



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

Variante Piano Regolatore Generale (PRG)

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

DP.1 DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI
Relazione, comprensiva di relazione socio-economica

*Data. 10.04.2017
aggiornamento ottobre 2017*

**DOCUMENTO DEGLI
OBIETTIVI**

Elaborato n. DP.1



Prof. Arch. Stefano Stanghellini

Arch. Francesco Nigro

DP.1 DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI

RELAZIONE COMPRENSIVA DI RELAZIONE SOCIO-ECONOMICA

Comune di Gaeta



Città di
GAETA

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

APPROVAZIONE

Il Sindaco

Cosmo MITRANO

Assessore all'Urbanistica

Luigi COSCIONE

Il Segretario

Dott. Luigi PILONE

Dirigente Dipartimento di Riqualificazione Urbana

Arch. Roberto GURATTI

U.O. Pianificazione Territoriale

R.U.P. Arch. Lilia PELLICCIA

Arch. Luisa Olivieri

GRUPPO DI LAVORO

Progettisti

Responsabile Contrattuale

Urb. Raffaele GEROMETTA

Coordinamento Scientifico

Prof. Arch., Stefano STANGHELLINI

Dott. Barbara MARANGONI

Coordinamento Tecnico

Urb. Daniele RALLO

Arch. Francesco NIGRO

Coordinamento Operativo

SIT e Pianificazione Urbanistica

Urb. Lisa DE GASPER

Pianificazione Urbanistica

Arch. Roberto PAROTTO

Arch. Ing. Maria Cristina PETRALLA

Urb. Fabio VANIN

Esperti Specialistici

Storia dell'urbanistica e dell'architettura

Prof. Arch. Dimitri TICCONI

Pianificazione e valutazione ambientale

Ing. Elettra LOWENTHAL

Dott. Sc. Amb. Lucia FOLTRAN

Infrastrutture urbane e territoriali

Ing. Franco DI BIASI

Studi geo-morfologici ed Idrogeologici

Dott. Geol. Leonardo MORETTI

Ing. Simone GALARDINI

Ing. Lino POLLASTRI

S.I.T. Geologia

Dott. Francesco SCAGLIONE

Assetto agricolo, forestale e vegetazionale

Dott. Agr. Fabio TUNIOLI

Dott. For. Lorenzo MINI

Indice

0. Premessa	3
1. RIFERIMENTI	4
1.1 I significati e i principi di riferimento	4
1.2 Gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale.....	6
1.3 Le nuove sfide per Gaeta	8
2. ASPETTI CONOSCITIVI	9
2.1 Inquadramento territoriale.....	9
2.2 Il quadro della pianificazione sovraordinata	11
2.2.1 <i>Pianificazione territoriale paesistica</i>	<i>11</i>
2.2.2 <i>Piano di Assetto Idrogeologico – LR 39/1996</i>	<i>26</i>
2.2.3 <i>Piano regolatore del Consorzio Industriale – DGR 1070/1998 e varianti successive.....</i>	<i>31</i>
2.2.4 <i>Piano regolatore Portuale – DGR 123/2006.....</i>	<i>36</i>
2.3 I vincoli sovraordinati.....	38
2.3.1 <i>Vincoli paesaggistici e storico-culturali.....</i>	<i>38</i>
2.3.2 <i>Vincoli ambientali e tecnologici</i>	<i>43</i>
2.4 Gli studi geologici di supporto alla pianificazione urbanistica	47
2.5 Il sistema territoriale locale	48
2.5.1. <i>I caratteri generali.....</i>	<i>48</i>
2.5.2. <i>Risorse naturalistiche e Uso del suolo attuale.....</i>	<i>50</i>
2.5.3. <i>Risorse del territorio rurale.....</i>	<i>50</i>
2.5.4. <i>Risorse delle dotazioni infrastrutturali e ambientali e dell'insediamento urbano</i>	<i>51</i>
2.6 La struttura socio-economica (Relazione socio-economica).....	60
2.6.1 <i>Dinamiche demografiche.....</i>	<i>60</i>
2.6.2 <i>Il patrimonio edilizio ed abitativo</i>	<i>63</i>
2.6.3 <i>Valori immobiliari.....</i>	<i>67</i>
2.6.4 <i>Porto, traffico delle merci e passeggeri.....</i>	<i>70</i>
2.6.5 <i>Attività produttive ed altre attività economiche</i>	<i>71</i>
2.6.6 <i>Attività turistico-ricettive</i>	<i>73</i>
2.6.7 <i>Tendenze e scenari di prospettiva.....</i>	<i>80</i>
2.7 Prime considerazioni di bilancio della pianificazione comunale vigente.....	81
3. ASPETTI INTERPRETATIVI E VALUTATIVI	83
3.1 I caratteri del Paesaggio di Gaeta	83
3.1.1 <i>Paesaggi marittimi – "da fuori"</i>	<i>83</i>
3.1.2 <i>Paesaggi dell'entroterra – "da dentro"</i>	<i>84</i>

3.2 Criticità e opportunità di sviluppo	86
3.2.1 <i>Sistema paesaggistico-ambientale.....</i>	<i>86</i>
3.2.2 <i>Sistema della mobilità.....</i>	<i>91</i>
3.2.3 <i>Spazio rurale.....</i>	<i>92</i>
3.2.4 <i>Spazio urbano.....</i>	<i>93</i>
4. VISIONE.....	95
4.1 L'idea di sviluppo di Gaeta e del suo territorio.....	95
5. INDIRIZZI PER IL PRG	97
5.1 I temi e gli obiettivi del Piano.....	97
5.1.1 <i>Obiettivi del Sistema paesaggistico-ambientale: Rete ecologica e sicurezza territorio.....</i>	<i>97</i>
5.1.2 <i>Sistema della mobilità, delle infrastrutture tecnologiche e degli impianti e Sistema delle dotazioni. Mobilità e dotazioni: muovere e attrarre.....</i>	<i>101</i>
5.1.3 <i>Sistema del turismo. Qualificare e rendere Gaeta più attrattiva e accogliente</i>	<i>103</i>
5.1.4 <i>Spazio rurale. Valorizzazione delle attività agricole multifunzionali e riqualificazione dello Spazio rurale</i>	<i>105</i>
5.1.5 <i>Spazio urbano. Riqualificare e rigenerare nella sostenibilità</i>	<i>107</i>
5.1.6 <i>Paesaggio. Qualificare lo scenario di sviluppo.....</i>	<i>109</i>
5.1.7 <i>Copianificazione. Coordinarsi per la qualità e lo sviluppo.....</i>	<i>110</i>
5.2 Lo Schema Preliminare	111
5.2.1 <i>La struttura.....</i>	<i>111</i>
5.2.2 <i>Le strategie e le azioni.....</i>	<i>111</i>
5.3 I Progetti strategici	121
5.3.1 <i>La campagna rinnovata/rivitalizzata</i>	<i>121</i>
5.3.2 <i>La storia per il futuro</i>	<i>123</i>
5.3.3 <i>La nuova centralità tra i lungomare.....</i>	<i>125</i>
5.3.4 <i>La nuova Piana di Sant'Agostino</i>	<i>126</i>
6. CARATTERI DEL PRG	129
6.1 La doppia velocità del Piano	129
6.2 Perequazione, compensazione, premialità: il Piano fattibile	130
6.3 Le modalità attuative.....	131
6.4 Un nuovo ruolo per gli attori della città	132

0. Premessa

Il presente Documento degli Obiettivi del PRG costituisce l'aggiornamento della versione consegnata ad aprile 2017.

L'Amministrazione ha richiesto una serie di precisazioni, integrazioni e aggiornamenti riguardanti in particolare:

- La precisazione di alcuni dei vincoli paesaggistici che operano sul territorio comunale;
- Le osservazioni presentate dal Comune ai PTP e ricomprese in sede di stesura e adozione del PTPR;
- Aggiornamento delle varianti urbanistiche relative ad alcuni Comparti del PRT Consortile ASI Sud Pontibo;
- Aggiornamento, integrazione e completamento del cap. "La struttura socio-economica".
- Messa a punto e integrazione di alcune delle azioni riportate nello Schema preliminare.

Si evidenzia che il cap.2.6 "La struttura socio-economica", nella versione aggiornata e completata, costituisce la "Relazione socio-economica" che accompagna il PRG.

La presente versione del Documento degli Obiettivi del PRG è datato ottobre 2017.

1. RIFERIMENTI

1.1 I significati e i principi di riferimento

L'Amministrazione comunale ha avviato da qualche anno un processo di sviluppo, affrontando i diversi temi che possono comporre la visione per il futuro della città e del territorio di Gaeta, secondo una prospettiva di sviluppo sostenibile, consapevole e condiviso. Il nuovo Piano Regolatore Generale (PRG), nella forma di Variante generale al PRG vigente, costituisce al contempo un punto di arrivo e di sintesi, ma anche di partenza per concretizzazione e dare attuazione alle scelte e agli obiettivi di tale percorso. Si delinea così una **traiettoria di sviluppo centrata sulla valorizzazione delle risorse locali**, sulla **assunzione collettiva della responsabilità di preservare tali risorse per le generazioni future**, sul **convincimento che occorre trovare il corretto equilibrio** tra esigenze della vita contemporanea e la preziosità del territorio e delle sue specificità, sulla **consapevolezza che è inevitabile intraprendere un nuovo modo di usare e trasformare il territorio e la città**.

Il nuovo PRG, per quanto di sua competenza, è chiamato a favorire il **determinarsi sul territorio delle condizioni necessarie** affinché tale processo trovi un contesto di scelte, strumenti, progetti e regole condivise, capace di sostenere il dispiegarsi di politiche, programmi e iniziative che nel tempo consentano di perseguire la visione di sviluppo che la formazione partecipata del Piano consentirà di definire.

In questo quadro **procedere alla formazione di un nuovo Piano assume quindi molteplici significati** che la costruzione e la definizione di una nuova disciplina urbanistica generale rappresenta nella storia civile, politica, amministrativa di una comunità locale.

Il punto di partenza è generalmente quello della necessità di migliorare le regole di uso del suolo e di conformazione dei diritti e dei doveri delle proprietà immobiliari in materia di trasformazioni edilizie ed urbanistiche, che consentano, anzi facilitino, il dispiegarsi di politiche di sviluppo urbano e territoriale efficaci, condivise, socialmente, economicamente ed ambientalmente sostenibili e, non da ultimo, eque per tutti i cittadini, non proprietari e proprietari d'immobili (edifici e suoli). Questo è certamente il motivo generale anche per Gaeta. E lo è particolarmente in questa fase nella quale appaiono proporsi al centro urbano, alle altre forme insediative e al territorio rurale, delle domande di sviluppo legate in particolare alla riqualificazione e valorizzazione delle risorse gaetane, materiali e immateriali, che possono costituire delle opportunità se adeguatamente affrontate.

Ma ci sono, per Gaeta, anche altri e più specifici motivi che discendono dalla utilità di darsi un'occasione istituzionalmente significativa per ripensare, come comunità, la propria identità, le proprie prospettive, il proprio progetto di città e

territorio attendibile e condiviso, capace di mettere in sinergia tutte le risorse presenti e disponibili, in riferimento ad un ambito territoriale che vada anche al di là dei confini comunali.

Un motivo è la necessità di aggiornamento dello strumento urbanistico comunale al mutato quadro normativo, programmatico e pianificatorio regionale, che ha determinato non solo il consolidamento di scelte strategiche di scala territoriale (ad es. il Piano Territoriale Regionale Generale – PTRG adottato con DGR n. 2581 del 19/12/2000) o l'orientamento deciso per l'opzione strategica della irrinunciabile dimensione paesaggistica dello sviluppo (Piano Territoriale Paesistico Regionale PTPR, adottato nel 2007 e non ancora nel pieno della sua vigenza), ma anche la ridefinizione della forma e dei contenuti dello strumento urbanistico comunale e la sistematizzazione delle norme legislative e regolamentari di natura urbanistico-edilizia, per lo spazio urbano come per lo spazio rurale (LR 38/1999). Con ciò rendendo di fatto obsoleto l'attuale piano urbanistico. È bene infatti che gli strumenti della programmazione e della pianificazione locali siano ripensati e messi in relazione organica con i contenuti dei nuovi atti regionali, non tanto e non solo in termini formali, quanto in termini tecnico-culturali, portando a sintonia approcci sistemici, sensibilità ambientali, attitudini operative. E anche che tali strumenti ricompongano il quadro locale di previsioni e progetti, che sono stati negli anni oggetto di variante urbanistica rispetto al PRG previgente.

In questo senso un ulteriore motivo è **l'esigenza di accogliere nella rinnovata pianificazione comunale le nuove sensibilità e i nuovi paradigmi** che, anche grazie alle difficoltà economiche e climatico-ambientali degli ultimi anni, sono emersi come possibile alternativa per uno diverso modo di abitare e vivere questa porzione del pianeta Terra. Ciò richiede di dotarsi di strumenti innovativi, nel metodo e nei contenuti, che assicurino il perseguimento dei nuovi obiettivi, il coinvolgimento dei soggetti territoriali, la fattibilità ambientale e socio-economica delle scelte.

Il PRG, fin dal presente Documento degli Obiettivi (DdO), in coerenza con la legislazione regionale e con le scelte della pianificazione territoriale espresse dalla Regione, del Consorzio Industriale, ecc. e con quanto delineato dall'azione costante dell'Amministrazione comunale, assume alla base del processo di pianificazione i seguenti principi generali di riferimento, declinandoli alla scala della pianificazione locale: la **sostenibilità**, la **qualità**, la **partecipazione**, l'**equità**, la **copianificazione** e l'**operatività**.

In particolare, in riferimento alla **sostenibilità** e alla **qualità**, il DdO si propone un governo del territorio orientato allo sviluppo sostenibile, condiviso assieme alla comunità, teso a non consumare più risorse, in particolare naturali, di quante non se ne possano riprodurre o rigenerare. La formazione del PRG rappresenta, come accennato, una occasione importante attraverso la quale mettere a punto un progetto di sviluppo sostenibile, teso, da un lato a favorire l'uso controllato delle risorse naturali per evitare il più possibile di raggiungere situazioni di rischio, di degrado o di non

riproducibilità delle risorse stesse e, dall'altro all'acquisizione e/o all'innalzamento di livelli di qualità territoriale e urbana sotto il profilo ecologico, morfologico, estetico, paesaggistico, dell'accessibilità e della mobilità, della qualità residenziale e dell'insediamento come presupposto della qualità della vita.

Una seconda importante esigenza a cui il Piano intende rispondere è quella di essere occasione e motore di **partecipazione** ed **equità** nei processi di trasformazione e d'uso del territorio, cioè di costituire la base di un rapporto di fiducia tra cittadini ed Amministrazione. Le regole e le scelte di Piano sono, per quanto possibile, condivise attraverso il "processo di partecipazione" che accompagna la formazione del PRG ed anche la sua attuazione. Il Piano per favorire una corretta attuazione e fattibilità delle proprie previsioni, assume il principio dell'equità nel trattamento della proprietà e nel rapporto pubblico-privato, che attraverso i meccanismi delle compensazioni e premialità consente di dare gambe alle trasformazioni previste anche in una fase di contrazione delle risorse pubbliche.

La **copianificazione** rappresenta una modalità irrinunciabile di amministrazione e di gestione del territorio. L'efficacia del PRG, vale a dire la potenzialità di essere attuato, ma soprattutto di promuovere e sostenere iniziative e politiche per la qualificazione della città e del territorio, si gioca anche in riferimento alla capacità di costruire un progetto di sviluppo condiviso con tutti gli altri enti competenti e/o confinanti. Il processo di formazione del PRG può rappresentare dunque concretamente il "luogo" della copianificazione tra Enti, finalizzato alla integrazione ed armonizzazione di obiettivi, strategie e interventi. In relazione all'**operatività** del Piano, cioè la sua reale capacità di essere fattibile e realizzabile, è nell'impianto normativo che trova spazio nel PRG l'applicazione di gran parte dei temi dell'innovazione urbanistica (perequazione e relative tecniche, forme di compensazione, modalità attuative, convenzionamento urbanistico, riqualificazione urbana, ecc.).

1.2 Gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale

L'Amministrazione Comunale ha dato avvio al **processo di formazione della Variante generale al PRG** con DGC n.191/2015 nella quale sono stati indicati gli indirizzi da assumere nella nuova pianificazione, e che costituiscono il riferimento preliminare per la definizione degli obiettivi del nuovo PRG. A partire dal **mutato quadro di riferimento** di cui si è detto e da **fattori che hanno modificato e continuano a modificare il previsto assetto socio-economico e produttivo**, nonché considerando che le proiezioni di carattere demografico non si sono avverate, l'Amministrazione Comunale ha preso atto che le previsioni di assetto territoriale e urbano sono state parzialmente attuate e, di conseguenza, ha valutato la **necessità di aggiornare** lo strumento urbanistico.

A tal fine la Giunta Comunale ha definito i seguenti indirizzi:

- dotare il territorio di una **strumentazione urbanistica coerente con il sistema vincolistico vigente**, con i principi e con la vigente disciplina

sovraordinata tesa alla tutela e salvaguardia del territorio, con particolare attenzione alla sua vulnerabilità sotto diversi profili;

- ridefinire le indicazioni urbanistiche territoriali finalizzate alla valorizzazione della vocazione turistica del territorio nella prospettiva di sostenibilità economica ed ambientale;
- considerare, in termini di valorizzazione e tutela, il patrimonio artistico, culturale, archeologico ed architettonico della città;
- individuare modalità e strategie tese alla **riqualificazione dei centri storici**, delle **aree interessate da insediamenti produttivi dismessi** e alla riqualificazione dell'esistente;
- definire nuove e compatibili strategie di valorizzazione della costa e del territorio interno non ancora compromesso;
- valutare il **ridimensionamento delle aree di espansione edilizia** prevista dal vigente strumento urbanistico in considerazione sia della vigente disciplina di tutela del paesaggio e dell'assetto idrogeologico, che sulla base una oggettiva ed aggiornata analisi socioeconomica inerente le prospettive di sviluppo attuali e future;
- provvedere alla **riorganizzazione degli spazi pubblici, dei servizi della viabilità e delle modalità di accesso alla città**, al fine di un miglioramento della qualità della vita e nella prospettiva di un più tangibile sviluppo dell'afflusso turistico.

Accanto a questi indirizzi sono stati indicati ulteriori temi intorno ai quali elaborare scelte e strategie da porre alla base delle iniziative di riqualificazione promosse dal nuovo PRG:

- **sviluppo e valorizzazione del territorio rurale e della multifunzionalità delle aree agricole**, sia nell'ottica del recupero e della innovazione delle produzioni agroalimentari di eccellenza, sia dell'offerta di servizi compatibili al turismo;
- la **riorganizzazione della viabilità**, per un migliore governo dei flussi di traffico;
- riqualificazione dell'area ex Vetreria AVIR, quale **occasione di rigenerazione dell'intorno urbano** al fine di realizzare una nuova centralità che offra nuovi spazi e funzioni per gli abitanti e i turisti e favorisca la connessione diretta tra i Lungomare Serapo e Caboto, attraverso una rete di spazi pubblici rinnovati;
- area di **rigenerazione ex Agip/ENI** nella quale dovranno sorgere attività e funzioni a servizio della città e del territorio;
- **riqualificazione della Piana di Sant'Agostino**, quale sito nel quale rafforzare, qualificare e differenziare l'offerta di accoglienza del turismo.

1.3 Le nuove sfide per Gaeta

La città e la comunità di Gaeta sono chiamate ad una **importante sfida**, che proprio l'occasione della revisione della propria pianificazione urbanistica rende attuale e concreta: **delineare il proprio futuro**, guardando alle risorse disponibili e assumendo un **modello di sviluppo sostenibile praticabile**, ma che comporta nel tempo il cambiamento dei comportamenti individuali e collettivi.

Il mutato scenario socioeconomico, unitamente alle ormai consolidate consapevolezza in tema di clima e ambiente, il **mancato avveramento delle precedenti previsioni di incremento demografico e di sviluppo**, richiedono anche a Gaeta di **invertire la propria prospettiva al futuro**, verso una diversificazione e integrazione delle attività economico produttive secondo forme e modalità sostenibili e capaci di adattarsi ai cambiamenti di scenario sempre più veloci e frequenti in questa epoca.

E' evidente che lo strumento urbanistico ha delle specifiche competenze e che il perseguimento di una nuova idea di sviluppo non può dipendere solo dalle sue rinnovate previsioni e dalle sue capacità di attuarle; il **Piano è chiamato a sostenere una idea di sviluppo** che può inverarsi se una intera comunità e chi ha il compito di amministrarla, sono in grado di attivare e concretizzare politiche innovative e sostenibili, culturalmente fondate, capaci di realizzare crescita economica, inclusiva e sostenibile, turismo sostenibile, benessere sociale nel rispetto delle risorse disponibili e delle reali esigenze delle persone e perseguendo più alti livelli di qualità territoriale, paesaggistica, urbana e della vita.

Al centro di tale prospettiva occorre porre alcuni punti fermi, **opzioni di fondo** rispetto alle quali informare la nuova pianificazione urbanistica:

- **Riduzione**, fino all'annullamento, **del consumo di suolo**;
- Protezione e potenziamento delle **risorse naturalistiche** del territorio;
- Protezione e mantenimento del **territorio agricolo** e innovazione sostenibile delle attività che vi si svolgono;
- Valorizzazione del **patrimonio culturale**, materiale e immateriale;
- **Riqualificazione del paesaggio**;
- **Mobilità in forme alternative** e progressivamente sempre più sostenibili;
- **Riqualificazione urbana impostata su strategie culturali** (*culture-based*) **e centrata sulle esigenze delle persone** (*people-centred*).

La sfida è proprio questa: **cambiare la prospettiva di sviluppo**, assumere la responsabilità e il coraggio di incamminarsi su una nuova strada. Il processo di pianificazione avviato è l'occasione per attivare questo percorso e la revisione del Piano Regolatore Generale rappresenta lo **strumento per creare le condizioni spaziali e funzionali utili per superare tale sfida**.

2. ASPETTI CONOSCITIVI

2.1 Inquadramento territoriale

I sistemi territoriale e di area vasta con i quali il comune di Gaeta entra in rapporto è illustrato nell'elaborato A.1.

Nel primo schema, riportato di seguito in formato ridotto (rapp. originale circa 1:750.000), sono indicate le relazioni che connettono il territorio comunale ai due grandi attrattori di Roma, a nord, e Napoli, a sud.

Il rapporto con l'autostrada A1, che si snoda lontano dalla costa, è garantito per le provenienze da Roma dall'uscita di Frosinone, e per le provenienza da Napoli da quella di Cassino; tramite tali svincoli si accede ai sistemi di connessione viaria con la costa. Nel primo caso, la costa viene raggiunta a Terracina per poi scendere lungo il litorale di Sperlonga, nel secondo caso si raggiunge Formia e si risale lungo il tratto costiero dell'omonimo golfo.

Per quanto riguarda le connessioni ferroviarie, mentre la linea dell'alta velocità connette Roma e Napoli senza fermate intermedie, la vecchia linea più vicina alla costa ha in Formia una importante fermata (originariamente era la stazione di testata della linea): da Formia si stacca la linea di rango locale che connetteva con il centro di Gaeta, distrutta durante la seconda guerra mondiale, ripristinata e poi dismessa negli anni '50-'60, e attualmente oggetto di un progetto di rifunzionalizzazione.

In tale schema è inoltre evidenziato il sistema delle aree naturali protette che gravitano lungo l'asse di connessioni descritto, sia lungo la costa che nell'entroterra: il loro rapporto è illustrato più nel dettaglio nel secondo schema presente nell'elaborato.



Relazioni del territorio gaetano con gli attrattori Roma e Napoli

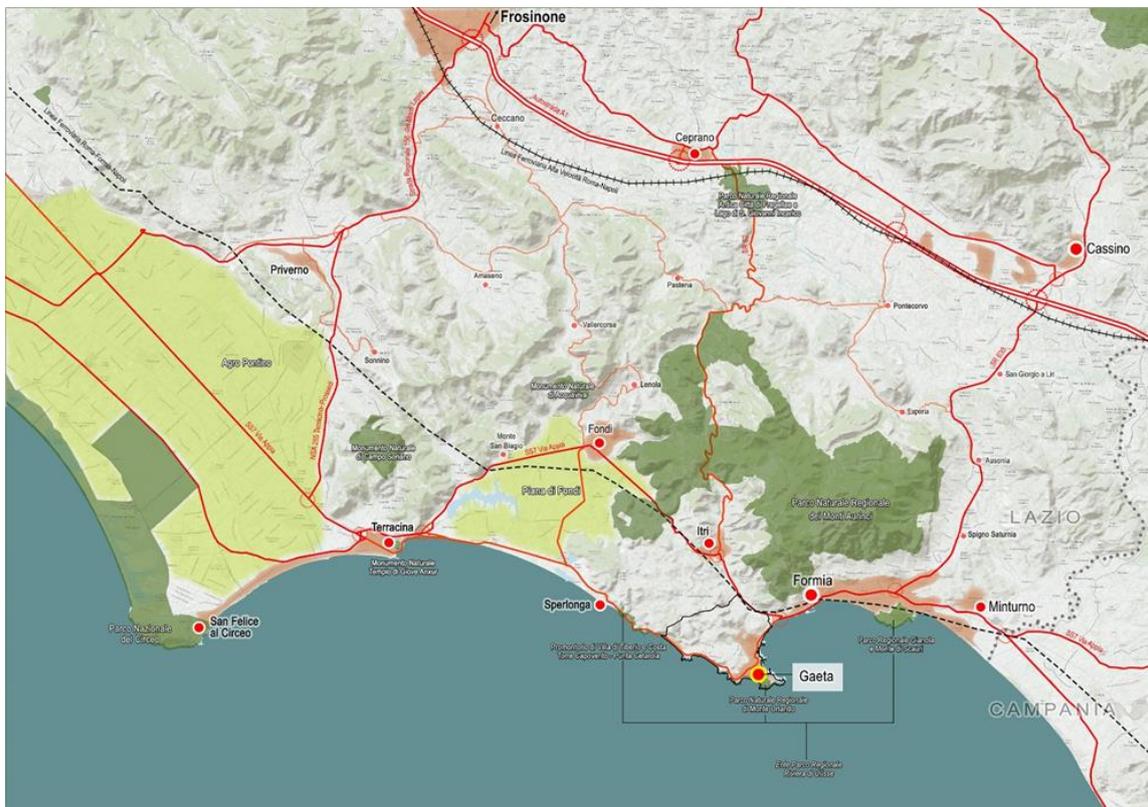
Nel secondo schema, riportato di seguito in formato ridotto (rapp. originale circa 1:250.000), sono indicati rapporti del territorio di Gaeta con il contesto di area vasta.

Oltre ai citati svincoli autostradali di Frosinone e Cassino, nello schema sono evidenziati altri due svincoli, Ceprano e Pontecorvo-Castrocielo, dai quali, tramite un sistema di viabilità minore, è possibile raggiungere il territorio di Gaeta. In particolare la SR82 raggiunge Gaeta attraversando il territorio del comune limitrofo di Itri, da sempre fortemente legato a Gaeta per vicinanza e rapporti.

Altra importante connessione territoriale è la SS7 via Appia, che da Roma attraversa la piana Pontina fino ad arrivare a Terracina, da dove prosegue verso l'interno fino a Fondi, aggirando l'omonima Piana, e attraversando Itri, giunge fino a Formia lambendo a nordest il confine comunale di Gaeta: dall'attuale tracciato della via Appia si stacca la SS 213 via Flacca, che lungo il suo tragitto da Formia a Terracina, connette con il capoluogo di Gaeta.

Per quanto riguarda il sistema delle aree naturali protette, lo schema di area vasta mostra come lungo il litorale, siano presenti vari Parchi e Monumenti Naturali: il Monumento Naturale Promontorio di Villa di Tiberio e Costa Torre Capovento-Punta Cetarola, il Parco Naturale Regionale di Monte Orlando (situato accanto al centro storico di Gaeta) e il Parco Naturale Regionale Gianola e Monte di Scauri), sono gestiti nel loro complesso dall'Ente Parco Regionale Riviera di Ulisse, con sede a Gaeta, e rappresentano il proseguimento, a livello ecologico e paesaggistico-ambientale, del Parco Nazionale del Circeo.

Verso l'entroterra, invece, l'area del Parco Naturale Regionale dei Monti Aurunci arriva a lambire le colline che caratterizzano il territorio comunale di Gaeta verso Nord, senza interessarne direttamente il territorio.



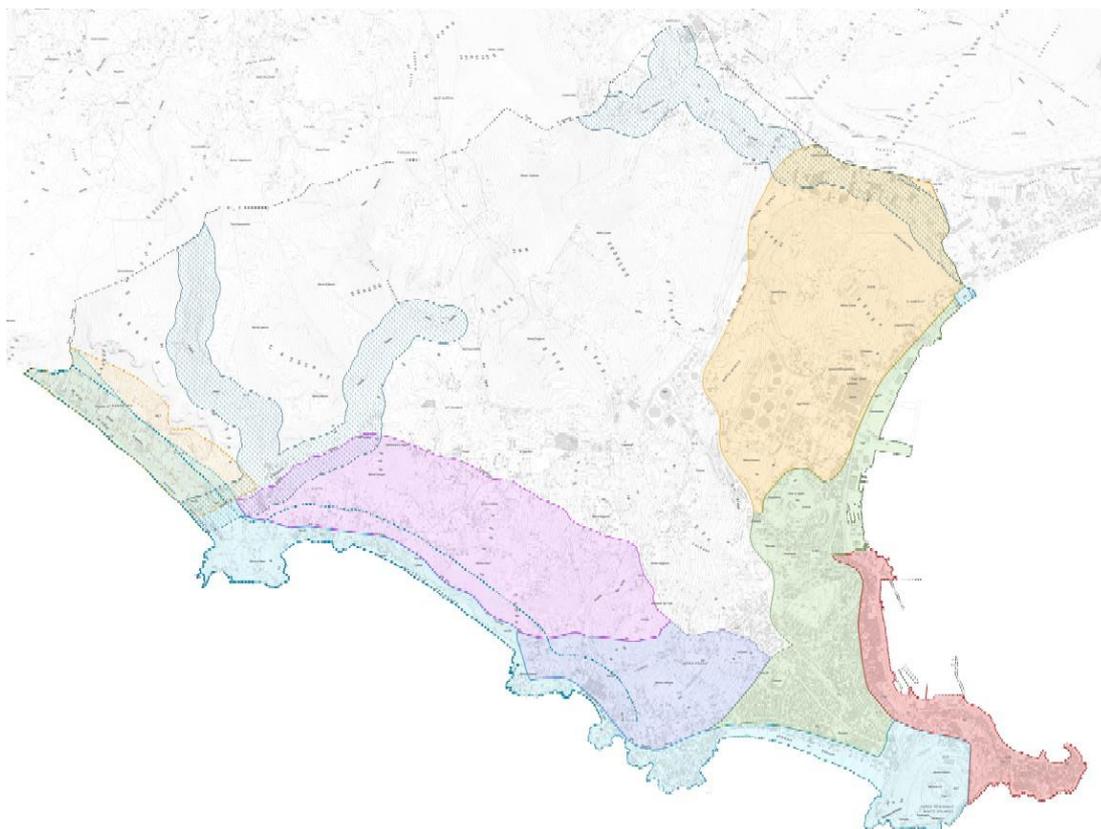
Relazioni di Gaeta con il contesto d'area vasta

2.2 Il quadro della pianificazione sovraordinata

2.2.1 Pianificazione territoriale paesistica

Piano Territoriale Paesistico (1998)

Il Piano Territoriale Paesistico (PTP) comprendente il territorio comunale di Gaeta è stato adottato con DGR n.2281 del 28.04.1987 e approvato con la Legge Regionale 24 e 25/98. Denominato PTP n. 14 ambito "Cassino Gaeta Potenza", il Piano ha come obiettivo la tutela delle aree e dei beni previsti dalle Legge Galasso n. 431/85 e di quelli dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi della L. 1497/39. In particolare esso mira a proteggere e valorizzare l'insieme dei valori paesistici, naturali e archeologici vincolati e notificati dallo Stato e dalla Regione, nonché l'insieme dei valori diffusi sui quali i vincoli agiscono "ope legis".



Elaborazione Tavola PTP – Ambito territoriale n.14, suddivisione dell’ambito oggetto di Piano

All’interno dell’elaborato di analisi C.02, Il PTP individua nel Comune di Gaeta un ambito territoriale (art.1bis L.431/85) che si estende lungo tutto il fronte marittimo, comprendente anche il centro storico. Un’ulteriore suddivisione in 6 differenti aree, specifica la tipologia territoriale predominante:

- Fascia costiera ad alto valore paesistico (art.33): estesa lungo tutto il lato sud-ovest della costa, rappresenta un’area di notevole valore ambientale e paesaggistico. La particolare conformazione costiera e la condizione d’uso, spesso già urbana, necessita di un adeguato livello di protezione, specialmente a causa del forte rischio di trasformazione ed uso improprio, derivante dall’alta appetibilità insediativa e l’alta accessibilità.
Questa fascia rappresenta inoltre la conclusione dell’ambiente collinare e montano retrostante, a cui è strettamente connessa.
- Zone agricole di elevato interesse paesistico (art.34): poste dietro la fascia costiera, queste aree sono accomunate dall’elevato livello di connotazione paesaggistica e dal carattere diffuso dell’edificato.
La conformazione a piccole alture alternate da avvallamenti e la presenza dell’antico impianto produttivo agricolo formano, insieme alle visuali panoramiche, i caratteri peculiari della zona.
- Sistemi morfologici ambientali di valore paesistico (art.35): situati a nord-est del territorio comunale, tali zone racchiudono i valori ambientali e storico-culturali di pregio, che necessitano un governo del territorio necessariamente attento e accurato. L’attuale uso per parti e con finalità differenti, spesso improprie

rispetto alla tutela del paesaggio, crea continue fratture tra gli elementi del sistema, incidendo negativamente sull'ambiente nel suo complesso.

Altro elemento importante sono le infrastrutture di collegamento interregionale e interprovinciale che aumentano l'accessibilità dell'area, rendendola maggiormente appetibile ad usi più o meno coerenti con la salvaguardia territoriale.

- Zone agricole contigue al paesaggio costiero e agli insediamenti consolidati (art.36): poste anch'esse dietro la fascia costiera e ad est delle aree agricole di elevato interesse paesistico, queste zone sono anche caratterizzate da urbanizzazioni assolutamente non congruenti con il territorio circostante. L'edificazione, principalmente risalente al secondo decennio del dopoguerra, usufruisce di una rete viaria non propriamente "disegnata", lasciando quindi spazio a processi di trasformazione edilizia (turistico-residenziale), incongruenti con il carattere territoriale.
- Tessuti urbani consolidati in aree costiere a forte valore paesistico (art.37): una larga parte del territorio costiero ad est è caratterizzato da questa tipologia. L'insieme dei tessuti edilizi, caratterizzati da una elevata densità e da differenti destinazioni d'uso, si integra ed è strettamente legato ai differenti valori ambientali del luogo. Le parti più antiche e monumentali sono presenti sia all'interno dell'abitato di Formia e Gaeta, sia nei centri minori di Maranola e Scauri e rappresentano gli elementi connotativi e testimoniali di questo territorio. Per un'azione efficace e duratura finalizzata a valorizzare i singoli elementi di pregio e il paesaggio stesso, è fondamentale garantire la riqualificazione complessiva sia dei tessuti che delle attività presenti, migliorando lo scenario quotidiano e la funzionalità urbanistica dell'area.
- Tessuti urbani storici (art.37): situati maggiormente lungo la costa a sud-est del Comune di Gaeta, queste zone rappresentano gli elementi connotativi e testimoniali di questo territorio. Le parti più antiche e monumentali sono presenti sia all'interno dell'abitato di Formia e Gaeta, sia nei centri minori di Maranola e Scauri. Anche in questo caso diventa necessario e fondamentale garantire la riqualificazione complessiva del tessuto urbano storico, attraverso una pianificazione attenta alle peculiarità territoriali e ai suoi abitanti.

Il PTP individua inoltre un'area di presidio (art.38), situata ad ovest del territorio comunale e comprendente una parte della fascia costiera in prossimità della Piana di Sant'Agostino.

Con la denominazione "aree di presidio" il PTP evidenzia le aree a rischio elevato, dal punto di vista ambientale, coincidenti con le estensioni e gli sviluppi territoriali, nelle quali appare ancora possibile un recupero e un contenimento degli effetti stessi.

Si tratta di aree che, secondo diversi studi su accessibilità, urbanizzazione e investimenti pubblico-privati, potrebbero essere soggette in futuro a consistenti processi di trasformazione urbanistico-territoriale. Il Piano mette in luce il valore strategico delle aree di presidio, affinché vengano predisposti specifici strumenti attuativi, tesi a dare soluzione ambientale e paesaggistica nonché urbanistica ai problemi che caratterizzano l'area.

Oltre ai suddetti ambiti, il Piano Territoriale Paesistico, per la tutela delle acque pubbliche e dei territori costieri, individua i seguenti elementi all'interno del Comune di Gaeta:

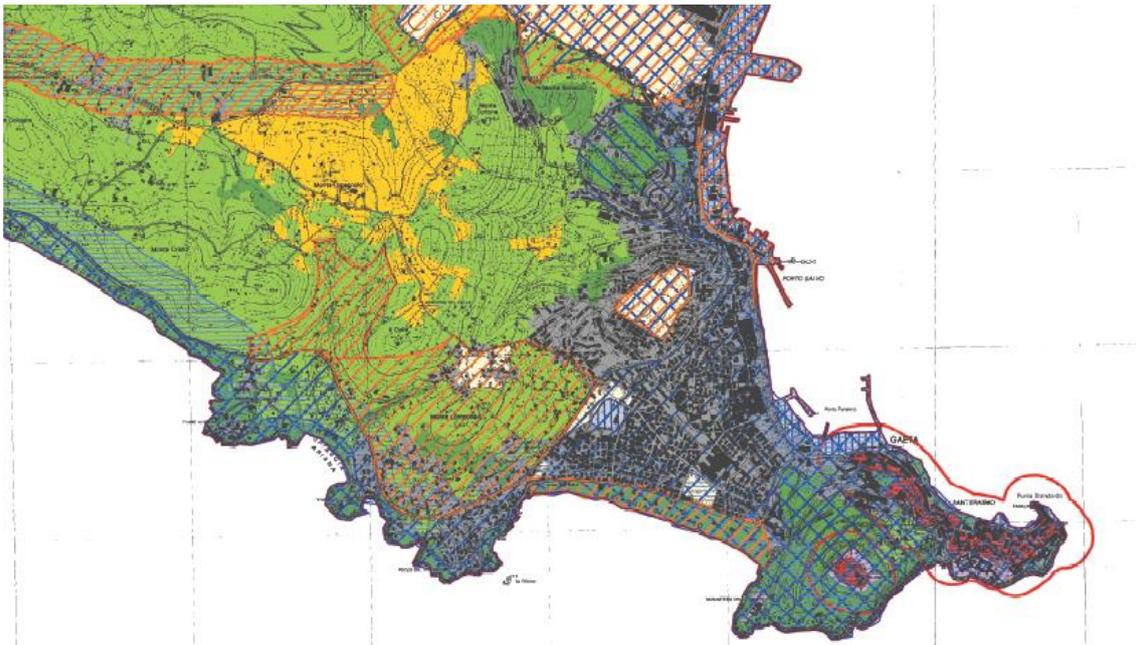
- I territori costieri compresi in una fascia di ml.300 dalla linea di battigia (punto A, art.1 L.431/85): ai sensi dell'art.6 comma 4 delle Norme del PTP le disposizioni di tutela del vincolo paesaggistico relativo ai territori costieri non si applicano nei centri abitati perimetrati ai sensi della legge regionale 2 luglio 1974, n.30 e smi. Nel caso di Gaeta ai sensi del PTP risultano quindi oggetto di vincolo paesaggistico i territori costieri situati lungo la fascia costiera occidentale del territorio comunale (da confine comunale tra Gaeta e Itri fino a località Ariana), in quanto i restanti territori costieri (da località Ariana al confine comunale tra Gaeta e Formia) sono ricompresi nella perimetrazione di centro abitato del Comune di Gaeta individuata con DGR n.1271 del 28.04.1975 ai sensi della richiamata LR n.30/1974.
- I fiumi, i torrenti e i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. approvato con R.D. 1775/37 (punto C, art.1 L.431/85): Sono compresi all'interno di questo vincolo e quindi in dotati di una fascia di rispetto di ml.150 dalla relativa sponda o piede dell'argine, il "Fossato Longato" e il "Fossato dell'Aratro", situati a sud-ovest del territorio comunale e il "Rio d'Itri", situato invece a nord-est, a cavallo del confine comunale tra Formia e Gaeta.

Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (2007)

In osservanza dell'adesione dello Stato all'Unione Europea, ai sensi dell'articolo 133 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (Codice) di cui al D.Lgs 42/2004, la Regione Lazio adotta il nuovo **Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR)**, ai sensi degli articoli 21, 22 e 23 della LR 24/98 e in ottemperanza agli articoli 135, 143 e 156 del D.Lgs 42/2004 e successive modificazioni, con DGR n.556 il 25 luglio 2007.

Il PTPR in ogni caso non è stato ancora approvato e resta vigente il precedente Piano Territoriale Paesistico, PTP.

Il Piano accoglie e trasferisce in ambito regionale tutte le azioni e gli obiettivi politici per il territorio europeo, relativi alla valorizzazione, al ripristino o alla creazione dei beni del patrimonio sia paesaggistico naturale che culturale. Esso inoltre applica i principi contenuti nella Convenzione Europea del Paesaggio, adottata dal Comitato dei Ministri del Consiglio d'Europa il 19 luglio 2000 e ratificata con L 14/2006.

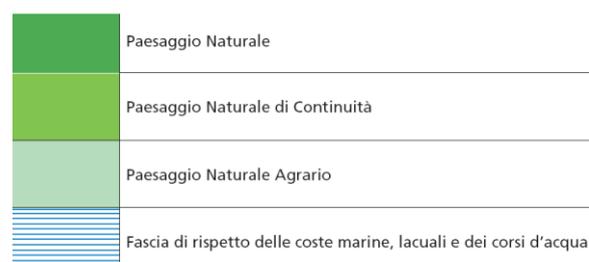


Estratto Tavola A41 foglio 415 "Sistemi ed ambiti di paesaggio"

Secondo il PTPR, in ambito comunale sono riconoscibili tre sistemi del paesaggio (rif. **Tav A "Sistemi ed ambiti di paesaggio"**), a loro volta articolati in ulteriori paesaggi al loro interno. Per determinare il perimetro delle macro aree, si utilizza il principio di prevalenza (art.16):

- Sistema del paesaggio naturale: costituito dai Paesaggi ad elevato valore di naturalità e seminaturalità, si caratterizza per specificità geologiche, geomorfologiche e vegetazionali. Gran parte del territorio comunale è caratterizzato da un "**Paesaggio Naturale di Continuità**", esteso da nord a sud escluse le fasce costiere, il centro abitato, l'area industriale posta alle spalle del porto commerciale e una piccola zona centrale comprendente Monte Spagnolo. La Classificazione di "**Paesaggio Naturale**" invece riguarda esclusivamente delle piccole aree sparse sul territorio, specialmente lungo il confine comunale tra Gaeta e Formia.

Tutta la linea di costa estesa nel Comune di Gaeta ricade all'interno della Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua; interessati dalla fascia sono anche i corsi d'acqua già citati nel PTP ovvero il "Fossato Longato" e il "Fossato dell'Aratro", situati a sud-ovest del territorio comunale e il "Rio d'Itri", situato invece a nord-est, a cavallo del confine comunale tra Formia e Gaeta.

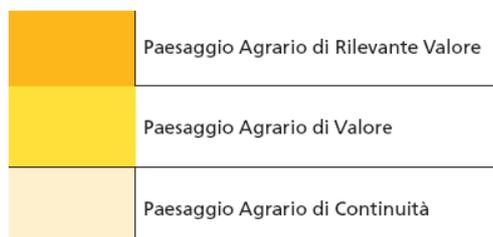


Estratto Legenda Tavola A41 foglio 415 "Beni paesaggistici"

- Sistema del paesaggio agrario: costituito dai paesaggi agrari di valore, caratterizzati dalla permanenza dell'effettivo uso agricolo. All'interno del Comune di Gaeta sono presenti principalmente due macroaree di "**Paesaggio Agrario di Rilevante Valore**". La prima zona si trova in posizione centrale rispetto al territorio e si estende da nord rispetto al Monte Cristo, passando per Monte Spagnolo, fino a raggiungere l'area industriale sopra Monte Tortone e Monte Scrocco.

La seconda zona invece si estende su tutto il lato nord-est del Comune ed è compresa principalmente tra il confine comunale con Formia e la sponda est del corso presente, il "Rio d'Itri".

Una piccola porzione di territorio a nord, rappresenta la conclusione di un ambito paesaggistico agrario di rilevante valore, presente però all'interno del Comune d'Itri.



Estratto Legenda Tavola A41 foglio 415 "Beni paesaggistici"

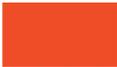
- Sistema del paesaggio insediativo, caratterizzato dai paesaggi oggetto di processi di urbanizzazione recenti o da insediamenti storico-culturali.

Il "**Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto di 150 metri**" è la tipologia che ovviamente contraddistingue il nucleo storico di Monte Orlando e il centro di Gaeta, mentre tutta la restante parte di centro abitato, unita all'edificato posto a sud di Monte Lombone e parte dell'area industriale a nord-est, presentano la configurazione di "**Paesaggio degli Insediamenti Urbani**". Le restanti edificazioni sparse sul territorio e in particolare a sud di Monte Lombone e l'urbanizzazione lungo tutte le spiagge di Sant'Agostino, rappresentano invece il "**Paesaggio dell'insediamento Storico Diffuso**".

Identificato nel PTP come "Area di Presidio", anche nel PTPR la zona estesa tra le spiagge di Sant'Agostino e il Fossato dell'Aratro (localizzata ad Ovest), acquisisce un proprio paesaggio definito come "**Paesaggio degli insediamenti in Evoluzione**", a causa delle dinamiche di evoluzione urbana e territoriale che riguardano la zona.

Le principali "**Reti infrastrutture e Servizi**" presenti sul territorio sono date dai due porti principali, ovvero quello turistico, in parte situato nell'area storica di Gaeta e il porto commerciale, localizzato più a nord.

Comune di Gaeta

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

Estratto Legenda Tavola A41 foglio 415 "Beni paesaggistici"

La Tavola A mette inoltre in evidenza le "**Proposte comunali di modifica del PTP vigente**" all'interno del Comune di Gaeta:

- Area urbanizzata lungo le spiagge di Sant'Agostino
- Area di Monte Lombone
- Area a sud di Monte Spagnolo
- Spiaggia di Serapo
- Area portuale commerciale da Porto Salvo fino al confine comunale con Formia
- Area industriale a nord di Monte Scrocco
- Area posta a nord sul confine comunale con Formia
- Area comprendente la fascia di rispetto fluviale per il "Fossato Longato" e il "Fossato dell'Aratro".

