l'area del versante che scende verso il mare è attualmente occupata dal deposito dell'Eni e da attività produttive. I valori riportati nel quadro ambientale, presi come base per la definizione del clima acustico attuale, testimoniano in corrispondenza dei recettori individuati valori estremamente elevati, prossimi ai valori limite di emissione imposti dal D.P.C.M. 14/11/97 per le Aree in classe VI – aree esclusivamente industriali (Leq in dB(A) è pari a 70 in orario diurno e 70 in orario notturno). Il traffico veicolare è certo il responsabile quasi esclusivo di tale clima acustico.

[...] Impatti in fase di esercizio

Nella "valutazione previsionale di impatto acustico" [...], è stata effettuata la ricostruzione virtuale del clima acustico con il codice di calcolo Mithra v.4.00. Tale ricostruzione, oltre a rappresentarne lo stato attuale con specifica mappatura ad isofone, ha permesso di simulare gli stati di progetto e, tramite proiezione dei livelli acustici ad una serie di ricettori corrispondenti ad alcuni edifici direttamente affacciati al sedime portuale e relative infrastrutture di servizio, verificare gli impatti acustici dei nuovi assetti funzionali dell'area.

Gli scopi sostanziali dell'utilizzo del simulatore sono stati quelli di:

- rappresentare lo stato attuale nell'area, tarando lo scenario contemporaneo tramite i risultati delle misurazioni nei corrispondenti punti di stazione di rilevamento fonometrico, tramite la restituzione di mappe ad isofone e tramite la verifica dei livelli di rumore in ricettori (edifici principalmente ad uso abitativo) scelti sulla base della loro vicinanza alle strutture ed infrastrutture previste dal progetto;
- implementare lo scenario di base dello stato attuale con le modificazioni fisiche del territorio ed i nuovi assetti infrastrutturali e funzionali che il progetto prevede;
- procedere al confronto dei valori di livello acustico agli stessi ricettori dello scenario attuale, stima degli impatti acustici e rappresentazione previsionale tramite mappature ad isofone dello stato di esercizio.

Si specifica da subito che l'operatività sia attuale che futura delle nuove funzioni previste dal progetto, si svolge esclusivamente all'interno del periodo di riferimento diurno, ovvero nella fascia oraria 06:00 - 22:00; lo studio acustico, pertanto, è stato riferito solamente a tale TR.



Per la costruzione dello scenario dello stato ante operam, si è utilizzata la cartografia regionale e comunale, andando a realizzare un modello 3D che sostanzialmente utilizza le curve di livelli, le strade e gli edifici, importati in scala 1:1. Le sorgenti imputate al modello sono costituite dalle sorgenti lineari relative al traffico veicolare e nel post operam si è considerata anche attiva la linea ferroviaria dal centro commerciale alla stazione RFI di Formia.

Di particolare importanza risulta la stima dei flussi e quindi i dati relativi ai veicoli/ora, alla percentuale di mezzi pesanti, alla velocità, all'andamento (fluidi o accelerato). Come sopra indicato, i flussi veicolati sono stati inseriti nel modello di calcolo sulla base dei contenuti dello studio trasportistico annesso al progetto. [...]

Per quanto riguarda la calcolazione acustica, si è impiegato il codice di calcolo Mitrha vers. 4.00 che utilizza la teoria del "ray-tracing" in campo libero e/o semiconfinato, partendo dalla ricostruzione 3D dell'area di interesse e dall'immissione in essa, delle sorgenti presenti e future e che consente di realizzare le mappe delle isofone e di rappresentare la rumorosità ambientale presso i ricettori individuati.

Lo scenario di simulazione "ante operam", tarato con i risultati delle misurazioni fonometriche, è stato implementato con l'immissione delle sorgenti fisse e mobili presenti sul territorio e sono stati individuati una serie di ricettori corrispondenti ad "ambienti abitativi" come definito dall'art.2 comma b) della Legge Quadro 447/95.

