

COMUNE DI TERRACINA

Provincia di Latina

PIANO DI UTILIZZAZIONE DELL'ARENILE DEMANIALE

PROGETTISTA:

Arch. Tommaso Agnoli
Via Cesare Battisti, 6 LATINA
C.F. GNN TMS 51R09 D003B

ORDINE DEGLI
ARCHITETTI
DI LATINA

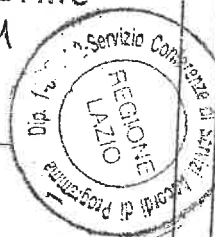
AGNOLI
TOMMASO

Per copia conforme

COMUNE DI TERRACINA

- 9 GEN. 2003

PROT. 13 /SDAA



COLLABORAZIONE:

Arch. Linda De Luca
Via Appia lato Itri, 23 FONDI
C.F. DLC LND 62A62 E472H

134
[Signature]

RELAZIONE

[Signature]

Tavola

A

Aggiornamento DICEMBRE 2002

COMUNE DI TERRACINA

Provincia di Latina

PIANO DI UTILIZZAZIONE

DELL'ARENILE DEMANIALE MARITTIMO

RELAZIONE

Arch. Tommaso Agnoni

Dicembre 2002

1. OGGETTO DELL'INCARICO E MODALITA' DI ESPLETAMENTO

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 210 del 21 febbraio 1992, il Comune di Terracina ha conferito al sottoscritto l'incarico di redigere prima il "Piano spiagge", successivamente con Deliberazione n. 918 del 15.09.1994 ha incaricato il sottoscritto tecnico della "Redazione dello strumento di dettaglio della fascia costiera", che comprende anche la proposta di assetto dell'arenile demaniale marittimo; tale strumento è stato adottato come Variante al PRG ed è tuttora in istruttoria presso l'Assessorato Regionale all'Urbanistica.

Nelle more della sua approvazione si è proceduto alla estrapolazione della parte della Variante relativa all'assetto dell'arenile demaniale che, aggiornata ai sensi della Del. G.R. 25.05.99 n. 2816 e della Circolare Assessorato Urbanistica e Casa n. 1817 del 18.02.97, è stata presentata nel mese di aprile 2000 come Piano di Utilizzazione dell'Arenile.

Poiché su tale Piano sono state formulate delle osservazioni da parte dell'Assessorato Regionale l'Amministrazione Comunale nella riunione del 22.04.02 ha comunicato al sottoscritto tecnico incaricato le direttive per l'adeguamento e l'aggiornamento del Piano.

Successivamente all'esame da parte della Commissione P.U.A. regionale nella seduta del 28.10.02 sono state apportate le modifiche richieste.

2. I PROPOSITI DEL PROGETTO.

L'incarico tiene conto non di una situazione "vergine", interamente da programmare, ma di una realtà consolidata. Le proposte, cioè, non sono potute non partire dallo stato di fatto, e, quindi, hanno dovuto per buona parte limitarsi a **indirizzi di razionalizzazione e riorganizzazione dell'esistente**, al fine di ricondurre ad omogeneità gli spazi, valutare il peso insediativo su un arenile ancora esposto in più punti all'erosione, e in altri punti in equilibrio precario, e **far recuperare respiro economico alle attività aziendali**.

Per la parte non impegnata da concessioni si sono individuate le proposte attraverso una griglia organizzativa che si cercherà di rendere flessibile, e poiché diverse utenze

criteri per impostare risposte diversificate alla pluralita' di domande di fruizione del demanio.

Si indicano, conseguentemente, alcuni indirizzi comportamentali per assicurare omogeneita' e preconstituire garanzie, anche in attuazione delle Delibere e delle Circolari della Regione Lazio citate.

Va altresì tenuto conto che per una piena e valida attuazione delle previsioni è necessaria l'approvazione della Variante al P.R.G. che sola può consentire la realizzazione "fisica" di alcune delle strutture previste.

3. LO STATO DELLA FASCIA COSTIERA

Il litorale di Terracina ha una estensione di km 13,500 circa, dal confine occidentale con San Felice Circeo a quello orientale delimitato dal canale di Canneto.

Dal punto di vista della balnearita' occorre dedurre circa 1.270 metri: di essi, circa 70 sono impegnati dalle foci dei fiumi Sisto e Portatore-Badino, circa 500 dalle strutture portuali (dal molo di sopraflutti alla barriera a est della foce del canale Linea); circa 700 sono inagibili dal punto di vista balneare per la presenza di strutture varie o perche' il mare batte direttamente sul piede roccioso (dall'altezza della Porta Napoli fino al confine con il campeggio Costazzurra).

3.1. Ripartizione dell'area litoranea

La conformazione geografica, fortemente segnata dalla presenza dei fiumi, del nucleo urbano e del porto peschereccio-commerciale e diportistico, e la stratificazione degli insediamenti e delle attivita' sul territorio dividono di fatto l'area litoranea destinabile a fini di turismo in quattro distinti comparti **segnalabili in maniera piuttosto netta:**

- **il comparto occidentale, divisibile in due tratti :**

I. quello che corre dai confini con San Felice Circeo fino alla sponda destra del Sisto;

II. quello tra la sponda sinistra del Sisto e la sponda destra del Portatore-Badino;

- III. il **comparto urbano**, dalla sponda sinistra del Portatore-Badino fino al Pisco Montano;
- IV. il **comparto orientale**, dal Pisco Montano fino alla sponda destra del fiume Canneto.

A questa divisione ci si atterra' sia nell'analisi dello stato di fatto che nella proposta per l'organizzazione degli arenili.

La base carografica che si è utilizzata è quella della Carta Tecnica Regionale e la scala di rappresentazione è di 1:5.000 in quanto essa consente una rappresentazione aerofotogrammetrica idonea; per le sole previsioni del P.R.G. Vigente si è utilizzata la base catastale in scala 1:2000 per una migliore comprensione.

3.2. La situazione erosiva

Viene qui innanzitutto affrontata questa tematica in quanto appare quella maggiormente determinante per l'utilizzazione dell'arenile demaniale.

Lo studio dell'evoluzione della linea di riva nell'arco costiero compreso tra il promontorio del Circeo e Terracina, mostra l'attivazione di meccanismi erosivi già a partire dalla metà degli anni '50 con una brusca accelerazione agli inizi degli anni '70, a seguito della realizzazione del porto di S. Felice Circeo posto sul limite occidentale del litorale. Le successive opere di protezione realizzate dal Genio Civile OO. MM., rappresentate da serie di frangiflutti e di barriere aderenti, hanno tamponato localmente il problema, attraverso la formazione di tomboli, producendo nello stesso tempo la migrazione del fenomeno erosivo verso est a causa del blocco del flusso dei sedimenti in transito e della conseguente riduzione degli apporti.

Ulteriori interventi di protezione rigida e soprattutto di ripascimento artificiale sono stati successivamente realizzati con risultati positivi nel tratto costiero centrale ed orientale. Nei versamenti sono state utilizzate ghiaietto di cava e sabbie derivate dal dragaggio del porto di Terracina e della foce del F. Portatore. La situazione attuale, in corrispondenza di alcuni tratti (ad esempio Lido Sereno) mostra ghiaie fortemente

eterometriche, di presumibile origine fluviale, sottoposte all'energica azione di una recente mareggiata.

Nell'arco costiero compreso tra S. Felice Circeo e la foce del F. Sisto, la dinamica sedimentaria del litorale è condizionata dai mari dei quadranti meridionali che determinano correnti lungo costa dirette in prevalenza verso est. Più a levante, tra Terracina e la foce del Fiume Portatore, per la differente esposizione della costa, esiste un più moderato flusso diretto verso ponente. La capacità di trasporto dell'intero arco viene valutata in $35.000 \div 50.000$ mc/anno verso ovest e $90.000 \div 150.000$ mc/anno verso est con un valore netto pari a circa $60.000 \div 100.000$ mc/anno verso est (La Monica et alii 1993). Delft Hydraulics ha applicato una modellizzazione del litorale per calcolare l'andamento del trasporto litoraneo lungo costa e simulare l'evoluzione della linea di riva; i modelli, che tengono conto degli effetti prodotti dalle strutture aggettanti e dalle opere di protezione, indicano una distribuzione della capacità di trasporto lungo costa. Il trasporto solido in grado di superare il promontorio del Circeo è dell'ordine di 5.000 mc/anno; a fronte di una capacità di trasporto dell'ordine di 40.000 mc/anno, il tratto di costa protetta, dal Circeo sino alla foce del F. Sisto, non sarebbe in grado di fornire un significativo contributo poichè il flusso detritico risulterebbe quasi del tutto bloccato nel processo di formazione dei tomboli in corrispondenza delle prime opere di difesa realizzate ad est del Porto del Circeo. Anche il trasporto nel tratto di costa compreso tra Porto Badino e Terracina sarebbe molto ridotto con la spiaggia in una condizione di equilibrio estremamente precario e sensibile alle perdite verso il largo.

Nel tratto in oggetto, le cause dell'erosione costiera sono identificabili presumibilmente nella riduzione generale del rifornimento detritico costiero cui si è sommata l'alterazione dei meccanismi di trasporto lungo costa. In questo contesto le strutture aggettanti del porto di S. Felice Circeo, così come quella del pennello di armatura della foce del Fiume Portatore, determinano una alterazione del meccanismo di trasporto detritico. I modelli matematici utilizzati da Delft Hydraulics per la previsione dell'evoluzione costiera, non sembrerebbero tuttavia escludere perdite di materiali verso il largo. Questi avverrebbero per effetto di fenomeni evolutivi a vasta scala costituiti da erosione dell'area di bassofondo al largo di Capo Circeo che avrebbero modificato i fenomeni di propagazione del moto ondoso e quindi la distribuzione della capacità di trasporto lungo costa.

Allo stato attuale, il disequilibrio risulta fortemente enfatizzato dal marcato accrescimento della barra sabbiosa all'ingresso del porto di San Felice Circeo e dall'accelerazione dei fenomeni erosivi, più spinti nei paraggi centrali della costa, ma presenti anche in limitate porzioni del tratto protetto dalle strutture rigide.

Per l'impraticabilità dell'accesso al porto ed i rischi connessi alla navigazione, si è determinata la necessità di un intervento di dragaggio che è stato attivato mediante l'autorizzazione del Decreto del Ministero dell'Ambiente ai sensi dell'art. 4 della legge n. 349 (8 luglio 1986).

Le operazioni di dragaggio sono state effettuate poco prima della stagione balneare 1998, con benna mordente e con sorbona montate su pontone. L'intervento (avviato all'inizio del mese di febbraio u.s.) ha previsto la rimozione complessiva di circa 25.000 mc di depositi sabbiosi.

Secondo quanto stabilito dall'autorizzazione concessa i materiali di dragaggio vengono scaricati in mare a circa 4 miglia dalla costa antistante la foce del Fiume Sisto.

3.3. La situazione degli insediamenti

Gli insediamenti che si sono succeduti negli anni a ridosso della spiaggia costituiscono il principale condizionamento per un progetto di assetto del litorale per fini di balneazione e, più in generale, di finalizzazione verso una **organica economia turistica**.

Tutto l'ambito andrebbe profondamente ed organicamente ripensato, per restituire valenza alle capacità di richiamo della stazione turistica e più ampio respiro operativo all'attività delle aziende di balneazione.

Lo stato di massimo condizionamento si riscontra nel settore occidentale, dove gli indirizzi di urbanizzazione si sono attuati senza alcun apparente riguardo per una fruizione della spiaggia che non fosse limitata esclusivamente alle utenze residenziali.

