
DINAMICAMENTE
ARCHITETTI

FOCUS PROGETTUALE

PER LA VERIFICA DELL'INSERIMENTO PAESAGGISTICO DEL PORTO
TURISTICO DENOMINATO BASE NAUTICA FLAVIO GIOIA - GAETA (LT)

Redatta da: [Architetto Luciano Esposito](#)

22 marzo 2023

Il presente documento ha lo scopo di verificare l'attuale inserimento paesaggistico delle opere riguardanti il progetto di ampliamento, riqualificazione ambientale e adeguamento tecnologico del porto turistico "Base Nautica Flavio Gioia" nel Comune di Gaeta (LT), nel contesto tutelato, con riferimento agli interventi di:

- c. demolizione e ricostruzione
- c. mitigazione e ripristino
- c. relativi alle infrastrutture della mobilità: i parcheggi, il ponte, la viabilità e le aree di sosta;

Sono ormai tre decenni che la "Base Nautica Flavio Gioia S.p.A." ha in animo l'ampliamento del proprio porto turistico. Il primo progetto risale infatti al 1992; l'ultimo (prima dell'approvazione del progetto preliminare di cui al presente progetto definitivo) risale al 2008.

Le diverse alternative progettuali susseguitesi nel corso del tempo sono state via via scartate proprio per ragioni di ordine paesaggistico, fino alla redazione del progetto qui esaminato.

In linea con la normativa paesaggistica dettata sia dal *Piano Territoriale Paesistico* che dal *Piano Territoriale Paesistico Regionale*, entrambi in vigore, oltre che con i rigorosi dettami della *Legge Regionale n°24/1998*, il presente progetto ha l'ambizione di essere al passo con le più moderne ed avanzate direttive in misura di salvaguardia del contesto paesaggistico, e di seguire una filosofia di minimizzazione dell'impatto ambientale in merito alle scelte delle tipologie costruttive e dei materiali impiegati.

Tutte le opere previste saranno, una volta ultimate, completamente integrate e perfettamente inserite nel territorio circostante. Per quel che concerne le trasformazioni fisiche del territorio, va precisato che una volta ultimati i lavori in oggetto, i manufatti realizzati saranno ben mitigati ed in ogni caso difficilmente percettibili. Di conseguenza, non si determineranno limitazioni alle visuali verso il mare e dal mare che a tutt'oggi si godono nelle zone limitrofe all'area di intervento.

