



Prof. Arch. Stefano Stanghellini

Arch. Francesco Nigro

**PRG 2017**  **Città di GAETA COMUNE DI GAETA**

**Variante Piano Regolatore Generale (PRG)**

Legge Regionale N. 72/1975 e n. 38/1999

# **B.2 STATO DI ATTUAZIONE DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI**

Data: 10.04.2017  
aggiornamento ottobre 2017

QUADRO  
CONOSCITIVO  
Sezione B  
Pianificazione comunale,  
proprietà pubbliche,  
patrimonio edilizio

Elaborato n. B.2

## B.2 STATO DI ATTUAZIONE DEI P.U.A.

# Comune di Gaeta



COMUNE DI GAETA  
Piazza 19 Maggio, 3, - Gaeta (LT)  
ADOZIONE

APPROVAZIONE

### **Il Sindaco**

Cosmo MITRANO

### **Assessore all'Urbanistica**

Luigi COSCIONE

### **Il Segretario**

Dott. Luigi PILONE

### **Dirigente Dipartimento di Riqualificazione Urbana**

Arch. Roberto GURATTI

### **U.O. Pianificazione Territoriale**

R.U.P. Arch. Lilia PELLICCIA

Arch. Luisa Olivieri

### **GRUPPO DI LAVORO**

#### **Progettisti**

*Responsabile Contrattuale*

Urb. Raffaele GEROMETTA

*Coordinamento Scientifico*

Prof. Arch., Stefano STANGHELLINI

Dott. Barbara MARANGONI

*Coordinamento Tecnico*

Urb. Daniele RALLO

Arch. Francesco NIGRO

#### **Coordinamento Operativo**

*SIT e Pianificazione Urbanistica*

Urb. Lisa DE GASPER

*Pianificazione Urbanistica*

Arch. Roberto PAROTTO

Arch. Ing. Maria Cristina PETRALLA

Urb. Fabio VANIN

#### **Esperti Specialistici**

*Storia dell'urbanistica e dell'architettura*

Prof. Arch. Dimitri TICCONI

*Pianificazione e valutazione ambientale*

Ing. Elettra LOWENTHAL

Dott. Sc. Amb. Lucia FOLTRAN

*Infrastrutture urbane e territoriali*

Ing. Franco DI BIASE

*Studi geo-morfologici ed Idrogeologici*

Dott. Geol. Leonardo MORETTI

Ing. Simone GALARDINI

Ing. Lino POLLASTRI

*S.I.T. Geologia*

Dott. Francesco SCAGLIONE

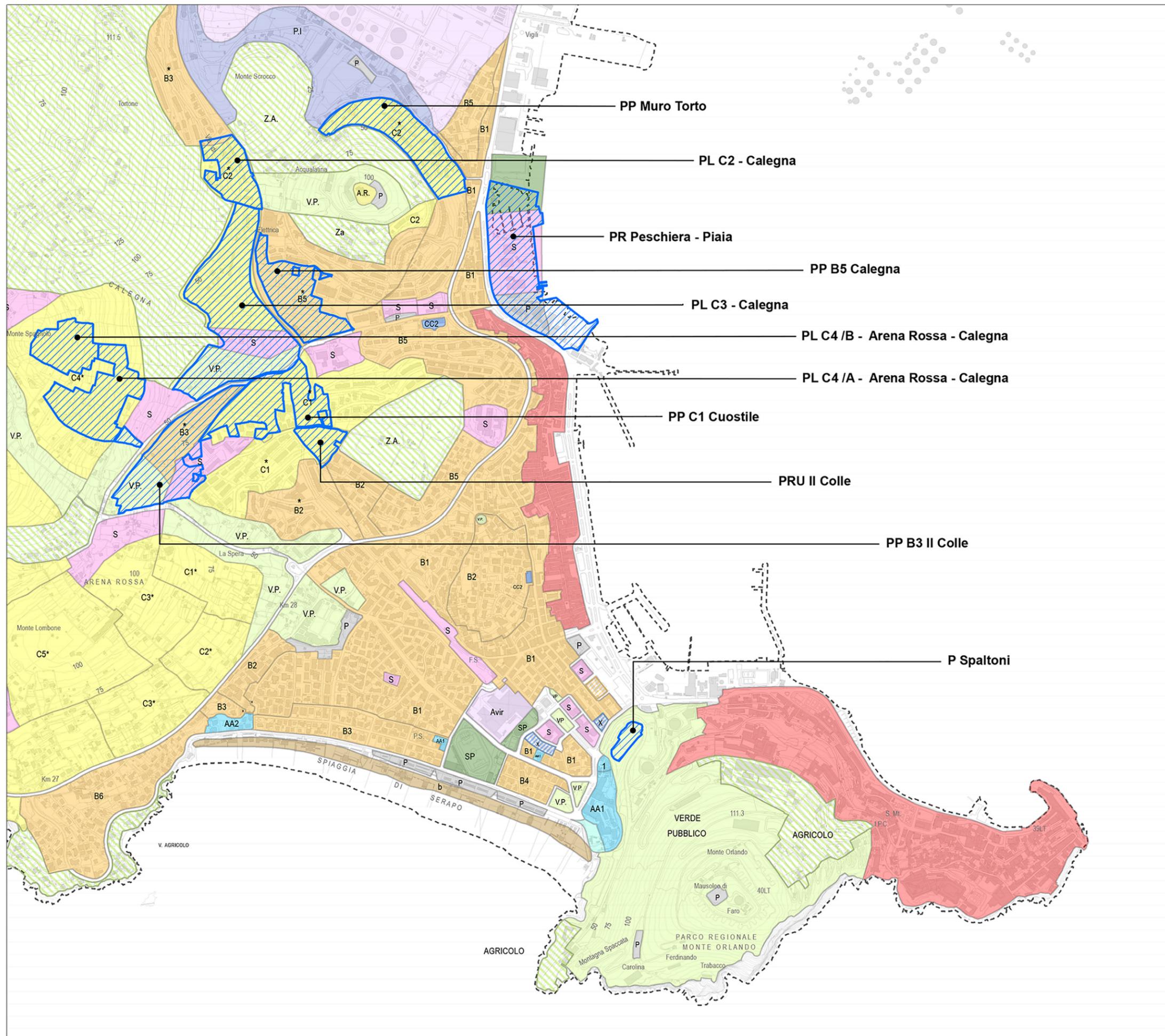
*Assetto agricolo, forestale e vegetazionale*

Dott. Agr. Fabio TUNIOLI

Dott. For. Lorenzo MINI



Perimetri dei Piani attuativi  
su foto aerea



Perimetri dei Piani attuativi su zonizzazione del PRG vigente

## Stato di attuazione Piani attuativi del PRG vigente – Ricognizione

Lo stato di attuazione del PRG è caratterizzato dalla esistenza di diverse tipologie di piani con diversificate condizioni di vigenza e di realizzazione.

PIANO attuativo	Vigenza	Stato attuazione	Considerazioni preliminari
PP Muro Torto	Realizzate le oo.uu. mantiene la sua efficacia per i contenuti edilizi	Completate le oo.uu. Realizzati edifici, rimane qualche lotto ancora da costruire	Nel nuovo PRG potrà essere classificato come Tessuto; i lotti liberi saranno completati secondo le previsioni del PP.
PdL C2 Ruaniello (già Calegna)	Realizzate le oo.uu. mantiene la sua efficacia per i contenuti edilizi	Completate le oo.uu. Realizzati edifici, rimangono alcuni lotti residenziali da costruire e quello commerciale	Nel nuovo PRG potrà essere classificato come Tessuto; i lotti liberi saranno completati secondo le previsioni del PdL.
