

---

DINAMICAMENTE  
ARCHITETTI

# RELAZIONE TECNICA

PER LA VALUTAZIONE DEL CONTESTO AMBIENTALE ATTUALE DEL PORTO  
TURISTICO DENOMINATO BASE NAUTICA FLAVIO GIOIA - GAETA (LT)

**Redatta da: Architetto Luciano Esposito**

*22 marzo 2023*

## INDICE

1. LA BASE NAUTICA FLAVIO GIOIA .....	6
2. IL PROGETTO .....	8
3. ANALISI PAESAGGISTICA .....	14
3.1 IL REGIME VINCOLISTICO E LE MODALITA' DI TUTELA ALL'EPOCA DELLA PROCEDURA DI VIA REGIONALE .....	14
3.2 IL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO (PTP) .....	14
3.3 LA L.R. N° 24 DEL 6 LUGLIO 1998 .....	18
3.4 IL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR) .....	19
3.5 IL REGIME VINCOLISTICO E LE MODALITA' DI TUTELA ATTUALI.....	24
4. ANALISI DEL CONTESTO AMBIENTALE ATTUALE .....	31
5. CONCLUSIONI .....	34

Ad esplicitazione dell'incarico ricevuto da NAUTICA FLAVIO GIOIA S.P.A. (partita IVA 00904741006) rappresentata da Luca Simeone, il sottoscritto architetto Luciano Esposito, iscritto all'Ordine degli Architetti Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia Napoli al numero 6494, presa attenta visione dei luoghi, esperiti i necessari rilievi ed accertamenti del caso, redige la seguente relazione tecnica.

Il presente documento contiene una valutazione mirata a determinare le condizioni del contesto ambientale attuale rispetto a quello analizzato in sede di Valutazione di Impatto Ambientale conclusasi con il provvedimento regionale n. GI 3804 del 10/11/2015, riguardante il progetto di ampliamento, riqualificazione ambientale ed adeguamento tecnologico del porto turistico "Base Nautica Flavio Gioia" nel Comune di Gaeta (LT).

### **PREMESSO**

- che la BNFG, con documentata istanza datata 03/10/2011 chiedeva all'Autorità Portuale di Civitavecchia (ora: Autorità di Sistema Portuale del Mar Tirreno Centro Settentrionale – di seguito per brevità: AdSP), il potenziamento e la ristrutturazione/riqualificazione dell'approdo esistente, mediante il rilascio di un ulteriore atto formale suppletivo prevedente una proroga dei precedenti atti concessori;
- che nell'ambito del procedimento conseguente alla predetta richiesta, codesta Regione – Direzione Infrastrutture e politiche abitative, con la Determinazione 10 novembre 2015, n. G13804 rilasciava favorevolmente la "Pronuncia di Valutazione d'Impatto Ambientale, resa ai sensi dell'art. 23, parte II del D.Lgs. 152/06, così come modificato dal D.Lgs. 4/2008 sull'intervento ampliamento, riqualificazione ambientale ed adeguamento tecnologico del porto turistico Base Nautica Flavio Gioia, nel Comune di Gaeta, Provincia di Latina, in loc. Lungomare Caboto. Registro elenco progetti n. 41/2014".
- che, intervenuta la sopraindicata favorevole pronuncia di V.I.A., il Comune di Gaeta convocava la conferenza di servizi ex art. 6, D.P.R. n. 509/1997 (relativa al progetto definitivo), la quale veniva dichiarata favorevolmente conclusa con la determina di detto Comune n. 2/Urb datata 16/02/2017;
- che detta determina comunale di favorevole conclusione della conferenza di servizi ex art. 6, D.P.R. n.

509/1997, veniva trasmessa all'AdSP con la nota comunale n. 26359 datata 24/05/2017, per il rilascio ex art. 7, D.P.R. n. 509/1997, dell'Atto formale suppletivo richiesto dalla BNFG;

- che, l'AdSP nonostante il chiaro ed univoco disposto dell'art. 7, DPR n. 509/1997 ("Entro trenta giorni dall'esito favorevole della conferenza di servizi o dell'accordo di programma di cui all'art. 6, l'autorità competente rilascia al richiedente la concessione demaniale marittima mediante atto pubblico redatto con le formalità di cui agli articoli 9 e 19 del regolamento per l'esecuzione del codice della navigazione, previa determinazione del canone di concessione calcolato secondo le disposizioni di legge vigenti al momento della stipula"), non rilasciava l'atto concessorio nei termini di legge;
- che, stante il silenzio inadempimento da parte dell'AdSP rispetto a quanto disposto dal sopraindicato art. 7, DPR n. 509/1997, la BNFG proponeva ricorso ex artt. 31 e 117 c.p.a., innanzi al T.A.R. Lazio, sezione staccata di Latina (ricorso R.R. n. 407/2018) per sentir dichiarare l'obbligo di detto Ente a provvedere entro un termine fissato dal Giudice, e per la nomina di un Commissario ad Acta in caso di perdurante inerzia;
- che il T.A.R. Lazio, sezione staccata di Latina, con la sentenza 03/11/2018, n. 562/2018, decidendo il sopraindicato ricorso, ordinava all'AdSP di definire il procedimento entro 30 (trenta) giorni, disponendo che, in caso di persistente ulteriore inerzia, alla medesima si sarebbe sostituito quale Commissario ad acta un funzionario da nominarsi da parte del Dirigente della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica;
- che non avendo l'ADSP definito il procedimento nel termine assegnatogli in sede giurisdizionale, la Regione Lazio, con Atto d'organizzazione n. G01859 datato 20/02/2019, designava quale Commissario ad Acta l'Arch. Massimo GIANFALLA;
- che il Commissario ad Acta, a seguito dell'ordinanza del T.A.R. Lazio, sezione staccata di Latina, 05/07/2019, n. 480/2019, ha svolto la sua attività concludendo il mandato conferitogli con la stipula/rilascio in data 22/12/2021 dell'Atto Formale suppletivo di concessione a rogito dott.ssa P. Brugnoli, notaio in Roma (atto rep. n. 25145, racc. 12910, datato 22/12/2021, registrato a Roma 5, il 11/01/2022, al n. 190 Serie 1T);
- che detto atto formale suppletivo di concessione è stato consegnato alla BNFG in data 14/03/2022.

- che il progetto approvato è nato dall'esigenza di dotare la cittadina di Gaeta (LT) di un'attrezzatura diportistica più moderna ed efficiente, che sia in grado di soddisfare efficacemente la corrente domanda di strutture nautiche turistiche (relativa sia all'area locale che ai flussi turistici stagionali), che garantisca una maggiore fruibilità e funzionalità dei servizi in dotazione (utilizzabili tutto l'anno, andando a costituire un ulteriore attrattore per questa già nota meta turistica), che non comporti oneri per la finanza pubblica (è previsto che le opere siano realizzate senza oneri per la pubblica amministrazione) e che al tempo stesso sia in sintonia con il contesto storico-paesistico e con l'ambiente, inserendosi in maniera armoniosa nel paesaggio terrestre e marino circostante, e senza impatti gravosi sul contesto naturale e culturale di Gaeta.

Tutto ciò premesso, si relaziona quanto segue.

## 1. LA BASE NAUTICA FLAVIO GIOIA

Il porto turistico Base Nautica Flavio Gioia è situato nel tratto meridionale del litorale laziale, affacciandosi sul mare Tirreno dalla costa orientale del golfo di Gaeta.

Più precisamente, esso è ubicato a ridosso del promontorio di monte Orlando, nel punto in cui la costa forma un'ansa naturale ben protetta dai venti di Ponente, Libeccio e Mezzogiorno; esso è inoltre difeso dalle correnti di levante grazie al molo militare di S. Antonio, che si protende verso nord per circa 350 m.

Via terra, la struttura diportistica si colloca nel cuore dell'insediamento urbano del comune di Gaeta, a ridosso del lungomare Caboto, nel tratto che separa i due centri storici di borgo Elena e borgo S. Erasmo, e sorge in corrispondenza della torre municipale. Alle sue spalle si trova infatti il quartiere Montesecco, sorto sull'antica piazza d'armi ai piedi del versante di nord-ovest del promontorio di monte Orlando.

Nello specifico, la *Base Nautica Flavio Gioia* è delimitata a nord dai resti del pontile Ciano, distrutto nel corso nell'ultimo conflitto mondiale, a sud e ad ovest dal lungomare Caboto e dalla darsena *Montesecco* (che attualmente divide fisicamente e funzionalmente la *Base Nautica* in due parti distinte, con grave pregiudizio per la sua fruizione da parte degli utenti), mentre ad est ci sono i piazzali di servizio del porto *S. Antonio* della Marina Militare.

La *Base Nautica Flavio Gioia* è un porto turistico con ormeggi per imbarcazioni di lunghezza fino a 40 m. All'interno del porto sono presenti: un'area di rimessaggio e cantieristica nautica, un impianto di bunkeraggio, una provveditoria marittima, un ristorante, la scuola di vela e uno *Yachting Club*.