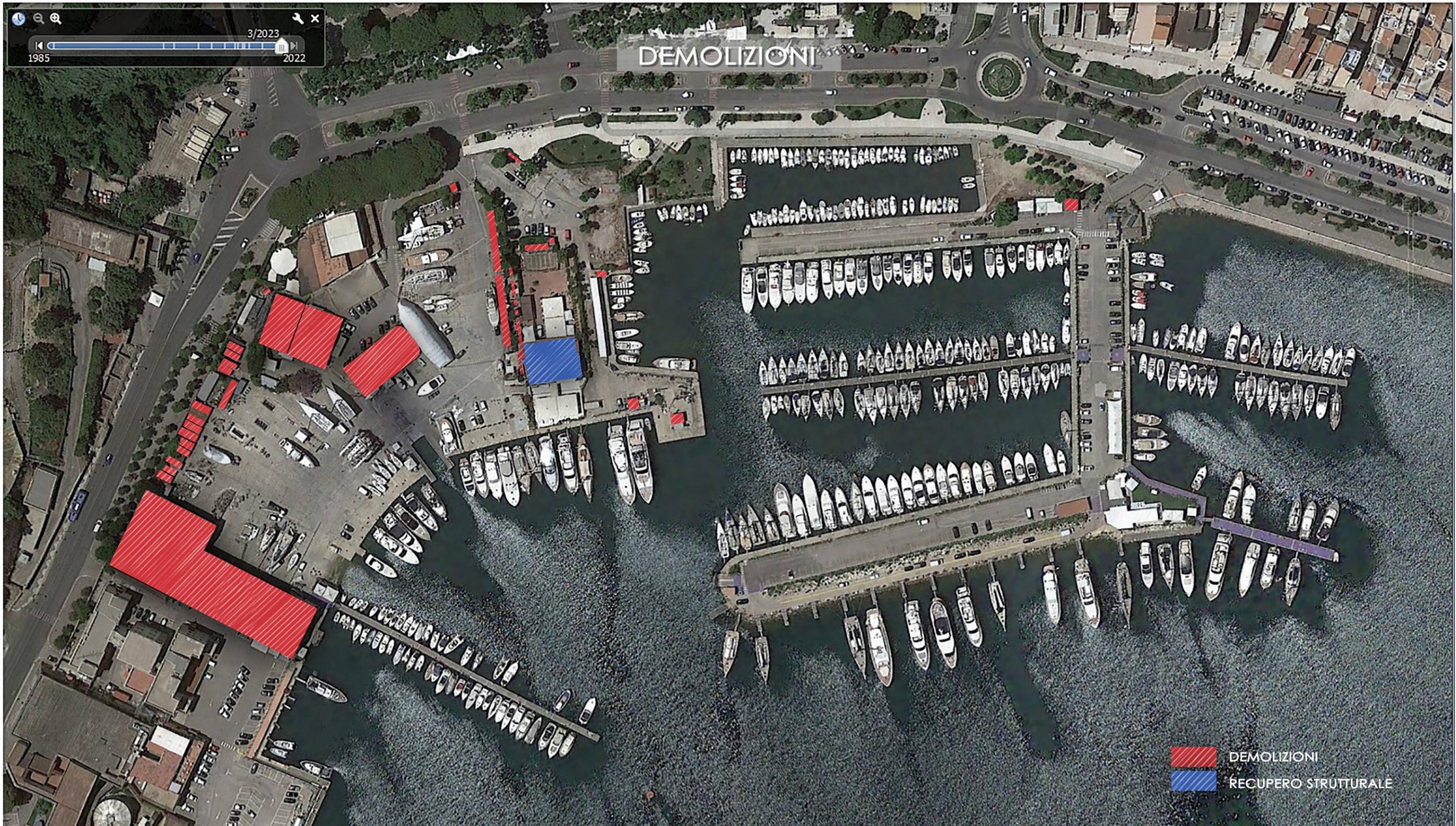


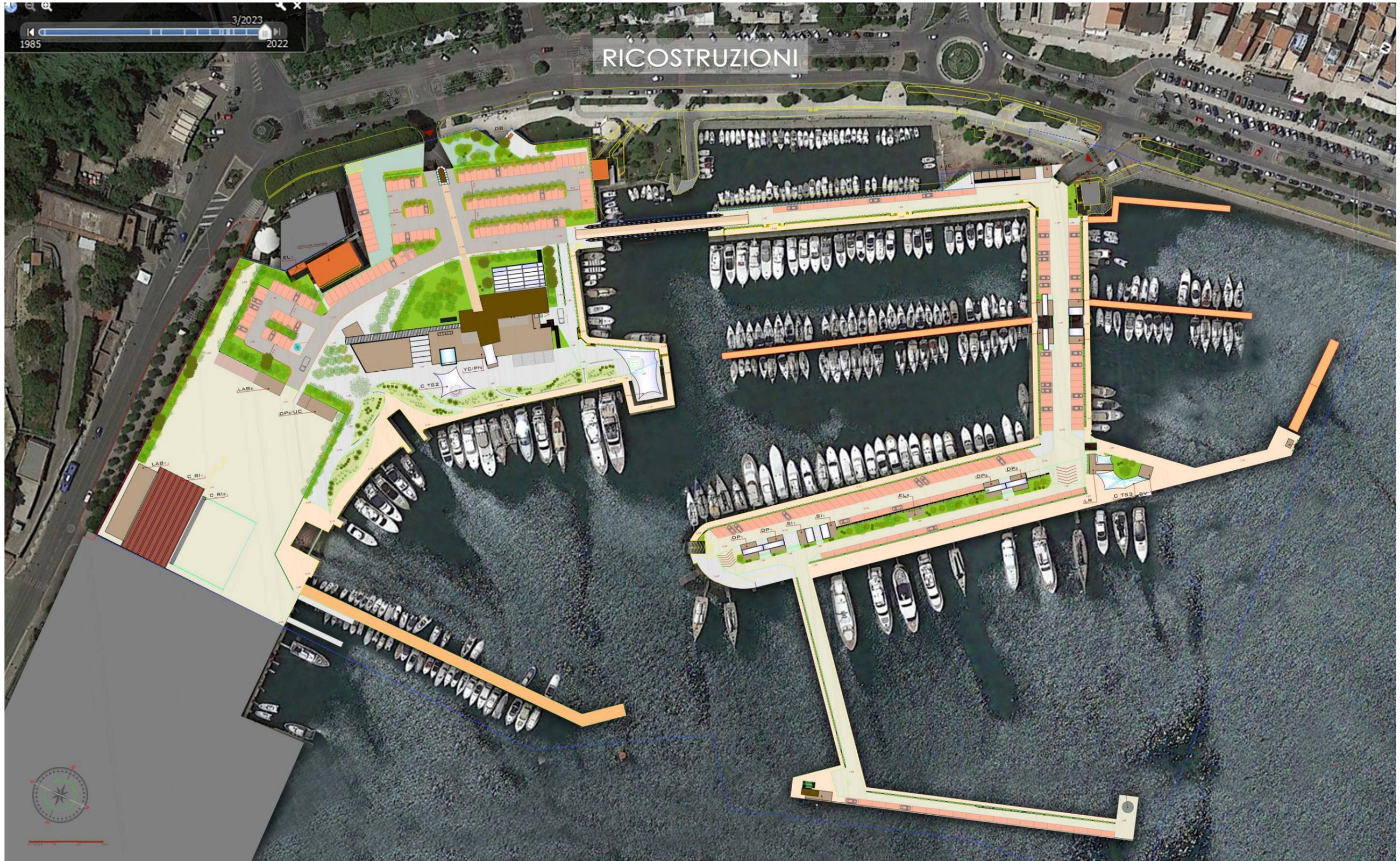
ORTOFOTO SATELLITARE (FONTE: GOOGLE EARTH)
STATO DEI LUOGHI NELL'OTTOBRE 2015



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

a. demolizioni e ricostruzioni





c. mitigazione e ripristino

L'intero quadro progettuale per l'ampliamento, la riqualificazione ambientale e l'adeguamento tecnologico del porto turistico "*Base Nautica Flavio Gioia*" è stato concepito in modo da mitigare il più possibile gli eventuali impatti negativi sul paesaggio che sarebbero potuti scaturire dalla realizzazione delle opere previste.

Più che interventi di mitigazione isolati, quindi, l'intero progetto si configura come intervento mitigativo. Qui di seguito si riprendono i principali aspetti progettuali considerati e adottati ai fini della mitigazione degli effetti sul paesaggio:

Salvaguardia delle visuali verso il mare e dal mare

Le visuali che attualmente si godono verso il mare e dal mare sono state oggetto di approfondito studio al fine di non precludere le visuali panoramiche a tutt'oggi godibili sia dal lungomare Caboto che dal versante marino.

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 della NATO.

La sostituzione dei volumi esistenti con le nuove strutture edilizie, ricompattate, di altezza limitata e di basso impatto visivo, protette e schermate dalle ampie aree verdi a servizio del porto, e disposte in modo da evitare contiguità edilizie con gli organismi urbani antichi, garantiscono la protezione dei punti di vista, dei percorsi panoramici e del panorama attualmente godibile, in modo da non fraporsi alle principali direttrici panoramiche e da non invadere i coni ottici dei più bei punti di vista.

