

# Giunta Regionale del Lazio

## ESTRATTO DEL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA

DEL 1° AGOSTO 1984

Addì primo agosto millenovecentottantaquattro, alle ore 14,35 nella sede della Regione Lazio in Roma, via C. Colombo, 212, si è riunita la Giunta Regionale, così composta:

PANIZZI GABRIELE. . . . .	<i>Presidente</i>	GIGLI RODOLFO. . . . .	<i>Assessore</i>
LAZZARO BRUNO . . . . .	<i>V. Presidente</i>	GILARDI LIVIO. . . . .	»
ARBARELLO PAOLO . . . . .	<i>Assessore</i>	CUTOLO TEODORO. . . . .	»
BENEDETTO RANIERO . . . . .	»	MONTALI SEBASTIANO. . . . .	»
BERNARDI ENZO. . . . .	»	PONTI ETTORE. . . . .	»
GALLENZI GIULIO CESARE . . . . .	»	PULCI PAOLO . . . . .	»

Assiste il Segretario Dott. Saverio Guccione.

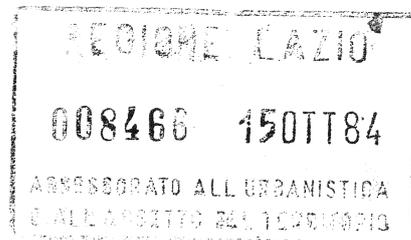
(*Omissis*)

Assenti: Assessori Gilardi, Montali e Ponti.

DELIBERAZIONE N. 5192

Comune di Ardea (RM). Piano Regolatore Generale - Approvazione

LA GIUNTA REGIONALE



SU PROPOSTA dell'Assessore all'Urbanistica;

VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8;

VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8;

VISTA la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72;

VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616

RITENUTO che con deliberazione n. 3768 del 18 settembre 1978, vistata dalla Commissione di Controllo nella seduta del 17 ottobre 1978 la Giunta Regionale ha nominato, ai sensi del sesto comma dell'art. 8 della vigente legge urbanistica, un commissario presso il Comune di Ardea per l'adozione dei provvedimenti necessari per la presentazione del piano regolatore generale del territorio di quel Comune a questa Regione per l'approvazione;

VISTA la deliberazione n.2 del 7 agosto 1979, vistata dal competente Comitato di Controllo come sopra nominato ha adottato il piano regolatore generale del territorio comunale di Ardea;

RITENUTO che a seguito della pubblicazione degli atti avvenuta nelle forme di legge, sono state presentate n.475 osservazioni, di cui n.73 fuori termine, in ordine alle quali il predetto Commissario ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione n. 3, in data 31 maggio 1980;

CHE altre 36 osservazioni sono pervenute fuori dei termini, direttamente all'Assessorato regionale all'Urbanistica;

CHE gli atti e gli elaborati del piano regolatore in questione, presentati all'Assessorato all'Urbanistica ed all'Assetto del Territorio di questa Regione, sono stati da questo sottoposti all'esame del Comitato Tecnico Consultivo Regionale;

CHE il predetto Confesso, con voto n. 76, reso nell'adunanza del 16 dicembre 1983 ha manifestato l'avviso che il progetto di che trattasi sia meritevole di approvazione con le modifiche e prescrizioni specificate nel voto stesso;

CHE in particolare con il citato voto il Comitato Tecnico Consultivo Regionale ha fatto presente che:

Il Piano Regolatore Generale in esame appare, nel suo insieme, redatto nel rispetto della legislazione vigente, ed in particolare, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 7 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e sue successive modificazioni ed integrazioni. Esso, peraltro, in assenza di indicazioni territoriali a livello sovracomunale, esamina il territorio che si propone di disciplinare sulla base di un'analisi socio-economica, sufficientemente attendibile, estesa ad un'area di studio comprendente i Comuni di Pomezia, Ardea, Aprilia, Anzio e Nettuno, in quanto gli stessi costituiscono un insieme con caratteristiche simili derivanti dalla presenza della zona industriale dell'Area di Sviluppo Industriale Roma-Latina e dalla vicinanza dell'area romana.

Dai caratteri strutturali della predetta area di studio, dai quali emergono prepotentemente vistosi incrementi naturali e sociali della popolazione residente, forti tassi di attività della stessa con notevole presenza nel settore industriale (56,63%) e gli esiti di una incontrollata espansione residenziale, formata essenzialmente da seconde case in gran parte distribuite nel territorio costiero di Ardea e Pomezia, discendono quindi gli indirizzi del piano e gli obbiettivi che con esso si prefigge di perseguire la Civica Amministrazione, tenuto conto, per quanto possibile, dei criteri dettati dalla legge regionale 12 giugno 1975, n. 72, decisamente condizionati dal declassamento dell'ambito comunale in esame.

Il piano, difatti, sebbene non manchi dei riferimenti territoriali a scala regionale sinora noti, ai quali indirizzi e subordina alcune delle sue fondamentali previsioni infrastrutturali ed insediative, confortato anche dalle risultanze dei rilevamenti geomorfologici ed agropedologici accuratamente predisposti, non ordina tuttavia le previste espansioni residenziali secondo i criteri della legge predetta, in quanto, in ragione dello stato di fatto accertato, soprattutto nei riguardi dei volumi edilizi già realizzati, non opera l'opportuna distinzione tra gli incrementi ritenuti necessari a soddisfare il fabbisogno abitativo della popolazione residente e quelli che, invece, potrebbero ragionevolmente attribuirsi ad una popolazione saltuaria o stagionale, ovvero ad una ricettività specifica di tipo turistico, soprattutto alberghiera, considerata la particolare vocazione di una parte del territorio preso in esame.

Per tali aspetti esso, da un lato, punta sulla ormai documentata crescita della popolazione residente che ha registrato, nel decennio 1971-1981, un incremento del 56,62% (6197 abitanti al 1971 e 9706 al 1981) e, dall'altro, sulle ipotesi di sviluppo approvate dal C.R.P.E. nel 1967, fatte proprie dalla Regione con la deliberazione 3 agosto 1974, n. 331, senza però produrre nei riguardi del settore turistico, i prescritti «consistenti ed accettabili programmi di intervento» che ne giustificano le previsioni.

Fa d'uopo tuttavia riconoscere che dal 1955, ossia dall'approvazione delle prime lottizzazioni nella parte del territorio tra la SS. 148 (Pontinia) e il mare, l'intero ambito comunale è stato sottoposto a varie discipline urbanistiche che in qualche modo hanno confermato, con tentativi spesso infruttuosi di razionalizzazione, i vari insediamenti che si andavano formando e che in soli pochi casi potevano ritenersi fatti salvi dell'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765; ciò, non vé dubbio, ha comportato, tra l'altro, una sensibile distribuzione della popolazione stabilmente residente nelle aree comunque impegnate a scopi residenziali, ed ha lasciato quindi scarsi margini per operare una netta separazione capace di suffragare una attendibile ipotesi di disaggregazione dei fabbisogni.

Inoltre, com'è stato ampiamente rilevato dalla sezione, il piano non tiene conto dei cospicui volumi edilizi illegittimamente realizzati nell'agro ardeatino che, in più di un caso, costituiscono dei veri e propri nuclei mal serviti da strade di distribuzione - anch'esse arbitrariamente realizzate - e completamente sprovvisti di spazi pubblici ed attrezzature.

L'entità di tali volumi che, dal momento, non è possibile disaggregare in funzione delle loro specifiche destinazioni (residenziali, turistiche, produttive ed altre) impone, ogni possibile cautela nelle valutazioni di merito da effettuarsi per pervenire ad una corretta ipotesi di

fabbisogno, in base alla quale dimensionare le aree strettamente indispensabili a soddisfare le necessità decennali della popolazione locale e di quella fluttuante. Valutazioni che, tuttavia, è necessario tengano conto di quanto innanzi rappresentato circa l'utilizzazione pregressa di gran parte del territorio e che, quindi, non possono essere influenzate dall'entità dell'attuale patrimonio edilizio, nell'ambito del quale è difficile ipotizzare capacità ricettive atte a soddisfare, anche solo parzialmente, le numerose continue e pressanti istanze abitative locali.

Ne consegue perciò che, sebbene l'entità dell'edificato sul territorio ardeatino si presenti veramente notevole, una ipotesi di un suo eventuale congelamento, se pur limitata ad ambiti in massima parte destinati alla popolazione fluttuante, non appare perseguibile, giacché essa produrrebbe, inevitabilmente, effetti distorti, incentivando iniziative irregolari, da un lato, ed annullando, dall'altro, le possibilità che ancora si riconoscono nel piano di razionalizzare gli ambiti predetti dotandoli delle indispensabili attrezzature e servizi.

Per questi motivi appare lecito ritenere che, una volta analizzata l'entità del fabbisogno relativo alla popolazione residente, indipendentemente dalla sua localizzazione che in, larga misura non è possibile definire, possa stimarsi anche l'entità del fabbisogno ancora soddisfacibile per la popolazione fluttuante, con l'impegno, soprattutto, delle aree edificabili indicate dal piano nei comprensori già investiti da un processo di urbanizzazione (sottozone B di completamento) tuttora in atto.

Pertanto, tenuto conto che il fabbisogno abitativo della popolazione residente, nell'arco decennale di validità del piano, può ritenersi commisurabile alle necessità:

a) - del fabbisogno pregresso dovuto alla coabitazione, calcolato sulla base dei dati provvisori del 12° censimento generale della popolazione all'ottobre del 1981 e, quindi, pari alle necessità di 99 famiglie sprovviste di abitazione, per le quali necessitano:

$$\text{abitazioni n. } 99 \times 4 \text{ stanze} = \text{n. } 396 \text{ stanze}$$

b) - del fabbisogno sostitutivo dovuto:

1) - al risanamento statistico ed igienico funzionale del centro storico e della zona di completamento ad esso ridossata, stimabile nell'ordine del 20% dei volumi edilizi esistenti:

$$\text{mc. } 320.000 \times 20/100 = \text{mc. } 64.000$$

$$\text{mc. } 64.000 \times 100 \text{ mc. per stanza} = \text{n. } 640 \text{ stanze}$$

2) - al tasso d'invecchiamento del patrimonio edilizio stabilmente occupato al 1971, stimabile in:

$$\text{stanze n. } 4539 - (320.000 : 100) = 16539 \times 5\% = \text{n. } 77 \text{ stanze}$$

c) - del fabbisogno aggiuntivo necessario a far fronte allo sviluppo della popolazione nel prossimo decennio che, contenuto nei limiti del 5% annuo e non in quelli di circa il 6% desumibile dagli ultimi incrementi registrati da ritenersi eccezionali e non facilmente ripetibili, appare valutabile, sulla base di un abitante per stanza, in:

$$9.706 \times 50\% = 4.853 \text{ abitanti} = \text{n. } 4.853 \text{ stanze}$$

tale fabbisogno può, al momento, stimarsi in 5966 stanze, capaci di soddisfare, almeno teoricamente, le necessità di un analogo numero di abitanti, con un indice di affollamento di un abitante per vano.