PP B5 Calegna	In scadenza. Due comparti ognuno con la sua convenzione sottoscritta	Un comparto ha realizzato alcune oo.uu. e alcuni lotti; l'altro non ha realizzato nulla.	Nonostante una attuazione non completa, l'intento sarebbe quello di confermare la disciplina in quanto i comparti hanno trovato un certo equilibrio tra i proprietari.
PdL C3 Calegna	Si tratta di tre PdL convenzionati per 4 comparti in stati di attuazioni molto differenti.	1) Ha fatto cessioni e oo.uu. e alcuni interventi edilizi; 2) Ha fatto cessioni e alcune oo.uu. 3) Non ha ancora ceduto nulla. Uno dei consorzi sta realizzando la principale viabilità interna per garantirsi l'accessibilità, anche se interessa anche gli altri comparti.	L'intenzione è quella di confermare le previsioni
PP B3 Il Colle	PP in variante al PRG con ERP e residenza privata. Decaduto	Non attuato	Nel caso in cui i soggetti attuatori non procedono ad atti che testimoniano l'intenzione di realizzare, si provvede a ripianificare.
PP C1 Cuostile	Decaduto	Non attuato	E' necessario rivedere il progetto di viabilità del PRG che lambisce i due Piani, anche in riferimento alla viabilità che dalla Flacca sale fino al termine ovest del PP B3. La ripianificazione deve farsi carico di trovare soluzioni alternative in quanto i tracciati previsti di queste viabilità sono stati nel frattempo interessati da edificazioni; quindi la ripianificazione deve prevedere nuovi tracciati praticabili e la cessione dei relativi suoli.
PRU Il Colle	Si tratta di due Comparti. C'è anche un'area di proprietà comunale	1) Un comparto quasi realizzato; 2) L'altro si ritiene non troverà attuazione in quanto i proprietari pare non accettino di dover cedere i suoli per il Verde pubblico e trasferire l'edificabilità nelle aree di concentrazione della stessa edificabilità previste dal PRU.	Si tratta di un sito con parti molto scoscese. Occorre valutare cosa fare.
PdL C4 comparti A e B Arena Rossa - Calegna	PdL presentati: - PdL sono stati presentati - Effettuata verifica di assoggettabilità a VAS: la Regione ha dichiarato l'esclusione dalla VAS dando la prescrizione di predisporre un "piano quadro" dell'intera zona C4	----	I PdL interessano i versanti terrazzati del Monte Spagnolo con una qualche difficoltà di accessibilità e necessità di movimenti di terra. L'intero versante collinare è classificato dal PRG come zona C4. I PdL in oggetto riguardano circa metà di questa zona C4. Le parti di tale Zona C4 non interessate da pianificazione attuativa restanti potranno essere riviste in sede di nuovo PRG. Occorre approfondire i contenuti del PTPR che interessano il versante collinare classificato come Zona C4.