Secondo una rilevazione fatta sulla aerofotogrammetria del 1986, ed, in seguito, attraverso riscontri per campione sul terreno, nell'area compresa tra il confine con San Felice Circeo e il Portatore-Badino, tra il mare e la SS 148 Pontina, sono state censite circa 9.000 "unita' residenziali" di varia forma e consistenza. Questo calcolo e' stato incrociato con le risultanze del censimento generale della popolazione 1991, che indica nella citta' di Terracina la presenza di 8.406 case non occupate (contro le 11.602 occupate). Come si vede, l'oscillazione tra la prima e la seconda rilevazione e' contenuta entro valori ampiamente tollerabili ed attribuisce credibilita' al dato esposto.

Assegnando ad ogni unita' residenziale un numero medio di posti-letto oscillante fra i 4 e i 6, si ottiene una occupazione potenziale di 36.000- 54.000 posti-letto, ai quali vanno aggiunti i potenziali di ospitalita' dei sei campeggi e degli otto alberghi ubicati nell'area, pari a circa ulteriori 4.500 posti-letto.

Si tratta, peraltro, di una condizione insediativa caratterizzata da totale disomogeneita', forti differenziazioni di tipologie, di densita', di occupazione di spazi e di collocazione, e spesso con tratti di sconcertante precarieta' complessiva.

In alcuni siti l'occupazione del suolo frontista ha raggiunto la linea di demanio, in modo del tutto autonomo, scegliendo tipi insediativi che non hanno sicuramente contribuito alla crescita turistica dell'area, deprimendone, al contrario, insieme alle caratteristiche territoriali e ambientali originarie, anche l'immagine e, conseguentemente, l'enorme potenziale.

Si e', cosi', formata una singolare e assai spesso "spontanea" miscela di palazzi, edifici lineari a "stecca" e multipli, ville multipiano, ville e villini, prefabbricati, bungalow, roulotte ancorate al terreno, baracche e baraccopoli. E' uno dei piu' macroscopici fenomeni di addensamento individuale fuori di ogni effettiva linea programmatrice pensata in funzione di un razionale uso delle risorse ambientali complessive.

4. LA SITUAZIONE DELLE CONCESSIONI

L'arenile utile a fini di organizzazione dei servizi di balneazione si estende per circa 12.230 metri, mentre, come si e' gia' detto, altri 1.270 metri circa sono variamente impegnati e non utilizzabili.

Le concessioni demaniali assentite per uso turistico, come si evince dalle schede di rilevamento allegate, sono in totale in numero di 75 per un impegno di 4.740,8 metri lineari e 95.185,25 metri quadri; tra esse vi sono anno 4 concessioni in favore del Comune per 700 metri lineari. La indicazione in metri lineari, nella attuale situazione di "movimento" della linea di spiaggia causata del noto fenomeno erosivo, appare più realistica rispetto a quella esprimibile in metri quadrati, che comunque nella tabella e nelle schede vengono riportati.

E, tuttavia, si dovrà tener conto di questa seconda misura nella valutazione dei carichi attualmente ammissibili sugli arenili demaniali.

Le concessioni riscontrate attraverso i dati forniti dalla Capitaneria di Porto di Gaeta e dal Comune di Terracina sono di diverse specie (stabilimenti balneari, chioschi bar con spogliatoi, spiagge libere attrezzate per alcuni servizi) e attengono a diversi tipi di concessionari (operatori professionali, colonie, circoli nautici, esercizi ricettivi, circoli di categoria e, infine, Comune di Terracina).

Esse sono le seguenti:

NUMERO CONC.	RAGIONE SOCIALE	NOME STABILIMENTO	UBICAZIONE	SUP. CONC. Mq.	FRONTE MARE ml.	STR. FISSE mq.	STR. MOBILI Mq.
TE/19	GRAND HOTEL PALACE	SPIAGGIA GRAND HOTEL PALACE	Lung. Matteotti	1125	45		
TE/20	MARIGLIANI ANNA MARIA & C. S.a.s.	LA ROTONDA	Lung. Matteotti	1740	50		19,94
TE/21	CENTOLA G. BATTISTA	CHIOSCO	Lung. Matteotti	1841	37		29
TE/64	SO.CO.GEA. s.r.l.	SPIAGGIA HOTEL L'APPRODO	Viale Circe	1172	50		
TE/65	SIRENELLA S.r.l.	SIRENELLA	Viale Circe	3930	131	295	11,2
TE/66	PERRONI MAURIZIO - MOLINARO COLOMBA & C. S.n.c.	ALBERTO A MARE	Viale Circe	1250	50	109,2	7,2
TE/67	PERRONI IVANO	IL SOMBRERO	Viale Circe	1250	50	129	
TE/69	PERRONI C. & G. S.n.c.	ORSA MAGGIORE	Viale Circe	1230	50	137,22	7,22

TE/70	SIRENA DEL MARE di Perroni Marisa & C. S.n.c.	SIRENA DEL MARE	Viale Circe	1250	50	215	7,22
TE/71	CONIGUARDI REMO E PERSICHINI CONCETTA	CHIOSCO BAR	Viale Circe	128,25		60,75	
TE/72	COMUNE DI TERRACINA	SPIAGGIA LIBERA	Viale Circe	872	100		
TE/73	RECCHIA EMILIANA - SAGLIANI MARIA & C. S.n.c.	IL GABBIANO	Viale Circe	1085	43,4	148,9	7,22
TE/73 BIS	PERRONI ROBERTO	PICCOLO GABBIANO	Viale Circe	640	25,6		35,72
TE/74	LA PLAYA S.a.s. di Recchia Maria Rita & C.	LA PLAYA	Viale Circe	1250	50	150	7,22
TE/77	IST. GREGORIO ANTONELLI	COLONIA	Viale Circe	200	20		
TE/78	COMUNE DI TERRACINA	SPIAGGIA LIBERA	Viale Circe	1000	100		
TE/79	PERRONI AMERIGO	DA AMERIGO	Viale Circe	1250	50	122,47	
TE/80	CAMPI INELIA	KURSAL	Viale Circe	1292	51,7	275,52	
TE/81	DOPOLAVORO FERROVIARIO SEZ. FORMIA	DOPOLAVORO	Viale Circe	1040	41,6		42,2
TE/83	AURORA DI RECCHIA STEFANIA & C. S.a.s.	AURORA	Viale Circe	1230	50	118,85	7,22
TE/84	QUARESIMA ROBERTO	LIDO CIRCE	Viale Circe	2036	100	116,25	7,22
TE/85	COMUNE DI TERRACINA	SPIAGGIA LIBERA	Viale Circe	1400	140		
TE/86	DI LELLO GINO	IL CORALLO	Viale Circe	1200	50	164	7,22
TE/87	JOLLY BEACH DI ALLA SALVATORE E GIUSEPPE S.n.c.	JOLLY BEACH	Viale Circe	1680	84		29,25
TE/88	DE CARLO PIERGIORGIO	LA LANTERNA	Viale Circe	1600	80	219,2	
TE/89	CLIPPER S.a.s. DI FEDELE CATIA & C.	CLIPPER	Viale Circe	750	50	186,52	
TE/90	MARZULLO VIRGILIO	ULISSE	Viale Circe	1280	80	123	7,22
TE/92	CONGREGAZIONE SUORE AGOSTINIANE	COLONIA	Viale Circe	175	25		6
TE/109	CIRCOLO VELICO PALINURO	CIRCOLO VELICO	Zona Sisto Badino	240	20		13,8
TE/114	SAVIANI ALFREDO	BAIA D'ULISSE	Zona Sisto Badino	700	70		
TE/125	COMUNE DI TERRACINA	SPIAGGIA LIBERA	Viale Circe	7072	360		
TE/125 bis	FANFULLA DI GIORGI FRANCO	CHIOSCO	Viale Circe	128		88,25	
TE/127	PERRONI BRUNO	LA PICCOLA OASI	Viale Circe	1050	70		30,54
TE/128	COLELLA GIUSEPPINA	IL DELFINO	Viale Circe	1050	70		32,29
TE/129	Di Sauro Carla, Gianna & Franca S.n.c.	LA VELA	Viale Circe	1050	70		27,61

TE/130	LIDO TAMOA di Costantino S. & Marigliani V. S.n.c.	TAMOA	Viale Circe	1070	71,5	23,84
TE/131	MANZI PIERO	LA CONCHIGLIA	Viale Circe	1400	70	33,6
TE/134	IANNACCI SALVATORE	PICCOLO LIDO	Viale Circe	1050	70	27,35
TE/135	ROSSI ANNA OLFERINA	LA PERLA	Viale Circe	975	65	30,01
TE/136	FIORINI CARLO	STELLA MARINA	Zona Sisto Badino	1400	70	28,6
TE/137	LONGARINI EGIDIO	SIMON PLACE	Foce Carneto	700	70	40,81
TE/138	CIOCIA MARCELLO	RIVA DEL MARE	Viale Circe	1400	70	25,22
TE/139	FIORINI CARLO	IL RIFUGIO	Zona Sisto Badino	1400	70	28,21
TE/140	RIVA AZZURRA di Di Pinto Mauro e Coghe Fabrizio & C. S.n.c.	RIVA AZZURRA	Viale Circe	1050	70	41
TE/141	DUODEL S.A.S & C.	DUODEL SAS& C.	Destra Sisto	1500	100	29,3
TE/142	ONDA MARINA di Bordignon D. & Grossi E. S.n.c.	ONDA MARINA	Viale Circe	1050	70	28,16
TE/143	JAMAICA S.a.s. di Di Lello Antonio & C.	JAMAICA	Viale Circe	1050	70	25,32
TE/144	DI SAURO MARCELLO	LIDO DEL SOLE	Viale Circe	1050	70	37,96
TE/145	CICCARELLI FRANCO	BAIA VERDE	Zona Sisto Badino	150	15	14
TE/149	L'ARAGOSTA di Marzullo Patrizia & C. S.n.c.	L'ARAGOSTA	Zona Sisto Badino	1080	72	32,72
TE-150	PERNARELLA LUCIANO	CHIOSCO	Zona Sisto Badino	1500	100	32,07
TE/151	SEMENTE FRANCO	IL CAMPANILE	Zona Sisto Badino	3750	150	
TE/152	VENERELLI GIANCARLO	LIDO DI VENERE	Zona Sisto Badino	1050	70	21,97
TE/153	DI LELLO FRANCESCO	BEACH-POINT	Viale Circe	1400	70	25,79
TE-155	MARAGONI MARIA PIA	BAIA VERDE	Zona Sisto Badino	200	20	21
TE/156	BAHIA DI VALLE ROBERTO & C. S.a.s.	BAHIA	Viale Circe	700	70	24
TE-159	SAVIOLI VITTORIO	CHIOSCO	Zona Sisto Badino	24		24
TE/160	MARAGONI FRANCESCO	ITALCANADA	Zona Sisto Badino	808	80	
TE-161	LEGA NAVALE ITALIANA	LIDO DI ENEA	Zona Sisto Badino	4800	240	24,83
TE/168	NIRCHI Giovanna	SABBIA D'ORO	Zona Sisto Badino	750	50	23,92
TE-169	HOTEL RIVER	SPIAGGIA HOTEL RIVER	Foce Badino	200	20	
TE/171	1° CIRCOLO REMIERO	1° CIRCOLO REMIERO	Viale Circe	600	60	46,5
TE/173	RECCHIUTI ANGELA	LA SIESTA	Zona Sisto Badino	1820	61	45,87
TE/176	DE LUCA FRANCESCO	SHANGRI-LA'	Zona Sisto Badino	2090	75	

TE/181	DE LUCA CLARA	LA STIVA	Viale Circe	892	40	93	
TE/183	IL PICCOLO FARO DI MATTEI ANGELO & C. S.n.c.	IL PICCOLO FARO	Viale Circe	900	60		21
TE/186	PRIMAVERA 82 DI GIULIANA MARCHEGIANO & C. S.a.s.	ALOHA	Foce Badino	2800	140		47,8
TE/189	DI SAURO ARMANDO	CALYPSO	Foce Badino	1890	70		30
TE/190	BURZUMATO LUISELLA	IL GALEONE	Viale Circe	960	64		28,46
TE/202	IORE ROSANNA	RIVER	Foce Badino	1250	50		35,88
TE/211	SOC. ALBERGHI DEL CIRCEO	SPIAGGIA HOTEL TORRE DEL SOLE	Viale Circe	840	42		
TE/226	CAMPING ROMANTICO SAS DI FUSCO A.	SPIAGGIA CAMPING ROMANTIC	Foce Canneto	350	35		
TE/235	CLUB VELICO RIVA AZZURRA VENERELLI LUIGI	ATTIVITA' VELICA STAB. BALNEARE	Zona Sisto Badino Destra Sisto	2500	100		

5. LE PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE E DEL PIANO PAESISTICO

5.1. Le previsioni del P.R.G. e dei P.P.E. approvati.

Il P.R.G. del Comune di Terracina prevede per tutta la zona oggetto del presente Piano la destinazione ad arenile. E', quindi, priva di specifiche indicazioni planovolumetriche.