*Base Nautica Flavio Gioia – Confini area in concessione*



*Inquadramento della struttura diportistica Base Nautica Flvio Gioia (in rosso) nell'ambito della provincia di Latina, del golfo di Gaeta e del centro abitato di Gaeta*

## 2. IL PROGETTO

Il progetto prevede un aumento complessivo del numero dei posti barca, sia in termini di incremento della flotta complessiva ospitabile (+46%, per un totale di 269 posti barca) che in termini di capacità di ormeggio di imbarcazioni di maggiori dimensioni (superiori a 12 m e fino a un massimo di 60 m), ed un adeguamento generale dell'intera attrezzatura portuale attraverso i seguenti interventi:

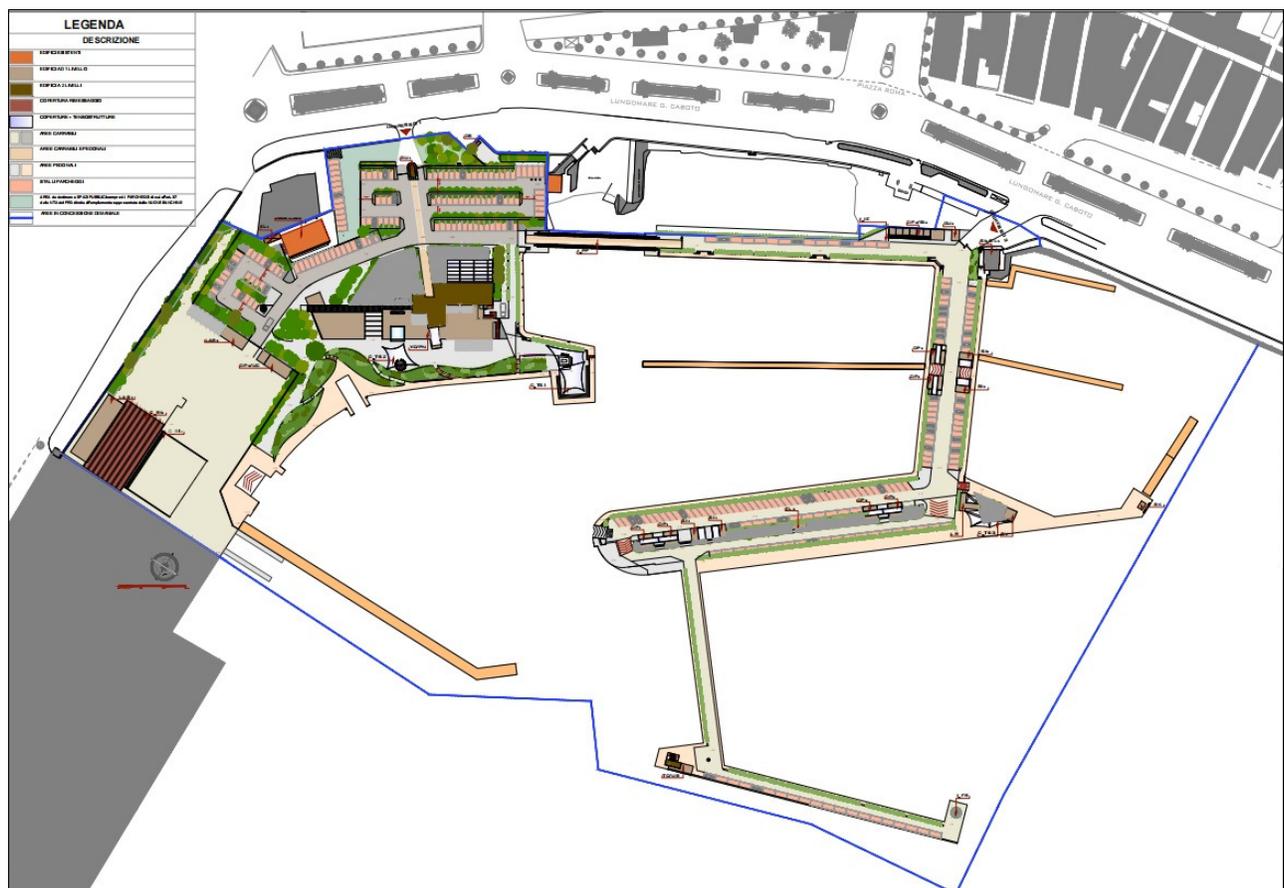
- **opere a mare**, che comprendono l'attuale darsena turistica per imbarcazioni da diporto, i moli di nuova realizzazione, e una darsena cantieri – più piccola di quella esistente – per le attività di riparazione e rimessaggio;
- **opere a terra**, che prevedono la demolizione o il recupero degli edifici esistenti a fronte della realizzazione di nuove strutture destinate ad ospitare attrezzature al servizio della nautica;
- **aree verdi** a servizio del porto, che si configurerà quasi come un parco;
- **infrastrutture**, tra le quali una nuova viabilità interna alla base, nuovi parcheggi ed un ponte per la riunificazione aziendale, teso a collegare le due parti del porto attualmente separate dalla darsena "Montesecco";
- **impianti a rete e non** (elettrici, meccanici, idrici, fognari, antincendio, ecc.), a servizio sia delle opere a terra che delle opere a mare.

L'alta qualità delle opere previste a servizio del porto e la stretta connessione col centro cittadino mirano all'attivazione di un circuito virtuoso di sviluppo turistico nell'intera area gaetana per tutto l'arco dell'anno.

Più specificamente, gli obiettivi che il progetto persegue sono i seguenti:

- *offrire una nuova identità alla Base Nautica Flavio Gioia, in grado di promuovere l'integrazione tra sistema diportistico e territorio a livello socio-economico;*
- *svolgere un ruolo stanziale per la nautica da diporto intercettando al tempo stesso i flussi di transito stagionali;*
- *generare lo sviluppo di un turismo durevole rilanciando così la produttività locale;*
- *revisionare i piani di ormeggio adeguando l'offerta di posti barca alla domanda esistente e potenziale e garantendo la sicurezza nautica delle imbarcazioni;*
- *offrire la disponibilità di servizi a terra aggiuntivi all'ormeggio, di alta qualità al fine di soddisfare anche la clientela più esigente;*
- *riunificare, fisicamente e funzionalmente, la Base Nautica Flavio Gioia attraverso la realizzazione di un nuovo ponte carrabile, onde superare il limite dell'attuale separazione del porto in due parti divise dalla piccola darsena Montesecco, destinata alle imbarcazioni dei pescatori;*

- realizzare un intervento non invasivo attraverso la riqualificazione e valorizzazione dell'area nel rispetto dell'ambiente, e principalmente del mare, degli ecosistemi costieri, della vegetazione, del paesaggio da mare e da terra;
- contribuire alla tutela e alla riqualificazione della fascia costiera attraverso metodologie progettuali tese a garantire la compatibilità e la sensibilità ambientale degli interventi;
- indurre un'occupazione qualificata attraverso la creazione di posti di lavoro nei segmenti di punta dell'economia portuale e del suo indotto.



PLANIMETRIA DELL'INTERVENTO DI PROGETTO

Seguono le immagini satellitari dello stato dei luoghi nel 2015 e dello stato attuale (marzo 2023).



ORTOFOTO SATELLITARE (FONTE: GOOGLE EARTH) - STATO DEI LUOGHI NELL'OTTOBRE 2015



ORTOFOTO SATELLITARE (FONTE: GOOGLE EARTH) - STATO DEI LUOGHI NEL MARZO 2023



Veduta a volo d'uccello della *Base Nautica Flavio Gioia* nell'anno 2015



Veduta fotorealistica a volo d'uccello della *Base Nautica Flavio Gioia*  
in seguito alla realizzazione degli interventi in progetto

In sede di Studio di Impatto Ambientale l'intervento proposto è stato esaminato alla luce di:

- Piano Regolatore Generale del Comune di Gaeta
- Piano Territoriale Paesistico Ambito n°14 (Cassino, Gaeta, Ponza)
- Legge Regionale n°24 del 06 luglio 1998 (tutela dei beni paesistici)
- Piano Territoriale Paesistico Regionale (*adottato*)
- Rete "Natura 2000" e quadro delle Aree Protette
- Piano di coordinamento dei porti del Lazio
- Piano Regolatore Portuale e relativa Variante
- Piano Regionale dei Trasporti (*lineeguida*)
- Piano Generale dei Trasporti e altri strumenti per la mobilità
- Piano Territoriale Provinciale Generale di Latina (*non ancora vigente*)
- POR FESR Lazio 2007-2013
- Programma di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio
- Piano d'Area "le Città del Golfo e le Isole pontine"
- Piani di Utilizzazione degli Arenili (*adottati*)
- Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico
- Piano regionale di tutela delle acque
- Designazione del golfo di Gaeta quale "area sensibile"
- Piano regionale della difesa delle coste (*lineeguida*)
- Piano regionale per il risanamento della qualità dell'aria
- Zonizzazione sismica
- Zonizzazione acustica

In particolare si è evidenziato che:

1) Il progetto ha prestato particolare attenzione alla salvaguardia delle visuali verso il mare e dal mare, ottimizzando l'impatto visivo delle opere in progetto ed evitando la preclusione alle visuali panoramiche a tutt'oggi godibili.

2) Il progetto, rispettoso del contesto storico-artistico e paesaggistico-ambientale, ne consente una maggiore e migliore fruizione, consentendo ad un più ampio spettro di turisti di visitare e godere dell'amenità dei luoghi e dell'importanza dei monumenti.

3) Il progetto prevede il rispetto dei necessari livelli di qualità delle acque marino-costiere nell'area di

influenza del bacino portuale, attraverso l'adozione di specifiche cautele per lo smaltimento delle acque reflue all'interno del porto;

4) Non si prevede il superamento dei limiti di legge per quanto riguarda le emissioni in atmosfera. In ogni caso, l'ampio polmone verde a servizio del porto contribuirà all'assorbimento e al confinamento delle emissioni causate dall'aumento del traffico veicolare e nautico all'interno del porto, ostacolandone la diffusione.