PIANO attuativo	Vigenza	Stato attuazione	Considerazioni preliminari
PR Peschiera-Plaia (cantieristica a sud del porto commerciale)	PR in variante al PRG. Piano tra Comune-Autorità Portuale-ASI L'Autorità Portuale di Gaeta ha la competenza su tutto le aree del lungomare di Levante.	Piano non attuato in particolare per quanto riguarda le oo.uu. L'attuazione è in capo all'Autorità Portuale. Dovrebbe essere siglato un accordo Comune-Autorità Portuale per avviare l'attuazione.	Le aree interessate sono tutte demaniali; le concessioni risultano scadute. Il PR dovrebbe essere confermato, anche se occorrerebbe valutare le ricadute sullo stesso del progetto del nuovo porto turistico di cui al punto successivo (soprattutto in termini di flussi di traffico, viabilità e parcheggi)
Progetto nuovo "Porto turistico" davanti al PR Peschiera-Plaia	Progetto, ai sensi DPR 509/1997, ha ottenuto VAS e il Comune ha adottato variante urbanistica. Bisognerebbe chiudere accordo e approvare la variante.	----	Il nuovo "porto turistico" insiste esattamente nella parte a mare in corrispondenza del PR Peschiera-Plaia (vedi punto precedente) Criticità individuate: né il PR né il progetto del porto turistico si preoccupano degli effetti in termini di flussi di traffico che queste funzioni potranno determinare, soprattutto se considerati in combinazione con il completamento del porto commerciale e con la entrata a regime dello stesso. Tutti i flussi sono affidati sulla Via Flacca e sull'inizio del lungo mare; la viabilità che risale lungo l'area industriale verso l'interporto ad oggi non ha una sezione adeguata per sostenere i flussi che sono prevedibili.  Nel frattempo con apposita Conferenza dei servizi è stato approvato l'ampliamento del Porto turistico esistente (quello più a sud) e la riqualificazione delle corrispondenti parti a terra. Infine l'Autorità portuale ha un progetto, concordato con il Comune, per la riqualificazione del lungomare Caboto tra il PR Peschiera-Plaia e il porto turistico esistente.

Il PRG dispone inoltre di estese previsioni ancora non attuate sui versanti collinari dell'entroterra: previsioni per Zone C e Zone turistiche che appaiono sovradimensionate rispetto alla capacità di attuazione e immissione sul mercato. La eventuale attuazione comporterebbe l'espansione dell'insediamento con conseguente consumo di suolo, necessità di ampliamento delle urbanizzazioni, nessun contributo alla "città pubblica" (di fatto il PRG non prevede particolari prestazioni in termini di cessioni di aree e/o realizzazione di opere, fatti salvi gli standard urbanistici dovuti per legge), e notevoli movimenti di terra.

Occorre inoltre una verifica puntuale in quanto probabilmente una parte di queste previsioni è interessata dalle interdizioni del Piano paesaggistico laziale.