Le facciate di alcuni edifici ritenuti significativi, perché esposti e rivolti verso le sorgenti dell'area e delle infrastrutture dei trasporti, sono state individuate come ricettori; a questi edifici il codice di calcolo restituisce per i vari piani, il livello di rumore in dB(A).

Per quanto invece riguarda le sorgenti acustiche, esse sono state modellate distinguendole anzitutto tra sorgenti fisse e sorgenti mobili.

Infine, la linea ferroviaria che sarà attiva nella fase di esercizio dello Shopping Center, è stata implementata prevedendo 1 convoglio all'ora per un totale di 8 convogli nel periodo diurno relativamente all'orario di esercizio della struttura in progetto. Le mappe ad isofone, sono restituite sul piano a 3 metri dal p.c., per zone di colore secondo la scala cromatica corrispondente a quanto previsto dalla norma UNI EN 9884, e con isofoniche tracciate ogni 2,5 dB(A).

È stato quindi calcolato lo scenario dello stato di progetto, [...]

Dal confronto tra i livelli acustici ai ricettori dello stato ante operam, riportato nel quadro ambientale, e post operam si evince che l'impatto complessivo per la fase di esercizio dello "Shopping Center Internazionale della Nautica e dello Sport" da insediare nel Comune di Gaeta, in località Vivano sia Assente/Trascurabile.

Azioni di compensazione in fase di esercizio

Al fine di limitare comunque gli impatti che derivano dal rumore prodotto in fase di esercizio del centro commerciale, considerando che il maggiore impatto si avrà soprattutto nella zona destinata ai parcheggi e alla viabilità, sono state adottate tecnologie costruttive per la pavimentazione di tali parcheggi volte a limitare l'impatto acustico e ad assorbire le vibrazioni prodotte. Altresì la scelta delle specie arboree che andranno ad insistere su queste aree è ricaduta su quel tipo di piante che, grazie alle loro foglie, sono in grado di mitigare il rumore.

Al fine di limitare gli impatti [...] il progetto prevede un intervento organico di riqualificazione ed adeguamento della rete stradale con l'inserimento di due rotatorie mirate, anche, alla riduzione della velocità dei veicoli e di conseguenza dei livelli di impatto vibrazionale. Per l'approvvigionamento delle merci è stato predisposto inoltre un accesso separato. L'impatto in fase di esercizio del nuovo punto di vendita, pur comportando un incremento del traffico per via dell'indotto, non evidenzia elementi di criticità.

Il traffico, in presenza di pavimentazione stradale in buono stato di manutenzione, non è infatti una sorgente significativa di vibrazioni anche nei casi in cui il flusso veicolare è continuo e ad andatura scorrevole.



PAESAGGIO

Stato attuale della componente

Rete stradale

La rete viaria si articola sui seguenti elementi: la S.S. n. 7 (Appia), la S.S. n. 213 (Flacca), la strada di collegamento Porto commerciale centro intermodale (Via M. Mandolesi ex Via Forte Emilio Savio) e la strada provinciale Sant'Agostino e la strada di collegamento Centro intermodale Appia (Via dell'Agricoltura).

Rete ferroviaria

L'area in esame è servita dalla linea ferroviaria Formia-Gaeta, già riattivata al traffico merci per il tratto da Formia al Centro Intermodale e sulla quale sono in corso di realizzazione i lavori di riattivazione al servizio passeggeri.

Tipologia dell'edificato

Si può facilmente rilevare che la fascia territoriale in cui insiste l'intervento, tanto in direzione di Gaeta quanto in direzione di Formia, è scarsamente insediata ed urbanizzata; è occupata prevalentemente da costruzioni a carattere industriale e da ampie aree di parcheggio. [...]

