

REGIONE LAZIO

PROVINCIA DI LATINA

COMUNE DI GAETA

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UNA AUTORIMESSA INTERRATA E DI UN SOVRASTANTE PARCHEGGIO A RASO CON PENSILINE FOTOVOLTAICHE.

**ART. 8 DEL D.P.R. n. 160/2010 e s.m.i. CON VARIANTE AL PIANO
REGOLATORE GENERALE APPROVATO CON D.G.R. LAZIO N° 1498
DEL 10/10/1973**

Via Bachelet, Foglio 25 di Gaeta particelle 3228

RICHIEDENTE: Soc. PIDA Immobiliare S.r.l

RELAZIONE TECNICA AGGIORNATA

Itri, 03 marzo 2026

IL TECNICO
Arch. Francesco p. MANCINI



Premessa

La PIDA Immobiliare S.r.l., con sede in Via Vittorio Veneto n. 7 - 04024 Gaeta (LT), C.F./P.IVA: 02614150593, il cui Amministratore Unico e Legale Rappresentante è la Signora Guglietta Michela, nata a Formia (LT) il 27/04/1969, residente a Gaeta (LT) in Via Guglielmo Marconi n. 37, Codice Fiscale: GGL MHL 69D67 D708C, è intenzionata a realizzare “UNA AUTORIMESSA INTERRATA E SOVRASTANTE PARCHEGGIO A RASO”, ha incaricato il sottoscritto Arch. Francesco P. Mancini, nato a Itri il 10/04/1961, C.F. MNC FNC 61D10 E375P, con studio professionale in Via Civita Farnese 59/b, 04020 Itri (LT), iscritto all’Ordine degli Architetti di Latina al n. 453, al fine di effettuare una analisi del Piano Regolatore vigente nel Comune di Gaeta, approvato con D.G.R. Lazio n° 1498 del 10.10.1973, per verificare la presenza di zone omogenee dove sia possibile realizzare l’intervento e, successivamente, di redigere il “PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UNA AUTORIMESSA INTERRATA E DI UN SOVRASTANTE PARCHEGGIO A RASO”, finalizzato all’acquisizione dei titoli autorizzativi e di tutti i pareri/autorizzazioni/nulla osta necessari.

Dall’analisi delle tavole del Piano Regolatore Generale è emerso che lo strumento urbanistico non individua aree atte all’insediamento dell’attività che intende realizzare la PIDA Immobiliare S.r.l., che le aree previste per i PARCHEGGI sono quelle pubbliche a ridosso di destinazioni a servizi specifici, come ad esempio le scuole o il cimitero o le attrezzature sportive ecc.. mentre non sono presenti aree a parcheggio a diretto servizio della residenzialità specie intorno al lotto oggetto di intervento.

Alla luce di quanto sopra, essendo la PIDA Immobiliare S.r.l. proprietaria di un lotto di terreno sito in Gaeta, in Via Vittorio Bachelet, distinto nel catasto urbano del Comune di Gaeta al foglio 25 particella 3228, con sovrastanti due piccoli fabbricati, allo stato fatiscenti e completamente inagibili, della complessiva superficie catastale, tra coperto e scoperto, di mq. 1.950, ad essa pervenuto giusto atto di compravendita per Notaio DE PRISCO Massimo del 24/09/2020 - Rep. n. 35628, - Racc. n. 14033, registrato a Latina il 24/09/2020 al n. 12404 1T - trascritto a Latina il 24/09/2020 ai nn. 18874 RG e 13287 RP, si è deciso di promuovere l’approvazione del progetto tramite la procedura prevista dall’art. 8 “*Raccordi procedurali con strumenti urbanistici*” del D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160 “*Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell’articolo 38, comma 3, del decreto-legge n. 112 del 2008, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 133 del 2008 pubblicato sulla G.U. n. 229 del 30 settembre 2010*”.

L’art. 8, comma 1, del D.P.R. 160/2010 recita testualmente “*Nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all’insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti, fatta salva l’applicazione della relativa disciplina regionale, l’interessato può richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n.*

STUDIO ASSOCIATO MANCINI

Via Civita Farnese n° 59/b - 04020 ITRI (LT)

Tel. (0771) 72.81.75 – Fax (0771) 31.14.57 – E-Mail architetturamancini@gmail.com

P. Iva e cod. fiscale 02027840590

241, e alle altre normative di settore, in seduta pubblica. Qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, ove sussista l'assenso della Regione espresso in quella sede, il verbale è trasmesso al Sindaco ovvero al Presidente del Consiglio comunale, ove esistente, che lo sottopone alla votazione del Consiglio nella prima seduta utile. Gli interventi relativi al progetto, approvato secondo le modalità previste dal presente comma, sono avviati e conclusi dal richiedente secondo le modalità previste all'articolo 15 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380".