5) Non si prevede il superamento dei limiti soglia previsti dalla normativa vigente per la IV classe della zonizzazione acustica, anche grazie alla barriera vegetazionale di assorbimento.

6) Particolare attenzione andrà rivolta, in fase di costruzione, esercizio, gestione e manutenzione della struttura diportistica in progetto, a che tutte le norme relative alla protezione dell'ambiente, in primis il D.Lgs. n°152/2006 e s.m.i. siano rispettate, così come previsto in progetto.



*Vista fotorealistica dell'ingresso all'edificio principale di progetto*

### **3. ANALISI PAESAGGISTICA**

Il Progetto di “Miglioramento/adequamento funzionale del porto turistico “Base Nautica Flavio Gioia”, nel Comune di Gaeta (LT), in località Lungomare Caboto, oggetto di istanza di proroga del provvedimento di VIA regionale n. G13804 del 10/11/2015 (ID: 8572), è stato valutato, oltre che nel procedimento di VIA, anche in sede delle Conferenze di Servizio sul progetto preliminare e sul progetto definitivo ai sensi del DPR n. 509/1997 (cd Decreto Burlando), entrambe chiuse con parere favorevole di tutti gli enti coinvolti e con il rilascio delle necessarie autorizzazioni/nulla osta e pareri.

All’epoca della procedura di VIA regionale (2015), l’area coinvolta dall’ intervento, era sottoposta al regime vincolistico e alle modalità di tutela paesistica dettate sia dal Piano Territoriale Paesistico (PTP) - Ambito Territoriale n°14 “Cassino, Gaeta, Ponza” approvato con le Leggi Regionali nn° 24 e 25 del 6 luglio 1998 (supplemento ordinario al n° 1 del BUR Lazio n° 21 del 30/07/1998) e sia dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), adottato dalla Giunta Regionale con atti n° 556 del 25 luglio 2007 e n° 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi degli articoli 21, 22, 23 della Legge Regionale sul paesaggio n°2 4/1998.

Oggi, il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) è stato definitivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n° 5 del 21/04/2021, pubblicata sul BUR Lazio n° 56 del 10/06/2021 – supplemento n. 2. Con la pubblicazione dell’approvato PTPR, il precedente Piano Territoriale Paesistico (PTP) ha perso la sua efficacia, così come prescritto dall’art. 36 bis “PTP già approvati” della L.R. n° 24/1998, dalla data di approvazione del PTPR.

Quindi alla data odierna vige il regime vincolistico e le modalità di tutela del solo PTPR.

Al fine di verificare i profili di coerenza e conformità del progetto assentito con la situazione vincolistica attuale, si riporta di seguito, *in primis*, l’analisi eseguita all’epoca.

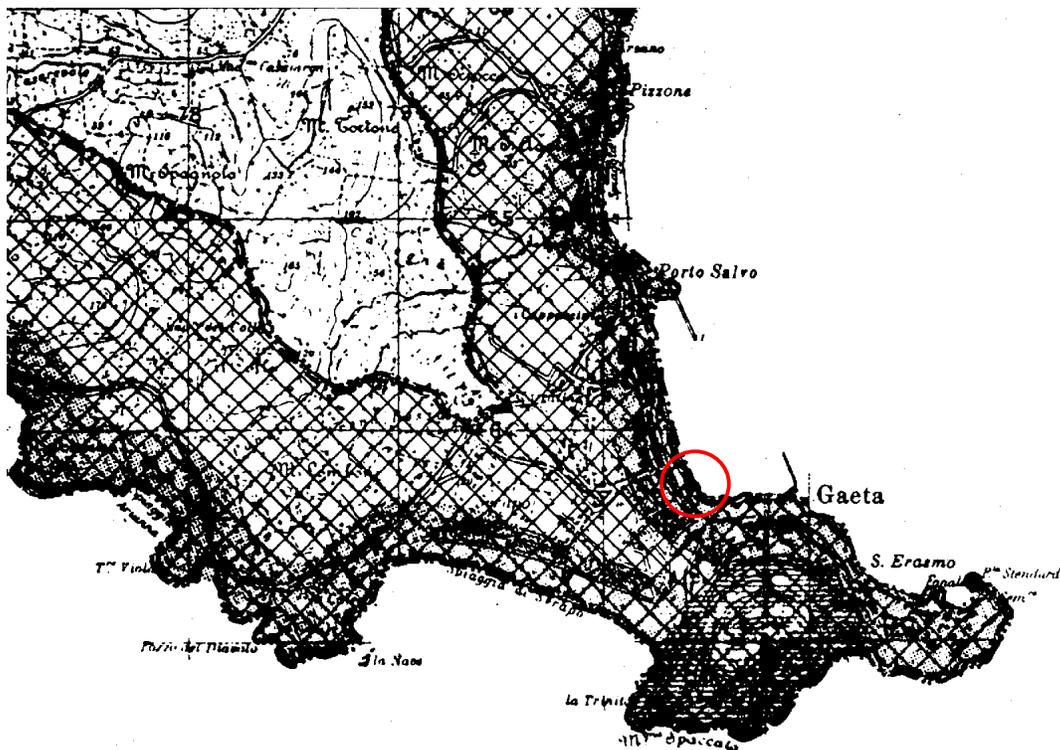
#### **3.1 IL REGIME VINCOLISTICO E LE MODALITA’ DI TUTELA ALL’EPOCA DELLA PROCEDURA DI VIA REGIONALE**

All’epoca della procedura di VIA regionale, il progetto di “Miglioramento/adequamento funzionale del porto turistico “Base Nautica Flavio Gioia” nel Comune di Gaeta (LT), in località Lungomare Caboto, è stato redatto, e quindi valutato dagli enti competenti, nel rispetto del regime vincolistico e delle norme di tutela sia del PTP che del PTPR.

#### **3.2 IL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO (PTP)**

Il Piano Territoriale Paesistico (PTP) - Ambito Territoriale n°14 “Cassino, Gaeta, Ponza”, limitava le proprie disposizioni alle aree ed ai beni dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi della Legge

n°1497/1939 ed a quelle sottoposte a vincolo paesistico ai sensi degli articoli 1, 1-ter ed 1-quinquies della Legge n°431/1985, di cui alla zonizzazione rappresentate nella figura seguente.



*Stralcio della tavola delle aree soggette a vincolo paesistico e quindi sottoposte alle norme del PTP (Legge 431/1985, art.1-bis), successivamente integrate (fonte: Comune di Gaeta)*

Il regime vincolistico dell'area, come si evince dalla Fig. 1, era rappresentato:

- dal vincolo dichiarativo (D.M. 17/05/1956) per beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 136 del D.L.gs 42/04);
- dalla protezione delle fasce costiere marittime.

In merito alla *protezione delle fasce costiere marittime*, Il PTP definiva, all'art.6 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) le modalità di tutela, stabilendo, ai commi 5 e 7, che nelle aree sottoposte a vincolo erano consentite esclusivamente le opere destinate a piccoli attracchi, alle attrezzature balneari, ai campeggi e a modeste strutture sanitarie e/o di soccorso, nonché ai servizi strettamente indispensabili per la loro fruizione, in ambiti circoscritti attrezzati a finalità turistiche, previsti nei piani regolatori o loro varianti. Al comma 9, però, stabiliva che, previo parere dell'organo preposto alla tutela del vincolo, potevano essere consentite deroghe per le opere pubbliche e per le attrezzature portuali, opere la cui esecuzione doveva essere necessariamente localizzata nei territori costieri, i cui progetti dovevano essere

corredati dallo studio di inserimento paesistico (SIP), qualora non sottoposti a procedura di VIA, ai sensi dell'artt. 18-ter e 29 della L.R. n°24/98.

La tavola E/34.5 dello stesso PTP, che classifica le aree ai fini della tutela, individua il sito oggetto di intervento in zona “Ir - Tessuti urbani storici o consolidati in tratti costieri di alto valore paesistico” e lo assoggetta alle norme di tutela allora vigenti previste all'art.37 delle NTA. L'art. 37 definiva la zona “Ir” come “un insieme di parti storicamente sviluppatesi in un arco temporale più o meno lungo che costituiscono un insieme di tessuti edilizi di elevata densità, nei quali si sovrappongono spesso un intreccio di attività residenziali, commerciali, di servizio, produttive, industriali, portuali turistiche ecc...”



