



# *Città di Minturno*

*Provincia di Latina*

*SERVIZIO N.3 Urbanistica, LL.PP, Ambiente*

allegato "A"

*DOCUMENTO PRELIMINARE ALLA PROGETTAZIONE*

**Finalità dell'intervento, esigenze, obiettivi e indicazioni  
dell'Amministrazione Comunale di Minturno**



# *Città di Minturno*

*Provincia di Latina*

*SERVIZIO N.3 Urbanistica, LL.PP, Ambiente*

## MOTIVAZIONI A SUPPORTO DELLA SCELTA

La Giunta Comunale, in accordo con i propri indirizzi programmatici, su proposta del responsabile del Servizio Urbanistica ed Ambiente, con delibera n. 151 del 2018 ha manifestato il proprio interesse alla riqualificazione ambientale del basso corso del fiume Garigliano, anche mediante la creazione di strutture per ricettività nautica ed ha conferito mandato allo stesso proponente di procedere all'acquisizione di uno studio di fattibilità dell'intervento. In osservanza al suddetto mandato vengono effettuati una serie di sopralluoghi, anche nel corso di ulteriori attività istituzionali attribuite al Servizio. Sono stati effettuati rilievi mediante S.A.P.R. ed è stato condotto uno studio preliminare geoarcheologico, attesa la peculiarità del sito e la vicinanza ad emergenze storico culturali di notevole pregio. Ne emerge che l'area del basso Garigliano, in particolare nel tratto che va dalla SS. Appia fino al suo sbocco nel mare Tirreno pur presentando, come già detto una mole notevole di emergenze sia di natura archeologica, storica ed ambientali, e pur essendo soggetta a diversificate forme di tutela si presenta con un elevato grado di abbandono e luogo di numerose criticità. È meta di un turismo poco o nulla qualificato che in molti casi è anche causa di abbandono rifiuti e di azioni che ne accrescono il degrado.

Sulla base di tali premesse, l'Amministrazione ha sentito forte l'esigenza di promuovere un intervento di riqualificazione dell'area anche finalizzato ad un incremento dei flussi turistici di più elevato target qualitativo.

Quest'ultimo obiettivo si è inteso raggiungerlo inserendo nel contesto del masterplan la realizzazione di un approdo turistico, visto che il settore della nautica da diporto ha manifestato in questi ultimi anni una notevole dinamicità, sia di crescita della domanda, sia di sviluppo dell'offerta in un ambiente competitivo in piena evoluzione. Conseguentemente, nel corso degli ultimi decenni, la domanda di posti barca ad uso diportistico ha subito interessanti incrementi sia a livello regionale, sia sul piano nazionale. La necessità di rispondere a queste esigenze si è basata per molto tempo su un quadro infrastrutturale fortemente insufficiente, che ha fatto riferimento prevalentemente all'utilizzo di strutture portuali esistenti e con destinazioni d'uso diverse.

La diffusa presenza sul litorale italiano di porti pescherecci ha consentito nel tempo un PARZIALE SODDISFACIMENTO DELLA DOMANDA, per la maggior parte rappresentata da utenze locali dotate di unità da diporto medio-piccole, pur rimanendo non risolte le problematiche di sicurezza d'accesso presenti in molti porti-canale, di qualità degli ormeggi e dei servizi in banchina.



# *Città di Minturno*

*Provincia di Latina*

*SERVIZIO N.3 Urbanistica, LL.PP, Ambiente*

Da qualche anno a questa parte le attese prioritarie del diporto nautico si sono essenzialmente rivolte verso il SODDISFACIMENTO DI RICHIESTE DI ORMEGGI DI QUALITÀ così da fruire di un sistema integrato “barca - servizi a terra specifici – tessuto urbano retrostante” nell’ottica di una concezione di offerta turistica sempre più completa e diversificata, pur nel completo rispetto delle risorse ambientali, territoriali e dell’ecosistema esistenti.



Fig. 1 inquadramento territoriale dell'area in esame.