Sulla base di quanto sopra, il sottoscritto ha redatto il progetto per la "Realizzazione di una autorimessa interrata e di un sovrastante parcheggio a raso", in Gaeta, alla Via Vittorio Bachelet, su un terreno, già richiamato sopra, distinto al catasto urbano del Comune di Gaeta al foglio 25 particella 3228.

1. Ubicazione e morfologia dell'area

L'area oggetto del presente progetto è sita in una zona pianeggiante, nella parte ovest della Città di Gaeta, la cui destinazione è già "Verde Pubblico", oggi qualificabile come "zona bianca", del vigente P.R.G.

Il lotto è delimitato a nord-est dalla Via dei Gelsomini, a sud-est dalla Via Vittorio Bachelet e sugli altri lati con altre proprietà private. Nell'area insistono 2 fabbricati realizzati in epoca antecedente il 1967, caratterizzati da struttura in muratura portante, un unico vano e copertura a falda spiovente. Come indicato anche nella relazione redatta dal Geom. Napolitano Giuseppe ed allegata al DOCFA gli stessi vengono classificati come unità collabenti in categoria F/2 in quanto inagibili e fatiscenti.

L'area interessata fa parte di una zona dove l'andamento del terreno è del tipo leggermente scosceso in pendio verso mare.

Il collegamento è assicurato dalla viabilità comunale di Via Vittorio Bachelet, nonché dalla Via dei Gelsomini, che a sua volta si collega con la Via Flacca a monte.

2. Previsioni urbanistiche e regime vincolistico

L'area oggetto di variante al P.R.G. ricade, come sopra detto e come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Gaeta con prot. n° 2359 del 14.01.2020, in zona V.P. – Verde Pubblico di P.R.G. 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. così come riscontrabile anche nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Gaeta prot. n. 2359 del 14/01/2024.

La presente proposta progettuale prevede la "Realizzazione di una autorimessa interrata e di un sovrastante parcheggio a raso", attraverso una variante della destinazione d'uso prevista dal vigente P.R.G. del Comune di Gaeta. La modifica della destinazione d'uso, sempre nell'ambito dei Servizi, consiste nella

trasformazione dei terreni di proprietà della PIDA Immobiliare S.r.l., meglio distinti in catasto al foglio 25, particella 3228 della complessiva superficie di mq. 1.950.

Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n° 2359 del 14.01.2020 si evince anche:

- che l'intero appezzamento di terreno non risulta essere stato percorso dal fuoco come si evince dal Catasto degli Incendi Boschivi del Comune di Gaeta;
- che l'intero appezzamento di terreno è soggetto al vincolo ambientale di cui al D.L.gs 42/04, imposto con D.M. del 17.05.1956;
- che il Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), adottato con Delibere della G.R. Lazio nn. 556 del 25.07.2007 e 1025 del 21.12.2007, disciplinano l'area come segue:

nella Tavola A – Sistemi e Ambiti del Paesaggio

- o Sistema del Paesaggio Agrario di Continuità disciplinato dall'art. 27 delle Norme Tecniche del P.T.P.R.;

nella Tavola B – Beni paesaggistici

- o Lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (D.M. 17.05.1956);
- che l'intero appezzamento di terreno non risulta essere gravato da uso civico;
- che l'intero appezzamento di terreno non risulta essere soggetto al vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267/23 e R.D. 1126/26 – D.G.R. 6215/96 – D.G.R. 3888/98.;
- che l'intero appezzamento di terreno non risulta essere soggetto al vincolo del Piano di Assetto Idrogeologico.

3. Opere di urbanizzazione primaria

L'art. 3 delle N.T.A. del vigente P.R.G. del Comune di Gaeta prevede che la realizzazione di opere può essere eseguita in zone dove sono presenti le opere di urbanizzazione primaria.

L'art. 4 definisce che le opere di urbanizzazione primaria sono le seguenti:

1. Strade e accessori;
2. Condotte acque chiare e luride;
3. Condotte acque potabili;
4. Condotte gas;
5. Rete di illuminazione pubblica;
6. Aree attrezzate a verde a servizio delle abitazioni;
7. Aree per il parcheggio a servizio dei fabbricati.

Il lotto in esame è servito dalla strada comunale Via Bachelet. La Via Bachelet si collega con la strada Litoranea Flacca attraverso la Via dei Gelsomini. La Via Bachelet è dotata di condotte per l'adduzione dell'acqua potabile, di reti fognarie, di condotte del gas e di rete di pubblica illuminazione.

La zona è già dotata di opere di urbanizzazione primaria quali parcheggi pubblici e aree a verde attrezzato. Le stesse saranno implementate da quelle previste nel presente progetto quali aree per standards pubblici.