Aree a verde

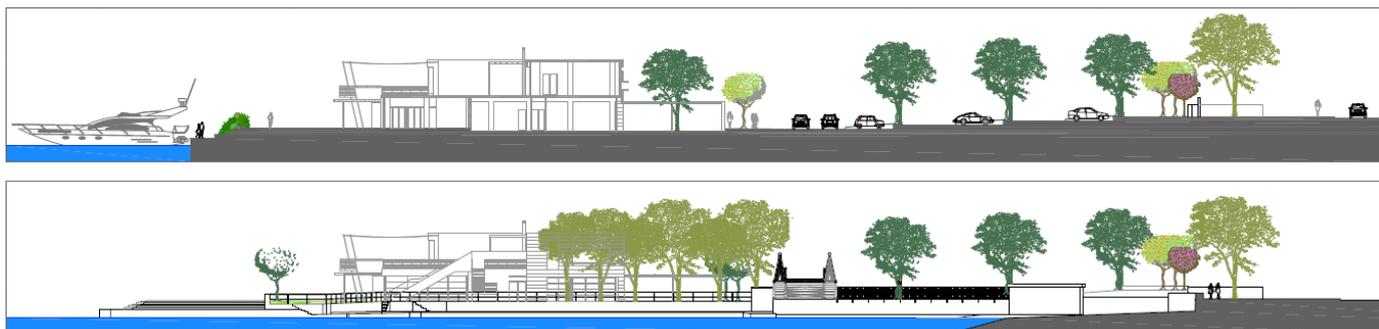
L'attrezzatura diportistica sarà dotata di circa 4.500 mq di aree a verde, che configureranno il porto quasi come un parco piuttosto che come un semplice punto di ormeggio servito. Il verde sarà disposto in ambiti di ampio respiro, privi di recinzione e dunque pienamente fruibili, attraverso vaste superfici dislocate per tutto il compendio, con

particolare attenzione alla sistemazione delle zone poste a ridosso dei posti barca e degli edifici.

Tali aree a verde assolveranno pertanto a molteplici funzioni:

- 1) Area di intrattenimento fruibile dal pubblico
- 2) Schermatura delle strutture edilizie a servizio del porto
- 3) Barriera filtrante ai rumori e alle emissioni provenienti tanto dal lungomare Caboto quanto dalle banchine e dai moli del porto
- 4) Ombreggiamento degli edifici, dei percorsi pedonali e carrozzabili e degli stalli di parcheggio

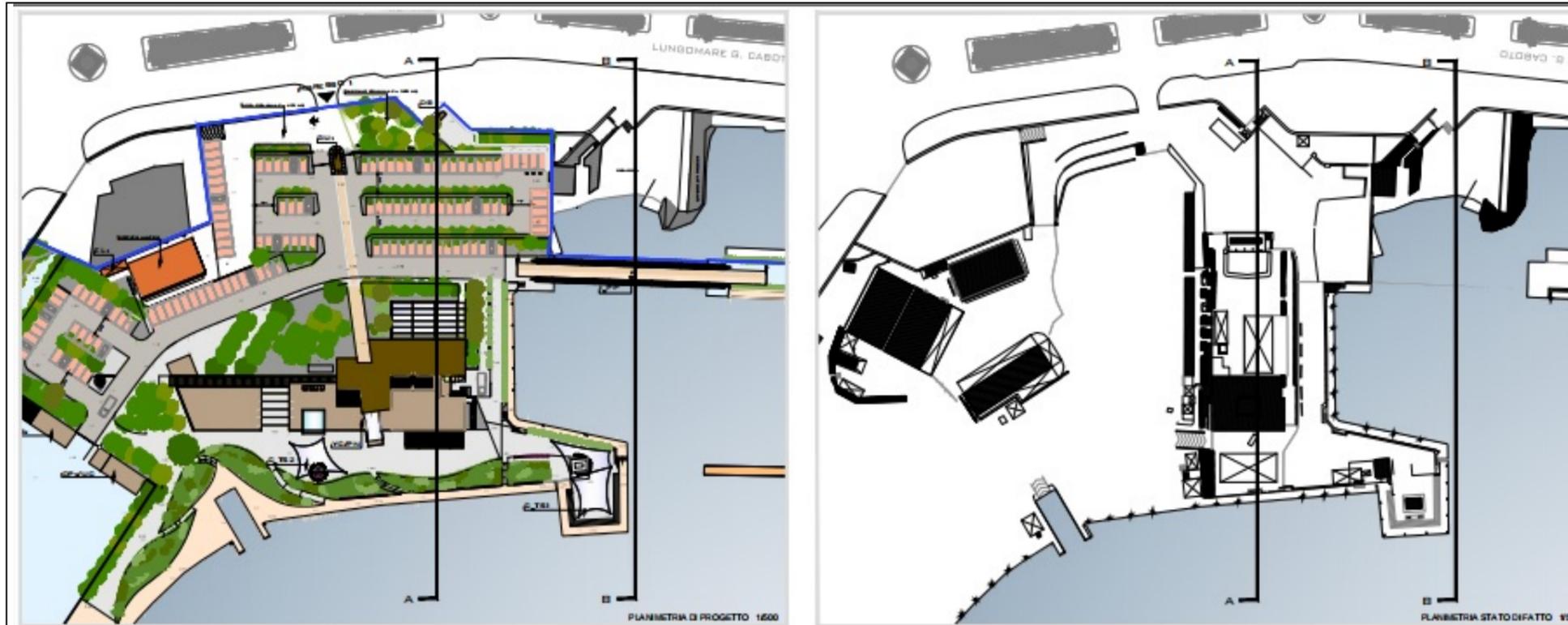
Le aree verdi saranno piantumate con essenze erbacee, arbustive e arboree tipiche della macchia dunale e retodunale mediterranea, propria di tutta la fascia costiera tirrenica.