Nelle aree immediatamente a ridosso dell'arenile sono indicate, oltre a previsioni planovolumetriche abitative, le infrastrutture di servizio: parcheggi, verde pubblico, impianti sportivi, attrezzature turistico-commerciali, attrezzature portuali, attrezzature turistico- balneari.

Sono previsti, altresì, **numerosi accessi al mare**, soprattutto nel tratto dal confine con San Felice Circeo fino al Badino.

Per le aree tra Badino e il Porto canale è prevista la redazione di un PPE denominato C2.

Per il tratto urbano sono previsti altri P.P.E. già redatti e approvati.

Per il tratto tra Pisco Montano e Canneto è previsto un P.P.E. per gli insediamenti campeggistici.

Tutte le previsioni del P.R.G. e dei P.P.E. approvati sono riportate negli elaborati redatti in scala 1:2.000; in altra tavola sono riportate altresì le previsioni della Variante al P.R.G. adottata.

5.2. Le previsioni del Piano territoriale paesistico

Il Comune di Terracina è compreso nel Piano territoriale paesistico n. 13 redatto dalla Regione Lazio ed è indicato come Sub ambito 13/2.

Le aree oggetto del presente studio sono classificate nelle seguenti categorie:

Area a tutela integrale (I) :

Area costiera adiacente al Monte S. Angelo (I/a);

Aree a tutela orientata (O) :

Foce del fiume Sisto (O/b)

Foce del canale Portatore (O/c)

Porzione del Centro urbano adiacente la foce del Porto Canale (O/d)

Aree a tutela limitata (L) :

Fascia costiera tra il confine con San Felice Circeo e la foce del Sisto (L/a)

Fascia costiera tra foce del Sisto e foce del Portatore (L/b)

Fascia costiera tra foce del Portatore e Porto Canale (L/c)

Il Piano detta le seguenti norme e prescrizioni:

Nelle Aree a tutela orientata O/b, O/c e O/d sono ammessi solo interventi di manutenzione e ristrutturazione dell'esistente, dietro parere della Regione Lazio e senza aumenti di cubatura;

Nelle Aree a tutela limitata: i settori contrassegnati con le lettere L/a, L/b e L/c sono le zone di fascia costiera, fino alla distanza di 300 metri dalla battigia, comprese tra il confine con San Felice Circeo e il Porto canale di Terracina, con le due interruzioni di continuit  costituite dalle zone O/b e O/c (foce del Sisto e del Badino-Portatore).

Ai sensi dell'art. 48 del Testo Coordinato delle N.T.A. del P.T.P. – art. 20 comma 2 della L.R. 06.07.98 n. 24 – ex art. 12 del P.T.P. adottato, gli interventi in questi tre settori **non possono essere in contrasto con le finalita'** che appresso si indicano, unitamente ad alcune considerazioni riguardanti lo stato attuale del territorio al quale esse si riferiscono: **Finalit  di P.T.P.**

- a) conservazione assoluta della vegetazione esistente (macchia costiera) e suo eventuale potenziamento con specie tipiche del luogo.
- b) protezione dal degrado della duna litoranea e della relativa vegetazione ed eventuale ripristino della duna stessa, ove questa risulti manomessa.

Le attivita' che, invece, il P.T.P. consente, purch  non in contrasto con le finalita' appena esposte sono le seguenti:

- 1) il reperimento di attrezzature sportive, aree attrezzate per il ristoro, aree di servizio e parcheggi in zona retrodunale, verso il retroterra e a distanza non inferiore ai 30 metri dal piede della duna.
- 2) la realizzazione di sentieri di attraversamento della duna che rispettino l'andamento naturale del terreno e siano compatibili con la vegetazione esistente. Tali sentieri vanno realizzati in materiale naturale.
- 3) l'edificazione dei lotti liberi che risultino interclusi in quanto confinanti su ogni lato con lotti gi edificati e con strade pubbliche convenzionate.
- 4) gli interventi edilizi sugli edifici esistenti, purch  regolarmente autorizzati, alla condizione che non comportino aumenti delle cubature, superfici utili, altezze e sagome d'ingombro attuali.

La norma di P.T.P. conclude prescrivendo che qualsiasi recinzione relativa agli interventi consentiti deve essere realizzata preferibilmente con siepi o reti e comunque con esclusione di murature "di altezza superiore a m. 1".

6. ULTERIORI VALUTAZIONE DELLO STATO DI FATTO

Oltre alle considerazioni già formulate nei paragrafi precedenti a proposito dell'erosione e delle strutture esistenti le altre considerazioni che si possono fare sullo stato di fatto sono le seguenti.

6.1. Aspetti Ambientali

La Posidonia

Tra il promontorio del Circeo e Terracina osservazioni del 1981 mettono in evidenza la presenza di un'estesa prateria a P. All'interno di quest'area vengono osservate porzioni a maggiore densità (più di 150 fasci/mq) nelle acque antistanti il promontorio del Circeo, la foce del F. Sisto e tra Terracina e Torre Canneto. Queste tre aree risultano circondate da aree con densità minore (compresa tra 50 e 150 fasci / mq) equivalenti a condizioni di semi-prateria. La maggior parte dell'area però è occupata da una prateria che si presenta estremamente rarefatta con densità inferiore a 50 fasci /mq e con ampie zone di matte morta. Il margine inferiore risulta situato intorno alla batimetrica 22 ÷ 24 metri, sensibilmente arretrato rispetto ad osservazioni pregresse (1961) che lo ponevano circa un chilometro più all'esterno. Anche in questo caso le cause principali del fenomeno regressivo vengono ricondotte principalmente all'azione devastante prodotta dalla pesca illegale a strascico.

Le aree di interesse Naturalistico – Ambientale ed il loro stato

Le aree di interesse naturalistico, correlate con il sistema costiero, del comune di Terracina sono costituite dall'area di Monte S. Angelo (S.I.C. IT6004009) e dalla prosecuzione della prateria di Posidonia che si origina ad est del promontorio del Circeo (S.I.C. IT6000013) e che si sviluppa parallelamente alla linea di riva, ad una distanza media di circa mezzo miglio.

Il maggior elemento di degrado è dato dalla fascia di bassa qualità urbanistico-architettonica, particolarmente evidente tra le foci del F.Sisto e del F.Portatore, cui fa da contrasto, nell'ambito delle aree antropizzate, la qualità urbana del lungomare cittadino (viale Circe), che si estende da circa 1 Km ad est della foce del Portatore, sino al porto di Terracina.

Gli sversamenti del reticolo idrografico attraverso le foci del Sisto e Portatore (carichi di sostanze fertilizzanti prodotte dal comparto agricolo; carichi organici di origine civile; carico organico e chimico di origine industriale), sono responsabili di ovvio decadimento della qualità delle acque, con conseguente limitazione della balneabilità.

Anche la foce del canale Canneto, che rappresenta uno dei due canali di marea del lago di Fondi, determina condizioni di peggioramento della qualità delle acque costiere, sia per lo sversamento dei carichi interni del lago che per effetto della raccolta degli scarichi civili che vengono prodotti lungo il corso del canale stesso.

Anche per questa porzione di territorio, è possibile riscontare la definitiva alterazione del sistema geomorfologico litorale, determinata dall'intensa ed incontrollata antropizzazione e dalla realizzazione di opere di irrigidimento della linea di costa (foci armate dei fiumi Sisto e Portatore, effetti residui dell'ampiamiento della diga foranea dei porti di Terracina e di San Felice Circeo ed opere di difesa aderenti ad ovest del Sisto).

Sono attualmente in corso di ultimazione ulteriori versamenti per ripascimento dell'arenile ad est della foce del Sisto; si rileva come, almeno nell'immediatezza dell'intervento, tali opere producano un elemento di criticità legato al forte intorbidimento delle acque. A tale proposito si osserva come, nel tratto di litorale successivo (viale Circe) interessato da ripascimenti protetti all'inizio degli anni '80, allo stato attuale non si rilevano problemi connessi con l'intorbidimento delle acque, mentre in prossimità della foce del canale Canneto, ove simili interventi di ripascimento sono stati condotti solo pochi anni fa, si rileva ancora una sensibile torbidità delle acque.

I Beni culturali

Sono noti gli importanti beni archeologici ed architettonici di epoca romana, medioevale e rinascimentale presenti nel territorio comunale di Terracina, si vogliono qui ricordare solo quelli presenti direttamente sull'arenile.

E' interessante infatti rilevare lungo la costa la presenza del Medio Evo, rappresentato dalle torri di avvistamento che a partire dal IX secolo, vennero costruite come presidi costieri per la difesa delle invasioni degli Arabi, dei Turchi e dei Saraceni. Fino al XVI secolo quando Pio V con Bolla Papale del 9 maggio 1567: "De Aedificandis Turribus in litore Mares", provvide a completare l'organico sistema che oggi stimola i ricordi storici, spiega il passato più delle letture e interessa il turista.

Esse la punteggiano a distanze ritmate, come suggestivi momenti di storia. Furono allora utili difese della costa dagli attacchi dei predatori esterni. Quelle ancora esistenti, se recuperate, potrebbero essere strumento di lavoro, di controllo e di appoggio all'organismo preposto alla tutela e gestione della costa, oltre che testimonianza storica e attrazione turistica. Di quelle scomparse andrebbe individuato il sito di giacitura.

Nella fascia costiera del Comune di Terracina è ancora presente la Torre Gregoriana

La balneabilità

Il Comune di Terracina presenta diverse situazioni al suo interno:

1. foce del Sisto: non balneabilità per un tratto di 250 m a cavallo della foce negli anni '95-'96-'97, nel '98 non vengono segnalati tratti interdetti alla balneazione;
2. foce Portatore: costante negli anni '95-'96-'97 con un tratto di circa 2 Km a cavallo della foce dichiarati non idonea alla balneazione; nel '98 si rileva una migrazione verso ovest del tratto non balneabile ed una diminuzione della lunghezza dello stesso (circa 1.5 Km);
3. area portuale: costantemente non balneabile nel quadriennio, dalla diga foranea del porto sino al tratto di costa all'altezza del Km 103.750 della S.S. 7 Appia;

4. foce del Fosso Canneto (emissario Lago di Fondi): presenza di un tratto non idoneo alla balneazione di lunghezza 100m negli anni '95-'97; non risultano divieti per la stagione balneare 1998.