4. Le opere previste in variante al P.R.G.

Il progetto per cui si rende necessaria la variante al P.R.G. vigente consiste nella *“Realizzazione di una autorimessa interrata e di un sovrastante parcheggio a raso”* attività rientrante nella fattispecie di cui al codice ATECO 2025 52.21.50 *“Gestione di parcheggi e autorimesse”*.

La zona in cui si intende realizzare il progetto di cui alla presente relazione è ubicata in un centro abitato ad alta densità abitativa, infatti, all'intorno sono presenti una serie di fabbricati per civile abitazione con un numero elevato di appartamenti.

L'area è servita da Via Bachelet, della larghezza canonica di una strada urbana, la quale, per il collegamento con la Via Flacca, si avvale della Via dei Gelsomini: strada molto stretta (larghezza media ml. 4.00) ma comunque ad elevata densità abitativa.

Il progetto prevede la realizzazione di una autorimessa interrata, con n. 22 box auto, delle dimensioni di circa ml 3.70x5,35 cadauno, serviti da una corsia di manovra della larghezza di ml. 6.00. Il piano dell'autorimessa è posto ad una quota di ml. 0.85 più bassa rispetto alla quota stradale di Via V. Bachelet. L'ingresso avviene, da Via V. Bachelet attraverso una rampa della pendenza di circa 13.4%. In posizione contrapposta all'ingresso è presente una uscita pedonale con una scala che conduce al piano di campagna, quest'ultima ha funzione di uscita di emergenza. I posti auto saranno posti in concessione e sicuramente serviranno agli abitanti della zona.

La dimensione lorda dell'autorimessa è pari a mq. 755.17, mentre la superficie utile complessiva è di mq. 684.72, di cui mq. 260.40 quale superficie utilizzata come corsia di manovra, e mq. 424.32, come superficie utilizzata per il parcheggio. L'altezza utile interna è pari a ml. 2.40, mentre il volume complessivo, entro-terra e fuori terra, è pari a mc. 2.038,95.

Sul solaio di copertura dell'autorimessa è prevista la realizzazione di un parcheggio a raso con stalli coperti da una struttura leggera per l'installazione di pannelli fotovoltaici. Gli stalli per parcheggio a raso sono complessivamente 22, di cui n. 4 dimensionati per disabili. Questi ultimi hanno una superficie complessiva di mq. 64.00 (ml. 5.00 x ml. 3.20 x n. 4), mentre i restanti n. 18 stalli ordinari hanno una superficie complessiva di mq. 225.00 (ml. 5.00 x ml. 2.50 x n. 18). La superficie complessiva degli stalli a parcheggio a raso è pari a mq. 289.00 (mq. 64.00 + mq. 225.00). La restante superficie dell'area destinata a parcheggi a raso è dettata dall'area di manovra, avente una larghezza di ml. 6.70, e di aree a verde.

La localizzazione della struttura è stata individuata in quanto ubicata in una area che necessita di servizi quali quelli previsti in progetto.

5. Valutazione urbanistica

La superficie di terreno di proprietà della PIDA Immobiliare S.r.l. è pari a mq. 1.950.

Come chiaramente evidenziato negli elaborati grafici di progetto, il progetto prevede la realizzazione di un immobile costituito da un piano interrato, avente una volumetria geometrica complessiva di progetto, cioè quella calcolata applicando l'altezza geometrica alla superficie lorda complessiva di:

PIANI	SUPERFICIE DI PIANO (mq)	ALTEZZA (ml)	VOLUME (mc)
Piano seminterrato (Autorimessa)	755.17	2.70	2.038,95
Totali	775,17		2.038,95

Quindi, il volume geometrico complessivo è pari a mc. 2.038,95

Per le verifiche di quanto sopra dichiarato si vedano gli schemi di calcolo analitici negli elaborati grafici di progetto (Tav. 6 – Verifiche Urbanistiche).

La superficie utile è la seguente:

- Per l'autorimessa mq. 424.32 (la restante superficie utile di mq. 260.40 è utilizzata come corsia di manovra, quindi pertinenziale e accessoria all'attività principale);
- Per il parcheggio a raso mq. 289.00 (la restante superficie è utilizzata come corsia di manovra e verde, quindi pertinenziale e accessoria all'attività principale).

La superficie lorda di pavimento complessiva è quindi pari a mq. 713.32, così come risulta dal calcolo analitico presente nella tavola 6 denominato *"Calcolo della superficie lorda di pavimento per la definizione delle superfici per standards pubblici"*, data dalla somma della superficie di pavimento dell'autorimessa e del parcheggio a raso..