Resterebbero quindi, a disposizione di una popolazione fluttuante o stagionale, (secondo le valutazioni che si desumono dagli elaborati adottati) potenzialmente edificabili sulle rimanenti aree disponibili - una volta impegnate quelle destinate a soddisfare il fabbisogno predetto — un insieme di circa 1.118.000 mc. (1.715.000 mc. previsti per complesso, meno 5.966 stanze da 100 mc. ciascuna), pari a circa 13.975 stanze, calcolate sulla base di un parametro medio di 80 mc. per stanza in relazione della loro specifica destinazione.

Tale previsione non è però rispondente al reale stato delle cose giacché i volumi edilizi complessivamente realizzabili nei quindici comprensori indicati dal piano con destinazione residenziale, conseguenti sia l'utilizzazione dei lotti ancora liberi nelle zone di completamento, sia l'utilizzazione delle parti di essi destinate a nuove zone di espansione da accurate verifiche di

ufficio risultano di circa 2.309.000 mc. che, tradotti in stanze, vengono a rappresentare un incremento del patrimonio attualmente registrato sul territorio di ben 25.700 stanze circa, delle quali oltre 19.700 destinate a soddisfare le istanze della citata popolazione stagionale. Ne consegue che, se all'incremento predetto vengono aggiunte le 54.974 stanze esistenti, censite dall'ISTAT nell'ottobre del 1981, il patrimonio edilizio di Ardea, nel decennio successivo, secondo le possibilità edificatorie consentite dal piano adottato, potrebbe teoricamente raggiungere l'entità di 80.674 stanze, e ciò senza contare quelle abusivamente realizzate di cui si è detto innanzi.

Una capacità insediativa del genere, oltre a non essere in alcun modo giustificata, qualora integralmente ammessa, condurrebbe, senza dubbio, ad esaltare la dequalificazione dell'intero territorio tra la Pontinia e il mare, tenuto conto che la effettiva ricettività del patrimonio su citato, forse con la unica eccezione di quella parte di esso destinata alla popolazione stabilmente residente, è in ogni caso ben maggiore di quella teorica di un abitante per stanza, data la provvisorietà ed il più contenuto grado di confortabilità in genere richiesto alle abitazioni stagionali.

D'altra parte, come sarà in prosieguo particolarmente rappresentato, tale capacità insediativa non appare conseguente alla sola necessità di razionalizzare e completare gli episodi insediativi già consolidatisi nel tempo, ma appare invece, soprattutto, il frutto di una ulteriore non indifferente espansione di questi ultimi, le cui previsioni assommano da sole a circa 13.000 nuovi vani, in massima parte da ritenersi destinati ad abitazioni stagionali e, quindi, con margini estremamente esigui anche per lo sviluppo di un programma di edilizia residenziale pubblica rispettoso delle norme di legge vigenti.

Anche le previsioni operate nei riguardi delle attività produttive industriali ed artigianali non appaiono del tutto commisurate alle obiettive possibilità di sviluppo del settore, ampliate come sono rispetto a quelle più ragionevoli ritenute ammissibili con il programma di fabbricazione approvato e che, tuttavia, avrebbero dovuto, quanto meno, essere contenute negli stretti limiti di cui al piano di sviluppo dell'area industriale Roma-Latina, approvato con delibera 11 luglio 1972.

Tali previsioni, infatti, anche se svincolate dal predetto piano ASI, la cui efficacia non può ormai considerarsi prescrittiva, tenuto conto della decorrenza dei termini relativi, oltre che tendenti ad impegnare una superficie territoriale di circa 1.480.000 mq., con un potenziale carico di attivi di gran lunga superiore a quello già disponibile, concorrono, da un lato, a congestionare il traffico lungo la Via Laurentina, che rimane sostanzialmente l'unica arteria di accesso alle singole aree e, dall'altro, ad ulteriormente impoverire e dequalificare le zone agricole le quali, per morfologia e colture, rappresentano tuttora uno degli elementi più qualificanti del paesaggio comunale. Paesaggio che, invece, si riconosce efficacemente tutelato dalle norme di piano proposte per la utilizzazione delle rimanenti zone destinate appunto alle attività produttive primarie.

Peraltro, l'esistenza di un patrimonio archeologico di rilievo, in parte già vincolato, e, su tutto il territorio comunale dalla Pontina al mare, di un vincolo ai fini della tutela paesistica ed ambientale, impone la massima valutazione di merito, soprattutto nei riguardi della zonizzazione ed, in particolare, nei riguardi di quella parte di essa in cui le modificazioni già intervenute non appaiono tali da compromettere i caratteri d'assieme che questo ultimo vincolo ha lo scopo precipuo di salvaguardare. E ciò anche al fine di consentire, per quanto possibile, il mantenimento di un'attività agricola in aree che per la loro natura sono ritenute suscettibili di una produttività altamente qualificata e, quindi, di una potenziale redditività che spiega i suoi effetti con l'impegno, in agricoltura, della più alta percentuale della popolazione attiva dei comuni compresi nell'area di studio presa a riferimento dagli estensori del piano (il 18,22% contro un minimo del 6,26% registrato nell'ambito comunale di Pomezia).

Ad ogni modo, per quanto riguarda questo particolare aspetto, tenuto conto delle recenti scoperte archeologiche derivanti da scavi sistematici condotti dalla Soprintendenza competente e da ricognizioni sul territorio - oggetto anche di una mostra appositamente allestita nell'estate scorsa - che hanno notevolmente mutata la situazione archeologica di Ardea del

1970 -epoca cui si riferisce la cartografia di analisi del piano -la Sezione ritiene debba prescriversi l'obbligo al Comune di acquisire preventivamente il parere della predetta Soprintendenza, per qualsiasi opera che muti lo stato attuale dei luoghi che sarà appositamente indicato nella carta archeologica aggiornata in corso di elaborazione da parte della Soprintendenza medesima, la quale si impegna di fornirla, in tempi brevi, sia alla Civica Amministrazione che agli Organi regionali interessati.

Tra le previsioni operate dal piano in esame, particolare rilevanza assumono, infine, quelle relative alle varie sottozone F, effettuate, da un lato, con l'intento di soddisfare i rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico e parcheggi, così come definiti dal D.I. 2 aprile 1968, n. 1444, e, dall'altro, per far fronte ad esigenze d'interesse generale in ragione della evidente vocazione turistica di gran parte del territorio comunale.

Tali previsioni tuttavia appaiono, in generale, poco rispettose dei vincoli a tal fine già posti del Programma di fabbricazione, approvato dalla Giunta regionale nel 1976, giacché non sempre contemplano le aree da quest'ultimo destinate a verde pubblico e servizi, alle quali, semmai, sarebbe stato indispensabile apportare le integrazioni ritenute necessarie per pervenire ad una dotazione pro-capite effettivamente godibile di 24 mq/abitante, secondo quanto prescritto dal 3° comma, dell'art. 4 del D.I. su citato.

La immotivata modificazione dei vincoli in questione non appare, d'altra parte, nemmeno giustificata da tentativi di razionalizzazione e di ristrutturazione urbanistica delle lottizzazioni di fatto esistenti sul territorio di Ardea, di guisa che sortisce soltanto l'illogico effetto di annullare il diritto alla concessione edilizia fondato sull'affidamento degli atti comunali, al quale fa riscontro paradossalmente, in alcuni casi, l'ulteriore disponibilità edificatoria dell'originario lottizzatore o del suo avente causa, in dipendenza proprio della avvenuta soppressione del preesistente vincolo.

Ciò ha determinato, com'è evidente, numerose proteste espresse attraverso l'istituto della «osservazione», fondate su aspettative e situazioni consolidate dallo stesso Programma di fabbricazione che, invece, il P.R.G. attualmente sacrifica, non apparendo nella sostanza capace di produrre effetti diversi l'art. 23 delle norme di attuazione del piano medesimo che detta le modalità d'intervento preventivo nelle singole zone e sottozone.

In definitiva, quindi, per tutto quanto innanzi rappresentato, la Sezione ritiene necessario che al piano in questione vengano apportate modifiche opportune che, senza snaturarne le caratteristiche essenziali ed i relativi criteri di impostazione, ne consentano il compimento dell'iter procedurale e, di conseguenza, la completa definizione.

Le modifiche di cui trattasi possono perciò introdursi d'ufficio, ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765, in quanto concernono sia la tutela ambientale e paesistica, sia l'osservanza dei limiti di cui agli articoli 41 quinquies, sesto e ottavo comma, della legge predetta, nonché il rispetto della legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 che fissa i criteri da osservare in sede di formazione degli strumenti urbanistici comunali.

Esse riguardano, in particolare, i seguenti ambiti del territorio comunale:

#### *CAPOLUOGO (Comprensori A e B)*

Per quanto riguarda il capoluogo è da prescrivere l'ablazione della sottozona B3 con le relative aree a verde pubblico e servizi in località Castagnola e la loro restituzione agli usi agricoli con la disciplina di cui all'art. 25 delle norme di piano, in quanto la loro previsione appare stimolante ai fini della formazione di un nuovo episodio insediativo, foriero di ulteriori danni all'ambiente ed alla produttività agricola.

Per gli stessi motivi è da prescrivere la parziale ablazione della sottozona F6 ubicata in fregio alla «Laurentina» le cui dimensioni - 20 Ha circa - non appaiono commisurate agli ipotizzabili bisogni locali che, peraltro, sono da ritenersi ampiamente soddisfacibili attraverso l'impegno delle numerose altre sottozone dello stesso tipo previste dal piano sull'intero territorio.

La superficie della sottozona in questione, a meno di quella di 60.000 mq. circa, nella quale il Comune ha progettato un centro scolastico in via di realizzazione, dovrà pertanto assumere anch'essa la destinazione agricola ed essere disciplinata dalle norme di cui all'art. 25 innanzi citato.

E da prescrivere, inoltre, che la sottozona C4 di espansione residenziale (comprensorio B), prevista ad Ovest del Capoluogo, dovrà essere limitata alla sola parte compresa tra il Capoluogo medesimo e l'area a verde pubblico. La rimanente parte, a valle del verde predetto, che dovrà essere restituita agli usi agricoli e disciplinata dall'art. 25 delle ripetute norme di attuazione del piano, è da ritenersi compensata con le aree limitrofe oggetto di insediamenti non riportati negli elaborati del piano medesimo e presumibilmente abusivi, al cui recupero il Comune dovrà provvedere mediante una variante speciale da formare secondo le disposizioni della legge regionale 2 maggio 1980, n. 28 e sue eventuali modifiche ed integrazioni.

Con tale variante, infine, sulla base di un accurato rilievo aerofotogrammetrico e documentate indagini che accertino l'effettiva capacità ricettiva delle aree libere destinate dal piano al soddisfacimento del fabbisogno abitativo locale, il Comune potrà esaminare anche la possibilità di utilizzare i futuri interventi di edilizia pubblica per avviare un processo di riqualificazione del proprio territorio mediante l'offerta di lotti in permuta, secondo i criteri stabiliti dalla predetta legge regionale.

#### *COMPENSORI INTERNI TRA IL CAPOLUOGO E LA ZONA COSTIERA (Compensori C, D, H, I, O e P)*

Per quanto riguarda i compensori in questione è da prescrivere che la sottozona C8 di espansione residenziale, ricadente nel comprensorio C, a confine con le sottozone di completamento B7, unitamente al parco territoriale previsto tra essa e l'insediamento in località «Nuova Florida» - comprensorio D - dovrà essere restituita alla sua originaria destinazione agricola e disciplinata, quindi dalla normativa di cui al già citato art. 25, in quanto, la utilizzazione che se ne propone, oltre a mostrarsi lesiva nei riguardi dell'attività primaria e dell'ambiente, costituisce un inevitabile incentivo alla inammissibile saldatura dei due nuclei esistenti che già da soli incidono in maniera rilevante sul territorio.