Tutti gli ambiti costieri, il centro storico di Gaeta, gran parte del centro abitato, le aree portuali e la zona industriale vengono identificati dal PTPR come "**Ambiti di Recupero e Valorizzazione Paesistica**" e "**Aree o punti di Visuali**", quest'ultima però non comprende l'area relativa alle spiagge di Sant'Agostino e neanche la parte di centro abitato posta a nord-ovest del centro storico.

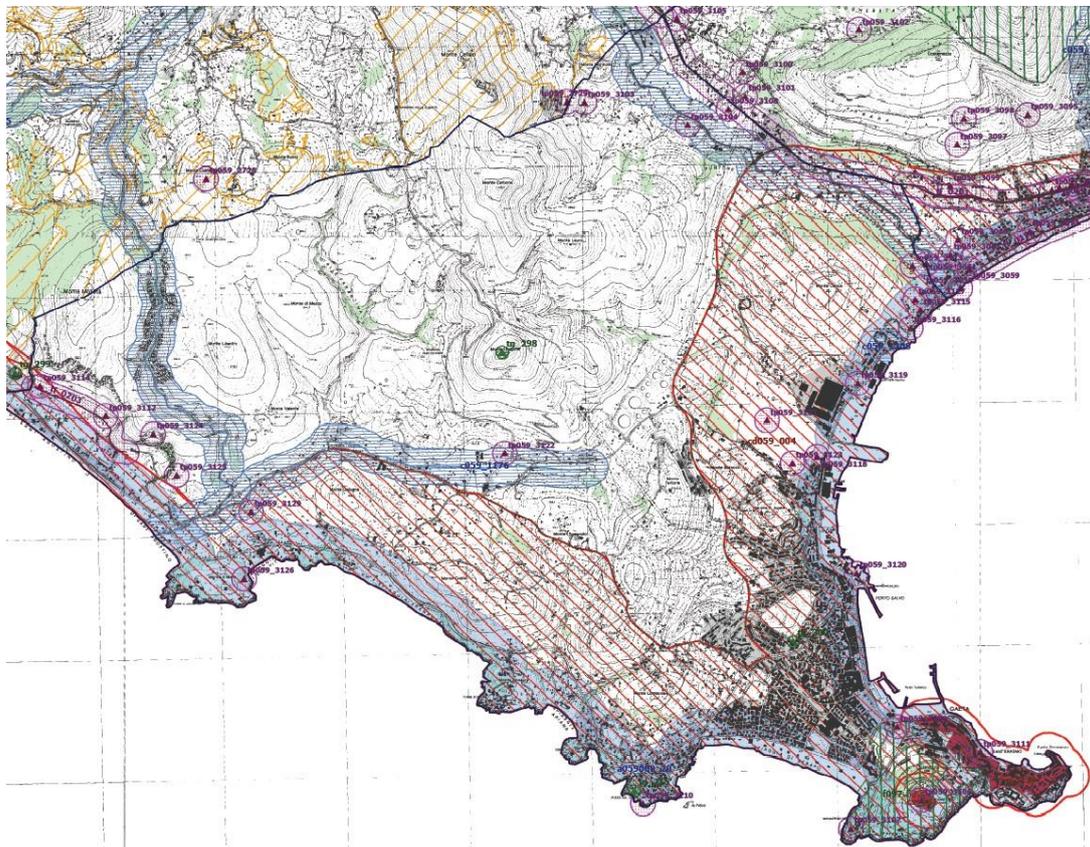
	Ambiti di Recupero e Valorizzazione Paesistica
	Aree o Punti di Visuali
	Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti
	Limiti comunali

Estratto Legenda Tavola A41 foglio 415 "Beni paesaggistici"

In ambito comunale si riconoscono i seguenti beni paesaggistici (rif. **Tav B "Beni paesaggistici"**):

- beni contemplati ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.

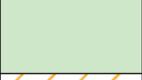
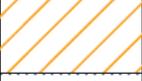
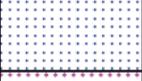
- beni contemplati dall'art. 142 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.
- Per quanto riguarda il vincolo paesaggistico relativo ai territori costieri marittimi (o costa del mare, art.142 comma 1 lett. a) del DLgs 42/2004 e smi), ai sensi dell'art.33 comma 4 delle Norme del PTPR le disposizioni di tutela non si applicano alle aree urbanizzate individuate dal PTPR e corrispondente al "Paesaggio degli insediamenti urbani" e alle "Reti, infrastrutture e servizi".



Estratto Tavola B41 foglio 415 "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 Dlvo 42/04 e art. 136 Dlvo 42/04				
VINCOLI DICHIARATIVI		ab058_001	lett. a) e b) beni singoli: naturali, geologici, ville, parchi e giardini	art. 136 Dlvo 42/04
		cd058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche	art. 136 Dlvo 42/04
		cdm058_001	lett. c) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico	art. 136 Dlvo 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.lvo 42/04	art. 22 co.2bis L.R. 24/98 art. 143 D.lvo 42/04
		ab058_001	mi: riferimenti alla lettera dell'art. 136 e 142 del Dlvo 42/04 058: codice ISTAT della provincia 001: numero progressivo	

Estratto Legenda Tavola B41 foglio 415 "Beni paesaggistici"

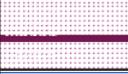
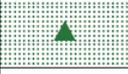
Ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 Dlvo 42/04				
VINCOLI RICOGNITIVI DI LEGGE		a058_001	a) costa del mare	art. 5 L.R. 24/98
		b058_001	b) costa dei laghi	art. 6 L.R. 24/98
		c058_001	c) corsi delle acque pubbliche	art. 7 L.R. 24/98
		d058	d) montagne sopra i 1200 metri (artt. 140 e 144 Dlvo 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	ml: riferimenti alla lettera dell'art. 136 e 142 del Dlvo 42/04	
			058: codice ISTAT della provincia	
		001: numero progressivo		
<p>N.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le aree tutelate per legge di cui alle lettere: e) ghiacciai e circoli glaciali e l) vulcani non sono presenti nel territorio regionale . - e aree indicate nel co. 2 dell'art. 142 Dlvo 42/04 non sono individuate nel presente elaborato. <p>Nella norma del PTPR relativa a ciascuna categoria di aree è indicata l'applicazione dell'art. 143 co 5 lett.a Dlvo 42/04</p>				

Estratto Legenda Tavola B41 foglio 415 "Beni paesaggistici

- beni tutelati ai sensi dell'art.134 comma 1, lett. c del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.:
 - insediamenti urbani storici e territori contermini (compresi in una fascia della profondità di 150 metri): fanno parte degli insediamenti storici il centro più antico di Gaeta, esteso dal porto turistico fino alla punta costiera ad est e l'area di Monte Orlando.
 - beni puntuali diffusi (testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri): Villa romana con mitreo, tre ville rustiche romane; cinque ville romane; Mausoleo di L.M. Planco; Villa di L.M. Planco; recinto di sepolcro; Villa romana del II sec. d.C.; Pozzo del Diavolo: resti di villa romana; Villa di Annia Faustina; Cisterna romana isolata sotto edificio non antico: proprietà Magliozzi; Villa romana c.d. di Lepido; Pian delle salse: villa romana; Mura poligonali sostruttive della via Flacca; Mausoleo di c.d. di Scipione; Muri in opera poligonale; Villa rustica romana con sostruzioni in

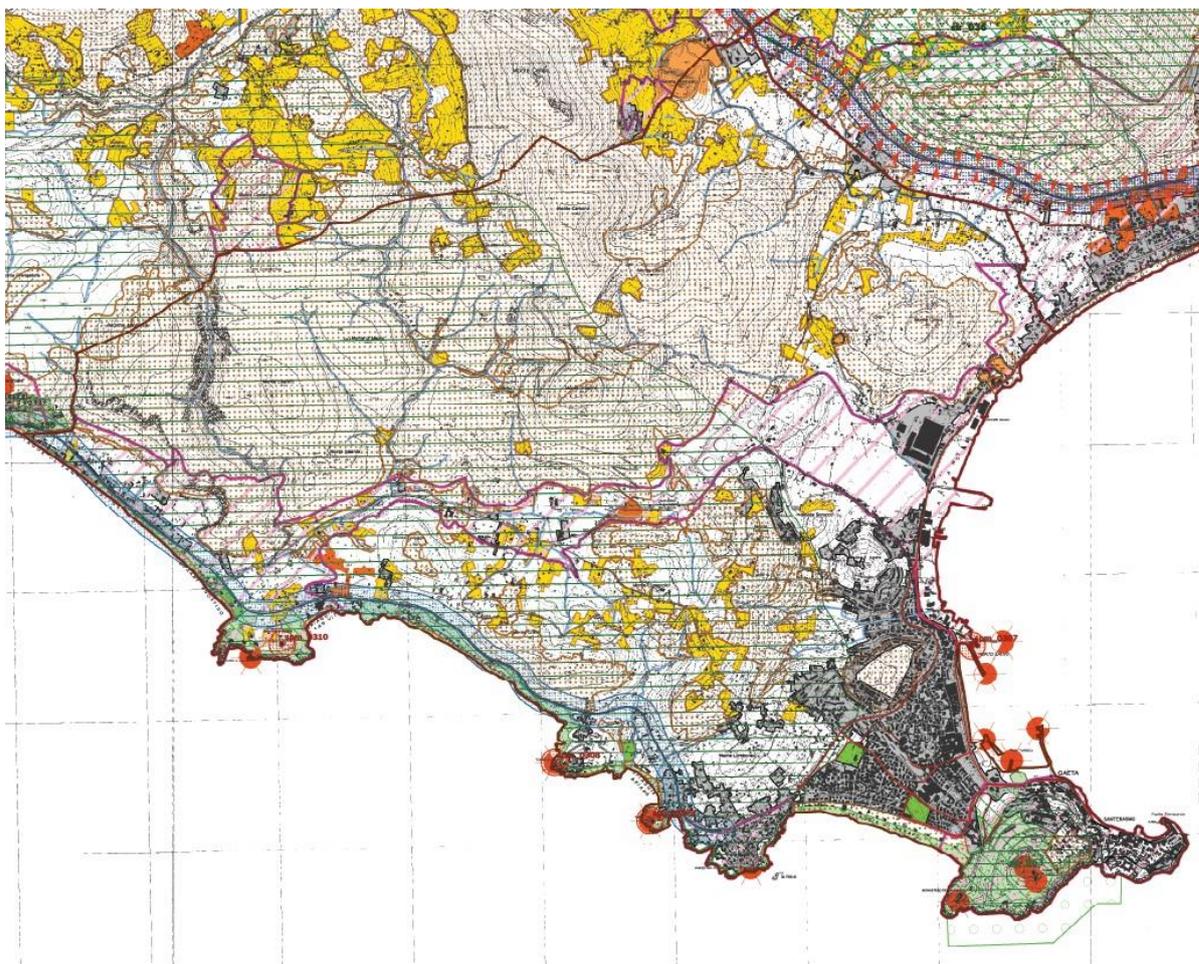
opera poligonale; Grotta di S.Agostino e Grotta Preistorica. La maggior parte di questi è localizzata lungo il lato est del Comune di Gaeta.

- beni puntuali e lineari diffusi (testimonianza dei caratteri identitari vegetazionali, geomorfologici e carsico-ipogeo con fascia di rispetto di 50 metri): Pozzo del Diavolo, Grotta di Cuostilo, dolina lineare del Monte Dragone;
- beni lineari (testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri): l'unico bene presente è localizzato subito a nord dell'urbanizzazione lungo le spiagge di Sant'Agostino

Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico art. 134 comma 1, lett. c Dlvo 42/04				
VINCOLI RICOGNITIVI DI PIANO		taa_001	1) aree agricole identitarie delle campagna romana e delle bonifiche agrarie	art. 51 L.R. 38/99
		cs_001	2) insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri	artt. 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-ipogeo 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	

Estratto Legenda Tavola B41 foglio 415 "Beni paesaggistici"

La tavola C contiene la descrizione del quadro conoscitivo dei beni che, pur non appartenendo a termini di legge ai beni paesaggistici, costituiscono la loro organica integrazione. Ha natura descrittiva, propositiva e di indirizzo, nonché di supporto alla redazione della relazione paesaggistica.



Estratto Tavola C41 foglio 415 "Beni del patrimonio naturale e culturale e azioni strategiche del PTPR"

In ambito comunale si vogliono evidenziare i principali beni del patrimonio naturale e culturale e le seguenti azioni strategiche del PTPR (rif. **Tav C "Beni del patrimonio naturale e culturale e azioni strategiche del PTPR"**):

- *beni del Patrimonio Naturale:*
 - Zone a conservazione speciale – SIC (siti di interesse comunitario): la zona a conservazione speciale coinvolge tutto il lato costiero sull'asse nord-ovest sud-ovest, terminando all'interno del Parco Regionale di Monte Orlando, Denominazione: "Costa Rocciosa Sperlonga-Gaeta", Cod: IT6040022 (Direttiva Comunitaria 92/43/CEE, DM 3/4/2000);
 - Zone a protezione speciale – ZPS (conservazione uccelli selvatici): la zona a protezione speciale coinvolge tutto il lato costiero sull'asse nord-ovest sud-ovest, terminando all'interno del Parco Regionale di Monte Orlando, Denominazione: "Costa Rocciosa Sperlonga-Gaeta", Cod: IT6040022 (Direttiva Comunitaria 72/409/CEE, DGR 2146/96 e DGR 651/05); una seconda ZPS presente nel Comune di Itri e in piccola parte presente all'interno di Gaeta, si trova a nord-ovest e si estende al di sopra dell'area urbanizzata delle spiagge di Sant'Agostino. Denominazione: Monti Ausoni e Aurunci, Cod: IT6040043.
 - Schema del Piano Regionale dei Parchi (Areali): il primo ambito individuato si estende su quasi tutto il territorio comunale da ovest a est, fino all'altezza di

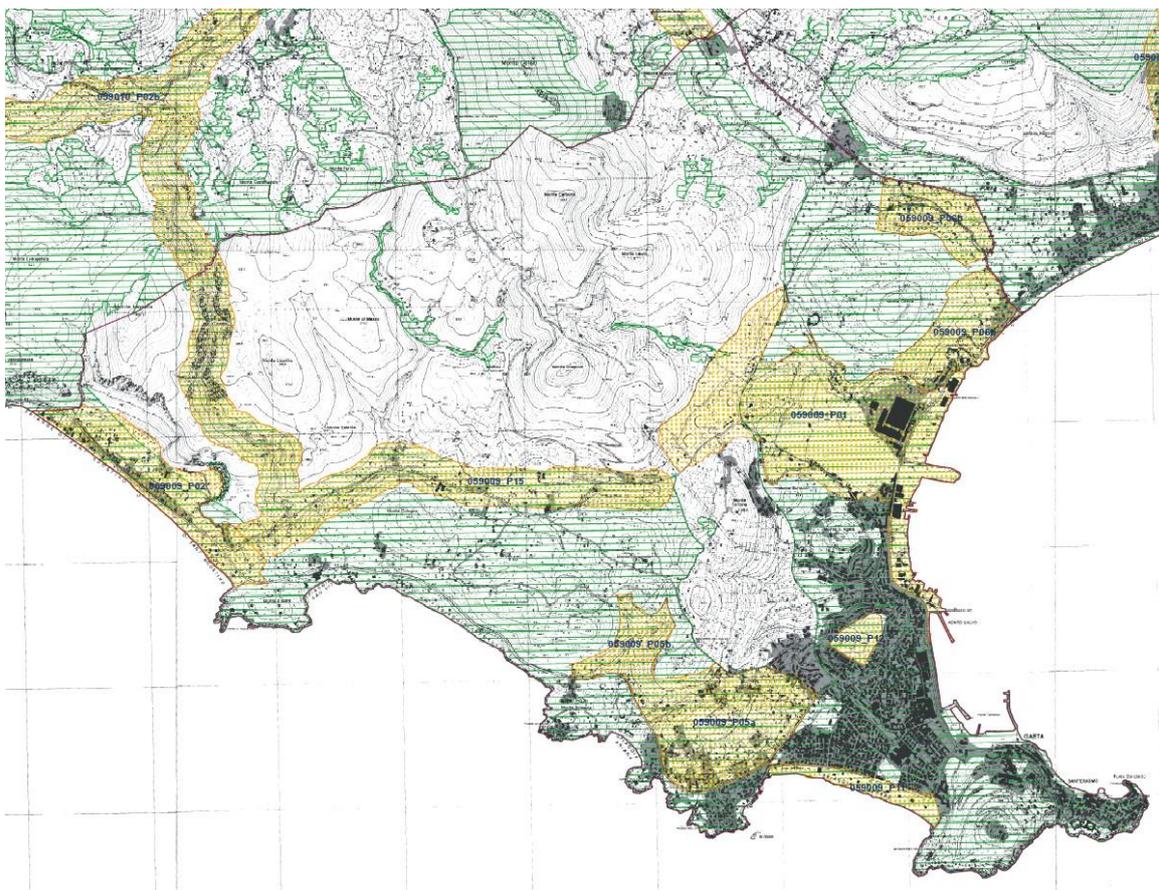
Monte Carbona, Monte Lauro e Monte Scrocco, fermandosi all'altezza del centro abitato di Gaeta. Il secondo ambito invece riguarda il Parco di Monte Orlando, già individuato nei precedenti elaborati (art. 46 LR 29/97, DGR 11746/93 e DGR1100/02);

- Oasi faunistiche incluse nell'elenco ufficiale delle Aree Protette: l'area in oggetto si estende a sud del Parco Regionale di Monte Orlando, all'interno di una prima fascia marittima (Conferenza Stato-Regioni, Delibera 20/07/2000, Agg.to 2003);
- Pascoli, rocce, aree nude: questa tipologia paesaggistica ricopre la maggior parte della superficie territoriale da nord a sud, ad esclusione dell'area industriale e del centro abitato di Gaeta. (Carta dell'uso del suolo, 1999);

- *beni del Patrimonio Culturale*:
 - Beni del patrimonio monumentale storico e architettonico (puntuali, fascia di rispetto 100 mt): Presenti all'interno della ZPS relativa a Monte Orlando (art. 10 D.lvo 42/04, art. 60 co.2 LR 38/99, LR 68/83);
 - Aree ricreative interne al tessuto urbano: parchi urbani, aree sportive, campeggi, etc (Carta dell'uso del suolo, 1999);

- *Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale (art. 143 D.lvo 42/04)*:
 - Punti di vista: Localizzati tutti lungo la fascia costiera comunale, questi punti di vista sono più concentrati nella zona tra il porto turistico e il porto salvo di Gaeta (artt. 31bis e 16 LR 24/98);
 - Parchi archeologici e culturali: zone da destinare nella loro globalità alla fruizione collettiva come parchi archeologici e culturali, al fine di promuovere, valorizzare e consolidare le identità della comunità locale e dei luoghi. Nel territorio comunale di Gaeta viene individuato un grosso parco che si estende dal limite massimo ovest, al di sopra delle spiagge di Sant'Agostino, segue il Fossato Longato, fino ad arrivare al mare, allargandosi da Porto Salvo fino ai Cantieri navali più a nord. (art. 31ter LR 24/98);
 - Sistema Agrario a carattere permanente: in generale questa tipologia si estende a macchia su tutto il territorio comunale, concentra dosi però principalmente ad ovest del centro abitato di Gaeta fino a Monte Cologna e a nord'ovest di Monte Conca (artt. 31bis e 31bis.1 LR 24/98);

La tavola D contiene le proposte comunali di modifica dei PTP attualmente vigenti.



Estratto Tavola D41 foglio 415 "Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti"

In ambito comunale si vogliono evidenziare i principali elementi soggetti a proposta di modifica (rif. **Tav D "Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti"**):

- Osservazioni preliminari proposte dai Comuni: all'interno del territorio di Gaeta sono visibili diverse aree oggetto di osservazione, in particolare l'area delle Spiagge di Sant'Agostino, i Fossati Longato e Aratro, l'area industriale e portuale, la spiaggia Serapo e l'area di Monte Lombona.
- Inviluppo dei beni paesaggistici (art. 134 lett. a e b D.lvo 42/2004 – art. 22 LR 24/1988): l'area in oggetto ricopre gran parte del territorio comunale, esclusa la parte nord da Monte Dragone al confine comunale di Itri.

Il lungo processo di formazione prima del PTP e poi del PTPR ha comportato che, nel corso della redazione di quest'ultimo, si è provveduto a dare esito alle osservazioni comunali presentate in sede di adozione del PTP ed è stato richiesto agli stessi Comuni di collaborare alla stesura del medesimo PTPR mediante la presentazione di ulteriori proposte. Per questo le proposte comunali di modifica nella maggior parte dei casi fanno riferimento a classificazioni e contenuti del PTP. Come appena descritto nella richiamata documentazione del PTPR la Regione ha raccolto gli esiti e i relativi pareri sulle proposte presentate dai Comuni. Di seguito si sintetizzano le proposte presentate dal Comune di Gaeta e i relativi pareri espressi dalla Regione con DCR n.41 del 31.07.2007.

ID	RICHIESTA	ESITO	PARERE
059009_P01 Graficizzata in Tav.D del PTPR	Esclusione dalla classificazione di tutela Ts, che prevede il divieto assoluto di edificazione per parte dell'area del Consorzio ASI Sud Pontino per la quale il Comune ha richiesto la dismissione e la ripianificazione	Accolta parzialmente	Si richiede che l'ASI durante la pubblicazione del PTPR proponga con un preliminare piano di dettaglio l'ipotesi di recupero, valorizzazione e fruizione di una parte o dell'intera area industriale ai fini della sua valutazione in sede di approvazione del PTPR. L'eventuale accoglimento permetterà di inserire particolari classificazioni nel PTPR.
059009_P01a Non graficizzata	Esclusione dal vincolo di non edificabilità anche per aree oggetto di osservazione al PRG-ASI da parte del Comune	---	Confrontare p.to 11 dei criteri di valutazione delle proposte comunali (Allegato 1 al PTPR). Si rinvia a Piano ASI vigente sottoponendo l'area oggetto di dismissione a piano attuativo con valenza paesistica ai sensi art.31 quater LR 24/1998 (vale a dire un PUA accompagnato da SIP – studio di inserimento paesistico).
059009_P02 Graficizzata in Tav.D del PTPR	Per la Piana di Sant'Agostino redazione di PUA di recupero che affronti abusivismo e promuova riqualificazione per valorizzazione turistica.	Accolta parzialmente	Secondo i seguenti criteri di valutazione di cui all'Allegato 1 al PTPR: - Area di valore paesistico compatibile con gli interventi proposti (3a); - Aree dei beni tutelati per legge (3c): per fasce costiere consentiti interventi su esistente. L'applicazione dei criteri previo PUA con valenza paesistica (art.31 quater LR.24/98)
059009_P02a Non graficizzata	Stralciare da Zona TS di PTP l'area del Consorzio ASI lungo la via Appia (riferimento al km 137)	---	Confrontare p.to 11 dei criteri di valutazione delle proposte comunali (Allegato 1 al PTPR). Si rinvia a Piano ASI 1978 e variante 2004.
059009_P02b Non graficizzata	Consorzio ASI richiede stralcio da Zona TS del PTP, in quanto in edificabile, dell'area in località Sant'Angelo lungo il Rio Itri.	---	Confrontare p.to 11 dei criteri di valutazione delle proposte comunali (Allegato 1 al PTPR). Si rinvia a Piano ASI 1978 e variante 2004.
059009_P02c Non graficizzata	Consorzio ASI richiede stralcio da Zona TS del PTP, in quanto in edificabile, dell'area a sud di Monte Conca.	---	Confrontare p.to 11 dei criteri di valutazione delle proposte comunali (Allegato 1 al PTPR). Si rinvia a Piano ASI 1978 e variante 2004.
059009_P04 Non graficizzata	Comune chiede deroga alla disciplina di tutela per le infrastrutture di interesse collettivo e territoriale	---	Osservazione di fatto accolta (cfr. p.to 12 dei criteri di valutazione delle proposte comunali - Allegato 1 al PTPR)
059009_P05a Graficizzata in Tav.D del PTPR	Comune richiede per l'area IM "Monte Lombone" la conferma delle previsioni urbanistiche del PRG (Zone di espansione con Piano Particolareggiato)	Accolta parzialmente	Ferma restando la classificazione di tutela del PTP sono consentite le previsioni del PRG fatta salva l'applicazione del piano di recupero ai sensi della LR 28/80 e Legge 47/85, secondo le procedure della LR 24/98.
059009_P05b Graficizzata in Tav.D del PTPR	Comune richiede per l'area TA "Monte Lombone" la conferma delle previsioni urbanistiche del PRG (Zone di espansione con Piano Particolareggiato)	Accolta parzialmente	Ferma restando la classificazione di tutela del PTP sono consentite le previsioni del PRG fatta salva l'applicazione del piano di recupero ai sensi della LR 28/80 e Legge 47/85, secondo le procedure della LR 24/98.

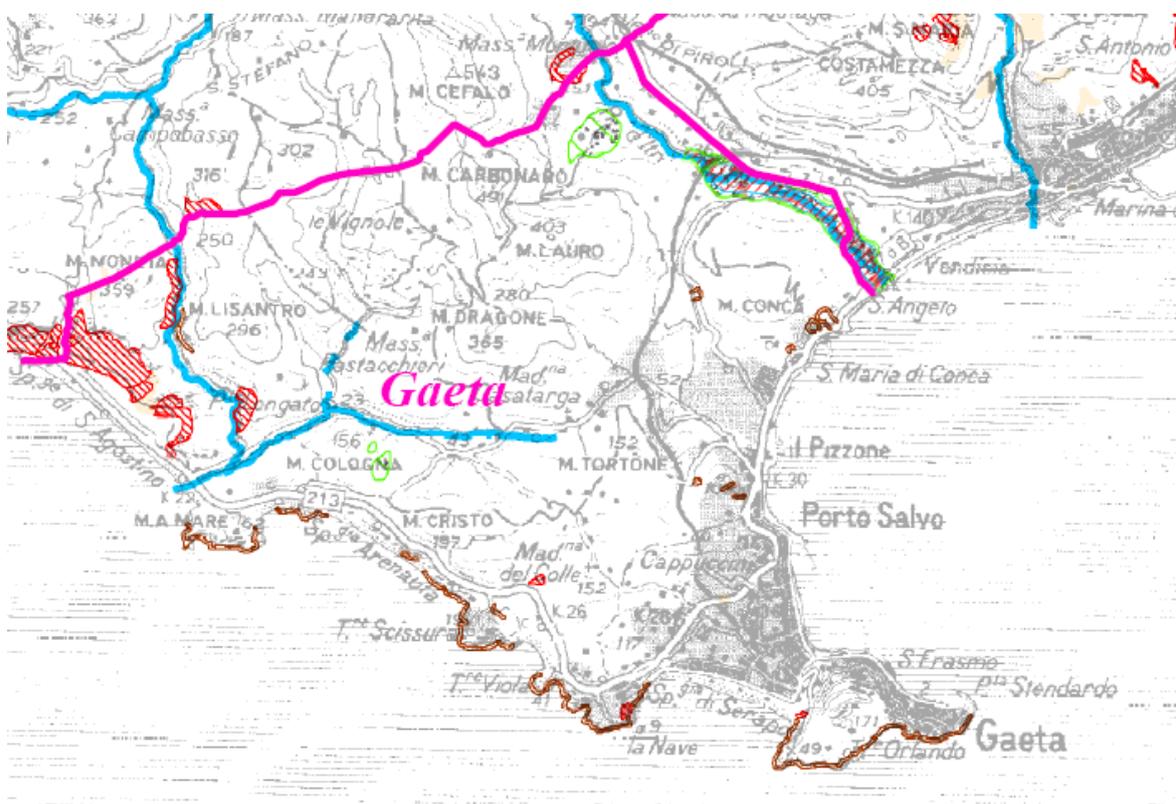
Comune di Gaeta

059009_P06a Non graficizzata	Comune richiede per area TS "Monte Conca" il rinvio alla strumentazione di settore per le aree ASI e quindi al relativo Piano Consortile	---	Confrontare p.to 11 dei criteri di valutazione delle proposte comunali (Allegato 1 al PTRP).
059009_P06b Graficizzata in Tav.D del PTRP	Comune richiede per area TS "Monte Conca" non comprese nell'ASI la possibilità di attuare la previsione di aree di completamento; inoltre per le aree agricole: aumento di cubatura del 20%, lotto minimo 5.000mq e cubatura max 300mc.	Accolta parzialmente	Accolta secondo p.to 3b dei criteri di valutazione delle proposte comunali (Allegato 1 al PTRP). Per le aree agricole si applica quanto previsto dalla LR 38/1999.
059009_P07 Non graficizzata	Comune richiede per aree ricadenti in zona TA del PTP e classificate agricole dal PRG: indicazione indici; lotto minimo 5.000mq; cubatura realizzabile fino a 300mc.	Respinta	---
059009_P08 Non graficizzata	Comune per tratto extraurbano Via Flacca da Sant'Agostino a Torreviola richiede possibilità realizzazione aree attrezzate a servizio autocaravan.	---	Osservazione di fatto accolta, ma da applicare secondo le disposizioni in merito della LR 24/98.
059009_P09 Non graficizzata	Comune ripropone osservazioni già presentate in occasione dell'adozione del PTP relative a questioni generali.	---	Confrontare p.ti 1 e 6 dei criteri di valutazione delle proposte comunali (Allegato 1 al PTRP).
059009_P010 Non graficizzata	Comune ripropone osservazioni già presentate in occasione dell'adozione del PTP relative a questioni normative della zona TS del PTP per le quali si richiede la possibilità di attuare le previsioni urbanistiche del PRG vigente.	---	Confrontare p.ti 1 e 6 dei criteri di valutazione delle proposte comunali (Allegato 1 al PTRP).
059009_P011 Graficizzata in Tav.D del PTRP	Comune ripropone osservazioni già presentate in occasione dell'adozione del PTP relativa a zona TI del PTP sulla fascia di Fontania affinché sia riclassificata come zona IR.	Respinta	---
059009_P12 Graficizzata in Tav.D del PTRP	Comune ripropone osservazione già presentate in occasione dell'adozione del PTP relative all'area "Cappuccini" classificata IR dal PTP, per la quale richiede varianti urbanistiche al fine di consentire opere pubbliche, di pubblica utilità per realizzazione polo sanitario riabilitativo.	Respinta	---
059009_P13 Non graficizzata	Comune chiede che il PTRP preveda la possibilità di poter perimetrare i nuclei spontaneamente sorti, consentendo recupero e completamento.	---	Confrontare p.to 6 dei criteri di valutazione delle proposte comunali (Allegato 1 al PTRP).

059009_P14 Non graficizzata	Comune chiede per la zona TA una norma per le aree agricole ricomprese che consenta trasformazioni con indici non superiori a 300mc e lotto minimo di 5.000mc.	---	Confrontare p.to 6 dei criteri di valutazione delle proposte comunali (Allegato 1 al PTRP).
059009_P15 Graficizzata in Tav.D del PTRP	Comune chiede la declassificazione dei fossi e torrenti iscritti nelle acque pubbliche comprese tra Via Flacca e Piana Sant'Agostino.	Accolta parzialmente	Secondo p.to 6 dei criteri di valutazione delle proposte comunali (Allegato 1 al PTRP), prescrivendo per i nuclei sorti spontaneamente compresi nella perimetrazione uno strumento attuativo ai sensi LR 28/80 compreso SIP.
059009_P16 Non graficizzata	Comune richiede l'esclusione delle zone urbane dal vincolo paesaggistico.	---	Confrontare p.to 2 dei criteri di valutazione delle proposte comunali (Allegato 1 al PTRP).

2.2.2 Piano di Assetto Idrogeologico – LR 39/1996

Il Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.), predisposto dall’Autorità dei Bacini Regionali del Lazio riconosce in ambito comunale la presenza di ambiti da sottoporre a tutela per pericolo di inondazione e per pericolo di frana.



Estratto. Tav 1 "Carta di sintesi" - ambito sud"

<i>AREE SOTTOPOSTE A TUTELA PER PERICOLO D'INONDAZIONE (artt. 7 - 23 - 24 - 25 - 26)</i>	
	Aree a Pericolo A1 (c. 2 art. 7 e art. 23)
	Aree a Pericolo A2 (c. 2 art. 7 e art. 23 bis)
	Aree a Pericolo B1 (c. 2 art. 7 e art. 24)
	Aree a Pericolo B2 (c. 2 art. 7 e art. 25)
	Aree a Pericolo C (c. 2 art. 7 e art. 26)
	Ambiti territoriali caratterizzati, allo stato delle conoscenze disponibili, dall'assenza di elementi documentali tali da consentirne la definizione della pericolosità

<i>AREE DI ATTENZIONE PER PERICOLO DI FRANA E D'INONDAZIONE (artt. 9 - 19 - 27)</i>	
	Aree di Attenzione Geomorfológica (artt. 9 e 19)
	Aree di Attenzione Idraulica (artt. 9 e 27)
	Aree di Attenzione per presenza di cavità naturali o artificiali soggette a crolli
	Corsi d'acqua principali classificati pubblici con D.G.R. n° 452 del 01/04/05 (artt. 9 e 27)
	Altri corsi d'acqua principali (artt. 9 e 27)

<i>AREE SOTTOPOSTE A TUTELA PER PERICOLO DI FRANA (artt. 6 - 16 - 17 - 18)</i>	
	Aree a Pericolo A (c. 2 art. 6 e art. 16)
	Aree a Pericolo B (c. 2 art. 6 e art. 17)
	Aree a Pericolo C (c. 2 art. 6 e art. 18)
	Ambiti territoriali caratterizzati, allo stato delle conoscenze disponibili, dall'assenza di elementi documentali tali da consentirne la definizione della pericolosità

Nello specifico il Piano individua:

- aree a pericolo d'inondazione A1 (c. 2, art. 7 e art. 23 del PAI), B1 (c. 2 art. 7 e art. 23 bis) e C (c. 2 art. 7 e art. 26) in corrispondenza del Rio d'Itri
- aree di attenzione geomorfológica sul Monte Moneta (artt. 9 e 19 delle NT del PAI)
- aree a pericolo di frana A in corrispondenza di: promontorio a nord della Piana di S. Agostino, versanti del Fossato dell'Aratro, ambito Torre S. Agostino, area Monte a Mare, zona San Vito, zone Hotel Summit e Hotel Le Rocce, Zona Aeneas, Zona Lunata, Zona Spiaggia Arenauta e Monte Cristo, Zona Torre Scissura e Monte Scissura, Zona Spiaggia dell'Ariana Ovest, Zona Torre Viola e Spiaggia dei 40 Remi, Zona Pozzo del Diavolo, Zona di Spiaggia Fontania, Zona Serapo e Bastioni, Zona Grotta del Turco, Zona Polveriera Trabacco, Zona Monte Orlando, Zona Castello Angioino, Zona Castello Aragonese, Zona Santa Caterina, Zona Punta Stendardo, Zona Monte Tortone, Zona Monte S. Agata, Area Cava di Pietra a nord dei Cantieri Navali (c. 2 art. 6 e art. 16 delle NT del PAI);

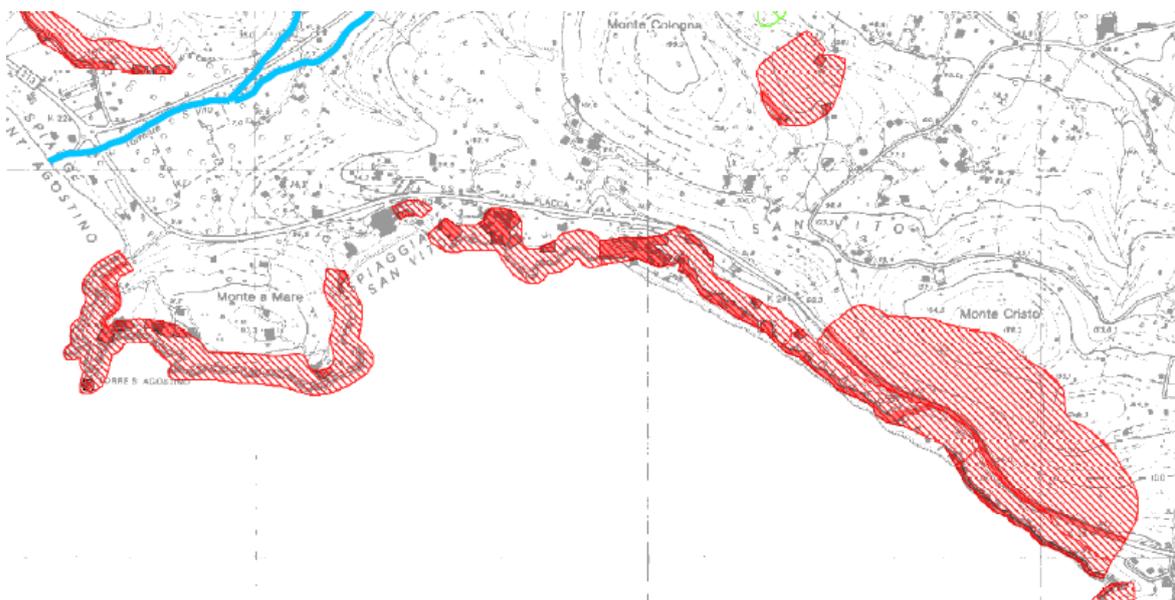
- aree a pericolo di frana B in corrispondenza di: versanti del Fossato dell'Aratro, Zona Il Colle, Zona Cava di Pietra in vicinanza dell'area depuratore, Area Seminario Diocesano (c. 2 art. 6 e art. 17 delle NT del PAI);
- aree a pericolo di frana C in corrispondenza di: area Monte Cologna, area Sant'Angelo

Il Piano individua il **rischio** nell'ambito delle aree in frana o che possono essere inondate, caratterizzate dalla contestuale presenza di elementi esposti a rischio. Ciò premesso in ambito comunale sono state individuate le seguenti aree a rischio (art. 8, comma 5 delle NT del PAI):

rischio molto elevato (R4) quando esistono condizioni che determinano la possibilità di: perdita di vite umane o lesioni gravi alle persone; danni gravi e collasso di edifici o infrastrutture; danni gravi ad attività socio-economiche;

rischio elevato (R3) quando esiste la possibilità di: danni a persone o beni; danni funzionali ad edifici ed infrastrutture che ne comportino l'inagibilità; interruzione di attività socioeconomiche;

rischio lieve (R2) quando esistono condizioni che determinano la possibilità di danni agli edifici e alle infrastrutture senza pregiudizio diretto per l'incolumità delle persone e senza comprometterne l'agibilità.



Estratto Tavola: 2.12 Sud "Aree sottoposte a tutela per dissesto idrogeologico" del PAI

Ai sensi dell'art. 30 delle NT del PAI, commi 1 e 2 "Le Province, i Comuni ed i Consorzi per le Aree ed i Nuclei di Sviluppo Industriale (A.S.I.), recepiscono gli elaborati di cui all'art.4 nell'ambito delle attività di pianificazione territoriale ed urbanistica.

Le Province i Comuni ed i Consorzi per le Aree ed i Nuclei di Sviluppo Industriale (A.S.I.), sulla base di studi geologici, geomorfologici e/o idraulici di dettaglio, verificano la compatibilità tra le previsioni di sviluppo urbanistico e la distribuzione dei dissesti

evidenziata negli elaborati di cui all'art. 4 e notificano le risultanze di tale verifica all'Autorità di Bacino per l'eventuale aggiornamento del Piano ai sensi degli artt. 20 e 28, nonché alla struttura regionale competente all'emissione del parere di cui all'art. 89 del D.P.R. 380/2001"

Nell'elaborato C.05 è stata fatta la trasposizione cartografica in scala di maggior dettaglio (1:10.000) delle previsioni del PAI. Le fonti per il disegno cartografico dei tematismi area lineari e puntuali, sono state le carte in formato pdf dell'Autorità dei Bacini del Lazio e il Web Gis della provincia di Latina.

Studio di dettaglio e aggiornamento del quadro conoscitivo

Il Comune di Gaeta ha redatto uno studio per la revisione e l'aggiornamento delle aree identificate dal PAI come soggette a fenomeni franosi (potenziali e osservati) nell'ambito del settore costiero occidentale del Comune di Gaeta. Le aree in oggetto, rappresentanti sia le falesie attive ed inattive sia le aree subito a monte ed a valle delle falesie stesse, si trovano in aree ad elevata frequentazione, prevalentemente turistica (tutte incluse nel Parco Regionale "Riviera di Ulisse"), residenziale e comunque tutte di alto pregio storico-naturalistico.

Il lavoro del geologo incaricato ha portato ad una valutazione preliminare delle problematiche e delle criticità ai fini delle attività di pianificazione e attuazione degli interventi di manutenzione urbana da porre in essere, oltre che di protezione civile.

Lo Scopo del progetto e' stata la costituzione di una banca dati, attraverso il censimento e la schedatura delle situazioni a pericolosità geomorfologica elevata (P4) e rischio geomorfologico elevato (R4), individuate dall'ABR nell'ambito del PAI.

Lo studio prodotto è da ritenersi propedeutico per la revisione tecnica e organica delle aree interessate da frane o potenzialmente tali per una revisione della perimetrazione delle zone individuate dal PAI.

L'analisi geomorfologica effettuata definisce attraverso singole schede un quadro aggiornato sullo stato dei fenomeni franosi nell'ambito dei settori investigati in grado di supportare tecnicamente l'amministrazione comunale per le azioni da porre in essere in materia di dissesto idrogeologico.

Le indagini condotte sulla fascia costiera hanno portato al riconoscimento di un numero limitato di dissesti, tutti in area già classificata dal vigente PAI a pericolosità geomorfologica elevata o rischio elevato:

- L'aggiornamento dello studio ha riguardato l'individuazione delle aree d'invasione per frane di crollo al piede della falesia e le aree d'influenza per frane retrogressive a carico dell'orlo di falesia.
- I dissesti sono costituiti prevalentemente da frane localizzate a carico di limitate porzioni della scarpata di falesia e solo in un caso da crollo per sprofondamento del piano campagna (piazzale in terreni di riporto della caserma Cialdini, sovrastante alcune cavità soggette ad erosione marina).
- Le problematiche maggiori sono state riscontrate soprattutto lungo l'Arenile della Spiaggia dell'Arenauta, in località Quarantaremi e lungo le falesie di Monte Orlando

non difese dalle opere borboniche (considerate, a seguito di indagini geotecniche in situ, di fatto collaudate).

- La continuazione dello studio, ovvero la futura fase con proposte d'intervento, sarà finalizzata alla richiesta di una ripermetrazione del PAI sulla base di specifici progetti di messa in sicurezza definitiva in quei settori ritenuti più strategici ai fini della pubblica incolumità e della fruizione turistica.

2.2.3 Piano regolatore del Consorzio Industriale – DGR 1070/1998 e varianti successive

Consorzio per lo Sviluppo Industriale Sud Pontino

Il Consorzio Sviluppo Industriale Sud Pontino è stato istituito ai sensi dell'Art. 21 della Legge n°. 634 del 29 Luglio 1957 e successive modifiche e ad oggi opera su 12 comuni, tra cui Gaeta.

L'Agglomerato Industriale di Monte Conca Sud in Gaeta è nato con il PRT Consortile del 1978 e comprende per l'80% della sua estensione l'impianto della ex Raffineria Agip (ora Eni) in località Arzano, e la stazione di Deposito in località Casalarga. All'interno dell'Agglomerato sono anche presenti altre aziende quali: Pozzi-Ginori, Peroni Pompe, Interport, etc... L'insediamento ex Agip di fatto ha condizionato per molti anni l'intero sviluppo dell'agglomerato per i diversi vincoli di sicurezza prescritti all'area, e solo dopo la dismissione dell'impianto di raffinazione si è potuto procedere a programmi di riqualificazione e riprogrammazione del territorio non più adeguato alle nuove esigenze della città e del comprensorio. Il Consorzio ha approntato, pertanto, una nuova Pianificazione Urbanistica che è stata approvata dal Consiglio Regionale del Lazio con delibera n° 52 del 08.10.2008.

	LIMITE AGGLOMERATO
	FASCIA DI RISPETTO DEPURATORE
	ZONA D4 art. 24
	ZONA D5
	ZONA D5 art. 24
	ZONA D5 art. 24 e lettera (A) N.T.A.
	ZONA F3
	ZONA F4 art. 24
	ZONA F5
	ZONA F5 lettera (A) N.T.A.
	PARCHEGGIO
	VIABILITA' DI PROGETTO
	FERROVIA FORMIA-GAETA ESISTENTE
	STRADE STATALI ESISTENTI
	Articolo 24 N.T.A.
	Lettera (A) Zona D5 e F5 N.T.A.
	LIMITE FASCIA DI RISPETTO ml 150.00
	AREA ESCLUSA DAL PIANO

LEGGENDA CONFERENZA DEI SERVIZI

	IMPIANTO DI DEPURAZIONE COMUNALE Accordo programma del 12 Novembre 1996 tra Regione Lazio, Comune di Gaeta, Provincia di Latina
	VIABILITA' DI COLLEGAMENTO AL PORTO DI GAETA D.P.R. Giunta Regionale n° 286 del 19 Aprile 2000 Pubblicato nel B.U.R. Lazio n° 20 del 20 Luglio 2000
	PIANO DI ASSETTO AREA INDUSTRIALE "ARZANO SUD" PLANOVOLUMETRICO COMPARTO "A" D.P.R. Giunta Regionale n° 68 del 7 Febbraio 2000 Pubblicato nel B.U.R. Lazio n° 8 del 20 Marzo 2000

LEGGENDA ZONIZZAZIONE COMPARTO (A)

	COMPARTO [A] ZONA F5
	COMPARTO [A] ZONA VERDE PUBBLICO ATTREZZATO



Consorzio Sviluppo Industriale Sud Pontino - Variante al Piano Regolatore Generale del Consorzio per il comune di Gaeta "Zonizzazione. Tavola Integrativa di cui alla Delibera del Consiglio Regionale del Lazio n. 52 del 08/10/2008"

Le zone per servizi previste dal PRG, nello specifico F.3 – destinate a verde filtro-fasce di rispetto, F.4 – destinate a verde attrezzato e/o impianti sportivi e F.5 – destinate all'insediamento di attrezzature di servizi pluriuso per aziende ed attività portuali, sono destinate a formare la dotazione degli spazi pubblici per attrezzature sociali e collettive quali potrebbero essere quelle sanitarie, tecniche, amministrative, ricreative, culturali, commerciali, sportive e di servizio in genere.

