



COMUNE DI GAETA

Provincia di Latina

Dipartimento IV – Riqualificazione Urbana

Piazza XIX Maggio – 04024 Gaeta (LT) – Tel. 0771-46941

Prot. 8696 del 17.02.2016

**al sig. SINDACO
dr. Cosmo Mitrano**

**al sig. ASSESSORE URBANISTICA
dr. Pasquale De Simone**

LORO SEDI

OGGETTO: variante urbanistica adottata con deliberazione della del C.C. n. 72 del 29.12.2011 – relazione/osservazione

Con deliberazione n. 72 del 20.12.2011 il C.C. ha adottato una variante urbanistica puntuale al vigente PRG comunale a seguito delle risultanze della prima fase della procedura DPR 509/1997 per la realizzazione di un porto turistico in località Calegna.

Con successiva deliberazione il C.C. con deliberazione n. 107 del 16.12.2013, assunta successivamente alle pubblicazioni effettuate ai sensi della L. 1150/1942, sono state esaminate le osservazioni pervenute in ordine alla variante come sopra adottata.

Detta variante urbanistica, allo stato, non risulta definitivamente approvata in quanto le valutazioni di competenza degli Enti coinvolti dovranno essere espresse in sede di conferenza di servizi da indire ai sensi dell'art. 6 del DR 509/1997 per l'approvazione del progetto definitivo del porto turistico, non ancora presentato dalla ditta proponente.

In relazione a ciò si evidenzia che la variante come sopra adottata, oltre ad interessare l'area richiesta in concessione dalla ditta proponente la realizzazione del porto turistico, interessa anche l'area ricompresa tra il lungomare Caboto, l'ex cantiere CA.NA.GA. e il limite dello specchio acqueo del porto pescherecci, sulla quale insistono alcuni manufatti demaniali utilizzati per plurime funzioni connesse alle attività del mare (si veda all. n. 1).

Il rapporto ambientale redatto ai sensi del D.Lgs 152/2006, costituente parte integrante della delibera di adozione della variante (delib. C.C. n. 72/2011), contiene una planimetria di specificazione della zonizzazione del comprensorio interessato dalla variante medesima (vedi all. n. 2), nella quale l'area di cui al punto precedente viene indicata come "aree pubbliche" senza alcuna specificazione sia dell'uso dell'area sia della relativa disciplina riguardante gli interventi ammissibili sulla medesima.

Si osserva, pertanto, che tale status giuridico determina condizioni di assoluta indeterminatezza circa gli eventuali interventi di trasformazione, ristrutturazione e/o riqualificazione complessiva che potrebbero essere proposti dai diversi soggetti o operatori ivi presente a fronte dei quali l'Amministrazione Comunale non sarebbe in grado di dare riscontro certo ed inoppugnabile atteso che, come sopra rappresentato, l'area medesima è attualmente interessata da una pluralità di edifici connessi ad attività economiche e di servizi.

Ciò posto, tenuto conto che la variante urbanistica come sopra adottate, per le motivazioni sopra descritte, allo stato non è stata ancora sottoposta alle valutazioni degli organismi competenti alla sua

approvazione, ed atteso che le osservazioni alla medesima, da formulare ai sensi della L. 1150/1942, pur se decorso il termine di presentazione, possono, a discrezione dell'Organo competente, essere comunque esaminate, si ritiene necessario apportare chiarimenti proponendo una integrazione alle norme tecniche di attuazione come di seguito riportata.

Va preliminarmente considerato che l'area in esame rappresenta un ambito di particolare rilevanza in quanto costituisce cerniera di un contesto storicamente consolidato ed importante sotto il profilo socio/economico costituito dalla presenza di diverse attività quali:

- *pontile petroli ENI*
- *asta del pesce*
- *mercato ittico*
- *approdo imbarcazioni da pesca*
- *distribuzione carburanti per imbarcazioni da pesca*
- *pesa pubblica*
- *autorità marittime*
- *attività commerciali*
- *parcheggio*

All'attuale assetto si è giunti attraverso interventi di trasformazione edilizia protrattisi nel tempo in assenza di una puntuale programmazione urbanistica bensì sulla base di esigenze, prevalentemente di interesse pubblico, che nel tempo si sono manifestate ed alle quali si è inteso dare riscontro.

Stante la centralità dell'area e la rilevanza che essa riveste si ritiene che l'assetto definitivo debba costituire parte integrante di una più ampia iniziativa da verificare in sede di un programma di riqualificazione urbanistica complessiva del water front e di delocalizzazione di alcune attività ivi presenti, con particolare riferimento al molo petrolifero ancora attivo.

Appare del tutto evidente che tale attività programmatica, trattandosi peraltro di beni immobili di proprietà demaniale, questa debba essere frutto di concertazione con l'autorità Portuale di Civitavecchia/Gaeta, attualmente competente alla gestione e valorizzazione del complessivo ambito portuale.

Pertanto, la disciplina specifica che con la presente relazione viene proposta, tenendo conto di quanto sopra ritenuto, tende a regolamentare gli interventi sull'esistente, senza ulteriori incrementi volumetrici, finalizzati ad una riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, alla sua conservazione ed utilizzazione e ad una più razionale utilizzazione del sito, nell'ambito della complessiva variante puntuale adottata con la deliberazione del C.C. n. 72/2001.

Zona denominata "AREE PUBBLICHE "

Ambito soggetto a recupero urbanistico nell'ambito di un programma di riqualificazione complessiva del water front compreso tra il limite dell'ambito del Porto Commerciale e Punta Stendardo.

Nelle more sono consentiti :

- **limitatamente al patrimonio edilizio esistente, interventi di conservazione, riqualificazione, straordinaria manutenzione e ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d) del DPR 380/01;**
- **interventi di iniziativa pubblica atti a razionalizzare le attività produttive e commerciali afferenti il comparto della pesca.**

Destinazioni d'uso: attività produttive, commerciali e di servizi del comparto della pesca, della nautica ed attività affini

Ritenuto che quanto sopra possa costituire osservazione migliorativa e di chiarimento alla variante urbanistica adottata dal C.C. con la deliberazione n. 72/2011, la presente relazione viene trasmessa alle SS.LL. unitamente ad una proposta di deliberazione da sottoporre alle valutazioni del Consiglio Comunale.

il responsabile del procedimento
F.to arch. Lilia Pelliccia

il dirigente
F.to arch. Roberto Guratti