E altresì indispensabile prescrivere che la sottozona B9 prevista nella località predetta (comprensorio D), muti destinazione assumendo quella di sottozona C6 con la relativa normativa di cui al punto 17 dell'art. 22 delle norme di attuazione del piano.

Ciò in quanto, pur convenendo con l'obiettivo di estendere l'utilizzazione del comprensorio sino alla viabilità principale che interamente lo lambisce, tenuto conto dell'inattuabile utilizzazione ai fini agricoli delle sue aree intercluse, la predetta sottozona B9 non appare in possesso dei requisiti di cui all'art. 2, lettera B, del D.I. 2 aprile 1968, n. 1444.

L'attuazione di tale sottozona dovrà dunque avvenire sulla base di strumenti da formarsi con le modalità prescritte dall'art. 23 delle norme di piano, per cui la delimitazione e la ubicazione delle aree pubbliche attualmente previste può intendersi del tutto indicativa e suscettibile di essere mutata, in ragione di obiettive esigenze che dovessero emergere in sede di formazione degli strumenti attuativi medesimi.

Circa l'utilizzazione del comprensorio H che riguarda il centro di Tor San Lorenzo ed impegna una superficie territoriale di circa 74 Ha, tenuto conto della preesistente edificazione avvenuta sulla base di un indice fondiario massimo di 1.30 mc/mq e delle caratteristiche tipologiche che, di conseguenza, il centro stesso è venuto ad assumere, è da prescrivere che la sottozona B3 ricadente nell'ambito del comprensorio stesso riassuma l'indice fondiario predetto, in luogo di quello di 2.00 mc/mq previsto e, di conseguenza, l'indice territoriale di 0,65 mc/mq. Pertanto, ed in ragione del mantenimento dei parametri di utilizzazione delle rimanenti aree del comprensorio destinate all'edilizia residenziale pubblica (sottozona C2 che si ritengono ammissibili, le aree indicate nel piano come sottozone F2 ed F6 assumono un carattere puramente indicativo, dovendo le stesse essere verificate e ridistribuite in sede dei prescritti strumenti attuativi per soddisfare, in maniera più razionale, le necessità locali, nel rispetto naturalmente della misura stabilita dall'art. 21 delle norme di attuazione, ossia «di 24 mq. per ogni 80 mc. costruibili e costruiti».

Per quanto riguarda il comprensorio I in località «Nuova California», per il quale il piano propone vistose modificazioni rispetto alle previsioni ritenute ammissibili dal Programma di fabbricazione approvato dalla Giunta Regionale del Lazio, non riconoscendosi in tali modificazioni elementi migliorativi nei riguardi della diversa distribuzione delle aree a verde pubblico e servizi - per altro fortemente contestata in sede di pubblicazione - nè elementi migliorativi, nei riguardi di un potenziamento della sua ricettività insediativa, è da prescrivere il ripristino delle previsioni del predetto Programma di fabbricazione nei riguardi delle aree pubbliche ricadenti nelle sottozone B, così come riportate nella tavola 12/C nel rapporto 1:5.000, assegnando ad esse le destinazioni e prescrizioni di piano per le sottozone F.

E da prescrivere altresì l'ablazione di quelle a tal fine ora previste dal piano in contrasto con le precedenti, le quali sono da restituire alla loro originaria destinazione con le limitazioni di cui alle norme di attuazione statuite dal piano medesimo per le sottozone di appartenenza. L'eventuale reperimento di nuove aree, ai fini del rispetto dei rapporti massimi tra gli spazi destinati ad insediamenti residenziali e gli spazi pubblici, potrà essere effettuato con le modalità prescritte dall'art. 23 delle norme su citate, od anche, laddove la situazione risultasse irrimediabilmente compromessa, in ragione dell'abusivismo denunciato dall'Amministrazione comunale, con le modalità prescritte dalla già citata legge regionale n. 28 del 2 maggio 1980.

È altresì da prescrivere nel comprensorio «Nuova California» in questione, lo stralcio delle sottozone C5, C6 e C7 ubicate a Nord del comprensorio medesimo, nonché lo stralcio di parte della sottozona C5 ubicata ad Ovest tra la sottozona B6 ed il fosso, sino alla strada di piano che cinge la rimanente C5, la quale, in ragione dell'attuale stato di infrastrutturazione e dell'ormai avviato processo di urbanizzazione, in parte già consentito dal Programma di fabbricazione, rappresenta, unitamente alle altre due modeste aree a destinazione C5, la sola ammissibile espansione territoriale dell'attuale insediamento.

Le aree di cui agli stralci predetti dovranno essere restituite, pertanto, alla loro originaria destinazione agricola e disciplinate dall'art. 25 delle norme di attuazione del piano. Fanno eccezione le aree della sottozona C5 comprese tra la sottozona B6, il fosso e la strada riportata sulla tavola 13/C di piano che assumono la destinazione di sottozona F2, allo scopo di dotare il settore Ovest del comprensorio di aree a verde pubblico di cui tale settore è sprovvisto.

L'intervento preventivo prescritto al punto 17 dell'art. 22 delle norme di attuazione del piano, dovrà comunque garantire che nelle rimanenti aree di espansione del comprensorio in questione gli spazi da riservare a verde pubblico, servizi e parcheggi non risultino inferiori alla misura di 24 mq. per ogni 80 mc. costruiti e costruibili.

Nulla si ha da osservare nei riguardi del comprensorio «O» giacché le relative previsioni di piano, mentre da un lato confermano sostanzialmente le superfici territoriali già ammesse all'utilizzazione residenziale dal Programma di fabbricazione, dall'altro procedono ad una riduzione degli indici di utilizzazione territoriale e fondiaria previsti dalle norme di attuazione di quest'ultimo, di guisa che più contenuto dell'originario ne risulta nel complesso il peso insediativo in numero di persone e stanze.

Per tale comprensorio il piano prevede, inoltre, un cospicuo incremento delle dotazioni pro-capite di aree da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria, dal che il suo assetto d'insieme trae una indubbia possibilità di qualificazione residenziale.

Per quanto riguarda, infine, il comprensorio «P», ossia quello cosiddetto di «Colle Romito», il suo proposto ampliamento rispetto alle previsioni del Programma di fabbricazione appare in effetti poco convincente giacché, sulla base degli indici di utilizzazione previsti, determina la possibilità di incrementare ulteriormente la già cospicua ricettività ancora possibile nel comprensorio stesso per effetto della conferma nel piano di tutte le aree a completamento originariamente assentite dal ripetuto programma, anche se per le stesse vengono ora imposte più contenute possibilità edificatorie.

D'altra parte, l'ampliamento suddetto appare disciplinato dalle norme istituite per la sottozona C5 che sono da ritenersi incompatibili con le prescrizioni dettate dall'art. 8 della legge regionale 12 giugno 1975, n. 72, in quanto l'insediamento che con la previsione in questione dovrebbe realizzarsi non può non avere caratteristiche turistiche, così come caratteristiche turistiche hanno l'insieme di tutte le costruzioni realizzate nelle aree già utilizzate del comprensorio stesso.

In ragione di ciò, la prevista sottozona di espansione nel comprensorio in questione può essere confermata soltanto a condizione che venga prescritta la sua utilizzazione a mezzo dei parametri fissati dall'art. 8 di legge predetto, tenuto conto soprattutto del fatto che la lettera c) di tale articolo stabilisce che il 50% della superficie territoriale della sottozona stessa è da destinare a spazi pubblici per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, per il gioco e lo sport e per parcheggi.

È da prescrivere inoltre, per il comprensorio P di Colle Romito, anch'esso vistosamente modificato nei riguardi della ubicazione delle aree già destinate a verde pubblico e servizi nel Programma di fabbricazione la riconferma di queste ultime, limitatamente alle sottozone B, così come riportate nella tavola 12/C nel rapporto 1:5.000, assegnando ad esse le destinazioni e prescrizioni di piano per le sottozone F, con l'ablazione di quelle a tal fine ora previste in contrasto con le precedenti che sono da restituire al loro originario uso, sulla base delle nuove limitazioni contemplate dalle norme di attuazione del piano, le quali garantiscono, in tali sottozone, il rispetto dei rapporti massimi tra gli spazi destinati ad insediamento residenziali e gli spazi pubblici.

Infine, in merito ai comprensori interni tra il capoluogo e la fascia costiera di cui trattasi, la Sezione prende atto delle dichiarazioni dell'Amministrazione Comunale circa l'ormai inesistente figura del lottizzatore dei suoli nelle località Nuova Florida, Nuova California, Colle Romito e Lido dei Pini, in luogo della quale compaiono attualmente «decine di proprietari di lotti di mille metri che hanno costruito abusivamente» in zone che, sebbene siano destinate dal piano ad edilizia di completamento, sono tuttavia soggette, dal piano medesimo, all'obbligo dello strumento attuativo.

Per tale motivo, tenuto conto anche delle prescrizioni innanzi citate nei riguardi della sottozona B9 che dovrà assumere la destinazione di sottozona C6, la Sezione ritiene possa accogliersi la conseguente richiesta dell'Amministrazione comunale di escludere tale obbligo per l'utilizzazione dei lotti residui ricadenti nelle sottozone B6 e B7 comprese nell'ambito dei quattro comprensori innanzi citati.

#### *COMPRESORI DELLA FASCIA COSTIERA (Comprensori E, F, G, L, L1, M ed N)*

Anche per quanto riguarda il comprensorio E, identificato dal piano con il perimetro della «lottizzazione Marsicola», la Sezione ritiene possa prescriversi l'utilizzazione dei rimanenti lotti compresi nella sottozona B1 sulla base di intervento diretto, in quanto trattasi di sottozona pressochè satura e già urbanizzata, per la quale subordinare la residua edificabilità alla cessione delle aree indicate nella tavola 13C non appare ispirata a principi di equità, tenuto conto che essa, allo stato dei fatti, verrebbe a gravare esclusivamente sui soli rimanenti aventi causa dell'originario lottizzatore. Peraltro, le aree indicate nella predetta tavola sono in gran parte diverse da quelle contemplate nel Programma di fabbricazione, dal che lotti in quest'ultimo annessi all'edificazione residenziale sono ora destinati a servizi e, viceversa, aree originariamente previste a servizi sono destinate a residenza, con conseguenti proteste presentate nei modi e forme di legge in sede di pubblicazione del piano medesimo.

Per i motivi suddetti, ugualmente ricorrenti in altre parti del territorio, anche per il comprensorio in questione è da prescrivere il ripristino delle previsioni del Programma di fabbricazione nei riguardi delle aree pubbliche (sottozone F2, F6 ed F10).

L'eventuale integrazione di queste ultime, ai fini del soddisfacimento del prevalente interesse pubblico, secondo il dettato dell'art. 3 del D.I. 2 aprile 1968, n. 1444, è da prescrivere venga effettuata attraverso l'intervento dell'Amministrazione Comunale che avrà cura di operare l'integrazione stessa a scapito delle restanti aree di proprietà Marsicola, o dei suoi aventi causa, mediante l'impegno di una parte di quelle comprese nel perimetro della prevista lottizzazione a monte della sottozona B1 in questione, che il piano caratterizza con la previsione di un insediamento residenziale del tipo C1.