Il Piano del Consorzio individua inoltre le seguenti zone:

- Zona "D.4" – Destinata ad attività polifunzionali ed attività di servizio alla portualità
- Zona "D.5" – Destinata a nuovi insediamenti di attività produttive, artigianali, di deposito e di movimentazione portuale

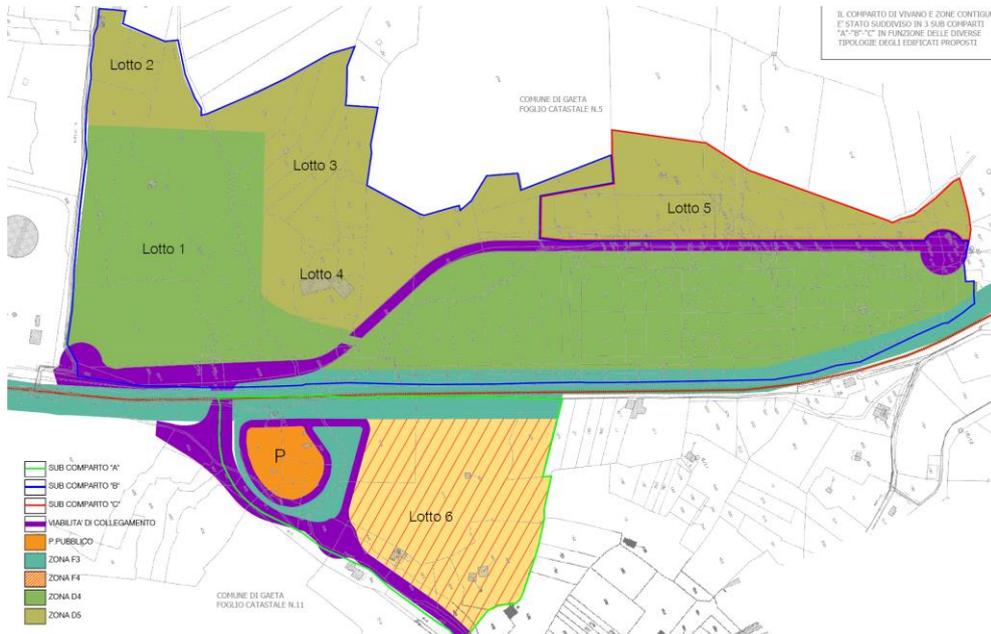
All'interno del perimetro dell'agglomerato è presente l'impianto di depurazione comunale.

Il PRT ha previsto, tra l'altro, la sua attuazione attraverso la stesura di Piani particolareggiati specifici che il Consorzio ha predisposto e sta predisponendo nelle aree sottoposte alla sua competenza, alcuni dei quali in variante.

La Variante Puntuale al PRT consortile vigente, attraverso la proposta di **Piano Attuativo del comparto di "Vivano e Zone Contigue"**, è stata adottata con Deliberazione n. 16 del 21/04/2016 e suddivide il comparto nei seguenti Sub Comparti:

- Sub Comparto "A": riguarda il Lotto n° 6 e prevede impianti a carattere sportivo e per il tempo libero;
- Sub Comparto "B": costituito dai Lotti n° 1, 2, 3, 4, prevede la struttura commerciale, la palazzina servizi (già esistente), ed alcuni lotti da destinare alla Logistica;

- Sub Comparto "C": individuato dal Lotto n° 5, con le strutture artigianali e l'impianto di distribuzione carburanti.



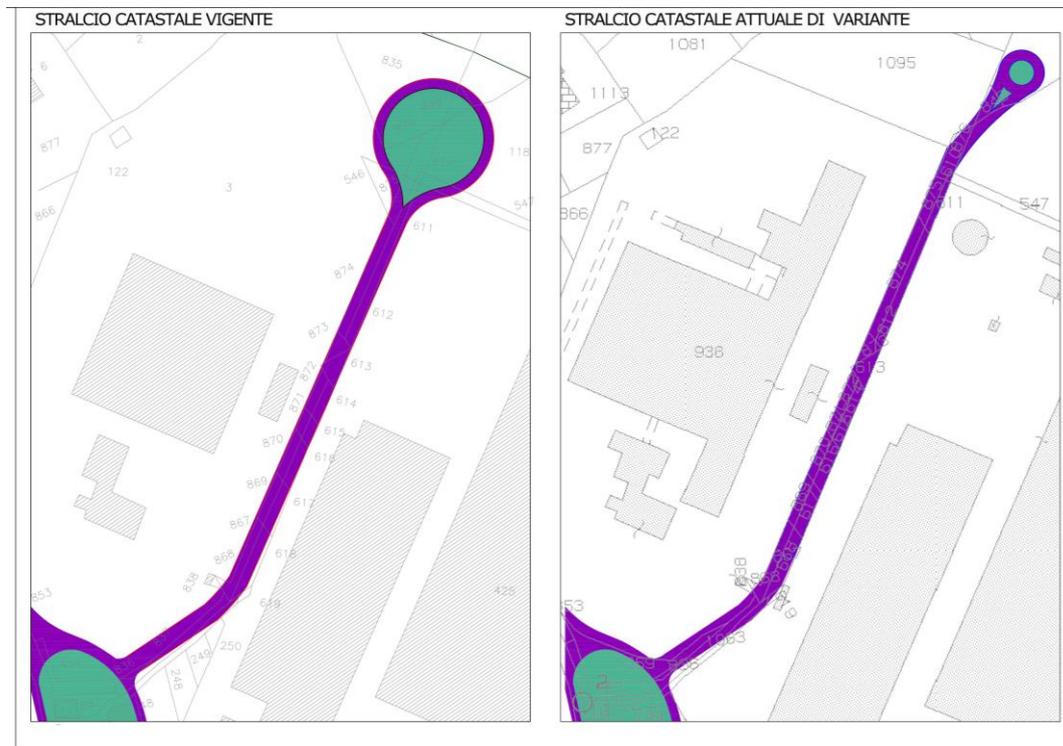
Estratto Tav. 6.3 "Zonizzazione di dettaglio e lottizzazione" della Proposta di Piano Attuativo Vivano e zone contigue in variante al PRT consortile -agglomerato di Conca Sud

Con DGR n279 del 31/05/2016 è stata approvata, ai sensi dell'art.3 LR 24/2003 e LR 13/1997, la variante al PRT denominata "Variante esecutiva al Piano di assetto Area industriale in località Arzano Sud – Comparto A – ridefinizione dei lotti 1 e 4" finalizzata all'inserimento di attività commerciali/servizi/produttive.



Estratto Tav.3 "Zonizzazione e funzionalizzazione in variante" della "Variante esecutiva al Piano di assetto Area industriale località Arzano Sud – Comparto A – ridefinizione dei lotti 1 e 4"

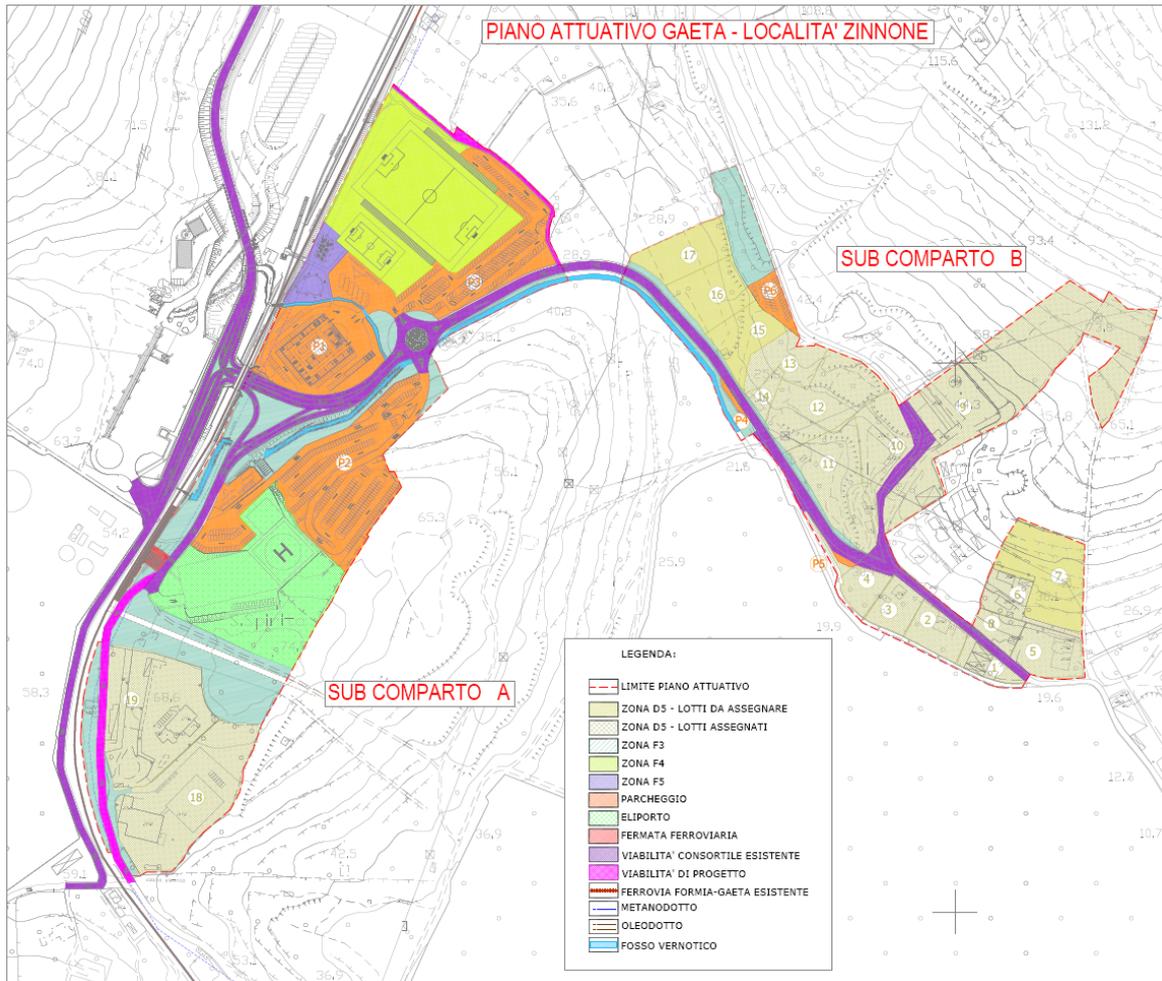
Con ulteriore variante al PRT denominata "Variante interna definizione viabilità consortile di PRT" è stata ridefinita la rotatoria di una viabilità interna.



Estratto Tav.B "Planimetria catastale" della "Variante interna definizione viabilità interna consortile di PRT"

Il **Piano Particolareggiato in località Zinnone** ha una estensione di mq 190.850 e presenta una omogeneità territoriale unica e nettamente distinguibile dal restante comprensorio industriale. Il progetto urbanistico esecutivo configura i seguenti obiettivi all'interno delle prescrizioni generali del Piano:

- Definizione del tracciato viario di collegamento tra lo svincolo di Via Mandolesi e Via S. Agostino, sottostante la ferrovia, al fine di evitare l'attraversamento dei binari su via S. Agostino;
- Trasloco della zona F4 (servizi sportivi) dalla attuale ubicazione interna all'ex Raffineria, in area esterna inserita nel sito produttivo (Sub Comparto "A");
- Strutture integrate per le piccole e medie densità produttive;
- Aree da indirizzare ad interesse pubblico e collettivo quali parcheggi, stazione metropolitana, eliporto, aree per il tempo libero;
- Attuazione, tramite progetti di architettura sostenibile e di bio edilizia, di aree a verde e mitigazioni ambientali.



Piano Attuativo Gaeta - localita' Zinnone



Estratto P.R. Porto Commerciale di Gaeta – Adeguamento Tecnico Funzionale Dragaggio (adoz. Ottobre 2011)

Il porto di Gaeta costituisce una struttura essenziale per la logistica dei trasporti del Lazio meridionale, con particolare predisposizione per il cabotaggio nel bacino mediterraneo. Il porto dispone oggi di 900 m di accosti e 12 mila mq di piazzale: strutture e terminal dedicati al settore agroalimentare, soprattutto, ortofrutticolo che verranno ulteriormente potenziati come prevede il Piano Regolatore Portuale che punta a creare nell'area un'importante piattaforma logistica per le merci sotto freddo.

Il Porto di Gaeta è caratterizzato da un elevato traffico di merci, in particolare rinfuse liquide (principalmente prodotti raffinati) che costituiscono il 67% del traffico complessivo di merci e che hanno registrato nel 2015 una variazione percentuale positiva del 4% rispetto al 2014. Tra le rinfuse solide rilevante è il traffico dei "minerali grezzi, cementi e calci" e del "carbone" che nel 2015 rappresentano rispettivamente il 30% ed il 28% del traffico complessivo delle merci solide.

Il litorale di Gaeta si caratterizza inoltre per una serie di porticcioli turistici:

- **Porto Santa Maria:** porticciolo che si sviluppa tra Punta dello Stendardo e Punta della Sanità, che effettua servizio di ormeggio di imbarcazioni a vela e motore e noleggio barche senza patente
- **Base Nautica Flavio Gioia:** situata a pochi passi dal centro storico e commerciale di Gaeta e dal Lungomare Caboto, di fronte all'antico Borgo di Elena (quartiere marinaio e contadino della città nel passato). La Base Nautica Flavio Gioia ha

una doppia funzione di approdo turistico con 200 posti barca in banchina fino a 80 mt di lunghezza e di cantiere navale

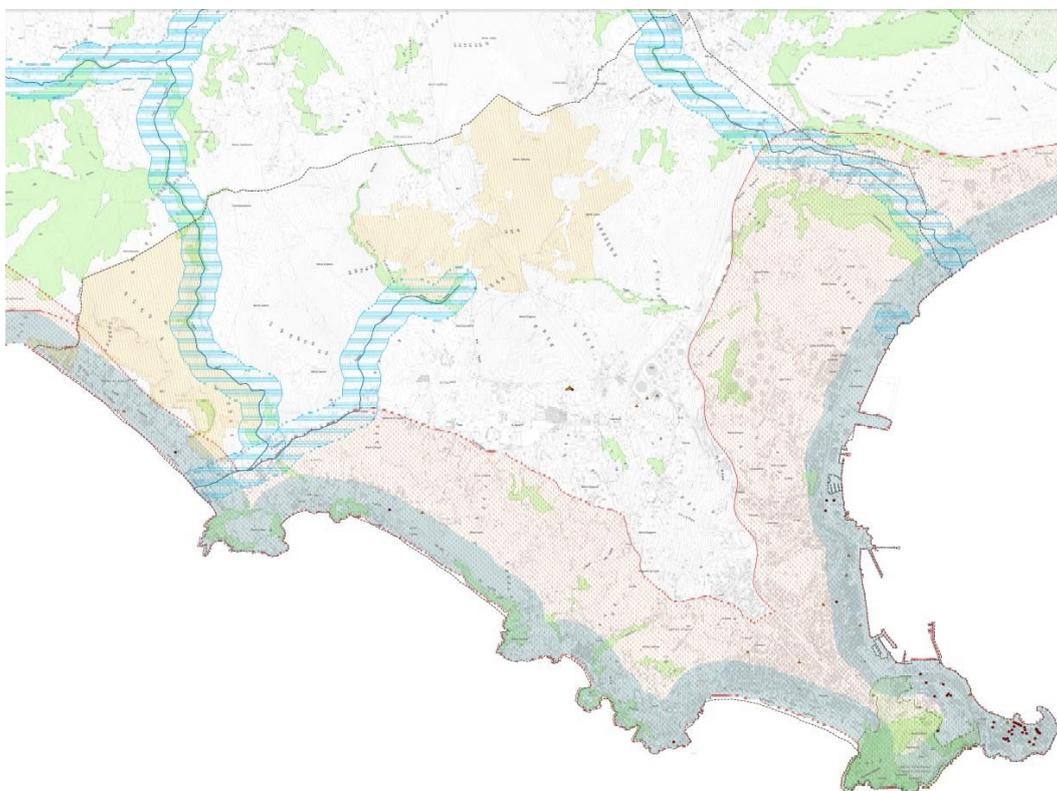
- *Porto Salvo*: protetto da un molo che si estende da Punta Mulino verso SE è un porto che accoglie esclusivamente pescherecci.

2.3 I vincoli sovraordinati

2.3.1 *Vincoli paesaggistici e storico-culturali*

La conservazione del paesaggio, ovvero l'insieme delle bellezze naturali e del patrimonio artistico, storico e culturale del nostro Paese, rappresenta oggi un'esigenza imprescindibile.

Il recente codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004) ricomprende sotto la categoria del patrimonio culturale sia i beni culturali, ovvero *"...le cose immobili e mobili che, ai sensi degli articoli 10 e 11, presentano interesse artistico, storico, archeologico, etnoantropologico, archivistico e bibliografico e le altre cose individuate dalla legge o in base alla legge quali testimonianze aventi valore di civiltà"*, sia quelli paesaggistici, cioè *"gli immobili e le aree indicati all'articolo 134, costituenti espressione dei valori storici, culturali, naturali, morfologici ed estetici del territorio, e gli altri beni individuati dalla legge o in base alla legge"*.



Estratto della Tavola "Vincoli Paesaggistici"

Il territorio comunale di Gaeta presenta i seguenti vincoli paesaggistici:

- **beni contemplati ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.:**

- beni d'insieme: (vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche): quest'area comprende tutto il territorio costiero di Gaeta, spingendosi sempre più verso l'entroterra, a mano a mano che ci si avvicina al centro storico. Nella zona infatti ricade anche gran parte del centro abitato, la zona industriale e tutta l'area del Monte Conca fino al confine con il Comune di Formia.

Sono presenti due decreti di vincolo sovrapposti e solamente all'interno del Comune di Itri cambiano perimetro. Questi sono il DM 176 del 22/05/1985, denominato "Terracina integrazione vincolo" e il DM 133 del 17/05/1956, denominato "Zona Costiera sita nei comuni di Sperlonga, Gaeta e Formia".

- **beni contemplati dall'art. 142 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.:**

- costa del mare: i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare. Questo comprende tutta la linea di costa all'interno del Comune di Gaeta; ai fini dell'applicazione delle disposizioni di tutela si richiama quanto esplicitato al par.2.2.1 Pianificazione territoriale paesistica: ai sensi del vigente PTP sono esclusi i territori costieri ricadenti nella perimetrazione di centro abitato deliberata ai sensi della LR 30/1974; ai sensi del PTPR, non ancora vigente, sono escluse le aree urbanizzate, corrispondenti al "Paesaggio degli insediamenti urbani" e alle "Reti, infrastrutture e servizi" e individuate dal medesimo PTPR.
- corsi delle acque pubbliche: i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. In particolare il Fossato dell'Aratro, il Fossato Longato e il Fosso d'Itri;
- parchi e riserve naturali: Nel Comune di Gaeta è presente il Parco Naturale Regionale Monte Orlando, ora Riviera di Ulisse, situato a sud-ovest del centro storico (DCR n.49 del 27/01/1996);
- aree boscate: sparse all'interno del territorio comunale, con una presenza più accentuata sul versante nord di Monte Conca;

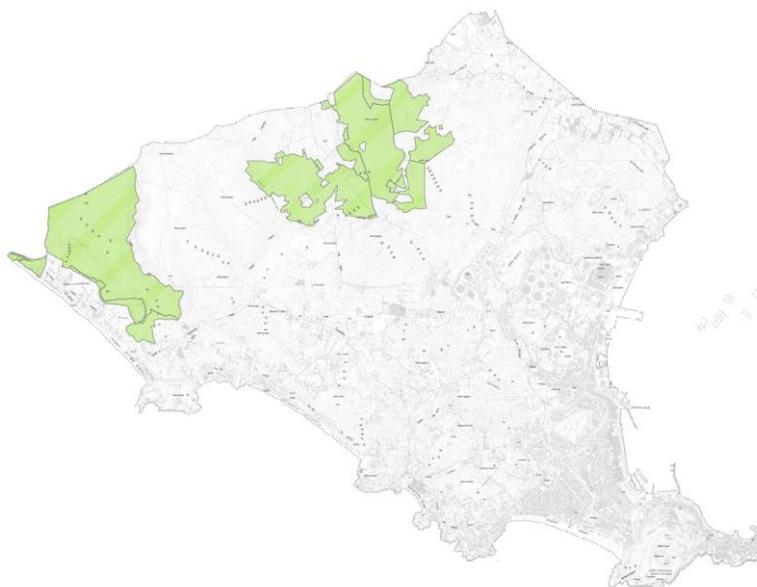
- **beni contemplati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.:**

- Vincolo Monumentale: la presenza di edifici gravati dal vincolo è sparsa lungo la linea di costa comunale, ma maggiormente concentrata nel centro storico di Gaeta. Sono state riconosciute due principali categorie di beni, ovvero Archeologici e Architettonici (Fonte sito MIBAC, i beni sono da accertare);

È stata inoltre effettuata ai fini della costruzione della carta dei vincoli, una identificazione in cartografia degli **usi civici** e **beni demaniali** presenti nel territorio comunale di Gaeta.

Usi civici:

Partendo dall'analisi dei documenti a disposizione, redatti a cura del prof. Avv. Ugo Petronio nel 2008, sono state individuate le particelle, suddivise per foglio catastale, gravate da uso civico. Per tale digitalizzazione è stata utilizzata la base catastale del 2017. Grazie all'elenco è stato possibile redigere un elaborato riportante tutte le aree oggetto di analisi.



Estratto della Tavola "Usi Civici"

Beni demaniali:

Nel territorio comunale di Gaeta è presente un numero particolarmente consistente di beni gestiti e di proprietà dello Stato (appartenenti a due categorie: demanio pubblico e patrimonio), in larga misura provenienti dalla precedente amministrazione del Regno delle Due Sicilie. Lo scopo della ricognizione dei beni demaniali, per il Comune di Gaeta, è fondamentale e serve per acquisire piena coscienza dei beni presenti, per attivare tramite conferenze di servizio, le procedure necessarie per la loro acquisizione ed utilizzazione, non solo per il Comune, ma anche da parte di altri soggetti pubblici.

- Terreni ed immobili di proprietà comunale:

Partendo dai registri demaniali a disposizione è stato possibile identificare differenti beni demaniali.

Le categorie sotto le quali sono stati raggruppati i diversi beni demaniali, all'interno dei documenti in possesso, sono i seguenti:

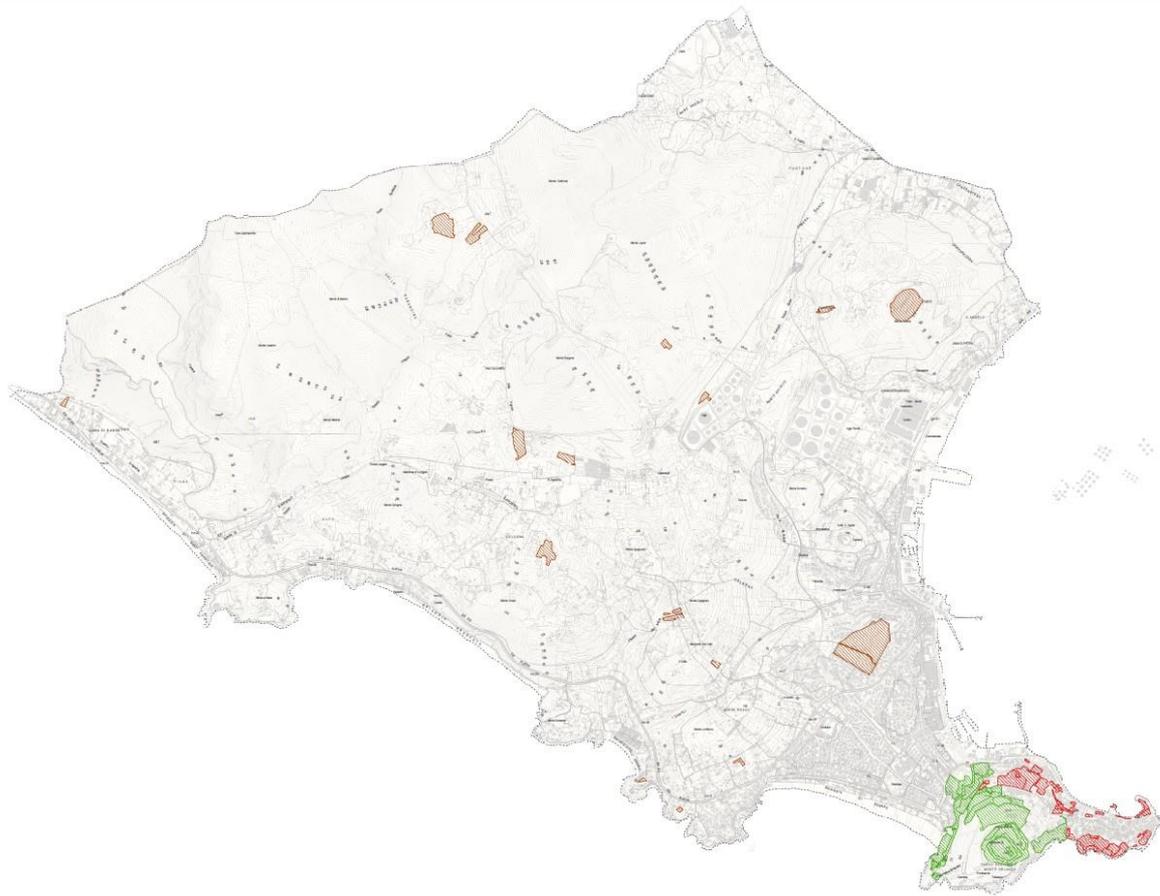
- Registri demaniali

- Registri disponibili
- Registri indisponibili

A loro volta categorizzati in differenti registri:

- "Registro Fabbricati", suddiviso in:
 - Altri beni immobili demaniali
 - Beni immobili di valore culturale, storico ed artistico NAC
 - Cimiteri di valore culturale, storico ed artistico
 - Fabbricati ad uso abitativo
 - Fabbricati ad uso abitativo di valore culturale, storico ed artistico
 - Fabbricati ad uso commerciale di valore culturale, storico ed artistico
 - Fabbricati ad uso commerciale e istituzionale di valore culturale, storico ed artistico
 - Fabbricati ad uso scolastico di valore culturale, storico ed artistico
 - Musei, teatri e biblioteche di valore culturale, storico ed artistico
 - Opere destinate al culto di valore culturale, storico ed artistico
 - Impianti sportivi di valore culturale, storico ed artistico
 - Beni immobili NAC
- "Registro Terreni", suddiviso in:
 - Altri terreni NAC
 - Terreni edificabili
 - Terreni agricoli
- "Registro Acquedotti"
- "Registro Fognature"
- "Registro Strade"

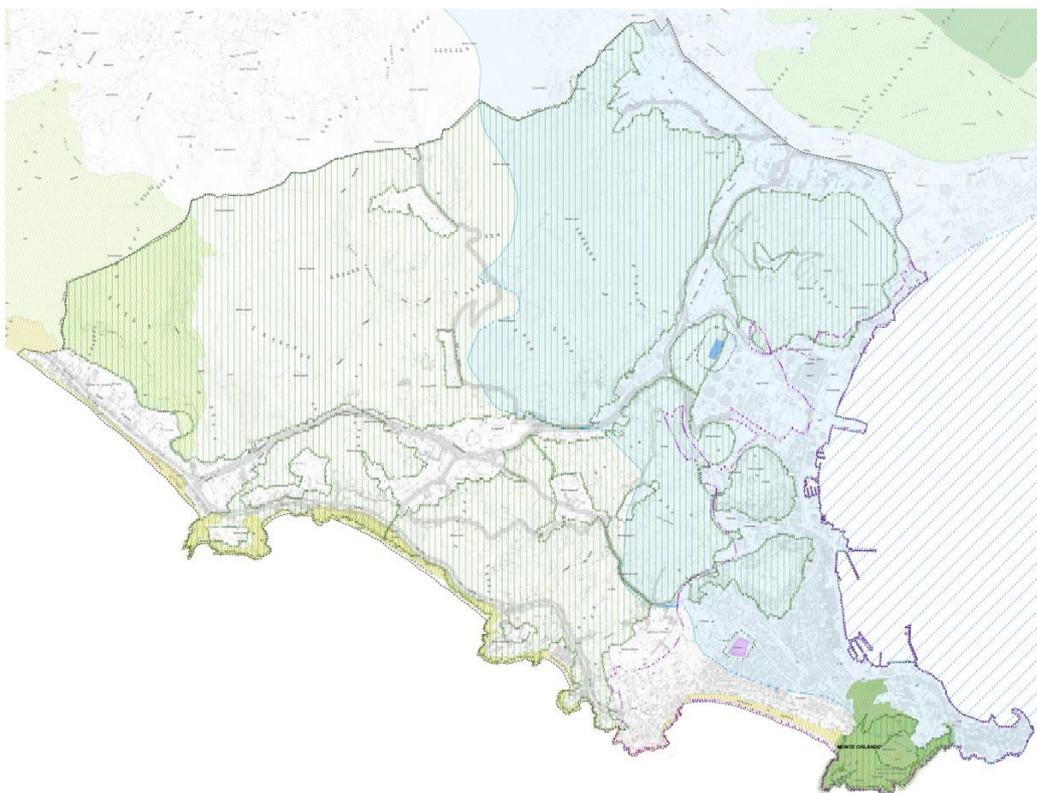
Grazie all'analisi effettuata è stato possibile redigere un elaborato al 10.000 e inquadramenti al 5.000, con i seguenti beni demaniali:



Estratto della Tavola "Altro_Demanio_10000"

2.3.2 Vincoli ambientali e tecnologici

Il Golfo di Gaeta, compreso tra Punta Stendardo e la foce del fiume Garigliano, è caratterizzato da una situazione di elevata complessità ambientale poiché vi coesistono diversi fattori di rischio, alcuni dei quali ad livelli molto alti.



Estratto della Tavola "Vincoli ambientali e tecnologici"

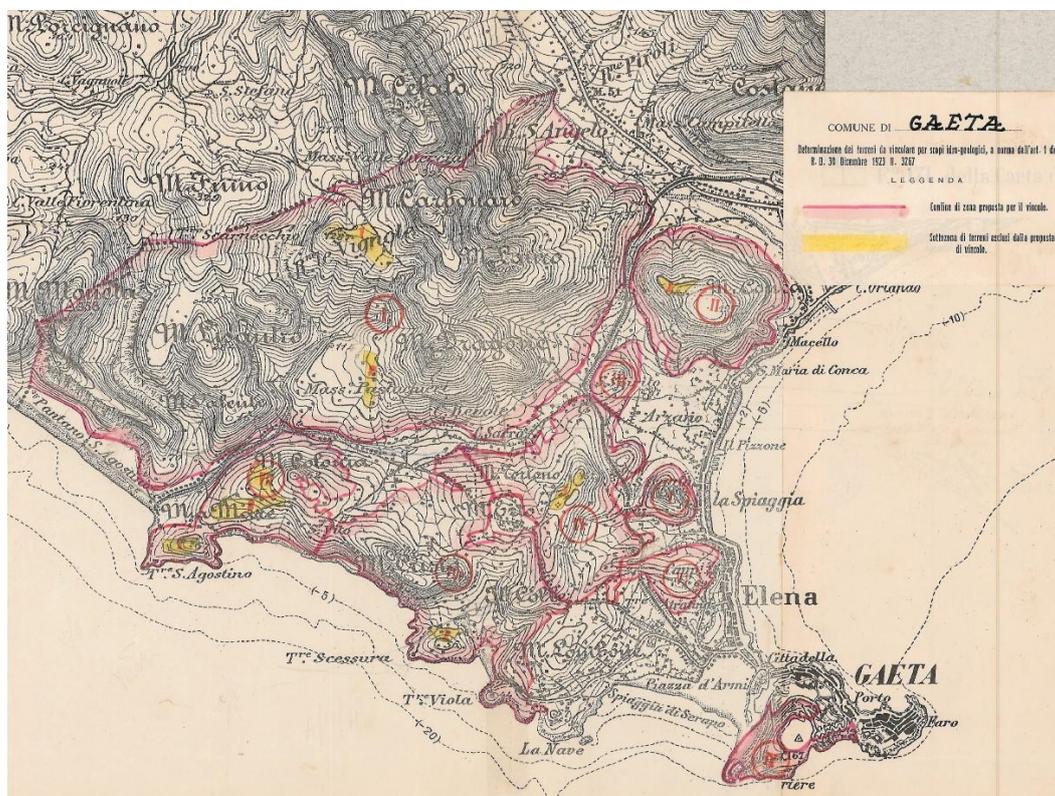
Vista la delicata situazione ambientale, la Regione ha inoltre designato il territorio del Golfo di Gaeta e i bacini drenanti a esso afferenti ,come **"Area sensibile"** con Delibera regionale n. 116 del 19 febbraio 2010, ai sensi della direttiva 91/271/CE e del D. Lgs. 152/06, sulla base dei criteri dell'allegato 6 alla parte III del suddetto decreto. Assieme alla classificazione in "Area sensibile", è stato individuato anche il bacino scolante di suddetta area.

La D.G.R. 116/2010 definisce che vengano svolte azioni di indagine, di studio, di monitoraggio e strutturali tese a ridurre il carico di sostanze inquinanti in mare, in particolare nel caso in cui queste abbiano concentrazioni tali da avere effetto sul livello di eutrofizzazione delle acque.

Sul territorio sono presenti più elementi appartenenti alla categoria di "Rete Natura 2000", ovvero siti SIC e ZPS, già individuati nei precedenti elaborati. L'area SIC, zona a conservazione speciale, coinvolge tutto il lato costiero sull'asse nord-ovest sud-ovest, terminando all'interno del Parco Regionale di Monte Orlando. Denominazione: "Costa Rocciosa Sperlonga-Gaeta", Cod: IT6040022 (Direttiva Comunitaria 92/43/CEE, DM 3/4/2000). Il sito ZPS, presente nel Comune di Itri e in piccola parte presente all'interno di Gaeta, si trova a nord-ovest e si estende al di sopra dell'area urbanizzata delle spiagge di Sant'Agostino. Denominazione: Monti Ausoni e Aurunci, Cod: IT6040043. (Direttiva Comunitaria 72/409/CEE, DGR 2146/96 e DGR 651/05);

Come già detto, Monte Orlando rappresenta l'unico Parco Regionale all'interno del Comune di Gaeta e si estende a sud, sud-ovest, rispetto al centro storico (art.9 LR 24/98).

Sulla base degli elaborati storici al 25.000 e di una ricognizione fatta dal Comune, è stato possibile determinare le aree da vincolare all'interno del territorio comunale, per scopi idrogeologici a norma dell'art. 1 del Regio Decreto n.3267 del 30/12/1923.



Estratto della Tavola storica dei vincoli idrogeologici

Dall'elaborato emergono i confini delle zone vincolate e delle sottozone, ovvero aree comprese all'interno del vincolo ma escluse dallo stesso.

All'interno della tavola sono stati inseriti sia i centri abitati individuati con Delibera di Giunta Comunale n.35 del 02/03/2012, che le fasce di rispetto stradali. Si definisce centro abitato un "insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e di fine. [...] un raggruppamento continuo, ancorchè intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada (D.Lgs. n.285 del 30/04/1992).

Per le fasce di rispetto stradali sono state utilizzate le seguenti distanze definite dal codice:

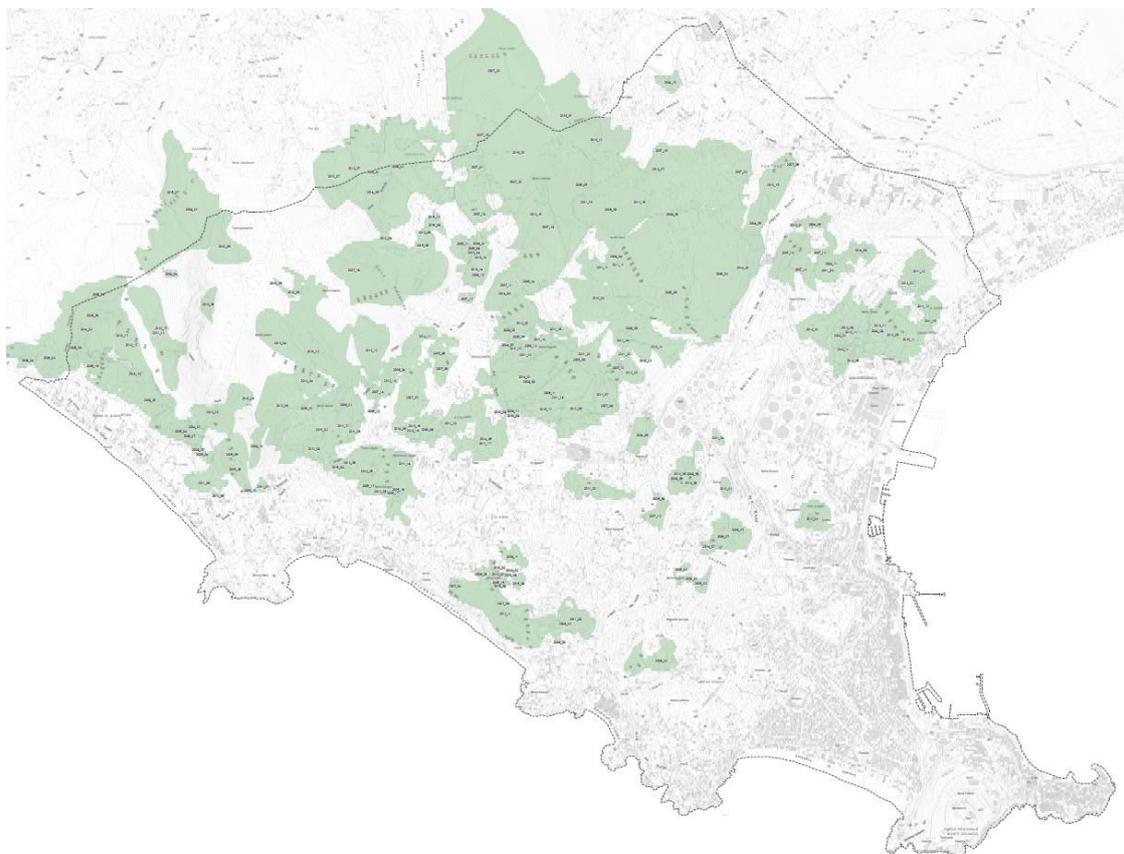
- 30 m per le strade di tipo C – Strade extraurbane secondarie
- 20 m per le strade di tipo D, E ed F – Strade urbane di scorrimento, Strade urbane di quartiere, Strade locali
- 10 m per le strade di tipo Fbis – Itinerari ciclopedonali

Le fasce di rispetto sono state segnate all'esterno del perimetro del centro abitato di Gaeta (D.Lgs. n.285 del 30/04/1992).

I vincoli tecnologici segnalati all'interno del territorio di Gaeta riguardano il cimitero comunale e il depuratore entrambi esistenti. La fascia di rispetto cimiteriale è stata recepita dal Piano Regolatore Vigente: "[...] *allo stato attuale le distanze dalle nuove costruzioni vengono fissate in m. 100,00.*" (art. 22 NT PRG, DGR n.1498 del 10/10/1973).

La fascia di rispetto dell'impianto di depurazione all'interno del territorio comunale è di m. 100 come previsto dalla legislazione vigente di cui al D.Lgs. n. 152 del 03.04.2006, "Norme in materia ambientale" e s.m.i. e Decreto Comitato Interministeriale del 04.02.1977.

All'interno del territorio di Gaeta sono presenti molteplici aree percorse da incendi, concentrate maggiormente nella parte ovest e nord-ovest del Comune. Nell'elaborato C.06 sono rappresentate le aree percorse da incendi dal 2004 al 2015 estratte dalla banca dati on line del MIPAF – Sistema Informativo della Montagna. L'unica area percorsa da incendi all'interno del centro abitato è rappresentata da Colle S. Agata.



Estratto della Tavola "Aree percorse da incendi"

Considerando il periodo dal 2004 al 2015, ogni anno mediamente il 4,74% della superficie comunale di Gaeta è percorsa dal fuoco. I rilevamenti dei casi estremi mostrano come il picco più basso e il picco più alto di superficie incendiata, siano avvenuti a distanza di soli 3 anni: nel 2008 infatti solamente l'1,48% di superficie comunale è stata percorsa dal fuoco, ovvero 42.88.30 ha, mentre nel 2011 la percentuale ha raggiunto un picco del 17,53%, equivalente a 507.53.81 ha circa.

Quest'ultima analisi si rispecchia anche nel numero di incendi scaturiti ogni anno, infatti nel 2008 si sono verificati solamente 6 episodi, mentre nel 2011 il numero degli incendi è salito a 23. Rispetto al periodo considerato, il numero medio di incendi annuali è di 14 eventi circa.

2.4 Gli studi geologici di supporto alla pianificazione urbanistica

I contenuti degli studi geologici a supporto della pianificazione urbanistica sono regolati dalla normative della Regione Lazio e statali con particolare riferimento alla **vulnerabilità del territorio** nei confronti degli aspetti geomorfologici, sismici e di rischio idraulico.

Gli studi definiscono, nella parte del PRG definibile strutturale, **limiti e condizionamenti alla trasformazione dei suoli**, sulla base di zonazioni del territorio comunale in classi pericolosità per fattori geologici, geomorfologici, idrogeologici, sismici e idraulici; nella fase più operativa del PRG definiscono **il grado di fattibilità da attribuire alle varie previsioni**.

Di norma non sono da prevedersi interventi nelle aree a pericolo molto elevato, mentre per le eventuali previsioni ricadenti nelle aree a pericolo elevato già a livello di piano regolatore deve essere indicato il livello di approfondimento degli studi e delle prospezioni geognostiche da eseguirsi a supporto degli interventi edilizi, inoltre devono essere definite le eventuali opere strutturali per la messa in sicurezza. Le previsioni ricadenti nelle aree a pericolo lieve sono attuabili con il normale approfondimento delle indagini geologiche, ma anche in questo si dovrà distinguere il grado di effettiva fattibilità riferendo agli interventi ricadenti in aree a pericolo basso e medio; quindi in sostanza, quattro classi di pericolosità, quattro di rischio e relative classi di fattibilità per tre fattori sopra menzionati.

Per quanto riguarda gli aspetti geologici, geomorfologici e idrogeologici **gli studi previsti si confrontano con il PAI** con la previsione di proporre all'Autorità di Bacino modifiche e integrazione secondo un protocollo definito nelle NTA del PAI stesso.

Per quanto riguarda le pericolosità idrauliche il piano di riferimento è ora il **Piano di Gestione Rischio Alluvioni** con relativo contesto normativo, che considera le pericolosità idrauliche del precedente PAI descrivente anche le aree a rischio idraulico.

Gli aspetti di pericolosità sismica e di microzonazione di prospettiva sismica non vengono trattati in questo documento preliminare.

In questa fase preliminare di studio sono state redatte tre documenti cartografici, oggetto di adeguamenti e integrazioni nelle fasi successive di indagine:

- D3. Carta geologica
- D5. Carta Geomorfologica preliminare
- D6. Carta delle pendenze

Le prossime fasi di studio e indagine riguarderanno la creazione di un repertorio delle indagini e prospezioni geognostiche, l'aggiornamento delle condizioni geomorfologiche, la microzonazione in prospettiva sismica del territorio, la individuazione delle nuove aree a pericolo geologico – geomorfologico, idraulico e sismico e la successiva definizione del rischio riferito a queste tre principali componenti.

In sintesi si prevede che gli studi geologici saranno composti dai seguenti elaborati:

D1. Relazione geologica

Allegati:

- a. Relazione sulle indagini geofisiche
- b. Disposizioni per la redazione della Relazione Geologica e Geotecnica
- c. Estratto norme per gli aspetti geologici, sismici e idraulici (già inserito nel contesto delle NTA del PRG)

Cartografie geologiche del Quadro Conoscitivo

- D2. Carta geologica regionale
- D3. Carta geologica di dettaglio
- D4. Tavola delle sezioni geologiche
- D5. Carta geomorfologica
- D6. Carta delle pendenze
- D7. Carta idrogeologica
- D8. Carta litotecnica e dei dati geologici
- D9. Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS)
- D10. Carta della pericolosità geologica
- D11. Carta della pericolosità idraulica
- D12. Carta della pericolosità sismica

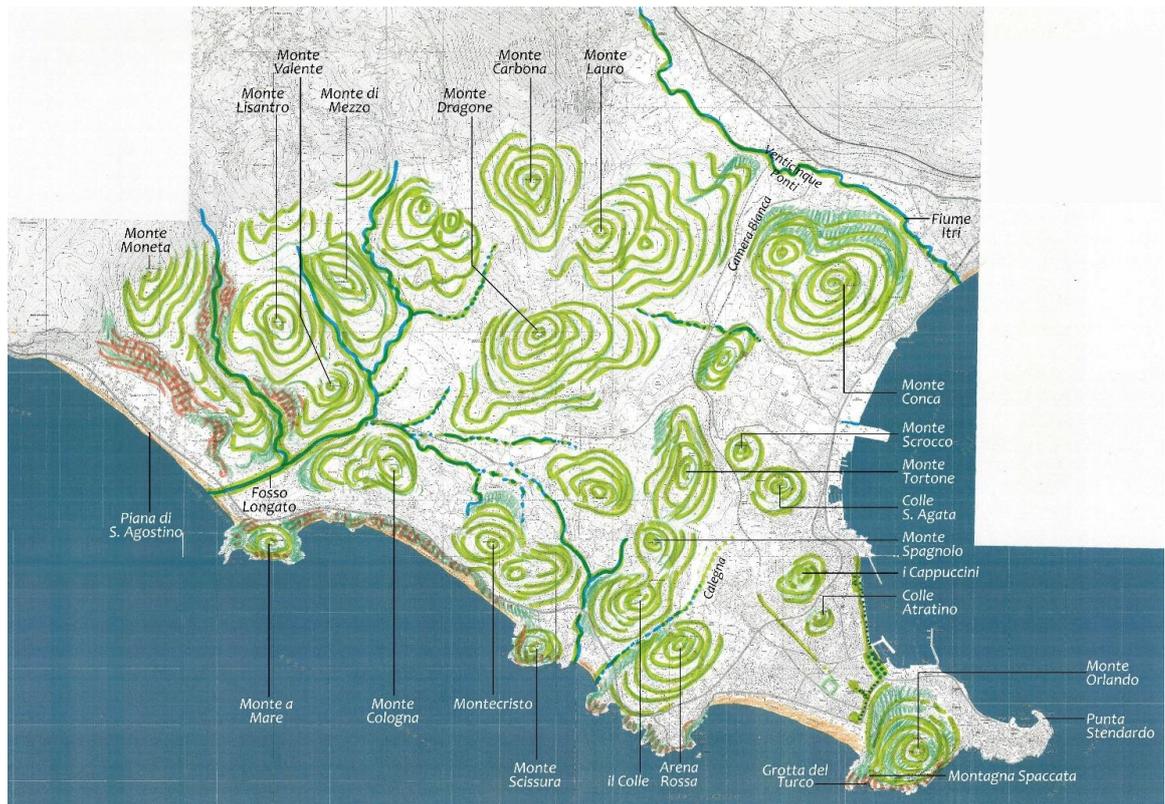
Cartografie geologiche di Sintesi o del Progetto

Carta della idoneità territoriale (per fattori geologici, sismici e idraulici)

2.5 Il sistema territoriale locale

2.5.1. I caratteri generali

Il territorio del Comune di Gaeta ha un'estensione di circa 28,5 chilometri quadrati, confina per la maggior parte con il Comune di Itri, a nord, e per un breve tratto con il Comune di Forma, a nordest; presenta un considerevole sviluppo di costa, sia verso ponente, dove costituisce un braccio del golfo di Formia, sia verso levante, dove è il proseguimento delle scogliere di Sperlonga.



I caratteri morfologici del territorio di Gaeta

2.5.2. Risorse naturalistiche e Uso del suolo attuale

Per la descrizione delle risorse naturalistiche e dell'uso del suolo nel territorio comunale si rimanda agli elaborati E1 *Relazione agronomica e forestale* ed E2 *Carta dell'uso del suolo* che accompagnano il presente Documento.