Nel tratto di mare del Comune di Terracina sono presenti i seguenti punti prelievo:

n° codice	descrizione
179	100 m sx foce Sisto
356	foce Sisto
180	100 m dx foce Sisto
397	lido di Enea
398	lido di Ulisse
279	250 m sx foce Portatore
357	foce Portatore
296	500 m dx foce Portatore
187	via Veneto
190	viale Europa
191	Hotel L'Approdo
358	foce Navigazione
192	spiaggia di levante
359	depuratore
193	nord spiaggia Costa Azzurra
360	foce acque alte della valle
194	100 m sx foce F.Canneto
361	foce F.Canneto

6.2. Le strutture ricettive esistenti

La dotazione di alberghi della città di Terracina è una delle più consistenti rappresentando complessivamente il 13,07 % dell'intera provincia.

Gli alberghi presenti sono i seguenti:

NOME	CATEG.	ST.	LET.	BA.	DO.
Grand Hotel Palace	* * * *	72	127	72	
Fiordaliso	* * *	24	31	2	22
L'Approdo Grand Hotel	* * *	52	97	36	9
River	* * *	94	186	92	
Torre del Sole	* * *	120	234	6	108
Anna	* *	16	32	6	10
Acquasanta	* *	8	12		8
Cinque Pini	* *	25	44		19
Corona	* *	10	20		10
For You	* *	11	19		11
Il Guscio	* *	38	51		38

Le Onde	**	13	24	13
Meson Feliz	**	14	25	14
Nuova Villa Mirasole	**	10	19	10
Piccolo Hotel	**	20	21	21
Terracirce	**	16	23	4 8
Casa Yvorio	*	16	24	16
Girasole	*	10	20	10
Hegelberger	*	13	23	2
Le Mole	*	8	24	8
Lido	*	16	27	5 2
Villa Selma	*	9	15	1 8
Vittoria	*	5	10	1 1
Riva Gala (RTA)	***	63	111	33
TOTALE		683	1219	40 317

Nell'anno 1997 gli arrivi negli alberghi di tutta la città sono stati n. 22.226 per n. 82.707 presenze di cui n. 15.860 arrivi e n. 55.719 presenze per gli italiani e n. 6.406 arrivi e n. 26.988 presenze per gli stranieri; la presenza media è stata di 3,7 giorni in aumento negli ultimi anni.

Per quanto riguarda i campeggi nel territorio essi sono:

NOME	SUPER.	BUN.	RIST.	SP.	LAV.	DO.	W.C.	N. TE.	N.P.L.
Badino	18.000				16	12	17	100	250
Blue	45.000		si	si	63	40	85	320	1000
Blumen	15.000	10			4	3	2	6	42
Costazzurra	20.000	52	si	si	14	16	14	61	400
Dora Camping	10.000				16	30	18	60	200
Dream Camping	23.900	15	si	si	32	16	32	236	800
Europa	34.000	15	si	si	52	28	45	179	764
Internazionale del Circeo	38.000	4	si		57	38	54	246	1000
Italia	2.560		si	si	6	2	6	30	90
L'Oasi	12.700	10	si	si	36	8	30	75	500
Marina d'Ulisse	30.000		si	si	28	20	41	210	600
Paradise	4.000			si	7	2	6	30	70
Romantico	20.000	24	si	si	41	44	40	130	600
Sabbia d'Oro	11.000			si	15	10	12	70	300
TOTALE	284.160	130						1753	6616

Nell'anno 1997 vi sono stati n. 22.632 arrivi e n. 159.667 presenze di cui n. 20.169 arrivi e n. 140.641 presenze per gli italiani e n. 2.463 arrivi e n. 19.026 presenze per gli stranieri.

Per gli alloggi privati si è in possesso solo di stime che danno all'incirca n. 187.500 arrivi e n. 3.313.000 presenze.

Questi dati danno la dimensione della presenza turistica a Terracina (oltre 230.000 arrivi e oltre 3.500.000 presenze annue) e, considerando che tali arrivi e presenze sono esclusivamente legate al mare, rivelano l'importanza non solo ambientale ma anche e soprattutto economico – sociale di un corretto uso della “risorsa spiaggia”.

6.3. La Portualità.

Il tratto di costa del Comprensorio Pontino che si estende da S. Felice Circeo (città) a Terracina (città). E' la parte più appetita dagli utenti del mare sia per la qualità del litorale costituito da spiaggia ampia e lunga con sabbia chiara, sia per la sua ubicazione tra due località marinare “storiche” e “tradizionalmente turistiche”, sia per la breve distanza in cui si trovano le antistanti isole dell'arcipelago Pontino. Per queste sue valenze è anche , purtroppo, la costa più “edificata”, più “invasa” dei tre comprensori provinciali. In questo tratto si trovano le foci del fiume Sisto e del “Portatore” (porto Badino) capace la prima di 300 posti barca con una presenza censita di 724 barche, capace la seconda di 150 posti barche con una presenza effettiva di 410 barche.

Il Piano dei Porti che riteneva questa costa “sconsigliabile” ne prevedeva tuttavia l'ampliamento e il miglioramento alle Foci. Il Comune di Terracina aveva predisposto un progetto per Porto Badino che non ha avuto seguito per carenza di studi sulle dinamiche esterne.

Anche la Regione Lazio si è interessata al problema con un appalto concorso per porto Badino, Formia, Ponza e Ventotene. Anche qui non furono attendibili gli studi sull'impatto con il mare.

Per il Porto di Terracina il Piano dei Porti indicava la necessità e la possibilità di ampliamento con soluzioni sia “interne” che “esterne”. Nulla finora è stato fatto. Esso rimane capace di 120 posti barca e conta una equivalente presenza di barche tutte superiori ai 10 metri. Recentemente l'Amministrazione Comunale ha adottato una

variante al vigente Piano Particolareggiato d'Esecuzione P.P.E. al fine di predisporre un adeguato entroterra di servizio all'auspicato ampliamento.

6.4. Considerazioni conclusive sullo stato di fatto

La situazione risultante dalla ricognizione del territorio porta ad effettuare alcune considerazioni conclusive formulate secondo la ripartizione indicata in quattro aree: la Riviera occidentale, suddivisa in due parti, l'Area urbana, la Riviera orientale.

6.4.1. La Riviera occidentale

Come si e' accennato, e' caratterizzata da due fenomeni:

- un forte degrado della "attitudine balneare" causata dall'erosione e traducendosi, a sua volta, in tre sub-fenomeni:

- a) la perdita di posti-spiaggia

- b) la caduta della qualita' paesaggistica; e, conseguentemente:

- c) la caduta di capacita' stimolatrice di una domanda turistica di livello qualificato;

Tale degrado, anche per gli interventi di ripascimento effettuati, fortunatamente negli ultimi anni si è andato riducendo facendo intravedere una possibilità maggiore di utilizzo e valorizzazione del litorale

- una emergenza urbanistica finalizzata esclusivamente all'utilizzo massimo del territorio, senza alcun disegno se non quello della rendita fondiaria o del soddisfacimento di "interessi di lotto". Il coacervo immobiliare non ha, generalmente, altro significato se non quello di massimizzare il consumo di spazio. Ne deriva la "costruzione" di un ambiente fortemente urbanizzato, ma senza indirizzi tipologici, senza infrastrutture e organizzazione urbanistica (strade di servizio, parcheggi, vie di penetrazione) e spesso senza gli impianti e le attrezzature necessari e indispensabili ad un'area tanto addensata e a vocazione turistica: fogne, acqua, spazi organizzati, servizi di "quartiere", e senza neppure una "passeggiata"; l'assenza di garanzie di un utilizzo "aperto" a tutti (fronte mare intercluso); l'assenza

di aree specifiche a destinazione turistica quali alberghi, campeggi, luoghi di ritrovo e di svago (le consistenze rilevabili sono frutto di collocazione spontanea).

Il concorrere dei due fenomeni crea una situazione all'interno della quale un "piano di assetto dell'arenile" si muove con estrema difficoltà, in quanto da una parte deve indicare rimedi di pronto soccorso e dall'altra deve prefigurare una strategia complessiva e finale di assetto dell'arenile..

Quest'area va divisa in due tratti:

1/ Tratto Confine San Felice Circeo-Sponda destra del Sisto:

Ha una estensione di ca. 1.420 metri lineari sui quali insistono le seguenti 2 concessioni

TE/141	DUODEL S.A.S & C. VENERELLI LUIGI	DUODEL SAS& C. STAB. BALNEARE	Destra Sisto Destra Sisto	1500	100	29,3
--------	--------------------------------------	----------------------------------	------------------------------	------	-----	------

L'area è talmente limitata, soggetta all'erosione e di difficile accesso, che, almeno in questa fase, appare improponibile un suo utilizzo che vada al di là della razionalizzazione e della riqualificazione delle strutture esistenti.

2/ Tratto Sponda sinistra del Sisto-Sponda destra del Badino:

Ha una estensione di ca. 5.000 metri lineari sui quali insistono le seguenti 17 concessioni.

TE/109	CIRCOLO VELICO PALINURO	CIRCOLO VELICO	Zona Sisto Badino	240	20	13,8
TE/114	SAVIANI ALFREDO	BAIA D'ULISSE	Zona Sisto Badino	700	70	
TE/136	FIORINI CARLO	STELLA MARINA	Zona Sisto Badino	1400	70	28,6
TE/139	FIORINI CARLO	IL RIFUGIO	Zona Sisto Badino	1400	70	28,21
TE/145	CICCARELLI FRANCO	BAIA VERDE	Zona Sisto Badino	150	15	14

TE/149	L'ARAGOSTA di Marzullo Patrizia & C. S.n.c.	L'ARAGOSTA	Zona Sisto Badino	1080	72	32,72
TE-150	PERNARELLA LUCIANO	CHIOSCO	Zona Sisto Badino	1500	100	32,07
TE/151	SEMENTE FRANCO	IL CAMPANILE	Zona Sisto Badino	3750	150	
TE/152	VENERELLI GIANCARLO	LIDO DI VENERE	Zona Sisto Badino	1050	70	21,97
TE-155	MARAGONI MARIA PIA	BAIA VERDE	Zona Sisto Badino	200	20	21
TE-159	SAVIOLI VITTORIO	CHIOSCO	Zona Sisto Badino	24		24
TE/160	MARAGONI FRANCESCO	ITALCANADA	Zona Sisto Badino	808	80	
TE-161	LEGA NAVALE ITALIANA	LIDO DI ENEA	Zona Sisto Badino	4800	240	24,83
TE/168	NIRCHI Giovanna	SABBIA D'ORO	Zona Sisto Badino	750	50	23,92
TE/173	RECCHIUTI ANGELA	LA SIESTA	Zona Sisto Badino	1820	61	45,87
TE/176	DE LUCA FRANCESCO	SHANGRI-LA'	Zona Sisto Badino	2090	75	
TE/235	CLUB VELICO RIVA AZZURRA	ATTIVITA' VELICA	Zona Sisto Badino	2500	100	

Quest'area, pur con i forti condizionamenti sopra descritti, è potenzialmente ottimale dal punto di vista balneare.

Si estende come detto per circa 5.000 metri lineari, sviluppando circa 118.000 metri quadrati.

Se si considera un fabbisogno di 4-6 metri quadrati per posto spiaggia, ne deriva che, allo stato, l'arenile potrebbe soddisfare una domanda di 29.000-19.000 utenti.