Per quanto riguarda le aree al di fuori del perimetro suddetto, indicate ugualmente dal piano come appartenenti alla sottozona B1, giacchè le stesse non risultano oggetto di lottizzazione a suo tempo approvata dal Comune di Pomezia (dal cui territorio era stato nel 1970

scorporato l'attuale Comune di Ardea) nei termini stabiliti dall'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, è da prescrivere che esse siano limitate ai soli lotti già compresi nel Programma di fabbricazione tra il litorale e l'esistente strada a monte. I rimanenti lotti compresi dal piano in sottozona B1, dovranno pertanto assumere la destinazione di verde pubblico allo scopo di ampliare la modesta area a tale scopo prevista dal piano e consentire, quindi, un opportuno varco pubblico di accesso all'arenile, peraltro convenientemente servito dall'adiacente parcheggio.

Inoltre, l'ambito territoriale a monte delle predette sottozone B1 che il piano identifica come «perimetro di lottizzazione convenzionata», nel quale ricadono la sottozona C1 ed aree a verde pubblico e servizi (sottozone F2 ed F6), giacchè anch'esso chiaramente destinato a soddisfare la domanda turistica, dovrà formare oggetto di un unico strumento attuativo da redigere secondo le citate norme dell'art. 8 della legge regionale 12 giugno 1975, n. 72. È da prescrivere, pertanto, che le norme di attuazione relative alla sottozona C1 vengano annullate e sostituite da quelle contemplate nell'articolo di legge predetto.

Anche per i rimanenti comprensori lungo la fascia costiera — F, G, L, L1, M ed N — non appare ragionevole modificare la quantità, le dimensioni e l'ubicazione degli spazi pubblici già originariamente previsti e ritenuti ammissibili in sede di approvazione del programma di fabbricazione, ricorrendo per essi le stesse considerazioni svolte nei riguardi del comprensorio E.

È quindi da prescrivere, in particolare per il comprensorio F, che nella parte di esso, compresa tra l'area balneare e la esistente strada litoranea, siano ripristinate le aree pubbliche contemplate nel Programma di fabbricazione ed annullate quelle ora previste che riacquistano di conseguenza la loro originaria destinazione.

È da prescrivere altresì che l'utilizzazione dei lotti edificabili ancora liberi nella sottozona B4 ricadente nell'ambito di tale parte possa avvenire a mezzo di concessione singola ovvero con intervento diretto, sulla base dell'indice fondiario di 1.30 mc/mq, ammesso dal Programma di fabbricazione e già ampiamente utilizzato nel comprensorio medesimo ed ora riportato al punto 14 dell'art. 21 delle norme di piano. Le parti dello stesso comprensorio, con destinazione B4, ubicate a monte della strada predetta potranno anch'esse essere utilizzate, nel rispetto dell'indice fondiario predetto con concessione singola.

Così come per il comprensorio E, anche per il comprensorio F in questione è da prescrivere che l'ambito territoriale circoscritto dal «perimetro di lottizzazione convenzionata» sia oggetto di un unico strumento attuativo da formare secondo le norme di cui all'art. 8 della legge regionale 12 giugno 1975, n. 72, per cui le norme di attuazione di cui alla sottozona C3 s'intendono annullate.

Nei rimanenti comprensori G, L, L1, M ed N della fascia costiera, è da prescrivere, infine, il ripristino delle aree pubbliche contemplate originariamente nel Programma di fabbricazione e l'annullamento di quelle ora previste negli ambiti territoriali compresi tra l'area balneare e la nuova strada di piano, nei quali ricadono, nell'ordine, le sottozone B5 (Lido di Lollia), B7 (Tirrenella), B4 (ex SIM), B7 (Puccini) e B6 (Lido dei Pini). I lotti risultati liberi in conseguenza dell'annullamento predetto potranno riprendere l'originaria edificabilità nei limiti dei parametri di utilizzazione delle sottozone B entro le quali ricadono. Sia essi che gli altri lotti ancora disponibili nelle predette sottozone potranno essere utilizzati con intervento diretto, ricorrendo per le sottozone medesime lo stesso stato di fatto che ha lasciato ritenere consolidati presupposti e condizioni tali da escludere il ricorso a strumenti attuativi nelle parti di completamento dei comprensori costieri di cui si è in precedenza trattato.

In particolare, per quanto riguarda il comprensorio L1 (ex SIM) si ritiene che debbansi confermare, per motivi di equità, il perimetro della originaria lottizzazione fatto salva dall'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, in analogia a quanto dal piano già operato nei riguardi delle altre due lottizzazioni fatte salve (lottizzazione Marsicola e lottizzazione Zamboni).

In merito alla disciplina di salvaguardia per l'esecuzione di costruzioni ed opere lungo le coste marine, la Sezione ritiene che la perimetrazione dei centri edificati disposta dall'art. 5 della legge regionale 25 ottobre 1976, n. 52, in quanto atto di natura ricognitiva e non programmatica, può avvenire contestualmente alla pianificazione generale ed essere quindi assorbita da

questa. Ciò in quanto, come deciso dal Consiglio di Stato nella seduta del 28 giugno 1983 (n. 586/83 Reg. Dec. della IV Sezione) «il piano regolatore deve essere l'attuazione, e non la vanificazione, della volontà espressa dal legislatore regionale con la legge n. 52 del 1976».

Peraltro, secondo il giudizio del predetto consesso, qualora «il piano regolatore, ancorché formato dopo l'imposizione del vincolo costiero, sia in contrasto con le rigorose e tassative indicazioni della legge regionale n. 52 del 1976, ciò comporterebbe bensì l'illegittimità del piano stesso, ma non la sua inapplicabilità».

Ne consegue quindi che le sottozone B riconosciute in precedenza in possesso dei requisiti di cui alla lettera b), dell'art. 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, giacché delimitano i centri esistenti lungo la fascia costiera e, comprendono tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi possono ritenersi perimetrati ai sensi dell'art. 5 della predetta legge regionale n. 52 del 1976.

Per quanto riguarda il dimensionamento delle aree a servizi, ossia i rapporti massimi di cui all'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, esse superano, in generale, le dotazioni minime fissate dal D.I. 2 aprile 1968, n. 1444, e tengono conto, altresì, della maggiorazione delle aree da destinare a verde pubblico prescritta dal 3° comma dell'art. 4 del predetto decreto, com'è stato accertato in sede istruttoria.

Si ritiene tuttavia che venga prescritto lo stralcio dal piano dell'area destinata ad attrezzatura ospedaliera, in quanto la sua previsione non appare sostenuta dall'indispensabile inquadramento nel programma dei servizi socio-sanitari di competenza della USL RM 33 nell'ambito della quale ricade il territorio di Ardea. Peraltro, l'area prescelta risulta ubicata a ridosso di una zona residenziale completamente satura e tale circostanza può rendere di difficile attuazione le realizzazioni che in essa il programma predetto potrebbe ritenere indispensabili ai fini di un organico sviluppo dei servizi della USL, soprattutto nei riguardi degli indispensabili distacchi da osservare. L'area appare inoltre, al momento, non ben collegata con il centro capoluogo ed il restante territorio. D'altra parte, la viabilità di progetto di cui essa è tributaria, sebbene risolva in prospettiva tale problema, per l'impegno economico che comporta, che indubbiamente determina tempi di realizzazione non brevi, lascia ritenere quanto meno incauta sotto tale profilo una previsione del genere.

L'Amministrazione Comunale, di concerto con la USL sopraindicata, dovrà pertanto curare il reperimento di altra area idonea allo scopo, attraverso l'istituto della variante al quale può sin d'ora essere abilitata. L'attuale area ospedaliera è da prescrivere quindi che assuma la destinazione agricola.

Anche l'area a campeggio tra la nuova strada di piano regolatore e il mare non appare ammissibile, giacché altamente lesiva per la conservazione della esistente macchia mediterranea. La sua previsione, pertanto, dovrà essere interamente annullata e sostituita con quella a «verde pubblico», in modo da costituire con il previsto parco a confine un unico ampio spazio che per specifica destinazione può meglio garantire la conservazione più integrale del residuo ambiente litoraneo.

L'Amministrazione Comunale potrà con una successiva variante organica prevedere l'ubicazione di aree da destinare ad attività ricettive complementari anche in ambiti nei quali è prevista la istituzione di parchi territoriali, sempre che vengano fatti salvi gli spazi arborati ed assicurata la loro funzione collettiva.

In ragione delle modifiche e delle prescrizioni innanzi indicate, l'incremento dei volumi edilizi che il piano in esame potrà ammettere nell'arco decennale programmato si riduce dai 3.309.000 mc. previsti (secondo le verifiche d'ufficio) ad 1.495.500 mc., che corrispondono ad una capacità insediativa di 16070 abitanti, sulla base di un'attribuzione teorica di 100 mc/ab per le sottozone B di completamento e di 80 mc/ab per le sottozone C di espansione.

Tale capacità insediativa si ritiene sufficiente ai bisogni della popolazione residente che, per l'analisi del fabbisogno in precedenza effettuata, richiede la costruzione di 5.966 stanze nel decennio, e si ritiene altresì sufficiente a soddisfare la domanda della popolazione fluttante o stagionale, in quanto le rimanenti 10.104 stanze appaiono commisurate ad una ragionevole ulteriore possibilità ricettiva del territorio comunale di Ardea.

## *AREE INDUSTRIALI*

In merito alle previsioni di aree da destinare alle attività industriali od assimilate, il piano ripropone, ampliandole, quelle già a suo tempo previste nel Programma di fabbricazione, sebbene in sede di approvazione del medesimo fosse stata prescritta l'osservanza del P.R.T. redatto dal Consorzio di sviluppo industriale Roma-Latina e, quindi, la limitazione degli interventi alla ristrutturazione delle industrie esistenti con un loro contenuto ampliamento, sulla base di un attento rilevamento, per comprovate esigenze aziendali.

Tenuto conto tuttavia che il Consorzio predetto, nel riproporre a sua volta il proprio piano di sviluppo, adottato con deliberazione n. 175, in data 12 novembre 1982 del Comitato direttivo, ha indicato nel territorio di Ardea alcune aree, al di fuori del perimetro dei singoli agglomerati, con specifica destinazione industriale, è da ritenere che le stesse non siano più incompatibili con l'ASI medesima, almeno nella misura indicata nel piano predetto, la quale corrisponde ad un impegno territoriale di circa 1.800.000 mq.

Ciò malgrado, tale indicazione non può prescindere da valutazioni di merito circa la corretta utilizzazione del territorio che mostra di essere, nel caso in esame, alquanto discutibile, soprattutto per quelle aree che il piano colloca a cavallo della strada Laurentina, a partire dall'incrocio di questa con la nuova Pontina, in direzione dei centri abitati disseminati sul territorio ardeatino.