2.5.3. Risorse del territorio rurale

Per una trattazione approfondita di quanto riguarda i caratteri del territorio rurale si rimanda allo specifico elaborato E1 *Relazione Agronomica e Forestale*, e agli elaborati grafici E2 *Carta dell'uso del suolo* ed E3 *Carta della classificazione agronomica dei terreni* che l'accompagnano.

In sintesi, nel territorio comunale si possono riconoscere alcuni ambiti rurali, ciascuno con caratteristiche al loro interno che possono essere considerate uniformi.

Il più esteso di tali ambiti è la porzione di territorio collinare, principalmente caratterizzata da vegetazione rada, con alcune colture isolate e una morfologia del terreno decisamente aspra, che costituisce il settore nordovest del territorio; verso il promontorio si sviluppa un'area che presenta invece forti caratteri di parcellizzazione della proprietà e delle colture, con una forte presenza di edificazione diffusa, sia con destinazione residenziale che agricola, disposta lungo i percorsi di collegamento locali.

Tra questi due ambiti, si trova la valle percorsa da via di Sant'Agostino, che verso norddest raggiunge il confine comunale, e che mostra caratteristiche differenti da

entrambi gli ambiti che la costeggiano; per vari tratti presenta una lavorazione dei versanti a terrazzamenti e numerose attività anche connesse all'agricoltura.

Ulteriori elementi caratterizzanti il territorio rurale sono la piana della via Appia che definisce il comune a nordest, lungo il confine con Formia, contraddistinta da varie aree coltivate di medie dimensioni alternate ad edificazione per attività produttive, e il Monte Conca, a ridosso dell'insediamento ma solo marginalmente interessato da fenomeni di insediamento diffuso.

2.5.4. Risorse delle dotazioni infrastrutturali e ambientali e dell'insediamento urbano

2.5.4.1 Rete della mobilità

Come ricordato nel paragrafo 2.1, la principale connessione a livello territoriale che attraversa il territorio comunale è la SS213 via Flacca, che lambisce la costa di Gaeta a est e a sudovest, passando al piede degli ultimi rilievi collinari, verso mare, prima dell'istmo che connette con Monte Orlando.

La via Appia-SS7 segue il confine comunale a nord, intersecandosi con la Flacca solo una volta all'interno del territorio comunale di Formia.

Dalla via Flacca si dipartono i tratti di viabilità che permettono l'accesso all'insediamento e che connettono il centro storico di Sant'Erasmo, in particolare Corso Italia, tramite un apposito svincolo, via Cristoforo Colombo, con una intersezione non perfettamente configurata, e via Europa, con un'intersezione molto ripida e seguita da un tornante.

Il sistema via S. Agostino-via dell'Agricoltura, che attraversano diagonalmente il territorio, si aggancia alla via Flacca a sudovest e alla via Appia a nord, e da esso discendono fino al mare e all'area del porto e dei cantieri navali le viabilità che costeggiano e servono l'area dei grandi impianti ENI (via Sant'Agostino, via M. Mandolesi)

Per quanto riguarda la mobilità su ferro è ancora presente, e per la maggior parte visibile, l'infrastrutturazione della ferrovia (oggi dismessa, ma oggetto di un progetto di rifunzionalizzazione – cfr. paragrafo 2.1) che provenendo da Formia giungeva fino alla zona dell'ex vetreria, nel cuore della città. Ad oggi il trasporto pubblico collettivo urbano del Comune di Gaeta si compone essenzialmente di tre linee di autobus di livello urbano.



Schema della mobilità

2.5.4.2 Assetto morfologico-funzionale dell'insediamento

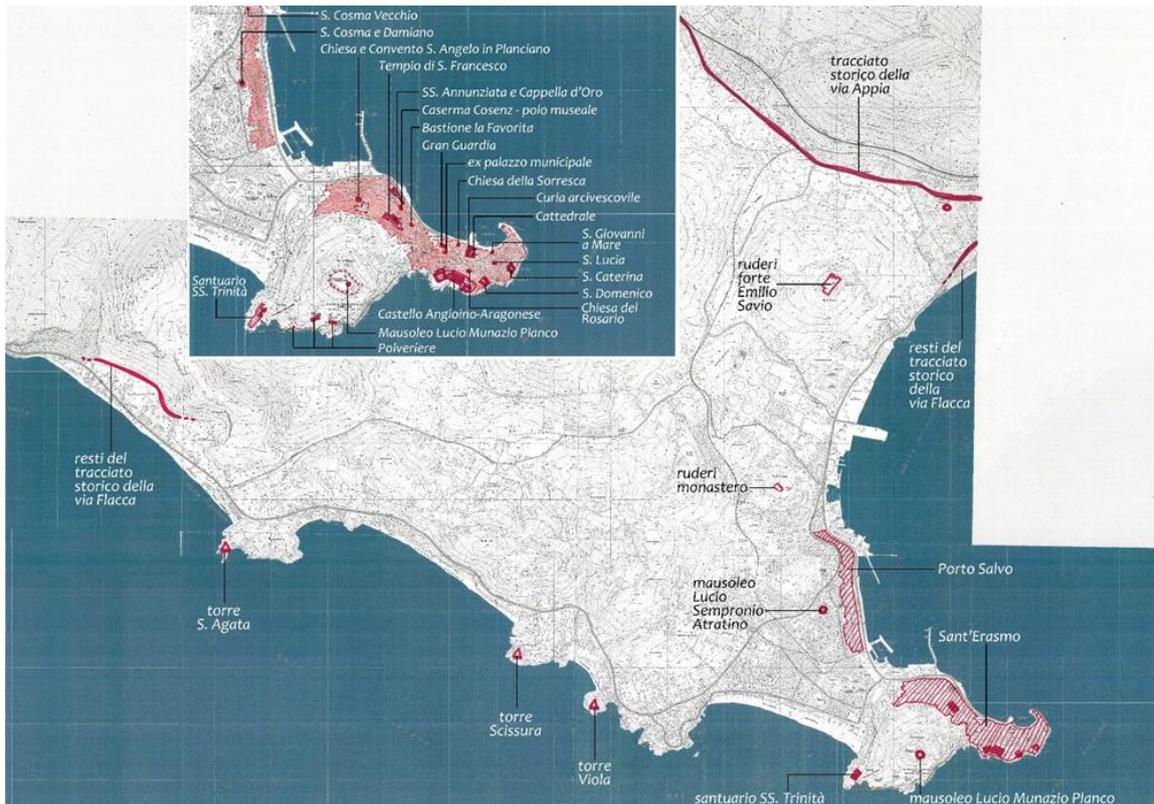
Nell'illustrare l'assetto morfologico e funzionale dell'insediamento non si può prescindere dalle origini romane e dallo sviluppo secolare di Gaeta, che ha portato alla definizione di due distinti centri storici, oltre a numerosi edifici, sia in ambito urbano che rurale, che portatori di valori dal punto di vista storico, architettonico, artistico o testimoniale.

L'insediamento storico

Il Centro Storico di Sant'Erasmo è ovviamente il luogo di maggior concentrazione di elementi del sistema dei beni culturali e storici, essendo presente una notevole patrimonio, a partire dal Castello Angioino-Aragonese e dal Tempio di S. Francesco.

Monte Orlando nel suo complesso presenta vari elementi di interesse: il mausoleo di Lucio Munazio Planco, il Santuario della SS. trinità, i resti del sistema di fortificazioni cinquecentesco e le polveriere del XVIII secolo.

Il centro storico di Porto Salvo, oltre all'interesse per il tessuto insediativo nel suo complesso, ospita alcune chiese di valore storico-testimoniale (Santa Maria di proto Salvo, San Giacomo, San Cosma vecchio, Santi Carlo e Anna).



Patrimonio storico-culturale

Per una lettura più approfondita del processo storico e degli edifici di valore presenti a Gaeta, è utile riportare il seguente testo tratto dalla pubblicazione realizzata dall'Azienda di Promozione Turistica della Provincia di Latina intitolata *"Itinerari turistici, d'arte e di storia - La Riviera di Ulisse"*:

Gaeta era già meta prescelta in epoca romana come dimostrato dalla presenza di importanti "villae" marittime come quelle di Fonteio Capitone e del console Lucio Munazio Planco, presso il santuario della Trinità a Monte Orlando, sulla cima del quale si erge il grande mausoleo funebre a lui dedicato. Altro importante resto è il mausoleo di Lucio Sempronio Atratino.

Altrettanto interessanti e ben più numerosi sono i beni di età medievale. Grazie alla sua posizione che ne faceva una roccaforte naturale, si trasformò dapprima in "castrum", poi in ducato autonomo e, infine, centro militare, economico e culturale sotto il dominio della famiglia locale dei Docibile.

La sua autonomia durò dall'839 al 1140, prima di cadere sotto il controllo dei Normanni, per poi stringersi di nuovo al regno napoletano e, per questo, fu oggetto di ben sedici assedi, l'ultimo dei quali si concluse con la caduta del regno dei Borboni e con l'Unità d'Italia. Questa storia intensa ha lasciato importanti tracce nei due principali rioni di Porto Salvo e di S. Erasmo.

L'origine del primo è connessa alla funzione militare del secondo, in quanto ogni sera le porte della piazzaforte venivano chiuse fino all'alba successiva, e contadini e pescatori cominciarono a costruire rifugi precari fuori delle mura, fino a formare un vero e proprio quartiere che fu eretto addirittura a comune autonomo con il nome di Elena (1897-1923). Nel Borgo troviamo le Chiese di S. Giacomo Apostolo e di S. Maria di Porto Salvo.

Il quartiere di S. Erasmo è il cuore storico di Gaeta a cui si accede attraversando l'antica Porta di Carlo V con la contigua cappella di S. Maria de la Soledad. Il quartiere si caratterizza per via Annunziata, con i suoi edifici antichi; piazza Traniello con il settecentesco edificio della Gran Guardia; il porticciolo di S. Maria; il bacino della Scuola Nautica della Guardia di Finanza; la Chiesa di S. Giovanni a mare; viuzze, scalinate, androni, salite, su cui si affacciano i più importanti monumenti della Gaeta medievale. Il principale è la Cattedrale di S. Erasmo che conserva numerose opere di pregio storico-artistico [...] Alla sommità del quartiere medievale si staglia la mole del Castello angioino-aragonese, iniziato alla fine del X secolo e ripetutamente ampliato dai Normanni di Federico II di Svevia, dagli Anjou di Carlo I d'Angiò, dagli Aragonesi e da Carlo V. Al termine del XVI secolo, del vecchio fortilizio Docibile rimaneva assai poco, al

punto che oggi si può a ragione parlare di ben due castelli, uno angioino e l'altro aragonese, entrambi costruiti a ridosso dello strapiombo sul mare. [...]

Il quartiere medievale di S. Erasmo

Su via Angioina troviamo la Chiesa di San Francesco, fatta costruire da Ferdinando II di Borbone sul sito di un piccolo oratorio-convento del XIII sec., che ricordava la visita del Poverello di Assisi. Tornando nella parte bassa del quartiere, imboccando via Annunziata, si incontra la Chiesa della SS. Annunziata (1321, riedificata nel XVII sec.) [...]. Adiacente alla chiesa, il piccolo e prezioso ambiente della Grotta d'Oro, coperta da un soffitto ligneo a botte e a cassettoni dorati. Fa parte dell'Annunziata l'omonimo Istituto, una tra le più antiche opere sociali, che oggi ospita il Centro Storico Culturale "Gaeta", [...]. Altre chiese non più officiate sono quelle di S. Maria della Sorresca e di Santa Lucia o Santa Maria in Pensulis.

L'area protetta di Monte Orlando è il polmone verde di Gaeta, al cui vertice si trovano il mausoleo romano di Lucio Munazio Planco e le cisterne per l'acqua della villa del console. Monte Orlando si caratterizza soprattutto per le opere militari che, attraverso i secoli protessero tutta la città: le mura e i bastioni di Carlo V, mura ed edifici fatti costruire dai Borboni, fabbriche di esplosivi, batterie, polveriere, utilizzate fino alla seconda guerra mondiale, casematte, e percorsi in galleria aperti nel ventre della collina che consentono tuttora, di raggiungere la parte bassa del monte. Sul lato che si affaccia verso la spiaggia di Serapo sorge il santuario della Trinità, noto anche perché nel sito si trova la c.d. Montagna Spaccata. A sinistra della chiesa c'è la discesa alla fenditura della Grotta del Turco, mentre a destra si percorre un corridoio accompagnato dalle stazioni della Via Crucis in riquadri maiolicati, che porta alla scalinata che giunge fino alla fenditura centrale in un ambiente particolarmente suggestivo. La tradizione vuole attribuire l'apertura della fenditura al tempo della morte del Cristo, quando, secondo le Scritture, si squarciò il velo del tempio di Gerusalemme. [...]

Per quanto riguarda il territorio nel suo complesso, si segnalano due tratti del tracciato storico della via Flacca, uno in località Piana di Sant'Agostino e l'altro lungo il confine comunale a nordvest; e il sistema delle torri di avvistamento sui promontori del litorale sudovest (torre S. Agata, torre Scissura, torre Viola), nonché i ruderi del monastero su Colle Sant'Agata e del Forte Emilio Savio.

Sono inoltre presenti, interrati nel Colle Cappuccini, alcuni serbatoi strategici di carburante progettati da Pier Luigi Nervi prima della seconda guerra mondiale, che probabilmente meritano appropriate ricerche e specifiche indagini.

L'insediamento recente

Analizzando il sistema insediativo di Gaeta è evidente il ruolo morfogenetico della via Flacca, e la significativa influenza della morfologia dei luoghi sulla configurazione di tessuti urbani e viabilità.

Tra gli elementi strutturanti dell'insediamento sono stati individuati, oltre ai due centri storici, l'area dei grandi impianti dell'ENI, che configura fortemente una rilevante porzione di territorio, le strutture del porto e dei cantieri navali, distribuite lungo il litorale est, nonché il Parco di Monte Orlando e dei colli interni alla città, che rappresentano delle considerevoli estensioni di aree non edificate nel tessuto urbano.

Il modello insediativo, tutt'ora ben visibile, è strutturato su una trama viaria fondata sull'ordine e la regolarità. Il tracciato presenta una maglia ben definita, racchiusa nelle morfologie dei terreni (Punta Stendardo), riconoscibile nella suddivisione in isolati di forma regolare, nei tracciati rettilinei (Lungomare Caboto), nel sistema delle piazze principali (Piazza Caboto, Piazza del Pesce, Piazza Episcopio, Piazza C. De Vio, Piazzetta del Leone) e, infine, nella cinta fortificata delle mura, delle porte di accesso (Porta di Carlo III e Porta Carlo V) e dei bastioni poligonali aragonesi (XVI sec) presenti in questo tratto del lungomare.



La struttura dell'insediamento urbano di Gaeta

La storia urbana recente, ed in particolare il susseguirsi dei momenti di trasformazione che hanno investito Gaeta nel secondo dopoguerra, rappresenta a sua volta un momento cruciale per interpretare nell'attualità i caratteri del territorio, investito da varie e composite fasi di urbanizzazione indotte, da dinamiche territoriali e dallo sviluppo di modelli insediativi che hanno alterato la maglia urbana originaria e hanno messo in crisi gli equilibri del centro e del suo rapporto con il paesaggio gaetano. Da una lettura dell'evoluzione del sistema insediativo pare evidente che a partire dagli anni Sessanta/Settanta il territorio è stato interessato da un profondo processo di urbanizzazione, estraneo alle morfologie del centro storico, che ha investito in modo incontrollato le porzioni esterne alla cinta muraria originaria, determinando una forte pressione antropica sul litorale tirrenico. Il paese si è sviluppato soprattutto nella porzione occidentale del nucleo antico, secondo una forma insediativa caratterizzata dalla prevalenza sia di edifici singoli ubicati prevalentemente nel territorio extraurbano che di morfologie complesse, dagli edifici in linea agli edifici a blocco (es. tessuto edilizio lungo Via San Nilo).

Alla città antica compatta, fondata su un disegno urbano regolare, si contrappone quindi la città moderna priva di un disegno unitario, disarticolata nelle forme e nel rapporto tra vuoti e pieni, ove non è percepibile il limite tra città e campagna, e il tessuto urbanizzato risulta disarticolato e sfilacciato.

Il commercio e le attività ricettive

La presenza di attività commerciali è maggiormente diffusa lungo le vie di entrambi i centri storici (Lungomare, via Annunziata, via Duomo, a Sant'Erasmus, via Indipendenza a Porto Salvo), nei quali è principalmente rappresentata da esercizi per la ristorazione e la ricettività, ma anche lungo i principali tratti di viabilità che strutturano l'insediamento, come il lungomare Caboto, via Calegna, corso Italia.

E' inoltre presente un considerevole numero di attività ricettive, soprattutto a ridosso delle spiagge balneabili (alberghi, stabilimenti, ristorazione, campeggi), con il notevole polo alberghieri all'estremità est del Serapo; sono presenti maniera diffusa, nell'insediamento storico e recente sia B&B che appartamenti in affitto.



Il commercio e le attività ricettive

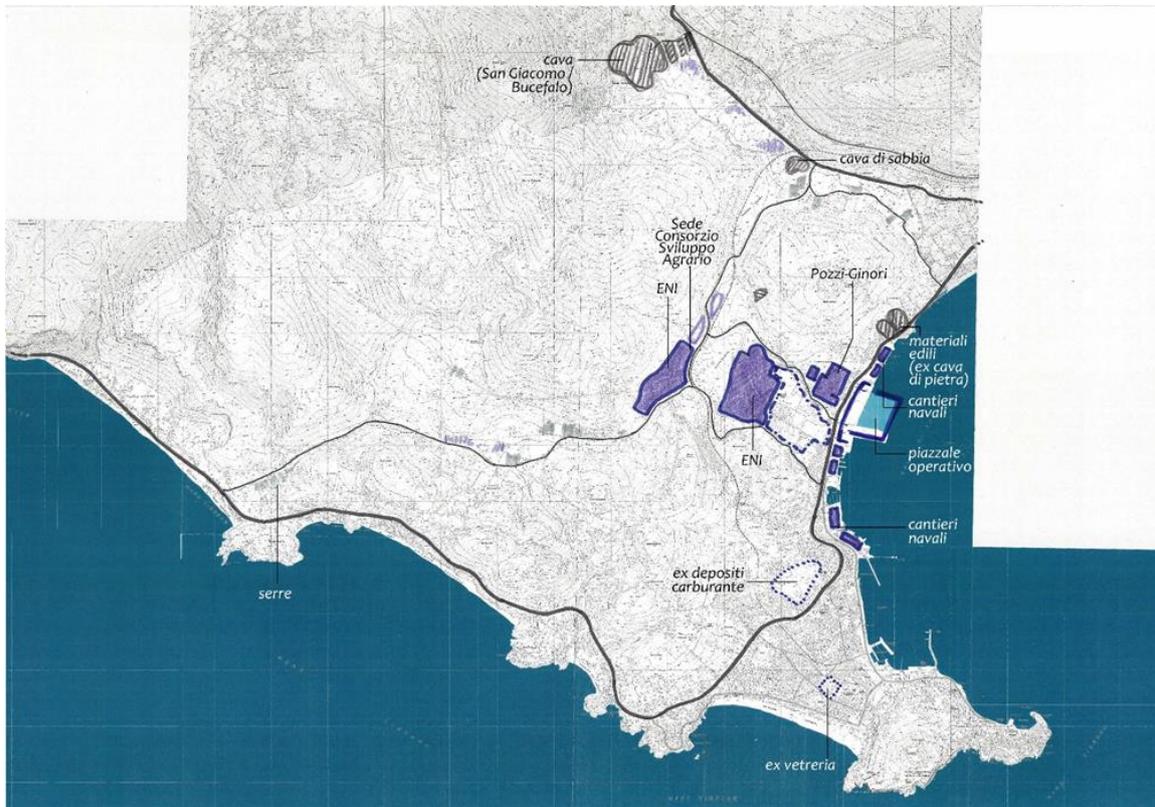
Le attività produttive

Le principali aree per attività produttive presenti nell'insediamento sono evidentemente costituite dalle strutture dell'ENI (delle quali è prevista la dismissione di una parte a ridosso del lungomare), in continuità alle quali trovano posto i grandi impianti della Pozzi-Ginori. Tali strutture, classificate come strategiche, si trovano a ridosso dal lungomare, oltre il quale, in corrispondenza dell'apposito piazzale operativo, si trova il porto commerciale di Gaeta (cfr. il successivo paragrafo 2.5.4.4). Lungo la costa, a nord e a sud del molo Salvo d'Acquisto, in località Pizzone, si dispongono i capannoni e le strutture dei cantieri navali.

Si evidenzia inoltre la presenza, all'interno del tessuto urbanizzato residenziale, di due grandi strutture dismesse e in stato di abbandono: i citati depositi di carburante della Marina su colle Cappuccini e l'ex Vetreria Avir.

Al confine con il comune di Itri, una parte in ciascuno dei due territori comunali, si trova la cava di San Giacomo con alcune strutture per la lavorazione di inerti, mentre

lungo via S. Agostino e in località Venticinque Ponti sono infine presenti varie serre e alcuni capannoni per attività produttive e connesse all'agricoltura.



Le principali attività produttive

2.5.4.3 Dotazioni urbane e territoriali

Oltre al centro storico di Sant'Erasmus, che ospita tra l'altro musei e polo universitario, le principali dotazioni e servizi all'interno dell'insediamento si trovano concentrate nel punto più stretto dell'istmo che connette Monte Orlando con la terraferma, e attraverso il quale si susseguono con continuità strutture e spazi aperti attrezzati: la sede comunale e la scuola elementare sul litorale est, il polo attorno a piazza Trieste, costituito dalla parrocchia e da alcune strutture scolastiche, in forte connessione con il Parco di Monte Orlando, e il polo sportivo che va dai campetti e le tensostrutture limitrofe all'area ex Avir fino al campo sportivo e alla piscina sul lungomare del Serapo.

Via Calegna rappresenta un ulteriore asse di concentrazione di dotazioni e servizi, anche se in una fase di forte trasformazione: tra le strutture scolastiche presenti non è più annoverata la scuola americana, in via di riconversione con destinazione d'uso residenziale, mentre la struttura che ospitava il tribunale ad oggi non è più occupata.

Alcune strutture di servizio, come l'isola ecologica o gli uffici della Dogana, si trovano infine all'interno dell'area portuale.



Dotazioni, servizi pubblici, aree verdi

2.5.4.4 Il sistema dei litorali

I lungomare si presentano con caratteristiche chiaramente differenti, con una diversa vocazione dei litorali ovest e della costa est, come è illustrato dai seguenti brani tratti dalla *Relazione Illustrativa di dettaglio e disciplinare tecnico di attuazione del Piano di Utilizzazione degli Arenili*:

La costa orientale, a nord del promontorio di Monte Orlando, pur non presentando spiagge od aree demaniali marittime con vocazione turistica, fatta eccezione per una piccolissima area a confine tra la città di Gaeta e quella di Formia dove insiste una concessione balneare datata, risulta ampiamente modificata dall'uomo che oltre ad aver realizzato opere di difesa, ha costruito porti e colmato alcune aree di bassi fondali (area portuale di Gaeta).

[...]

Il territorio di Gaeta è caratterizzato da rilievi di tipo collinare che, arrivando fino al mare, danno luogo ad una serie di falesie e promontori che rendono la costa molto articolata. Dove le coste alte non sono lambite direttamente dal mare, ai loro piedi sono presenti spiagge sabbiose. Il tratto di costa Ponente, compreso tra il promontorio di Vannellamare a Nord-Ovest e quello di Monte Orlando a Sud-Est, è infatti interessato dalla presenza delle spiagge Sant'Agostino, San Vito, dell'Arenauta e delle Scissure, dell'Ariana, dei 40 Remi, di Fontania, di Serapo.

Di conseguenza, la costa orientale, protetta, ospita attività portuali di varia natura: commerciali, per la pesca, turistiche, cantieri navali, approdi militari, nonché la Capitaneria di Porto e la Guardia di Finanza.

Il **porto commerciale** di Gaeta, assieme ai porti di Civitavecchia e Fiumicino, rientra nei Porti di Roma e del Lazio e fa capo all'Autorità Portuale di Civitavecchia Fiumicino e Gaeta; costituisce una struttura essenziale per la logistica dei trasporti del

Lazio meridionale, con particolare predisposizione per il cabotaggio nel bacino mediterraneo.

Il Porto di Gaeta è caratterizzato da un elevato traffico di merci, principalmente rinfuse liquide (prodotti raffinati) ma anche rinfuse solide (minerali grezzi, cementi, calci e carbon), anche se va evidenziato un consistente calo del traffico nel 2014 rispetto all'anno precedente con una variazione percentuale negativa rispettivamente del -18% e del -35%.

I **porti turistici** presenti sono così articolati:

- *Porto Santa Maria*: porticciolo che si sviluppa tra Punta dello Stendardo e Punta della Sanità, che effettua servizio di ormeggio di imbarcazioni a vela e motore e noleggio barche senza patente
- *Base Nautica Flavio Gioia*: situata a pochi passi dal centro storico e commerciale di Gaeta e dal Lungomare Caboto, di fronte all'antico Borgo di Elena (quartiere marinaio e contadino della città nel passato). La Base Nautica Flavio Gioia ha una doppia funzione di approdo turistico con 200 posti barca in banchina fino a 80 mt di lunghezza e di cantiere navale
- *Darsena S. Carlo*: darsena di approdo turistico situata tra i cantieri navali.

A ridosso delle strutture portuali si snoda un lungo tratto di *waterfront* attrezzato che va da Piazza 19 maggio fino alla Darsena S. Carlo.

A questi si aggiunge *Porto Salvo*, **porto della pesca**, protetto da un molo che si estende da Punta Mulino verso sudest è un porto che accoglie esclusivamente pescherecci.

D'altra parte il tratto di costa rivolto a ponente presenta invece vari tratti sabbiosi e balneabili, nei pressi delle quali sono nate le relative strutture per la ristorazione, la ricettività e le attività turistiche in genere.

Le varie spiagge mostrano diverse caratteristiche: il Serapo presenta connotati "urbani", con un susseguirsi di stabilimenti simili tra loro per conformazione e dimensioni, accompagnati dai relativi parcheggi a ridosso del lungomare omonimo e in stretta connessione con l'insediamento.

La sequenza di spiagge più naturalistiche (spiaggia di Fontania, spiaggia dell'Ariana, spiaggia dell'Arenauta, spiaggia di San Vito) è invece caratterizzata da strutture per la fruizione più eterogenee per dimensioni e per il rapporto con la viabilità di accesso carrabile (che spesso si trova a una quota molto maggiore della spiaggia).

Un discorso a parte necessita la piana e la spiaggia di Sant'Agostino, come descritto nel seguente stralcio dello *Studio di Fattibilità per il recupero naturalistico e turistico della Piana di Sant'Agostino*:

[...]

Alla falesia centrale comunque, è addossata per un tratto una "duna attiva", lunga circa 100 metri e alta poco più di 10 metri, ricoperta da una discontinua vegetazione. Alle spalle della duna la falesia presenta numerose cavità carsiche di diversa ampiezza. La falesia meridionale scende a strapiombo sul mare, formando una serie di piccole insenature, nelle quali temporaneamente emergono spiagge minime di grande fascino. Lungo le pareti rocciose dei promontori, sono presenti altre grotte scavate dal mare nei

punti di maggior debolezza delle falesie. La macchia mediterranea qui ripropone un ambiente molto simile a quello dell'area meridionale di Monte Orlando.

[...]

La zona pianeggiante di S. Agostino è caratterizzata da un progressivo fenomeno di antropizzazione, man mano che si procede dall'interno verso il mare. In una prima fascia predominano le colture agrarie, rappresentate da una notevole polverizzazione fondiaria. Piccoli appezzamenti si succedono a scacchiera, alternando uliveti, orti, vigneti e agrumeti, e qualche serra. Estese sono anche le aree a seminativo abbandonate, segno di un'agricoltura caratterizzata dal part-time e sempre più in arretramento, rispetto alla pressione speculativa ai fini di uno sfruttamento commerciale e turistico della zona. In molte di queste aree agricole abbandonate, laddove non si è fatta spazio la speculazione edilizia, è in corso un fenomeno di rinaturalizzazione del territorio con l'avanzata di canneti (fragmiteti e canneti ad arundo) e roveti. Le costruzioni edilizie che man mano che ci si avvicina al mare divengono sempre più fitte passano da una tipologia prettamente abitativa, spesso come seconde case al mare, a un tipologia prevalentemente commerciale (bar, ristoranti, casupole annesse a parcheggi, camping. [...]) Un dedalo di viuzze interseca il territorio retrostante la fascia costiera; la loro ampiezza spesso non consente nemmeno il transito di un normale autoveicolo, facendo assumere ad alcuni agglomerati abitativi l'aspetto di una vera e propria casbah, segno inconfondibile di uno sviluppo edilizio disordinato e incontrollato. Giunti sulla strada statale Flacca il fenomeno precedentemente descritto diviene macroscopico: lungo la strada di servizio che corre parallela alla Flacca si stagliano senza soluzione di continuità una miriade di insediamenti commerciali e abitativi, spesso costruiti abusivamente.

L'area della Piana di Sant'Agostino è stata inoltre interessata negli anni dal fenomeno dell'abusivismo edilizio di diversa entità e destinazione d'uso, che ha interessato e continua ad interessare in maniera diffusa tutto il territorio della piana.

2.6 La struttura socio-economica (Relazione socio-economica)

2.6.1 Dinamiche demografiche

La popolazione residente a Gaeta è pari a 20.834 abitanti (fonte Sistar Lazio, dati 1 Gennaio 2016), con una densità abitativa di 731,5 ab./Km², la più elevata della Provincia di Latina, ed un'estensione territoriale di 28,48 Km².

L'analisi economica-sociale del territorio di Gaeta richiede una valutazione dell'evoluzione demografica dell'ambito che comprende i Comuni contigui di Formia (superficie pari a 73,53 km²), Itri (superficie pari a 101,15 km²), Sperlonga (superficie pari a 18 km²) e il capoluogo Latina (superficie pari a 277,78 km²) per un periodo che va dal 2012 al 2016.

In Tabella sono riportati i dati relativi alla Popolazione Residente (Gaeta, Formia, Itri, Latina, Sperlonga) nell'arco temporale 2012-2016 e il differenziale di crescita (2012-2016).

Tabella. Andamento della popolazione residente

Comune	1.1. 2012	1.1. 2013	1.1. 2014	1.1. 2015	1.1. 2016	diff 12-16
Formia	36.292	36.441	38.121	38.264	38.127	5,06
Gaeta	20.720	20.750	21.090	20.936	20.834	0,55
Itri	10.479	10.457	10.658	10.626	10.677	1,89
Latina	117.760	119.426	125.375	125.496	125.985	6,98
Sperlonga	3.326	3.323	3.418	3.389	3.333	0,21
Totale Prov. Latina	544.887	552.090	569.664	572.472	574.226	5,38

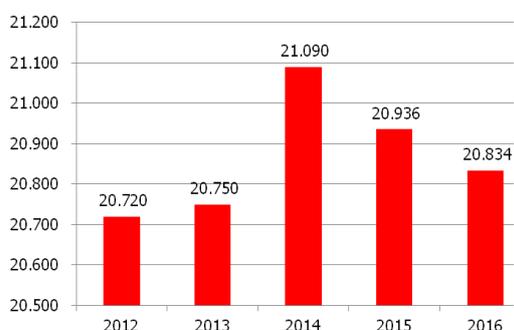
(Fonte: Statistica Lazio)

Rispetto al 2012 la popolazione di Gaeta si mantiene pressoché stabile, come nel Comune di Sperlonga dove il differenziale di crescita della popolazione è di poco superiore allo 0%. Si passa da 20.720 abitanti nel 2012 a 20.834 abitanti nel 2016. Differentemente gli altri Comuni, come Formia e il capoluogo Latina, fanno registrare un differenziale di crescita più elevato ed in linea con il valore medio nel territorio provinciale.

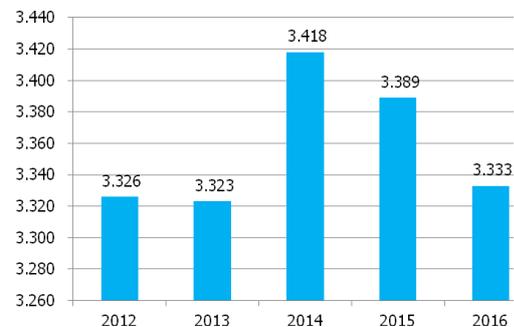
Il 2013, per tutti i Comuni è l'anno che segna una forte crescita della popolazione in questi contesti, come si vede dal dato registrato il primo giorno del 2014. Successivamente, Gaeta e Sperlonga diminuiscono il numero degli abitanti, mentre nel resto dei Comuni crescono, soprattutto nel capoluogo.

Evoluzione della popolazione residente (Fonte: Statistica Lazio)

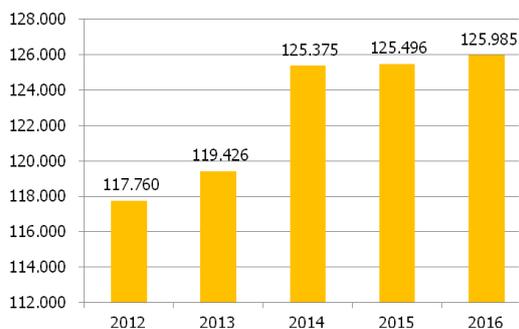
Gaeta



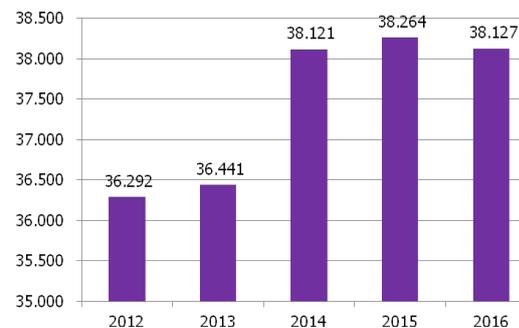
Sperlonga



Latina



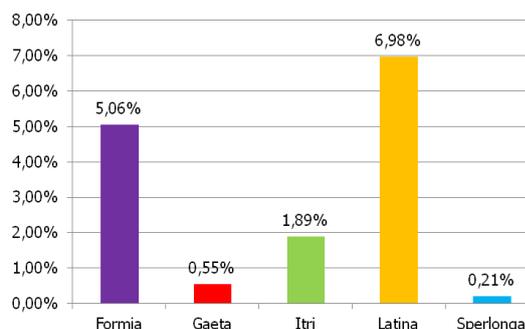
Formia



Itri



Differenziale crescita 2012-2016



Questa crescita nel 2013 è determinata da flussi migratori provenienti da altri Comuni, visto che il saldo naturale è costantemente negativo ed in continuo peggioramento negli ultimi tre anni. Si passa da un saldo naturale di -81 abitanti nel 2013 a -144 abitanti nel 2015. Il tasso di natalità a dicembre 2015 è, infatti, molto basso, il più basso nella Provincia di Latina (pari a 5,8).

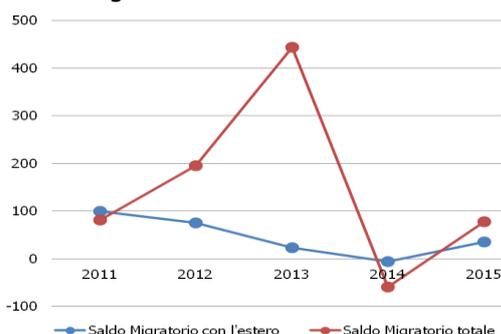
Il numero delle famiglie a Gaeta, a gennaio 2016, è di 9.091 unità pari ad un numero medio di componenti per famiglia di circa 2,29, in diminuzione.

Un'altra variabile, da considerare per l'analisi del sistema economico sociale di Gaeta è quella relativa all'evoluzione demografica della popolazione straniera.

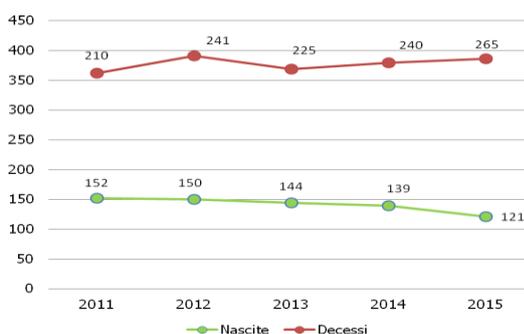
La popolazione straniera di Gaeta nel 2016 ha registrato un incremento del 23% con una crescita media annua (in valore assoluto) inferiore rispetto al quinquennio precedente. La popolazione residente straniera nel 2016 rappresenta il 4,3% della popolazione residente e proviene in maggioranza dai paesi dell'Europa.

Saldo naturale e saldo migratorio (Fonte: ISTAT)

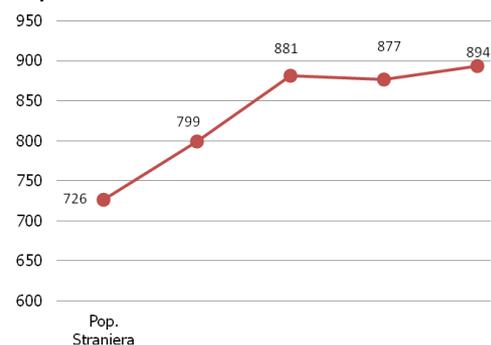
Saldo migratorio



Saldo naturale



Popolazione straniera



Un'ultima considerazione va fatta rispetto all'articolazione della popolazione per classi d'età. La popolazione over 65 rappresenta circa un quarto del totale della popolazione con un differenziale di crescita di circa il 10% dal 2012 al 2016.

Le classi d'età che subiscono un calo più significativo sono quelle dai 30 ai 39 anni, testimonianza, con ogni probabilità, di migrazioni finalizzate alla ricerca di occupazione. Al contrario crescono significativamente sia la classe d'età over 65, sia quella dai 50 ai 54 anni. L'età media a dicembre 2015 è la più elevata dei Comuni della Provincia di Latina ed è di 46,4 anni.

Occorre ricordare, inoltre, che la popolazione nei mesi estivi, per effetto dei flussi turistici, aumenta considerevolmente, triplicando la sua consistenza rispetto ai mesi invernali.

Articolazione per classe d'età (Fonte: ISTAT)

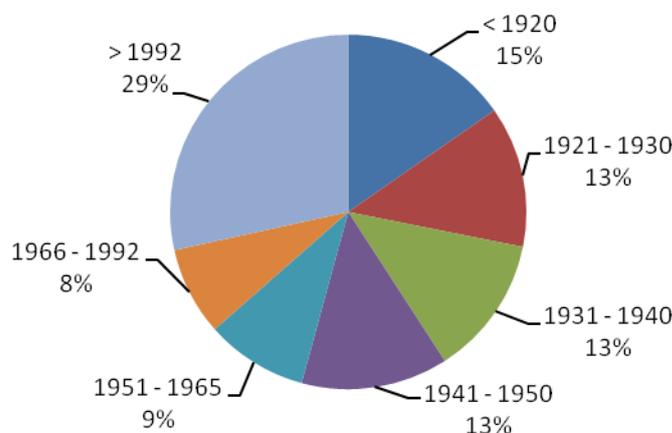
Età	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	> 65
2016	1.080	1.148	1.125	1.302	1.532	1.592	1.581	1.426	1.407	5.362
2015	1.106	1.143	1.133	1.383	1.528	1.595	1.552	1.428	1.401	5.334
2014	1.164	1.173	1.169	1.469	1.538	1.618	1.481	1.414	1.481	5.226
2013	1.151	1.180	1.249	1.486	1.484	1.546	1.405	1.389	1.489	5.006
2012	1.156	1.203	1.235	1.491	1.461	1.529	1.417	1.384	1.579	4.863
2016	-76	-55	-110	-189	71	63	164	42	-172	499
2012	-7%	-5%	-9%	-13%	5%	4%	12%	3%	-11%	10%

2.6.2 Il patrimonio edilizio ed abitativo

Il patrimonio edilizio presente nel territorio comunale a gennaio 2015 ha una consistenza di 4.826 edifici di cui poco meno della metà è stata edificata nel dopoguerra e quasi un terzo (29%) dopo il 1992.

Gli edifici risalenti a prima degli anni '20 sono una porzione significativa del patrimonio edilizio, computabile nel 15% del patrimonio totale, ma la parte degli edifici "storici" più significativa in termini di consistenza è quella del periodo compreso tra le due guerre, dal 1921 al 1940, che insieme rappresentano un quarto del totale.

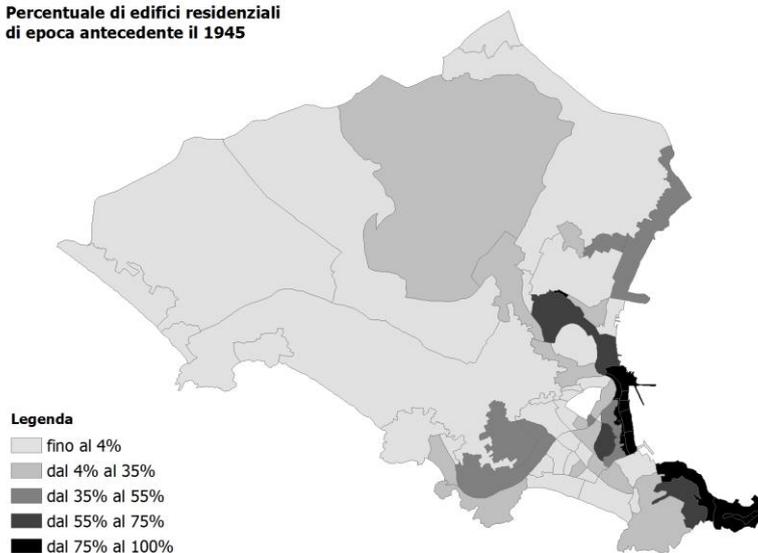
Patrimonio edilizia per epoca storica a gennaio 2015 (Fonte: Immobiliare.it)



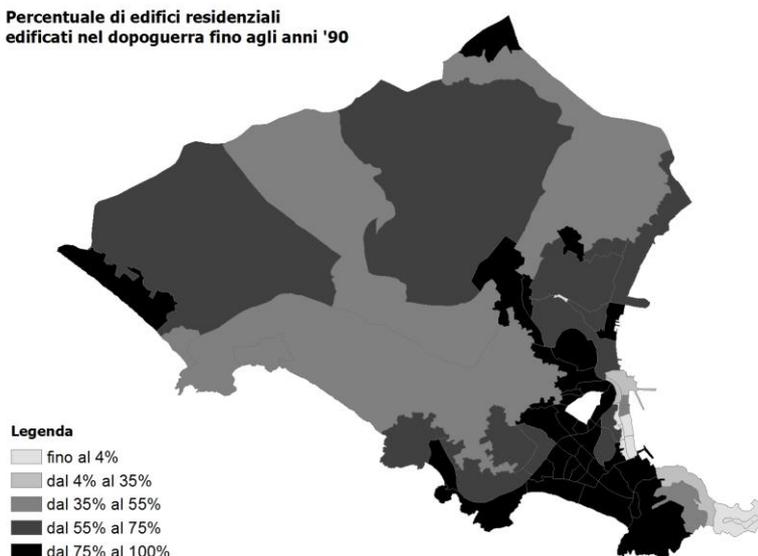
Dalla lettura dei dati del censimento del 2011, articolate per sezioni di censimento, è possibile individuare le parti del territorio nelle quali è localizzata la percentuale maggiore di edifici residenziali storici, individuata nel lungomare Caboto.

Articolazione percentuale degli edifici articolata per epoca e per sezioni di censimento
(Fonte: Istat)

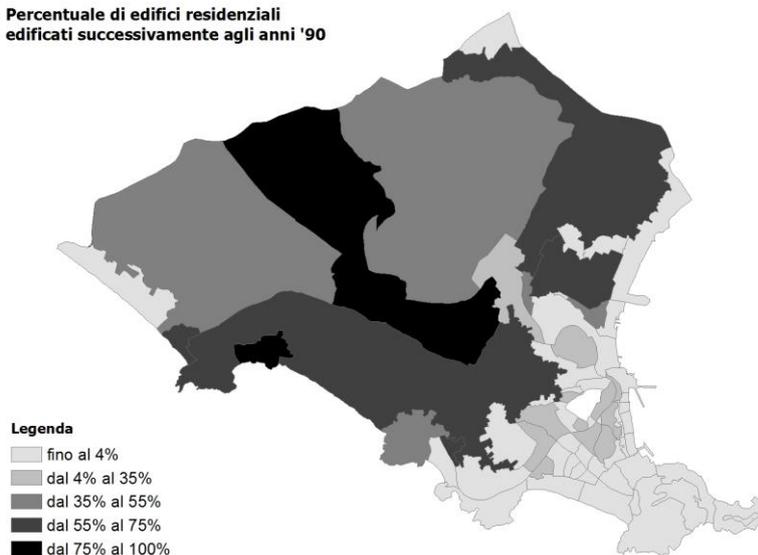
Percentuale di edifici residenziali di epoca antecedente il 1945



Percentuale di edifici residenziali edificati nel dopoguerra fino agli anni '90



Percentuale di edifici residenziali edificati successivamente agli anni '90



Nel dopoguerra e nei tre decenni successivi la crescita del capoluogo si concentra a ridosso degli insediamenti storici fino ad oltre la via Flacca. Inizia in questo periodo l'edificazione lungo la marina di Serapo, nel Lido Ariana e nelle ultime propaggini costiere sulla via Flacca, verso Sperlonga.

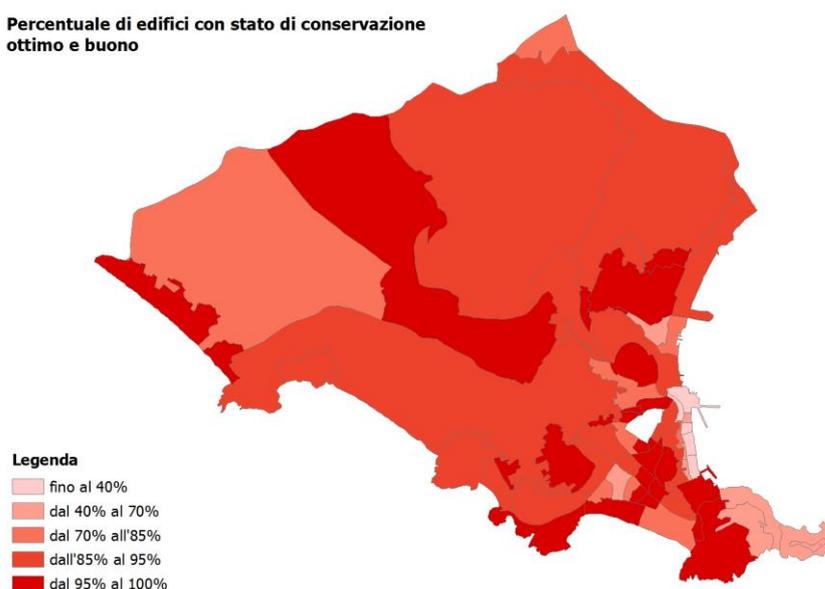
Dagli anni '90 sono state edificate le porzioni di territorio prevalentemente agricolo verso l'entroterra.