In applicazione del punto 2) dell'art. 5 *"Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi"* del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 *"Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967"*, che testualmente recita *"nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di*

superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765)", le aree da cedere al Comune di Gaeta devono essere almeno pari alla superficie di mq. 570.66 (mq. 713.32 x 80 / 100). Il progetto prevede la cessione al Comune di Gaeta di una superficie di terreno pari a mq. 576,00, superiore al limite minimo pari all'80% della superficie lorda di pavimento. Inoltre, giova rappresentare che la superficie del parcheggio a raso, costituendo di fatto area esterna, priva di volumi chiusi, per di più con destinazione per servizi ad uso pubblico sebbene di natura privata, non avrebbe dovuto essere considerata come Superficie Lorda per la definizione delle Aree per Standard da cedere al Comune, dunque l'ammontare delle aree cedute risulta maggiore del minimo previsto dal D.M. 1444/68.

L'area da cedere al Comune di Gaeta per standards pubblici è stata individuata in aderenza e senza soluzione di continuità con Via dei Gelsomini, così come riscontrabile nella Tav. 04 "Planimetria e profili di progetto" e nella Tav. 06 "Verifiche urbanistiche". Detta area, della superficie di mq. 575,89, come evidenziato con calcolo analitico presente nella Tav. 06 "Verifiche urbanistiche", è stata destinata a parcheggi pubblici, area a verde pubblico e all'allargamento della Via dei Gelsomini, strada molto utilizzata ma di larghezza inferiore alla norma. Vero è che il punto 2) dell'art. 5 esclude dalla cessione delle aree per standards pubblici quella da destinare a sedi viarie, ma nel caso di specie l'allargamento viario è stato ribadito più volte da parte dell'Amministrazione come necessità, per una migliore e più sicura vivibilità del quartiere, e questo sia nelle interlocuzioni con la società proponente che in sede di Consiglio di Giunta e di Consiglio Comunale.

La PIDA Immobiliare S.r.l. ha dunque redatto il progetto esecutivo delle aree da cedere per Standard Pubblici e lo ha trasmesso per l'approvazione da parte della Conferenza dei Servizi. Le opere saranno realizzate a scomputo degli oneri concessori e gestite mediante atto di convenzione per l'utilizzo e la sua manutenzione ordinaria e straordinaria.

6. Quadro normativo e parametri edilizi

A seguito della presente proposta di modifica della destinazione d'uso dell'area, rispetto a quanto dettato dal vigente P.R.G., nell'area oggetto della presente progettazione si è tenuto conto dei seguenti parametri d'intervento:

- Per la proposta di Variante al P.R.G. e le relative norme tecniche di attuazione:
 - destinazione edilizia: Parcheggi privati;
 - altezza massima delle costruzioni: ml. 4.00;
- Il progetto prevede altresì il rispetto delle seguenti norme dettate dalle N.T.A. del P.R.G.

STUDIO ASSOCIATO MANCINI

Via Civita Farnese n° 59/b - 04020 ITRI (LT)

Tel. (0771) 72.81.75 – Fax (0771) 31.14.57 – E-Mail architetturamancini@gmail.com

P. Iva e cod. fiscale 02027840590

- Art. 15 “Altezza degli edifici in rapporto alla strada”: il profilo prospiciente, nella sezione normale alla stessa, valutata nella mezzeria del fronte dell’edificio, deve essere compresa nell’inclinata avente per ascissa la larghezza della strada e per ordinata la stessa misura;
- Art. 16 “Distanze tra i fabbricati”: trattandosi di un *“nuovo edificio ricadente in un’altra zona”*, quindi non ricadente nelle zone omogenee A, B e C, è prescritta in tutti i casi che la distanza tra pareti finestrate deve essere almeno di mt. 10. Inoltre, per le pareti finestrate di edifici antistanti la distanza deve essere almeno pari alla media delle altezze degli edifici che si fronteggiano;
- Art. 21 “Verde privato”: il progetto prevede la sistemazione delle aree a verde e la individuazione delle essenze da piantare.
- Per le Norme Tecniche del P.T.P.R. approvato, l’area è classificata come “Paesaggio agrario di continuità” ed è normata dall’art. 27 delle NTA del PTPR. Il Paesaggio agrario di continuità, così come definito al comma 1 dell’art. 27, *è costituito da porzioni di territorio caratterizzate ancora dall’uso agricolo ma parzialmente compromesse da fenomeni di urbanizzazione diffusa o da usi diversi da quello agricolo. Questi territori costituiscono margine agli insediamenti urbani e hanno funzione indispensabile di contenimento dell’urbanizzazione e di continuità del sistema del paesaggio agrario.*

Comunque, le norme prevedono:

- Tabella B) “Disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela”: al punto 4 “Uso produttivo, commerciale e terziario” sottopunto 4.3 “servizi pubblici generali” prevede che la realizzazione è consentita e che deve essere assicurata la qualità architettonica.
- Tabella C) dell’art. 27, nel punto 4, della “Morfologia del terreno” indica di considerare nell’elaborazione progettuale: punto 4.1. “scavi e sbancamenti e consolidamento del terreno”, con il quale si indica che nel caso di scavi e sbancamenti questi devono essere strettamente necessari per le trasformazioni previste dalle norme, e occorre prevedere delle adeguate opere di sistemazione paesaggistica dei luoghi; punto 4.2 “movimenti di terra e modellamenti del terreno”, prescrive che in caso di modellamento del suolo, terrazzamenti, sterri, muri di sostegno strettamente necessari per le trasformazioni previste dalle presenti norme occorre prevedere alla sistemazione delle scarpate sia naturali che artificiali mediante l’inerbimento e/o la cespugliatura per favorire il loro consolidamento e per favorire la difesa del suolo.

