



# COMUNE DI GAETA

Provincia di Latina

## VARIANTE PUNTUALE AL P.R.G.

riclassificazione di destinazione urbanistica di terreni per  
decadenza di vincolo espropriativo

adottata con Delibera Commissariale n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

in esecuzione della

**SENTENZA TAR LAZIO n°1634 / 2010**

Commissario ad Acta  
**Arch. Vincenzo Cardarelo**

Dirigente del Dipartimento  
**Arch. Roberto Guratti**

Progettista e Res. Procedimento  
**Arch. Lilia Maria Pelliccia**

Collaboratore  
**Geom. Cristofaro Accetta**

Segretario Generale  
**Dott. Luigi Pilone**



ELABORATO: **RELAZIONE TECNICA  
e NORME TECNICHE  
DI ATTUAZIONE**

DATA: \_\_\_\_\_

Pubblicazione ai sensi della L. 1150/ 1942 : dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_

Esame Osservazioni: \_\_\_\_\_

Approvata con Del. G. R. Lazio n° \_\_\_\_\_

Presa d'atto comunale: \_\_\_\_\_

**Variante puntuale al P.R.G. comunale in esecuzione della sentenza TAR Lazio – Latina n°1634/2010 del 04/10/2010 per “Riclassificazione destinazione urbanistica dei terreni di proprietà del Sig. Giovanni Orlandi, per decadenza del vincolo espropriativo”.**

### **Premessa**

Il Piano Regolatore Generale di Gaeta, approvato dalla Giunta Regionale del Lazio con D.G.R. n° 1498/73, ha previsto la traslazione dell'impianto cimiteriale cittadino – attualmente sito in Via Garibaldi - in località S. Angelo, assegnando all'area dell'attuale cimitero la destinazione “Verde Pubblico”.

Tale previsione della nuova struttura cimiteriale in ambito extra-urbano, precisamente in un'area di circa 73.850 mq sita in località S. Angelo con destinazione “ Cimitero”, è rimasta inattuata, e l'attuale Cimitero di via Garibaldi continua ad esercitare la sua funzione di unica struttura sepolcrale presente nella città.

Infatti l'area del cimitero di S. Angelo è stata espropriata solo in parte e sono stati realizzati alcuni manufatti rimasti inutilizzati, ciò a seguito della Delibera di Consiglio Comunale n° 262 del 30/07/1979, con la quale veniva approvato il progetto generale dei lavori di costruzione del Cimitero Comunale e attivate le procedure relative all'esproprio. L'Amministrazione Comunale con atti stipulati nell'anno 1984 ha acquisito la proprietà di mq. 31.691: una minima parte delle aree acquisite è stata trasformata attraverso la realizzazione di due manufatti, previsti dal progetto di costruzione dell'impianto cimiteriale, nello specifico la cappella cimiteriale e la camera mortuaria, mai terminati ed attualmente versanti in stato di abbandono. Come già evidenziato, ad esproprio avvenuto, l'opera, seppur avviata in parte, non è stata materialmente completata.

Stante la mancata attuazione delle previsioni di PRG in ordine alla realizzazione del nuovo Cimitero in località S. Angelo, con sentenza del TAR Lazio – Latina n° 1634/2010, il Giudice Amministrativo ha accolto il ricorso del Sig. Giovanni Orlandi n° 438/2010, finalizzato alla declaratoria di illegittimità del silenzio inadempimento dell'Amministrazione Comunale alla richiesta del ricorrente di attribuzione di nuova destinazione urbanistica ai terreni di proprietà ricadenti nell'area cimiteriale, sul presupposto della decadenza del vincolo di P.R.G.; il Giudice ha pertanto ordinato al Comune di Gaeta di provvedere in merito, incaricando nel contempo la Regione Lazio, nel caso di perdurante inerzia dell'A.C., alla nomina di un commissario ad acta.

Con il perdurare dell'inadempienza da parte dell'Amministrazione Comunale, con atto di organizzazione prot. A2801 del 04/04/2011 del Direttore del Dipartimento Territorio della Regione Lazio, è avvenuta la nomina del Commissario ad Acta, nella persona del Funzionario Regionale arch. Fabio Bisogni.

Successivamente, con ordinanza collegiale n° 975/2014 del 20/11/2014 il tribunale amministrativo ha disposto la revoca del Commissario ad acta designato, nominando contestualmente un nuovo Commissario nella persona del Direttore del Dipartimento Territorio della Regione Lazio, con facoltà di delega, ed assegnando un termine di centoventi giorni per il completamento delle operazioni commissariali.

Con atto di organizzazione n° G02253 del 05/03/2015 il Direttore Regionale della direzione Territorio della Regione Lazio ha designato come Commissario ad acta l'arch. Vincenzo Cardarello, dirigente regionale, disponendo la decorrenza del termine previsto nell'ordinanza del TAR n.° 975/2014 per l'espletamento dell'incarico dalla notifica dell'atto di organizzazione al commissario, avvenuta in data 23/03/2015.