Dall'elaborazione sui dati censimento 2011 si possono effettuare alcune riflessioni anche sullo stato di conservazione degli edifici residenziali presenti nel Comune che risulta sostanzialmente buono (pari a circa il 54% degli edifici presenti) in linea con quanto registrato per gli altri comuni laziali limitrofi, anche se esiste ancora una percentuale di edifici, pari al 19%, che possiedono uno stato di conservazione classificato come mediocre.

Stato di conservazione del patrimonio residenziale: Confronto con gli altri comuni limitrofi; Rappresentazione percentuale per sezioni di censimento a Gaeta (Fonte: Istat Censimento 2011)

COMUNE	Ottimo		Buono		Mediocre		Pessimo		Totale
Formia	2.338	39%	2.965	50%	596	10%	33	1%	5.932
Gaeta	1.022	24%	2.264	54%	819	19%	107	3%	4.212
Itri	735	31%	1.284	54%	325	14%	33	1%	2.377
Minturno	1.198	20%	3.442	59%	1.117	19%	106	2%	5.863
Sabaudia	1.198	26%	2.908	63%	410	9%	66	1%	4.582
San Felice Circeo	2.067	45%	2.192	47%	329	7%	40	1%	4.628
Sperlonga	85	9%	784	80%	103	11%	2	0%	974

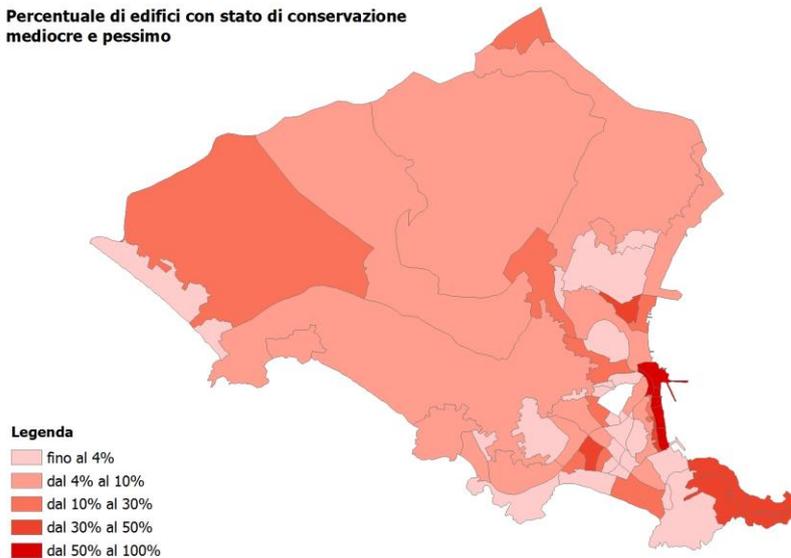
Percentuale di edifici con stato di conservazione ottimo e buono



Le porzioni di territorio che presentano edifici con un grado di conservazione più elevato (ottimo) sono quelle del litorale nord sulla via Flacca, mentre le altre porzioni del litorale a nord ovest della penisola di Gaeta presentano edifici residenziali in

Comune di Gaeta

Percentuale di edifici con stato di conservazione mediocre e pessimo



“buono” stato, così come i tessuti retrocostieri.

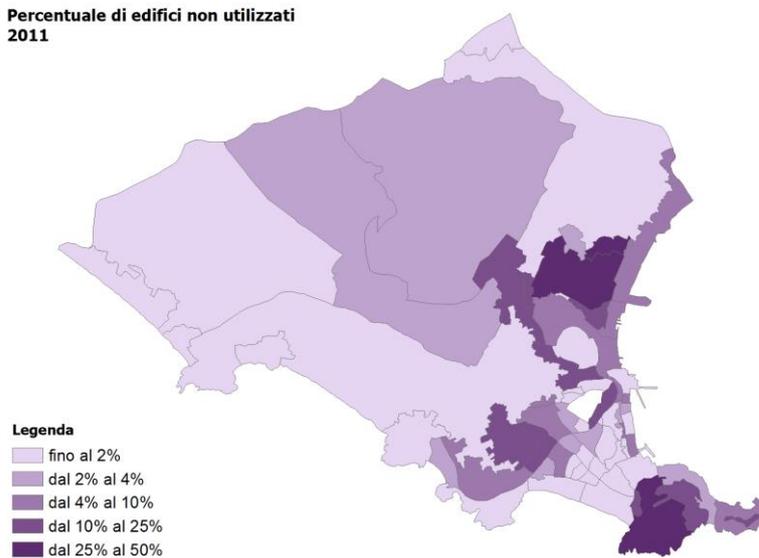
Al contrario sul Lungomare Caboto sono concentrate le situazioni più critiche con una diffusa percentuale di edifici residenziali che hanno uno stato di conservazione inadeguato rispetto

alle potenzialità della localizzazione. Si tratta, in particolare, delle porzioni di tessuto più antico.

L'analisi effettuata sugli edifici residenziali può essere rappresentativa della situazione nel suo complesso in quanto la percentuale di edifici residenziale nel Comune di Gaeta è oltre il 90% del totale, in linea con gli altri comuni limitrofi costieri.

Rispetto al loro grado di utilizzo solo il 5% degli edifici risulta libero, mentre il restante 95% è in uso.

Percentuale di edifici non utilizzati 2011



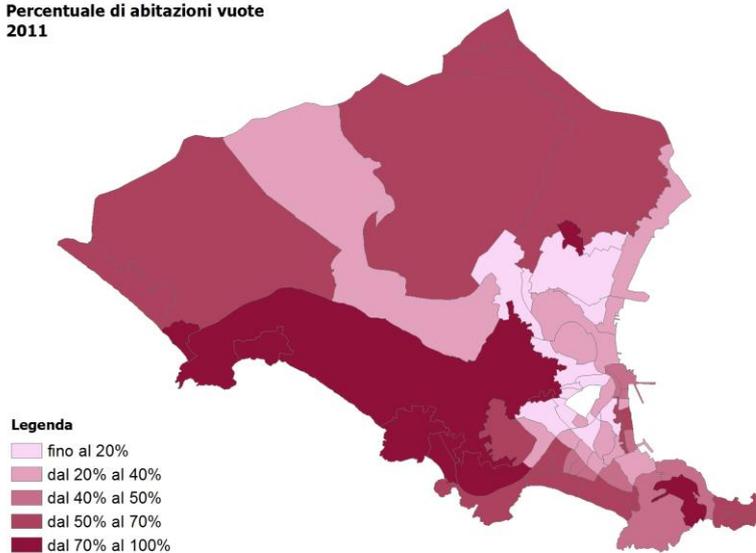
In particolare dal censimento 2011 si evince che le porzioni di territorio con una maggiore percentuale di edifici non utilizzati sono concentrati nella zona industriale a nord-est, dove è localizzato il deposito ENI, in prossimità del Parco di Monte Orlando e nelle

tessuti adiacenti al capoluogo a nord-ovest della via Flacca.

Il patrimonio di abitazioni occupate a gennaio 2015 è costituito da 8.579 abitazioni, prevalentemente in proprietà (69%), mentre il 20% delle abitazioni è data in affitto.

Dai dati del censimento 2011, dai quali risultano 8.536 abitazioni occupate da almeno

Percentuale di abitazioni vuote
2011



un residente, si evince che le abitazioni vuote hanno una consistenza molto elevata paragonabile a quella delle abitazioni occupate dai residenti.

Nel complesso le abitazioni vuote nel 2011 sono 6.875, pari al 45% del patrimonio abitativo, e si concentrano in

prevalenza lungo i litorali. Nelle sezioni di censimento costiere, ed in particolare lungo la via Flacca a nord-ovest del capoluogo, si raggiungono percentuali di abitazioni vuote pari a quasi il 90% delle abitazioni presenti nella stessa sezione.

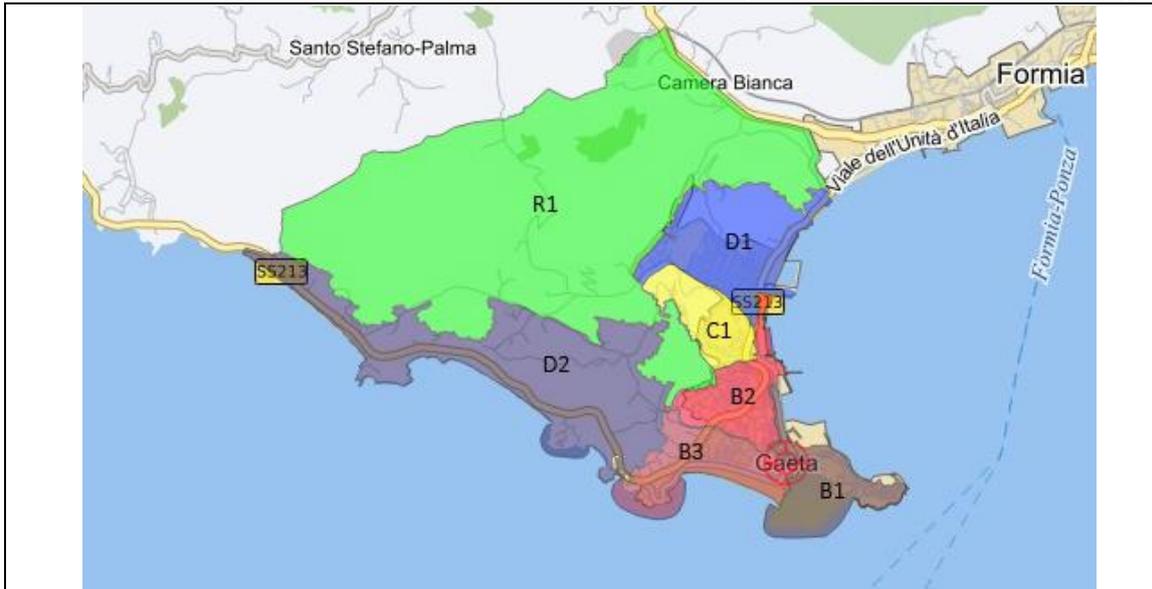
2.6.3 Valori immobiliari

L'indagine socio-economica elaborata nel 2010 per la variante al PRT consortile dell'agglomerato di Conca sud mette in rilievo come il mercato immobiliare del Comune di Gaeta sia principalmente legato alla domanda di seconde case orientata in prevalenza a immobili di piccolo taglio.

Analogamente, la vocazione turistica/balneare del territorio, alimenta un mercato delle locazioni che aumenta in particolare nei mesi estivi. Per quanto riguarda il mercato dei residenti, come si evince dall'indagine, una delle problematiche sentita dai cittadini di Gaeta è quella relativa alla ricerca della casa come prima abitazione.

Per un'analisi completa dell'andamento del mercato immobiliare di Gaeta, sono state raccolte le quotazioni immobiliari dei diversi comparti immobiliari (residenze, direzionale, commerciale e industriale) attraverso l'Osservatorio della Agenzia del Territorio. Le quotazioni fornite sono caratterizzate da una copertura territoriale riferita a "comparti omogenei" del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Osservatorio del Mercato Immobiliare: zone omogenee (Fonte: Agenzia del Territorio)



Zone omogenee:

- B1/Centrale/TRATTO LUNGOMARE CABOTO- VIA GARIBALDI-VIA DEL COLLE-STRADA VICINALE CANALI-STRADA COMUNALE CALEGNA
- B2/Centrale/VIA SANTISSIMA TRINITA` , TRATTO LUNGO MARE CABOTO, VIA PIAVE, PARCO M.TE ORLANDO
- B3/Centrale/ZONA CENTRALE-VIA MARINO DI SERAPO, VIA FONTANIA, VIA GARIBALDI
- C1/Semicentrale/VIA SAN GIACOMO, VIA MONTE ROSA, TRATTO VIA S. AGOSTINO, V.LE CALEGNA, VIA MONTE S.AGATA
- D1/Periferica/ZONA PERIFERICA-VIA MANDOLESI-RATTO LUNGOMARE CABOTO-VIA SAVIO-VIA S. GIACOMO- VIA ARZANO.
- D2/Periferica/TRA TORRE VIOLA (ARIANA) E V. DEL COLLE-A VALLE MONTECR.-P. ARENAUTA-T. SCISSURA-V. MONTECRISTO- TRATTO S.AGOSTINO
- R1/Extraurbana/ZONA AGRICOLA DEL COMUNE.

Nel primo semestre del 2016 le aree maggiormente quotate per il mercato residenziale sono le zone centrali, con particolare riferimento alle zone B2 di via SS. Trinità, Lungomare Caboto, via Piave e Parco di Monte Orlando. In questa zona le abitazioni in ottimo stato raggiungono valori di mercato paragonabili alla tipologia di ville e villini della zona D1 su fronte mare, a nord del promontorio di Monte Orlando (zona Serapo). In ambito urbano il mercato delle abitazioni fa registrare, invece, quotazioni più basse nella zona D1 contigua alla zona industriale, area a vocazione cantieristica.

Il raffronto con i dati delle quotazioni medie del primo semestre 2010 mostra una contrazione del 15% sia nelle aree centrali, sia in quelle periferiche a vocazione cantieristica. Nelle zone di maggior pregio, quelle a nord, invece le quotazioni diminuiscono di più di un terzo del valore iniziale.

Quotazioni immobiliari residenziali - Confronto in alcune zone nel periodo 2010-2016 delle abitazioni civili in ottimo stato – Prezzi €/mq (Fonte: Agenzia del Territorio)

zone omogenee	media 2010	media 2016	diff 2016-2010	
D1_Arzano-Monte Conca-SS Flacca -Cantiere Navale	1.800	1.525	-275	-15%
B2_Lungomare Caboto-Via Indipendenza-Centro Medievale	3.575	3.000	-575	-16%
B3_Serapo-Corso Cavour	3.250	2.800	-450	-14%
D2_Località S.Agostino	2.950	1.900	-1.050	-36%

Quotazioni immobiliari commerciali - Confronto in alcune zone nel periodo 2010-2016 delle abitazioni civili in ottimo stato – Prezzi €/mq (Fonte: Agenzia del Territorio)

zone omogenee	media 2010	media 2016	diff 2016-2010	
D1_Arzano-Monte Conca-SS Flacca -Cantiere Navale	1.950	1.675	-275	-14%
B2_Lungomare Caboto-Via Indipendenza-Centro Medievale	3.000	2.600	-400	-13%
B3_Serapo-Corso Cavour	2.750	1.675	-1.075	-39%

Quotazioni immobiliari produttive - Confronto in alcune zone nel periodo 2010-2016 – Prezzi €/mq (Fonte: Agenzia del Territorio)

zone omogenee		media 2010	media 2016	diff 2016-2010	
D1_Arzano-Monte Conca-SS Flacca -Cantiere Navale	Capannoni tipici	570	483	-87	-15%
	Laboratori	1.350	1.180	-170	-13%
B2_Lungomare Caboto-Via Indipendenza-Centro Medievale	Laboratori	2.200	1.875	-325	-15%

I valori delle unità immobiliari a destinazione commerciale sono più elevati in area centrale e soprattutto nella zona B2 del Lungomare Caboto e del centro urbano. La variazione di quotazione nel periodo 2010-2016 è analoga a quella del mercato residenziale.

La logistica intesa come attività legata alla cantieristica, al porto ed all'artigianato, si concentra nella zona di Arzano, Monte Conca e lungomare Caboto sotto forma di capannoni e laboratori. Il prezzo più elevato si registra nel lungomare Caboto ed è riferito ai laboratori (in media 1.875 €/mq). In entrambe le situazioni la contrazione dei prezzi dal 2010 al 2016 è di circa il 15%. Subiscono una diminuzione inferiore di quotazione gli immobili a Laboratorio dell'area periferica di Sant'Agostino.

2.6.4 Porto, traffico delle merci e passeggeri

La costa laziale è caratterizzata dalla presenza di tre poli portuali: quello di Civitavecchia, quello di Fiumicino e a sud quello pontino, caratterizzato dal sistema portuale delle città di Gaeta, Formia e Terracina.

Il porto di Gaeta serve il territorio del Lazio meridionale e dell'area campana settentrionale, con particolare predisposizione per il cabotaggio nel bacino mediterraneo. Oggi dispone di 900 m di accosti e di 12.000 mq di piazzale con 200 prese frigo a temperatura controllata che lo rendono un'ideale piattaforma per il mercato agroalimentare ed in particolare ortofrutticolo.

Il Porto di Gaeta è caratterizzato da un elevato traffico delle merci per prodotti come quelli metallici, minerali, carbone e prodotti liquidi petroliferi e soprattutto raffinati. Nel 2016 sono transitate a Gaeta 190 navi (accosti). Delle merci liquide trasportate 1.150.030 tonnellate sono prodotti raffinati del petrolio (60% del totale). Delle merci solide, invece, 282.400 tonnellate circa sono di minerali grezzi, cementi, calci (15% del totale) e 162.000 tonnellate sono di carbone (petcoke).

L'andamento del traffico del polo di Gaeta negli ultimi 5 anni evidenzia una diminuzione complessiva del traffico delle merci in termini di tonnellate, come in tutto il sistema portuale laziale. Sono soprattutto le merci liquide che vedono una diminuzione consistente delle quantità imbarcate/sbarcate, a fronte di un costante aumento di quelle solide. Negli ultimi due anni questo incremento è stato capace, negli altri poli laziali, di invertire la tendenza negativa registrata in passato. A Gaeta, invece, tali quantità non sono sufficienti ad alimentare una ripresa.

Il traffico crocieristico è ancora in prevalenza concentrato a Civitavecchia.

Andamento del traffico merci e passeggeri nei poli portuali del Lazio e di Gaeta

Categoria	2015		2016		diff 2016-2015		diff 2016-2012	
	Lazio	Gaeta	Lazio	Gaeta	Lazio	Gaeta	Lazio	Gaeta
Merci alla rinfusa liquide	5.335.865	1.397.152	5.328.711	1.260.808	-1.845.543	-465.265	-7.154	-136.344
Merci alla rinfusa solide	11.232.938	573.741	11.478.297	658.542	383.527	37.765	245.359	84.801
Totale	16.568.803	1.970.893	16.807.008	1.919.350	-1.462.016	-427.500	238.205	-51.543
N. navi (accosti)	3.051	189	3.326	190	-81	-36	275	1
N. contenitori	66.731		74.208		23.243	0	7.477	0
N. passeggeri	1.538.311		1.780.507		138.962	0	242.196	0
N. crocieristi	2.275.588	2.909	2.341.552	1.876	-57.014	1.373	65.964	-1.033
Automezzi	866.182		1.032.845		284.591	0	166.663	0

(Fonte: Elaborazione dati Porti di Roma e del Lazio)

2.6.5 **Attività produttive ed altre attività economiche**

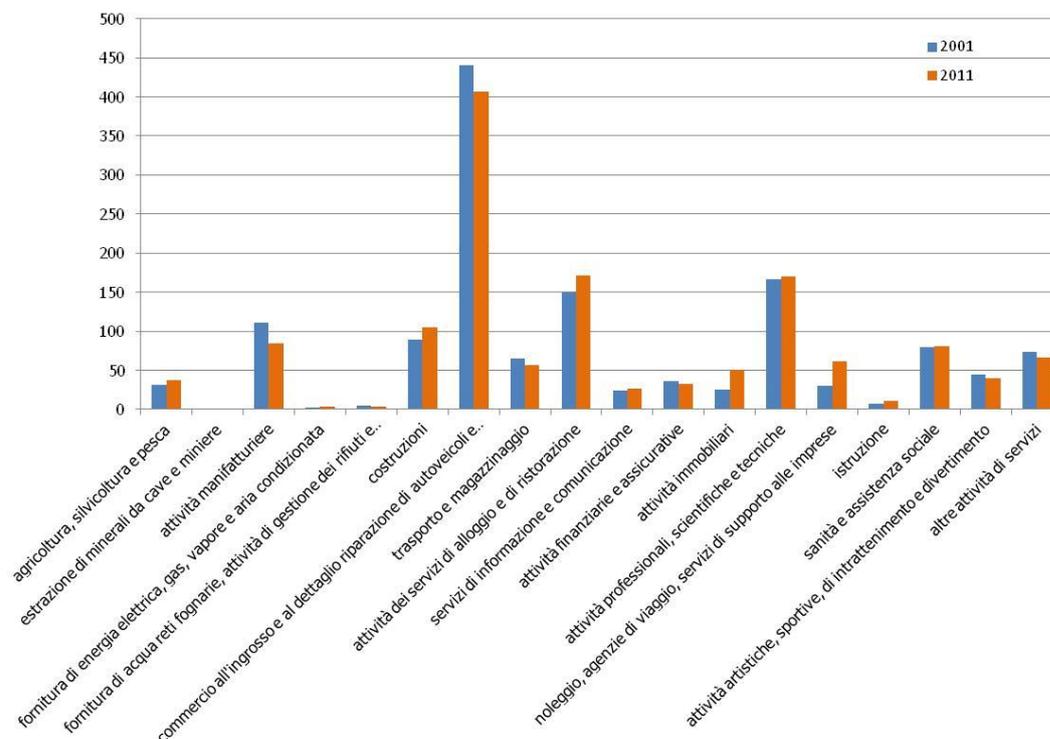
Con i Comuni di Itri e Ponza, Gaeta è individuato dal censimento dell'Istat del 2011 all'interno dello stesso Sistema Locale del Lavoro (SLL), ambito territoriale definito sulla base degli spostamenti casa/lavoro.

Gaeta è sicuramente la realtà più significativa dell'omonimo SLL con un peso percentuale superiore alla metà del totale, sia in termini di unità locali, sia di addetti per ognuno dei settori presenti nel territorio. Esercita un peso maggiore nei settori più avanzati connessi alle attività professionali e scientifiche, alla fabbricazione di computer, software e nei settori di intermediazione (agenzie immobiliari, agenzie di viaggio), mentre la realtà economica del Comune di Gaeta esercita un peso minore, all'interno del SLL, per quanto riguarda il settore manifatturiero che vede una maggiore presenza di unità locali negli altri territori comunali.

L'intero sistema locale del lavoro è costituito da unità locali di piccole dimensioni: il 95% delle unità locali ha un numero di addetti inferiore ai 9.

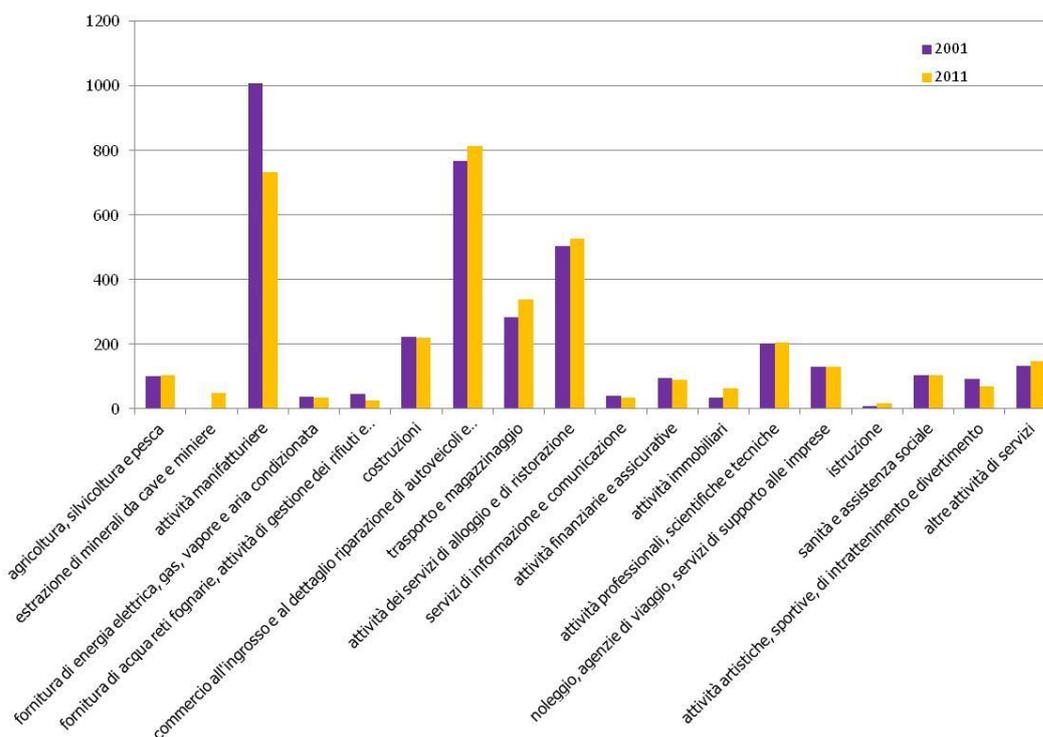
Dal censimento del 2011 le unità locali attive presenti nel Comune di Gaeta sono 1.407 con circa 3.700 addetti. I settori merceologici trainanti in termini di unità locali e/o di addetti sono il commercio al dettaglio e all'ingrosso (29% UL totali, 22% addetti totali), il trasporto e il magazzinaggio (12% UL totali, 14% addetti totali), le attività professionali (12% UL totali, 6% addetti totali) e le attività manifatturiere (6% UL totali, 20% addetti totali).

Unità locali nel Comune di Gaeta – confronto dati censimenti ISTAT 2001-2011



Addetti nel Comune di Gaeta – confronto dati censimenti ISTAT 2001-2011

Comune di Gaeta



L'analisi dei dati forniti dai due censimenti ISTAT mostra nel 2011 una situazione ancora stabile nel complesso: le unità locali aumentano del 2% e gli addetti diminuiscono del 3%. Nel dettaglio, invece, i settori manifatturieri già nel 2011 sembrano registrare una contrazione, in particolare in termini di addetti, che diminuiscono del 27%. Il commercio (in particolare quello al dettaglio) e i trasporti, magazzinaggio, pur a fronte di un calo delle unità locali, presentano un incremento nel numero di addetti. Settori in crescita sia come addetti, che unità locali, risultano essere la ristorazione e le attività ricettive, l'estrazione di inerti da cava, e le attività immobiliari.

Le attività produttive manifatturiere si concentrano nell'ambito produttivo a sud del territorio comunale negli agglomerati industriali di Monte Conca nord (21,44 ha di insediamenti produttivi) e di Monte Conca sud (131,50 ha di insediamenti produttivi). Entrambe gli ambiti sono gestiti dal Consorzio per lo Sviluppo Industriale del Sud Pontino.

Un settore di rilevanza per il sistema produttivo di Gaeta e del litorale sud laziale è la cantieristica navale. Gaeta è parte dei 21 Comuni che costituiscono il distretto della nautica laziale, istituito nel 2007 come uno dei dieci distretti riconosciuti nella regione. I dati della Camera di Commercio mostrano, a soli tre anni dalla sua istituzione, come esso abbia grandi capacità di sviluppo, con ottimi risultati per livelli di crescita, export e innovazione.

Nel distretto è presente l'intera industria del settore della nautica: cantieri navali, aziende meccaniche di costruzioni e riparazioni, della carpenteria navale, imprese specializzate nella produzione di vele, eliche, ancore e strumenti per la navigazione. All'interno del sistema produttivo operano, inoltre, imprese artigiane che realizzano

interni e mobili per le imbarcazioni, finiture di pregio e accessori. Sono in particolare questi servizi complementari che hanno permesso la tenuta del settore e il mantenimento delle attività a livelli di eccellenza.

Dall'anno di nascita del distretto a Gaeta si svolge lo *Yacht Med Festival*, Fiera Internazionale dell'Economia del Mare.

2.6.6 Attività turistico-ricettive

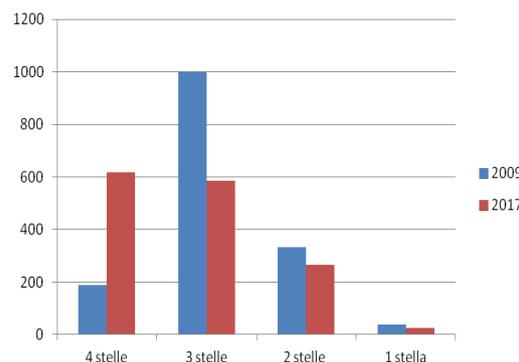
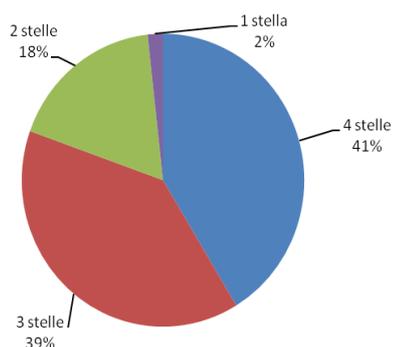
L'offerta ricettiva nel Comune di Gaeta, una delle realtà più importanti della "riviera di Ulisse", è in prevalenza basata sugli alberghi e sui campeggi e negli ultimi anni anche sulla disponibilità di un gran numero di B&B localizzati soprattutto nel centro abitato.

Le strutture alberghiere presenti nel Comune al 2017 sono 17 con una prevalenza delle strutture alberghiere a 3-4 stelle e una totale assenza di quelle a 5 stelle. L'offerta turistica di Gaeta è ancora di qualità medio-bassa e in prevalenza legata al turismo balneare ed estivo (nei periodi di apertura delle strutture alberghiere) anche se negli ultimi dieci anni è stato innalzato il livello delle strutture, in particolare quelle con più posti letto. Tali trasformazioni, avvenute in minor misura anche nella realtà di Sperlonga e di Formia, hanno portato Gaeta ad essere la città turistica del litorale laziale che offre un maggior numero di posti letto in generale, la maggioranza dei quali sono in strutture a 4 stelle.

Capacità ricettiva alberghiera nei Comuni del litorale laziale articolata per categoria

Comune	4 stelle		4 stelle		3 stelle		3 stelle		2 stelle		2 stelle		1 stella		1 stella		Tot		Tot	
	2017	2009*	2017	2009*	2017	2009*	2017	2009*	2017	2009*	2017	2009*	2017	2009*	2017	2009*	2017	2009*	2017	2009*
	n. letti																			
Gaeta	5	617	2	188	4	584	6	1000	7	266	7	334	1	26	2	39	17	1493	17	1561
Sabaudia	4	611	3	519	7	310	7	289	1	24	2	37	0	0	0	0	12	945	12	845
San Felice Circeo	3	245	3	249	2	176	2	150	5	181	6	225	3	89	2	39	13	691	13	663
Sperlonga	4	312	2	142	16	916	13	641	2	88	3	140	0	0	0	0	22	1316	18	923
Itri	0	0	0	0	1	21	1	21	2	44	2	44	0	0	0	0	3	65	3	65
Formia	4	345	3	329	3	188	3	188	2	73	2	73	0	0	0	0	9	606	8	590
Minturno	0	0	0	0	3	204	3	204	5	148	5	148	2	37	1	20	10	389	9	372
Ponza	3	238	3	239	10	405	8	328	3	49	5	105	1	24	1	25	17	716	17	697

Articolazione % per categoria Gaeta 2017 *Andamento Gaeta 2009-2017*



*(Fonte: IAT Latina) * Dati ricavati dall'indagine socio-economica elaborata nel 2010 per la variante al PRT consortile dell'agglomerato di Conca sud*

Dal punto di vista della dimensione media delle strutture alberghiere, Gaeta presenta strutture in prevalenza di medio-piccola dimensione. La dimensione media è di 88 posti letto per albergo, quota peraltro più elevata dei Comuni del litorale laziale meridionale. Le strutture alberghiere presenti nel litorale di Gaeta sono:

nome	indirizzo	categoria	camere	letti
Grand Hotel Le Rocce	Strada Statale 213-Flacca Km 23	****	57	106
Hotel Mirasole Inernational	Via Firenze 5	****	96	164
Hotel Summit	Via Flacca Km 23	****	88	200
Villa Irlanda Geande Hotel	Lungomare Caboto 6	****	40	82
Aenea's Landing	Strada Statael 213-Flacca Km 23	****	30	65
Hotel Flamingo	Corso Italia 109	***	43	86
Hotel Gajeta	Lungo Marea Caboto 624	***	29	76
Hotel Il Ninfeo	Strada Statael 213-Flacca Km 22	***	46	92
Hotel Serapo	Via Marina di Serapo	***	176	330
Albergo Hotel Viola	Corso Italia 14	**	26	46
Hotel Aeronauta	Strada Statale 213-Flacca Km 23,5	**	8	20
Hotel Ariana	Strada Statale 213-Flacca Km 26	**	22	22
Hotel Eden	Strada Statale 213-Flacca Km 26	**	13	39
Hotel Rupi sul Mare	Spiaggia Ariana 18	**	18	25
Hotel Sabbia D'Oro	Via Serapide 34	**	34	54
Hotel Villaggio Torre San Vito	Strada Statale 213-Flacca Km 22	**	29	60
Hotel Rock Garden	Via Torino 10	*	16	26

(Fonte: IAT Latina)

Si tratta in prevalenza di strutture a 4 e 3 stelle concentrate nel litorale a nord dalla spiaggia di Serapo, verso Sperlonga. Alcune strutture si trovano nella zona del Lungomare di Caboto.

Capacità ricettiva extralberghiera nei Comuni del litorale laziale 2017

Comune	campeggi		B&B		residence per vacanze		affittacamere		casa per ferie		Tot extralberghiero	
	n.	posti	n.	letti	n.	letti	n.	letti	n.	letti	n.	posti
Gaeta	12	947	20	85	3	133	1	7	1	8	36	1172
Sabaudia	4	1167	8	36	0	0	2	15	0	0	14	1218
San Felice Circeo	1	200	12	61	1	16	5	35	1	54	19	312
Sperlonga	2	1720	6	31	2	61	0	0	0	0	10	1812
Itri	0	0	12	58	1	8	1	18	0	0	14	84
Formia	2	868	16	69	0	0	2	17	4	133	20	954
Minturno	5	1396	5	17	3	105	0	0	2	43	13	1518
Ponza	0	0	12	65	3	38	16	129	0	0	31	232

(Fonte: IAT Latina)

La capacità ricettiva extralberghiera è coperta in prevalenza dai campeggi, come nelle città costiere di Sperlonga, Formia e Minturno. A Gaeta i campeggi sono 12 di diversa dimensione, per un totale di circa 950 posti (in media 79 posti a campeggio) e sono localizzati soprattutto nella zona di Sant'Agostino. A supporto dei campeggi l'offerta ricettiva è articolata dalla presenza di numerosi B&B (numero più elevato della costa laziale sud) posizionati in particolare sulla Flacca, con la disponibilità di 85 posti letto e di 3 residence per vacanze della capienza totale di 133 posti letto.

L'analisi dei flussi turistici del biennio 2009-2010 (dati di fonte APT Latina) evidenziano una sostanziale diminuzione degli arrivi e delle presenze negli esercizi alberghieri del Comune di Gaeta in controtendenza con le dinamiche positive registrate durante lo stesso periodo nelle altre realtà costiere laziali. Nello stesso periodo gli esercizi extralberghieri, diversamente da quelli alberghieri, vedono un incremento in termini di presenze anche a fronte di una diminuzione degli arrivi, ma analogamente a quelli alberghieri sembrano essere meno competitivi in termini di flussi registrati rispetto alle altre città del litorale.

Dal 2011 al 2016 (dati del Sistema Statistico Regionale) gli arrivi e le presenze negli esercizi alberghieri del Comune di Gaeta registrano una netta diminuzione dal 2014 al 2015 e una parziale ripresa nel 2016 come del resto avviene nei comuni limitrofi di Formia, Sperlonga e Itri. Nello stesso periodo, gli esercizi extralberghieri sembrano registrare arrivi sempre più consistenti e presenze in diminuzione, anche se a fronte di numeri assoluti ancora molto bassi rispetto ai movimenti turistici negli esercizi alberghieri.

La provenienza dei turisti è ancora prevalentemente italiana, mentre gli stranieri si mantengono sempre su valori assoluti di minore rilevanza.

Flussi turistici alberghieri 2009-2010 e 2010-2011

	2009		2010		variazione 2010-2009	
	arrivi	presenze	arrivi	presenze	arrivi	presenze
Gaeta	51.211	157.828	50.457	177.130	-754	19.302
Sabaudia	37.067	139.289	33.829	126.774	-3.238	-12.515
San Felice Circeo	18.836	72.850	18.852	71.444	16	-1.406
Sperlonga	32.777	124.869	32.077	129.842	-700	4.973
Formia	23.255	57.993	22.242	61.344	-1.013	3.351
Minturno	6.418	19.819	7.504	25.863	1.086	6.044
Ponza	15.577	52.371	14.785	47.961	-792	-4.410

	2010*		2011*		variazione 2011-2010*	
	arrivi	presenze	arrivi	presenze	arrivi	presenze
Gaeta	39.988	125.583	37.771	121.617	-2.217	-3.966
Sabaudia	26.603	97.493	30.074	115.997	3.471	18.504
San Felice Circeo	15.355	59.990	17.232	66.106	1.877	6.116
Sperlonga	26.165	99.205	27.377	129.154	1.212	29.949
Formia	16.964	44.260	20.911	53.224	3.947	8.964
Minturno	5.041	15.322	4.156	13.274	-885	-2.048
Ponza	12.677	40.608	13.486	47.869	809	7.261

* gennaio - agosto

Flussi turistici extralberghieri 2009-2010 e 2010-2011

	2009		2010		variazione 2010-2009	
	arrivi	presenze	arrivi	presenze	arrivi	presenze
Gaeta	8.356	28.232	6.326	21.130	-2.030	-7.102
Sabaudia	9.092	70.413	8.713	69.471	-379	-942
San Felice Circeo	1.786	15.007	1.602	14.866	-184	-141
Sperlonga	18.530	112.040	18.857	99.327	327	-12.713
Formia	3.494	29.687	3.238	31.662	-256	1.975
Minturno	1.782	19.283	1.830	21.699	48	2.416
Ponza	1.976	8.305	2.367	10.095	391	1.790

Comune di Gaeta

	2010*		2011*		variazione 2011-2010*	
	arrivi	presenze	arrivi	presenze	arrivi	presenze
Gaeta	5.596	19.323	5.493	23.397	-103	4.074
Sabaudia	7.908	64.232	8.842	72.896	934	8.664
San Felice Circeo	1.263	10.979	1.164	9.915	-99	-1.064
Sperlonga	16.278	90.839	17.701	100.353	1.423	9.514
Formia	2.917	29.734	3.132	29.942	215	208
Minturno	1.703	19.967	1.571	20.558	-132	591
Ponza	2.064	7.857	2.480	9.960	416	2.103

* gennaio - agosto

(Fonte: APT Latina)

Flussi turistici alberghieri 2011-2016

Comuni	2011=2012= 2013=2014***		2015		diff % 2015-2014		2016*		diff % 2016-2015		
	arrivi	presenze	arrivi	presenze	arrivi	presenze	arrivi	presenze	arrivi	presenze	
Gaeta	<i>italiani</i>	47.000	145.000	40.000	107.000	-15%	-26%	43.000	105.000	8%	-2%
	<i>stranieri</i>	9.000	35.000	7.000	18.000	-22%	-49%	9.000	23.000	29%	28%
	Totale	56.000	180.000	47.000	125.000	-16%	-31%	52.000	128.000	11%	2%
Limitrofi**	<i>italiani</i>	53.000	167.000	40.000	97.000	-25%	-42%	43.000	102.000	8%	5%
	<i>stranieri</i>	12.000	65.000	11.000	29.000	-8%	-55%	11.000	27.000	0%	-7%
	Totale	65.000	232.000	51.000	126.000	-22%	-46%	54.000	129.000	6%	2%

Flussi turistici extralberghieri 2011-2016

Comuni	2011=2012= 2013=2014***		2015		diff % 2015-2014		2016*		diff % 2016-2015		
	arrivi	presenze	arrivi	presenze	arrivi	presenze	arrivi	presenze	arrivi	presenze	
Gaeta	<i>italiani</i>	6.000	29.000	7.000	21.000	17%	-28%	6.000	18.000	-14%	-14%
	<i>stranieri</i>	1.000	2.000	1.000	3.000	0%	50%	1.000	2.000	0%	-33%
	Totale	7.000	31.000	8.000	24.000	14%	-23%	7.000	20.000	-13%	-17%
Limitrofi**	<i>italiani</i>	24.000	140.000	25.000	208.000	4%	49%	19.000	144.000	-24%	-31%
	<i>stranieri</i>	2.000	10.000	2.000	13.000	0%	30%	1.000	2.000	-50%	-85%
	Totale	26.000	150.000	27.000	221.000	4%	47%	20.000	146.000	-26%	-34%

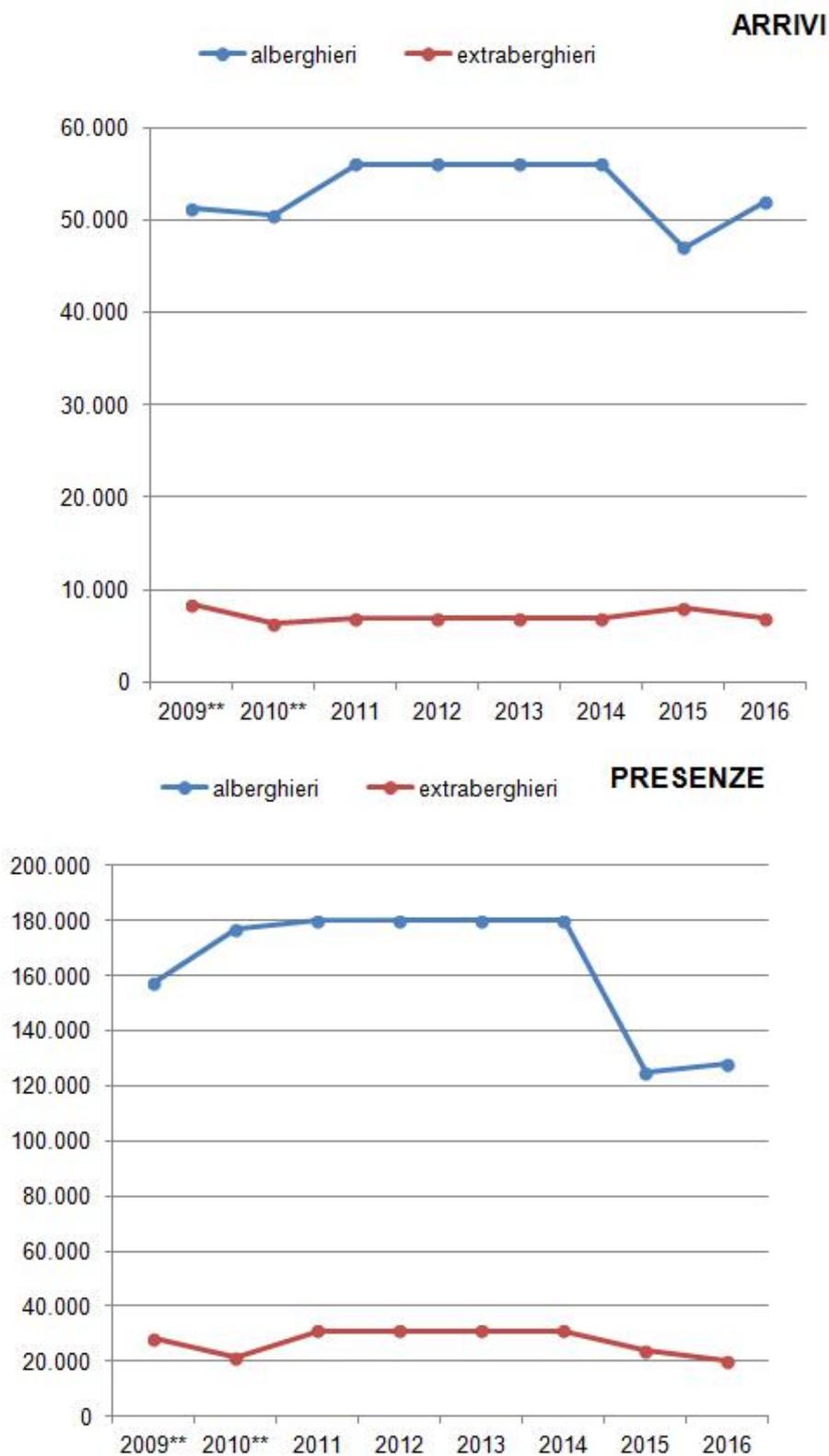
(Fonte: Elaborazione su dati Sistema Statistico Regionale)

* dati provvisori in attesa di validazione da parte di Istat

Limitrofi**: Comuni di Itri, Formia, Sperlonga

*** per gli anni successivi al 2011 fino al 2014 i movimenti sono ritenuti costanti

Flussi turistici del Comune di Gaeta articolati per tipo di esercizio



(Fonte: APT Latina 2009-2010, Sistema Statistico Regionale 2011-2016)

Flussi turistici molto più elevati a Gaeta rispetto agli altri territori sono quelli relativi agli arrivi e alle presenze in alloggi privati. L'ATP aveva stimato che nel 2010 le presenze a Gaeta fossero tra le più elevate della costa, insieme a San Felice Circeo e Minturno.

Arrivi e presenze in alloggi privati

	2010	
	arrivi	presenze
Gaeta	76.000	1.135.500
Sabaudia	59.200	825.000
San Felice Circeo	89.100	1.403.000
Sperlonga	47.000	641.000
Formia	51.500	802.500
Minturno	71.200	1.143.000
Ponza	22.800	259.000

Un altro indicatore di valutazione dei flussi turistici è la permanenza media dei turisti, che nell'area del litorale evidenzia una tendenza alla fruizione balneare (il soggiorno legato al mare, al periodo estivo). Per quanto riguarda gli esercizi alberghieri, tale indicatore è più basso a sud di Gaeta e più alto a nord. A Gaeta si limita a circa 3,2 giornate e diminuisce ulteriormente a 2,5 giornate nel 2016.

Per gli esercizi extralberghieri di Gaeta la permanenza media è di 4,2 giorni, mentre negli altri Comuni la media si innalza dimostrando una preferenza per vacanze più lunghe nelle strutture diverse dall'albergo (a Minturno fino a 13 giorni). A Gaeta nel 2016 la permanenza media si abbassa ulteriormente a 2,9 giornate, pur a fronte di un aumento del numero di arrivi e presenze.

La permanenza media più lunga è sicuramente quella che connota la vacanza in seconde case.

Dai dati del biennio 2009-2010 (fonte APT di Latina) e del periodo 2011-2016 (fonte Sistema Statistico Regionale) si può affermare in sintesi che la domanda turistica di Gaeta è fortemente legata alla sua vocazione balneare, e che è rappresentata da un turismo di tipo provinciale legato alla seconde case. Di conseguenza, non risultano sufficientemente valorizzate le potenzialità turistiche, naturali, culturali e paesaggistiche presenti.

I porticcioli turistici

Collegate al turismo ci sono anche le attività connesse alla navigazione da diporto. A Gaeta esistono i seguenti porticcioli che complessivamente contano su 280 posti barca di varia dimensione:

- Porto Santa Maria: si sviluppa tra Punta dello Stendardo e Punta della Sanità. È interamente banchinato (300 di banchina e 4 pontili mobili). Posti barca: 30 - Lunghezza max: 20 m.
- Base nautica Flavio Gioia: protetta da un molo di sopraflutto di circa 200 m con 80 m di pontile e darsena all'interno del molo di protezione. Posti barca: 200 in banchina e parte del pontile galleggiante centrale, e 50 presso il pontile galleggiante esterno - Lunghezza max: 60 m.