Per le norme dettate dalla L.R. n. 6/2008:

- La L.R. n. 6 del 27.5.2008 “Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia, prevede:

STUDIO ASSOCIATO MANCINI

Via Civita Farnese n° 59/b - 04020 ITRI (LT)

Tel. (0771) 72.81.75 – Fax (0771) 31.14.57 – E-Mail architetturamancini@gmail.com

P. Iva e cod. fiscale 02027840590

- Per il risparmio idrico (art. 4): il recupero delle acque piovane, l'istallazione di cassette d'acqua per water con scarichi differenziati, l'istallazione di rubinetteria dotata di miscelatore aria e acqua, l'impiego, nella sistemazione delle superfici esterne, di pavimentazione drenante qualora l'area pavimentata sia maggiore del 50 % della superficie esterna del lotto;
- Per le fonti energetiche rinnovabili (art. 5): l'utilizzo di pannelli solari al fine di garantire almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda per usi igienico sanitari e l'istallazione di pannelli fotovoltaici al fine di coprire il fabbisogno di almeno 1 Kw per ciascuna unità immobiliare.

Trattandosi di variante puntuale al P.R.G. mediante l'utilizzo della procedura di cui all'art. 8 del D.P.R. 160/2010 riservata alle attività produttive, tutti i parametri e gli indici progettuali descritti devono intendersi strettamente vincolati alla realizzazione dell'opera proposta. Non trattandosi infatti di Variante ordinaria al Piano, le previsioni decadranno totalmente nel caso il progetto non dovesse trovare compimento.

7. Descrizione del progetto

Il progetto allegato alla presente relazione è inerente la "Realizzazione di una autorimessa interrata e di un sovrastante parcheggio a raso".

L'impianto planimetrico, costituito da ingressi, viabilità carrabile e viabilità pedonale, rispetta l'orografia attuale del terreno.

Il progetto prevede la totale demolizione di due manufatti fatiscenti insistenti sul lotto e la realizzazione di un parcheggio a raso con sottostante autorimessa interrata.

Il progetto prevede altresì il rispetto delle seguenti norme:

- per le norme tecniche di attuazione (N.T.A.) del P.R.G.:
 - Art. 15 "Altezza degli edifici in rapporto alla strada": il profilo del fabbricato, prospiciente sia, a sud, la strada pubblica Via V. Bachelet e sia, a est, Via dei Gelsomini, è contenuto nell'inclinata avente per ascissa la larghezza della strada e per ordinata la stessa misura (inclinata a 45°) nella sezione normale alla strada, eseguita nella mezzeria del fronte dell'edificio;
 - Art. 16 "Distanze tra i fabbricati": trattandosi di zona omogenea di P.R.G. diversa da A, B e C, la distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti è maggiore di ml. 10.00, e comunque la distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti è maggiore della media delle altezze degli edifici che si fronteggiano.

- Art. 21 “Verde privato”: il progetto prevede la sistemazione delle aree a verde mediante piantumazione di alberi di olivo (*Olea Europea*) e leccio (*Quercus ilex*).
- Per le Norme Tecniche del P.T.P.R.:
 - vedi Paragrafo “Valutazioni Ambientali”.
- Per le norme dettate dalla L.R. n. 6/2008:
 - La L.R. n. 6 del 27.5.2008 “Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia, prevede:
 - Per il risparmio idrico (art. 4): il progetto prevede il recupero delle acque piovane,. E’ previsto l’impiego, nella sistemazione delle superfici esterne, di pavimentazione drenante;
 - Per le fonti energetiche rinnovabili (art. 5): il progetto prevede l’utilizzo di pannelli fotovoltaici al fine di garantire oltre il 50% del fabbisogno energetico complessivo;

8. Descrizione dell’immobile

L’immobile destinato ad autorimessa sarà realizzato 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, il tutto sarà realizzato previa acquisizione dei nulla osta previsti dalla vigente normativa in materia di strutture antisismiche.

La copertura sarà 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.