L'addensamento urbanistico e' tale da far stimare una domanda fissa di 28.800-43.200 utenze, dal che consegue che, di fatto, non esisterebbe spazio per utenze "aggiuntive", ossia esterne al sistema urbanizzato.

Anche se si potesse superare la grave ristrettezza di arenile derivante dalla erosione, riuscirebbe, cioè, difficile pensare a strutture di servizio balneare aziendali organizzate per soddisfare una domanda "esterna".

Allo stato ci si può porre con il Piano l'obiettivo di adeguare le concessioni in corso e di prevedere nuove concessioni finalizzate alla creazione di punti di servizio e di

appoggio, sia per l'aggregato "urbano" retrostante, da rivitalizzare anche in questo modo, sia per i flussi quotidiani provenienti dai comuni della fascia interna sia della provincia di Latina che di quella di Frosinone.

Va comunque rilevato e tenuto presente da un punto di vista piu' generale urbanistico e sulla scorta del principio gia' esposto, secondo il quale **un piano di assetto "della" spiaggia non puo' non tener conto anche del territorio che esso serve**, la necessità di prevedere delle modifiche al P.R.G. per la fascia costiera, come previsto peraltro nella Variante a suo tempo presentata, che si pongano l'obiettivo di:

- recuperare tutti gli spazi non ancora occupati, studiandone una destinazione "di servizio" e per la creazione di "modelli relazionali";
- riaprire le vie comunali e tradizionali di adduzione alla spiaggia, creando alle spalle la possibilita' di fruizione con parcheggi e servizi;
- **riorganizzare tutto questo enorme comparto**, avviandone la interrelazione (ad esempio, con passeggiate interne e di comprensorio) e il "ricollegamento" con la citta' di Terracina.

6.4.2. L'Area urbana

La situazione delle concessioni nel tratto urbano è rilevabile dal seguente quadro sinottico, che evidenzia il forte frazionamento, la disparità delle situazioni e alcune anomalie:

TE/19	GRAND HOTEL PALACE	SPIAGGIA GRAND HOTEL PALACE	Lung. Matteotti	1125	45	
TE/20	MARIGLIANI ANNA MARIA & C. S.a.s.	LA ROTONDA	Lung. Matteotti	1740	50	19,94
TE/21	CENTOLA G. BATTISTA	CHIOSCO	Lung. Matteotti	1841	37	29
TE/64	SO.CO.GEA. s.r.l.	SPIAGGIA HOTEL L'APPRODO	Viale Circe	1172	50	

TE/65	SIRENELLA S.r.l.	SIRENELLA	Viale Circe	3930	131	295	11,2
TE/66	PERRONI MAURIZIO - MOLINARO COLOMBA & C. S.n.c.	ALBERTO A MARE	Viale Circe	1250	50	109,2	7,2
TE/67	PERRONI IVANO	IL SOMBRERO	Viale Circe	1250	50	129	
TE/69	PERRONI C. & G. S.n.c.	ORSA MAGGIORE	Viale Circe	1230	50	137,22	7,22
TE/70	SIRENA DEL MARE di Perroni Marisa & C. S.n.c.	SIRENA DEL MARE	Viale Circe	1250	50	215	7,22
TE/71	CONIGUARDI REMO E PERSICHINI CONCETTA	CHIOSCO BAR	Viale Circe	128,25		60,75	
TE/72	COMUNE DI TERRACINA	SPIAGGIA LIBERA	Viale Circe	872	100		
TE/73	RECCHIA EMILIANA - SAGLIANI MARIA & C. S.n.c.	IL GABBIANO	Viale Circe	1085	43,4	148,9	7,22
TE/73 BIS	PERRONI ROBERTO	PICCOLO GABBIANO	Viale Circe	640	25,6		35,72
TE/74	LA PLAYA S.a.s. di Recchia Maria Rita & C.	LA PLAYA	Viale Circe	1250	50	150	7,22
TE/77	IST. GREGORIO ANTONELLI	COLONIA	Viale Circe	200	20		
TE/78	COMUNE DI TERRACINA	SPIAGGIA LIBERA	Viale Circe	1000	100		
TE/79	PERRONI AMERIGO	DA AMERIGO	Viale Circe	1250	50	122,47	
TE/80	CAMPI INELIA	KURSAL	Viale Circe	1292	51,7	275,52	
TE/81	DOPOLAVORO FERROVIARIO SEZ. FORMIA	DOPOLAVORO	Viale Circe	1040	41,6		42,2
TE/83	AURORA DI RECCHIA STEFANIA & C. S.a.s.	AURORA	Viale Circe	1230	50	118,85	7,22
TE/84	QUARESIMA ROBERTO	LIDO CIRCE	Viale Circe	2036	100	116,25	7,22
TE/85	COMUNE DI TERRACINA	SPIAGGIA LIBERA	Viale Circe	1400	140		
TE/86	DI LELLO GINO	IL CORALLO	Viale Circe	1200	50	164	7,22
TE/87	JOLLY BEACH DI ALLA SALVATORE E GIUSEPPE S.n.c.	JOLLY BEACH	Viale Circe	1680	84		29,25
TE/88	DE CARLO PIERGIOORGIO	LA LANTERNA	Viale Circe	1600	80	219,2	
TE/89	CLIPPER S.a.s. DI FEDELE CATIA & C.	CLIPPER	Viale Circe	750	50	186,52	
TE/90	MARZULLO VIRGILIO	ULISSE	Viale Circe	1280	80	123	7,22
TE/92	CONGREGAZIONE SUORE AGOSTINIANE	COLONIA	Viale Circe	175	25		6
TE/125	COMUNE DI TERRACINA	SPIAGGIA LIBERA	Viale Circe	7072	360		
TE/125 bis	FANFULLA DI GIORGI FRANCO	CHIOSCO	Viale Circe	128		88,25	
TE/127	PERRONI BRUNO	LA PICCOLA OASI	Viale Circe	1050	70		30,54
TE/128	COLELLA GIUSEPPINA	IL DELFINO	Viale Circe	1050	70		32,29

TE/129	Di Sauro Carla, Gianna & Franca S.n.c.	LA VELA	Viale Circe	1050	70		27,61
TE/130	LIDO TAMOA di Costantino S. & Marigliani V. S.n.c.	TAMOA	Viale Circe	1070	71,5		23,84
TE/131	MANZI PIERO	LA CONCHIGLIA	Viale Circe	1400	70		33,6
TE/134	IANNACCI SALVATORE	PICCOLO LIDO	Viale Circe	1050	70		27,35
TE/135	ROSSI ANNA OLFERINA	LA PERLA	Viale Circe	975	65		30,01
TE/138	CIOCIA MARCELLO	RIVA DEL MARE	Viale Circe	1400	70		25,22
TE/140	RIVA AZZURRA di Di Pinto Mauro e Coghe Fabrizio & C. S.n.c.	RIVA AZZURRA	Viale Circe	1050	70		41
TE/142	ONDA MARINA di Bordignon D. & Grossi E. S.n.c.	ONDA MARINA	Viale Circe	1050	70		28,16
TE/143	JAMAICA S.a.s. di Di Lello Antonio & C.	JAMAICA	Viale Circe	1050	70		25,32
TE/144	DI SAURO MARCELLO	LIDO DEL SOLE	Viale Circe	1050	70		37,96
TE/153	DI LELLO FRANCESCO	BEACH-POINT	Viale Circe	1400	70		25,79
TE/156	BAHIA DI VALLE ROBERTO & C. S.a.s.	BAHIA	Viale Circe	700	70		24
TE-169	HOTEL RIVER	SPIAGGIA HOTEL RIVER	Foce Badino	200	20		
TE/171	1° CIRCOLO REMIERO	1° CIRCOLO REMIERO	Viale Circe	600	60		46,5
TE/181	DE LUCA CLARA	LA STIVA	Viale Circe	892	40	93	
TE/183	IL PICCOLO FARO DI MATTEI ANGELO & C. S.n.c.	IL PICCOLO FARO	Viale Circe	900	60		21
TE/186	PRIMAVERA 82 DI GIULIANA MARCHEGIANO & C. S.a.s.	ALOHA	Foce Badino	2800	140		47,8
TE/189	DI SAURO ARMANDO	CALYPSO	Foce Badino	1890	70		30
TE/190	BURZUMATO LUISELLA	IL GALEONE	Viale Circe	960	64		28,46
TE/202	IORE ROSANNA	RIVER	Foce Badino	1250	50		35,88
TE/211	SOC. ALBERGHI DEL CIRCEO	SPIAGGIA HOTEL TORRE DEL SOLE	Viale Circe	840	42		

Questo tratto rappresenta l'area storica del turismo balneare terracinese; anch'essa appare fortemente condizionata da alcuni fatti, che possono sinteticamente indicarsi come segue, senza riguardo al loro evolversi o a graduatorie d'importanza:

- il processo di erosione, che ha sottratto diverse migliaia di metri quadrati di arenile e, conseguentemente, posti-spiaggia, costringendo ad una piccola rivoluzione nello

stesso modo di concepire l'insediamento di una azienda balneare e di programmarne l'attivita' economica;

- la formazione del processo di occupazione degli spazi demaniali, che non risulta rispondere ad alcun disegno preordinato, ha, nella sostanza, seguito, accompagnato l'evoluzione della domanda di progressivo utilizzo della spiaggia. Ne e' derivato un succedersi casuale di occupazioni, motivate da ragioni di servizio per un pubblico medio-alto o, all'opposto, da finalita' sociali (le cosiddette "colonie");
- la proposta "pseudo - sociale" di accontentare il maggior numero di richiedenti possibile, senza alcun riguardo per criteri di organizzazione della fruizione ne' per lo stesso fabbisogno aziendale, del quale doveva necessariamente prevedersi l'evoluzione quali - quantitativa ha portato ad una frammentazione delle concessioni, con spazi assentiti che difficilmente potrebbero configurare una valenza aziendale se non in termini di sfruttamento a danno dell'utenza, o se non **convertendo in senso collettivo** i singoli "mini-lotti" demaniali. In proposito infatti va rilevato che l'arenile in questo tratto si estende su ca. **4.630** metri lineari effettivi, escluse le parti scogliose e l'area portuale, sui quali insistono **53** concessioni a privati, per complessivi **3.005,9** metri lineari, con una media generale di spazio assentito a privati (incluse colonie e circoli) di **56,7** metri lineari. Il Comune, a sua volta, è titolare di **4** concessioni per **376** metri lineari. In complesso, dunque, gli spazi già assentiti riguardano **3.381,9** metri lineari su **4.630**;
- la pressoché totale carenza di rapporto tra spazio urbano e servizio balneare. La città e', cioè cresciuta ignorando la funzione generale della spiaggia per una città turistica, limitandosi ad accettare le esigenze preminenti della domanda "primaria" (l'insediamento in prima schiera). Ne e' derivata una situazione di scollamento tra quella presenza e la funzione, che andrebbe recuperata in un quadro più ampio e ragionato di riconversione turistica della città e della sua spiaggia.

6.4.3. La Riviera orientale

L'area demaniale valutabile è di **1.490** metri lineari, sui quali insistono **2** concessioni demaniali per complessivi **105** metri lineari.