Successivamente sono state disposte alcune proroghe sui termini per lo svolgimento dell'incarico, di cui alle Ordinanze TAR Lazio – Sezione Staccata di Latina ( Sezione 1^ ) n. 340/2015 del 15 aprile 2015, n. 596/2015 del 5 agosto 2015 ed ultima Ordinanza n. 799/2015 del 4 dicembre 2015 che ha concesso ulteriori novanta (90) giorni a decorrere dalla data di pubblicazione dell'ordinanza stessa, fissando pertanto il nuovo termine per l'ultimazione delle operazioni commissariali alla data 03 marzo 2016, cui è seguita richiesta di ulteriore proroga al 02.05.2016 giusta nota prot. 60877 del 04.02.2016.

L'avvio delle operazioni commissariali è avvenuta in data 01/04/2015: in tale data è stato effettuato un sopralluogo, sull'area destinata dal P.R.G. al nuovo cimitero in località S. Angelo, dal Commissario ad acta e tecnici dell'Amministrazione Comunale, sopralluogo che ha evidenziato la presenza di due manufatti ormai in stato di abbandono allo stato grezzo, realizzati dal Comune di Gaeta sulle aree oggetto di esproprio, mentre la restante parte dei terreni oggetto di esproprio sono risultati coperti da vegetazione arborea ed arbustiva, senza essere interessati da alcun intervento di trasformazione.

Successivamente, tenuto conto della Relazione agronomica-vegetazionale e di quella geologica, consegnate dai consulenti incaricati, è stato verificato il regime vincolistico interessante l'area oggetto di riclassificazione di proprietà del sig. Giovanni Orlandi.

#### **Aree oggetto di attribuzione di nuova destinazione urbanistica.**

La proprietà del ricorrente Sig. Giovanni Orlandi solo in parte, per una superficie di mq 8.200,00, ricade all'interno della zona individuata dal P.R.G. come "Cimitero", che è oggetto dell'attribuzione della nuova destinazione urbanistica, in ottemperanza alla richiamata sentenza TAR n° 1634/2010, di cui ha mandato il Commissario ad Acta, e riguarda esclusivamente i seguenti lotti:

#### **Al Fg. 1:**

**p.lla ex 313 - ora p.lla 2569 di mq. 2.638 con sovrastante fabbricato p.lla 2570 di mq. 32  
p.lla 86/parte – di mq. 117**

**p.lla 87/parte – di mq. 111**

**Al Fg. 5:**

**p.lle 393 – di mq. 370**

**p.lla 1 – di mq. 720**

**p.lla ex 8 - ora p.lla 2088, di mq. 117, con sovrastanti due fabbricati**

**p.lla ex 9 - ora p.lla 2247, fabbricato di mq. 154**

**p.lla 12/parte – per mq. 3049**

**p.lla 13/parte – per mq. 890**

Il tutto per una superficie complessiva di mq 8.198 (non già la superficie di oltre i 2 ettari come richiesto dal ricorrente).

La declamata decadenza della destinazione Cimiteriale, in ottemperanza alla richiamata sentenza n° 1634/2010, impone quindi all'Amministrazione Comunale l'onere di attribuzione della destinazione urbanistica ad una porzione di territorio molto ridotta rispetto all'estensione all'intera sottozona urbanistica "Cimitero", estesa invece oltre 7 ettari.

La disciplina urbanistica delle aree destinate a "Cimitero" è contemplata dall' art.34 delle NTA del P.R.G. che si riporta di seguito:

***Zona Cm per cimitero.***

*Indice fondiario = 1,5 mc/mq*

*Altezza massima: m. 11*

*Sono da eseguire le opere di urbanizzazione primaria.*

*Area per spazi pubblici e parcheggi: 20%.*

**Vincoli presenti sull'area oggetto di riclassificazione urbanistica.**

Le aree oggetto di riclassificazione urbanistica ~~variante~~ sono interessate dai seguenti regimi vincolistici:

- **Di natura geomorfologica: ( vedi Relazione geologica allegata )**
  - vincolo idrogeologico.
  - vincolo area di frana – fascia C, ai sensi del piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) dell'autorità dei bacini regionali.
  - il territorio comunale è classificato come zona sismica.
- **Di natura paesaggistica: ( vedi Relazione agronomica – forestale )**
  - protezione delle aree boscate (p.lle 12/parte, 13/parte del Fg. 5).

La relazione prodotta dal Dott. Agronomo Gianluigi Fiore ha confermato la presenza di soprassuolo boschivo e quindi la classificazione come "bosco" individuata dal P.T.P.R.

- **Vincoli derivanti dalla L. 21/11/2000 n° 353 art. 10:**

Dalla consultazione del Catasto Incendi e della documentazione disponibile in atti del Comune, risulta che:

*sono state percorse dal fuoco nell'anno 2011:*

le p.lle 12/parte, 13, 2088/parte, 1/parte, 393 del Fg. 5;

la p.lla 86/parte del Fg. 1.