Per effetto di tale previsione, il tratto della Laurentina interessato dal previsto sviluppo industriale viene infatti ad assumere una duplice inammissibile funzione, ossia, da un lato rimane, com'è attualmente, l'unico accesso ad Ardea dalla viabilità principale proveniente da Roma, che è indubbiamente la portatrice dei maggiori flussi veicolari sia pubblici che privati destinati ad una crescente espansione e, dall'altro, si trasforma in vera e propria arteria di servizio delle aree predette che non hanno possibilità alcuna di accedere direttamente sulla nuova Pontina, che rappresenta l'unica arteria di grande traffico che immette Ardea in un circuito regionale.

Peraltro, il sistema infrastrutturale che caratterizza il nodo stradale nel quale confluisce la Laurentina induce a ritenere che il mancato sviluppo delle aree lungo il tratto verso mare di quest'ultima, sia proprio da ricercare nel difficoltoso collegamento di esse con il circuito predetto. Collegamento che potrebbe invece con facilità realizzarsi, qualora venissero destinati ai fini industriali le aree a cavallo della vecchia Pontina e quelle comprese tra quest'ultima e la nuova arteria che la sostituisce, tenuto conto che la utilizzazione agricola di tali aree appare in effetti improbabile e, comunque, di scarsa rilevanza.

Per quanto innanzi rappresentato, la Sezione ritiene quindi che debba prescriversi lo stralcio dal piano di tutte le aree previste a destinazione industriale ai lati della via Laurentina nel tratto a valle della nuova statale Pontina e la loro destinazione a zona agricola E. L'ulteriore previsione di aree da destinare alle attività produttive, industriali e artigianali, può essere, per quanto innanzi considerato, più opportunamente collocata nelle aree fra la nuova SS Pontina e la vecchia ed a cavallo di quest'ultima.

Per le industrie esistenti in tali aree l'amministrazione comunale potrà tuttavia consentire interventi di ristrutturazione, sulla base di un rigoroso rilievo di quanto già realizzato e previa dotazione di adeguate opere di urbanizzazione primaria ed infrastrutture di servizio con particolare riguardo agli impianti di depurazione. Potrà inoltre consentire, per comprovare esigenze aziendali, un contenuto ampliamento delle industrie stesse da contenere comunque nella misura del 20% massimo dell'attuale superficie coperta.

## *VIABILITÀ*

Per quanto riguarda gli interventi sulla rete stradale esistenti previsti dal piano, essi si ritengono, nel complesso, ammissibili, sebbene, in massima parte, gli interventi stessi ricalcano tracciati esistenti sui quali sono state operate modifiche poco incidenti, in ragione soprattutto dello stato di fatto consolidato dalle corrispondenti previsioni del Programma di fabbricazione.

Assume, al contrario, un significato rilevante la nuova arteria a scorrimento veloce in prosecuzione della litoranea di Anzio che, per la sua caratteristica predominante a doppia corsia, ben si presta ad alleggerire e distribuire il traffico di scorrimento sul territorio ardeatino. Essa, peraltro, assume anche funzioni di vero e proprio sbarramento all'espansione residenziale verso il mare.

È da ritenersi, tuttavia, che l'arteria in questione, nella sua fase attuativa, debba meglio adattare il suo tracciato a situazione di fatto ampiamente consolidate. In tale fase l'Amministrazione Comunale dovrà curare, ove possibile, di spostare il tracciato medesimo, nei punti ove il territorio risulta compromesso dall'edificato, verso l'agro rurale, predisponendo, di conseguenza, la relativa variante.

### *NORME TECNICHE*

Per quanto riguarda le norme di attuazione del piano, sebbene le stesse, nel loro insieme, risultino predisposte in forma chiara e corretta e mirino, sostanzialmente, ad un contenimento delle potenzialità insediative delle sottozone B di completamento in massima parte già contemplate dal Programma di fabbricazione, in dipendenza di quanto innanzi rappresentato nel merito della utilizzazione dei vari comprensori, è da prescrivere:

— che la frase che completa l'ultimo comma dell'art. 14, ossia «ad eccezione delle zone agricole» venga soppressa;

— che il secondo comma dei punti 5 e 12 dell'art. 21 sono da intendersi annullati e sostituiti dal seguente comma: «In questa sottozona si applica l'intervento diretto».

— che il punto 8 dell'art. 21 è da intendersi integrato con la seguente precisazione: c) - Lotto minimo = 800 mq. Per i lotti già frazionati alla data di adozione del piano la misura predetta non è prescrittiva».

— che al punto 9 del medesimo articolo è da intendersi escluso il riferimento al «nucleo spontaneo denominato Castagnola».

— che l'indice di fabbricabilità territoriale di cui al punto 10 del ripetuto art. 21 è ridotto a 0,65 mc/mq.

— che la norma di cui alla sottozona B9, di cui al punto 22 dell'articolo stesso, è da intendersi annullato, in quanto l'ambito territoriale della medesima è stato considerato da disciplinare secondo la norma della sottozona C6.

Sono inoltre da annullare le norme relative alle sottozone di espansione C1, C3, C7 e C8, per i motivi già espressi nel merito delle loro previsioni nei precedenti considerato. Le norme di cui alle sole sottozone C1 e C3 si intendono integralmente sostituite dalle norme contemplate per gli insediamenti turistici dall'art. 8 della legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 e, pertanto, è da prescrivere che in tali sottozone:

a) l'indice di fabbricabilità territoriale non deve essere superiore a 0,25 mc/mq;  
b) l'indice di fabbricabilità per l'edilizia alberghiera non deve essere superiore a 0,50 mc/mq;

c) il 50% della superficie territoriale va destinato a spazi pubblici per attrezzature d'interesse comune, per verde attrezzato a parco, per il gioco e lo sport, per parcheggi;

d) l'indice di copertura (rapporto tra superficie costruita e superficie territoriale) non può essere superiore al 30%;

e) le costruzioni unifamiliari e bifamiliari isolate non possono superare il 30% della cubatura totale edificabile.

Tutte le disposizioni contemplate nelle norme di attuazione delle sottozone B e delle sottozone C che dovessero risultare in contrasto con quanto si è ritenuto doversi prescrivere nel merito dell'utilizzazione delle stesse sono da intendersi annullate.

È da intendersi altresì annullata — per quanto innanzi rappresentato in merito alle zone industriali — il punto 1 dell'art. 24, nonché la lettera a) del punto 4 dell'articolo stesso che concerne la possibilità di ampliamento delle industrie esistenti in assenza di strumento

attuativo. Al punto 3 la parola «secondo» del primo comma è da intendersi sostituita con la frase «per comparti d'intervento non inferiori a 5 Ha di superficie, nonchè a». Dopo la parola «intervento» del secondo comma sono da intendersi inserite le parole «preventivo».

E da prescrivere, infine, l'esercizio del potere di deroga alle norme di attuazione del piano regolatore, limitatamente al caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'art. 3 della legge 21 dicembre 1955, n. 1357, nonchè il rispetto di quanto forma oggetto degli artt. 27 e 28 della legge 30 marzo 1971, n. 118 e del regolamento di attuazione della medesima approvato con D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384, unitamente a quanto forma oggetto delle leggi regionali n. 62/1974 e n. 72/1975, art. 4, in merito ai particolari accorgimenti da adottarsi nella progettazione degli edifici e, in particolare, di quelli pubblici o d'interesse pubblico, allo scopo di evitare le cosiddette «barriere architettoniche».

CONSIDERATO che con lo stesso voto il Comitato Tecnico Consultivo Regionale si è pronunciato sulle osservazioni presentate da Enti privati ed ha espresso l'avviso che tutte le modifiche proposte, ivi comprese quelle conseguenti alle determinazioni sulle osservazioni assunte in difformità delle controdeduzioni comunali, possono essere introdotte d'ufficio, in sede di approvazione del P.R.G. di che trattasi, ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 7655;

VISTA la lettera 19 dicembre 1983, n. 9618 con la quale l'Assessorato Regionale all'Urbanistica ed all'Assetto del territorio ha comunicato le modifiche proposte dal Comitato Tecnico Consultivo Regionale al Comune di Ardea, invitandolo a formulare le proprie controdeduzioni al riguardo ai sensi del citato art. 3 della legge 765/1967;

VISTA la deliberazione consiliare n. 20 del 6 aprile 1984 con la quale il Consiglio Comunale di Ardea ha formulato le richieste controdeduzioni alle modifiche contenute nel citato voto n. 76 del Comitato Tecnico Consultivo Regionale;

CONSIDERATO che con la citata deliberazione n. 20 del 6 aprile 1984 il Consiglio Comunale di Ardea, ritenuto che il voto regionale in questione così come formulato modifica nella sostanza i caratteri fondamentali del piano adottato producendo come conseguenza uno stravolgimento totale del piano stesso ha chiesto:

a) che il P.R.G. sia approvato così come adottato dal Commissario regionale e con le modifiche conseguenti all'accoglimento delle osservazioni proposte dal Commissario stesso con particolare riferimento a quelle formulate dall'Amministrazione Comunale con la deliberazione consiliare n. 455 del 5 dicembre 1979 (osservazioni n. 473);

b) che la fascia est in Tor San Lorenzo a monte della Via Laurentina venga classificata sottozona B3 analogamente a quanto previsto per la fascia ovest della stessa via Laurentina;

c) che nelle zone agricole E, in analogia al parere espresso da questa Regione sia sul programma di fabbricazione approvato che sugli strumenti urbanistici di altri Comuni limitrofi «l'edificabilità sia permessa in aree non inferiori a mq 10.000 in luogo dei 30.000 indicati nel P.R.G., anche a quei proprietari che non possono beneficiare delle agevolazioni di cui all'art. 9 lettera a) della legge 28 gennaio 1977, n. 10;

CHE con la stessa deliberazione il predetto Consiglio Comunale ha concordato con il voto del Comitato Tecnico Consultivo:

a) sull'esclusione per quanto concerne le lottizzazioni Nuova Florida, Rio Verde, Nuova California, Colle Romito e Lido dei Pini, dell'obbligo dell'intervento urbanistico preventivo per le sottozone B6 - B7 e B8 consentendo l'intervento edificatorio diretto;

b) sulla necessità di eseguire da parte dell'Amministrazione Comunale, una nuova distribuzione delle aree da destinare ad attività ricettive complementari attraverso un'apposita variante organica fermo restando quanto accolto nella deliberazione commissariale n. 3 del 1° giugno 1980;

c) sull'opportunità di produrre una variante al P.R.G. concernente l'ubicazione dell'area da destinare ad attrezzature ospedaliere;

CHE con il medesimo atto il Consiglio Comunale:

1) si è riservato la facoltà di chiedere successivamente alla Regione l'autorizzazione ad apportare varianti migliorative al P.R.G. che tendono ad adeguare le previsioni del piano stesso alle reali situazioni di fatto che nel frattempo si sono verificate;

2) ha respinto tutte le modifiche proposte nel voto del Comitato Tecnico Consultivo Regionale;

CONSIDERATO per quanto concerne il contributo della citata deliberazione n. 20 dell'8 aprile 1984 che l'affermazione comunale secondo la quale «il voto regionale in questione così come formulato modifica nella sostanza i concetti fondamentali del piano adottato producendo uno stravolgimento totale del piano stesso» oltre ad essere estremamente generica e priva di qualsiasi elemento di giudizio valido a sostenere l'affermazione stessa, risulta essere destituita di qualsiasi fondamento se si tiene conto delle motivazioni poste a base delle modifiche richieste dal Comitato Tecnico Consultivo Regionale nonché degli indirizzi del piano adottato quali si evincono dalla relazione tecnica del piano medesimo;