Sezioni del porto con le alberature



Vista dal mare dell'edificio principale con le dune artificiali previste lungo la banchina



**CONFRONTO TRA STATO ATTUALE E
PROGETTO
- PLANIMETRIE E SEZIONI**



Altezze limitate

Per quanto concerne le altezze, i principali edifici in progetto (blocco adibito allo *yachting club* e blocco adibito alla *provveditoria nautica*) non supereranno l'altezza della palazzina servizi attualmente esistente.

L'officina posta in adiacenza del confine della Base Nautica sarà sottoposta ad un completo *restyling* plano-volumetrico, con riduzione dell'altezza attuale.

Per quanto riguarda gli altri edifici in progetto (servizi igienici, docce e spogliatoi, depositi, guardiane, ecc.), l'altezza sarà oltremodo contenuta.

Strutture di dimensioni contenute e non appariscenti

Il progetto in esame prevede la generale riqualificazione ambientale e funzionale del porto, oltre che l'adeguamento tecnologico dello stesso ai moderni standard richiesti dalle norme vigenti e dalle aspettative dei fruitori, anche attraverso un intervento di ampliamento, nel rispetto del limite agli indici di fabbricabilità imposti dalle normative vigenti (P.R.G.)

Tale ampliamento avverrà attraverso una generale ricompattazione dei volumi a servizio dell'attrezzatura diportistica e attraverso la riduzione dei volumi maggiormente impattanti (capannoni metallici a servizio dell'area cantieristica e del rimessaggio), che saranno soggetti a una generale riqualificazione plano-volumetrica.

Tutti i volumi sono stati progettati con altezze contenute (pari o inferiori a quelle degli edifici attualmente esistenti) e strutture che si inseriscono armoniosamente nel contesto paesaggistico circostante, sia per quanto riguarda l'ambiente naturale che per quanto riguarda l'ambiente costruito. Le opere in progetto saranno inoltre schermate dall'ampia dotazione di verde prevista in progetto, tanto da essere quasi invisibili per chi guarda il porto arrivando dal mare o dal lungomare Caboto.

Utilizzo di colori sobri e di materiali di rivestimento propri della tradizione locale

Tutti gli edifici in progetto, pur nella modernità delle forme e degli impianti, sono stati concepiti in modo da essere sobri ed eleganti, con l'utilizzo di colori neutri e di rivestimenti propri della tradizione mediterranea.

Opere di compensazione

Anche la realizzazione delle nuove opere previste in progetto è stata assoggettata al regime di urbanizzazione a scomputo, che prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione a carico della “*Base Nautica Flavio Gioia S.p.A.*”, con successiva cessione all'Amministrazione Comunale.

Pertanto, a fronte dell'ampliamento rappresentato dalle nuove banchine, un'ampia area **al confine sudoccidentale della Base Nautica, nei pressi dell'ingresso 1, sarà destinata a spazi pubblici, tra cui verde pubblico e parcheggi, da realizzare a cura della “*Base Nautica Flavio Gioia S.p.A.*” e da cedere al Comune di Gaeta.**

Tale area, dell'ampiezza di 996 mq, sarà per i 2/3 adibita a parcheggi e per 1/3 adibita a verde pubblico. Le opere così previste si configurano a tutti gli effetti quali opere di compensazione per l'ampliamento della Base Nautica Flavio Gioia, a vantaggio della collettività.



LEGENDA

-  AREA da destinare a SPAZI PUBBLICI compresi i PARCHEGGI di cui all'art. 37 delle NTA del PRG riferita all'ampliamento rappresentato dalle NUOVE BANCHINE
-  STALLI A PARCHEGGIO

Opere di compensazione: opere di urbanizzazione a scomputo quali parcheggi pubblici e area a verde da realizzare a cura della "Base Nautica Flavio Gioia S.p.A." e cedere al Comune di Gaeta



Render Vista dell'edificio principale



Render - Fronte mare dell'edificio principale



Render - Area esterna al primo piano dell'edificio principale



Render - Ingresso est all'edificio principale



Render - Area esterna a est all'edificio principale



Render - Area dell'ingresso ai moli



Render della torre di controllo



Render - Nuova area rimessaggio

c. : i parcheggi, il ponte, la viabilità e le aree di sosta

Viabilità

In virtù del nuovo assetto della base nautica, allo scopo di rendere perfettamente fruibili le nuove aree che si andranno a realizzare, riveste notevole importanza la costituzione di un sistema viario teso a regolare la circolazione dei mezzi all'interno della Base Nautica.

In particolare è stato considerato fondamentale assicurare una sicura circolazione dei pedoni, questo è stato reso possibile grazie alla realizzazione di marciapiedi ed aree di esclusivo uso pedonale. In ogni caso, la viabilità di progetto, a doppia carreggiata per quasi tutto il comparto, consentirà anche a mezzi pesanti (mezzi di cantiere, di trasporto imbarcazioni e di emergenza) l'agevole movimentazione all'interno del porto attraverso idonei spazi di transito e di manovra.