Stralcio della tavola E/34,5 del PTP, concernente la classificazione delle aree ai fini della tutela; il pallino rosso indica l'area di intervento (fonte: Comune di Gaeta)

Inoltre, “Per tali zone, già sufficientemente normate dagli strumenti urbanistici comunali, si prescrivevano, ai fini della valorizzazione paesistico-ambientale, oltre alle norme indicate nella specifica regolamentazione d'ambito, le seguenti norme d'indirizzo da recepire nella fase di adeguamento dei PRG:

- *alleggerimento delle aree industriali previste per il comune di Gaeta nella valle retrostante il deposito Agip; detta zona più opportunamente potrà accogliere attività connesse alla realizzazione degli antistanti porti commerciali di cui è richiesto il futuro potenziamento;*
- *gerarchizzazione della viabilità separando quanto più possibile il traffico di attraversamento dal*

*traffico urbano e valorizzando le arterie dedicate a quest'ultimo mediante la creazione di viali alberati che esaltino gli assi ottici preminenti e orientati dalle emergenze paesaggistiche;*

- *mantenimento dei volumi esistenti e riduzione ove possibile delle altezze e degli ingombri che ostacolano i rapporti visuali mare-costa, pianura, litoranea-monti.”*

La salvaguardia delle visuali, cioè dei “punti di vista o belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si possa godere lo spettacolo delle bellezze panoramiche, considerate come quadri naturali” era garantita anche dall’art.16 delle NTA, che sanciva che:

- *la salvaguardia delle visuali si garantisce attraverso la protezione dei punti di vista, dei percorsi panoramici, nonché dei coni visuali formati dal punto di vista e dalle linee di sviluppo del panorama individuato come meritevole di tutela*
- *i punti di vista e i percorsi panoramici devono essere individuati cartograficamente o, in assenza di tale individuazione, sono localizzati in base a specifica menzione nei provvedimenti di imposizione del vincolo*
- *la tutela del cono visuale o campo di percezione visiva si effettua evitando l'interposizione di ogni ostacolo visivo tra il punto di vista o i percorsi panoramici e il quadro paesaggistico [...]*
- *la salvaguardia del quadro panoramico meritevole di tutela è assicurata anche attraverso prescrizioni specifiche inerenti la localizzazione ed il dimensionamento delle opere consentite nonché attraverso prescrizioni relative alla messa a dimora di essenze vegetali.*

Poiché il progetto in esame riguarda la realizzazione di **opere di uso pubblico destinate ad attrezzature portuali**, la loro fattibilità ai sensi del PTP è dunque pienamente giustificata. Per quanto riguarda la **salvaguardia delle visuali**, essa è stata oggetto di un approfondito studio.

Le opere in progetto prevedono la demolizione delle attuali strutture, che ingombrano malamente la vista con edifici obsoleti e inadeguati, e la loro sostituzione con nuove strutture che migliorano l'utilizzazione delle superfici, ricompattandole. I nuovi volumi rispettano ovviamente l'indice di fabbricabilità fondiaria imposto sull'area dallo strumento urbanistico comunale, e il loro impatto visivo è stato il più possibile ottimizzato al fine di non interferire con le visuali verso il mare e dal mare.

L'intervento prevede inoltre la realizzazione di un grande polmone verde all'interno del porto, con la disposizione di aiuole a prato e la piantumazione di essenze locali, a maggior implementazione delle visuali verso il porto.

La risistemazione delle strutture a servizio del porto, congiuntamente a tale sistemazione a verde e relativa schermatura arborea, consentirà di recuperare il più possibile aperture visive e di migliorare la visuale del monte Orlando e del centro storico di Gaeta, evitando contiguità edilizie con gli organismi

urbani antichi.

Inoltre, le opere a mare sono state progettate in modo da non superare il limite visivo rappresentato dal molo di Sant'Antonio e dalle barriere di sicurezza a protezione delle navi NATO, in modo da non precludere le visuali panoramiche a tutt'oggi godibili sia dal lungomare Caboto che dal versante marino.

### 3.3 LA L.R. N° 24 DEL 6 LUGLIO 1998

E' utile richiamare anche le disposizione della L.R. n° 24 del 06 luglio 1998, come modificata e integrata dalla L.R. n° 18 del 09 dicembre 2004, che all'art.18-ter "Interventi sul patrimonio edilizio esistente e sulle infrastrutture", al comma 1, disponeva:

*1. Fermo restando l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesistica [...], nelle zone sottoposte a vincolo paesistico sono comunque consentiti, anche in deroga alle disposizioni contenute nel presente capo:*

*a) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;*

*b) gli interventi di ristrutturazione edilizia nonché, limitatamente alle strutture pubbliche, di interesse pubblico o destinate ad attività produttive e agli impianti e alle attrezzature sportive, gli ampliamenti che comportino la realizzazione di un volume non superiore al venti per cento del volume dell'edificio esistente, salvo prescrizioni più restrittive contenute nelle classificazioni di zona dei P.T.P. o del P.T.P.R.;*

*c) gli adeguamenti funzionali e le opere di completamento delle infrastrutture e delle strutture pubbliche esistenti, ivi compresi gli impianti tecnologici, gli impianti per la distribuzione dei carburanti, nonché gli interventi strettamente connessi ad adeguamenti derivanti da disposizioni legislative, previo espletamento della procedura di valutazione di impatto ambientale, ove prevista, ovvero previa presentazione del SIP ai sensi degli articoli 29 e 30; tali adeguamenti ed opere di completamento possono essere effettuati anche in deroga alle disposizioni contenute nelle classificazioni di zona dei P.T.P. o del P.T.P.R.;*

*d) le isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti.*

Per quanto riguarda gli interventi di completamento, adeguamento funzionale, ristrutturazione edilizia e ampliamento volumetrico, previsti in progetto, la loro realizzazione era pertanto pienamente giustificata dal suddetto articolo.

### 3.4 IL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale, all'epoca era stato solo adottato dalla Giunta Regionale con atti n° 556 del 25 luglio 2007 e n° 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi degli articoli 21, 22, 23 della Legge Regionale sul paesaggio n°24/1998.

Il PTPR è nato con l'intento di omogeneizzare le norme e i riferimenti cartografici di ciascun PTP. Le norme contenute nel PTPR si sarebbero dovute applicare in salvaguardia fino alla sua definitiva approvazione, e comunque per cinque anni dalla data di pubblicazione (avvenuta sul B.U.R. Lazio del 14/02/2008). Il termine per l'approvazione del PTPR è stato prorogato continuamente prorogato con legge regionale, prevedendo l'efficacia delle misure di salvaguardia fino alla sua definitiva approvazione. Dunque, il PTPR era all'epoca pienamente vigente, anche se non ancora approvato.

IL PTPR definisce il regime vincolistico e le modalità di tutela attraverso 4 tavole:

- tavola A “*Sistemi ed ambiti del Paesaggio*”,
- tavola B “*Beni paesaggistici*”,
- tavola C “*Beni del patrimonio naturale e culturale*”,
- tavola D “*Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti*”.

Il **Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.)**, all'epoca solamente adottato, assoggettava, così come oggi ancora assoggetta, l'area oggetto di intervento ai seguenti vincoli, così come desumibili dalla lettura della **tavola B “Beni Paesaggistici”** (Vedi fig. 1 seguente):

- lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 136 del D.L.gs 42/04) – D.M. 17.05.1956;
- protezione delle fasce costiere marittime;
- insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto;
- beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto – bene puntuale archeologico tp\_059;
- aree urbanizzate del PTPR.

Alla luce del regime vincolistico d'area, così come evidenziato nella tavola B “*Beni paesaggistici*”, le prescrizioni di ambito sono riportate nella **tavola A “Sistemi ed ambiti del paesaggio”** (Vedi fig. 2 seguente):

- Coste marine, lacuali e corsi d'acqua;
- In parte nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani;
- In parte nelle Reti, Infrastrutture e Servizi;