CHE dalla predetta relazione tecnica risulta che il Piano regolatore generale del Comune di Ardea è volto al contenimento dell'espansione edilizia, all'assoluta tutela delle risorse naturali, paesistiche ed archeologiche, alla riqualificazione delle zone turistiche, al rispetto e valorizzazione delle suscettività agricole, alla riqualificazione del centro storico, al potenziamento delle attività produttive di carattere industriale;

CHE le modifiche proposte dal predetto organo consultivo regionale sono volte esclusivamente ad adeguare le previsioni del piano di che trattasi ai predetti criteri informativi;

CHE di conseguenza la surriportata affermazione contenuta nella citata deliberazione n. 20 va respinta;

CHE la richiesta, formulata dal Comune di Ardea, di approvazione il Piano regolatore generale adottato con le integrazioni conseguenti l'accoglimento dell'osservazione a suo tempo avanzata dal Consiglio Comunale con deliberazione consiliare n. 455 del 5 dicembre 1979, non può essere accolta in quanto, come ampiamente rappresentato nel voto del Comitato Tecnico Consultivo, essa porterebbe ad incrementare l'attuale patrimonio edilizio comunale in maniera del tutto esorbitante rispetto alle concrete necessità della popolazione residente e creerebbe ulteriori guasti territoriali oltre quelli già verificatesi nel passato;

CHE il contenimento delle previsioni insediative proposto dal Comitato Regionale è pertanto da confermare;

CONSIDERATO per quanto riguarda la richiesta di destinazione a sottozona B3 della fascia Est di Tor San Lorenzo a monte della Via Laurentina che la richiesta stessa può essere accolta sulla base di quanto espresso nel voto del C.T.C. che rimandava al piano particolareggiato la sua ammissibilità sulla base della rispondenza delle aree da destinare a servizi pubblici alle quantità prescritte per la sottozona B3 dell'articolo 21 delle norme tecniche di attuazione del piano;

CHE diversamente si ritiene non sia accoglibile la riduzione del lotto minimo nelle zone agricole E a soli 10.000 metri quadrati, tenuto conto che una delle ragioni che hanno consentito la dequalificazione dell'agro ardeatino è proprio da ricercarsi nella modesta dimensione di tale lotto consentita dal Programma di fabbricazione precedentemente approvato;

CHE, pertanto, è da confermarsi la dimensione di 30.000 metri quadrati fissata per il lotto agricolo dal piano adottato, avverso la quale l'Amministrazione comunale, non ebbe peraltro a sollevare eccezioni con l'osservazione innanzi citata;

CONSIDERATO per quanto concerne la richiesta comunale concernente la utilizzazione del lotto agricolo - sempre inteso della dimensione minima di 30.000 mq. - da parte di quei proprietari che non possono beneficiare delle agevolazioni di cui all'articolo 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, punto a) che la richiesta non può prendersi in esame in quanto la norma istituita per l'utilizzazione del territorio agricolo non è stata oggetto di proposta di modifiche in sede di esame del Piano da parte dell'organo consultivo regionale;

CHE per i motivi di cui sopra questa Giunta ritiene di dover far proprie tutte le modifiche proposte dal Comitato Tecnico Consultivo Regionale con il citato voto n. 76 del 16 dicembre 1983 e riportate integralmente nelle precedenti considerazioni tranne, per quanto concerne la destinazione della fascia Est di Tor San Lorenzo a monte della Via Laurentina per la quale vale quanto specificato nel relativo considerato in merito alle controdeduzioni comunali avverso le modifiche proposte dal Comitato medesimo;

CONSIDERATO per quanto riguarda le osservazioni presentate avverso il P.R.G. che, pur non sussistendo per l'Amministrazione l'obbligo giuridico di pronunciarsi su di esse in quanto, a differenza delle opposizioni, sono da assimilare a semplici denunce si ravvisa, tuttavia l'opportunità di prenderle in esame come apporto collaborativo dei cittadini al perfezionamento del piano;

CHE le seguenti osservazioni vanno accolte in conformità alle controdeduzioni comunali con le quali si concorda:

Monti Luigi (1); Leofreddi Bruno (5); Soc. Nomar (10); Vassallo Rosario (16); Ancona Martino e Grimaldi Celestina (17); Trinca Patrizia (24); Scala Giordano Bruno (48); Marcheggiani Giovanni (54); Gatto Antonio (74); Cecchetti Gilberto (98); Belardi Rita (107); Sas Marinangeli (131); Minella Luca (137); Soc. Bosco di Buglione (160); Carlone Chiara (161); Ranieri Carolina (162); Principi Osvaldo (172); Imm. Sadoro (179); Eredi Lasi (185); Orsini M. Teresa (186); Gregorace Maria Stella (189); Murgia Giovanni (195); Di Fonzo Giacomo (196); Todaro Giuseppe (198); Dezi Giulio ed Edoardo (203); Parisi Giuseppe (229 e 443) Correale Antonio (242); Bosio Gastone (246); Fattorini M. Antonietta (247); Gatto Antonio (258); Mancini Sergio (296); Grappasonni Ernesto (308); Morelli Flavio (316); Gristadoro Adolfo (331); Ciolfi Roberto (336); Colazingari Balilla (337); Iadonna Alessio (338); Placidi Alkdo (341); Pecorini Mirella (342); Consorzio Lido dei Pini (348); Fiacchi Rinaldo (367); Falomi Milena (390); Raia Teresa (429); Uff. Tecnico Comune di Ardea (472); Comune di Ardea (474); con la precisazione che la realizzazione della richiesta chiesa possa essere effettuata anche indipendentemente dalla formazione dello strumento attuativo prescritto per la zona.

Nulla si fa rilevare in merito all'osservazione dell'Assoc. Sportiva Tirrenia (401) che dichiara espressamente di condividere le scelte urbanistiche del piano.

CHE possono altresì essere accolte in conformità alle controdeduzione commissariali le seguenti osservazioni:

Marchica Giovanni (46); Aureli Paolino (50); Ugolini Jolanda (97); Babuschi Silvio (334); De Angelis Giancarlo (335); Massa Marcellino (430).

CHE l'osservazione Belardi Rita (107) può essere accolta limitatamente al primo punto mentre va respinta per il resto in quanto in contrasto con le modifiche richieste dal Comitato Tecnico Consultivo e fatte proprie da questa Giunta;

CHE va respinta, in difformità dalle controdeduzioni che ne avevano proposto l'accoglimento, l'osservazione Pansadoro Vincenzo (358), in quanto essa persegue esclusivamente un interesse privato senza alcun apporto costruttivo ai fini di un miglioramento delle previsioni del Piano;

CHE analogamente va respinta in difformità dalle controdeduzioni comunali l'osservazione Capotosto Bice (2); l'area di proprietà della ricorrente potrà eventualmente essere compresa nell'ambito di uno strumento attuativo con la facoltà di mutare l'ubicazione degli spazi pubblici, ferma restante la quantità dei medesimi prevista dal Piano;

CHE non appare altresì possibile convenire con le controdeduzioni commissariali in merito alle osservazioni Corsi Giuliano (318); Fonzi Renato (339); Faticanti Marina (340), in quanto il loro accoglimento verrebbe a preconstituire episodi isolati di utilizzazioni specifiche sulla base dei presupposti citati nelle osservazioni medesime che non risultano in alcun modo verificati. Il Comune potrà, eventualmente, una volta accertata la fondatezza di tali presupposti e valutate le circostanze di fatto e di diritto ricorrenti nelle osservazioni stesse, esaminare le situazioni più idonee ai fini di una corretta utilizzazione del territorio proponendo, nei modi e forme di legge, le relative modifiche all'attuale strumento urbanistico. Dette osservazioni vanno pertanto respinte;

CHE si ritiene invece possa concordarsi con quanto controdedotto dal Comune in merito alla osservazione presentata dall'Istituto Topografico Antica dell'Università di Roma (205), dal Consorzio di Bonifica Pratica di Mare (259), alla Federlazio (312) e dai coltivatori diretti di Ardea (350);

CONSIDERATO per quanto riguarda le osservazioni delle Sezioni PCI - PRI - PSI (236) e il Comune di Ardea (473) che le controdeduzioni comunali trattano congiuntamente che si ritiene possa convenirsi in merito alle assicurazioni fornite ai punti *a)*, *b)* e *c)* delle controdeduzioni stesse circa l'abusivismo, i borghetti agricoli e il centro storico, così come si ritengono condivisibili le precisazioni fornite nei riguardi dei parametri di utilizzazione delle zone agricole - punto *d)* - erroneamente trascritti nelle N.T.A. del Piano, analogamente condivisibili appaiono le controdeduzioni formulate nei riguardi della località Tor San Lorenzo centro - punto *e)* -, della via Campo di Carne e Via Laurentina - punto *f)* -. Le controdeduzioni espresse ai punti *g)*, *h)* ed *i)* della relativa deliberazione, nei riguardi della fascia costiera, della località Banditella Alta e 167 e delle lottizzazioni Nuova Florida, Rio Verde, Nuova California e Colle Romito, appaiono invece condivisibili nei limiti in cui non risultano in contrasto con le prescrizioni ritenute necessarie per la corretta utilizzazione delle aree ricadenti nelle predette località, secondo quanto riportato nei precedenti considerato;

CHE non si ritiene poter concordare con quanto controdedotto al punto *l)* in merito alla riqualificazione della fascia costiera ai fini turistici, giacchè la carenza evidenziata nelle osservazioni in questione, ripetuta peraltro nelle osservazioni Alimondi Bruno (153) e tre cittadini di Ardea (359), non è colmabile attraverso le modifiche graficizzate dagli osservanti sulla tavola 13/C di piano;

CHE tale carenza potrà, semmai, essere colmata attraverso l'eventuale adozione di una variante al Piano, sulla base di approfondito studio delle effettive necessità che tenga conto anche di quanto è possibile realizzare nella zone di espansione soggette al regime degli insediamenti turistici secondo il dettato della legge regionale n. 72 del 12 giugno 1975. Sul punto *l)* in questione è possibile concordare con le controdeduzioni comunali solo per la parte che riflette le attrezzature per lo sport e per lo svago, di cui al punto *10)* dell'articolo 26 delle norme igieniche di attuazione del piano, riconoscendosi ragionevole ed ammissibile per la realizzazione delle attrezzature medesime l'indice fondiario proposto di 0,01 mc/mq, così come è possibile concordare con la precisazione contenuta al n. 3 del medesimo punto.