Il nuovo ponte

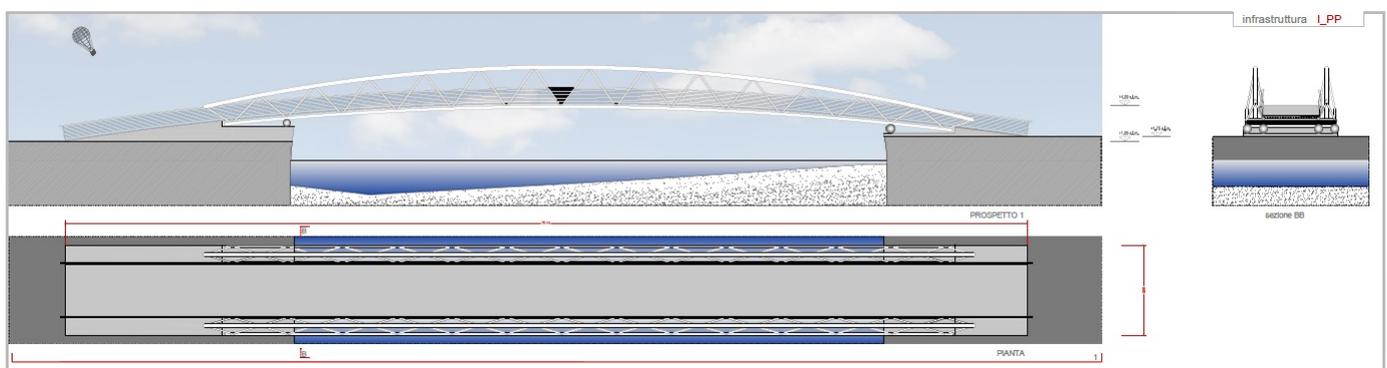
Attualmente, il porto turistico risulta diviso in due parti, fisicamente separate dal canale d'entrata alla darsena "*Montesecco*" che conduce all'omonimo porticciolo destinato alle imbarcazioni dei pescatori; una prima parte, a SUD, prevalentemente destinata al rimessaggio delle imbarcazioni ed alle attività per la gestione del porto; la seconda parte, a NORD, corrispondente con l'area dei moli, principalmente indirizzata all'ormeggio dei natanti. Tale condizione, oltre a non consentire una razionale gestione dell'attività produttiva, rappresenta un vero e proprio limite logistico per la direzione aziendale. Il presente progetto prevede la riunificazione fisica e funzionale del porto attraverso la realizzazione di un nuovo ponte di collegamento. Tale ponte, caratterizzato da un'architettura leggera e poco impattiva, è stato concepito in maniera da non rappresentare in nessun modo un ostacolo, né al passaggio dei natanti ormeggiati all'interno della darsena dei pescatori, né alla visuale panoramica che si può godere dal Lungomare Caboto. Il ponte pedonale, presenta una luce netta pari a 44.00 m ed una dimensione trasversale d'impalcato pari a 6.40 m di cui 4.00 praticabili, con altezze

minima e massima all'intradosso rispetto al vello del mare rispettivamente di 3.00 e 3.80 m. Vista la dimensione longitudinale è apparso idoneo l'utilizzo di uno schema statico "ad arco" in modo da limitare l'ingombro degli elementi strutturali, trasmettendo le azioni orizzontali sulle sponde d'argine.

La soluzione proposta nel presente progetto definitivo, prevede una innovativa struttura caratterizzata da due travi reticolari parallele a sezione triangolare ed altezza variabile, composte da tubolari di diametro variabile. Le due travi reticolari sono vincolate alle spalle da ponte, in entrambe le direzioni, mediante cerniere fisse. Le spalle da ponte sono interamente in c.a. gettato in opera.

Si sottolinea che, rispetto alla soluzione presentata nel progetto preliminare, che prevedeva la realizzazione di due piloni sottomarini in c.a a sostegno del ponte, la nuova soluzione a campata unica, ponendo l'attenzione sulla salvaguardia del territorio, riduce in modo significativo l'impatto visivo e sull'ambiente del territorio coinvolto. Naturalmente, l'annessione delle due parti oggi separate determinerà un'opportunità straordinaria per migliorare la dotazione di servizi locali ed incentivare la fruizione delle previste attività attrattive per il tempo libero e il turismo.

L'obiettivo specifico di questo intervento è quindi quello di giungere ad una riunificazione aziendale, necessaria per il miglioramento della qualità dell'offerta nonché, la vivibilità, la sicurezza e l'accessibilità dell'porto.



Grafici di progetto del nuovo ponte

Seguono due foto inserimenti del ponte nel contesto circostante.