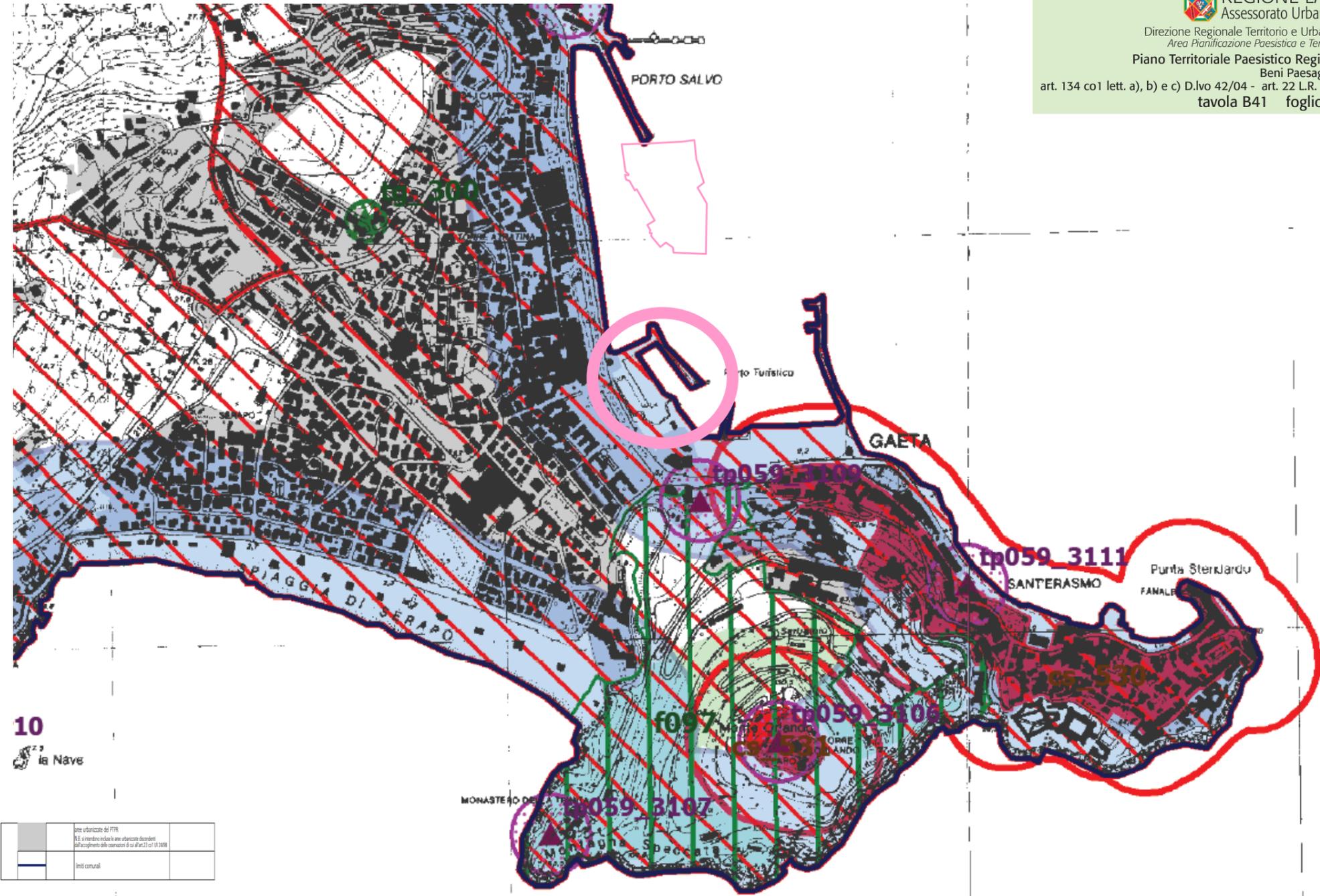
**Beni paesaggistici**

Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98 - art. 134 co. 1 lett. a Divo 42/04 e art. 136 Divo 42/04			
VINCOLI DICHIARATIVI	ab058_001	lett. a) e b) beni singoli: naturali, geologici, ville, parchi e giardini	art. 136 Divo 42/04
	cd058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche	art. 136 Divo 42/04
	cdm058_001	lett. c) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico	art. 136 Divo 42/04 art. 13 co. 3 lett. b L.R. 24/98
	058_001	proposte di: a) rettifica perimetro dei provvedimenti; b) applicazione articolo 143 co. 5 lett. b D.Ivo 42/04	art. 22 co. 2bis L.R. 24/98 art. 143 D.Ivo 42/04
	ab058_001	mt: riferimenti alla lettera dell'art. 136 e 142 del Divo 42/04 058: codice ISTAT della provincia 001: numero progressivo	

Ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 Divo 42/04			
VINCOLI RICOGNITIVI DI LEGGE	a058_001	a) costa del mare	art. 5 L.R. 24/98
	b058_001	b) costa dei laghi	art. 6 L.R. 24/98
	c058_001	c) corsi delle acque pubbliche	art. 7 L.R. 24/98
	d058	d) montagne sopra i 1200 metri (art. 140 e 144 Divo 490/99 - L.R. 17/08/83 n.37)	art. 8 L.R. 24/98
	f058_001	f) parchi e riserve naturali	art. 9 L.R. 24/98
	g058	g) aree boscate n.b. le aree boscate percorse da incendi non sono rappresentate nel presente elaborato	art. 10 L.R. 24/98
	h058_001	h) università agrarie e uso civico n.b. gli usi civici non sono integralmente rappresentati nel presente elaborato	art. 11 L.R. 24/98
	i058_001	i) zone umide	art. 12 L.R. 24/98
	m058_001	m) aree di interesse archeologico già individuate	art. 13 co. 3 lett. a L.R. 24/98
	m058_001	m) ambiti di interesse archeologico già individuati	art. 13 co. 3 lett. a L.R. 24/98
	mp058_001	m) aree di interesse archeologico già individuate - beni puntuali con fascia di rispetto	art. 13 co. 3 lett. a L.R. 24/98
	ml058_001	m) aree di interesse archeologico già individuate - beni lineari con fascia di rispetto	art. 13 co. 3 lett. a L.R. 24/98
sigla identificativa	ml058_001	mt: riferimenti alla lettera dell'art. 136 e 142 del Divo 42/04 058: codice ISTAT della provincia 001: numero progressivo	

N.B.:  
- le aree tutelate per legge di cui alle lettere: el ghiacciai e circoli glaciali e i vulcani non sono presenti nel territorio regionale.  
- le aree indicate nel co. 2 dell'art. 142 Divo 42/04 non sono individuate nel presente elaborato.  
Nella norma del PTPR relativa a ciascuna categoria di aree è indicata l'applicazione dell'art. 143 co. 5 lett. a D.Ivo 42/04

Individuazione degli immobili e delle aree tipizzate dal Piano Paesaggistico art. 134 comma 1, lett. c Divo 42/04			
VINCOLI RICOGNITIVI DI PIANO	taa_001	1) aree agricole identitarie delle campagne romana e delle bonifiche agrarie	art. 51 L.R. 38/99
	cs_001	2) insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia di profondità di 150 metri	art. 59 e 60 L.R. 38/99 L.R. 27/2001
	tra_001	3) borghi identitari dell'architettura rurale	art. 31 bis 1 L.R. 24/98 L.R. 27/2001
	trp_001	3) beni singoli identitari dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto di 50 metri	art. 31 bis 1 L.R. 24/98 L.R. 27/2001
	tp_001	4) beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri	art. 13 co. 3 lett. a L.R. 24/98
	tl_001	5) beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri	art. 13 co. 3 lett. a L.R. 24/98
	tc_001	5) canali delle bonifiche agrarie e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuno	L.R. 27/2001 art. 7 L.R. 24/98
tg_001	6) beni puntuali e lineari diffusi, testimonianza dei caratteri identitari vegetazionali, geomorfologici e carsico-pogeo con fascia di rispetto di 50 metri	L.R. 20/99	
sigla identificativa	t_...001	t...: sigla della categoria del bene tipizzato 001: numero progressivo	



**REGIONE LAZIO**  
Assessorato Urbanistica  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Area Pianificazione Paesistica e Territoriale  
**Piano Territoriale Paesistico Regionale**  
Beni Paesaggistici  
art. 134 co1 lett. a), b) e c) D.Ivo 42/04 - art. 22 L.R. 24/98  
tavola B41 foglio 415

Fig. 1 - Stralcio della tavola B41-foglio 415 del PTPR dell'epoca, concernente i "Beni paesaggistici". Contornata in rosa, l'area di intervento.

Fig. 2 - Stralcio della tavola A41-foglio 415 del PTPR dell'epoca, concernente i "Sistemi ed Ambiti del Paesaggio". Contornata in rosa, l'area di intervento.

Sistemi ed ambiti del paesaggio

Sistema del Paesaggio Naturale	
	Paesaggio Naturale
	Paesaggio Naturale di Continuità
	Paesaggio Naturale Agrario
	Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua

Sistema del Paesaggio Agrario	
	Paesaggio Agrario di Rilevante Valore
	Paesaggio Agrario di Valore
	Paesaggio Agrario di Continuità

Sistema del Paesaggio Insediativo	
	Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto di 150 metri
	Parchi, ville e giardini storici
	Paesaggio degli Insedamenti Urbani
	Paesaggio degli Insedamenti in Evoluzione
	Paesaggio dell'Insedamento Storico Diffuso
	Reti Infrastrutture e Servizi

	Ambiti di Recupero e Valorizzazione Paesistica
	Aree o Punti di Visuali

	Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti
	Limiti comunali



**REGIONE LAZIO**  
Assessorato Urbanistica  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Area Pianificazione Paesistica e Territoriale  
**Piano Territoriale Paesistico Regionale**  
Sistemi ed ambiti del paesaggio  
artt. 21, 22 e 23 L.R. 24/98 - artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04  
tavola A41 foglio 415

Fig. 2 - Stralcio della tavola A41-foglio 415 del PTPR dell'epoca, concernente i "Sistemi ed Ambiti del Paesaggio". Contornata in rosa, l'area di intervento.

In considerazione di un vincolo dichiarativo (D.M. 17.05.1956), le modalità di tutela sono definite dai “Sistemi ed ambiti del Paesaggio” rappresentati nella tavola A, dove si evidenzia una piccola parte dell’area interessata dall’intervento, al confine sud-occidentale della stessa, classificata quale “Paesaggio degli insediamenti urbani”, pertanto soggetta all’art.27 delle norme di attuazione, oggi art. 28 delle NTA definitivamente approvate senza alcuna modifica rispetto al precedente art. 27; la restante parte è classificata quale sistema delle “Reti di infrastrutture e servizi”, soggetta all’allora art.32 delle norme di attuazione, oggi art. 33 delle NTA definitivamente approvate senza alcuna modifica rispetto al precedente art. 32.

Gli articoli 27 e 32, oggi articoli 28 e 33, delle norme di attuazione rimandano agli articoli 5 co.4, 6 co.5, 7 co.7, e 31-quinquies della l.r. n°24/98, che assoggettano le opere a realizzarsi al rilascio dell’Autorizzazione Paesistica e consentono per queste aree l’adozione da parte dei Comuni di varianti speciali allo strumento urbanistico generale. Gli articoli 27 e 32 delle norme di attuazione sono infine corredati da tabelle che dettano le destinazioni d’uso consentite e i limiti agli ampliamenti per ciascuna di esse (riportate per comodità alla pagina seguente per quanto applicabili). **Tutte le opere previste in progetto sono compatibili con tali usi e limiti.**

Sempre dalla lettura della tavola A “Sistemi ed ambiti del Paesaggio”, l’area interessata dal progetto rientra, inoltre, nella “fascia di rispetto delle coste marine”, normata dall’allora art.33 delle norme di attuazione (oggi art. 34 delle NTA definitivamente approvate). Il comma 4 dell’art. 33 delle allora NTA, (oggi comma 9 dell’art. 34 delle definitive NTA del PTPR), prescrive “*fatto l’obbligo di richiedere l’autorizzazione paesistica ai sensi dell’art. 146 e 159 del Codice, le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano alle urbanizzate esistenti come individuate dal PTPR e corrispondenti al “Paesaggio degli insediamenti urbani” e alle “Reti, infrastrutture e servizi”.*

*L’area è altresì classificata sia come “area o punto di visuale” che come “ambito di recupero e valorizzazione paesistica”.*

Proprio in quest’ottica si muove il progetto in esame, che come si è detto mira a razionalizzare e riqualificare l’attrezzatura portuale, da una parte potenziandola, dall’altra ottimizzandone l’inserimento paesistico.