TE/137	LONGARINI EGIDIO	SIMON PLACE	Foce Canneto	700	70	40,81
TE/226	CAMPING	SPIAGGIA	Foce Canneto	350	35	
	ROMANTICO SAS DI	CAMPING				
	FUSCO A.	ROMANTIC				

Avendo riguardo al solo tratto suscettibile di utilizzazione turistica, escludendo quindi tutta la parte rocciosa, questo settore si caratterizza per tre emergenze:

- la forte delimitazione fisica che deriva sia dalla statale SS 7 Appia, sia dalla conformazione orografica, che non consentono ipotesi di espansione a monte;
- la presenza di un fenomeno erosivo che e' venuto progressivamente e fortemente manifestandosi negli anni Ottanta e che ha sottratto una consistente "qualita'", oltre che quantita' di arenile;
- la destinazione dell'intera area in modo pressoché esclusivo a strutture di turismo "pubblico", a causa della totale occupazione del fronte mare da parte di campeggi.

7. PROBLEMATICHE EMERGENTI.

Alla luce della ricognizione sopra descritta si è proceduto alla individuazione delle problematiche emergenti di carattere urbanistico per un corretto ed utile utilizzo e fruizione della fascia costiera.

Tali problematiche sono state suddivise per zone e per esse si è data risposta nella Variante al P.R.G. per la fascia costiera.

Si riportano qui complessivamente anche se la presente relazione attiene al solo arenile demaniale:

7.1 Fascia costiera dalla battigia alla Provinciale Terracina - S. Felice C. tra il confine e la Zona O/b del P.T.P. alla foce del fiume Sisto.

I problemi dell'area sono soprattutto quello della dotazione di servizi, soprattutto verde, parcheggi e accessi al mare, sia per le residenze della zona che per i bagnanti provenienti dalle residenze poste più all'interno o provenienti da altri Comuni.

Va inoltre prevista la realizzazione di infrastrutture di supporto al turismo sia legate alla balneazione che al tempo libero.

7.2 Tratto laterale di m. 150 per una profondità di m. 300 lungo le due sponde della Foce del fiume Sisto (Zona O/b del P.T.P.).

Sono da risolvere i problemi legati al consolidamento ed allo sviluppo delle attività economiche legate alla nautica soprattutto per quanto riguarda la regolamentazione delle attività stesse e la dotazione di servizi e parcheggi tenendo comunque conto che trattasi di un polo minore rispetto ai maggiori Porto Canale e Badino.

7.3 Fascia costiera dalla battigia alla Provinciale Terracina - S. Felice C. o la SS.148 Pontina tra la zona O/b del P.T.P. alla foce del fiume Sisto e la zona O/c del P.T.P. alla foce del fiume Portatore.

In quest'area sono presenti tutte le problematiche già descritte per quella precedente e cioè la carenza di alcune infrastrutture e servizi essenziali quali gli accessi al mare, i parcheggi, il verde e tutti gli altri tipi di servizi sia per le residenze della zona che per i bagnanti provenienti dalle residenze poste più all'interno o provenienti da altri Comuni; anche qui vanno razionalizzate e sviluppate le attività già presenti sia di tipo ricettivo che commerciale.

Tutti questi problemi però acquistano nell'area una dimensione notevolmente superiore sia per la notevole dimensione degli insediamenti residenziali della stessa e del retroterra, sia per le forti presenze esterne e sia perché quest'area è quella più vocata a ricevere quei flussi di pendolarismo che dovranno essere dirottati dal centro urbano.

7.4 Tratto laterale di m. 150 per una profondità di m. 300 lungo le due sponde della Foce del fiume Portatore o Badino (Zona O/c del P.T.P.).

Le problematiche emergenti nell'area ruotano intorno alle attività nautiche ed alla presenza nell'area di altre attività turistico ricettive (tre campeggi) oltre alle attività commerciali.

Va risolto il problema della localizzazione delle nuove darsene, delle attrezzature e degli impianti per la nautica, delle aree di parcheggio, della destinazione ad altro uso delle aree a campeggio che si frappongono tra il retroterra ed il mare.

Va inoltre risolto il problema della viabilità per permettere l'eliminazione del ponte sulla Provinciale che impedisce il passaggio di barche dotate di alberatura.

7.5 Fascia costiera dalla battigia alla SS.148 Pontina e Viale Europa ed aree adiacenti tra la zona O/c del P.T.P. alla foce del fiume Portatore e la zona O/d del P.T.P. intorno al Porto Canale.

E' l'area definita precedentemente come urbana, ma è comunque l'area che necessita di una riqualificazione tale da renderla realmente il "*cuore*" dell'offerta turistica della città.

Per raggiungere questo risultato occorre però risolvere i notevoli problemi presenti in essa che vanno da una diversa disciplina del traffico nel periodo estivo, alla dotazione di parcheggi, di aree verdi e per attività sportive e ricreative, alla realizzazione di strutture qualificate di servizio diretto o indiretto all'offerta turistica.

Il lungomare Viale Circe vive il problema di diventare una vera passeggiata a mare viva giorno e notte ed in tutte le stagioni dell'anno, nella quale sia possibile fruire di servizi da parte del villeggiante o del pendolare.

Per il Viale Europa occorre risolvere i problemi del traffico; la strada inoltre deve acquistare una sua identità, abbandonando l'aspetto di "strada di periferia" che ne rende difficile l'utilizzo, pure possibile, come elemento di collegamento di tutta quest'area.

7.6 Zona del Porto Canale ed aree adiacenti (Zona O/d del P.T.P.).

Le problematiche irrisolte dell'area sono legate alle varie ipotesi di soluzione del *"problema porto"* che indubbiamente condizioneranno l'assetto dell'intera zona.

Attorno alla scelta porto interno o porto esterno ruoteranno tutte le soluzioni possibili per quanto riguarda le soluzioni urbanistiche.

E' indubbio comunque che in ogni caso vanno risolti i problemi legati alla coesistenza nel porto di tre tipi diversi di nautica (collegamento con le isole, pesca e nautica da diporto) e la dotazione delle infrastrutture necessarie per queste attività, che sono diverse e specifiche per ognuna di esse; in ogni caso occorrerà procedere ad una *"specializzazione"* delle attività portuali anche in collegamento con le altre due realtà (Badino e Sisto), mantenendo sicuramente per il Porto Canale, oltre al collegamento con le isole, la nautica da diporto delle grandi classi.

A ciò va aggiunto che trattasi comunque, a differenza dei casi dei fiumi Sisto e Badino, di un'area che si colloca nel cuore della città e che ne è tradizionalmente uno dei punti vitali dal punto di vista economico e sociale, per cui ogni soluzione per la zona non può prescindere dal fatto che, pur definendo e programmando la pianificazione di attività economiche e imprenditoriali, si tratta comunque anche di *"progettare"* una parte, e non delle meno importanti, della città.

In questo senso acquistano una importanza fondamentale due aspetti, pur se molto diversi tra loro:

- il primo riguarda il tema dei collegamenti del porto con il resto della città e con la viabilità esterna;
- il secondo è la esistenza, nell'area, di notevoli resti archeologici.

7.7 Zona compresa tra piazza della Repubblica, l'Ospedale, M. S. Angelo, tracciato dell'Appia Antica fino al Canneto ed al Mare (Zona I/a del P.T.P).

Per l'area urbana a ridosso di piazza della Repubblica non sembrano emergere problematiche particolari per cui possono essere ancora considerate pienamente valide le previsioni del P.P.E.

Per l'area di Monte S. Angelo va innanzitutto definita una differenziazione tra l'area da destinare a vero e proprio Parco Archeologico e un'area destinata a tutela assoluta di rispetto ambientale.

Per quanto riguarda le aree con insediamenti abitativi (zona Piazza Palatina) esiste il problema della redazione di uno strumento esecutivo (eventualmente anche piano di recupero ai sensi della legge n. 47) e della dotazione di servizi peraltro previsti già nel P.R.G.

Per quanto riguarda l'area tra l'Appia ed il mare occorre risolvere la caoticità e la casualità degli insediamenti, quasi tutti di tipo turistico, ricettivo o commerciale, mediante la loro razionalizzazione ed il loro sviluppo applicando per le aree a campeggio le prescrizioni della Legge Regionale n. 59/86.

7.8 Arenile demaniale dell'intero territorio comunale.

Il territorio del comune di Terracina presenta valenze molto articolate, ed è – come già detto ripetutamente - stato suddiviso in quattro settori, ben individuati anche dal punto di vista geografico:

SETTORE 1: dal confine con S.F.Circeo alla foce F.Sisto

SETTORE 2: dalla foce F.Sisto alla foce F.Portatore

SETTORE 3: dalla foce F.Portatore al Pisco Montano

SETTORE 4: spiaggia compresa tra Pisco Montano e la foce del F.Canneto

I settori 1 e 2 presentano i gravi problemi già descritti ai punti precedenti ma il settore 2 mostra un innalzamento della qualità media, soprattutto dal punto di vista delle componenti antropiche della valenza, anche se la valutazione complessiva rimane bassa.

Completamente diversa è la valutazione che può essere espressa per il settore 3, cioè la parte propriamente urbana del lungomare (Viale Circe): la qualità urbanistico-architettonica, la presenza di attività correlate al turismo turistico-balneare radicate nel tempo ed anche il miglioramento, se non proprio delle valenze naturalistico-ambientali almeno di quelle paesaggistico-percettive, conducono all'attribuzione di una valenza turistica tra le più elevate di tutto il litorale della provincia di Latina.

Il Piano di Utilizzazione dell'Arenile mira alla conservazione di tale valenza e - ci si auspica - ad un miglioramento della stessa.

Le proposte progettuali indicate nei capitoli successivi, per una destinazione d'uso inevitabilmente vocata alla fruizione turistico-balneare, mirano ad un miglioramento dei servizi turistici, attraverso l'introduzione di elementari norme di salvaguardia ambientale, di tutela degli arenili, di corretta informazione ai turisti sulle modalità di fruizione della spiaggia.

Un particolare sforzo in questa direzione deve essere compiuto dalle Autorità cui compete il rilascio delle concessioni e dai Concessionari stessi, proprio nei settori ad alta valenza turistica, attraverso l'applicazione di quanto riportato nei capitoli successivi in merito alle destinazioni d'uso prevista per questo settore.

Per ciò che riguarda l'ultimo settore, il tratto di spiaggia compreso tra Torre Gregoriana ed il confine con il comune di Fondi, esso ha una media valenza derivante dalla presenza di alcuni elementi di contrasto dal punto di vista ambientale e dalla presenza di servizi turistico-commerciali non eccessivamente diffusa.

In tale ambito, si rimarca come il principale problema di tale settore sia costituito dalla scarsa profondità dell'arenile, causato dai fenomeni erosivi ampiamente descritti nei capitoli di analisi, ed amplificato in loco dalla presenza di elementi di irrigidimento antropici.

Il miglioramento del valore turistico di questo tratto, quindi, passa necessariamente attraverso l'applicazione delle norme di tutela e salvaguardia dall'erosione espresse nel successivo capitolo, oltre che - naturalmente - da una programmazione di interventi di difesa costiera su scala maggiore.

8. LA PROPOSTA DI PIANO.

8.1 considerazioni generali e tipologiche.

Dal punto di vista normativo, gli arenili sono attualmente oggetto di piani di utilizzazione che, nella maggior parte dei casi, prendono atto dall'esistente, il più delle volte, confermandolo e perpetuandolo, senza grossi segni di novità; ciò è dovuto alla impossibilità dei Piani di Utilizzazione dell'Arenile di assumere la valenza urbanistica necessaria a modificare lo stato di fatto delle aree.

A causa di ciò e dall'esiguità e dalla scarsa qualità di quanto realizzato, sia nel versante pubblico che in quello privato, si può agevolmente constatare che si è ben lontani da una ipotesi strutturale ed infrastrutturale congrua al cambiamento; ancor più lontani da una organizzazione territoriale "sistematica", richiesta dalla complessità dei problemi.