Parcheggi e aree di sosta

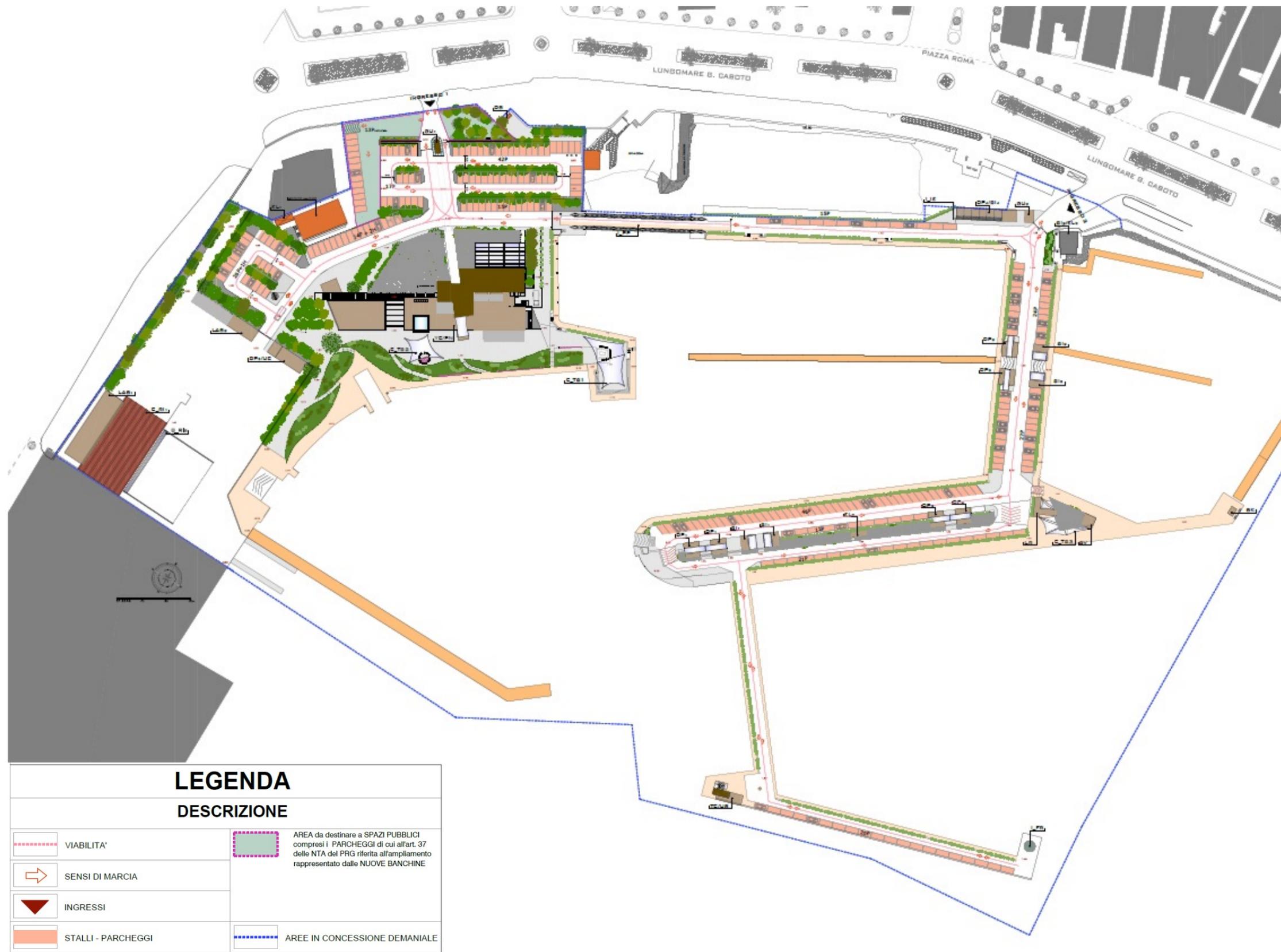
A servizio di tutte le attività insediate all'interno della Base Nautica, è stata prevista un'ampia dotazione di parcheggi interni per la clientela, di gran lunga superiore a quella minima prevista dalle normative vigenti. I posti auto saranno distribuiti su tutta l'area di intervento in maniera funzionale ed in misura proporzionale alle attività da servire. Pertanto le aree destinate a parcheggio sono state localizzate secondo le principali direttrici di traffico ed in posizione tale da determinare le minori percorrenze in relazione agli edifici ed in modo da rendere il più comodo possibile l'accesso alle banchine.

Si evidenzia che, data la conformazione delle aree e dei piazzali di pertinenza alla base nautica, la cui pavimentazione esistente, per la maggior parte, è realizzata al di sopra di una massicciata di elevato spessore in c.a., per la realizzazione degli stalli dei parcheggi non sarà possibile adoperare soluzioni tipo *green park* (moduli alveolari in PEAD o in cls vibro compresso) in quanto queste ultime richiedono necessariamente un sottofondo drenante.



Render – Stalli di sosta lungo il molo principale

PLANIMETRIA DI PROGETTO CON INDICAZIONE DELLA VIABILITÀ E DELLE AREE A PARCHEGGIO



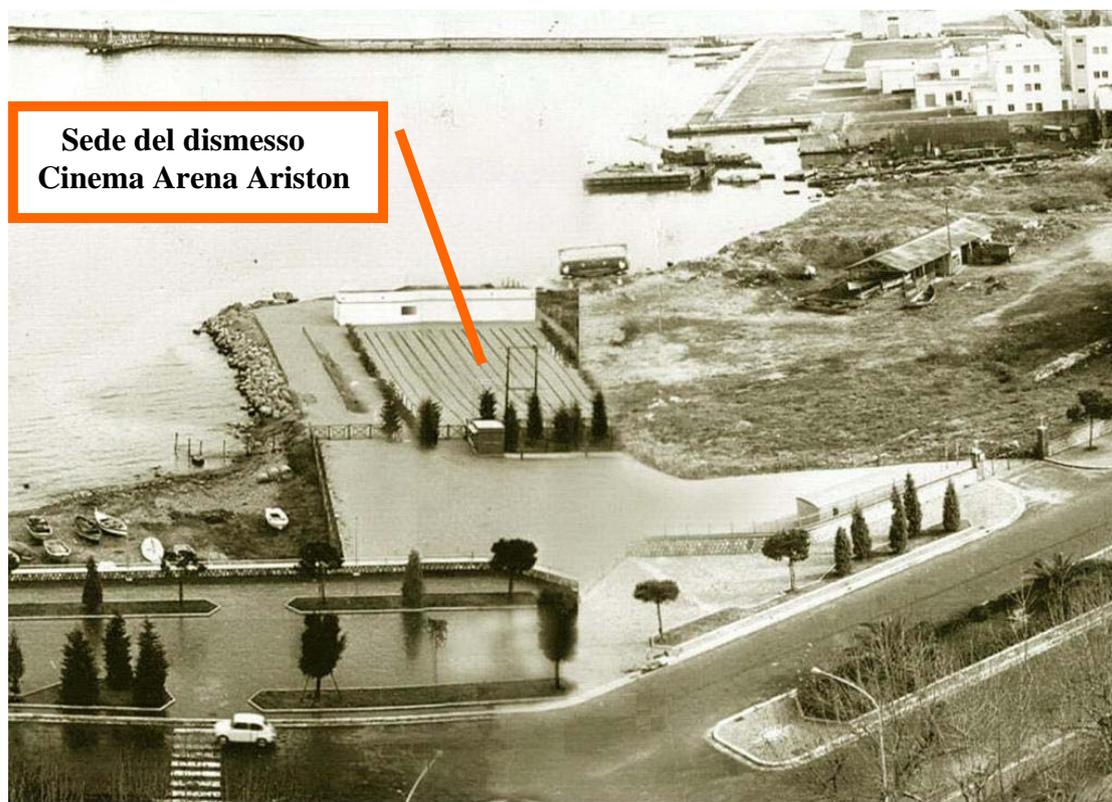
d. Ambito dei platani storici

Relativamente al progetto di riqualificazione della Base Nautica, per quanto concerne il denominato ambito dei “Platani storici” è necessario fare alcune precisazioni.

