



Ministero della Cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI FROSINONE E LATINA

Roma,

Al Comune di Gaeta
SUAP del Comune di Gaeta
protocollo@pec.comune.gaeta.lt.it

*Risposta a nota del 17.11.2025 prot. 58093
ns. prot. 18/11/2025 | 12707
(classificazione 34.28.01/115/2022)*

Oggetto:

Comune di Gaeta (LT), realizzazione di una autorimessa interrata e di un sovrastante parcheggio a raso ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 e s.m.i. in variante al P.R.G. del Comune di Gaeta approvato con D.G.R. Lazio n. 1498 del 10.10.1973.

Dati catastali: Via Bachelet, Foglio 25 di Gaeta particelle 3228

Richiedente: Comune di Gaeta – Soc. PIDA Immobiliare S.r.l. Progetto per la realizzazione di una **autorimessa interrata e di un sovrastante parcheggio a raso** ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 e s.m.i. in variante al P.R.G. del Comune di Gaeta approvato con D.G.R. Lazio n. 1498 del 10.10.1973.

Conferenza di Servizi decisoria in forma semplificata e in modalità asincrona ai sensi dell'art. 14 comma 2 e dell'art. 14/bis della Legge 241/1990

Parere vincolante con prescrizioni

In riferimento alla convocazione della conferenza dei servizi in oggetto,

- *vista* la nota acquisita agli atti della Scrivente Soprintendenza con prot. 18/11/2025 | 12707;
- *esaminata* la documentazione presentata dal Proponente sull'intervento in narrativa;
- *verificato* che l'intervento prevede la realizzazione di una autorimessa interrata con n. 22 box auto, con struttura portante in cemento armato, composta da fondazioni del tipo a platea, muro di contenimento in c.a., per il piano seminterrato, struttura in elevazione in pilastri e travi in c.a. e solaio in latero cemento. La profondità del piano seminterrato è variabile ma di ca. - 2,50 m rispetto all'attuale p.d.c.; L'intervento edilizio prevede la "Realizzazione di una autorimessa interrata e di un sovrastante parcheggio a raso", attraverso la variante della destinazione d'uso prevista dal vigente P.R.G. del Comune di Gaeta.
La copertura sarà del tipo "piana", gli intonaci interni ed esterni saranno del tipo premiscelato a base pozzolanica, la pavimentazione dell'autorimessa sarà in cemento industriale, gli impianti elettrici saranno realizzati con materiali certificati e nel rispetto della vigente normativa in materia.
Sul solaio di copertura dell'autorimessa è prevista la realizzazione di un parcheggio a raso con ingresso da Via dei Gelsomini e aree a verde privato.
La localizzazione della struttura è stata individuata in quanto ubicata in una area che necessita di servizi quali quelli previsti in progetto.
- *considerato* che il progetto è stato proposto in Variante al PRG vigente, L'area è oggetto di variante al P.R.G. e ricade in zona V.P. "Verde Pubblico" – del vigente P.R.G. del Comune di Gaeta.
- *Considerato* che per la destinazione a "Verde Pubblico" è decorso il termine di cinque anni dall'imposizione del vincolo preordinato all'esproprio, l'area è attualmente priva di destinazione urbanistica, quindi è da considerarsi "zona bianca", pertanto soggetta alle norme di cui all'art. 9, comma 1, del D.P.R. 380/01 e s.m.i.;



- *verificato* che, sulla base del vigente PTPR L'area, secondo il Piano Territoriale Paesistico Regionale, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, ai sensi degli artt. 21, 22 e 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98, è soggetta ai seguenti vincoli: Tav. B – Beni Paesaggistici – 134, co. 1, lett. a), b) e c) D.lgs 42/2004; Beni dichiarativi – Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico – art. 134, co. 1, lett. a) e art. 136, D.lgs 42/2004 - lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche – Art. 8 delle NTA del PTPR.; nella Tav. A – Sistemi ed ambiti del paesaggio – artt. 135, 143 e 156, D.lgs. 42/2004. Sistema del Paesaggio Agrario; Paesaggio Agrario di Continuità; esaminati gli elaborati del progetto;
- *viste* le indicazioni di tutela descritte nella Relazione Paesaggistica;
- *valutato che* sotto il profilo paesaggistico l'intervento deve ritenersi conforme alle norme di tutela paesaggistica vigenti e compatibile secondo le indicazioni di tutela contenute nella proposta e descritte nella relazione paesaggistica trasmessa;

tutto ciò richiamato e premesso, questa Soprintendenza, per quanto di competenza, **esprime parere favorevole** ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. in quanto il progetto, conformemente alla copia depositata presso questo Ufficio, risulta compatibile con i valori paesaggistici del sito, **nel rispetto delle condizioni di seguito elencate:**