2.6.7 Tendenze e scenari di prospettiva

L'Istituto Nazionale di Statistica nel delineare il futuro demografico del Paese nello scenario mediano, ha prefigurato una perdita della popolazione pari a "2,1 milioni di residenti al 2045 e di 7 milioni nel 2065" sebbene "tenendo conto della variabilità associata agli eventi demografici [...] la probabilità di un aumento della popolazione al 2065 è pari al 7%" (Il futuro demografico del Paese, Statistica report, Istat, 26 aprile 2017). Inoltre, mentre per il Mezzogiorno la probabilità che la popolazione aumenti nello scenario di riferimento è pressoché nullo, per l'area del Centro Italia il "progressivo declino della popolazione si compierebbe soltanto dal 2045 in avanti" rimanendo nei prossimi trenta anni la popolazione residente sostanzialmente invariata.

L'analisi demografica condotta per il Comune di Gaeta non presenta elementi in grado di opporsi alle tendenze evolutive delineate per il Centro Italia dall'Istituto Nazionale di Statistica. In particolare, le dinamiche demografiche in atto nel territorio comunale di Gaeta sono fortemente caratterizzate da elementi rilevati in ambito nazionale come il progressivo invecchiamento della popolazione ed il saldo migratorio internazionale positivo.

Il progetto per la nuova Variante al Piano Regolatore Generale terrà in considerazione tali elementi nell'ambito delle previsioni di sviluppo con l'individuazione di nuove funzioni pubbliche e private. In particolare, la presenza di aree edificabili per destinazioni residenziali non attuate, comporta una ridefinizione di tali previsioni per allinearle ad uno scenario di crescita più coerente con le tendenze demografiche in atto.

Per quanto concerne il settore turistico, l'analisi condotta ha evidenziato la presenza di un'ampia offerta di posti letto sia in strutture alberghiere che extra-alberghiere, oltre che un'ampia presenza di seconde case nella porzione di territorio lungo la costa nord-

ovest. Le tendenze in atto, inoltre, evidenziano un aumento dei flussi turistici e della permanenza media nelle strutture diverse dall'albergo. Pertanto, la nuova Variante al Piano dovrà innanzitutto valutare l'effettiva appetibilità di aree destinate ad alberghi e attrezzature turistiche che ad oggi hanno avuto una ridotta attuazione. Dovrà poi delineare nuove strategie di ambito urbano e territoriale per contrastare una delle principali criticità emerse dall'analisi turistica rappresentato dalla forte stagionalità del flusso turistico, strettamente collegato alla vocazione balneare della città di Gaeta.

Per quanto riguarda l'analisi delle attività produttive e delle altre attività economiche, dallo studio condotto è emersa una presenza strutturata di attività legate al commercio, alla ristorazione e ai settori avanzati connessi alle attività professionali, scientifiche e tecniche, mentre appare più debole la presenza e lo sviluppo delle attività manifatturiere. Per quest'ultime pertanto, la nuova Variante al Piano dovrà occuparsi di valutare la ridefinizione delle previsioni mai attuate, localizzate lungo la via Appia, poiché la contrazione del numero di unità e di addetti nel settore manifatturiero registrato tra i due censimenti, e la presenza di rilevanti poli industriali dello stesso Sistema Locale del Lavoro, non consentono di prefigurare uno sviluppo di tale settore nel medio-lungo periodo.

2.7 Prime considerazioni di bilancio della pianificazione comunale vigente

Come espresso al cap.1.1, tra i motivi che hanno spinto l'Amministrazione Comunale a dare avvio alla revisione del PRG rientrano la obsolescenza dello strumento rispetto al quadro normativo, programmatico e pianificatorio regionale, il mancato avveramento dell'incremento demografico e dello sviluppo previsti, e la **conseguente parziale o totale non attuazione di alcune previsioni** dello stesso strumento urbanistico.

Le motivazioni di tale incompleta attuazione sono molteplici e differenti, e solo in parte imputabili a caratteristiche proprie della struttura tecnico-normativa e della natura stessa delle previsioni del PRG. Peraltro **la non attuazione interessa sia previsioni edificatorie di interesse privato**, per destinazioni residenziali, produttive e turistiche, **sia previsioni di interesse pubblico**, come dotazioni di spazi e servizi (standard urbanistici) e infrastrutture per la mobilità.

Inoltre per rispondere al mutare delle esigenze del territorio e della città, nonché in taluni casi per favorire l'attuazione del PRG, nel tempo sono state operate **diverse varianti urbanistiche** che, unitamente alle parti del Piano non modificate, determinano la disciplina urbanistica che sarà oggetto di variazione nell'ambito del nuovo PRG.

Nel territorio e nella città di Gaeta sono **evidenti le situazioni di mancata attuazione in particolare di alcune infrastrutture della viabilità**, con effetti su

tutta la rete, e di alcune dotazioni pubbliche. La revisione di alcuni piani attuativi delle Zone C di espansione residenziale è avvenuta negli ultimi anni per favorire l'attuazione di alcune di queste attrezzature pubbliche, nonché per facilitare l'attuazione da parte di consorzi e proprietari effettivamente interessati a procedere alla realizzazione. Nel complesso ne **risulta ad oggi una attuazione discontinua** che determina la sfrangiatura dei margini urbani, la cui ricucitura dovrà essere valutata ed operata da parte del nuovo Piano. Le prime considerazioni su questi piani attuativi sono riportate nell'elab. B.02 Stato di attuazione dei piani attuativi.

Per quanto riguarda i **centri storici**, quello di Sant'Erasmus è dotato di un piano particolareggiato la cui attuazione è stata parziale; per quello di Porto Salvo non è stato predisposto uno specifico strumento attuativo, ancorchè previsto dalle NTA del PRG.

Inoltre esiste una **ampia parte di previsioni edificatorie residenziali** (Zone C con diverse densità) **non ancora attuate** e che interessano specialmente i versanti delle prime colline di entroterra e prevalentemente a monte della Via Flacca (loc. Arena Rossa, Monte Lombone, Monte Spagnolo, il Colle, ecc), in parte ricadenti nelle previsioni di tutela del PPTR Lazio. Per tali previsioni, le cui aree sono in alcuni casi interessate da edificazione sparsa, talvolta frutto di abusivismo, occorre avviare una seria **riflessione circa la effettiva utilità del loro mantenimento nella pianificazione comunale**. Queste corrispondono al dimensionamento demografico che non si è avverato, e sono localizzate in porzioni del territorio comunale di valenza paesaggistica e la cui urbanizzazione, soprattutto nei casi sui versanti, comporta modifiche morfologiche e infrastrutturali decisamente rilevanti e impattanti. La **revisione di tali previsioni**, che può eventualmente anche non richiedere la loro totale cancellazione, deve essere assunta come obiettivo della nuova variante generale al PRG.

Le altre previsioni che hanno avuto ad oggi **ridotta attuazione** sono quelle relative alla **destinazioni per attività economiche**: le aree per industrie lungo la via Appia verso Itri; le aree per alberghi (Piana S. Agostino e Monte Moneta) e, in parte, le aree per attrezzature turistiche sul litorale di ponente, specialmente lungo la spiaggia dell'Arenauta (dove le pendenze di fatto non consentono la realizzazione di quanto previsto).

3. ASPETTI INTERPRETATIVI E VALUTATIVI

3.1 I caratteri del Paesaggio di Gaeta

Nella lettura dei caratteri del paesaggio del territorio del Comune, e nel tentativo di individuare porzioni del territorio che definiscano i "Paesaggi locali", si è rilevata la differenza basilare tra i paesaggi che riguardano il territorio costiero e quelli che riguardano l'entroterra. Ciò deriva non solo dalla ovvia differenza tra i paesaggi delimitati dal mare e quelli che non lo sono, ma soprattutto dalla modalità di percezione: i paesaggi della costa sono per buona parte percepiti "da fuori", ovvero dallo sguardo di chi non si trova all'interno del paesaggio stesso, ma si trova in navigazione; i paesaggi dell'entroterra invece sono per lo più percepiti da un soggetto che è immerso nel paesaggio stesso, ovvero sono percepiti "da dentro".

3.1.1 Paesaggi marittimi – "da fuori"

I paesaggi marittimi a loro volta sono stati suddivisi tra quelli che riguardano il *litorale di ponente*, cioè il proseguimento della costa che si conclude, a ovest, con il promontorio del Circeo, e quelli che riguardano il *litorale di levante*, che appartengono al Golfo di Formia. I primi mostrano caratteri maggiormente naturalistici, e sono caratterizzati dalle strutture di accesso e fruizione turistica, i secondi hanno subito forti trasformazioni antropiche dovute all'utilizzo di tale tratto di costa, nel corso dei secoli, per il riparo delle imbarcazioni e quindi per la realizzazione di porti e moli.

Il litorale di ponente

MP1 *La Piana di Sant'Agostino*

Il Paesaggio locale MP1 è caratterizzato dalla presenza di scoscesi versanti rocciosi a strapiombo sulla piana di Sant'Agostino che formano una definita quinta alla visuale del mare; la piana presenta il forte segno della viabilità lungomare, a monte della quale si è sviluppata una situazione insediativa, in parte abusiva, eterogena e commista di attività per il turismo, orti e piccole colture. Lungo il mare è presente una spiaggia sabbiosa e la foce del torrente S. Vito.

MP2 *La sequenza spiagge / promontori*

Il Paesaggio locale MP2 comprende la serie di spiagge sabbiose e di scogliere che si alternano dalla Piana di Sant'Agostino, a nordovest, fino a comprendere il ripido promontorio di Monte Orlando, a sudest. Le spiagge si trovano a quota molto inferiore rispetto alle sommità delle scogliere che le sovrastano, determinando la necessità di una serie di strutture per consentire la discesa; su ciascun promontorio sono presenti manufatti storici (torri di avvistamento, fortificazioni), mentre insediamenti recenti si trovano sui promontori di Torre Viola e Fontania.

Il litorale di levante

ML1 *Il porto commerciale e i cantieri navali*

Il Paesaggio locale ML1 comprende il tratto di costa est più settentrionale, ed è caratterizzato dalle grandi strutture del porto commerciale (molo Salvo D'Acquisto, piazzale interporto) e dai capannoni dei cantieri navali, nonché dalla darsena di San Carlo e dal molo Agip. Tale susseguirsi di opere senza soluzione di continuità determina un paesaggio totalmente antropizzato e che poco lascia percepire, da chi lo osserva dal mare, della città che gli è alle spalle.

ML2 *Porto Salvo e il lungomare*

Il Paesaggio locale ML2 è racchiuso tra i modi del porto pescherecci e i moli del porto turistico (Flavio Gioia, club nautico e molo S. Antonio). Nell'ansa così configurata trova posto il fronte continuo del centro storico di Porto Salvo, affacciato sul lungomare attrezzato; il carattere antropico di questo paesaggio, a differenza della parte settentrionale della costa, è contraddistinto dalla presenza di edifici di interesse storico e testimoniale.

ML3 *Punta Stendardo e Sant'Erasmo*

Il Paesaggio locale ML3 è costituito dall'insieme di Punta Stendardo e delle pendici nordorientali di Monte Orlando; entrambi questi elementi costituiscono forti segni percettivi nella visuale da mare, il primo per la presenza del centro storico di Sant'Erasmo, ricco di edifici di pregio e dalle sagome chiaramente riconoscibili dal mare, il secondo per la morfologia del promontorio. Conclude lo sviluppo della costa di levante la punta estrema del golfo di Formia, sulla quale sono visibili le strutture di Porto S. Maria e della scuola navale della Guardia di Finanza.

3.1.2 *Paesaggi dell'entroterra – "da dentro"*

I paesaggi dell'entroterra sono stati oggetto di una ulteriore suddivisione al loro interno tra quelli appartenenti all'*ambito rurale*, cioè le aree prevalentemente agricole o naturalistiche, e che riguardano per estensione la maggior parte del territorio, e quelli che si riferiscono all'*ambito urbano*, ricomprendendo tutte le varie tipologie di insediamento più o meno compatto e con diverse destinazioni d'uso.

L'ambito rurale

TR1 *I rilievi collinari dell'interno a carattere naturalistico*

Il Paesaggio locale TR1 comprende l'estensione maggiore di territorio, sviluppandosi lungo tutto il confine nord e nordoccidentale del comune; è costituito da un insieme di aspre colline (monte Moneta, monte Lisantro, monte Valente, monte di Mezzo, monte Dragone, monte Carbona, monte Lauro) tra le quali passano le incisioni di fossi di modesta portata. La maggior parte del paesaggio è caratterizzato da vegetazione rada, e solo in maniera sporadica e isolata sono presenti aree coltivate e una limitata edificazione di tipo rurale.

TR2 *I versanti interni terrazzati*

Il Paesaggio locale TR2 è definito dalla stretta valle che va dalla piana di Sant'Agostino, sul litorale ovest, fino ad aprirsi in località Camera Bianca nella valle della via Appia, lungo il confine nordest del comune. La maggior parte dei versanti che racchiudono la

limitata porzione pianeggiante, lungo la quale passa il sistema via di Sant'Agostino – via dell'Agricoltura, è caratterizzata da terrazzamenti artificiali; le aree coltivate costruite da tali terrazzamenti sono in gran parte abbandonate, e lungo i versanti sono visibili numerosi ruderi di annessi agricoli di epoca storica. Dai versanti si stacca, nella parte settentrionale del Paesaggio, il viadotto XXV ponti che si conclude nel Paesaggio TR3.

TR3 *La valle dell'Appia*

Il Paesaggio locale TR3 è definito dalla larga valle all'interno della quale si snoda il tracciato della via Appia, che per alcuni tratti costituisce il confine del comune. La valle è caratterizzata da aree coltivate e insediamenti per attività produttive, e ricomprende anche l'area della cava in attività.

TR4 *Le colline con appezzamenti agricoli frammentati e insediamento rurale diffuso*

Il Paesaggio locale TR4 si estende dai terrazzamenti della valle di Sant'Agostino, a nord, fino ai margini dell'insediamento, a est, e alla sommità delle scogliere, a sudovest. È caratterizzato da una morfologia collinare, meno aspra di quella del Paesaggio TR1, che presenta un sistema agricolo fortemente parcellizzato e una consistente e disordinata edificazione diffusa, sia di carattere residenziale che a servizio delle attività agricole.

TR5 *Monte Conca*

Il Paesaggio locale TR5 è costituito nella sua interezza dal rilievo di Monte Conca, che si configura come segno percettivo indipendente, né connesso al lungomare né alla piana della via Appia, e separato dai rilievi dell'entroterra dalla valle del Paesaggio TR2. Il monte, dominato dai resti del Forte Emilio Savio, presenta alcune aree boscate sul versante settentrionale, mentre per il resto risulta quasi totalmente privo di aree coltivate, con una ridotta quota di edificazione limitata alla viabilità di accesso al forte.

L'ambito urbano

TU1 *La città sulla "sella"*

Il Paesaggio locale TU1 è costituito dalla porzione più compatta dell'insediamento recente, che si estende dal litorale del Serapo al lungomare Caboto, comprendendo l'intero istmo che collega l'entroterra collinare con il promontorio di Monte Orlando. L'insediamento si configura lungo la morfologia di tale "sella", la cui dorsale è sottolineata dalla traccia della ferrovia dismessa, e digrada verso le coste, comprendendo al suo interno, in posizione pressoché centrale, il forte segno detrattore dell'area dell'ex vetreria.

TU2 *La città sui versanti*

Il Paesaggio locale TU2 ricomprende tutti i tessuti dell'insediamento che si distribuiscono sui versanti, anche acclivi, che costituiscono le ultime propaggini dei Monti Aurunci verso mare. Fortemente influenzati dalla morfologia dei luoghi, i tessuti si presentano spesso allineati lungo le curve di livello, anche con notevoli dislivelli tra corpi di fabbrica adiacenti. All'interno dei tessuti sono evidenti le aree rimaste non edificate corrispondenti ai tre rilievi di Monte Scrocco, Colle Sant'Agata e Cappuccini.

TU3 *I grandi impianti*

Il Paesaggio locale TU3 è costituito dai grandi impianti di distribuzione e dai serbatoi dell'ENI, e si caratterizza per la sua perimetrazione definita, dovuta ai forti segni antropici dei muri di recinzione degli impianti. I grandi volumi dei serbatoi e delle strutture degli impianti costituiscono segni di una scala talmente elevata da rivaleggiare con l'intero insediamento residenziale recente, e per il loro impatto sul paesaggio risultano difficilmente trascurabili.

3.2 Criticità e opportunità di sviluppo

L'elaborazione del sistema di conoscenze ha consentito di esprimere una articolata valutazione dello stato del territorio in riferimento alle diverse componenti che lo costituiscono, considerate come appartenenti a Spazi e Sistemi, nei quali esse prendono corpo e significato ed in riferimento, in forma più sintetica ed integrata, ai diversi paesaggi locali. In altri termini è stato possibile ed utile evidenziare problemi, degradi, criticità e rischi, ma anche risorse ed opportunità, che caratterizzano le componenti significative del territorio.

Nei punti che seguono, anche riferendosi ai contenuti del Rapporto Preliminare per la VAS, sono individuati in relazione alle componenti di ciascuno degli Spazi e dei Sistemi (Sistema paesaggistico-ambientale, Sistema della mobilità e delle dotazioni, Spazio rurale, Sistema del turismo, Sistema delle attività economiche) ed in relazione ai diversi Paesaggi, i principali rischi/criticità e risorse/opportunità; ciò sarà utile per delineare nei successivi capitoli obiettivi e azioni per la costruzione del PRG.

3.2.1 Sistema paesaggistico-ambientale

I rischi e le criticità individuati nel Sistema sono stati raggruppati in riferimento a due grandi famiglie: *Componenti fisico-naturalistiche* e *Componenti antropiche*, ciò consente di distinguere ciò che, dipendendo da dati naturali, può essere al più mitigato laddove non ci si debba limitare ad una presa d'atto, da ciò che, dipendendo da comportamenti antropici, può essere, eventualmente nel tempo e con gradualità, non solo non aggravato ma definitivamente risolto.

Criticità delle Componenti fisico-naturalistiche

- Morfologia del territorio: pressione antropica sul sistema costiero; erosione della costa
- Rete idrografica: corsi d'acqua con condizioni locali di rischio: inquinamento, presenza di rifiuti, attività estrattive, etc; fossi con alveo cementificato o intubato; alterazione del regime delle acque superficiali; pressione antropica sul reticolo idrografico
- Vegetazione: Perdita di aree-serbatoio di naturalità, mancata valorizzazione e rischio di compromissione della continuità ecologica costituita dai tratti di vegetazione ripariale;
- Disturbo antropico sul litorale: I lembi relitti di dune costiere e le spiagge, disturbate dal forte afflusso di persone nella stagione estiva, risentono della pesante presenza

antropica, essendo caratterizzate da habitat fragili ed estremamente sensibili. La fruizione turistico-ricreativa diretta sulle dune, con calpestio stanziale o di attraversamento, costituisce un ostacolo all'insediamento della vegetazione naturale e una forte alterazione dei processi di formazione delle dune vive, in particolare nei rapporti tra erosione e deposito di sabbia.

Criticità delle Componenti antropiche

- Territorio agricolo: edificazione sparsa sul sistema agricolo collinare; abbandono delle aree agricole; elementi di detrazione del paesaggio; area estrattiva: detrattore paesaggistico;
- Elementi storici del territorio- Abbandono/scarsa valorizzazione degli edifici di interesse storico- architettonico;
- Forme insediative: Forme insediative non definite morfologicamente, architettonicamente e funzionalmente; reti tecnologiche inadeguate, accessibilità veicolare difficoltosa.

Rischi per PAESAGGI:

L'articolazione delle criticità è stata effettuata in riferimento ai singoli Paesaggi individuati all'interno delle famiglie di Paesaggi locali (Paesaggi marittimi e Paesaggi dell'entroterra), descritti nel precedente paragrafo 3.2 e rappresentati nell'Elab. A.3 Sistema Paesaggistico e Ambientale.

Criticità dei Paesaggi marittimi

Paesaggi del litorale di ponente

MP1 La Piana di Sant'Agostino

- Erosione della spiaggia
- Rottura della continuità ambientale collina-mare
- Inefficace dotazione di parcheggi
- Insediamento di scarsa qualità

MP2 La sequenza spiagge / promontori

- Erosione della spiaggia
- Forte impatto delle strutture ricettive
- Inefficace dotazione di parcheggi

Paesaggi del litorale di levante

ML1 Il porto commerciale e i cantieri navali

- Forte pressione antropica
- Inquinamento acustico e atmosferico
- Congestione traffico veicolare, commistione flussi merci e trasporto passeggeri
- Aree per attività di forte impatto percettivo

ML2 Porto Salvo e il lungomare

- Attrezzamento del lungomare non completo
- Scarsa qualità edilizio-architettonica

ML3 Punta Stendardo e Sant'Erasmo

- Presenza di situazioni di degrado degli edifici e degli spazi pubblici
- Difficoltà di accesso carrabile al centro storico

Criticità dei Paesaggi dell'entroterra

Paesaggi dell'ambito rurale

- TR1 I rilievi collinari dell'interno a carattere naturalistico
- Abbandono dell'uso del suolo agricolo (terreni abbandonati o sottoutilizzati)
 - Mancanza di manutenzione dei fossi
 - Strutture di servizio all'agricoltura impattanti
 - Degrado / scomparsa di elementi di microconnessione della rete ecologica (siepi, filari..)
- TR2 I versanti interni terrazzati
- Degrado patrimonio storico diffuso
 - Scarsa qualità del patrimonio edilizio recente diffuso
 - Fenomeni di compromissione insediativa: rischio di cancellazione dei segni distintivi del paesaggio (trame agricole, terrazzamenti, ecc)
- TR3 La valle dell'Appia
- Pressione antropica per presenza di attività produttive
 - Elemento detrattore: cava attiva
- TR4 Le colline con appezzamenti agricoli frammentati e insediamento rurale diffuso
- Uso di modelli di occupazione del suolo e di tipi edilizi "urbani" in un contesto di rurale.
 - Fenomeni di compromissione insediativa: rischio di cancellazione dei segni distintivi del paesaggio (trame agricole, corsi d'acqua, vegetazione naturale, alberature, barriera infrastrutturale, etc e di limitata fruizione diretta del paesaggio collinare
 - Degrado patrimonio storico diffuso
 - Scarsa qualità del patrimonio edilizio recente diffuso
 - Eccessiva parcellizzazione della proprietà agricola
 - Mancanza di manutenzione della rete della viabilità rurale
- TR5 Monte Conca
- Pressione antropica lungo la viabilità di risalita

Paesaggi dell'ambito urbano

- TU1 La città sulla "sella"
- Elemento detrattore dell'area dell'ex vetreria
 - Presenza di elementi di disqualità che ostacolano la percezione ampia e la continuità della rete ecologica locale
 - Rete della viabilità non sempre correttamente dimensionata
- TU2 La città sui versanti

- Presenza di numerosi elementi di disqualità che ostacolano la percezione ampia e la continuità della rete ecologica locale
 - Margini urbani discontinui e frastagliati.
- TU3 I grandi impianti
- Forti elementi di detrazione paesaggistica
 - Sovraccarico delle infrastrutture di connessione su gomma
 - Inquinamento atmosferico e del suolo

Inoltre sono segnalate dal Rapporto Preliminare per la VAS le seguenti criticità:

- Il tratto di costa di ponente è stato oggetto di rilevanti fenomeni di antropizzazione perché sede di insediamenti turistico-balneari mentre la costa orientale, a nord del promontorio di Monte Orlando, risulta ampiamente modificata dall'uomo che oltre ad aver realizzato opere di difesa, ha costruito porti e colmato alcune aree di bassi fondali (area portuale di Gaeta).
- Presenza nella Valle d'Arzano e alle spalle del rilievo di S. Spirito di due grandi aree occupate da depositi carburante (ENI); presenti nel territorio diverse cave abbandonate ed una cava attiva sul Monte Montuolo.
- Fattori di pressione SIC/ZPS IT6040022: incendi, trasformazioni antropiche del territorio (abusivismo e urbanizzazione incontrollata, presenza di rifiuti), sovrappascolo, diffusione di specie aliene, attività di arrampicata, disturbo antropico diretto su habitat psammofili e dunali (sottrazione di superficie, calpestio, introduzione di specie aliene)
- Fattori di pressione ZPS IT6040043: abbandono delle aree rurali e delle attività condotte tradizionalmente, intensificazione agricola, espansione delle aree urbanizzate, scomparsa degli elementi tradizionali degli ecosistemi
- L'impianto di depurazione è tenuto al rispetto delle prescrizioni di cui alla DGR116/2010, ricadendo il Golfo di Gaeta in area sensibile

Anche le **opportunità di sviluppo** individuate sono state raggruppate in riferimento a due grandi famiglie: Componenti fisico-naturalistiche e Componenti antropiche.

Opportunità di sviluppo delle Componenti fisico-naturalistiche

- Morfologia del territorio: Sequenza collina-pianura-mare tipica
- Rete idrografica: Sistema idrografico fluviale da valorizzare
- Aree di protezione degli habitat: possibilità di rinaturalizzazione e protezione delle risorse naturalistiche esistenti

Opportunità di sviluppo delle Componenti antropiche

- Territorio e attività agricole: estese aree agricole di collina e colture arboree come presidio del territorio e antidoto agli effetti dell'abbandono dell'agrosistema;

- Aree a ricolonizzazione naturale: contributo alla biodiversità del paesaggio
- Sistemi colturali particellari e complessi: testimonianza del sistema colturale proprio dei luoghi; contributo alla biodiversità del paesaggio
- Aree agricole di margine urbano caratterizzata da un sistema particellare complesso con presenza di coltivazioni ortive e arborate, aree agricole con funzione di riequilibrio ecologico rispetto all'insediamento
- Elementi storici del territorio: presenza di un sistema collinare di edifici di interesse storico-architettonico: potenzialità per una fruizione paesaggistico-ambientale e turistica del territorio

Risorse per Paesaggi:

L'articolazione delle opportunità è stata effettuata, così come per i rischi/criticità, in riferimento ai singoli Paesaggi individuati all'interno delle famiglie di Paesaggi locali (Paesaggi marittimi e Paesaggi dell'entroterra), descritti nel precedente paragrafo 3.2 e rappresentati nell'Elab. A.3 Sistema Paesaggistico e Ambientale.

Risorse / Opportunità di sviluppo dei Paesaggi marittimi

Paesaggi del litorale di ponente

- MP1 La Piana di Sant'Agostino
- Presenza di tratti di spiaggia ampia e dune
 - Potenzialità di fruizione del litorale
- MP2 La sequenza spiagge / promontori
- Presenza di tratti di spiaggia ampia e dune
 - Potenzialità di fruizione del litorale

Paesaggi del litorale di levante

- ML1 Il porto commerciale e i cantieri navali
- Valore a livello occupazionale ed economico
- ML2 Porto Salvo e il lungomare
- Qualità dei tessuti storici, di valore architettonico e testimoniale
 - Potenzialità di fruizione del lungomare già parzialmente attrezzato
- ML3 Punta Stendardo e Sant'Erasmo
- Qualità del tessuto storico di importanza architettonica, artistica e testimoniale
 - Presenza di contenitori di pregio, possibilità di inserimento di funzioni non residenziali per la rivitalizzazione del centro storico

Risorse / Opportunità di sviluppo dei Paesaggi dell'entroterra

Paesaggi dell'ambito rurale

- TR1 I rilievi collinari dell'interno a carattere naturalistico
- Contesto rurale potenzialmente di qualità;
 - Presenza di componenti fisico-naturalistiche all'interno della trama agricola;
- TR2 I versanti interni terrazzati

- Presenza di testimonianze di tecniche agricole e di sistemazione del suolo storiche
 - Presenza di un sistema di edifici di interesse storico-testimoniale;
- TR3 La valle dell'Appia
- Potenziale valore paesaggistico, elementi di interesse storico e percettivo
- TR4 Le colline con appezzamenti agricoli frammentati e insediamento rurale diffuso
- Contributo alla caratterizzazione del margine urbano e alla continuità della rete ecologica locale attraverso l'integrazione delle componenti della trama agricola (filari, siepi, etc) a quelle della rete minuta degli spazi verdi di pertinenza della residenza.
- TR5 Monte Conca
- Qualità dei caratteri naturalistici
 - Presenza di edifici di valore storico-testimoniale

Paesaggi dell'ambito urbano

- TU1 La città sulla "sella"
- Presenza di dotazioni di livello locale e urbano
 - Potenzialità di fruizione del lungomare già attrezzato
 - Potenziale rifunzionalizzazione dell'area della ex vetreria e della ex ferrovia / stazione
- TU2 La città sui versanti
- Opportunità di riqualificazione delle aree libere per la costruzione di una rete verde di mitigazione degli impatti dei manufatti edilizi; integrazione tra le componenti antropiche e quelle naturali.
- TU3 I grandi impianti
- Valore a livello occupazionale ed economico

3.2.2 Sistema della mobilità

Le criticità sono state individuate principalmente in riferimento alle *Componenti della mobilità*, tenendo conto anche delle *Componenti delle infrastrutture tecnologiche e degli impianti*.

Criticità delle Componenti della mobilità

- Rete su ferro: linea ferroviaria dismessa, stazione ferroviaria abbandonata,
- Viabilità primaria di connessione territoriale: inquinamento acustico, presenza di forti flussi veicolari di attraversamento, sovrapposizione di flussi
- Viabilità di connessione urbana principale: presenza di forti flussi veicolari e pedonali, sede dei traffici di accesso e di attraversamento dell'insediamento
- Percorsi ciclopeditoni: insufficienti e inadeguati per discontinuità, comfort e sicurezza per l'utenza ampliata.

Risorse/Opportunità delle Componenti della mobilità

- Rete su ferro-linea ferroviaria: potenziale rifunzionalizzazione della linea ferroviaria con fermata corrispondente al nuovo polo funzionale e stazione di testata con riqualificazione dell'area
- Rete viaria-viabilità primaria di connessione territoriale, viabilità secondaria di connessione territoriale: facilità di accesso all'insediamento, opportunità di completamento e adeguamento della rete per la sua razionalizzazione

Inoltre sono segnalate dal Rapporto Preliminare per la VAS le seguenti risorse/opportunità:

- Trasporto pubblico collettivo: tre linee urbane (A, B e C)
- Dal 2010 è stata istituita una Zona a Traffico Limitato (ZTL) nel centro storico di Gaeta S. Erasmo
- È in fase di realizzazione un circuito ciclabile che consente di collegare le zone di traffico con maggiore attrattività del comune
- Il porto commerciale di Gaeta costituisce una struttura essenziale per la logistica dei trasporti del Lazio meridionale
- Il litorale di Gaeta si caratterizza per la presenza di diversi porticcioli turistici: Porto Santa Maria, Base Nautica Flavio Gioia, Porto Salvo.

3.2.3 Spazio rurale

In estrema sintesi le criticità riferite allo Spazio rurale risultano:

- Abbandono dell'uso del suolo agricolo (terreni abbandonati o sottoutilizzati)
- Mancanza di manutenzione dei fossi
- Tecniche di ausilio dell'agricoltura impattanti
- Degrado / scomparsa di elementi di microconnessione della rete ecologica (siepi, filari..)
- Degrado patrimonio storico diffuso
- Scarsa qualità del patrimonio edilizio recente diffuso
- Eccessiva parcellizzazione della proprietà agricola
- Mancanza di manutenzione della rete della viabilità rurale

Inoltre sono segnalate dal Rapporto Preliminare per la VAS le seguenti criticità:

- In ambito comunale vi sono diversi ambiti da sottoporre a tutela per pericolo di frana e d'inondazione
- Dal 2004 al 2015 le aree percorse dal fuoco sono state pari a 1.647,39 ettari
- Peggioramento della qualità ecologica del Rio d'Itri verso valle e stato chimico non buono in tutte e due le stazioni di Itri e Gaeta per il superamento del livello di concentrazione di una o più sostanze inquinanti.

Le principali risorse/opportunità riferite allo Spazio rurale risultano:

- Potenzialità di rilancio attività agricole (KMO, cooperative, turismo enogastronomico)
- Funzioni che incentivano il rapporto città campagna (fruizione, percorsi, attività)
- Patrimonio storico diffuso (filiera turismo ambiente cultura)
- Spazio agricolo come riserva di naturalità.

3.2.4 Spazio urbano

L'individuazione dei rischi e delle criticità del Sistema insediativo, è stata effettuata in riferimento a due grandi famiglie di componenti: l'Insediamento prevalentemente residenziale e l'Insediamento prevalentemente per attività. Gli aspetti principali che sono stati presi in considerazione sono schematicamente riferibili a: accessibilità, presenza di funzioni urbane e servizi adeguati, quantità e qualità degli spazi pubblici, caratterizzazione morfologica e formale.

Criticità generali dell'insediamento prevalentemente residenziale

- Criticità dei centri storici: Sant'Erasmo porzioni degradate, accessibilità; Porto Salvo problema complessivo di conservazione e qualificazione dei tessuti edilizi;
- Ridotta capacità del sistema di servizi e spazi pubblici di relazione (piazze, spazi aperti verdi, etc) di strutturare l'intero insediamento
- Carenza di funzioni e attività non residenziali diffuse
- Parcheggi carenti nella stagione estiva
- Presenza di situazioni di degrado
- Margini urbani discontinui e frastagliati;
- Rete viabilistica di distribuzione inadeguata per sezione e attrezzamento (marciapiedi inesistenti o discontinui, assenza di alberature ed elementi di arredo urbano) con scarsa sicurezza della mobilità pedonale;
- Bassa qualità urbana complessiva delle parti più recenti dell'insediamento;

Criticità dell'insediamento prevalentemente per attività

- Area industriale: vicinanza all'insediamento residenziale; inquinamento; scarsa qualificazione ecologico-paesaggistica e ambientale
- Depositi, magazzini, serre: occupazione di suolo; impatto percettivo negativo
- Aree dismesse (ex vetreria, ex stazione ferroviaria, aree lungomare): Stato di abbandono progressivo delle strutture

Inoltre sono segnalate dal Rapporto Preliminare per la VAS le seguenti criticità:

- A partire dagli anni Sessanta/Settanta il territorio è stato interessato da un profondo processo di urbanizzazione, estraneo alle morfologie del centro storico, che ha investito in modo incontrollato le porzioni esterne alla cinta muraria originaria, determinando una forte pressione antropica sul litorale tirrenico

- Presenza all'interno del tessuto urbanizzato prevalentemente residenziale di due grandi strutture dismesse e in stato di abbandono: i depositi di carburante della Marina su colle Cappuccini e l'ex Vetreria Avir.
- Presenza di due stabilimenti a Rischio Industriale e Incidente Rilevante

L'individuazione delle risorse/opportunità del Sistema insediativo è stata effettuata in relazione agli stessi criteri utilizzati per i rischi/criticità nel precedente paragrafo: l'Insediamento prevalentemente residenziale, l'Insediamento prevalentemente per attività.

Risorse/opportunità dell'insediamento prevalentemente residenziale

- Prossimità dell'insediamento ad importante rete di connessioni territoriali (viabilità litorale, nodo si Terracina/Fondi; Formia e l'Appia) e ad una rete di componenti di notevole interesse naturalistico-paesaggistico-ambientale,
- Centri storici di qualità architettonica, storico artistica e paesaggistica, con buona dotazione di attività per il turismo
- Edifici di interesse storico-architettonico: sistema di edifici con caratteri di riconoscibilità storica; potenzialità per una fruizione turistica inserita in un circuito culturale territoriale
- Buona dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche nel centro città

Risorse/opportunità dell'insediamento prevalentemente per attività

- Area industriale: fonte di occupazione per gli abitanti del territorio; fonte di attività indotte
- Aree con attività produttive/artigianali: attività economica locale; capacità di attrazione di flussi commerciali dai comuni limitrofi
- Aree dismesse o in via di dismissione: presenza di strutture (ex vetreria) opportunità di trasformazione / demolizione per rigenerazione dell'area per funzioni particolari, eventuali elementi di testimonianza (archeologia industriale);
- Patrimonio edilizio per attività turistico-ricettive: buon livello dell'offerta ricettiva; luogo idoneo per il turismo familiare
- Aree attrezzate per attività ricettive all'aria aperta: elemento di diversificazione dell'offerta ricettiva.

4. VISIONE

4.1 L'idea di sviluppo di Gaeta e del suo territorio

La visione progettualmente più stimolante per il futuro sviluppo del comune di Gaeta trae ispirazione dalle risorse e dalle caratteristiche del suo territorio e della sua città, e più precisamente dalla sua collocazione nel sistema costiero come punto di incontro tra la costa laziale e la costa campana. Gaeta costituisce, infatti, il terminale ideale e storico del sistema di centri che si snoda da nord a partire da San Felice Circeo, per Terracina e Sperlonga e da sud da Mondragone, a Minturno e Formia, ed è anche l'elemento centrale di connessione tra l'area metropolitana romana e quella partenopea.

L'idea di "Gaeta punto di incontro della costa", rappresenta un progetto che richiede il miglioramento dell'accessibilità agli insediamenti costieri e lo sviluppo tra di essi e al loro interno di una mobilità sostenibile, la riqualificazione del paesaggio costiero anche attraverso il recupero delle connessioni ecologiche tra collina e mare, il recupero e la valorizzazione dei waterfront, la creazione di nuove centralità urbane. Ma anche il coinvolgimento dell'entroterra agricolo, da valorizzare e riportare nelle prospettive di sviluppo sostenibile che mira ad integrare i diversi settori dell'economia gaetana: il turismo, la produzione manifatturiera, la portualità (cantieristica, diportismo), la pesca, e, appunto, la produzione agroalimentare rinnovata.

Quella per "Gaeta punto di incontro della costa" è quindi una visione che sollecita il completamento del rango urbano del sistema insediativo comunale e lo sviluppo delle funzioni economiche legate alle sue particolarità localizzative, nella consapevolezza della necessità di rinnovare il rapporto di ospitalità con i depositi carburante e le numerose funzioni militari, che costituiscono al contempo limiti e opportunità di una idea di sviluppo ricca e articolata, ma complessa.

La visione "Gaeta punto di incontro della costa" evoca lo sviluppo del turismo, in forme consone alle caratteristiche ambientali del comune e del suo contesto territoriale. Lo sviluppo del turismo va perseguito nel senso qualificarne e diversificarne l'offerta, nel tempo e nello spazio (turismo non solo nelle buone stagioni e non solo riferito al mare), e quindi di orientarne la domanda verso segmenti e motivazioni differenziati. Lo sviluppo e l'innovazione dell'agricoltura, dalle colture irrigue ed ortive a quelle legnose di pregio (olivocoltura e della produzione di olio e olive; viticoltura e produzione di vino), vanno favoriti mettendoli in sinergia con quello del turismo (attività agricole finalizzate anche a qualificare e territorializzare il turismo con l'offerta di spazi, paesaggi e prodotti di qualità propri dello spazio rurale e delle aziende agricole), e con l'opzione strategica della filiera turismo-ambiente-cultura.

I tipi di turismo che possono essere sempre più interessati dalle risorse di Gaeta, sono diversi e possono, con i relativi flussi, richiedere una complessa attività di accoglienza e di servizio da fornire tutto l'anno, facendo riferimento sia alla vicinanza con l'area metropolitana romana e partenopea, sia alla crescente riconoscibilità anche

da parte della domanda turistica nazionale e straniera. In prima approssimazione essi sono il turismo estivo balneare, il turismo culturale, il turismo naturalistico-ambientale, il turismo enogastronomico, il turismo sportivo e delle attività all'aria aperta. Lo sviluppo della funzione turistica riguarda ovviamente tutti i servizi connessi all'ospitalità, e quindi la ristorazione, le attrezzature sportive, il commercio, il loisir, le attività culturali e le attività legate alla fruizione e alla educazione ambientale.

La praticabilità di queste ipotesi richiede una serie di condizioni territoriali: da quelle fisiche, naturalistiche ed antropiche, a quelle umane e sociali, di capacità di iniziativa e di cooperazione. Richiede anche ed innanzitutto il coinvolgimento di territori che nel loro insieme, per estensione e per risorse presenti, consentano, avvalendosi anche di una disciplina urbanistica a ciò finalizzata, di favorire lo sviluppo del turismo, o dei turismi, e delle attività dello spazio rurale di cui si è detto.

Le possibilità di successo di queste idee per Gaeta sono anche legate alla qualità del centro capoluogo ed in genere del sistema insediativo, che, insieme alla qualità del paesaggio, rappresenta, soprattutto per il turismo che si vuole implementare, il biglietto da visita del territorio. In effetti il turismo di qualità è attratto anche dalla qualità della vita dei residenti e della qualità del loro rapporto con il territorio e la città, in termini di sostenibilità ambientale, di efficienza urbana (mobilità e servizi), di significatività e bellezza delle parti della città, di cura degli spazi pubblici. Per questo è parte integrante dell'idea di città e di territorio, una serie di caratteristiche che il PRG dovrà mantenere o favorire che vanno dagli aspetti ecologico ambientali (rete ecologica, spazi verdi, risparmio energetico, risparmio idrico, ecc) a quelli della mobilità (completezza della rete delle infrastrutture viarie alle diverse scale; utilizzazione della mobilità alternativa per l'accesso al centro città) a quelli dell'efficienza urbana (centralità urbane; abitazioni e servizi per i residenti; attrezzature ed impianti per i diversi tipi di turismo), a quelli della qualità urbana (caratterizzazione funzionale e morfologica della città e delle sue parti), a quelli della qualificazione paesaggistica ed ambientale delle forme insediative presenti nello spazio rurale.

Realizzare la visione sopra descritta a grandi linee, o per lo meno tendere alla sua realizzazione, richiede di approfondirne il portato operativo nei molteplici aspetti da essa interessati. Il Documento degli Obiettivi affronta questa operazione nei successivi punti esplicitando i temi progettuali ad essa sottesi e proponendo per i diversi aspetti, obiettivi ed azioni, da perseguire ed attivare, una volta opportunamente messi a punto e condivisi; proponendo anche, nello Schema Preliminare, una strategia di organizzazione spaziale del territorio, d'insieme e per il Capoluogo, anch'essa da condividere, all'interno della quale perseguire obiettivi ed intraprendere azioni di sviluppo in modo territorializzato.

5. INDIRIZZI PER IL PRG

5.1 I temi e gli obiettivi del Piano

Realizzare la visione tratteggiata al precedente punto 4.1, o per lo meno tendere alla sua realizzazione, richiede di approfondirne il portato operativo nei molteplici aspetti da essa coinvolti. Il presente Documento affronta questa operazione nei successivi punti, esplicitando i **temi progettuali sottesi a detta visione** e proponendo, per i diversi aspetti **obiettivi ed azioni da perseguire ed attivare**, una volta opportunamente messi a punto e condivisi; proponendo anche, nello Schema Preliminare, una strategia di organizzazione spaziale del territorio, quale riferimento per la territorializzazione delle iniziative di sviluppo che saranno poste alla base del PRG ed anche quale utile strumento di comunicazione delle principali scelte di pianificazione per le iniziative di partecipazione.

Gli obiettivi prioritari da perseguire sono stati definiti tenendo conto delle criticità e delle opportunità emerse, degli indirizzi dell'Amministrazione comunale di cui al precedente punto 1.2 e della richiamata visione di sviluppo delineata al punto 2.1; tali temi e obiettivi mirano innanzitutto a perseguire condizioni di qualità nell'insediamento e nel territorio ai fini dello sviluppo sostenibile.

5.1.1 Obiettivi del Sistema paesaggistico-ambientale: Rete ecologica e sicurezza territorio

Per **Rete ecologica** (*ecological network*) si intende un insieme di unità ecosistemiche di alto valore naturalistico (aree nucleo) interconnesse da un sistema di elementi connettivi (le aree di collegamento ecologico), con funzione di mantenimento delle dinamiche di dispersione degli organismi biologici e della vitalità di popolazioni e comunità vegetali ed animali.

E' evidente che questi concetti di biologia della conservazione devono essere adattati alle caratteristiche del territorio gaetano che presenta parti fortemente urbanizzate, e dove gli ecosistemi naturali e seminaturali sono presenti solamente lungo il reticolo idrografico, nella zona collinare e in alcune fasce litoranee, mentre le infrastrutture di trasporto (Flacca, Appia, via Sant'Agostino, linea ferroviari) insieme all'insediamento compatto rappresentano delle barriere ecologiche.

Uno degli obiettivi strategici del PRG diventa quindi la definizione di un modello di rete ecologica integrata con il sistema del verde urbano esistente e di progetto e con la rete della mobilità dolce, che comporti la riorganizzazione della funzionalità ecologica del territorio nel suo complesso e che si ponga a fondamento di un nuovo scenario di gestione del territorio improntato sui criteri di sostenibilità ambientale.

Per procedere alla progettazione e quindi alla realizzazione della rete ecologica locale bisogna considerare alcuni criteri generali:

- necessità di consolidare o potenziare sull'area vasta adeguati livelli di biodiversità, tenendo conto degli aspetti sia vegetazionali sia faunistici (in particolare per le specie maggiormente sfavorite per quanto attiene le loro capacità di spostamento).
- favorire ogni occasione utile alla realizzazione di nuove unità naturali, ovvero neo-ecosistemi para-naturali in grado di costituire tessere di base per raggiungere una qualità naturalistica diffusa sul territorio.
- impostazione di una rete ecologica con ridotte necessità di manutenzione e dotata di elevata resilienza rispetto agli impatti esterni.
- destinare i nuovi ecosistemi ad una polivalenza di utilizzi (ricreativi, produttivi, di mitigazione e compensazione degli impatti in atto) in grado di costituire anche opportunità economiche e di consolidare condizioni sostenibili di compresenza tra uomo e ambiente naturale.

Ciò potrà avvenire attraverso:

1. la valorizzazione del reticolo idrografico;
2. l'aumento della funzionalità della rete ecologica potenziale;
3. la conservazione e il potenziamento dei lembi residui di naturalità della fascia costiera;
4. la preservazione o formazione di corridoi e varchi ecologici;
5. la ricucitura del verde urbano esistente;
6. la distribuzione strategica di nuove aree verdi pubbliche;
7. la qualificazione del territorio agricolo per aumentarne la funzionalità ecologica;
8. la conservazione degli ordinamenti culturali storici (es. terrazzamenti).

Sia le unità naturali esistenti, sia le nuove unità para-naturali previste dovranno svolgere alcune principali funzioni ecologiche:

- consentire la rinnovazione delle tipologie ecosistemiche.
- formare habitat specializzati in modo da consentire il mantenimento di specie particolari.
- costituire corridoi di collegamento il più possibile continui, per un aumento della permeabilità complessiva.
- aumentare il filtraggio naturale dei contaminanti derivanti da attività umane.

Ecosistemi efficienti, infatti, forniscono alti livelli di servizi, e nell'insieme costituiscono un capitale naturale che non è sostituibile dal capitale antropico tecnologico (H. Daly); sono servizi, i cosiddetti "servizi ecosistemici", attualmente utilizzati di fatto gratuitamente, che rappresentano un importante valore economico non riconosciuto nel valore di mercato dell'economia tradizionale, ma che necessita di una valutazione fatta in un'ottica di sviluppo economico sostenibile. I servizi

ecosistemici possono essere definiti anche come flussi di materiali, energia ed informazioni generati dallo stock di capitale naturale (Costanza, 1997)¹.