- **Vincoli di natura cimiteriale: fascia di rispetto.**

Ad una prima lettura le aree risultano parzialmente interessate dalla fascia di rispetto cimiteriale determinata dalle aree espropriate dall'Amministrazione Comunale.

Tuttavia è stato chiarito con sentenza del TAR Lazio, sez. distaccata di Latina, n° 472/2015, confermata con sentenza del C.di S. n° 2015 del 03/12/2015, che, essendo decaduto in toto il vincolo preordinato all'esproprio sull'intera area cimiteriale - *non rilevando la già intervenuta realizzazione di parte dell'intervento, non completato e non funzionante* - è conseguentemente decaduto il vincolo della fascia di rispetto cimiteriale.

- **Le aree non risultano gravate da uso civico.**

**La riclassificazione urbanistica – proposta di variante puntuale al P.R.G.**

Si premette che la previsione di un nuovo impianto cimiteriale in località S. Angelo scaturiva da una errata stima, fatta in sede di redazione del vigente P.R.G., dell'incremento demografico che avrebbe caratterizzato la città di Gaeta; previsione di sviluppo insediativo che non ha avuto conferma nei decenni successivi.

Ad oggi, infatti, la popolazione di Gaeta conta circa 20.000 abitanti a fronte di una superiore previsione di P.R.G., fatta agli inizi degli anni '70, pari a circa 40.000 abitanti.

D'altra parte questa realtà è stata registrata anche dall'Amministrazione Comunale negli atti che essa ha assunto in relazione alle strutture cimiteriali: già nel 1997 - in ottemperanza all'art. 54 del D.P.R. 285/90, che stabilisce per i Comuni l'obbligo di dotarsi di un piano regolatore dei cimiteri esistenti, esteso anche alle zone di rispetto cimiteriale - il Consiglio Comunale, con Del. C. C. n° 56/97 avente ad oggetto il "Piano Regolatore del Cimitero di Via Garibaldi (D.P.R. 285/90)" approvava il Piano regolatore del Cimitero di Via Garibaldi, confermando di fatto l'originaria localizzazione del cimitero cittadino in ambito urbano.

Inoltre l'Amministrazione ha adottato successivamente atti finalizzati all'incremento della capacità del Cimitero di Via Garibaldi, attraverso la ricostruzione della crollata Cappella di S. Francesco e il recupero di altre cappelle cimiteriali, continuando quindi a confermare il cimitero cittadino attuale come unica struttura cimiteriale della città.

Pertanto, a seguito di tali considerazioni, si ritiene di dover assegnare ai terreni oggetto di riclassificazione urbanistica, come variante puntuale al P.R.G., la destinazione agricola, in quanto omogenea alle aree circostanti e quindi più compatibile con il contesto agricolo esistente.

In merito alla vigenza di vincoli derivanti dall'art. 10 della L. 353/2000 (*legge quadro in materia di incendi boschivi*), discendendo la necessità di riclassificazione urbanistica dalla decadenza della destinazione cimiteriale, già determinatasi nell'anno 2011 (anno in cui alcune particelle sono state percorse dal fuoco), l'attività di attribuzione di destinazione urbanistica non determina un contrasto con la citata norma.

Le aree boscate, di cui alle p.lle 12/parte e 13/parte del Fg. 5 (come individuate dal PTPR e confermate nella relazione agronomica - forestale), ancorché percorse dal fuoco, non potranno in ogni caso essere interessate dalla realizzazione di edifici né concorrere ad esprimere cubatura, in caso di presentazione di proposta di progetto edilizio.

### **Le Norme Tecniche di Attuazione della proposta di variante – riclassificazione urbanistica.**

Le norme Tecniche della proposta di variante si riconducono alle attuali norme del vigente P.R.G. che disciplinano la zona agricola.

Pertanto si riporta l'art. 41 delle NTA del vigente P.R.G., che resta invariata:

#### ***Zona agricola.***

*Tale zona dovrà mantenere l'attuale destinazione agricola.*

*Destinazione Edilizia: abitazioni rurali ed impianti relativi alla conduzione dei fondi (stalle, rimesse, ecc.). impianti per la trasformazione dei prodotti agricoli.*

*Tipo Edilizio: case unifamiliari isolate o plurifamiliari associate o in schiera, volumi tecnici.*

*If = It = 0.02 mc/mq per le residenze + 0.05 mc/mq per impianti*

*La destinazione dei locali per impianti a servizio dei fondi dovrà essere chiaramente specificata nei progetti e vincolata a tale uso.*

Tale norma richiede in sede di applicazione la verifica della sussistenza delle condizioni previste dalla L.R. 22 Dicembre 1999, n. 38 "Norme sul governo del territorio" e ss.mm.ii., e del relativo Regolamento di Attuazione n° 11 del 02/09/2015 "Attuazione della ruralità multifunzionale ai sensi dell'art. 57 della legge Regionale 22 Dicembre 1999 n° 28 e successive modifiche" per l'edificazione in zona agricola, subordinata in ogni caso alle limitazioni imposte dalla stessa norma regionale.