L’ambito dei cosiddetti Platani storici è costituito da due filari posti perpendicolarmente al mare a delimitazione dell’area oggi interessata dal ristorante. Quest’area, alla fine degli anni sessanta e per metà degli anni ottanta, era destinata ad ospitare un cinema all’aperto, la cosiddetta “arena Ariston”. Al fine di schermare l’area spettatori dal contesto circostante la proprietà decise di piantare i due filari di platani ancora oggi esistenti.

Nella fattispecie, la dicitura “platani storici” è stata adottata dai progettisti del nuovo intervento per individuare il boschetto previsto nei pressi dell’ingresso dell’edificio principale.

È importante sottolineare altresì che i suddetti alberi nulla hanno a che vedere con i Platani storici presenti ai lati di Viale Battaglione Alpini Piemonte (davanti alla sede comunale), piantati negli anni trenta, e ai lati di Via Buonomo, piantati tra il 1955 e il 1956, quando fu realizzato il Lungomare Giovanni Caboto (si vedano le foto seguenti).



Nei fatti, La Base Nautica "Flavio Gioia" non ha mai presentato vere e proprie aree verdi, ma solo piantumazioni sporadiche di origine artificiale. Le alberate più evidenti, sono costituite dai suddetti filari di platani (*Platanus occidentalis*) intorno all'edificio degli uffici e lungo i due accessi all'attrezzatura diportistica.

L'intervento di progetto prevede la creazione di un nuovo "boschetto di platani" che verrà formato nelle adiacenze dell'edificio principale di progetto, consistente in un soprassuolo vegetale arboreo in cui gli elementi assumeranno una distribuzione a gruppi di alberi che consentiranno la formazione di una cortina vegetale in grado creare una eterogeneità spaziale.

La realizzazione dei gruppi arborei consiste in parte nella potatura e l'espianto delle piante presenti e il ri-collocamento di alcuni esemplari raggruppati e disposti in modo tale da determinare già all'impianto una barriera che garantisca l'effetto di mascheramento con la creazione di una diversificazione spaziale del verde, soluzione sicuramente più consona anche per i tanti esemplari

danneggiati negli anni e in condizioni vegetative precarie. Questo tipo di sistema, nel contesto dell'agro-ecosistema, svolgerà importanti funzioni di mitigazione ambientale sia in termini di regolazione delle condizioni microclimatiche che dei flussi materici sia abiotici che biotici.

È opportuno sottolineare quanto già evidenziato a suo tempo nella relazione agronomica di progetto e nel recente Studio di Valutazione di Incidenza Ambientale presentato per la procedura VInCA, ovvero che detti filari di platani, sono tutti flagellati da attacco consistente di *Corythucha ciliata*, un insetto parassita originario del Nord America e ormai diffuso in gran parte d'Europa, particolarmente aggressivo, oltre a soffrire di cancro del platano *Ceratocystis fimbriata* (vedi foto seguente); entrambe le patologie causano molti danni alle piante come la depigmentazione e la caduta prematura delle foglie e nei casi più gravi deperimento totale dell'albero fino alla morte.

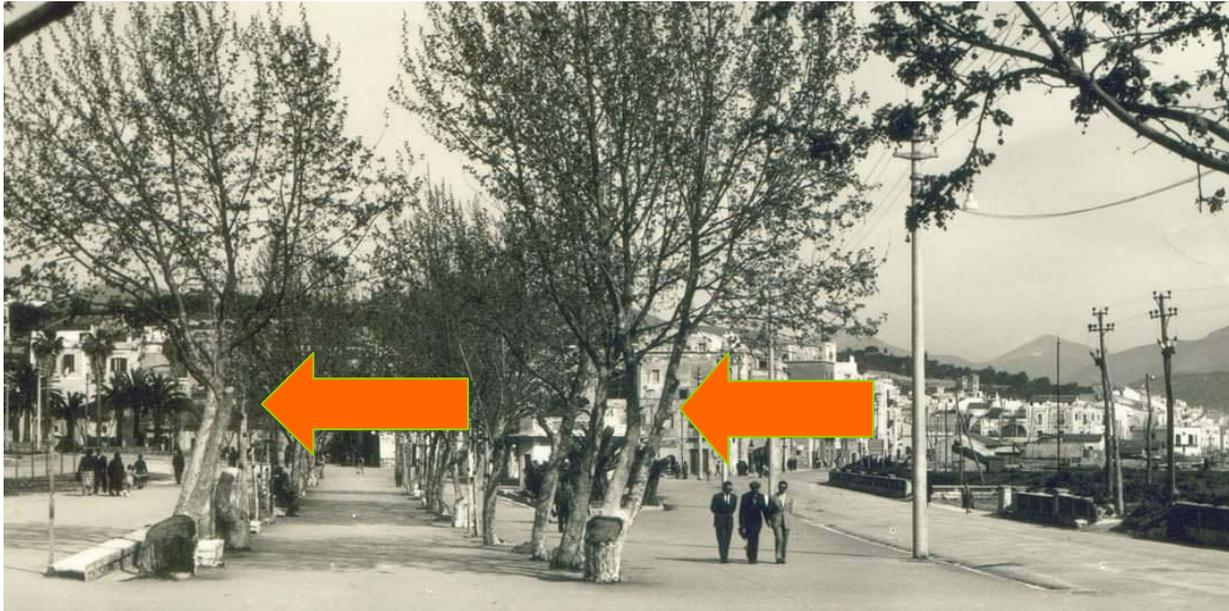
Per quanto riguarda la dotazione di verde a servizio della Base Nautica, il progetto non prevede la semplice realizzazione di sporadiche aiuole piantumate con essenze isolate al

fine di creare macchie di verde e ombreggiamento, ma la costituzione di vere e proprie aree verdi, ampie e interamente fruibili (grazie all'assenza di recinzioni), che consentiranno di godere quasi di un porto-parco più che di un semplice ormeggio servito.