9. Rete di raccolta delle acque meteoriche (acque bianche)

Le acque di copertura, attraverso idonea conformazione a pendenza della pavimentazione del lastrico solare dell’autorimessa, saranno convogliate, mediante bocchettoni di raccolta, attraverso idonee tubazioni, in una vasca di raccolta. Tutte le acque in esubero dalla vasca saranno convogliate nella rete di raccolta di progetto.

Le acque stoccate saranno utilizzate per l’irrigazione delle aree a verde.

10. Rete di raccolta delle acque luride (acque nere)

Il progetto non prevede la produzione di acque luride.

11. Impianti elettrici

L'alimentazione elettrica è garantita dalla società erogatrice (ENEL), attraverso una serie di cabine di trasformazione presenti nella zona. Gli impianti elettrici saranno realizzati nel rispetto della vigente normativa in materia (D.P.R. n° 37/98).

12. Rete di adduzione idrica

L'adduzione idrica è garantita da Acqualatina Spa, già presente su Via V. Bachelet. La rete idrica sarà realizzata in tubazione in polipropilene di adeguato diametro, completa di pozzetto di derivazione in prossimità dell'accesso all'attività.

13. Eliminazione delle barriere architettoniche

La totale eliminazione delle barriere architettoniche è condizione essenziale per tutte le strutture a servizi generali.

La struttura è stata progettata secondo il livello di qualità dell'"*accessibilità*", così come prescritto dal punto 3.3 del D.M. 14 giugno n° 236 e nel rispetto del DPR n. 503 del 24 luglio 1996.

Al fine di ottenere il rispetto del livello di qualità dell'"*accessibilità*" è stato previsto quanto segue:

- Almeno un box auto è dimensionato per portatori di handicap;
- Il parcheggio a raso è accessibile per il tramite di rampa con pendenza inferiore all'8%;
- Sono previsti parcheggi per disabili anche nell'area a raso.

14. Igiene dei luoghi di lavoro

La struttura sarà realizzata nel rispetto del Decreto Legislativo n. 81/08 e successive modifiche e integrazioni, nonché delle specifiche norme in materia di igiene dei luoghi di lavoro.

In particolare:

- l'altezza, la cubatura e la superficie dei locali sono state dimensionate nel rispetto del D. Lgs. 81/08 e s.m.i.;
- i locali avranno superfici dei pavimenti, delle pareti e dei soffitti tali da essere pulite e deterse per ottenere adeguate condizioni di igiene. I pavimenti sono anche del tipo antiscivolo.

15. Dati urbanistici

15.1. Calcolo del volume geometrico di progetto

STUDIO ASSOCIATO MANCINI

Via Civita Farnese n° 59/b - 04020 ITRI (LT)

Tel. (0771) 72.81.75 – Fax (0771) 31.14.57 – E-Mail architetturamancini@gmail.com

P. Iva e cod. fiscale 02027840590

Come chiaramente evidenziato negli elaborati grafici di progetto la volumetria geometrica complessiva di progetto, quella calcolata applicando l'altezza geometrica alla superficie lorda complessiva è:

PIANI	SUPERFICIE DI PIANO (mq)	ALTEZZA (ml)	VOLUME (mc)
Piano interrato (Autorimessa)	755.17	2.70	2.038,95
Totali	755,17		2.038,95

Quindi, il volume geometrico complessivo è pari a mc. 2.038,95.

Per le verifiche di quanto sopra dichiarato si vedano gli schemi di calcolo analitici negli elaborati grafici di progetto (Tav. 6).

15.2. Verde privato

Il progetto prevede la sistemazione a verde delle aree pertinenziali mediante piantumazione di alberi di olivo (*Olea Europaea*) e lecci (*quercus ilex*).

15.3 Altezza degli edifici in rapporto alla strada

Per quanto concerne l'altezza del fabbricato, prospiciente la Via V. Bachelet, questa è stata dimensionata in riferimento all'art. 15 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Gaeta, secondo cui "il profilo prospiciente alla strada di ogni sezione dell'edificio normale della stessa dovrà essere contenuta nell'inclinata avente per ascissa la larghezza della strada e per ordinata la stessa misura valutata sulla mezzeria del fronte dell'edificio".

Tali verifiche sono soddisfatte e verificabili negli elaborati di progetto.

15.4. Distanze dai confini di proprietà e tra i fabbricati

L'edificio di progetto è stato collocato nel lotto di proprietà nel rispetto delle distanze dai fabbricati in riferimento all'art. 16 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Gaeta. Per cui si è verificato che la distanza del fabbricato dai confini interni e dall'asse strada fosse maggiore della metà dell'altezza degli edifici di progetto. Tali verifiche sono soddisfatte e verificabili negli elaborati di progetto, in quanto la distanza minima deve essere pari a:

ml. 2.70 (altezza fabbricato) / 2 = ml. 1.40

La distanza tra edifici prospicienti è uguale o maggiore di ml. 10.00, così come verificabile negli elaborati di progetto.