L’ “idea-proposta” rappresenterà la sintesi di un percorso nel corso del quale si dovrà tenere conto della:

- ✓ Analisi preliminare conoscitiva;



# *Città di Minturno*

*Provincia di Latina*

## *SERVIZIO N.3 Urbanistica, LL.PP, Ambiente*

- ✓ Individuazione dei punti di forza
- ✓ Individuazione delle debolezze
- ✓ Individuazione delle caratteristiche dell'area (aspetti archeologici, geologici, idraulici, tipologie di fondale...);
- ✓ Individuazione della funzione del porto e del relativo river front;
- ✓ Definizione dei servizi e delle attività da inserire
- ✓ Infrastrutture
- ✓ Architetture
- ✓ Relazioni con il contesto esistente
- ✓ Elementi di arredo urbano
- ✓ Progetto d'insieme.

I risultati delle analisi archeologiche e geomorfologiche preliminari condotte, poste alla base di un processo di condivisione tra Soprintendenza ed Ufficio Tecnico Comunale presuppongono una necessaria ubicazione dell'invaso portuale all'interno dell'area indicata in giallo nella fig. 1. Fatta salva diversa indicazione del concorrente che, in tal caso, dovrà essere idoneamente supportata da studi ed indagini scientifiche appropriate ed adeguate.

### IL FABBISOGNO

In base alle considerazioni di cui sopra l'elaborazione del masterplan dovrà prevedere la riqualificazione ed il recupero ambientale ed urbanistico di una zona prevalentemente protetta da vincoli ambientali e territoriali, e contenere l'inserimento di un approdo turistico per imbarcazioni di piccola e media stazza, che sia integrato nel contesto storico-culturale ed ambientale presente nell'area e con il tessuto urbano circostante.

Oltre la struttura strettamente connessa agli ormeggi dovranno essere presenti le infrastrutture per un uso in linea con le tendenze evolutive del mercato.

Andrà inoltre prevista la riqualificazione dell'intero *river front*, della viabilità di zona con pedonalizzazione del percorso lungo fiume e formazione di percorsi alternativi, il recupero e la valorizzazione dell'area del Santuario della Dea Maricae quale elemento di pregio e delle ulteriori emergenze immediatamente circostanti, da rendere fruibili, compatibilmente con le esigenze di protezione e tutela. Resta fermo che le azioni di recupero delle emergenze archeologiche saranno attuate mediante accordo di collaborazione con la competente soprintendenza archeologica del Lazio.



# *Città di Minturno*

*Provincia di Latina*

## *SERVIZIO N.3 Urbanistica, LL.PP, Ambiente*

La proposta dovrà ancora tenere conto delle seguenti linee guida:

- I. Sia limitata la ricettività dell'approdo a circa 500 posti, per nautica di ridotte dimensioni (non oltre 12 mt).
- II. Si prevedano opere di difesa che permettano di ottenere un ridotto impatto sulla costa adiacente, risolvendo le problematiche connesse alla barra di foce;
- III. Si delinei un nuovo river front, anche attraverso l'inserimento di spazi di prestigio, finalizzati ai servizi della marina;
- IV. Si salvaguardino le attività esistenti prevedendo la delocalizzazione in spazi coerenti con lo spirito del progetto;
- V. Siano realizzate le condizioni per un uso anche destagionalizzato dell'area e della marina;
- VI. Sia considerata la riqualificazione ambientale e la fruizione dei beni culturali presenti lungo la costa e nell'entroterra il punto nevralgico intorno al quale sviluppare l'idea;
- VII. Sia delineato un nuovo river front, anche e soprattutto attraverso l'inserimento di volumi edilizi di prestigio, finalizzati ai servizi della marina (yacht club, uffici, agenzie e torre di controllo, escluso residenze) da realizzare lungo il perimetro portuale;
- VIII. I percorsi di river front siano da destinare ad uso prevalentemente pedonale/ciclabile;
- IX. Siano previsti spazi pavimentati per i percorsi pedonali/piazze e per le aree destinate alla sosta;
- X. I fronti di affaccio dei nuovi edifici sul river front siano continui e unitari ipotizzando quindi possibili varchi e coni di visuale libera sul fiume;
- XI. Sia attuata integrazione degli edifici di archeologia industriale nel percorso di river front;
- XII. Siano previste eventuali nuove strutture con funzione di aggregazione sociale, integrate da spazi e dotazioni pubbliche;
- XIII. Sia prevista un'area da destinare a piazza sull'acqua del fiume;
- XIV. Siano proposte eventuali nuove possibilità di utilizzo dello specchio d'acqua per: gare sportive, attività culturali, ristorazione, rievocazione di battaglie navali; ecc...;
- XV. I criteri informativi che governeranno le scelte progettuali dovranno essere strettamente correlati alle caratteristiche paesistiche del territorio, alle connotazioni che caratterizzano l'economia locale, al regime dei vincoli normativi ambientali;
- XVI. Sia dotato di uno studio di sostenibilità economico-finanziaria.