La sostituzione dei volumi esistenti con le nuove strutture edilizie, di altezza limitata e di basso impatto visivo, l’ampia area verde a servizio del porto, la protezione delle visuali verso il mare e dal mare, con particolare riguardo al promontorio del monte Orlando e del centro storico di Gaeta, sono tutti interventi che vanno proprio nella direzione della valorizzazione paesistica.

Una piccola area periferica, posta all’angolo sud-orientale dell’area interessata dal progetto, ricade nella fascia di rispetto di 150 metri degli “*Insedimenti urbani storici e territori contermini*”, normati all’epoca

dall'art.43 delle norme di attuazione, oggi dall'art. 44 del PTPR definitivamente approvato. Sia il vecchio articolo 43, che l'attuale articolo 44, prevedono, al comma 5, che *“non rientrano nei beni paesaggistici identitari di cui al presente articolo le porzioni di fascia di rispetto che ricadono nelle aree urbanizzate individuate dal PTPR, corrispondenti al “Paesaggio degli insediamenti urbani” e alle “Reti e infrastrutture”, come nel caso in esame.*

Una piccola porzione periferica, posta all'angolo meridionale dell'area interessata dal progetto, ricade, infine, nella fascia di rispetto di 100 metri dei *“Beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici”*, normati all'epoca dall'art.41 delle norme di attuazione, oggi dall'art. 46 del PTPR definitivamente approvato. Per la presenza di detto vincolo è stato richiesto il parere della Soprintendenza archeologica, così come prescritto dalle NTA del PTPR.

Nella tavola C *“Beni del patrimonio naturale e culturale”*, sono evidenziati i punti di vista che interessano l'area.

A questo proposito, come già evidenziato nella sezione relativa al PTP, si ribadisce che gli interventi in progetto mirano proprio a salvaguardare e anzi ad ottimizzare i punti di vista e le visuali sia verso il mare che dal mare.

Oltre ad avere scartato una serie di alternative progettuali decisamente più impattanti dal punto di vista, le opere previste in progetto non oltrepasseranno in alcun modo il limite rappresentato dal molo di Sant'Antonio e dalle barriere di sicurezza (salsicciotti) poste a protezione delle navi della NATO. Pertanto, non ci saranno preclusioni alle visuali panoramiche a tutt'oggi godibili sia dal lungomare Caboto che dal versante marino.

La ricompattazione dei volumi attualmente esistenti mira al miglioramento dell'impatto visivo offerto dalla Base Nautica Flavio Gioia dal lungomare Caboto. La realizzazione dell'ampio polmone verde, e relativa schermatura arborea, consentirà di recuperare aperture visive e di migliorare la visuale del monte Orlando e del centro storico di Gaeta, evitando contiguità edilizie con gli organismi urbani antichi.

**Per tutto quanto esplicitato, e dalle caratteristiche del progetto, si evidenzia come l'intervento proposto sia in armonia con il suddetto PTPR.**

*Peraltro, in sede di Conferenza di Servizi sul progetto preliminare (sedute del 05/06/2012 e del 05/07/2012) la Soprintendenza per i Beni architettonici e paesaggistici per le province di RM-FR-LT-RI-VT ha espresso il suo **parere favorevole sulle opere in progetto.** Nella seduta del 05/07/2012, la Regione Lazio, direzione regionale Territorio e Urbanistica, Area 5, Urbanistica e beni paesaggistici RM-FR-LT, con nota prot. n°294361/DA/05/00 del 04/07/2012, ha espresso **parere di massima favorevole per le***

finalità paesaggistiche nei confronti del progetto preliminare della società “Base Nautica Flavio Gioia S.p.A.”, vincolando l’emissione del parere definitivo all’acquisizione del progetto definitivo, accompagnato da Relazione Paesaggistica redatta ai sensi del D.P.C.M. del 12/12/2005.

In sede di Conferenza di Servizi sul progetto definitivo:

- il Ministero dei beni e delle attività culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici per il Lazio – Soprintendenza per i Beni Architettonici e paesaggistici per le province di Roma, Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo, con nota prot. n. MBAC-SBAP-LAZ n. 18637 del 27/06/2014, esprime il proprio parere favorevole di competenza.
- il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo – Direzione generale Archeologia – Soprintendenza Archeologica del Lazio e dell’Etruria meridionale, con nota prot. n. MBAC-SBA-LAZ n. 3812 dell’8/04/2015, esprime il proprio parere favorevole di competenza.
- la Regione Lazio, Direzione regionale Territorio e Urbanistica, Area Urbanistica e Copianificazione Comunale (Prov. FR-LT), con nota prot. n° 40608 del 16/09/2014, ha espresso il parere favorevole per le finalità paesaggistiche.

### 3.5 IL REGIME VINCOLISTICO E LE MODALITA’ DI TUTELA ATTUALI

Dopo una serie di vicissitudini note a tutti, il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) è stato definitivamente approvato dalla Regione Lazio con D.C.R. n° 5 del 21/04/2021, pubblicata sul B.U.R. Lazio regionale n. 56 del 10/06/2021 – supplemento n. 2.

La definitiva approvazione del P.T.P.R. ha sancito la perdita di efficacia del P.T.P., così come previsto all’art. 36 bis “PTP già approvati”, comma 1, della legge regionale n. 24 del 6 luglio 1998 “Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico”, e s.m.i.

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), definitivamente approvato, assoggetta l’area oggetto di intervento agli stessi, identici vincoli dell’allora piano adottato, così come desumibili dalla lettura della **tavola B “Beni Paesaggistici”** (vedi fig. 3 seguente), che per completezza di esposizione di seguito si riportano:

- lett. c) e d) beni d’insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 136 del D.L.gs 42/04) – D.M. 17.05.1956;
- protezione delle fasce costiere marittime;
- insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto;
- beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto – bene puntuale archeologico tp\_059;

- aree urbanizzate del PTPR.

Alla luce del regime vincolistico d'area, così come evidenziato nella tavola B "*Beni paesaggistici*", le prescrizioni di ambito sono riportate nella **tavola A "Sistemi ed ambiti del paesaggio"** (vedi fig. 4 seguente), e sono le stesse identiche dell'allora piano adottato:

- Coste marine, lacuali e corsi d'acqua;
- In parte nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani;
- In parte nelle Reti, Infrastrutture e Servizi;

Identicamente, la **tavola C "Beni del patrimonio Naturale e Culturale"** del PTPR (vedi fig. 5 seguente), individua i soli "*punti di visuale*", così come nella tavola C del piano adottato.

Legenda

Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico art. 134 co. 1 lett. a e art. 136 D.Lgs. 42/2004			
Beni dichiarati	ab058_001	lett. a) e b) beni singoli naturali, geologici, ville, parchi e giardini	art. 8 NTA
	cd058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche	art. 8 NTA
	cdm058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico	art. 8 NTA
	ab058_001	rt. riferimento alla lettera dell'art. 136 co. 1 D.Lgs. 42/2004 058: codice ISTAT della provincia 001: numero progressivo	

Riconoscizione delle aree tutelate per legge art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004			
Beni riconosciuti di legge	a058_001	a) protezione delle fasce costiere marittime	art. 34
	b058_001	b) protezione delle coste dei laghi	art. 35
	c058_001	c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua	art. 36
	d058_001	d) protezione delle montagne sopra quota di 1.200 mt. s.l.m.	art. 37
	f058_001	f) protezione dei parchi e delle riserve naturali	art. 38
	g058_001	g) protezione delle aree boscate	art. 39 NTA
	h058_001	h) disciplina per le aree assegnate alle università agrarie e per le aree gravate da uso chiro	art. 40
	i058_001	i) protezione delle zone umide	art. 41
	m058_001	m) protezione delle aree di interesse archeologico	art. 42
	m058_001	m) protezione ambiti di interesse archeologico	art. 42
	m058_001	m) protezione punti di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto	art. 42
	m058_001	m) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto	art. 42
	a058_001	rt. riferimento alla lettera del art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004 058: codice ISTAT della provincia 001: numero progressivo	

N.B.: le aree indicate nel co. 2 art. 142 D.Lgs. 42/2004 non sono individuate nel presente elaborato