16. Valutazione ambientale

L'area interessata dalle opere di cui alla presente relazione è vincolata, ai fini della tutela ambientale, ai sensi del D.Lgs 42/04, imposto con D.M. del 17.05.1956.

L'area interessata dalle opere di cui alla presente relazione è ubicata in una fascia compresa tra Gaeta e Vendicio, a ridosso ed adiacente ad una zona che vede presenti una serie di servizi pubblici. Essa presenta nell'intorno una serie di emergenze, costituite da fabbricati per civile abitazione dai connotati architettonici poco significativi. Essa è caratterizzata da tessuti urbani di alta densità.

Il terreno, allo stato attuale, si presenta leggermente degradante verso mare, come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio a destinazione servizi generali con miglioramenti architettonici nel rispetto dell'ambiente circostante, aventi altezze tali da non compromettere il contesto e nel rispetto delle visuali della zona.

L'area, secondo il Piano Territoriale Paesistico Regionale, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 21 aprile 2021 n. 5, ai sensi degli artt. 21, 22 e 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98, è soggetta ai seguenti vincoli:

1) nella Tavola B, dei Beni Paesaggistici:

- lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 136 D.Lgs 42/04) – DM 17.05.1956;

Alla luce del regime vincolistico d'area, come evidenziato nella tavola B, le prescrizioni di ambito sono riportate nella tavola A:

2) nella Tavola A, dei Sistemi ed Ambiti del Paesaggio:

- nelle aree del Paesaggio Agrario di continuità;

Il progetto prevede che la realizzazione del manufatto sarà eseguita nel rispetto dell'ambiente circostante, con altezze tali da non compromettere il contesto e nel rispetto delle visuali della zona.

Come innanzi detto, le rifiniture esterne gli edifici saranno:

- intonaci del tipo civile;
- le coperture di tipo piano;
- tinte in facciata in grassello di calce o prodotto similare con colori della tradizione del luogo.

Il PTPR approvato riporta, come innanzi detto, la vincolistica d'area rilevabile dalla lettura della tavola B. La tutela d'area è prevista nella tavola A e prevede, per la zona in oggetto, il cosiddetto "Paesaggio Agrario di continuità", con riferimento alle prescrizioni di cui all'art. 27 delle norme del PTPR e alle allegate tabelle A), B) e C).

STUDIO ASSOCIATO MANCINI

Via Civita Farnese n° 59/b - 04020 ITRI (LT)

Tel. (0771) 72.81.75 – Fax (0771) 31.14.57 – E-Mail architetturamancini@gmail.com

P. Iva e cod. fiscale 02027840590

La tabella B) dell'art. 27 "Disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela", al punto 4 "Uso produttivo, commerciale e terziario" sottopunto 4.3 "Servizi pubblici generali" prevede che la realizzazione è consentita e che deve essere assicurata la qualità architettonica.

Nel caso in esame, si sono rispettate le linee formali di edifici contemporanei dell'architettura dove le maggiori espressioni sono state progettate e realizzate sul mare, valutando, altresì, la sua collocazione nel sito e l'andamento originario del terreno.

Il progetto, inoltre, non prevede abbattimento delle essenze storiche e autoctone presenti, anzi ne prevede l'implementazione.

La Tabella C) dell'art. 27, nel punto 4, della "Morfologia del terreno" indica di considerare nell'elaborazione progettuale:

punto 4.1. "scavi e sbancamenti e consolidamento del terreno", con il quale si indica che nel caso di scavi e sbancamenti questi devono essere strettamente necessari per le trasformazioni previste dalle norme, e occorre prevedere delle adeguate opere di sistemazione paesaggistica dei luoghi;

punto 4.2 "movimenti di terra e modellamenti del terreno", prescrive che in caso di modellamento del suolo, terrazzamenti, sterri, muri di sostegno strettamente necessari per le trasformazioni previste dalle presenti norme occorre prevedere alla sistemazione delle scarpate sia naturali che artificiali mediante l'inerbimento e/o la cespugliatura per favorire il loro consolidamento e per favorire la difesa del suolo.

Ancora nella Tabella C), nel punto 5, degli "Elementi architettonici degli edifici", recinzioni e altri elementi del paesaggio urbano deve essere preso a riferimento:

punto 5.1, "coperture" secondo il quale vengono consigliate le coperture di tipo piano per edifici di altezza superiore a 7 m o nel caso costituiscano caratteristica tipica e qualità architettonica del tessuto edilizio circostante, come nel caso di specie;

punto 5.2, "qualità delle finiture, colori, materiali", si riferisce ad ulteriori attenzioni da parte delle nuove costruzioni verso le qualità architettoniche del fabbricato. Le costruzioni, infatti, oltre a rispettare il profilo naturale del terreno, devono preferibilmente essere rifinite con pietra da taglio lavorata, pietra e intonaco a raso, intonaco e tinte non al quarzo, infissi in legno naturale o verniciato, ad esclusione dell'alluminio anodizzato. Vengono poi consentite anche finiture in mattoni e con intonaco a raso, o cemento armato a vista solo se in armonia con il tessuto edilizio circostante;

punto 5.3, "recinzioni", richiede che le stesse recinzioni vengano realizzate in modo tale da non diventare ostacolo visivo all'interno del paesaggio urbano.