Impatti in fase di esercizio

Gli effetti sul paesaggio conseguenti la realizzazione dello "Shopping Center Internazionale della nautica e dello sport" possono essere messi in relazione alla:

- alterazione del valore paesaggistico conseguente alla interferenza tra l'opera e le configurazioni insediative e naturalistico-vegetazionali della zona;
- modifica del paesaggio, percepibile da un osservatore esterno, a seguito dell'inserimento della nuova opera; in tal caso l'impatto può essere negativo quando l'opera deturpa il paesaggio preesistente, avere segno positivo quando la struttura si inserisca armonicamente nel contesto;
- creazione di nuove fruizioni paesaggistiche per gli utenti della opera.

Azioni di compensazione in fase di esercizio

In relazione al contrasto visivo tra opera e paesaggio si fa presente che è ambizione dell'intervento proposto poter divenire un nuovo polo urbano, punto di riferimento nella città di Gaeta e nella vita dei suoi abitanti.

La scelta compositiva che ha guidato il progetto è basata sull'utilizzo di materiali e finiture coerenti con le tecniche costruttive tradizionali locali. I materiali che compongono le facciate derivano direttamente dal contesto in cui si inserisce l'edificio, i toni caldi della pietra e della terra sono gli elementi caratterizzanti delle facciate.

BENI STORICO – CULTURALI

Stato attuale della componente

Il progetto ricade in un'area denominata Vivano, prossima all'area di San Vitale, situata nella zona compresa fra le pendici dei Monti Dragone e Lauro, tra la piana di Arzano e le pendici del Monte Conca. Nell'area di intervento non sono presenti manufatti di pregio storico culturale e pertanto il rischio di un loro eventuale danneggiamento è praticamente trascurabile.

Da notizie bibliografiche si ricava invece che l'area prossima a quella in esame, già al tempo dei Romani era percorsa da collegamenti verso l'Appia e che in essa insistevano ville destinate alla produzione agricola. Non lontano dal sito di intervento, la bibliografia evidenzia due siti indicati come Vivano 30 e Vivano 46: il primo è un possibile impianto rustico, mentre il secondo consiste in un probabile tracciato viario di collegamento tra la Flacca e l'Appia. [...].

Stima degli impatti e azioni di compensazione

Relativamente ai possibili impatti dell'opera nei riguardi della componente e alle relative azioni di compensazione, vengono di seguito prese in considerazione le fasi di cantiere e di esercizio.

Impatti in fase di cantiere

In relazione alla componente relativa ai beni storico culturali si può ravvisare un possibile rischio legato al



danneggiamento di eventuali manufatti archeologici presenti come conseguenza delle operazioni di movimentazione delle terre.

Azioni di compensazione in fase di cantiere

Viste le possibili emergenze archeologiche segnalate nelle aree limitrofe al progetto, durante le attività di scavo si prevederà la presenza di un archeologo il cui curriculum verrà preventivamente condiviso con la competente soprintendenza.

Impatti in fase di esercizio

In fase di esercizio, il nuovo volume edilizio che costituisce il centro commerciale potrebbe provocare l'alterazione della percezione di eventuali emergenze storico culturali presenti in zona. Si fa tuttavia presente che nell'area di intervento e nelle fasce di territorio prossime ad essa non sono presenti manufatti di rilevanza storico artistica, pertanto l'impatto su tale componente in fase di esercizio è completamente trascurabile.

Azioni di compensazione in fase di esercizio

Non sono previste azioni di compensazione in quanto il progetto in esame non provoca impatti rilevanti sulla componente in esame in fase di esercizio.

* * *

ESITO ISTRUTTORIO

L'istruttoria tecnica è stata condotta sulla base delle informazioni fornite e contenute nella documentazione agli atti di cui il tecnico Ing. Mariella Cosimi, iscritta all'Albo professionale degli Ingegneri della Provincia di Viterbo al n° 552, ha asseverato la veridicità con dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, presentata contestualmente all'istanza di avvio della procedura.