Il Comune di Terracina ha tentato di approcciarsi in modo diverso al problema adottando una Variante al PRG per l'intera fascia costiera che normasse insieme all'arenile la fascia retrostante, ma tale variante giace ancora presso l'Assessorato regionale.

In questa situazione le stesse strutture di servizio attualmente presenti sulla spiaggia stentano ad offrire risposte aggiornate al mutare delle situazioni: sino ad ora è stato il singolo Concessionario, dove esisteva, che ha adeguato la gestione di questo spazio al repentino cambiamento di usi ed abitudini balneari; oggi, quasi sempre, la convenienza del singolo non coincide con la qualità e l'efficienza che può esprimere una organizzazione unitaria tesa all'ottimizzazione dell'offerta dei servizi di spiaggia.

Di fronte ad un incremento sempre più crescente della domanda, la mancanza di emergenze insediative e di strutture qualitative, utili a costruire l'immagine turistica del comprensorio e delle sue parti più significative, l'uso distorto delle risorse, la scarsa funzionalità e l'inadeguatezza delle infrastrutture, rischiano di determinare conseguenze negative per l'insorgere di incompatibilità e forme di congestione di cui non si può non tener conto.

A tal fine, l'unica ipotesi attendibile rimane, oltre alla risoluzione dei problemi a scala territoriale più vasta, la "ristrutturazione del modello", per renderlo compatibile con la domanda, investendo soprattutto nel recupero delle risorse e nell'efficienza dei servizi.

Lo studio particolareggiato del modello, previsto nella Variante citata, pur senza individuare specificatamente forme significative, ma finì a se stesse, ha proceduto all'individuazione di quelle funzioni rappresentative rispetto a tre obiettivi ben distinti: le finalità degli operatori turistici e le esigenze degli utenti, il contesto territoriale in cui tale modello andrà ubicato, il quadro normativo di riferimento.

In ogni caso, anche al di là dell'esito della Variante, viene mantenuta anche nel presente PUA la scelta di un "sistema" di metodologia progettuale di intervento che ha tenuto conto di alcuni elementi di riferimento del fenomeno turistico, che possono essere così sintetizzati:

- elemento naturale, ossia la riscoperta del bene primario come ricchezza da salvaguardare e promuovere per poterla meglio fruire durante tutto l'arco dell'anno;
- elemento culturale, ossia la ricerca di un rapporto creativo, in cui è possibile immaginare lo spazio della spiaggia, che oltre a permettere il relax, il gioco, l'esposizione al sole, accolga anche momenti specificatamente culturali (spettacoli, mostre, etc.);
- elemento storico, ossia il recupero di una identità e continuità, in cui non esista rottura con il passato, ma evoluzione continua;
- elemento umano, ossia la ricomprensione del turista-individuo, che vive il periodo della vacanza come ulteriore occasione di completamento umano.

La regolamentazione vuole inoltre rappresentare una griglia di riferimento, sufficientemente elastica, entro la quale poter agire per realizzare, adeguare o modificare le attrezzature turistico-balneari. A tal fine, tutte le parti gestibili del litorale dovrebbero essere attrezzate con elementi, più o meno semplici e ripetitivi, che non incidano sull'aspetto e sull'immagine estetica rispetto al contesto naturale in cui sono ubicati, ritenendo che la "semplicità" dell'intervento debba essere la caratteristica fondamentale di qualsiasi struttura da installare su aree demaniali, già di per sé fortemente caratterizzate dal punto di vista ambientale e paesaggistico.

Scelto questo indirizzo, l'operazione successiva è stata quella di verifica delle attrezzature occorrenti per le varie attività che si svolgono sull'arenile, avendo come presupposto la massima attrezzabilità per un miglioramento qualitativo dei servizi, in rapporto alle differenziate possibilità di adeguamento, a seconda delle diverse situazioni, urbane o territoriali, del contesto in cui è ubicato l'arenile, ed alle normative di riferimento.

Alla luce di queste motivazioni, la metodologia d'intervento proposta nell'ambito di una progettazione dei modelli strutturali è stata, pertanto, di tipo "sistematica", derivata da una serie di valutazioni, quali:

- la scelta di elementi semplici dotati di un alto grado di aggregabilità, in modo da individuare, sia funzioni minime che possano soddisfare le esigenze di particolari ambienti dove non necessitano strutture complesse, sia da tradursi in adattabilità degli stessi in più contesti territoriali,
- la serialità e ripetitività degli interventi, in modo che forma ed aspetto, di volta in volta, connotino l'immagine complessiva dell'arenile ed i costi economici siano relativamente contenuti.

L'individuazione di una serie di elementi semplici e facilmente è importante, sia ai fini dell'organizzazione spaziale, sia per la salvaguardia di alcuni presupposti, quali il mantenimento di visuali libere verso il mare, la salvaguardia dei valori primari dell'ambiente naturale, la creazione di una fascia di attrezzature, sia verso il mare che verso monte, per la sosta, l'ombra, il gioco.

La riqualificazione delle attrezzature balneari, di concerto con una migliore organizzazione della gestione ed una migliore cultura dell'utenza, dovrà essere il punto di partenza per una più ampia riqualificazione del turismo sulla costa pontina, da attuarsi, sia attraverso la qualità dell'informazione, che attraverso la qualità della produzione.

L'importanza del collegamento tra le esperienze precedenti, il funzionamento delle strutture esistenti ed il contesto socio-economico- territoriale non permette di definire un progetto come proposta fissa ed univoca, ma come strumento di guida e di controllo

per la definizione dei requisiti fruitivi e dimensionali degli spazi da identificare che, essendo fortemente caratterizzati, costituiscono le "invarianti strutturali" delle attrezzature balneari (cabina, servizio igienico, spogliatoio, punto ristoro, zona ombra, etc.).

Questi elementi spaziali rappresentano le unità minime in cui è costituito ogni insieme di attrezzature, che può, a sua volta, differenziarsi dalle altre per dimensione (diverso numero degli elementi), per tipologia (diverso tipo degli elementi), per diversa connessione degli elementi base con i percorsi e le aree coperte.

Attorno a questi manufatti, per l'insieme dell'effetto-spiaggia, non è secondario il ruolo definito dal sistema degli accessori, tali da creare un ambiente vivibile e gradevole. Gli elementi di arredo possono completare il quadro di insieme, determinando la complessiva gradevolezza dell'intervento ed aumentando un repertorio di componenti complementari al sistema modulare con le indicazioni possibili di messa in opera: dalle divisioni degli arenili in concessione, ai passaggi pedonali, agli elementi di discesa, agli spazi di verde attrezzato, agli elementi di seduta, ai box doccia, al lettering per la segnaletica, alle indicazioni cromatiche.

Solo in questo modo le proposte dello studio in oggetto potranno generare utili ricadute per una riqualificazione di quella parte del territorio, che da un malinteso senso dello sfruttamento turistico sta sempre più irrimediabilmente compromettendo, nell'obiettivo di una più generale riqualificazione urbana e territoriale.

Infatti le aree dell'arenile demaniale sono certamente il principale "*prodotto turistico*" di Terracina; rappresentano infatti "*il mare*", cioè la principale motivazione per la presenza turistica nella città.

Va detto che sicuramente i modelli d'uso finora attuati non hanno certamente tenuto presente questa valenza e questo ruolo.

Le principali problematiche che emergono comunque per l'intera area sono:

- i problemi posti dall'erosione, problemi che in una certa misura e per alcuni tratti si sono risolti ma che permangono invece per lunghi tratti del litorale;

- l'estrema frammentarietà delle concessioni demaniali;
- la precarietà del regime concessorio ed autorizzativo;
- lo scarso collegamento tra queste attività di servizio alla balneazione e i servizi e le altre attività legate al turismo operanti nella città;
- la difficoltà, in relazione ai problemi precedenti, dell'emergere di una imprenditoria forte legata a queste attività.

Alla luce della situazione di fatto riscontrata sul territorio ed esposta nei punti precedenti emerge chiaramente che il presente progetto di **Piano per l'utilizzazione dell'arenile** incontra due precisi limiti:

1. esso è un tentativo di riorganizzare una realtà già per larga parte formatasi, e consolidatasi negli anni e nei comportamenti e quindi di difficile modifica o rimozione;
2. da un punto di vista normativo, mentre esso si pone come indicazione di destinazioni demaniali che consente di procedere senza ostacoli alla instaurazione di nuovi rapporti concessori, con riguardo all'obiettivo esplicitarsi della destinazione d'uso specifica, laddove si rendano necessarie opere edilizie permanenti, esso presuppone una necessaria incardinazione **all'interno di una Variante di Piano regolatore comunale che lo consenta.**

Ciò significa che la realizzazione di nuove opere (manufatti) utili alle funzioni qui previste, e nelle tipologie indicate, su suolo demaniale o privato, **e' subordinata ad una disciplina di P.P.E.:** una normativa di tale genere non fa parte di questo piano, né potrebbe farne parte.

In pari tempo, ove necessario, occorrerà attivare la deroga alla L.R. 2 luglio 1974 n. 30 e successive modificazioni e integrazioni per le opere che ricadano nella disciplina di protezione dei 300 metri dal mare.

Con riferimento al punto 1., e conseguentemente, le possibilità che il presente progetto possa proporsi come strumento di "rivoluzione" appaiono ovviamente condizionate, numerosi essendo i fattori e le situazioni, naturali, normative e soggettive, che con esso interferiscono.

E, tuttavia, ad una riorganizzazione e ad una razionalizzazione deve puntarsi, non solo e non tanto in adempimento di un obbligo nascente da una convenzione liberamente sottoscritta, quanto, soprattutto, perché si è convinti che le possibilità di una forte ripresa dell'economia turistica di Terracina sono sicuramente legate ad una diversa considerazione della "politica della spiaggia" rispetto all'universo turistico di Terracina.

Infatti nell'area insistono attualmente numerose strutture permanenti per una superficie complessiva di mq. 3.330 circa e per una cubatura di mc. 10.971 circa.

E' quindi per favorire la razionalizzazione della situazione e superare le carenze prima richiamate, tenendo conto della impossibilità di utilizzare per funzioni di servizio alla balneazione le aree retrostanti fortemente edificate, che si è proposta la realizzazione di 6 Comparti Organizzati definiti come già specificato ai punti precedenti della presente Relazione e nel Disciplinare Tecnico.

Dal punto di vista urbanistico l'intervento si ritiene perfettamente proponibile in quanto i 6 Comparti Organizzati previsti sviluppano una cubatura, come si evince dalle tipologie allegate, di mc. 1.830 ciascuno per una previsione totale quindi di mc. 10.980 corrispondente a quella esistente.

Le strutture previste quindi attuano un processo di riqualificazione della spiaggia che rappresenta, unitamente alla ricettività alberghiera ed extralberghiera, ai servizi, agli impianti, alla organizzazione generale della città, quello che può chiamarsi un "biglietto da visita", l'immagine di primo impatto e, insieme, la "infrastruttura", il mezzo per ancorare negli anni la domanda di chi si rivolge alla località per fare turismo.

Proprio per il fatto che l'offerta balneare costituisce il nucleo fondante e, comunque, primario della vocazione turistica di Terracina, lo strumento di prima fruizione di tale balnearità, la spiaggia, deve riacquisire un ruolo essenziale.

Ciò significa che questo "strumento" deve essere ricondotto ad una idea piena e totale di "utilizzo" in chiave turistica della città per una crescita reale e ordinata dell'economia del comparto.