Per l'Area Funzionale Paesaggio:

- le aree circostanti e pertinenti alla nuova realizzazione dovranno essere lasciate a verde e dovrà essere, come previsto in progetto, implementata la vegetazione esistente con essenze arboree tipiche del contesto all'interno del lotto e lungo il perimetro, nonché la piantumazione di siepi naturali, a migliore schermatura;
- le piante esistenti dovranno essere conservate, ricollocando eventualmente all'interno del lotto le essenze arboree che devono essere rimosse ai fini dell'edificazione;
- gli interventi di pavimentazione degli spazi esterni, di percorribilità e delle aree a parcheggio, dovranno essere realizzati con materiali naturali in grado di garantire permeabilità e drenaggio e la scelta dovrà essere nell'intento di scegliere colorazioni naturali in tono con il contesto paesaggistico di riferimento;
- tutte le finiture dell'edificio in elevato siano secondo quanto previsto nella relazione tecnica di progetto, anche in linea con quanto di migliore qualità materica e architettonica caratterizza l'edificazione contigua;
- vengano installati pannelli fotovoltaici di ultima tecnologia con la eliminazione di effetti specchianti.

Per l'Area Funzionale Archeologica:

- esaminata la documentazione inviata, si osserva quanto segue:
- Il progetto prevede la realizzazione di una autorimessa interrata con n. 22 box auto, con struttura portante in cemento armato, composta da fondazioni del tipo a platea, muro di contenimento in c.a., per il piano seminterrato, struttura in elevazione in pilastri e travi in c.a. e solaio in latero cemento. La profondità del piano seminterrato è variabile ma di ca. - 2,50 m rispetto all'attuale p.d.c.;
- l'area interessata dai lavori di cui trattasi non risulta essere sottoposta a tutela con vincoli archeologici imposti con Decreto emesso da questo Ministero;
- dall'esame dello stralcio della cartografia del P.T.P.R. l'area non risulta interessata da vincolo paesaggistico in dipendenza di interesse archeologico, ma si trova a poca distanza dalle strutture in opera reticolata di via Garibaldi e nei pressi del Cimitero di Gaeta.

Premesso tutto ciò e considerate le escavazioni da effettuare, si richiede assistenza archeologica in corso d'opera per le movimentazioni terra previste.

L'assistenza archeologica dovrà essere eseguita, sotto la direzione scientifica dello Scrivente, da personale specializzato nella figura del/dei collaboratore/i archeologo/i incaricato dal Committente, il cui curriculum dovrà essere preventivamente sottoposto all'approvazione di questa Soprintendenza, per le vie brevi (mail: gianluca.melandri@cultura.gov.it).



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI FROSINONE E LATINA

e-mail: sabap-lazio@cultura.gov.it; pec: sabap-lazio@pec.cultura.gov.it

Latina tel. 0773 473610 - Roma tel. 06 3265961 - Cassino tel. 0776 23895

Questo Ufficio si riserva, qualora lo ritenesse opportuno e/o in presenza di elementi archeologici, di chiedere ulteriori accertamenti e approfondimenti di scavo.

L'incaricato/i dovrà redigere un dossier archeologico che dovrà essere consegnato a questa Soprintendenza al termine dei lavori per il completamento dell'iter procedurale.

Sono fatti salvi i diritti di terzi.

Il presente parere è di esclusiva competenza paesaggistica,

rimandando al competente ufficio comunale ogni separata valutazione di carattere urbanistico ed edilizio in merito alla conformità dell'intervento alla normativa ed agli strumenti urbanisti vigenti.

Resta inteso che l'**autorizzazione paesaggistica** da rilasciarsi a cura del Comune nell'ambito del procedimento attivato, non costituirà in nessun caso titolo di legittimazione di opere abusive eventualmente preesistenti sulle aree interessate.

Si resta in attesa di copia dell'autorizzazione paesaggistica, come previsto dall'art. 146, c. 11 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., che vorrà recepire le condizioni sopra indicate. Al presente parere devono intendersi allegati gli elaborati e i documenti progettuali trasmessi con le note PEC riportate in calce.

Si rende noto che contro il presente provvedimento è ammesso ricorso al T.A.R. del Lazio secondo le modalità di cui alla Legge n. 1034 del 06/12/1971 e Decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104 (Codice del processo amministrativo), ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. n. 1199 del 21/11/1971, rispettivamente entro 60 giorni (art. 29 Decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104) e 120 giorni (art. 9 D.P.R. n. 1199 del 21/11/1971) dalla data dell'avvenuta notifica del presente atto.

Responsabile del Procedimento:

Arch. Federica Vitarelli



Il Funzionario Archeologo

Dott. Gianluca Melandri



IL SOPRINTENDENTE
Dott. Alessandro Betori