Individuazione del patrimonio identitario regionale art. 134 co. 1 lett. c) D.Lgs. 42/2004			
Beni riconosciuti di piano	tia_001	aree agricole della campagna romana e delle bonifiche agrarie	art. 43
	cs_001	insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto	art. 44
	tra_001	borghi dell'architettura rurale	art. 45
	trp_001	beni singoli dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto	art. 45
	tp_001	beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto	art. 46
	tl_001	beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto	art. 46 NTA
	tc_001	canali delle bonifiche agrarie e relative fasce di rispetto	art. 47
	tq_001	beni testimonianza dei caratteri identitari regionali geomorfologici e carsi, ipogei e relativa fascia di rispetto	art. 48
	l_001	l.: sigla della categoria del bene identitario 001: numero progressivo	

aree urbanizzate del PTPR
limiti comunali

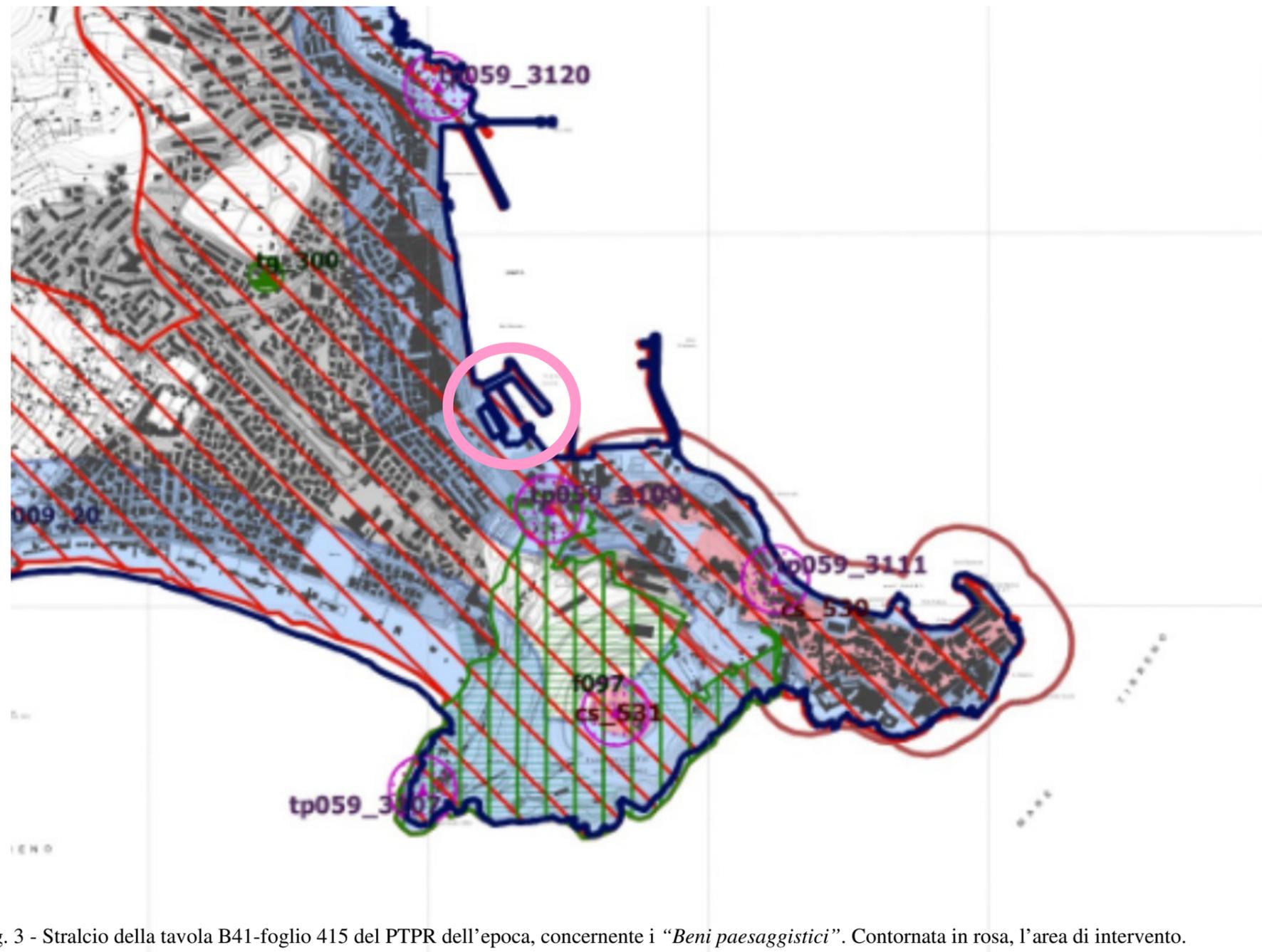


Fig. 3 - Stralcio della tavola B41-foglio 415 del PTPR dell'epoca, concernente i "Beni paesaggistici". Contornata in rosa, l'area di intervento.

Sistema del Paesaggio Naturale	
	Paesaggio Naturale
	Paesaggio Naturale di Continuità
	Paesaggio Naturale Agrario
	Coste marine, lacuali e corsi d'acqua

Sistema del Paesaggio Agrario	
	Paesaggio Agrario di Rilevante Valore
	Paesaggio Agrario di Valore
	Paesaggio Agrario di Continuità

Sistema del Paesaggio Insediativo	
	Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto
	Parchi, Ville e Giardini Storici
	Paesaggio degli Insediamenti Urbani
	Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione
	Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso
	Reti, Infrastrutture e Servizi

	Aree di Visuale
	Punti di Visuale
	Percorsi panoramici
	Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica
	Piani attuativi con valenza paesistica

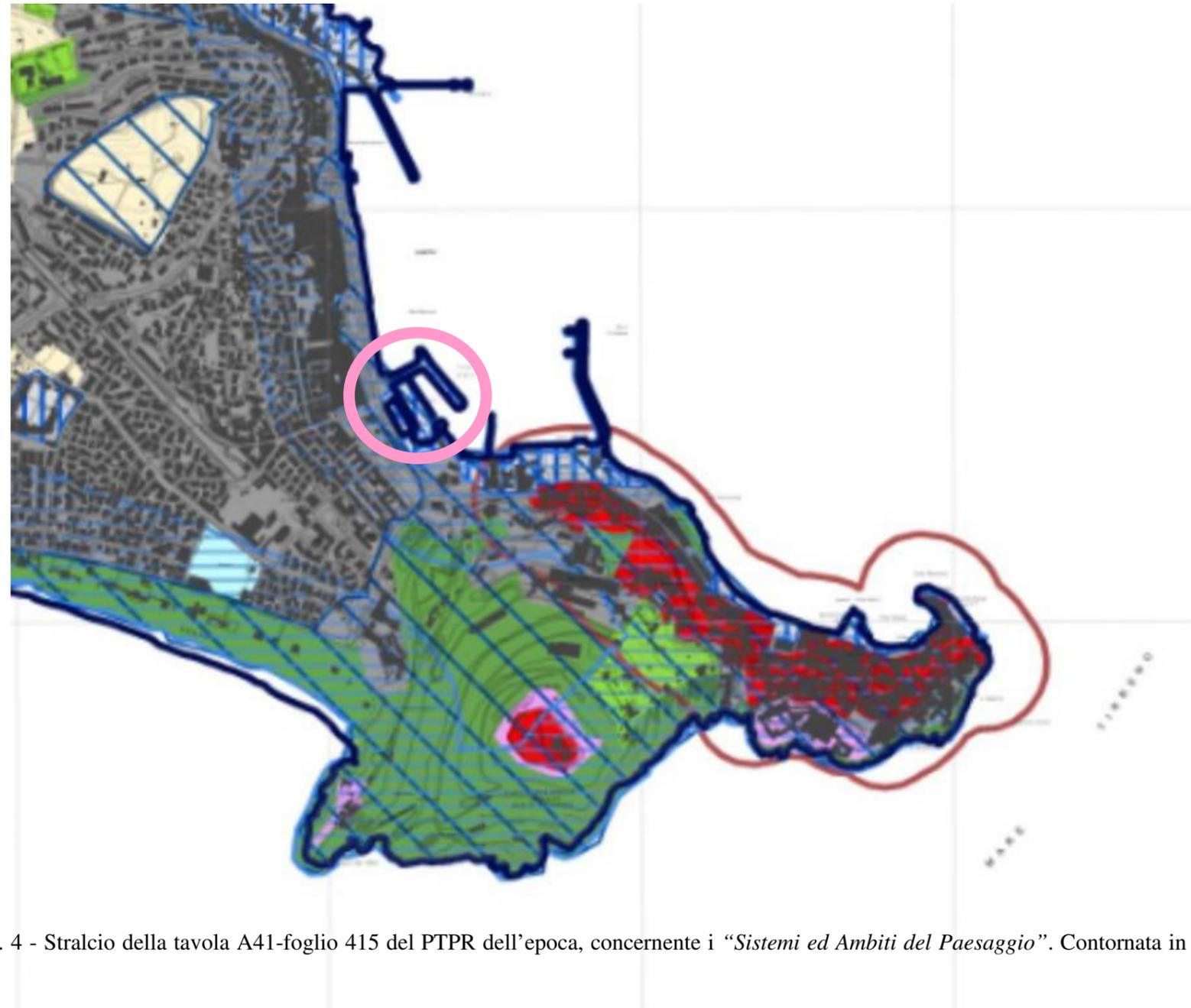


Fig. 4 - Stralcio della tavola A41-foglio 415 del PTPR dell'epoca, concernente i "Sistemi ed Ambiti del Paesaggio". Contornata in rosa, l'area di intervento.

l'area di intervento.



**Per quanto sopra detto, il regime vincolistico e i sistemi e gli ambiti del paesaggio non hanno subito alcuna modifica rispetto a quanto già analizzato in fase di procedura VIA regionale di cui alla Determinazione n. G13804 del 10/11/2015.**

Volendo comunque analizzare il quadro normativo attuale di riferimento costituito dalle NTA del PTPR approvato e dalla legge regionale n° 24/1998 e s.m.i., emerge che, anche se cambiato il numero dell'articolo o il comma di riferimento, la situazione vincolistica e la previsione degli strumenti di pianificazione è formalmente la stessa di quella analizzata all'epoca della procedura di VIA regionale.