La controdeduzione comunale relativa a specificazioni nei riguardi dei campeggi non dà invece luogo a provvedere, in quanto tali attrezzature, per quanto nel merito di esse innanzi considerato, potranno essere eventualmente prese in esame nell'apposita variante per la riqualificazione dal punto di vista turistico della fascia costiera che l'Amministrazione comunale può essere autorizzata a formare;

CHE si ritiene, inoltre, possa concordarsi con le controdeduzioni espresse ai punti *m)*, *n)*, *o)* e *p)* nei riguardi delle aree per servizi, delle zone industriali ed artigianali, delle zone verdi e di uno studio specifico per un piano commerciale, ad eccezione di quella parte di esse che accoglie le osservazioni 76, 99, 300, 307, 399, 402 e 424 dichiarando industriali le relative aree, in quanto queste ultime ricadono in zona non riconosciuta idonea ad insediamenti del genere, sulla base delle considerazioni in precedenza svolte nel merito delle previsioni formulate dal piano nei riguardi delle zone industriali;

CHE non appare, infine, possa concordarsi con la controdeduzione espressa al punto *q)* per la zona Castagnetta (indicata nei grafici come zona Castagnola) in quanto essa è in contrasto con quanto ritenuto doversi prescrivere al riguardo della zona medesima nei precedenti considerato;

Per quanto rappresentato in merito alle citate ossevazioni del PCI - PSI - PRI (236) e del Comune di Ardea (473), si ritiene di poter convenire anche con quanto controdedotto dal Commissario in ordine alle seguenti osservazioni che trovano componimento nella legge reg.le 2 maggio 1980, n. 28:

Gazzi Simeone (3); De Manincor (6); Rasi Fernando (7); Genovese Pasquale (13); Danella Rocco (25); Spigarelli Carlo (366); Angeli Lea (56); Ferro Caterina (80); Mocci Vittorio (81); Somma Riccardo (82); Mocci Vittorio (83); Di Oto Rosa (91); Trentini M. Anna (92); Rosati Prima (93); Lizzi Lidia (240); Consorzio Banditella di Sotto (297); Bisesti Giovanni (301); Cavalieri Antonio (302); Curi Guido (305 parte); Cavaliere Antonio (347); Ventura Angiola (383);

CHE si ritiene altresì che la risposta fornita al punto g) delle controdeduzioni comunali alle ripetute osservazioni 236 e 473, possa essere valida anche per le seguenti osservazioni:

Cenci Pierino (59); Scagnoli Arduino (60); Scagnoli Angela (61); Evandri Ezio (71); Soc. Edil. Paglia (72); Ravioli Antonio (75); Cereda Ernesto (84); Dogliotti Eugenio (85); Soc. Gima (94); Soc. Cibra (95); Bianchini Luigi (110); Soc. Saba (111); Soc. Ulisse (116); Benedetti Antonio (117) (118); Zusi e Villani (120); Gradozzi Ida (141); Mormile Giuseppe (142); Mormile Alfonso (143); Rizzo-Di Marco (144); Jacorossi Antonello (145); Bolvi M. Pia (146); Mingo Marco (147); Edil Sand (151); Soc. Caravella (152); Pastena Domenico (174); Scarselli e altri (187); Zamboni Rossana (306); Morani Gianfranco (346); Tocci (375); Evandri Ezio (411); Soc. Acapulco (415); Venturini Pier Giovanni (416);

CHE le seguenti osservazioni di cui al punto i) delle controdeduzioni comunali così come ritenute in queste ultime, possono trovare componimento sia in sede di strumento urbanistico attuativo, sia con il ripristino delle previsioni del P. di F., laddove ritenute opportune nei precedenti considerato, sia attraverso le raccomandazioni e le modifiche da prescrivere nei riguardi della viabilità e delle norme di attuazione del Piano:

Grammatica Diego (12); Battistelli Vera (20); Martini Luciano (22); Zanelli Ornella (23); Lucidi Domenico (27); Borghesi Angelo (29); Cavalieri Giuseppe (52); Valsecchi Aurelia (67); Jacovoli Bruno (68); Paris Michele (86); Quattrocchi Piera (88); Cecchetti Liliana (103); Tartaglia Ermenegildo (122); Cunsolo Nicola (113); Belle Quadri Antonietta (114); De Luca Leonida (115); Raccah Maurice (119); Cooperativa Colle Fiorito (126); Bottoni Palmerino (128); Pica Ottorino (148); Martini Luciano (157); Coop. Tetra Rocol (171); Tombolini Serrano (175); Polverini Mario (176); Evandri Gino (183 parte); Proto Andrea (184); Santoro Giovanni (191); Iacobelli Alessandro (199); Tizzoni Ramona (201); Izzo Maria Antonietta (219); Basciu Siro (234); Martini Luciano (235); Felicissimo Alfredo (239); Soc. Coop. Lusian (241); Catalano Ginesio (250); Paolotti Franca (251); De Novellis Lidia (252); Guerrieri Isabella (253); Martini Metella (254); Malerba Giuseppina (255); Cazzato Franco (256); Segreto Giuseppe (257); Consorzio Nuova Florida Rio Verde (278); Coop. Cooper Mar 77 (298); Gastaldi Sergio (303); La Bella Adriana (328); Aliffi Angelo (345); Moriconi Silvana (352); Vinci Annunziata (377); Raimondi Italia (378); Allegrini Cesarina (386); Alesi Luciano (397); Di Gaetano Laura (420); Casa e More (521); Ianni Alice Carlo (425); Degni Armando (439);

CHE per le seguenti osservazioni si concorda con quanto espresso al punto i) delle controdeduzioni comunali sempreché le stesse attraverso un'accurata verifica che l'Amministrazione Comunale dovrà effettuare in sede di eventuali richieste ad edificare da parte degli interessati o dei loro aventi causa — risultino compatibili con le destinazioni di piano ritenute ammissibili atteso che, al momento non è possibile individuare con certezza i lotti di riferimento:

Urbani Aldo (19); Carone Francesco Maria (129); Maccherini Franco (260); Maccherini Leopoldo (261); Paone Giuseppina (262); Perali Claudio (263); Piumarta Giuseppe (264); Pompei Roberto (265); Quaglini Dosolina (266); Santi Giovanni (267); Scagliarini Luigi (268); Tommasini Annamaria (269); Tocco Anna (270); Trovalusci Guglielmo (271); Vancieri Emilio (272); Ucci Orazio (273); Verticchio Aurelio (274); Virgulto Vincenzo (275); Ramponi Fernando (276); Bagghiocchi Silvano (277); Apuzzo Rita (279); Armandolini Oscar (280); Bernardini Giuseppina (281); Brocchini Giorgio (282); Buccolini Daria (283); Cavalieri Giuseppe (284); Cecere Arcangelo (285); Ciabatta Fornari Annamaria (286);

Ciabatta Fornari Marcella (287); Crippa Giuseppe (288); Della Torre Aurelio (289); Gattuso Giulio (290); Gioacchini Giovanni (291); Giacobini Giuseppe (292); Giorgetti Sabatino (293); Giorgi Luciano (294); Gorini Elda (295); Binci Mario (360); Cerchi Carlo (363); Canavacci Sergio (370); Gattuso Giulio (371); Giorgetti Sabatino (391); Palminiello Luigia (395);

CONSIDERATO per quanto riguarda le seguenti osservazioni, che sono state ritenute compatibili con le controdeduzioni svolte al punto 1) della deliberazione relativa, che il loro accoglimento non può essere accettato in quanto le richieste ed i rilievi mossi dagli osservanti tendono a reinstaurare un regime urbanistico sul territorio di Ardea che appare del tutto inammissibile, in quanto tendente ad una utilizzazione ai fini privatistici del territorio medesimo, completamente in contrasto con gli indirizzi e le previsioni specifiche del Piano Regolatore;

CHE pertanto, le osservazioni in questione sono da respingere:

Ciocca Carlo (8); Moretti Maria (11); Nerpiti Antonio (14); Santini Maria (15); Paone Giuseppina (18); Spiaggia Lamberto (30); Carpignoli Aris (33) (34); Giorgi Paolo (35); Zamponi Fernando (36); Soc. Faum (96); Consorzio Colle Romito (106); Bonanni Marcello (122) (124); Santi Giovanni (132); Pinardi Oreste (166) (167); Zanchi Umberto (177); Zanchi Sergio (178); Fravolini Laura (181); Beusari Gabriella (188); Monopoli Michelina (194); Giarrizzo Salvatore (197); D'Alessandri Silvana (209); Coop. Edil. Marina Prima (211); Coop. Edil. Irno (212); Soc. Cinque Stelle S.p.A. (213); Soc. Edil. Riva Azzura (214); Le Ville Amalfitane S.p.A. (215); Edilizia Riva Smeralda S.p.A. (216); Rinaldi Carlo (217); Miraglia Alessandro (224); Trentini Giuseppe (227); Degni Armando (230); Carletti Gianfranco (245); Schiapparelli Livia (314); Campaniolo Salvatore (320); Mazzocchi Domenico (329); Pistilli Oscar (364); Olivieri Maria Luisa (365); Pinelli Tommaso (379); Finicelli Domenico (381); Egidi Giovanni (382); Di Vita Gino (403); Morichini Aristide (404); Tartaglia Ermenegildo (405); Morichini Aristide (406); Pascali Nicola (407); Cunsolo Nicola (409); Misuraca Natalina (410); De Vita Gino (414); De Vita Gino (417); Rio Verde Immobiliare (418); Sangue Pasquale (419); Rovai Walter (426); Morichini Aristide (427); Miraglia Alessandro (441); Trentini Giuseppe (442);

CHE il componimento citato al punto 1) delle controdeduzioni commissariali appare invece ammissibile per l'osservazione Bonanni Marcella (123), sempre che, come riportato nell'osservazione stessa, trattasi di opere autorizzate dal Comune prima dell'approvazione del Programma di Fabbricazione la cui conferma non appare lesiva all'organizzazione generale del comprensorio di «Colle Romito»;

☉ CHE anche il componimento al quale il Comune ritiene si possa pervenire al punto 1) delle controdeduzioni formulate alle più volte citate osservazioni n. 236 e 473, non appare perseguibile per gli stessi motivi innanzi rappresentati, e, pertanto, le seguenti osservazioni sono da respingere:

Rocchi Alberto (149); Montesi Luciano (159); Immobili Commerciali S.a.S. (243 parte e 244 parte);

CHE l'osservazione Patriarca Marcello (53) poiché non è chiaramente individuabile, può eventualmente trovare accoglimento, conformemente a quanto controdedotto, sempreché non risulti in contrasto con le previsioni di piano ritenute ammissibili nei precedenti considerato. Può altresì ritenersi accoglibile, concordando sempre con le ripetute controdeduzioni, l'osservazione Bonanni Marcella (127), a condizione che venga dimostrato che il mutamento di destinazione da verde pubblico a verde privato dell'area della ricorrente, non incida sulla dotazione minima procapite stabilita dalle norme di piano per i comprensori della fascia costiera;

CHE appare invece condivisibile l'accoglimento dell'osservazione della Soc. La Paride (396 parte) in quanto l'esclusione dell'area della ricorrente dal perimetro dell'ex lottizzazione SIM che è stata ritenuta interamente ammissibile nei precedenti considerato è chiaramente da attribuirsi ad un mero errore materiale;

CHE per quanto innanzi rappresentato in merito alle zone industriali e artigianali, si ritiene, concordando con le controdeduzioni comunali, accoglibile l'osservazione dell'ENEL (55) in quanto trattasi di un servizio tecnologico di interesse pubblico, mentre si conferma la non accoglibilità delle seguenti osservazioni che appaiono in contrasto con gli indirizzi già suggeriti per lo sviluppo delle locali attività secondarie nei precedenti considerato:

Istituto «Cesare Serono» (76); Ercoli-Cameli (99); Gilberti Angela (300); Soc. AR.VON (307); Soc. Nuova Errecu (399); Marconne Maria (402); S.a.S. S. Michele (424);