¹ Servizi ecosistemici:

SERVIZIO ECOSISTEMICO	FUNZIONE ECOSISTEMICA	ESEMPI
Regolazione dei gas	Regolazione della composizione chimica dell'atmosfera	Bilanciamento CO ₂ /O ₂ , O ₃ per protezione UVB
Regolazione del clima	Regolazione della temperatura globale, delle precipitazioni e altri processi climatici	Regolazione dei gas serra
Regolazione dei disturbi	Capacità, smorzamento e integrità delle risposte dell'ecosistema alle fluttuazioni ambientali	Controllo alluvioni, siccità e altre risposte alla variabilità ambientale controllate dalla struttura vegetale
Regolazione dell'acqua	Regolazione dei flussi idrologici	Fornitura di acqua per processi agricoli, industriali
Fornitura di acqua	Stoccaggio e conservazione dell'acqua	Fornitura di acqua da displuvi, serbatoi
Controllo dell'erosione	Conservazione del suolo in un ecosistema	Prevenzione perdita suolo da vento, deflussi
Formazione del suolo	Processi di formazione del suolo	Corrosione della roccia e accumulo di materiale organico
Ciclo dei nutrienti	Stoccaggio, elaborazione, acquisizione di sostanze nutritive	Fissazione dell'azoto
Trattamento dei rifiuti	Recupero di nutrienti, rimozione o rottura di eccessi di nutrienti	Controllo dell'inquinamento, disintossicazione
Impollinazione	Movimentazione di gameti floreali	Impollinatori per la riproduzione delle piante
Controllo biologico	Regolazione delle popolazioni	Controllo dei predatori da parte delle prede, riduzione degli erbivori
Rifugi	Habitat per popolazioni residenti e transitorie	Habitat per specie migratorie, per svernamento a terra
Produzione di cibo	Parte della produzione primaria lorda estraibile come cibo	Produzione di pesce, selvaggina, colture
Materie prime	Parte della produzione primaria lorda estraibile come materie prime	Produzione di legname, carburante, foraggio
Risorse genetiche	Fonti di materiali e prodotti biologici	Medicine, geni resistenti ai patogeni delle colture
Divertimento, servizi ricreativi	Fornitura di possibilità per attività ricreative	Ecoturismo, pesca sportiva
Servizi culturali	Fornitura di opportunità per usi non commerciali	Valori estetici, artistici, spirituali degli ecosistemi

L'importanza dei servizi ecosistemici viene evidenziata anche dalla Strategia europea per la biodiversità che, tra i suoi obiettivi, ha il seguente:

OBIETTIVO 2: RIPRISTINARE E MANTENERE GLI ECOSISTEMI E I RELATIVI SERVIZI

Entro il 2020 preservare e valorizzare gli ecosistemi e i relativi servizi mediante l'infrastruttura verde e il ripristino di almeno il 15 % degli ecosistemi degradati.

Tale obiettivo si è concretizzato con la Comunicazione della Commissione al Parlamento europeo, al Consiglio, al Comitato economico e sociale europeo e al Comitato delle Regioni (COM 2013) dal titolo "Infrastrutture verdi - Rafforzare il capitale naturale in Europa", che

La "infrastrutturazione verde", per assicurare il prodursi dei servizi ecosistemici richiamati, trova piena corrispondenza nelle componenti della Rete ecologica locale da sviluppare nel territorio gaetano in coerenza con la Rete ecologica studiata dalla Provincia di Latina.

Nel tema progettuale "Rete ecologica e sicurezza del territorio " rientrano la questione del consumo di suolo e della compensazione ambientale di interventi trasformativi. In tale direzione possono andare specifici accorgimenti del Piano volti a prevedere, secondo diversi meccanismi già sperimentati altrove, forme di compensazione ambientale ad esempio attraverso interventi di miglioramento ambientale ed ecologico di aree non particolarmente caratterizzate dal punto di vista naturalistico-ambientale, da parte dei soggetti che propongono le trasformazioni urbanistiche. Gli studi agronomici e di uso del suolo che accompagnano il Piano possono fornire indicazioni utili, ad esempio, per l'individuazione di aree con simili caratteristiche, non particolarmente funzionali all'attività agricola e che possono essere interessate da interventi di miglioramento ambientale. In questo modo si può contribuire anche alla formazione e rafforzamento della Rete ecologica.

Formazione e rafforzamento della rete ecologica locale

- Definire un modello di rete ecologica locale integrata con il sistema del verde urbano esistente e di progetto e con la rete della mobilità dolce, che comporti la riorganizzazione della funzionalità ecologica del territorio nel suo complesso e che si ponga a fondamento di un nuovo scenario di gestione del territorio improntato sui criteri di sostenibilità ambientale.
- Salvaguardare, mantenere e potenziare le risorse naturali esistenti, che costituiscono il patrimonio di naturalità del territorio, con particolare attenzione alle aree protette e alle loro peculiarità, attraverso la formazione della rete ecologica locale, sia territoriale che urbana, con ridotte necessità di manutenzione e dotata di elevata resilienza rispetto agli impatti esterni, e mediante l'uso compatibile delle stesse, quali condizioni essenziali per assicurare alle emergenze naturalistiche presenti (formazioni vegetazionali costiere, corsi d'acqua, ecc) un adeguato contesto territoriale;
- Connessione e messa in continuità delle componenti naturali esistenti al fine di garantire la funzionalità ecologica e i cicli biologici, con una scelta specifica delle aree dove possa essere ristabilito o potenziato un legame attualmente compromesso;
- Individuazione, salvaguardia e riqualificazione della rete idrografica al fine di garantire il corretto funzionamento idraulico ed ecologico del sistema e la

delinea una strategia che concorre al raggiungimento di molteplici obiettivi quali la salvaguardia della salute, la coesione sociale, il contrasto all'isolamento, la creazione di nuova occupazione attraverso la realizzazione di infrastrutture verdi nel territorio, con particolare riferimento alle aree urbanizzate ove vive il 60% della popolazione europea.

messa in sicurezza del territorio (studio e progettazione della sezione intesa come buffer "naturale" e passaggio di fauna, analisi del reticolo minuto nelle aree agricole, etc.)

- Potenziare e rafforzare la rete degli spazi verdi urbani ai fini della qualificazione ecologica dell'ambiente urbano anche in connessione con il Parco Regionale di Monte Orlando;
- Promozione di politiche e interventi per l'uso compatibile ed ecologicamente sostenibile delle risorse, per l'efficienza energetica e per la riduzione delle pressioni antropiche sull'ambiente, nell'ambito delle attività agricole, produttive e degli usi civili

Messa in sicurezza del territorio

- Ridurre i rischi legati alle aree sensibili (aree sensibili, aree a rischio frana, ecc.) al fine di garantire il corretto funzionamento idraulico ed ecologico del sistema, la messa in sicurezza del territorio e la promozione di uno sviluppo sostenibile nel rispetto degli assetti naturali, della loro tendenza evolutiva e delle potenzialità d'uso, anche attraverso la definizione di modalità d'uso compatibili;
- Assicurare l'integrità fisica e il funzionamento del territorio dal punto di vista idrogeomorfologico, in coerenza con i contenuti conoscitivi, normativi e tecnico-operativi del PAI, per un miglioramento delle condizioni di regime idraulico e della stabilità geomorfologica
- Individuare e classificare lo stato e la struttura delle cave in uso e di quelle dismesse, per definire un progetto di ri-naturalizzazione nel contesto circostante o di eventuale altro possibile utilizzo motivato.

5.1.2 Sistema della mobilità, delle infrastrutture tecnologiche e degli impianti e Sistema delle dotazioni. Mobilità e dotazioni: muovere e attrarre

La fattibilità e la sostenibilità dell'idea complessiva di sviluppo di Gaeta necessitano di basarsi su **un progetto della mobilità e delle dotazioni**, affidando alla realizzazione del primo il miglioramento delle condizioni di accessibilità e fruizione del territorio, della città e delle sue parti, in termini di efficienza, di integrazione modale e sostenibilità ambientale e, a quella del secondo, la formazione di centralità di strutturazione dell'insediamento e capaci di costituire polarità attrattive elevando il rango della città all'interno del sistema dei centri della costa laziale-campana.

L'assetto infrastrutturale, caratterizzato dalla viabilità lungo costa della via Flacca, dalla parallela interna di via Sant'Agostino, dal tratto della via Appia a nord e dalla linea ferroviaria in corso di riattivazione, che segnano il territorio comunale per fasce dalla collina fino alla costa, e l'impianto insediativo costituito dal corpo centrale della città e dalle propaggini che si distendono sui lungomare e risalgono intorno ai colli interni, **condizionano significativamente la complessiva riorganizzazione del funzionamento urbano e territoriale**. Considerando anche che la via Flacca e il

Lungomare Caboto servono tutto il sistema portuale, commerciale, cantieristico, turistico e militare di Gaeta.

Per migliorare le condizioni di vita degli abitanti e per rendere più efficiente l'azione dell'Amministrazione Comunale, occorre **rafforzare le dotazioni esistenti** concentrando i servizi pubblici, eventualmente integrandoli con altri servizi privati di interesse collettivo, per costituire centralità urbane riconoscibili dal punto di vista spaziale ed architettonico, accessibili e collegate tra loro, tali da assumere un ruolo strutturante la forma e l'organizzazione urbana. Si tratta di integrare le dotazioni esistenti con nuove funzioni negli spazi disponibili, di rafforzare alcuni poli esistenti (ad es. quelli verdi, sportivi, e a servizio del turismo), ma soprattutto di connettere tali funzioni attraverso forme di mobilità diversificate privilegiando quella ciclopedonale. Una riorganizzazione secondo l'impostazione descritta può rappresentare un concreto innalzamento della qualità dell'offerta urbana per gli abitanti, come per i turisti, a condizione che si appoggi su una efficiente rete di mobilità e accessibilità, pur tenendo conto delle condizioni orografiche dell'insediamento gaetano.

Da questo punto di vista occorre gerarchizzare, ove necessario, e completare la rete viaria, caratterizzando le funzioni delle diverse aste della viabilità anche attraverso la riconfigurazione delle relative sezioni stradali, nell'ambito di processi di riqualificazione mirata degli spazi pubblici. Ciò a partire dalla riorganizzazione dei flussi con lo spostamento sulla via di Sant'Agostino da adeguare e sulla via Flacca, così da alleggerire i lungomare e restituirli a funzioni di mobilità locale e dolce.

Il modello assunto mira ad allontanare i flussi pesanti e di attraversamento dal centro città, attraverso il potenziamento delle aste nord-sud di collegamento, e a riqualificare la rete viaria urbana, impostata sugli assi dei Lungomare Serapo e Caboto, di Corso Italia, via Europa e sulle trasversali via Bologna, via Serapide, Corso Cavour, Via Firenze, per assicurare la connessione tra le diverse parti dell'insediamento con il mare, e il collegamento tra le principali polarità urbane, anche con modalità ciclopedonali.

Un sistema di parcheggi supporta e assicura condizioni di accessibilità agli attrattori urbani (centralità, poli servizi, lungomare, ecc.), costituendo nodi di scambio tra gomma privata, ciclopedonale e trasporto collettivo locale. Da questo punto di vista assume grande significato la programmata riattivazione del servizio ferroviario, che può rappresentare un importante elemento di multimodalità nel sistema di mobilità e accessibilità di scala territoriale e urbana, nonché di connessione tra le nuove centralità per Gaeta: il nuovo polo urbano all'interporto ENI sulla via di Sant'Agostino con attività commerciali e impianti sportivi; la centralità urbana da realizzare a partire dalla rigenerazione dell'ex vetreria AVIR.

Nello scenario descritto un diverso ruolo potrà assumere il tratto di Flacca che attraversa il centro urbano di Gaeta, sia di distribuzione dei flussi di breve-medio raggio, sia di asse urbano lungo il quale si attestano i quartieri residenziali e si localizzano attività economiche di diversa natura. L'idea progettuale, anche attraverso la riconfigurazione della sezione stradale, è quella di trasformare questo tratto di

viabilità in un asse urbano per favorire la fruizione di tali attività e al contempo promuovere un processo di riqualificazione urbanistico-edilizia e paesaggistico-ambientale delle aree frontistanti.

Mobilità e accessibilità sostenibile

- Migliorare e razionalizzare la mobilità e l'accessibilità del territorio, anche attraverso forme di mobilità alternativa (percorsi pedonali e ciclabili, trasporto collettivo, ecc.), assicurando i necessari spazi e attrezzature funzionali, anche per affrontare in modo efficiente e compatibile le situazioni di massimo carico dei flussi turistici;
- Riattivare la ferrovia Gaeta-Formia con servizio capace di costituire una concreta alternativa agli spostamenti urbani e territoriali, e quale occasione di riqualificazione integrata del centro città in corrispondenza della stazione di arrivo e di formazione di un nuovo polo urbano nella zona interscambio
- Adeguare, integrare e riorganizzare la rete della viabilità al fine razionalizzare i flussi di traffico, ridurre gli attraversamenti urbani e riqualificare gli spazi pubblici in ordine alla revisione delle funzioni di mobilità a questi attribuite
- Promuovere lo spostamento verso l'interno della viabilità litoranea lungo la Piana di Sant'Agostino al fine di liberare il lungomare dai flussi di traffico e di valorizzarne una nuova configurazione per una fruizione adeguata agli usi turistici e di accoglienza dei visitatori da riqualificare.

Riqualificazione e integrazione dotazioni urbane

- Definire e potenziare il sistema degli spazi e servizi pubblici anche in relazione alla riqualificazione/potenziamento della rete viaria, al soddisfacimento delle esigenze della popolazione e alla presenza di flussi turistici;
- Promuovere il rafforzamento o la formazione di centralità, quali luoghi di concentrazione di dotazioni e funzioni a servizio degli abitanti e dei visitatori.

Miglioramento efficienza e compatibilità delle infrastrutture tecnologiche

- Riorganizzare e migliorare l'efficienza delle dotazioni tecnologiche (ad es. depuratore, reti fognanti, isola ecologica) secondo criteri di compatibilità ambientale e di capacità di sostenere i carichi massimi dovuti alle presenze turistiche.

5.1.3 Sistema del turismo. Qualificare e rendere Gaeta più attrattiva e accogliente

La visione progettuale tratteggiata per Gaeta evoca in prima istanza il tema dello sviluppo intelligente del turismo, cioè di tutte quelle attività economiche legate alla sua particolarità localizzativa e riferibili alle sue diverse risorse, la cui qualificazione, integrazione e potenziamento possono consentire di collocare la città in una posizione di rilievo all'interno del sistema turistico laziale-campano e nazionale. Si tratta innanzitutto di creare un'offerta declinata in forme consone alle caratteristiche storico-culturali e ambientali del comune (patrimonio archeologico, architettonico e storico, mare, spiaggia, dune, natura, diportismo, pesca, campagna e attività agricole,

ricettività diversificata in tutte le sue tipologie, ecc.) e del suo contesto territoriale (Parco Regionale Riviera di Ulisse – Promontorio Villa di Tiberio e Costa Torre Capovento Punta Centarola, Parco Naturale Regionale di Monte Orlando, Parco Regionale Gianola e Monte di Scauri; Parco Naturale Regionale dei Monti Aurunci; Parco Nazionale del Circeo; ecc.) e capace di superare la stagionalità dell'offerta e quindi di rispondere alle domande espresse da altre tipologie di turismo, a partire da quelle sostanzialmente attive nel corso dell'anno (turismo culturale, enogastronomico, ambientale, del benessere, ecc).

Pertanto l'intento progettuale è quello di attrarre i diversi "turismi", attraverso una offerta ricca e articolata di attività e attrattive, che deve coinvolgere anche le attività agricole e il territorio rurale, alla quale si deve affiancare un adeguato attrezzamento del territorio, in termini di razionalizzazione e miglioramento dell'accessibilità e della mobilità, di diversificazione delle forme di ricettività, di sviluppo dei servizi connessi all'ospitalità e quindi la ristorazione, le attrezzature sportive, il commercio, il loisir, le attività culturali e le attività legate alla fruizione del territorio attraverso l'organizzazione e sistemazione di percorsi e itinerari di conoscenza e fruizione delle risorse naturalistico-ambientali, storico-culturali e paesaggistiche.

Si tratta di promuovere un'offerta integrata delle risorse del territorio per il turismo, nell'ottica della filiera turismo-ambiente-cultura e secondo le diverse forme del turismo e delle rispettive modalità ricettive.

L'offerta integrata si basa su diverse azioni strategiche che intersecano differenti ambiti di iniziativa del Piano, ma che richiedono anche l'avvio di specifiche politiche e interventi "esterni" alla pianificazione urbanistica da parte dell'Amministrazione Comunale e degli attori del territorio interessati. L'obiettivo generale è quello di rendere nel tempo Gaeta più attrattiva e accogliente per poter competere, in modo sostenibile e compatibile, nella globalizzazione e nelle sfide della contemporaneità.

Qualificare e rendere Gaeta più attrattiva e accogliente

- Promuovere una offerta integrata delle risorse del territorio per il turismo, nell'ottica della filiera turismo-ambiente-cultura, e secondo le diverse forme del turismo (i turismi: ambientale, balneare, culturale, salutista, enogastronomico, ecc.) e delle rispettive modalità ricettive (alberghi, pensioni, B&B, campeggio, camper, ecc.), anche in riferimento a sistemi organizzati di fruizione delle risorse;
- Favorire la destagionalizzazione dei turismi assicurando l'offerta integrata di risorse e servizi nell'arco dell'intero anno, anche al fine di ridistribuire i carichi di afflusso di presenze turistiche su periodi temporali più lunghi;
- Ridefinire le previsioni urbanistiche del PRG vigente relative agli ambiti turistico-ricettivi;
- Assicurare la corretta ed efficiente distribuzione nel territorio di spazi ed attrezzature per l'accessibilità, l'accoglienza, l'orientamento, l'informazione e la ricettività;

- Riquilificare l'accessibilità al mare, in ambito urbano ed extraurbano, secondo modalità alternative di mobilità e predisponendo spazi e attrezzature compatibili, per localizzazione, dimensioni e materiali, con la qualità e sensibilità ambientale del contesto costiero interessato;
- Riquilificazione della Piana di Sant'Agostino con nuovo rapporto con il mare, grazie ad arretramento della viabilità litoranea.

Possono contribuire a formare l'offerta integrata specifici progetti in grado di attrarre diversi turismi, che costituiscono parte dei contenuti propositivi del presente Documento e alcuni dei quali sono indicati come "progetti strategici":

- La campagna rinnovata/rivitalizzata (Progetto strategico), che mira al recupero e alla innovazione delle attività produttive agricole anche attraverso l'integrazione con attività connesse di accoglienza, ristoro, commercializzazione, fruizione ambientale, educazione ambientale, ecc;
- La storia per il futuro (Progetto strategico), che punta a stimolare il recupero e la valorizzazione integrata del patrimonio storico-culturale della città e del territorio di Gaeta quale risorsa imprescindibile da porre a base della complessiva politica di rigenerazione delle prospettive di sviluppo gaetane;
- La riattivazione della ferrovia Formia-Gaeta, quale forma di mobilità e accessibilità alternativa e più sostenibile, occasione di fruizione del territorio e del paesaggio, potenziale motore della rigenerazione urbana del centro città;
- La riquilificazione diffusa degli spazi pubblici, luogo dell'accoglienza e delle relazioni tra visitatori e abitanti, a partire dai lungomare;
- La rigenerazione diffusa del patrimonio edilizio, finalizzata anche alla introduzione di funzioni di accoglienza, ricettività, ristoro e commercio a servizio del turismo;
- La riquilificazione della Piana di Sant'Agostino (Progetto strategico), quale occasione per integrare e diversificare l'offerta turistica in un contesto naturalistico-ambientale e paesaggistico di rilievo, secondo forme e modalità adeguate alla qualità di Gaeta.

5.1.4 Spazio rurale. Valorizzazione delle attività agricole multifunzionali e riquilificazione dello Spazio rurale

Negli ultimi anni in Italia e in Europa sono stati proposti diversi approcci per considerare un **rinnovato ruolo dell'agricoltura nelle politiche di governo del territorio**, ai fini ecologico-ambientali, di cura e mantenimento in sicurezza dei suoli, di cura e qualificazione del paesaggio, di produzione agroalimentare sostenibile, di accoglienza turistica, di fruizione ed educazione ambientale. Ciò attraverso **il supporto e l'innovazione delle attività agricole**, fino ad immaginare **non una separazione di funzioni tra città e campagna**, ma un'integrazione dell'agricoltura anche nella definizione e consolidamento dell'insediamento urbano.

Gaeta non è esente, anche per le caratteristiche particolari del proprio territorio rurale, dalle dinamiche che hanno interessato il settore agricolo, relegato in

retroguardia rispetto agli altri settori economici della industria manifatturiera e delle costruzioni. Ciò ha fatto sì che, oltre all'abbandono, si assistesse a un sempre maggiore disinteresse a quel **ramo dell'innovazione della produzione che guarda alla cura e alla salute del territorio come presupposto per la sua stessa qualità e competitività**. In una ri-scoperta di valori e di vantaggi dimenticati, tanto per il locale che verso l'esterno, le attività agricole devono essere indirizzate e aiutate verso un percorso di innovazione che vada in questa direzione, che apra nuove prospettive di mercato fino a dar loro la forza di essere nuovamente competitive. Esistono per questo alcuni positivi segnali provenienti da aziende agricole che hanno rafforzato le loro attività, anche in riferimento a prodotti riconosciuti di eccellenza (in particolare con riferimento alle note olive gaetane, all'olio e al vino), e che possono rappresentare i punti di partenza di questa strategia.

Lo **spazio rurale è anche parte fondante della rete ecologica**, di cui ne costituisce elemento singolare, seppure sempre diversificato, dalle qualità e caratteristiche antropiche rilevanti e spesso fortemente storicizzate. Obiettivo cardine della pianificazione comunale è qualificare tale spazio come opportunità, non permettendo il suo disgregarsi e abbandono, ma valorizzandone i segni storici e nel contempo indirizzandone un uso nuovo e compatibile con le esigenze contemporanee del territorio gaetano.

La storia, passando sui luoghi, lascia segni forti nel territorio, alcuni chiari e espliciti a chiunque, come possono essere le chiese rurali o i nuclei antichi dei centri urbani, e altri più nascosti ma non meno importanti per la sua definizione. Gaeta, con la sua storia ricca e fortemente stratificata, ha uno spazio rurale fortemente caratterizzato da questi elementi, che hanno contribuito alla definizione del suo paesaggio. La **strategia per lo spazio rurale include anche il riconoscimento e la valorizzazione del patrimonio storico-culturale diffuso** e la ricomposizione del paesaggio dove se ne manifesti la necessità.

Nell'insieme l'intento è quello di avviare e potenziare la **filiera turismo-ambiente-cultura** per la quale **le attività che si svolgono e si possono svolgere nello spazio rurale**, di produzione di qualità, di commercializzazione, di accoglienza, di educazione ambientale e cultura, rappresentano a Gaeta **un fondamentale complemento per le attività di turismo balneare e di diporto**, e per le attività di fruizione culturale che offre la città. Gli obiettivi per lo spazio rurale sono i seguenti.

Valorizzazione delle attività agricole multifunzionali, riqualificazione dello Spazio rurale

Le attività agricole come prima risorsa sul territorio

- Salvaguardare e valorizzare lo spazio rurale del territorio agricolo quale risorsa ecologico-ambientale e di caratterizzazione paesaggistica per la quale promuovere azioni di sviluppo sostenibile;
- Mantenimento (contrasto all'abbandono dell'uso del suolo agricolo) e innovazione (forme di ausilio alla agricoltura meno impattanti ed integrate).

Contenimento consumo di suolo agricolo (ricoltivare terreni abbandonati o sottoutilizzati);

- Incentivo alle buone pratiche agricole (biodiversità delle colture, agricoltura biologica, ecc.);
- Recupero di tipologie di colture in disuso e colture storiche;
- Forme organizzate di produzione, commercializzazione, consumo dei prodotti agricoli (KMO, cooperative, turismo eno-gastronomico);
- Individuare e promuovere funzioni che consentono le relazioni città-campagna (Percorsi ciclopedonali, passeggiate a cavallo, attività ricreative all'aria aperta, fattoria didattica con possibilità di osservare tecniche di coltivazione e di sperimentazione, mercati agroalimentari delocalizzati mensili, ecc);
- Promuovere politiche ed interventi di valorizzazione integrata e paesaggistica del territorio rurale, anche in riferimento a sistemi organizzati e/o reti di fruizione.

Lo spazio rurale come ecosistema ambientale di qualità

- Incrementare il contributo alla funzionalità ecologica e la qualità ambientale del territorio delle aree agricole, ripristinando e riproponendo elementi fondanti la rete ecologica territoriale come le recinzioni in elementi naturali (terrazzamenti, siepi, arbusti, etc), buffer "naturalizzati" del reticolo idrografico minuto, etc.
- Ridefinire il dominio dello spazio rurale nelle aree perimetrali agli insediamenti e nelle zone "vuote" intercluse allo spazio costruito.
- Riqualficazione energetico-ambientale e architettonica del patrimonio edilizio "moderno" in uso e/o abbandonato di bassa qualità.

Lo spazio rurale come palinsesto storico del territorio gaetano

- Riqualficazione patrimonio edilizio storico rurale, recupero e riuso nelle diverse forme compatibili per le attività agricole e connesse (accoglienza, ristoro, ricettività diversificata, educazione ambientale, etc.) nel rispetto della loro struttura originaria e del di-segno compositivo dello spazio ad essi afferente.
- Valorizzazione delle diverse testimonianze diffuse del patrimonio storico-culturale e archeologico, terrazzamenti, edilizia storica minuta (cappelle, tabernacoli, pozzi, etc), viabilità rurale, quali elementi connotanti i paesaggi rurali.

5.1.5 Spazio urbano. Riqualficare e rigenerare nella sostenibilità

Nella visione di sviluppo l'insediamento urbano concentra in sé i valori identitari e storici di Gaeta e le risorse funzionali, di dotazioni e delle attività economiche nei diversi settori che la caratterizzano, nonché le opportunità da cogliere, sviluppare e valorizzare per il futuro.

La riqualficazione di parti di città degradate, il completamento di parti non compiute soprattutto lungo i margini urbani, il miglioramento della qualità degli spazi comuni, il potenziamento dei collegamenti infrastrutturali sono gli obiettivi delle pratiche di rigenerazione urbana. Il concetto della sostenibilità delle trasformazioni

urbane è alla base dell'idea di città cui tende il PRG di Gaeta, secondo le seguenti linee guida:

- *Risparmio / restituzione del suolo.* Evitando nuovo consumo di suolo ed utilizzando meglio quello già urbanizzato si ottiene una città compatta, che cresce scongiurando l'urbanizzazione dispersa sui territori agricoli;
- *Riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente.* Alla limitazione dell'espansione della città si abbina l'intervento sulla città esistente, con l'uso dei vuoti urbani, la riqualificazione degli edifici esistenti, il recupero e la rifunzionalizzazione delle aree dismesse;
- *Contenimento dei consumi energetici.* In occasione degli interventi di recupero edilizio all'interno dei tessuti consolidati si incentivano le iniziative che adottano soluzioni progettuali e tecnologie volte alla riduzione dei consumi energetici;
- *Integrazione dei servizi di quartiere.* La dotazione di attrezzature pubbliche e collettive della città di evolve e si integra con servizi di nuova utilità (residenze protette, servizi all'infanzia, sale comunitarie, ecc.) e con nuovi spazi verdi a disposizione della collettività.

La riqualificazione in senso sostenibile delle aree urbane avviene con il coinvolgimento dei cittadini nella gestione dello spazio. Molti degli strumenti che possono essere utilizzati per attuare la trasformazione del territorio prevedono infatti la condivisione con gli abitanti dei progetti che andranno a modificare il loro ambiente. Affinché i progetti di rigenerazione siano "sostenibili" è necessario che la società insediata condivida le scelte e partecipi in maniera attiva alla loro formazione.

Per lo **Spazio urbano** di Gaeta il Documento assume **i seguenti obiettivi.**

Riqualificazione e consolidamento dell'insediamento

- Definire i limiti dell'insediamento e promuovere modalità di controllo e compensazione dell'eventuale consumo di suolo, anche mediante la revisione delle previsioni urbanistiche che interessano i versanti collinari nell'entroterra;
- Perseguire una rinnovata organizzazione dell'assetto urbano anche attraverso l'individuazione e la definizione di nuove centralità urbane, caratterizzate per configurazione spaziale e funzioni urbane strategiche, tali da elevare la capacità competitiva del sistema urbano di Gaeta nel contesto costiero d'area vasta;
- Perseguire la qualità urbana e ambientale dell'insediamento in termini di definizione morfologica, riqualificazione degli spazi pubblici, dotazione di attrezzature, servizi e funzioni, recupero del patrimonio edilizio esistente, anche attraverso l'applicazione di metodi e tecniche di risparmio energetico, risparmio della risorsa idrica, bioarchitettura e utilizzo di forme di incentivazione e premialità;
- Favorire il completamento dei margini e promuovere la ricucitura dell'insediamento esistente attraverso la definizione di un chiaro assetto morfologico, il mix funzionale, la riconoscibilità degli spazi pubblici, il

completamento e/o il recupero del patrimonio edilizio secondo criteri tipologici, di efficienza energetica, di caratterizzazione architettonica;

- Favorire il riuso del patrimonio edilizio esistente anche attraverso l'introduzione di nuovi usi compatibili con il contesto urbano, e capaci di rispondere a nuove domande sociali (edilizia sociale, case di riposo, RSA, case-albergo, ecc.);
- Riquilibrare il Centro storico Porto Salvo, anche in relazione alla programmata riqualificazione del Lungomare Caboto;
- Valorizzare il Centro storico S. Erasmo a partire dai "grandi contenitori" disponibili;
- Favorire la rigenerazione delle aree industriali e produttive dismesse, con particolare attenzione per quelle localizzate sul lungomare.

Riquilibrare e completamento dei lungomare

- Favorire e qualificare la relazione diretta tra città e mare, potenziando le occasioni di percezione visiva e fruizione del litorale
- Promuovere l'integrazione del programmato nuovo porto turistico con la riqualificazione delle aree della cantieristica e lo spazio urbano retrostante;
- Mettere in connessione diretta i lungomare Serapo e Caboto attraverso una specifica operazione di rigenerazione urbana incentrata sull'ex vetreria e sull'area dell'ex stazione ferroviaria;
- Rafforzare le forme di accessibilità e fruizione sostenibile dei Litorali "verdi" in ambito extraurbano (Fontania, Ariana, Arenauta, S. Vito).

Riquilibrare e completamento aree per attività economiche

- Rafforzare e riqualificare la presenza di attività produttive rurali lungo l'asse di via di S. Agostino;
- Ridimensionare le previsioni di aree produttive artigianali lungo l'asse della via Appia verso Itri;
- Promuovere la riqualificazione energetico-ambientale, architettonica e paesaggistica delle aree industriali e cantieristiche esistenti.

5.1.6 Paesaggio. Qualificare lo scenario di sviluppo

L'idea complessiva di sviluppo di Gaeta, gli obiettivi delineati e le relative azioni necessarie alla sua costruzione non possono prescindere dalla **dimensione paesaggistica, intesa come irrinunciabile scenario di riferimento progettuale**. Ciò nel convincimento che per Gaeta **il Paesaggio costituisca un valore da proteggere, trasformare e valorizzare come risorsa a supporto dello sviluppo sostenibile** del territorio e della comunità locale, nonché come occasione di qualificazione dello scenario di sviluppo.

L'attenzione al paesaggio è quindi considerata parte essenziale e costitutiva della visione di progetto poiché ne concorre alla definizione attraverso tutte le componenti sia sistemiche che spaziali e, in particolare attraverso quelle che contribuiscono alla costruzione del paesaggio rurale e del paesaggio urbano (cfr. tav. A.3-Sistema paesaggistico e ambientale).

Il paesaggio è quindi inteso come lo sfondo di riferimento progettuale delle trasformazioni che prenderanno corpo nel PRG; ciò attraverso la diffusione di comportamenti di attenzione al paesaggio nella progettazione e realizzazione degli interventi di trasformazione e d'uso del territorio, sia quelli ordinari e diffusi che si producono in maniera ricorrente sul territorio, sia quelli localizzati nelle parti di territorio in cui si concentrano le principali previsioni urbanistiche.

Gli obiettivi di qualità paesaggistica sono intesi come **esiti paesaggistici auspicabili** determinati dalle trasformazioni innescate da politiche e azioni settoriali e integrate, promosse dallo stesso Documento degli obiettivi e del relativo Schema Preliminare. Gli obiettivi per il paesaggio sono:

- Assumere il paesaggio come indicatore di qualità territoriale ed urbana e assicurare la qualità del paesaggio considerandola risorsa fondamentale per lo sviluppo;
- Salvaguardare e valorizzare la risorsa paesaggio in funzione della caratterizzazione dell'immagine del territorio di Gaeta come luogo dello sviluppo integrato di turismo di qualità, di attività produttive sostenibili, di sistema dell'accessibilità compatibile; ciò anche attraverso la formazione di itinerari del paesaggio volti a favorire una percezione e una fruizione nuove e inedite del territorio;
- Proteggere e valorizzare il paesaggio rurale collinare quale orizzonte visivo del territorio di Gaeta;
- Proteggere e valorizzare le relazioni percettive e le visuali secondo le direzioni trasversali collina-litorale;
- Promuovere forme di attenzione al paesaggio e all'inserimento paesaggistico degli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio e della città.

5.1.7 Copianificazione. Coordinarsi per la qualità e lo sviluppo

Il perseguimento della visione di sviluppo comporta la realizzazione di condizioni territoriali oltre i limiti amministrativi di Gaeta, in una **prospettiva di copianificazione** con gli altri soggetti titolari di competenze sul territorio.

In questo senso risulta importante avviare una attività di **coordinamento con i Comuni limitrofi** per affrontare alcune specifiche questioni infrastrutturali e di assetto territoriale:

- Promuovere la pianificazione concertata con i Comuni limitrofi per risolvere criticità del sistema della mobilità/accessibilità (coordinamento con Formia).
- Favorire iniziative di valorizzazione integrata del territorio rurale (coordinamento con Itri).

5.2 Lo Schema Preliminare

L'idea di sviluppo e i relativi temi progettuali fin qui illustrati, possono essere territorializzati e configurati secondo strategie spaziali e mettendo in campo una serie di azioni, che in forma sintetica sono rappresentate nello **Schema Preliminare** del PRG di Gaeta. Finalità di questa rappresentazione è la concretizzazione della visione di un possibile assetto coerente e funzionale all'idea di sviluppo che il futuro PRG contribuirà a perseguire e realizzare.

5.2.1 La struttura

Lo **Schema Preliminare** costituisce la parte propositiva del Documento degli Obiettivi relativa all'ipotesi di una rinnovata organizzazione spaziale e funzionale del territorio e della città e rappresenta la proposta preliminare del PRG. Esso è dunque il cuore del DdO, espresso in forma verbo-visiva e cioè in un elaborato sia di testo che grafico. I contenuti dello **Schema Preliminare** sintetizzano le possibili risposte ai problemi individuati e i possibili modi di perseguire, nei diversi Sistemi e Spazi, gli obiettivi assunti (v. punto 3.1), attraverso la rappresentazione di strategie e azioni relative ai Sistemi e agli Spazi nel loro complesso e relativamente a loro singole componenti.

Il DdO si avvale anche di schemi che illustrano i **Progetti strategici** che hanno per oggetto significative porzioni urbane e del territorio nelle quali dovrebbero prendere corpo, contemporaneamente, in forma integrata e dunque in relazione sinergica, azioni relative a differenti componenti. I Progetti strategici sono i progetti rappresentativi della proposta di Piano, nei quali si concentrano i contenuti principali e innovativi da affidare alla futura disciplina urbanistica.

La forma di comunicazione rappresentata dagli Schemi del DdO è finalizzata sia ad esplicitare il più efficacemente possibile le intenzioni dell'Amministrazione riguardo alle scelte del futuro PRG, sia a rendere partecipi i cittadini del processo di formazione del Piano, allo scopo di metterli nella condizione di collaborare alla definizione della visione di territorio auspicata, degli obiettivi da perseguire, delle azioni da intraprendere o sostenere, delle attenzioni da assumere, di quanto può contribuire alla costruzione di un nuovo piano condiviso e dunque utile allo sviluppo della comunità e del territorio. Ciò anche ai fini della Valutazione Ambientale Strategica che fonda una parte significativa della sua utilità sul coinvolgimento e la partecipazione della comunità locale.

5.2.2 Le strategie e le azioni

Si riportano di seguito le strategie e le azioni sulle componenti dei Sistemi e degli Spazi sintetizzate nello **Schema Preliminare** (cfr. Tav. DP.A3 **Schema preliminare**). Tali azioni, e in particolare quelle relative al Sistema paesaggistico-ambientale, allo Spazio

rurale e allo Spazio urbano, concorrono al perseguimento degli obiettivi per il Paesaggio di cui al punto 5.1.6.

Sistema paesaggistico-ambientale. Rete ecologica e sicurezza del territorio

Strategie di sistema

- Protezione, recupero e potenziamento delle componenti naturali esistenti che costituiscono il patrimonio di naturalità del territorio comunale
- Salvaguardia e riqualificazione della rete idrografica al fine di garantire il corretto funzionamento idraulico ed ecologico del sistema e la messa in sicurezza del territorio
- Connessione e messa in continuità delle componenti naturali esistenti al fine di garantire la funzionalità ecologica e i cicli biologici del territorio comunale, mediante la formazione della rete ecologia locale, anche in relazione al contesto da area vasta
- Riduzione dei rischi legati alle aree sensibili al fine di garantire il corretto funzionamento idraulico ed ecologico del sistema e la messa in sicurezza del territorio anche attraverso la definizione di modalità d'uso compatibili
- Potenziamento e rafforzamento di una rete di spazi verdi urbani ai fini della qualificazione ecologica dell'ambiente urbano
- Promozione di politiche e azioni per l'uso compatibile delle risorse e l'efficienza energetica

1. Azioni per la formazione e il rafforzamento della rete ecologica locale

- 1.1 Connessione ecologica primaria SIC Costa rocciosa tra Sperlonga e Gaeta le cui funzioni ecologiche sono da proteggere, riqualificare e potenziare
- 1.2 Nodi primari – Parco di Monte Orlando, ZPS Monti Ausoni e Aurunci le cui funzioni ecologiche sono da proteggere, riqualificare e potenziare
- 1.3 Connessioni ecologiche – corsi d'acqua le cui funzioni ecologiche sono da potenziare e riqualificare anche attraverso interventi di rinaturalizzazione, di valorizzazione paesaggistica e di eliminazione delle eventuali situazioni di degrado
- 1.4 Valorizzazione dei paesaggi collinari naturalistico-rurali quali agrosistemi con funzione di equilibrio ecologico-funzionale da qualificare mediante l'integrazione e il rafforzamento di elementi di valenza naturalistica e paesaggistica ai della connessione tra componenti primarie e secondarie e del collegamento tra il sistema ambientale di valle e quello collinare
- 1.5 Protezione dei paesaggi dei versanti interni terrazzati quali aree agricole di riqualificazione ecologica mediante ricostruzione del reticolo ecologico diffuso (sistemazione dei terrazzamenti, siepi, filari, differenziazione colturale)
- 1.6 Mantenere e rafforzare connessione ecologica tra elementi di valenza naturalistica di margine e interni all'insediamento attraverso interventi di

ampliamento e rinaturalizzazione di spazi aperti esistenti al fine di assicurare la continuità delle connessioni ecologiche

- 1.7 Creazione di sistema di aree verdi pubbliche attrezzate in connessione con il lungomare mediante mantenimento e/o riqualificazione degli spazi verdi esistenti e formazione di nuovi spazi verdi pubblici quale occasione per la formazione di luoghi di aggregazione e coesione sociale
- 1.8 Rafforzamento delle connessioni ecologiche urbane attraverso interventi di riqualificazione ambientale di spazi aperti esistenti e lungo le barriere costituite dalle infrastrutture stradali e ferroviarie, da promuovere tramite la realizzazione di fasce di mitigazione ambientale
- 1.9 Riqualificazione paesaggistico-ambientale e percettiva nelle aree perimetrali degli insediamenti e nelle zone intercluse allo spazio costruito.

2. Azioni per la messa in sicurezza del territorio

- 2.1 Riduzione dei rischi legati alle aree sensibili, a partire dal ripristino di una adeguata rete di regimazione delle acque superficiali e sub superficiali, e dell'efficienza del reticolo idrografico
- 2.2 Mitigazione o rinaturalizzazione delle cave in uso e di quelle dismesse, privilegiando l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica

Sistema della mobilità, delle infrastrutture tecnologiche e degli impianti

Strategie di sistema

- Potenziamento del sistema della mobilità secondo una impostazione multimodale per garantire il raggiungimento di livelli di accessibilità adeguati al rango della città e capaci di supportare i processi di sviluppo turistico sostenibile e di riqualificazione/rigenerazione urbana
- Razionalizzazione, adeguamento e completamento della rete stradale per la corretta gerarchizzazione della rete stessa al fine di migliorare l'accessibilità e la distribuzione dei flussi nella città e nel territorio, per risolvere i problemi di attraversamento degli insediamenti urbani e turistici
- Razionalizzazione e potenziamento delle reti e degli impianti tecnologici con priorità per le parti del territorio comunale nelle quali tali dotazioni risultano sottodimensionate e/o assenti

3. Azioni per la mobilità accessibile e sostenibile

- 3.1 Adeguamento viabilità alternativa via S. Agostino per traffico pesante e di attraversamento e conseguente riqualificazione della via Flacca per distribuzione dell'insediamento e turismo; adeguamento nodi di accesso al territorio comunale, adeguamento dei nodi di accesso alle aree produttive
- 3.2 Rifunionalizzazione della linea ferroviaria come metropolitana urbana leggera a servizio delle nuove centralità urbane (polo urbano interporto ENI; centralità ex vetreria) e di connessione con la stazione ferroviaria di Formia
- 3.3 Integrazione e riorganizzazione della rete viaria urbana:

- adeguamento viabilità di connessione nord-sud per distribuzione flussi: via del Colle; viabilità lungo aree Consorzio industriale;
 - completamento tratto di viabilità di circuitazione e distribuzione dei quartieri a nord della via Flacca;
 - adeguamento funzionale di alcune aste della viabilità interna all'insediamento a vantaggio della carrabilità calmierata e della fruibilità ciclopedonale.
- 3.4 Adeguamento nodi di accesso all'insediamento ai fini della sicurezza stradale e della riconoscibilità dei luoghi
- 3.5 Completamento nodo funzionale e di scambio intermodale come parte del nuovo polo urbano
4. *Azioni per il miglioramento efficienza e compatibilità delle infrastrutture tecnologiche*
- 4.1 Razionalizzazione e potenziamento delle reti e degli impianti tecnologici con priorità per le parti del territorio comunale nelle quali tali dotazioni risultano sottodimensionate e/o assenti

Sistema delle dotazioni

Strategie di sistema

- Definizione morfologica, completamento e qualificazione degli spazi pubblici, integrazione e potenziamento delle funzioni urbane in riferimento alla razionalizzazione delle reti e forme di mobilità e accessibilità urbana, secondo modelli di concentrazione volti alla formazione di centralità/poli di servizi.

5. Azioni per la riqualificazione e integrazione dotazioni urbane

- 5.1 Creazione di nuova centralità urbana - Nodo urbano ex vetreria-stazione ferroviaria e sfondamento verso mare con spostamento del campo sportivo, creazione di spazi aperti attrezzati e rifunzionalizzazione dell'area
- 5.2 Configurazione di nuova centralità nell'area di via Calegna con integrazione e/o rifunzionalizzazione servizi esistenti e dismessi, formazione di spazi pubblici e introduzione di nuove funzioni urbane
- 5.3 Realizzazione di nuovo polo urbano, creazione di nuovo campo sportivo ed attività commerciali in connessione con fermata ferrovia rifunzionalizzata
- 5.4 Rafforzamento e riqualificazione centralità esistenti con riqualificazione degli spazi aperti
- 5.5 Riqualificazione paesaggistico-ambientale per la formazione di parchi attrezzati per usi ludico-ricreativi, sport e attività ecologico-ambientali
- 5.6 Riqualificazione paesaggistico-ambientale e restauro, valorizzazione con introduzione di funzioni di rango (formazione, cultura, ricerca)

Sistema del turismo

Strategie di sistema

- Qualificazione, integrazione e differenziazione dell'offerta turistica, in termini di risorse locali, attività e attrezzature capaci di attrarre i diversi "turismi" con conseguente destagionalizzazione e accoglienza nell'arco dell'anno;
- Valorizzazione integrata e promozione delle risorse del territorio per il turismo, nell'ottica della filiera turismo-ambiente-cultura, in riferimento a sistemi organizzati di fruizione delle stesse anche con coinvolgimento delle aziende agricole del territorio rurale;
- Organizzazione, diversificazione e integrazione delle forme di mobilità e accessibilità del territorio per favorire la fruizione sostenibile delle risorse e delle attrezzature del turismo;
- Promozione di forme organizzate di attività capaci di rispondere alla domanda locale delle strutture turistiche di servizi e forniture, quale occasione di sviluppo economico legato all'indotto del turismo.

6. Azioni per qualificare e rendere Gaeta più attrattiva e accogliente

- 6.1 Promuovere una offerta integrata delle risorse del territorio per il turismo, nell'ottica della filiera turismo-ambiente-cultura, e secondo le diverse forme del turismo (i turismi: ambientale, balneare, culturale, salutista, enogastronomico, ecc.) e delle rispettive modalità ricettive (alberghi, pensioni, B&B, campeggio, camper, ecc.), anche in riferimento a sistemi organizzati di fruizione delle risorse
- 6.2 Favorire la destagionalizzazione dei turismi assicurando l'offerta integrata di risorse e servizi nell'arco dell'intero anno, anche al fine di ridistribuire i carichi di afflusso di presenze turistiche su periodi temporali più lunghi
- 6.3 Ridefinire le previsioni urbanistiche del PRG vigente relative agli ambiti turistico-ricettivi
- 6.4 Assicurare la corretta ed efficiente distribuzione nel territorio di spazi ed attrezzature per l'accessibilità, l'accoglienza, l'orientamento, l'informazione e la ricettività
- 6.5 Riqualificazione accessi al mare in ambito urbano ed extraurbano
- 6.6 Riqualificazione della Piana di Sant'Agostino con definizione del nuovo rapporto con il mare, mediante l'arretramento della viabilità litoranea, e qualificazione e rigenerazione delle funzioni turistiche esistenti per integrare e arricchire l'offerta di servizi e attività
- 6.7 Valorizzazione e messa in sicurezza per la fruizione turistica, sicura, confortevole e per tutti, del Parco Naturale Regionale di Monte Orlando

Spazio rurale

Strategie di spazio

- Potenziamento del contributo delle aree e delle attività agricole alla funzionalità ecologica e alla qualificazione dell'immagine paesaggistica del territorio;
- Sviluppo dello Spazio rurale come sistema di integrazione, valorizzazione e promozione delle risorse e produzioni locali, per migliorare la qualità della vita e l'offerta di servizi e attività al turismo;
- Promozione di politiche e interventi di valorizzazione integrata del patrimonio di interesse storico-testimoniale diffuso e del paesaggio anche in riferimento a reti di fruizione di area vasta.
- Riduzione della frammentazione del tessuto agricolo;
- Mantenimento e valorizzazione delle produzioni tipiche e conservazione/riproposizione degli ordinamenti colturali storici;
- Attuazione di pratiche agricole maggiormente compatibili con l'ambiente;
- Realizzare una rinnovata relazione città/campagna mantenendo e caratterizzando gli spazi aperti periurbani per assicurare funzioni di agricoltura urbana, serbatoi di verde per servizi ecosistemici a favore dell'ambiente urbano, servizi per attività all'aria aperta.