Nel dettaglio:

- La presenza del vincolo dichiarativo di cui al D.M. 17.05.1956 per vaste località con valore estetico tradizionale e bellezze panoramiche (art. 136 del D.L.gs 42/04), ai sensi dell'art. 5 delle NTA del PTPR "Efficacia del PTPR", impone l'applicazione le modalità di tutela di cui al Capo II delle NTA, quindi, la disciplina di tutela è costituita dai sistemi di paesaggio. Nel caso in esame, l'area in parte ricade nel "Paesaggio degli Insediamenti Urbani", disciplinata dall'art. 28, allora art. 27, delle NTA e in parte nelle "Reti, Infrastrutture e Servizi", disciplinato dall'art. 33 delle NTA, allora art. 32.
- Le indicazioni sulle modalità di tutela dei Paesaggi sono contenute nella tabella A) "Definizione delle componenti del paesaggio e degli obiettivi di qualità paesistica", nella tabella B) "Disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela" e nella tabella C) "Norma regolamentare", tutte presenti negli artt. 28 e 33 delle NTA del PTPR. Le tabelle oggi vigenti sono perfettamente sovrapponibili a quelle di cui agli artt. 27 e 32 che all'epoca normavano il "Paesaggio degli Insediamenti urbani" e "Reti, infrastrutture e servizi".
- Una piccola area periferica, posta all'angolo sud-orientale dell'area interessata dal progetto, ricade, ancora oggi, nella fascia di rispetto di 150 metri degli "*Insediamenti urbani storici e territori contermini*", normati dall'art. 44 delle NTA del PTPR definitivamente approvato all'epoca. Così come nell'art. 43 vigente all'epoca della procedura VIA regionale, l'attuale articolo 44, prevede, al comma 5, che "*non rientrano nei beni paesaggistici identitari di cui al presente articolo le porzioni di fascia di rispetto che ricadono nelle aree urbanizzate individuate dal PTPR, corrispondenti al "Paesaggio degli insediamenti urbani" e alle "Reti e infrastrutture", come nel caso in esame.*
- Una piccola porzione periferica, posta all'angolo meridionale dell'area interessata dal progetto, ricade, infine, nella fascia di rispetto di 100 metri dei "*Beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici*", normati dall'art. 46 delle NTA del PTPR

definitivamente approvato. Così come nell'art.41 vigente all'epoca della procedura VIA regionale, oggi l'art. 46 delle NTA del PTPR definitivamente approvato prevede la richiesta di un parere preventivo alla Soprintendenza archeologica. Per la presenza di detto vincolo è stato richiesto e ottenuto il parere della Soprintendenza archeologica, così come prescritto dalle NTA del PTPR.

- Gli interventi in progetto, come sopra detto, per la presenza del rispetto dei “punti di visuale”, presenti sia sul PTPR approvato che su quello all'epoca solo adottato, mirano proprio a salvaguardare e anzi ad ottimizzare i punti di vista e le visuali sia verso il mare che dal mare.

**Alla luce di quanto sopra, si può affermare che il regime vincolistico e le modalità di tutela paesistiche dell'area oggetto di intervento sono oggi immutate rispetto al tempo in cui è stato rilasciato il il Giudizio di compatibilità regionale di cui alla Determinazione n. G13804 del 10/11/2015.**

#### **4. ANALISI DEL CONTESTO AMBIENTALE ATTUALE**

Nonostante l'arco temporale trascorso, il contesto ambientale in cui è ubicata la Base Nautica Flavio Gioia, rispetto al periodo in cui è stato analizzato in sede di Valutazione di Impatto Ambientale, non è praticamente mutato.

Bisogna sottolineare che la Base Nautica Flavio Gioia, nell'arco di tempo trascorso dal 2015 non ha effettuato nessuna modificazione rispetto allo stato di fatto risalente al suddetto periodo, a meno delle seguenti ininfluenti variazioni:

##### **1. dislocazione temporanea dell'Isola Ecologica**

In attesa della realizzazione del progetto è stata provvisoriamente collocata alla radice dell'attuale molo di sopraflutto un'Isola Ecologica nella quale si provvederà, in appositi contenitori, alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi provenienti dalle imbarcazioni e dei servizi a terra nonché allo stoccaggio di rifiuti speciali provenienti da attività di manutenzione (es. oli esausti, batterie esauste, filtri ecc.) stoccati in cassonetti stagni e dotati di chiusura in modo da essere aperti solo da personale specializzato. Tutti i rifiuti raccolti saranno poi trasportati nelle idonee aree di smaltimento. Si sottolinea che detta Isola Ecologica nel progetto approvato è prevista in prossimità dell'ingrasso ai moli e pertanto nel corso dei lavori sarà ivi localizzata.

##### **2. realizzazione di una serie di strutture amovibili temporanee.**

A servizio di alcune attività interne al porto (ristorante, bar, etc.) e in attesa della realizzazione del progetto presentato, sono state provvisoriamente installate alcune tende e dei gazebo aventi funzionalità temporanea ed una modalità costruttiva semplice, tali da essere facilmente smontabili.

La presenza di dette strutture permette di sfruttare al meglio gli spazi esterni a disposizione della clientela, e vivere tali spazi in ogni momento della giornata, sia nelle ore più calde che in quelle serali più umide, poiché garantisce una buona protezione dall'umidità e dalle temperature in diminuzione, oltre che dal sole.

##### **3. Manutenzione straordinaria degli impianti.**

Nel corso del tempo è risultato necessario eseguire la manutenzione straordinaria degli impianti elettrici di servizio ai moli. Pertanto, in accordo con l'Enel sono state installate due cabine elettriche di trasformazione dell'alta tensione, autorizzate con Determinazione Dirigenziale N. 1028 del 11/11/2022 ex art.146 del D.Lgs 42/2004. La prima realizzata in prossimità dell'esistente cabina di trasformazione; la

seconda in posizione baricentrica rispetto all'attuale molo di sopraflutto.

Nella fattispecie, la progettazione degli impianti elettrici ha seguito i criteri generali di distinzione tra opere da eseguire a terra ed opere da eseguire a mare.

L'impianto elettrico a servizio dell'area dove verranno eseguite le opere a mare consisterà nella integrazione dell'esistente impiantistica elettrica, di recente realizzazione, e della realizzazione di nuovi impianti elettrici a servizio delle opere di ampliamento della zona dei moli.

L'alimentazione dell'impiantistica elettrica, in generale della zona di intervento, avverrà mediante una fornitura di energia elettrica da parte dell'ENEL in Media Tensione. L'alimentazione dei servizi elettrici in bassa tensione, della zona delle opere a mare, sarà eseguita mediante cabine di trasformazione, che adeguerà la tensione da 20kV a 400/230V a 50Hz. Dalla cabina di trasformazione partiranno tutti i servizi elettrici di alimentazione secondaria alle colonnine elettriche erogatrici di energia ai posti barca, dell'illuminazione esterna, dei servizi portuali, quali torre di controllo, faro e servizi generali della zona di ampliamento.

Tutta la parte esistente del molo resterà alimentata direttamente in bassa tensione dalla cabina ENEL esistente.



Cabina ENEL 1



Cabina ENEL 2

Quindi, in considerazione degli interventi sopra descritti, si può tranquillamente affermare che per quanto riguarda le differenti componenti ambientali, fisiche, biotiche ed antropiche – mutuamente interagenti– che concorrono alla costruzione dell’attuale scenario ambientale, le componenti:

- *Aria e fattori climatici,*
- *Acqua,*
- *Suolo e sottosuolo,*
- *Ecosistemi naturali e biodiversità,*
- *Ambiente urbano,*
- *Paesaggio e patrimonio storico-culturale,*
- *Rifiuti,*
- *Agenti fisici,*
- *Fattori di rischio.*

rispetto a quanto analizzato nell’anno 2015 non determinano fattori di turbamento di ordine ambientale poiché le condizioni di contesto sono rimaste praticamente immutate nel tempo.

Inoltre, per quanto concerne la rete della mobilità, l’inquinamento acustico e atmosferico, dovuti ai flussi veicolari locali, rimasti pressoché inalterati, sta raggiungendo gli obiettivi di riduzione delle emissioni grazie alla sempre più elevata diffusione di veicoli ibridi ed elettrici. Si aggiunga che, nell’ultimo quinquennio, il lungomare Caboto è stato oggetto di opere di riqualificazione ambientale e stradale che hanno aumentato, in quantità e qualità, la dotazione di verde dell’area.

## 5. CONCLUSIONI

Per quanto riportato in narrativa, e in considerazione dell'arco temporale trascorso, l'attuale contesto ambientale della Base Nautica Flavio Gioia rimane coerente con il quadro ambientale maturato attraverso gli studi, le analisi e le campagne effettuate in sede di procedura di VIA.

Quindi, nonostante la natura intrinsecamente dinamica dei fattori che condizionano gli equilibri ambientali e della mutevolezza nel tempo delle condizioni di contesto, si può serenamente attestare che le condizioni ambientali e territoriali dei luoghi oggetto del futuro intervento, non sono mutate rispetto a quelle considerate nel Giudizio di compatibilità regionale di cui alla Determinazione n. G13804 del 10 novembre 2015.

La presente relazione è composta da n° 32 pagine comprese immagini e copertina.

Gaeta lì 22 marzo 2023

In Fede

*Arch. Luciano Esposito*