Nel progetto in esame sono state osservate queste ulteriori prescrizioni in quanto le coperture di progetto sono di tipo piano e tutti gli edifici circostanti hanno la copertura piana. Sono stati poi rispettati i profili

STUDIO ASSOCIATO MANCINI

Via Civita Farnese n° 59/b - 04020 ITRI (LT)

Tel. (0771) 72.81.75 – Fax (0771) 31.14.57 – E-Mail architetturamancini@gmail.com

P. Iva e cod. fiscale 02027840590

naturali del terreno esistente e le finiture in intonaco a raso. Inoltre, le recinzioni non diventano un elemento impattivo alla visione del paesaggio in quanto si è optato per moduli leggeri e molto forati.

L'intervento si configura come una variante di limitate dimensioni al P.R.G. vigente, per una diversa utilizzazione, ma sempre ai fini pubblici, di spazi destinati a servizi, riguarda inoltre una singola opera, per cui rientra nei casi di esclusione dalla procedura VAS ai sensi dell'art.6 c. 12 del D.Lgs. 152/2006 e del paragrafo 1.3 punto 5 lett. g) dell'Allegato alla DGRL n.169 del 5/03/2010 secondo cui non sono soggette a VAS, in quanto per dimensioni e tipologia non hanno impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale, le modifiche non sostanziali a piani vigenti.

17. Architettura sostenibile, bioarchitettura e fonti rinnovabili

Il progetto prevede il rispetto del D.Lgs 3 marzo 2011 n° 28 "Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE" e della L.R. n. 6 del 27.5.2008 "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia". In particolare:

- Per il risparmio idrico: il progetto prevede il recupero delle acque piovane. E' previsto l'impiego, nella sistemazione delle superfici esterne, di pavimentazione drenante;
- Per le fonti energetiche rinnovabili: il progetto prevede l'utilizzo di pannelli fotovoltaici per una potenza di oltre 1 kw.

18. Terre da scavo

La realizzazione delle opere previste nel presente progetto produrrà materiali da scavo. La produzione di terre da scavo sarà inferiore a 6.000 mc e l'opera non è soggetta a provvedimento di VIA o di AIA quindi, ai sensi del D.P.R. 13.06.2017 n° 120, il cantiere è da definire "cantiere di piccole dimensioni" e la gestione delle terre da scavo avverrà nel rispetto degli articoli 20 e 21 del capo III del citato D.P.R. In particolare, quindici giorni prima dell'inizio dei lavori di sbancamento sarà trasmessa autocertificazione, corredata dalla documentazione richiesta, all'Arpa Lazio per le autorizzazioni di rito.

19. Prevenzione incendi

Il manufatto destinato ad autorimessa sviluppa una superficie complessiva coperta di mq. 755,17 per cui maggiore di 300 mq e inferiore a 1.000 mq. La specifica attività è soggetta al controllo dei Vigili del Fuoco in quanto attività compresa al punto 75 "Autorimesse pubbliche e private, parcheggi pluripiano e meccanizzati di superficie complessiva coperta superiore a 300 mq; locali adibiti al ricovero di natanti ed areomobili di

STUDIO ASSOCIATO MANCINI

Via Civita Farnese n° 59/b - 04020 ITRI (LT)

Tel. (0771) 72.81.75 – Fax (0771) 31.14.57 – E-Mail architetturamancini@gmail.com

P. Iva e cod. fiscale 02027840590

superficie superiore a 500 mq; depositi di mezzi rotabili (treni, tram ecc.) di superficie coperta superiore a 1.000 mq" dell'allegato 1 al D.P.R. 1° agosto 2011 n° 151 "Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4 - quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122". Come si evince dall'allegato sopra richiamato, essendo la superficie complessiva coperta inferiore a 1.000 mq, essa rientra nella categoria A, ed è quindi soggetta a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) da produrre prima della sua entrata in esercizio, così come previsto dall'art. 4 dello stesso decreto. Non è quindi necessario acquisire la preventiva valutazione progetto da parte del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco.

Il progetto comunque rispetta le prescrizioni di prevenzione incendi dettate dal D.M. 18 settembre 20020 e s.m.i.

Itri, 03 marzo 2026

Il Progettista

Dott. Arch. MANCINI Francesco P.