### LE CARATTERISTICHE DELL'AREA



# *Città di Minturno*

*Provincia di Latina*

## *SERVIZIO N.3 Urbanistica, LL.PP, Ambiente*

L'area da riqualificare ha una estensione di 40- 50 Ha circa, da individuare con precisione in fase di progettazione, ed in gran parte costituente la sponda destra del fiume Garigliano a partire dalla zona a ridosso della SS. Appia, in prossimità del ponte sul fiume, fino alla costa, il tutto come meglio indicato dalla linea rossa nella fig. 1. È comunque ritenuta possibile, in relazione alle motivazioni dettagliatamente esposte nella proposta di masterplan l'ampliamento dell'area oggetto di intervento purchè contenuto entro limiti accettabili.

### COMPATIBILITA' AMBIENTALE E CONFORMITA' URBANISTICA

L'area da utilizzare è classificata dal vigente P.R.G. in parte Zona AGRICOLA con preesistenze archeologiche in parte Zona AGRICOLA di tutela.

Il P.T.P.R. individua, nell'ambito dell'area di intervento le seguenti zone di tutela:

- ✓ Aree archeologiche;
- ✓ Costa mare (D.Lgs. 42/2004);
- ✓ Fascia di rispetto corsi acqua (D.Lgs. 42/2004);
- ✓ Punti archeologici tipizzati;
- ✓ Aree di rispetto dei punti archeologici tipizzati;

Inoltre:

La sponda del fiume è sottoposta a vincolo di tutela diretto.

Il fiume Garigliano è Sito di Interesse Comunitario” catalogato dalla Rete “Natura 2000”; (Fiume Garigliano-tratto terminale IT IT6040025).

L'analisi della presenza di ulteriori forme di tutela resta a carico del concorrente.

Sul portale web dell'ente è disponibile il Sistema informativo geografico comunale.

La realizzazione delle opere comporterà variante allo strumento urbanistico vigente secondo le procedure proposte dal progettista ed adeguate alle tipologie di interventi proposti.

Sotto il profilo ambientale è da rilevare che la zona circostante sarà dotata di ampie zone a verde pubblico, di parcheggi e collegamenti ciclabili.



# *Città di Minturno*

*Provincia di Latina*

*SERVIZIO N.3 Urbanistica, LL.PP, Ambiente*

## **REQUISITI ENERGETICI E DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI (funzioni e destinazioni obbligatorie)**

Nel caso di strutture che necessitano forme energetiche, si dovrà dare ampia preferenza all'uso di metodologie alternative e comunque finalizzate al risparmio energetico.

Eventuali edifici dovranno essere progettati con materiali e tecnologie tali da consentire la certificazione energetica in classe A, inserirsi armonicamente nell'ambiente naturale, non come un corpo estraneo autonomo, ma come una parte in relazione con esso, attraverso una progettazione consapevole e sostenibile.

Il Responsabile del Servizio

***dott. Pasquale Sarao***