7. Azioni per la valorizzazione delle attività agricole multifunzionali e riqualificazione dello Spazio rurale

7.1 Le attività agricole come prima risorsa sul territorio

7.1.1 Salvaguardare e valorizzare lo spazio rurale del territorio agricolo quale risorsa ecologico-ambientale e di caratterizzazione paesaggistica per la quale promuovere azioni di sviluppo sostenibile

7.1.2 Mantenimento (contrasto all'abbandono dell'uso del suolo agricolo) e innovazione (forme di ausilio alla agricoltura meno impattanti ed integrate). Contenimento consumo di suolo agricolo (ricoltivare terreni abbandonati o sottoutilizzati)

7.1.3 Incentivo alle buone pratiche agricole (biodiversità delle colture, agricoltura biologica, etc.)

7.1.4 Recupero di tipologie di colture in disuso e colture storiche

7.1.5 Forme organizzate di produzione, commercializzazione, consumo dei prodotti agricoli (KM0, cooperative, turismo eno-gastronomico)

7.1.6 Individuare e promuovere funzioni che consentono le relazioni città-campagna. Percorsi ciclopedonali, passeggiate a cavallo, attività ricreative all'aria aperta, fattoria didattica con possibilità di osservare tecniche di coltivazione e di sperimentazione, mercati agroalimentari delocalizzati mensili ecc.

7.1.7 Promuovere politiche ed interventi di valorizzazione integrata e paesaggistica del territorio rurale, anche in riferimento a sistemi e/o reti di fruizione

7.2 Lo spazio rurale come ecosistema ambientale di qualità

7.2.1 Incrementare il contributo alla funzionalità ecologica e la qualità ambientale del territorio delle aree agricole, ripristinando e riproponendo elementi fondanti la rete ecologica territoriale come le recinzioni in elementi naturali (terrazzamenti, siepi, arbusti, etc), buffer "naturalizzati" del reticolo idrografico minuto, etc.

7.2.2 Riqualficazione patrimonio edilizio "moderno" in uso e/o abbandonato di bassa qualità.

7.3 Lo spazio rurale come palinsesto storico del territorio gaetano

7.3.1 Riqualficazione patrimonio edilizio storico rurale, recupero e riuso nelle diverse forme compatibili per le attività agricole e connesse (accoglienza, ristoro, ricettività diversificata, educazione ambientale, etc.) nel rispetto della loro struttura originaria e del disegno compositivo dello spazio ad essi afferente

7.3.2 Valorizzazione delle diverse testimonianze diffuse del patrimonio storico-culturale e archeologico, terrazzamenti, edilizia storica minuta (cappelle, tabernacoli, pozzi, etc), viabilità rurale, quali elementi connotanti i paesaggi rurali

Spazio urbano

Strategie di spazio

- Definire il limite e la forma dell'insediamento urbano, ai fini del controllo del consumo di suolo, graduando il passaggio tra l'edificato e gli spazi aperti periurbani e agricoli e valorizzando le relazioni percettive tra i diversi paesaggi;
- Strutturazione e integrazione delle varie parti della città in riferimento alla rete della mobilità e alla rete ecologico-ambientale e alla organizzazione delle centralità, operando sulla riduzione degli effetti di separazione e discontinuità prodotti dalle infrastrutture esistenti;
- Consolidamento della città esistente mediante processi di rigenerazione urbana delle aree dismesse e/o degradate e di razionalizzazione delle funzioni, in coerenza con la complessiva organizzazione della città e con il rango cui aspira;
- Riqualficazione ed eventuale potenziamento delle aree produttive esistenti a sostegno delle iniziative di innovazione e sviluppo delle aziende secondo i criteri e le metodologie stabiliti per le "Aree produttive paesaggisticamente ed ecologicamente attrezzate" (APPEA)
- Promozione di processi di progettazione e realizzazione degli interventi pubblici e privati volti alla qualificazione morfologica e architettonica degli spazi urbani,

dei tessuti residenziali e delle aree produttive, e alla sostenibilità ambientale dell'insediamento e dell'edificato;

- Innalzamento del rango urbano e dell'attrattività di Gaeta attraverso la promozione dello sviluppo di funzioni e attività di qualità, adeguatamente caratterizzate dal punto di vista spaziale e architettonico (nuove centralità).

8. Azioni per la riqualificazione e il consolidamento dell'insediamento

- 8.1 Revisione delle previsioni urbanistiche sui versanti collinari
- 8.2 Formazione di nuove centralità urbane
- 8.3 Perseguire la qualità urbana e ambientale dell'insediamento in termini di definizione morfologica, riqualificazione degli spazi pubblici, dotazione di attrezzature, servizi e funzioni, recupero del patrimonio edilizio esistente, anche attraverso l'applicazione di metodi e tecniche di risparmio energetico, risparmio della risorsa idrica, bioarchitettura e utilizzo di forme di incentivazione e premialità
- 8.4 Definizione e completamento dei margini urbani attraverso interventi mirati di ricucitura dei tessuti edilizi esistenti; ciò anche al fine di realizzare un corretto rapporto fisico-funzionale e paesaggistico-ambientale tra spazio urbano e spazio periurbano e rurale
- 8.5 Favorire il riuso del patrimonio edilizio esistente anche attraverso l'introduzione di nuovi usi compatibili con il contesto urbano, e capaci di rispondere a nuove domande sociali (edilizia sociale, case di riposo, RSA, case-albergo, ecc.)
- 8.6 Riqualificazione del Centro storico Porto Salvo, anche in relazione alla programmata riqualificazione del Lungomare Caboto, con particolare attenzione per l'asse di via Indipendenza
- 8.7 Valorizzazione del Centro storico S. Erasmo a partire dai "grandi contenitori" disponibili e dalla riqualificazione degli spazi pubblici anche nella prospettiva di incentivare forme di mobilità e accessibilità alternativa e sostenibile
- 8.8 Rigenerazione delle aree industriali e produttive dismesse, con particolare attenzione per quelle localizzate sul lungomare, al fine di ridefinire il rapporto città-mare

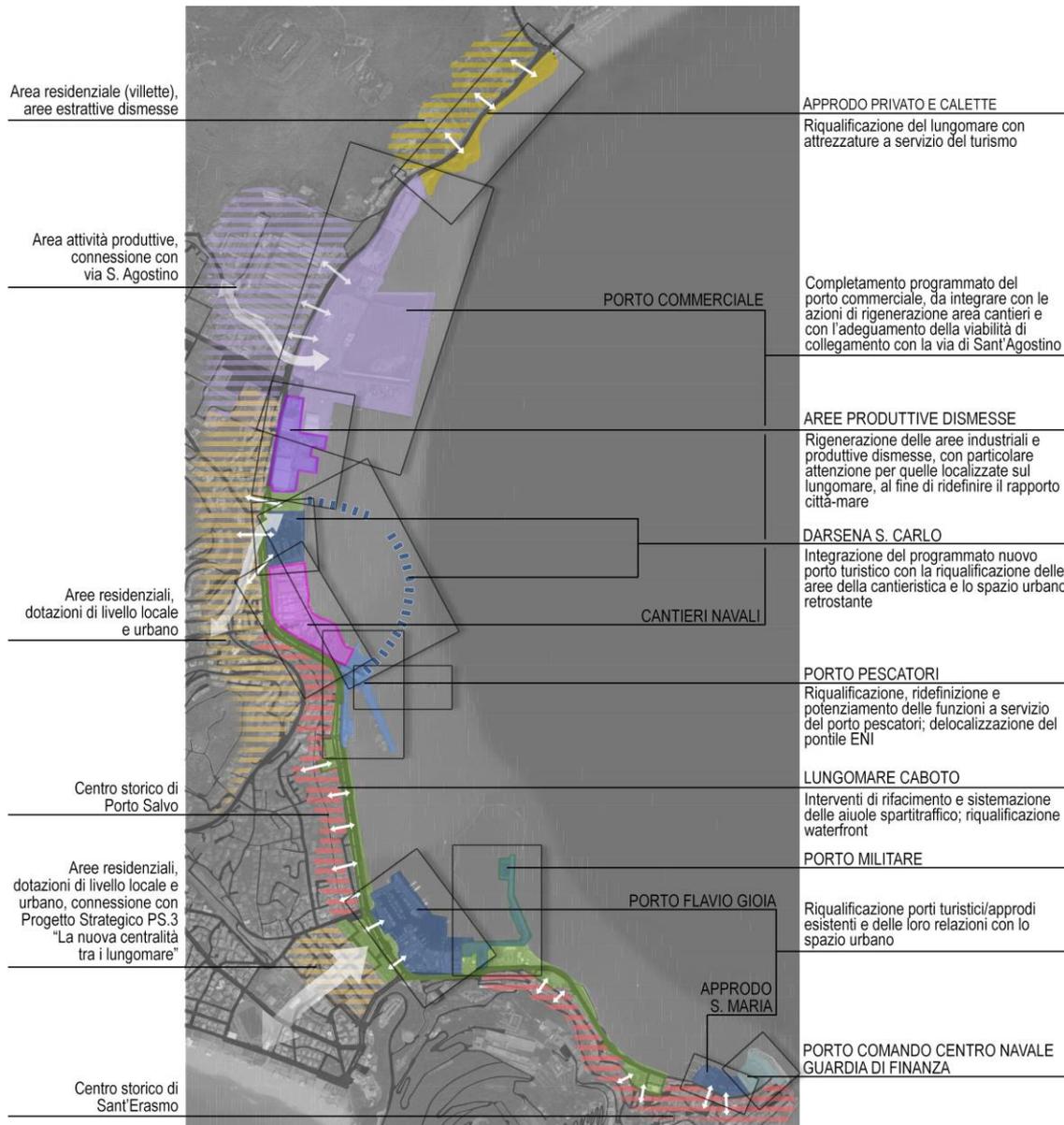
9. Azioni per la riqualificazione e il completamento dei lungomare

- 9.1 Ridefinizione della relazione diretta tra città e mare, potenziando le occasioni di percezione visiva e fruizione del litorale
- 9.2 Integrazione del programmato nuovo porto turistico con la riqualificazione delle aree della cantieristica e lo spazio urbano retrostante
- 9.3 Completamento programmato del porto commerciale, da integrare con le azioni di rigenerazione area cantieri e con l'adeguamento della viabilità di collegamento con la via di Sant'Agostino
- 9.4 Integrazione e potenziamento delle attività del porto pescatori (mercato del pesce)

- 9.5 Qualificazione del porto turistico esistente e delle sue relazioni con lo spazio urbano
- 9.6 Definizione della connessione diretta tra i lungomare Serapo e Caboto attraverso una specifica operazione di rigenerazione urbana incentrata sull'ex vetreria e sull'area dell'ex stazione ferroviaria
- 9.7 Rafforzare le forme di accessibilità e fruizione sostenibile dei Litorali "verdi" in ambito extraurbano (Fontania, Ariana, Arenauta, S. Vito)
- 9.8 Riqualificazione del lungomare con attrezzature a servizio del turismo
- 9.9 Incremento offerta per nautica da diporto (progetto nuovo porto turistico)
- 10. Azioni per la riqualificazione e il completamento delle aree per attività economiche*
 - 10.1 Riqualificazione e potenziamento delle attività produttive rurali lungo l'asse di via di S. Agostino ai fini della valorizzazione dello spazio rurale e del rafforzamento delle attività e dei servizi in questo offerti
 - 10.2 Revisione delle previsioni di aree produttive artigianali lungo l'asse della via Appia verso Itri, per ridurre il consumo di suolo e riattribuire nuove aree alle produzioni agricole
 - 10.3 Promozione della riqualificazione energetico-ambientale e paesaggistica delle aree industriali e cantieristiche esistenti secondo i criteri e le metodologie stabiliti per le "aree produttive paesaggisticamente ed ecologicamente attrezzate" (APPEA)

Un particolare insieme di strategie ed azioni si concentra sul fronte costiero orientale di Gaeta. Si tratta di azioni già intraprese, altre programmate, altre ancora da definire, copianificare e mettere in campo. Nel complesso si punta a rinnovare completamente l'affaccio a mare della città. E' una occasione importante per Gaeta di ridefinire il proprio rapporto con il mare e rendere questo più accessibile dal tessuto urbano.

Di seguito si illustra in modo sintetico la complessità delle azioni, rispetto alle quali il nuovo PRG puo' costituire un quadro di riferimento e allo stesso tempo il motore dell'attuazione di tale disegno complessivo.



Le azioni sul Lungomare orientale

Copianificazione

11. Coordinamento con i comuni limitrofi

- 11.1 Coordinamento con Comune di Formia per risolvere criticità del sistema della mobilità/accessibilità con riferimento alla viabilità principale, alla riattivazione della ferrovia, al trasporto pubblico locale
- 11.2 Coordinamento con il Comune di Itri per la programmazione di strategie di intervento e azioni prioritarie finalizzate alla valorizzazione integrata del territorio rurale

5.3 I Progetti strategici

Alcuni dei temi di progetto, delle strategie e delle azioni sopra illustrati, se considerati in modo integrato e sinergico, costituiscono veri e propri progetti strategici del DdO, che rappresentano i principali contenuti propositivi affidati al PRG, per favorire un approccio integrato nella costruzione dei progetti per quelle porzioni urbane e/o di territorio la cui valorizzazione/riqualificazione/qualificazione viene considerata prioritaria nel processo di pianificazione. I progetti strategici sono intesi come insiemi di interventi da promuovere per raggiungere in modo integrato, nello stesso luogo, in tempi anche diversi e interessando più settori di intervento, determinati obiettivi di tipo funzionale, morfologico, ambientale, ecc.; ciò attraverso l'attivazione di specifiche politiche, la allocazione di risorse economiche e finanziarie diverse, sia pubbliche che private, il coinvolgimento di operatori e soggetti diversi.

La illustrazione di tali progetti è funzionale sia ad evidenziare un approccio progettuale unitario, con il quale il Piano intende operare, sia a meglio comunicare le principali operazioni di intervento messe in campo.

5.3.1 La campagna rinnovata/rivitalizzata

Il Progetto strategico "PS.1 La campagna rinnovata/rivitalizzata" mira a riportare nelle prospettive di sviluppo territoriale anche le aree agricole e le attività che in esse si svolgono e si possono svolgere in una ottica di sostenibilità e compatibilità degli usi e delle trasformazioni che comportano, proseguendo sulla linea tracciata. L'intento è quello di promuovere e supportare il consolidamento e il potenziamento delle attività agricole, anche nelle aree periurbane a ridosso dell'insediamento trovando nuove forme di relazione città-campagna, verso processi di innovazione produttiva, riscoperta di colture tradizionali, integrazione con attività di accoglienza, ristoro ed educazione ambientale, attraverso specifiche iniziative imprenditoriali che assumano l'impegno della innovazione nella sostenibilità.

L'obiettivo è quello di assicurare al territorio gaetano nuove funzioni e servizi, sia di tipo economico, che paesaggistico-ambientale e turistico. Per questo occorre combinare una serie di interventi da supportare con le politiche rurali già esistenti, come ad esempio le misure rinvenibili nel Piano di Sviluppo Rurale, ovvero con altre risorse, per i quali il Piano urbanistico può creare condizioni di contesto e normative adeguate al corretto e sostenibile dispiegarsi e attuarsi degli stessi.

Si tratta, ad esempio, di interventi che, secondo le specifiche caratteristiche dei diversi Paesaggi del territorio rurale, possono riguardare:

- L'applicazione del Codice di Buona Pratica Agricola;
- Riproposizione delle colture storiche e/o tradizionali per produzioni di eccellenza;
- Riqualificazione delle trame paesaggistiche legate alle forme colturali (terrazzamenti, siepi, filari, ecc), anche ai fini della rete ecologica e della valorizzazione del paesaggio rurale;

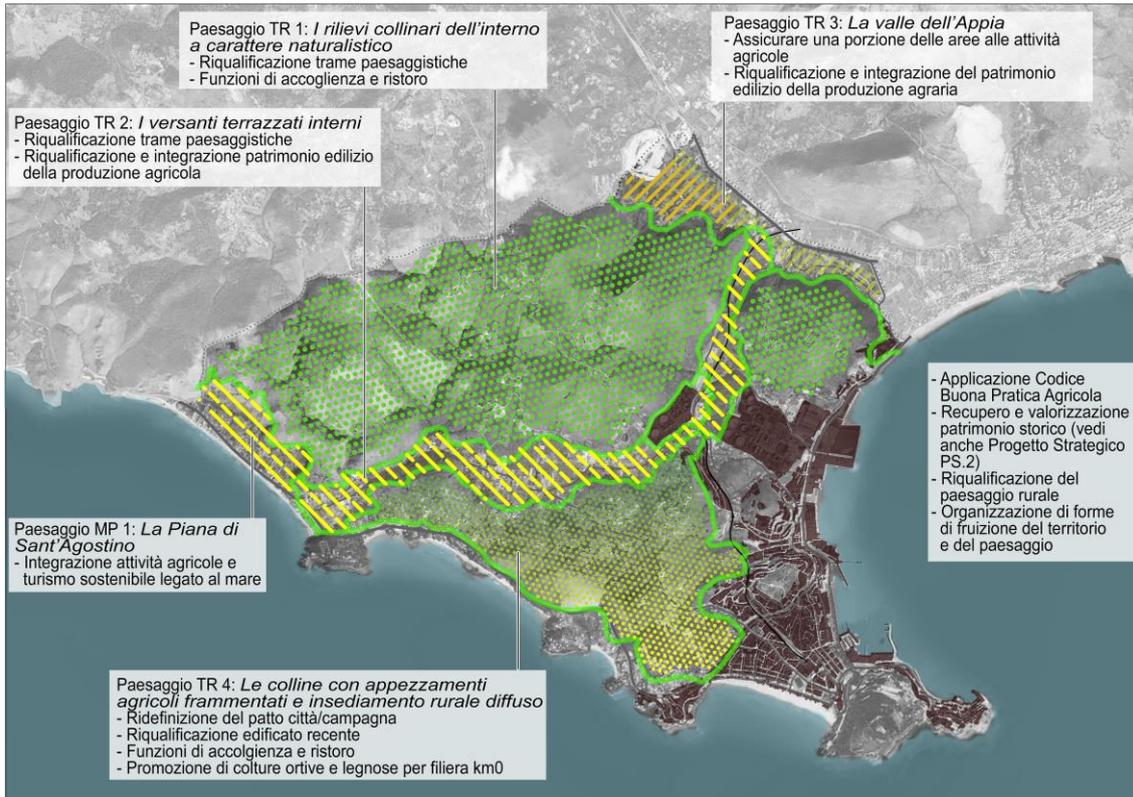
- Riqualificazione e integrazione del patrimonio edilizio destinato alle attività e alle produzioni agricole;
- Recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio storico rurale diffuso;
- Promozione della formazione di filiere locali di lavorazione, commercializzazione e distribuzione dei prodotti (Km0, mercati locali, pianificazione alimentare);
- Introduzione di funzioni di accoglienza e ristoro (forme ricettive rurali) e di educazione ambientale (fattorie didattiche, fattorie sociali, ecc);
- Valorizzazione del patrimonio storico e archeologico presente nel territorio rurale;
- Organizzazione di forme di fruizione dei paesaggi rurali (trekking, ippovie, percorsi ciclopedinali, ecc), integrate anche con i luoghi del turismo balneare e culturale,
- Definizione di criteri e indirizzi per il corretto inserimento paesaggistico degli interventi.

Il Progetto strategico può essere attivato ed implementato solo sulla base di un percorso partecipato che veda il coinvolgimento di tutti i soggetti interessati alla filiera territorio-ambiente-cultura, intorno alla quale informare le prospettive di sviluppo gaetane, e in particolare quelle dello spazio rurale.

“La campagna rinnovata/rivitalizzata” significa per il nuovo PRG:

- Ricalibrare la relazione città/campagna e ridefinire il patto tra spazi aperti delle produzioni agricole e diffusione edilizia (talvolta non perfettamente legittima);
- Favorire la cura del territorio rurale e la funzionalità ecologica dello stesso, a vantaggio dei servizi ecosistemici forniti dalla campagna anche a favore della città;
- Promuovere e supportare la riqualificazione dei paesaggi rurali;
- Sostenere nuove forme imprenditoriali di “ritorno alla campagna” per nuove economie *green*;
- Perseguire la diffusione di modalità di alimentazione, fruizione e conoscenza del territorio, attente alla salute, al benessere e alla cultura.

In sintesi, l'intenzione del Piano è quella di ridare significato alla campagna nella contemporaneità, anche in sinergia e coordinamento con i territori limitrofi, e in una prospettiva di sostenibilità.



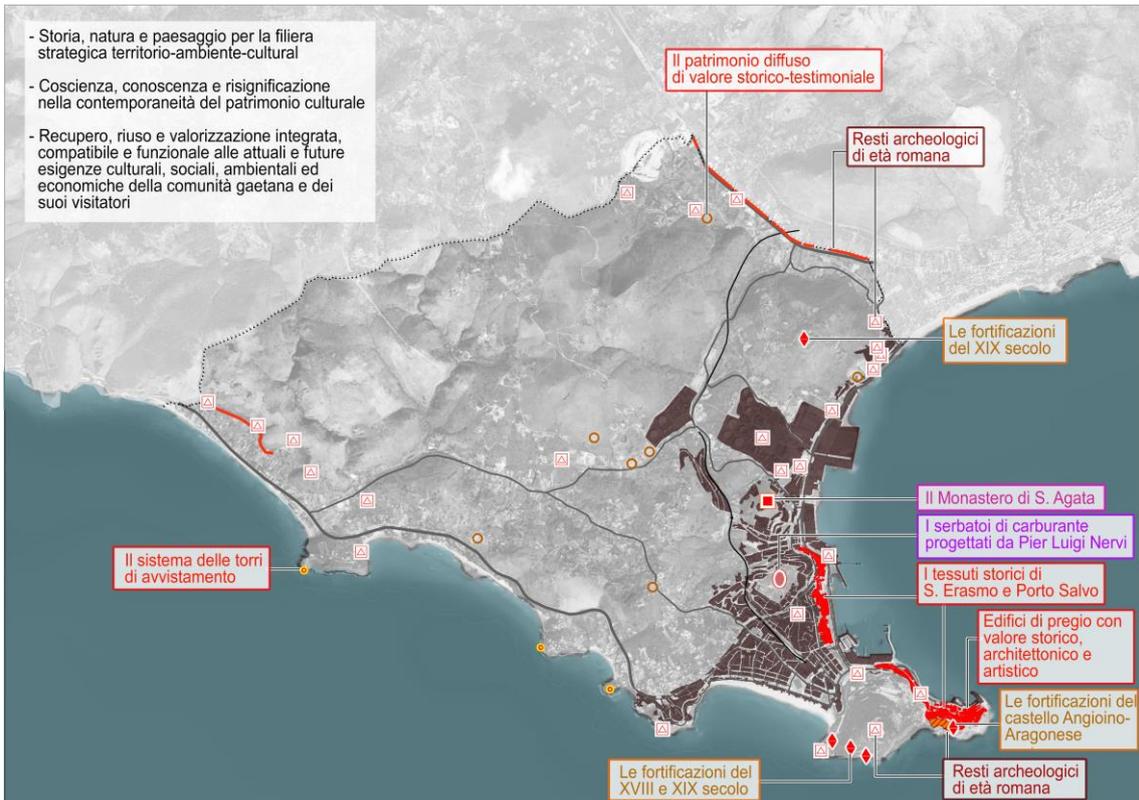
PS.1 La campagna rinnovata/rivitalizzata

5.3.2 La storia per il futuro

La storia è quello che ha lasciato nel territorio e nella città di Gaeta costituiscono l'imprescindibile riferimento dell'identità gaetana, da rinnovare, risignificare e riattualizzare nella contemporaneità. Si tratta dunque di avere coscienza e conoscenza di tale patrimonio culturale, di riconoscerne il valore e il senso nell'attualità e di rimetterlo nel circuito degli usi e delle attività del presente e per il futuro, secondo modalità e forme rispettose e compatibili con i valori, materiali e immateriali, che esprime e che si è in grado di riconoscere.

Nell'ottica della filiera turismo-ambiente-cultura, Storia, Natura e Paesaggio costituiscono le risorse alle quali attingere in una prospettiva di potenziamento e sviluppo sostenibile della realtà gaetana e del sistema di fruizione turistica del suo territorio, secondo le diverse forme del turismo e delle rispettive modalità ricettive, con l'obiettivo, certamente a lungo termine, di costruire un circolo virtuoso tra fruizione turistica e tutela del territorio.

Il Progetto strategico "PS.2 La storia per il futuro" rappresenta uno spunto di partenza per avviare un processo di riscoperta del patrimonio culturale, dai grandi contenitori in disuso del centro storico di Sant'Erasmus fino agli elementi più minuti di testimonianza delle attività umane nel territorio rurale, e di definizione delle azioni e degli interventi necessari al suo mantenimento e al suo uso nelle forme e destinazioni più coerenti con una strategia di valorizzazione integrata e sostenibile.



PS.2 La storia per il futuro

5.3.3 La nuova centralità tra i lungomare

Il Progetto strategico "PS.3 La nuova centralità tra i lungomare" affronta una delle annose questioni di Gaeta: la riqualificazione della ex Vetreria Avir e delle aree circostanti. L'intento del Progetto strategico è quello di rinnovare il centro città di Gaeta attraverso una complessa operazione di rigenerazione urbana, volta a costituire una nuova centralità fortemente connotata in termini spaziali, architettonici e funzionali che realizzi una forte integrazione tra i lungomare Caboto e Serapo attraverso gli spazi pubblici e le dotazioni urbane che connotano questa parte di città.

L'opportunità nasce dalla necessità, non più prorogabile, di dare soluzione alla questione dell'ex Vetreria, ma anche dal programmato ritorno in funzione della linea ferroviaria e dalla possibilità di delocalizzare il campo sportivo.

La riattivazione di un servizio ferroviario di tipo metropolitana leggera comporta la riqualificazione delle aree ferroviarie e la riconnessione delle stesse con la città, oltre al collegamento con la nuova centralità/polo urbano programmato in località Vivano-Centro intermodale e con Formia e la linea ferroviaria nazionale.

La delocalizzazione del campo sportivo nel polo urbano citato, offre l'occasione di un vero e proprio "sfondamento" verso il lungomare Serapo, aprendo lo spazio pubblico a fruizioni e percezioni inedite, nonché fornendo alla città e al turismo nuovi spazi, servizi e attrezzature.

L'area della ex Vetreria può accogliere spazi aperti attrezzati e funzioni urbane, non residenziali, capaci di risultare attrattive e a servizio della città e del turismo, secondo configurazioni spaziali e architettoniche di qualità, che assicurino accoglienza, relazioni sociali, accessibilità per tutti in una complessiva condizione di sostenibilità ambientale ed energetica.

La trama degli spazi pubblici che tiene insieme e connette i diversi luoghi e le loro funzioni è oggetto di un intervento complessivo di riqualificazione volto a mitigare il traffico carrabile, ad ampliare il dominio ciclopedonale e a realizzare connessioni ecologiche locali tra aree verdi e il Parco di Monte Orlando.

Il Progetto strategico costituisce un vero e proprio progetto urbano, la cui definizione e attuazione richiede una chiara governance e il pieno coinvolgimento dei soggetti interessati o interessabili, nell'ambito di un processo partecipato. L'Amministrazione comunale è chiamata ad assicurare una regia autorevole all'interno di forme di partenariato pubblico-privato, che assicurino il giusto ritorno alla "città pubblica" di quota parte delle valorizzazioni immobiliari che lo stesso progetto determinerà, e che coinvolgano la popolazione nella espressione delle esigenze e nella condivisione delle scelte progettuali di fondo.

Il perseguimento di alti livelli di qualità urbana, ambientale, architettonica e socioeconomica del progetto, nonché di elevate condizioni di equità pubblico/privato, richiedono di valutare l'opportunità di procedere mediante procedure selettive,

concorrenziali e concorsuali, secondo modelli e pratiche impiegate con successo in Italia e, soprattutto, in Europa.



PS.3 La nuova centralità tra i lungomare

5.3.4 La nuova Piana di Sant'Agostino

La Piana di Sant'Agostino rappresenta al contempo la più significativa opportunità di potenziamento dell'offerta turistica balneare di Gaeta, l'area con significativi problemi di legittimità delle trasformazioni avvenute nel tempo e di parcellizzazione della proprietà, e il sito nel quale il PRG vigente è stato probabilmente più disatteso. Si tratta, anche in questo caso, di una vicenda annosa per la quale l'Amministrazione comunale ha negli anni ricercato una soluzione mediante studi, approfondimenti, pianificazioni di vario tipo.

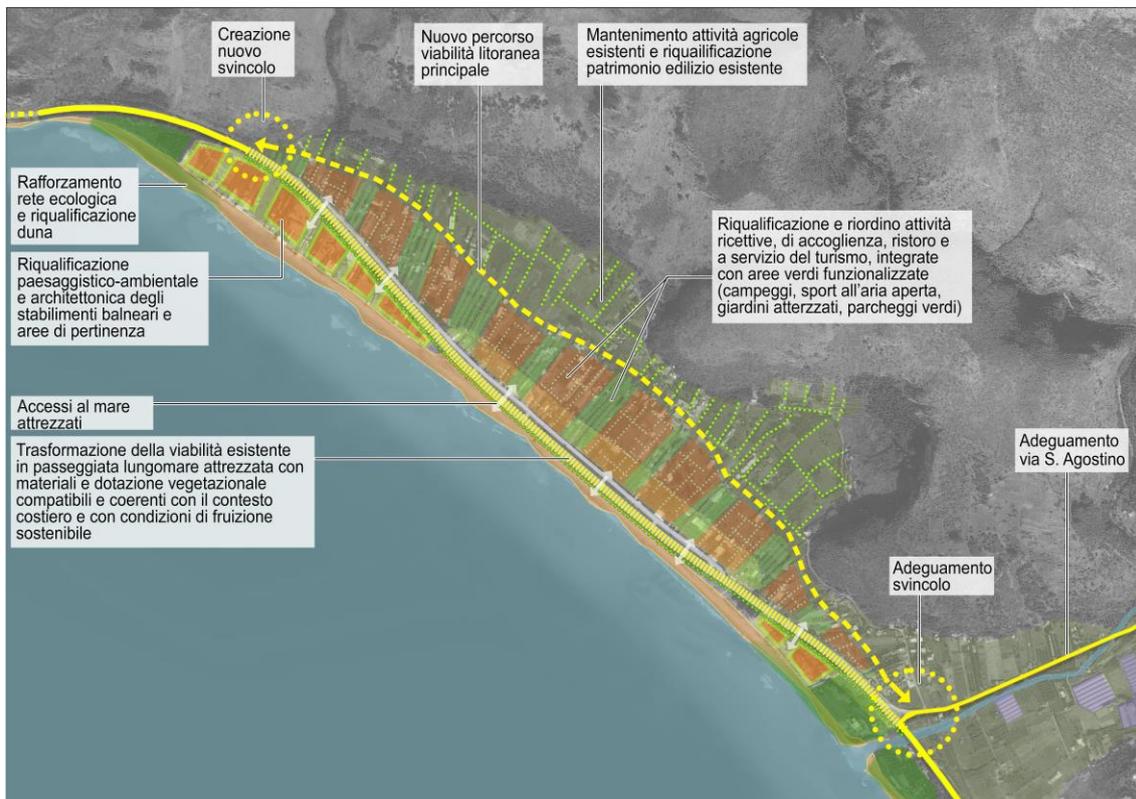
Il Progetto strategico "PS.4 La nuova Piana di Sant'Agostino", nella consapevolezza della complessità proprietaria, giuridica e dello stato di fatto dei luoghi, non rinuncia a tratteggiare una perseguibile prospettiva che rientra pienamente nella complessiva visione di sviluppo per Gaeta e il suo territorio.

Il Progetto strategico si fonda sulla possibilità di spostare il tratto di viabilità litoranea, che separa la Piana dal litorale, arretrandolo all'interno. La praticabilità di questa soluzione, ad esempio già studiata dai competenti Uffici della Provincia di Latina, richiede evidentemente un intervento deciso e autorevole, ma risulta evidente come questa rappresenti una condizione imprescindibile per poter immaginare una nuova Piana di Sant'Agostino.

Tale spostamento consentirebbe di ridisegnare il rapporto tra la Piana e il mare, realizzando uno spazio unitario destinato alla fruizione sicura, calma, confortevole e per tutti di un litorale riqualificato e opportunamente attrezzato, e caratterizzato da una rinnovata immagine paesaggistica, attrattiva e accogliente.

Le aree attualmente insediate e attrezzate possono così essere riqualificate secondo un modello che alterna spazi costruiti con servizi e funzioni turistiche, sportive, di ristoro, di piccolo commercio, ecc, a spazi a dominante verde, che assicurano la connessione ecologica tra mare e entroterra, attrezzati per lo sport all'aria aperta, il tempo libero, campeggi e aree camper, giardini attrezzati, stabilimenti, aree di sosta verdi, ecc.

L'occasione è anche importante per la possibilità di realizzare un sito turistico di qualità paesaggistica, architettonica e ambientale unico nella costa laziale e campana. Ciò richiede inevitabilmente una diffusa disponibilità alla collaborazione e alla cooperazione tra pubblico e privato e tra privati, altrimenti difficilmente si potrà ambire a dare soluzione a tale annosa questione. Si tratta di un vero e proprio progetto di un nuovo paesaggio, che comporta la costruzione condivisa delle scelte, la ricerca di risorse da tutte le fonti coinvolgibili, una concreta copianificazione tra i soggetti titolari di competenze nel governo del territorio, del paesaggio e delle infrastrutture.



PS.4 La nuova Piana di Sant'Agostino

Il nuovo Piano potrà predisporre le condizioni tecniche urbanistico-edilizie e attuativo procedurali necessarie, nonché fornire indirizzi e direttive per una progettazione di qualità, ma la riuscita del progetto dipende in buona parte dalla

capacità di convincimento dell'Amministrazione, dalla sua autorevolezza nella gestione del processo, dalla propensione alla collaborazione di tutti gli attori coinvolti consapevoli che la Piana di Sant'Agostino rappresenta una delle sfide importanti del futuro di Gaeta e della sua comunità.

6. CARATTERI DEL PRG

Fin qui il Documento ha sostanzialmente trattato nel merito le questioni ed i temi da porre al centro del progetto del nuovo PRG. Tuttavia appare utile far riferimento anche ad aspetti metodologici, agli strumenti e alle tecniche di possibile utilizzazione all'interno del PRG. E' quindi necessario fare alcuni richiami agli aspetti di metodo del PRG, rilevanti soprattutto ai fini della fattibilità, ovvero eseguibilità, delle scelte di Piano.

6.1 La doppia velocità del Piano

La predisposizione della Variante Generale del PRG, ai sensi dell'art.66 della LR 38/1999, deve far riferimento al modello di piano tradizionale, quindi uno strumento non articolato in diversi atti con ruoli e finalità differenti (previsioni di tipo strutturale, stabili e meno modificabili e previsioni di tipo operativo, più flessibili perché la loro definizione puntuale è tralata nel tempo) come invece avviene in altre realtà regionali. Ciò se, da una parte, può rappresentare una limitazione delle possibilità di efficacia e flessibilità del Piano Regolatore, dall'altra può consentire di sperimentare la predisposizione di un nuovo piano che, pur rimanendo nell'ambito del modello di piano tradizionale, può assumere alcuni elementi dell'innovazione urbanistica ormai diffusi in altre realtà regionali.

Ci si riferisce ad un Piano capace di differenziare i modi e i tempi delle diverse situazioni da affrontare, nonché di applicare diffusamente ulteriori contenuti innovativi relativi alle modalità attuative e alla definizione del rapporto pubblico-privato. In sintesi, un Piano che fa corrispondere a diversi livelli di formalizzazione, il diverso livello di definizione del progetto rispetto all'assetto fisico-funzionale, alla sostenibilità ambientale, alla fattibilità sociale ed economica. Dunque un Piano a doppia velocità per una definizione progressiva della disciplina urbanistica generale e della relativa conformazione della proprietà: una velocità alta relativa alle trasformazioni semplici e diffuse, una velocità ragionata per le trasformazioni con alto grado di complessità morfologica/funzionale/economica/sociale e, conseguentemente con necessità di maggior tempo per la definizione dei relativi contenuti e fattibilità. Quindi un Piano che definisce una disciplina urbanistica, immediatamente applicabile, per tutte quelle componenti e situazioni stabili e chiare che non necessitano di ulteriori approfondimenti progettuali e/o della definizione di particolari condizioni nel rapporto pubblico-privato. E che, invece, prevede per le trasformazioni più complesse, che richiedono definizioni progettuali, combinazioni proprietarie, efficiente collaborazione nel rapporto pubblico-privato, un processo che attraverso l'impegno di modalità

attuative indirette pervenga per tappe successive alla definizione formale dei contenuti progettuali e della relativa disciplina urbanistica.

Tale modello di Piano è così in grado di assicurare al territorio e alla città e, ai propri attori, la flessibilità necessaria per rispondere al continuo modificarsi delle esigenze e della condizioni di contesto che caratterizzano le trasformazioni, nel momento in cui si attiva la loro attuazione. In conclusione la predisposizione della Variante generale al PRG di Gaeta può rappresentare una sperimentazione delle possibilità di introdurre, nel modello di strumento urbanistico generale tradizionale, elementi di innovazione capaci di rendere la disciplina urbanistica in grado di costituire quelle condizioni fisico-funzionali del territorio necessarie per sostenere specifiche politiche di sviluppo socio-economico adeguate alla realtà locale.

6.2 Perequazione, compensazione, premialità: il Piano fattibile

Benché orientato soprattutto al miglioramento degli assetti urbanistici esistenti, il PRG contemplerà anche interventi di nuova edificazione in aree intercluse negli insediamenti o poste al loro margine. Tali interventi si renderanno infatti indispensabili per realizzare la visione del Piano ed i programmati obiettivi di sviluppo economico e sociale.

In tali casi, le trasformazioni urbanistiche da attuarsi per effetto dell'attribuzione di potenzialità edificatorie, e quindi comportanti valorizzazioni fondiari, non si baseranno, come in passato, su scelte discrezionali compiute dall'Amministrazione in sede di pianificazione generale o di programmazione complessa. Il PRG praticherà infatti il pari trattamento delle proprietà fondiari in analoghe condizioni urbanistiche e giuridiche, attraverso la perequazione urbanistica, da attuarsi secondo la sperimentata metodologia della classificazione dei suoli, dell'attribuzione degli indici di edificabilità alle classi di suoli omogenei e della formazione dei comparti urbanistici.

Profili di equità integrativi rispetto alla attribuzione delle potenzialità edificatorie, saranno rappresentati dalla quote di terreni da cedere gratuitamente al Comune in aggiunta alle minime di legge e dalla contribuzione alla realizzazione delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche e collettive.

La perequazione urbanistica, generalizzata, sarà integrata da dispositivi compensativi e premiali. I primi consistono nel riconoscimento di quantità edificatorie - da utilizzare altrove - alle proprietà di terreni che l'Amministrazione comunale intenderà acquisire gratuitamente per completare la dotazione di attrezzature pubbliche urbane e anche per realizzare le componenti pubbliche della rete ecologica e delle nuove aree verdi. Anche i dispositivi premiali si avvalgono dell'attribuzione di quantità edificatorie, ma in questo caso i soggetti potenzialmente beneficiari sono i proprietari di edifici e lo scopo è quello di indurli ad effettuare interventi di efficientamento energetico, riqualificazione edilizia, demolizione di opere incongrue, e altri simili interventi.

Le misure descritte puntano ad elevare il grado di fattibilità delle previsioni urbanistiche facendo leva sulle forze di mercato e guidando il comportamento degli agenti economici verso gli obiettivi sociali del Piano. Esse sostituiscono i meccanismi della tradizionale pianificazione urbanistica italiana, dati dall'espropriazione nel caso delle previsioni pubbliche e dalla appropriazione di cospicue rendite fondiari nel caso delle previsioni private.

6.3 Le modalità attuative

Particolare attenzione il PRG riserverà nella costruzione della normativa, alla messa a punto, nel rispetto delle disposizioni di legge, dei meccanismi attuativi, mirando al soddisfacimento dei seguenti obiettivi: assicurare la partecipazione dei soggetti operatori ai costi urbanistici ed ambientali di impianto e di trasformazione dell'insediamento e, in questo quadro, assicurare, nelle diverse situazioni, equità di trattamento rispetto allo stato di fatto e giuridico degli immobili; promuovere, per quanto possibile, la qualità funzionale ed ambientale, ecologica e paesaggistica, degli interventi; rendere esplicita e comprensibile la motivazione del ricorso, di volta in volta, a diversi meccanismi di attuazione, scelti in relazione alla diversità delle situazioni di intervento.

In ordine a detti obiettivi e, tenendo conto delle diverse situazioni che il Piano dovrà affrontare è ragionevole ipotizzare che il Piano ricorrerà a modalità attuative di tipo sia diretto che indiretto. Innanzitutto la modalità attuativa diretta potrà essere articolata in diretta semplice e diretta condizionata, tali modalità sono riservate alle situazioni per le quali la disciplina generale di Piano, ovvero la disciplina definita dai piani attuativi è immediatamente applicabile; cioè nelle situazioni nelle quali l'esito morfologico-funzionale delle trasformazioni è assicurato dal disegno di piano e nelle quali il rapporto pubblico-privato si esaurisce nel pagamento degli oneri concessori. In particolare sarà utile ricorrere all'Attuazione diretta condizionata nel caso in cui risulterà necessario un progetto di sistemazione di insieme per la valutazione del corretto inserimento dell'intervento nel contesto architettonico-ambientale, nonché quando occorrerà progettare e garantire il completamento locale (allacci, piccoli spazi pubblici, ecc.) delle opere di urbanizzazione per assicurarne la realizzazione contestualmente alla costruzione.

In secondo luogo, la modalità indiretta riguarda situazioni più complesse per le quali il Piano stabilisce il ricorso alla pianificazione attuativa propedeutica agli interventi di trasformazione (Piani attuativi di iniziativa pubblica, privata o mista, procedure di Programma complesso, piani di settore di iniziativa pubblica, ecc.). Si tratta cioè di situazioni nelle quali l'azione di pianificazione richiede approfondimenti progettuali relativamente agli assetti morfologico-funzionali nonché la definizione dei rapporti pubblico-privati in termini di partecipazione da parte dei privati ai costi della realizzazione della città pubblica (opere di urbanizzazione, standard, edilizia sociale,

ecc.). Oltre alle modalità appena richiamate il Piano potrà prevedere l'attuazione indiretta a programmazione unitaria e definizione progressiva dei comparti, per le situazioni ed ambiti di trasformazione più complessi ed ampi, la cui attuazione può richiedere del tempo, per cui può essere utile, sulla base di una programmazione unitaria, anche in termini di assetto, favorire la progressiva definizione dei comparti di attuazione, anche in funzione dell'interesse e delle possibilità di intervento da parte degli operatori privati. Questa modalità consente di procedere nell'attuazione sulla base di uno schema di assetto iniziale dell'intero ambito, alla sua articolazione nel tempo in comparti, ciascuno dei quali ne costituisce uno stralcio funzionale, attraverso un insieme organico di interventi relativi ad opere di urbanizzazione, ad infrastrutture, a servizi pubblici e privati, ad edilizia residenziale e non.

Per gli interventi più complessi da attuare con queste modalità indirette, riferite principalmente allo Spazio urbano, il Piano potrà far ricorso a procedure di evidenza pubblica di tipo concorsuale. In sede di procedura di evidenza pubblica l'Amministrazione specificherà obiettivi e caratteristiche della trasformazione da realizzare e selezionerà la proposta di migliore qualità, in riferimento a parametri ponderati dall'Amministrazione stessa e relativi a fattibilità della proposta dal punto di vista imprenditoriale, caratteristiche tecniche delle infrastrutture pubbliche, qualità del progetto dal punto di vista dell'assetto paesaggistico, della sostenibilità ambientale, delle soluzioni architettoniche.

6.4 Un nuovo ruolo per gli attori della città

L'efficacia del PRG, vale a dire la potenzialità di essere attuato, ma soprattutto di promuovere e sostenere iniziative e politiche per la qualificazione della città e del territorio, si gioca anche in riferimento alla capacità di costruire un progetto di sviluppo condiviso non solo con tutti gli altri enti competenti e/o confinanti per territorio con i quali integrare e armonizzare obiettivi, strategie ed interventi, ma anche attraverso la partecipazione alla e della cittadinanza e, in particolare dei soggetti portatori di interessi pubblici e diffusi presenti e attivi nel tessuto produttivo e sociale del territorio di Gaeta.

Questo percorso rappresenta una modalità irrinunciabile di amministrazione e gestione del territorio che trova esplicitazione sia in specifici momenti già previsti dalla legislazione regionale vigente (es. momenti e spazi di partecipazione previsti per la procedura di VAS), sia nella volontà già espressa dall'Amministrazione di Gaeta di sperimentare passaggi e forme capaci di garantire la trasparenza dell'azione di governo, anche tramite procedure e atti aggiuntivi a quelli previsti dalla legge regionale, al fine di assicurare la più ampia condivisione delle scelte.

Un simile approccio per favorire la concertazione e la condivisione del Piano, che può trovare ad esempio concretezza nell'attivazione di manifestazioni di interesse su temi definiti e scaturiti già dal presente Documento degli Obiettivi, comporta la

definizione di nuovi ruoli per gli attori della città: cittadini, amministrazione pubblica e progettisti. I cittadini sono chiamati a partecipare alla formazione del Piano presentando proposte relativamente a previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale e coerenti con gli obiettivi previsti dal Piano stesso; l'Amministrazione a garantire la regia di tale procedura sia nella fase di formazione come, soprattutto, nella fase della gestione della sua attuazione, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati; infine i progettisti chiamati a condividere e a fare propria l'impostazione innovativa del PRG, accettando anche l'inevitabile cambiamento di approccio e prassi consolidate, e a svolgere il nuovo ruolo di mediatori degli interessi in gioco, da combinare attraverso soluzioni progettuali che tengano insieme i giusti ritorni privati e le dovute ricadute pubbliche, così da divenire i facilitatori nell'ambito di procedure decisionali che vedranno sempre più spesso soggetti pubblici e soggetti privati concorrere all'attuazione del Piano.