Considerato che:

- gli elaborati progettuali nonché lo Studio Preliminare Ambientale, depositati presso questa Autorità competente, sono da considerarsi parte integrante della presente istruttoria tecnico-amministrativa e che la presente pronuncia riguarda il progetto così come completato attraverso la documentazione integrativa pervenuta;
- sono stati acquisiti i seguenti pareri nell'ambito istruttorio, a norma dell'art. 19, comma 3 e 4 del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. che assumono rilevanza ai fini delle conseguenti determinazioni:
 - ✓ Regione Lazio, Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, Area Pianificazione Paesaggistica e di Area Vasta, nota prot. n. 772393 del 09/09/2020;
 - ✓ Comune di Gaeta, Dipartimento Riqualificazione Urbana, nota prot. n. 43384 del 16/09/2020, nota prot. n. 44984 del 25/09/2020, nota prot. n. 47957 del 09/10/2020 e nota prot. n. 57876 del 30/11/2020;
 - ✓ Regione Lazio, Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo, Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche, nota prot. n. 805722 del 18/09/2020;
 - ✓ Regione Lazio, Direzione Regionale per lo Sviluppo Economico e le Attività Produttive, Area Commercio e Reti di Impresa, nota prot. n. 840407 del 01/10/2020;
 - ✓ Consorzio per lo Sviluppo Industriale del Sud Pontino, nota prot. n. 729/2020 del 01/10/2020;
 - ✓ 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, nota prot. n. 846589 del 02/10/2020;



- ✓ Regione Lazio, Direzione Regionale Infrastrutture e Mobilità, Area Infrastrutture Viarie e Sociali – Sicurezza Stradale, nota prot. n. 914672 del 26/10/2020;
- ✓ Comando Provinciale Vigili del Fuoco Latina, nota prot. n. 14312 del 27/10/2020;
- ✓ ASTRAL S.p.A. nota prot. n. 24786 del 19/11/2020 (n. 4554/20/LAV del 17/11/2020).

Le suddette Autorità non hanno evidenziato significative criticità derivanti dalla realizzazione dell'opera.

Considerato che:

- l'area di progetto non interferisce con S.I.C., Z.P.S. e Aree Naturali Protette;
- l'analisi dei fattori ambientali, condotta nel rispetto dei criteri elencati nell'allegato V del D.Lgs. n. 152/06 e desunta dalla documentazione prodotta, non ha evidenziato impatti negativi e significativi sull'ambiente derivanti dalla realizzazione del progetto;
- dall'esame della documentazione progettuale, gli impatti riscontrati sulle componenti ambientali coinvolte sono mitigabili con l'applicazione delle misure di seguito prescritte;

TUTTO CIÒ PREMESSO

effettuata la procedura di Verifica ai sensi dell'art 19, parte II del D.Lgs. n. 152/2006 sulla base dei criteri di cui all'Allegato V, parte II del presente Decreto e delle risultanze dei diversi pareri pervenuti si ritiene, in relazione all'entità degli interventi ed alle situazioni ambientali e territoriali descritte, di dover **escludere le opere dal procedimento di V.I.A.** individuando, ai sensi del comma 8 dell'art. 19 del citato Decreto, le seguenti vincolanti prescrizioni:

- Il progetto sia attuato secondo quanto previsto negli elaborati presentati, elencati nelle premesse e nel rispetto di tutte le prescrizioni impartite dalle Autorità citate nella presente istruttoria tecnico - amministrativa. Altresì il progetto dovrà recepire le indicazioni contenute nello studio preliminare ambientale relativamente all'attuazione degli interventi di mitigazione ambientale.
- La realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire prima o almeno contestualmente all'esecuzione degli interventi privati, con particolare riguardo alle infrastrutture stradali di connessione con il sistema della viabilità esistente e comunque le stesse opere dovranno essere completate prima dell'entrata in attività delle strutture in progetto. Relativamente alle viabilità di progetto ed agli interventi di adeguamento/miglioramento delle infrastrutture viarie esistenti, si richiamano le prescrizioni della vigente normativa in materia, di cui al D.Lgs. n. 285/92, al D.M. del 05/11/2001 ed al D.M. del 19/04/2006.
- Al fine di migliorare le prestazioni energetiche degli edifici e di contenere i consumi energetici dell'intervento in oggetto, nonché per promuovere l'utilizzo delle fonti rinnovabili, il progetto dovrà essere redatto e realizzato nel rispetto degli obiettivi di qualità individuati dalla Direttiva 2002/91/CE, dal D.Lgs n.192/2005, come modificato dal D.lgs n. 311/2006, e dalla Legge Regionale n. 6/2008 relativa all'architettura sostenibile e alla bioedilizia.
Con riferimento agli obiettivi di promozione della sostenibilità energetico-ambientale nella progettazione e realizzazione di opere edilizie pubbliche e private, è obbligatoria l'installazione di impianti che fanno ricorso a fonti energetiche rinnovabili.
In particolare, al fine di ottemperare agli obiettivi comunitari, nazionali e regionali che prescrivono il miglioramento dell'efficienza energetica e la promozione delle fonti rinnovabili, il proponente dovrà attuare le seguenti misure compensative:
 - produzione minima di energia termica da fonti rinnovabili e/o cogenerazione - trigenerazione: minimo 50% del fabbisogno annuo;

- produzione minima di energia elettrica da fonti rinnovabili e/o cogenerazione - trigenerazione: minimo 50% del fabbisogno annuo;
- massimo utilizzo di sistemi di riscaldamento radianti;
- massimo utilizzo di tecnologie per l'illuminazione naturale degli spazi interni (camini di luce, specchi, ecc.) che evitino la necessità di illuminare artificialmente gli ambienti di giorno;
- massimo utilizzo di sistemi per la protezione delle chiusure verticali trasparenti dal sole.

Inoltre l'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale non dovrà essere superiore a quanto riportato nell'Allegato C, punto I.2, tabella 2.3 del D.Lgs. n. 192/05 così come modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 311/06.

Tutti i motori elettrici utilizzati negli impianti debbono avere classe di Efficienza I, nonché essere preferibilmente regolati attraverso variatori di velocità, secondo quanto previsto dall'Allegato A al DM Ministero dello Sviluppo Economico del 19 Febbraio 2007 recante "Disposizioni in materia di detrazioni per le spese sostenute per l'acquisto e l'installazione di motori ad elevata efficienza e variatori di velocità (inverter) di cui all'art. I, commi 358 e 359, della legge 27 dicembre 2006, n. 296", pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n. 47 del 26/2/07.

Particolare attenzione in fase progettuale dovrà essere posta per l'utilizzo ottimale dei fattori di condizionamento ambientale esterni e per gli obiettivi di risparmio delle risorse idriche.

Il progetto dovrà utilizzare tecnologie edilizie sostenibili e preferibilmente materiali di qualità certificata eco-compatibile e materiali naturali, ai sensi dell'art.8 della legge regionale n.6/2008, con un'attenzione particolare all'utilizzo di materiali riciclati e riciclabili, e dovrà essere redatto con riferimento alla metodologia del Life Cycle Assessment (LCA) con l'obiettivo di valutare gli impatti ambientali associati alle varie fasi del ciclo di vita di un prodotto.