8.2. Limiti e condizionamenti

L'analisi della situazione territoriale demaniale come ampiamente riportato nei precedenti capitoli evidenzia i seguenti limiti e condizionamenti:

• Tratto confine-Sisto:

- arenile fortemente eroso e comunque con scarsa profondità;
- presenza di retrostanti insediamenti residenziali che sviluppano una consistente domanda di arenile;

• Tratto Sisto-Badino:

- arenile parzialmente eroso, e comunque di limitata profondità;
- presenza di retrostanti insediamenti residenziali che sviluppano una consistente domanda di arenile
- estesa occupazione del cordone dunale residuale, con conseguente scarso retroterra
- accessi pubblici all'arenile limitati, nel numero e nell'ampiezza, generalmente privi di punti di servizio (parcheggi, aree di manovra ecc.);

• Tratto urbano:

- Arenile soggetto a parziale erosione e comunque scarsamente profondo
- Situazione concessoria già largamente determinata e per larga parte consolidata

- Inesistenza di parcheggi organizzati a servizio dell'utenza automobilistica e, in generale, insoddisfacenti interrelazioni tra la spiaggia e l'assetto urbanistico retrostante;

- **Spiaggetta tra il porto e la Porta Napoli**

- Arenile ampio ma condizionato dal divieto di balneazione
- Concessioni consolidate e ritagliate in modo irregolare

- **Tratto Pisco Montano-Canneto**

- Presenza ininterrotta di attrezzature ricettive (campeggi, albergo)
- Fortissima erosione, con scomparsa dell'arenile o sua riduzione a tratti limitatissimi.

8.3. Condizioni e criteri

Il presente piano tende alla creazione di un **"sistema balneare"**, capace di realizzare, attraverso un uso razionale e "manageriale" del demanio:

- **modelli di fruizione differenziati** in relazione alla domanda plurima e alle connesse esigenze tecniche;
- il quadro di riferimento per una **utilizzazione economica del demanio** volta anche alla creazione di opportunità aziendali e lavorative, in un ambito operativo che assegni al Turismo una precisa funzione di sostegno produttivo generale per la collettività.

Il "sistema" si realizza secondo le seguenti tipologie, condizioni e criteri.

La normativa e' indicata sotto ogni tipologia e nel Disciplinare Tecnico.

8.3. Tipologie di concessione previste

Le tipologie di intervento in queste aree saranno le seguenti:

- a) Comparto organizzato

- b) Spiaggia libera attrezzata
- c) Stabilimenti balneari
- d) Circoli velici e Punti per alaggio, varo e sosta temporanea di natanti da diporto o tavole a vela.

Le nuove concessioni quindi saranno rilasciate solo sulla base delle citate tipologie.

Le concessioni vigenti, qualora non abbiano corrispondenza con le citate tipologie, potranno essere rinnovate esclusivamente nelle tipologie e nelle consistenze attuali salvo le opere previste al punto IV d della Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 2816 del 25.05.99 nonché dalla Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 1161/01.

Le tipologie sono caratterizzate dagli elementi appresso indicati:

a) Comparto organizzato.

Consiste in un tratto di spiaggia delle dimensioni indicate nella planimetria sottoposto al rilascio di unica concessione al fine di essere attrezzato e gestito in maniera unitaria e complessiva.

All'interno di esso è prevista la realizzazione di un polo matrice in cui sono localizzati servizi ed attività aperte tutto l'anno.

Ad ognuno di questi poli matrice è collegata un'ampia fascia di arenile demaniale in cui è prevista la realizzazione di poli secondari contenenti i servizi per la balneazione (cabine, spogliatoi, servizio di noleggio di sdraio, lettini, ombrelloni, barche o pattini, servizi di docce e gabinetti, bar) mediante elementi smontabili e solo per la stagione estiva.

All'interno del comparto potranno essere realizzate altresì altre attività di servizio alla balneazione ed alla popolazione quali beach garden ed attrezzature mobili per il gioco ed il tempo libero.

All'interno del comparto dovranno essere allocate inoltre le concessioni a carattere sociale preesistenti (colonie, dopolavori, ecc.)

Per tutte le aree del comparto, comprese quelle di cui ai commi precedenti, il Concessionario dovrà provvedere alla pulizia ed alla sorveglianza.

Il polo matrice sarà realizzato secondo le indicazioni tipologiche e dimensionali (con particolare riferimento alla superficie coperta, al volume, al fronte su viale Circe ed alla profondità sulla spiaggia, all'altezza, al numero dei piani, alla copertura ed al rapporto tra superfici chiuse e porticate) previste alla Tavola 9 delle Tipologie Edilizie del presente Piano di Utilizzazione dell'Arenile.

b) Spiaggia libera attrezzata.

Comprende le aree libere all'uso del pubblico alle quali si può accedere senza alcuna limitazione.

In queste aree dovranno essere garantiti l'assistenza, la pulizia ed il salvamento; al fine di garantire questi servizi si prevede che il Comune possa stipulare apposite convenzioni con soggetti singoli o associati secondo criteri di economicità e convenienza.

Per i fini di cui sopra è previsto che possano essere altresì installati piccoli chioschi della superficie massima di mq. 25.

c) Stabilimento balneare.

E' il tradizionale impianto dotato di cabine, spogliatoi, servizio di noleggio di sdraio, lettini, ombrelloni, barche o pattini, servizi di docce e gabinetti, bar e/o ristorante.

In queste aree è prevista esclusivamente la realizzazione di strutture per i servizi sopra citati di tipo smontabile, realizzate in legno o materiali naturali, che saranno montate all'inizio della stagione balneare e smontate alla fine di essa.

All'interno di questa tipologia di intervento il PUA formula tre diverse tipologie di previsione:

- la previsione del mantenimento delle Concessioni esistenti
- la previsione dell'adeguamento delle Concessioni esistenti inferiori alla superficie minima
- la previsione delle nuove Concessioni

Le Concessioni esistenti o nuove previste nel tratto Sisto – Badino dovranno avere un fronte mare minimo di ml. 100.

Le strutture previste dovranno essere realizzate nel rispetto della legge n. 626, della legge n. 155 e di tutte le altre leggi nazionali e regionali che disciplinano la materia.

d) Club velici e sportivi su spiaggia e punti per alaggio, varo e sosta temporanea di natanti da diporto o tavole a vela.

Sono aree in concessione destinate ad ospitare circoli della vela o di altri natanti da diporto (canoe, kayak ecc.), riconosciuti o affiliati alle rispettive federazioni, per accogliere imbarcazioni, rimessarle, spiaggarle, gestirle e per impartire lezioni di tecnica velica e nautica nonché aree destinate a consentire il passaggio attraverso l'arenile fino al mare e viceversa di carrelli porta- natanti

In queste aree è prevista esclusivamente la realizzazione di strutture per i servizi alle attività consentite di tipo smontabile, realizzate in legno o materiali naturali, che saranno montate all'inizio della stagione balneare e smontate alla fine di essa.

8.4. Le Previsioni del Piano

In termini funzionali, il riassetto indicato in planimetria comporta, rispetto alla situazione attuale, le seguenti proposte:

- **Tratto Confine - Sisto**

Fortemente eroso, è previsto il mantenimento delle concessioni esistenti, la previsione limitata di nuove e di un punto di alaggio.

PREVISIONE	Metri lineari
STABILIMENTI ESISTENTI	100
STABILIMENTI NUOVA CONCESSIONE	320
ALAGGIO PICCOLE IMBARCAZIONI	70
TOTALE	490

- **Tratto Sisto – Badino**

In questo tratto, a forte residenzialità, occorre bilanciare la domanda ormai stabile, e a suo tempo incentivata dalla politica urbanistica, con i ricambi dei flussi, in un tentativo di armonizzare esigenze diverse ma convergenti. E' stato, perciò, previsto un alternarsi di tipologie, con adeguamento degli stabilimenti ordinari, la previsione di nuovi stabilimenti e di spiagge libere attrezzate; introduzione del criterio di riservare tratti di spiaggia all'uso sportivo attraverso zone di alaggio e aree destinate a circoli nautici soprattutto alle foci dei due canali.

PREVISIONE	Metri lineari
SPIAGGIA LIBERA	1.010
STABILIMENTI NUOVA CONCESSIONE	1.230
STABILIMENTI DA ADEGUARE	1.920
CLUB VELICI E PUNTI ALAGGIO	540
TOTALE	4.700

- **Tratto urbano**

In questo settore appare necessario garantire un raccordo tra l'arenile, gli accessi autoviarli e i parcheggi su strada. Ci si trova, difatti, durante il periodo estivo, di fronte a situazioni difficili, sia di transito che di spontaneismo insediativo (questultimo è il caso del segmento Badino-Torre del Sole, dove si creano impegni prolungati a terra che, in pratica, vanificano una visione della spiaggia a fini generali).

L'arenile è ripensato secondo la integrale applicazione dei principi e criteri esposti nei paragrafi precedenti.

Si è compiuto un riaccorpamento di concessioni omogenee ma attualmente staccate, si è privilegiata una funzione organizzata dell'area dell'ex-Lido, si è puntato ad una riagggregazione delle concessioni ordinarie attraverso stimoli e premi.

L'immagine della zonizzazione consente - pur in una situazione già largamente predeterminata dall'esistenza di concessioni in atto - una riorganizzazione delle varie funzioni dell'arenile secondo tutte le tipologie individuate, per fare della spiaggia urbana il luogo dell'attività balneare, del tempo libero, degli sport nautici e, in definitiva, il fulcro del turismo della città.

Il completamento di questo obiettivo, naturalmente, è la definizione - non di competenza di questo studio - del piano viario generale e dei parcheggi, della creazione di un sistema **Lungomare - Viale Europa - aree libere - verde - panchine - promenade**.

La sua piena applicazione creerebbe le premesse funzionali per il proposto trasferimento delle **strutture matrici** a livello di strada, riducendone il numero; la eliminazione di molte strutture fisse che rompono lo sky line, sottraggono arenile e costituiscono ostacolo rigido ai fini di un contenimento dell'erosione; la loro utilizzabilità anche in periodo extra-stagionale, e la loro sostituzione, dove necessario, con **strutture satelliti smontabili**, per l'erogazione dei servizi essenziali in modo logisticamente distribuito dalla concessione.

PREVISIONE	Metri lineari
COMPARTI ORGANIZZATI	3.328
SPIAGGIA LIBERA	570
STABILIMENTI ESISTENTI	677
CLUB VELICI E PUNTI ALAGGIO	140
TOTALE	4.715

Con il riconoscimento di due concessioni e di un' unica situazione esistente nella forma dello stabilimento balneare (per la quale andrebbe studiato un diverso raccordo rispetto al retrostante e penalizzato campeggio), e di un alaggio in corrispondenza della sponda sinistra del Canneto, previa creazione di servizi di parcheggio per auto e carrelli, l'intera fascia, molto erosa, è concepita solo a servizio delle strutture ricettive retrostanti.

PREVISIONE	Metri lineari
STABILIMENTI ESISTENTI	105
STABILIMENTI NUOVA CONCESSIONE	1.100
CLUB VELICI E PUNTI ALAGGIO	50
TOTALE	1.255

- **Previsione complessiva**

Per concludere quindi il riepilogo delle previsioni per tutto il territorio comunale è il seguente:

PREVISIONE	Metri lineari
COMPARTI ORGANIZZATI	3.328
SPIAGGIA LIBERA	1.580
STABILIMENTI ESISTENTI	882
STABILIMENTI NUOVA CONCESSIONE	2.650
STABILIMENTI DA ADEGUARE	1.920
CLUB VELICI E PUNTI ALAGGIO	800
TOTALE	11.160