CHE altrettanto non accoglibili appaiono le osservazioni Di Luca Pasqualina (47 parte); Fondazione Mastracola (248 parte) e Cingolani Tommaso (313 parte), malgrado il Comune nelle proprie controdeduzioni abbia ritenuto che le medesime potessero seguire la sorte di quanto deliberato per il consorzio di bonifica di Pratica di Mare, giacché non appare possibile assimilare le richieste degli osservanti, che perseguono sostanzialmente interessi privati, con quelle del citato Consorzio le cui finalità sono da ritenersi invece a carattere preminentemente sociale;

CHE le istanze contenute nelle tre osservazioni predette potranno, eventualmente, essere prese in considerazione dall'Amministrazione Comunale in un secondo momento nell'ambito di un serio programma di riqualificazione della fascia costiera che contempri anche i suggerimenti contenuti nelle osservazioni Ferrazin Rino (37) e Consorzio di Bonifica (259 parte); al momento, quindi, anche l'osservazione 37 e il secondo punto dell'osservazione 259 sono da respingere;

CHE per quanto riguarda le osservazioni che seguono la cui decisione le controdeduzioni rinviano all'Amministrazione ordinaria, nulla si ha da osservare, sempreché tali decisioni non siano in contrasto con gli indirizzi del piano in esame, nonché con le modifiche e le prescrizioni che è necessario introdurre nel medesimo per pervenire a soluzioni compatibili con un corretto uso del territorio interessato:

Necci Silvana (39); S.I.P. (40) (41) (42) (43); Scala Giordano Bruno (49); Porcacchia Alessandra (155); Barolucci Feliziano e altri (337); Collini Roberto (238); Consorzio Marina Tor S. Lorenzo (372); Ammanito Renato (Circolo Piccola Capri) (373); FINA Italia S.p.A. (376); Rossi Arduino (380); Carlucci Luigi (468) e Adamo Gasapre (471);

CHE le seguenti osservazioni la cui decisione al punto V delle controdeduzioni espresse nei riguardi dell'istanza dei Coltivatori Diretti di Ardea viene rimandata alla «Sezione Urbanistica della Regione», non appaiono, al contrario, almeno per il momento, accoglibili, in quanto propongono soluzioni alternative alle previsioni di Piano che, singolarmente, non producono alcun miglioramento al medesimo ma tendono a tutelare interessi privati. Esse, pertanto, sono da respingere ed il Comune potrà comunque eventualmente tenerne conto della futura formazione del già citato quadro di riqualificazione nella fascia costiera da proporsi, naturalmente, con la procedura della variante:

Soc. Salzara (322); Soc. Diagro e Lator (325); Soc. Diagro e Lator (389).

CHE si ritiene, altresì, così come proposto dal Comune, che non siano accoglibili le osservazioni sottoelencate, ravvisandosi in esse, essenzialmente, il perseguimento di interessi privati in contrasto con le linee e gli indirizzi del piano e con le modifiche e le prescrizioni ritenute indispensabili per un suo perfezionamento:

Pilastri Luciano (4); Ferrazin (31); Romano Pietro (38); Di Cosimo Elsa (45); Rinaldi Alberto (57); Rimini Bianca Maria (58); Noia Fernando (64); Ciufferi (69); Liberatore Domenico (73); Liberatore Ubaldo (77); Menichetti Nella (78); Funari Giuseppe (102); Soc. Pilaster (104); Bonanni Marcella (125); Colle Romito (133); Ruggiero Anna (134); Faticanti Francesco (135); Scarioli Serafino (139); Leonardi Margherita (140); Piscottani Dante (163); Corsale Saverio (168); Imm. Rio Torvaianica (169); Ciurlini (170); Eugenio Emanuele (173); Bottari Gabriella (182); Tontini Giuseppe (193); Furini Carmelina (200); Castagnola (204); Scarponi Spri Digliozzi (218); Imm. Gabbiano (220); Truglio Maurina (221) (222); Benedetti e Nazziconi (223); Calluori Ernesto (228); Soc. I.R.I. (233); Consorzio Lido dei Pini Uggetta (309); Fittavoli di Ascanio Colonna (315); Bozzelli (319); Ciurlini (321); Natalucci Ida (323-

324); Bergui Maria (326) (327); Garzoli-Tagliaferri (330); Rossi Antonio (343); Buttiglione Antonia (349); Menegoni Carolina (351); Imm. Laurentina Prima (353); Soc. Marina Tor S. Lorenzo (354); Società Marina Tor San Lorenzo (356); Croce Novello (357); Petrucci Achille (262); Simeoni Roberto (368); Ferrara Tommaso (374); Paoletti Arcangelo (384); Ricci Giovanni (387); Torrioni Antonio (392); Alfa Immobiliare (393); Coppola Francesco Paolo (394); Silveti (412); Ricci Enzo (413); Pisciotanni Dante (431); Benedetti (435); Soc. Gabbiano (437); Calluori Ernesto (438); Santini Guerrini (445); Di Pierantonio Guglielmo (475);

CHE in difformità con le controdeduzioni comunali si ritiene invece che l'osservazione Spigarelli Carlo (28) possa essere parzialmente accolta, nei limiti delle cubature autorizzate con licenze edilizie a suo tempo concesse;

CHE appaiono compatibili con le modifiche e le prescrizioni di cui ai precedenti considerato le seguenti osservazioni che si ritiene possano essere accolte:

Cavazza Maria (32); Encolpio Giuseppe (62); Soc. Stella del Prenestino (65); Celletti Elena (66); Frediger Dorothee (79); Pecchiari Wanda (87); Stazi (89); De Antoniis Camillo (105); Soc. Sima (154); Trulli Maurina (299); limitatamente ad 1/3 dell'area di proprietà che può essere utilizzata come sottozona B2; Imm. Nuova Pomezia (355); Calvitti-Sterzi (361); Maggioli Mario (385); Soc. S.I.M.A.A. (388); Albanesi Gino (408); Varese Bruna (428); Broccoleri Maurizio (469) e Riccioni (470);

CHE si ritiene di potere concordare su quanto controdedotto al II paragrafo della deliberazione commissariale n.3 del 31 maggio 1980, in merito al rinvio delle seguenti osservazioni alla redazione dei piani particolareggiati:

Castellucci M. Teresa (44); Di Luca Pasqualina (47) limitatamente alla parte che rientra nel piano particolareggiato di Tor S. Lorenzo; Trentino Mario (90); Adamo Leonardo (100) limitatamente al punto 1) dell'osservazione; Russo Giulio (101); Gariglio Ines (108); Caratelli Rocco (121); Petrivelli Luciano (130); Faticanti Francesco (136) limitatamente alla redistribuzione del verde pubblico; Tovalieri G. Battista (138); Marino Fulvio (156); Attenti (158); De Chicchis Raimondo (165) nei limiti delle previsioni del P. di F. su la parte destinata a zona residenziale; Evandri Gino (183) limitatamente alla destinazione; Monteriù Ivo (190); D'Amario Marco (192); Biondi Marcellina (202) limitatamente alla richiesta di servizi privati; Ottaviani Orlando (206); Gentili Ettore (207); Ottaviani Rossana (208); Djouyan Touhollah (210); Scarioli Giuseppe (231); Filippini Alberto (232); S.a.s. Immobili Commerciali (243) (244) limitatamente alla parte dell'area compresa nel perimetro del piano particolareggiato di Tor S. Lorenzo; Bellizzi-Isacchi (248) limitatamente alla parte dell'area compresa nel perimetro del piano particolareggiato di Tor S. Lorenzo; Gregorio Gentile (249); Cingolani Tommaso (313) limitatamente alla parte dell'area compresa nel perimetro del piano particolareggiato di Tor S. Lorenzo; Attenti Francesca ed altri (332) limitatamente alla parte ricadente nel perimetro di piano particolareggiato del centro storico; De Angelis Giancarlo (333) limitatamente alla parte ricadente nel perimetro di piano particolareggiato di Tor S. Lorenzo; Iacoangeli Luisa (244); Filippone Alberto (400) limitatamente al riconoscimento del già costruito, sempreché rispondente alle norme all'epoca vigenti;

CHE non è possibile invece convenire con quanto controdedotto al secondo paragrafo della deliberazione suddetta, in merito alle seguenti osservazioni il cui componimento in sede di piani particolareggiati risulta impraticabile, giacché le osservazioni stesse si riferiscono ad aree esterne ai perimetri proposti ai fini edificatori dal P.R.G. in esame, o sono fondate, comunque, su indirizzi diversi da quelli perseguiti dal piano e ritenuti compatibili con le locali esigenze, in ragione anche delle modifiche e delle prescrizioni che si sono ritenute necessarie per il perfezionamento del piano;

Cioeta Franco (63); Traietti Gregorio (109); Faticanti Maurizia (150); La Pietra Giuseppe (180); Di Fiore Felice (225); Frattaroli Antonio (226); Indugio Antonio (304); Curi Guido (305) con il rinnovo del programma di riqualificazione della fascia costiera di cui si è detto in precedenza; Tofani Silvio (310); Barile Savino (311); Tovalieri Alfio (317); Di Fiore Telemaco (398); De Chicchis Raimondo (432); Frattaroli Antonio (434); Di Fiore Felice (436);

CHE di conseguenza le osservazioni di cui sopra vanno respinte;

CHE per quanto riguarda le osservazioni presentate direttamente all'Assessorato Regionale all'Urbanistica, le stesse non possono essere prese in considerazione, giacché su di esse il Comune non ha potuto formulare le proprie controdeduzioni;

CHE tuttavia esse sono state prese in esame come apporto collaborativo dei cittadini al perfezionamento del piano nei sensi che risultano dai voti espressi dal Comitato Tecnico Consultivo Regionale n. 76/83 e n. 91/3/84;

VISTO il voto n. 91/3 in data 18 maggio 1984 del Comitato Tecnico Consultivo Regionale;

SU proposta dell'Assessore all'Urbanistica ed all'Assetto del Territorio;  
a maggioranza

### DELIBERA

Con le modifiche, le integrazioni e le prescrizioni di cui alle premesse è approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Ardea (Roma) vistato dall'Assessore Regionale all'Urbanistica in una planimetria in scala 1:10.000 in tre planimetrie in scala 1:5.000 in un testo di norme tecniche di attuazione, in una relazione tecnica, nonché nella deliberazione commissariale 31 maggio 1980, n. 3 relativa alle controdeduzioni alle osservazioni presentate, con allegate due planimetrie in scala 1:5.000.

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto specificato nelle premesse della presente deliberazione.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione.

(Omissis)

IL SEGRETARIO

F.to: Dott. Saverio Guccione

IL PRESIDENTE

F.to: Gabriele Panizzi

Copia conforme all'originale

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA

La Commissione di controllo sugli atti dell'Amministrazione Regionale ha consentito  
l'ulteriore corso nella seduta del 19 SETTEMBRE 1984 con verbale n. 654-114

Roma, li 27 SET. 1984

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE



Decreto di Pubblicazione

Si dichiara del sottoscritto  
che il presente Atto  
venne pubblicato all'Albo  
Protorio del Comune di  
Ardea il giorno 23 11 86  
e per il prescritto periodo  
di 10 giorni Ardea

Il Messo Comunale

[Signature]