- Per quanto attiene la realizzazione dei parcheggi, dovranno essere soddisfatte le seguenti condizioni:
 - al fine di contenere il rischio di contaminazione delle acque da metalli pesanti, gomme, particolato, le acque meteoriche provenienti dalle superfici adibite a parcheggi, dovranno essere trattate con idonei presidi idraulici (vasche di decantazione, disoleatori, ecc...) prima di essere definitivamente smaltite; l'impianto di smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere dimensionato in ottemperanza alla normativa vigente e dovranno essere effettuati periodici interventi di manutenzione, considerando anche i casi di sversamenti accidentali ed effettuati lavaggi con frequenza funzionale agli eventi meteorici di rilievo;
 - le aree a parcheggio dovranno essere asservite da idonei impianti di illuminazione notturna;
 - la transitabilità all'interno delle aree di sosta dovrà essere a senso unico per limitare il più possibile incroci e attraversamenti;
 - dovrà essere assicurata una differenziazione dei percorsi carrabili e pedonali attraverso soprattutto una segnaletica verticale e/o orizzontale interna ed esterna alle aree di sosta affinché i percorsi pedonali siano protetti e ben identificabili per differenti profili di utenti.
- Dovranno essere adottate le seguenti indicazioni in riferimento alle sistemazioni a verde delle aree, in particolare:
 - Gli individui arborei ed arbustivi impiegabili nelle aree marginali (viabilità) o confinate in spazi ben definiti (aiuole, parcheggi) devono essere:
 - di specie autoctone, o comunque familiari con il tessuto vegetazionale circostante, munite di certificazione sanitaria e di provenienza;
 - di specie che a maturità non abbiano un apparato radicale superficiale;
 - di specie considerate a basso carico allergenico per la collettività;
 - per quelle finalizzate a costituire la parte alta della barriera o delle formazioni



- arboree, devono mettersi a dimora individui il cui punto basso di inserzione della chioma sia almeno a 3 metri dal colletto;
- di specie idonee alla natura del suolo, al contesto territoriale, alla matrice ambientale dell'area ed alle caratteristiche meteorologiche. Particolare attenzione deve essere dedicata alla selezione di specie che richiedono consumi idrici sostenibili con le caratteristiche dell'area.
- Le superfici destinate ad ospitare le aree verdi debbono essere sistemate con interventi che prevedano, per quanto possibile, minimi movimenti di terra tali comunque da non alterare la morfologia, la natura dei suoli ed il regime idrico e di stabilità dei suoli. Essi devono realizzarsi in modo da favorire il deflusso controllato delle acque.
- Tutte le superfici impiantate devono essere munite di un piano pluriennale di manutenzione, che specifichi le cure colturali annuali e periodiche a cui debbono essere obbligatoriamente sottoposte, sia ai fini della loro crescita regolare (innaffiature, ecc.) sia ai fini dell'acquisizione di un portamento equilibrato (potature, ecc.). Periodicamente le piante debbono essere sottoposte a verifiche di stabilità.
- Dovrà essere redatto un programma di cantierizzazione che assicuri una normalizzazione delle attività particolarmente impattanti quale il rumore, il sollevamento delle polveri, in maniera tale da non interferire con le attività residenziali e socio-economiche in essere, prevedendo tutti gli accorgimenti necessari per il mantenimento dei livelli ammissibili della vigente normativa nonché attraverso l'attuazione di azioni idonee che attuano la mitigazione degli effetti e al ripristino delle condizioni ante-operam (innaffiamento delle terre, contenimento delle polveri con teloni sui mezzi di trasporto, lavaggio della viabilità e dei mezzi, interdizione di accesso a soggetti estranei all'attività edilizia).
- L'eventuale approvvigionamento delle risorse naturali dovrà avvenire nell'ambito dei limiti delle concessioni legittimamente vigenti nei diversi siti di cava.
- Eventuali modifiche riguardanti l'intervento in argomento e non specificatamente previste nel presente progetto, dovranno seguire l'iter procedimentale di cui al D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. conformemente a quanto disposto dall'Allegato IV, punto 8, lettera t) del citato Decreto.

Il presente documento è costituito da n. 25 pagine inclusa la copertina.

La presente istruttoria tecnico-amministrativa è redatta in conformità della parte II del D.Lgs. n. 152/06 e ss.mm.ii.