Particolare di platano presente nell'area di progetto
affetto da cancro colorato del platano

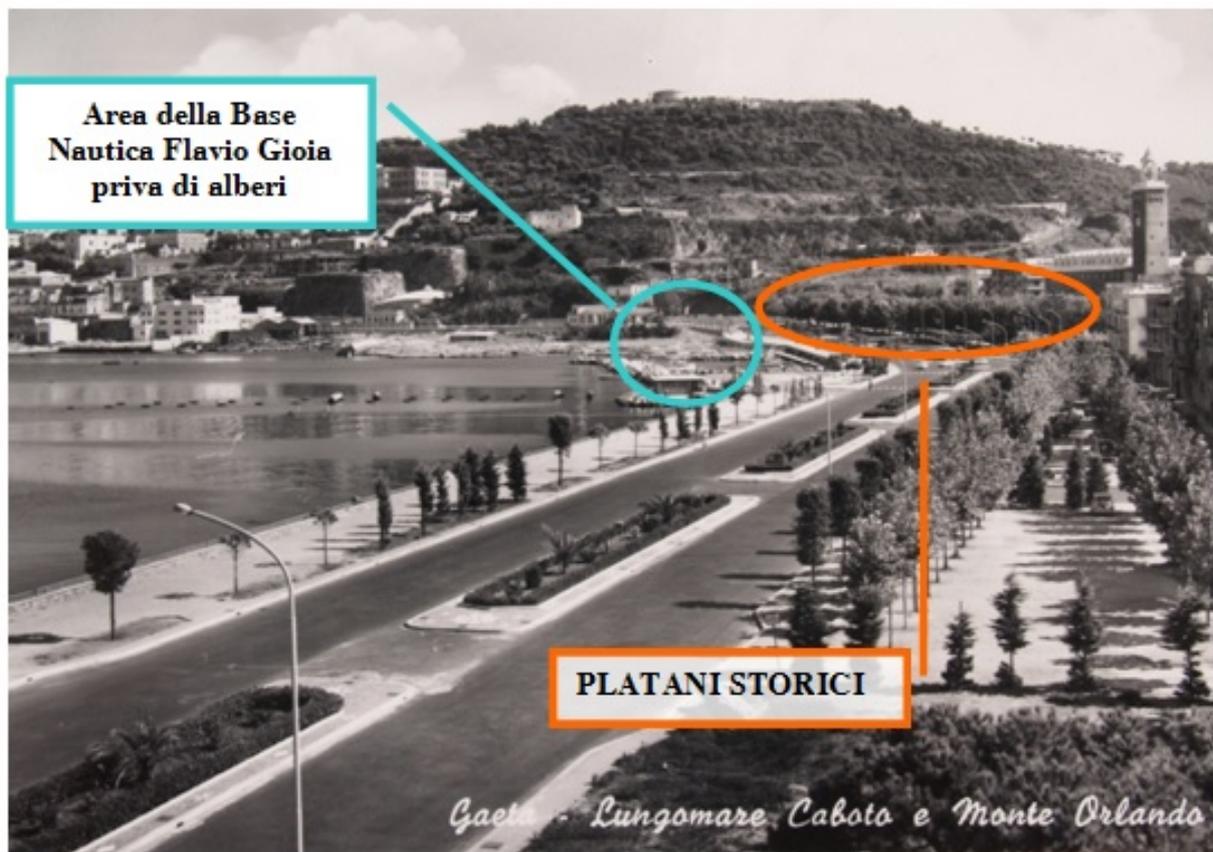
Segue una serie di foto storiche in cui sono evidenziati i platani storici del Lungomare Caboto.



Veduta dei platani storici del Viale Battaglione Alpini Piemonte risalente agli anni 30



Veduta di Gaeta dal Monte Orlando antecedente agli anni 30 – I platani storici



Veduta del Lungomare Caboto risalente agli anni 50
87





Vista dei filari platani attualmente presenti nell'area della base nautica



Vista dei filari di platani attualmente presenti nell'area della base nautica



CONCLUSIONI

Come dimostrato, l'intervento, in tutti i suoi aspetti, è coerente con il quadro conoscitivo ambientale maturato attraverso le attività istituzionali degli enti competenti nonché i progetti, gli studi e le campagne già effettuate. Lo stesso è inoltre coerente con gli strumenti di pianificazione e programmazione settoriale e territoriale.

La progettazione degli interventi previsti è stata particolarmente accorta agli aspetti paesaggistici e ambientali, grazie ad una serie di accorgimenti e soluzioni di tipo architettonico, strutturale, dimensionale e materico che rendono il progetto qui presentato quasi avanguardistico, avendo seguito una filosofia di minimizzazione dell'impatto ambientale quasi maniacale in merito alle scelte delle tipologie costruttive e dei materiali impiegati.

Tutte le opere previste saranno, una volta ultimate, completamente integrate e perfettamente inserite nel territorio circostante. Una volta ultimati i lavori in oggetto, i manufatti realizzati saranno ben mitigati ed in ogni caso difficilmente percettibili. Di conseguenza, non si determineranno limitazioni alle visuali panoramiche che a tutt'oggi si godono nelle zone limitrofe all'area di intervento, e in particolare dal lungomare Caboto e dal versante marino.

In virtù delle trasformazioni previste, si ritiene che l'intervento in progetto sia stato concepito in perfetta coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica e non comporti effetti negativi sul paesaggio.

Gaeta lì 22 marzo 2023

Il Tecnico

Arch. Luciano Esposito