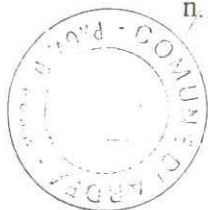


Copia conforme all'originale da integrare con le modifiche, integrazioni, integrazioni, raccomandazioni e prescrizioni di cui alla
D.G.R. n° **652** del **07 NOV. 2018**
che si rilascia a Roma, il **- 5 MAR. 2019**

Allegato alla deliberazione commissariale
n. **14** del **28.08.97**

Il Segretario comunale

Il Funzionario Responsabile
Paola Pacifico



RESPONSABILE TECNICO
Dott. Ing. Sergio Collalti

COMUNE DI ARDEA

(Prov. di Roma)

Copia Conforme all Originale

Ardea, li **16-09-2013**

Il Funzionario Incaricato

COMUNE DI ARDEA

al Dirigente Area **IV** e **V**

Arch. Luca Scarpolini

ELABORATO GRAFICO PUBBLICATO ALL'ALBO

PRETORIO DEL COMUNE DI ARDEA DAL 09/09/1997

AL 09/10/1997 E DAL 24/02/1998 AL 26/03/1998

TAV

relazione tecnica
il territorio - i vincoli

COMUNE DI ARDEA

prov di Roma

Variante speciale legge reg. 28/80

PIANO REGOLATORE GENERALE

APPROVATO CON D.G.R. DEL 1/8/84 n. 5192

prog arch. RINALDO SEBASTI

coll arch. LUIGI DE FELICI

arch. PAOLO FIACCAVENTO

. CLAUDIO MIANO



0250/1

11 MAR. 2017

COMUNE DI ARDEA

IL SEGRETARIO

F.70

Arch. Fabio Bisogni

RECUPERO URBANISTICO DEI NUCLEI ABUSIVI
VARIANTE SPECIALE L.R. 28/80

RELAZIONE TECNICA

INDICE

0 Premessa

1. Il PRG vigente e stato di attuazione.

1.1 Il piano regolatore vigente

1.2 Stato di attuazione del PRG vigente

2. Il territorio di Ardea (tavole aggiornate di cui ai
punti da a) ad h) art. 3 LR 72/75).

2.1. Studio geomorfologico (DM 31 gennaio 1981);

2.2 Carta dei beni ambientali (disciplina paesistica
del PTP);

2.3 Assetti proprietari (testo aggiornato con i
terreni con uso civico);

3. La variante speciale per il recupero dei nuclei
abusivi perimetrati ai sensi dell'art. 1 della L.R.
28/80

3.1 Stato di fatto al settembre 1994;

3.2 Schede dei singoli nuclei

3.3 Verifica del dimensionamento del PRG a seguito
dell'inserimento dei nuclei abusivi

3.4 Descrizione delle tavole di cui all'art. della
L.R. 28/80;

4. Relazione geognostica di fattibilità DM 21.01.81

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE





ARDEA-2019-0013874

05-03-2019 12:57:54

0. **PREMESSA**

La L.R. 28/80 e successive modifiche ed integrazioni

Ai sensi degli artt. 1 e 2 della legge regionale 2 maggio 1980, n. 28, il Comune di Ardea, con Deliberazione consiliare del 23 novembre 1983 n. 77, ha perimetrato i nuclei abusivi costituitisi nel territorio comunale.

Tali perimetrazioni sono state desunte da un rilevamento generale, ai sensi dell'art. 1 della citata L.R. 28/80, degli abusi edilizi in tutto il territorio comunale.

Dai rilevamenti effettuati all'epoca si evince che in linea generale gli insediamenti abusivi si sono localizzati in massima parte ove già preesistevano insediamenti o precarie opere di urbanizzazione. La tipologia prevalente è la casa unifamiliare, in parte per residenza primaria ed in altre per residenza secondaria.

In particolare, tutti i nuclei abusivi ricadono su zone destinate dal PRG all'attività agricola.

Per quanto attiene i vincoli:

- il nucleo perimetrato "Acquaferata" insiste su terreni privati gravati da uso civico;

- il nucleo non perimetrato detto "Tor S. Lorenzo sud" si trova su terreni, oltre che gravati da uso civico, vincolati ai sensi della legge 1497/39, già destinati a verde pubblico dal vigente PRG e classificati non edificabili dal Piano Territoriale Paesistico.

Le costruzioni che non costituiscono nucleo abusivo, sorte in parte nelle zone edificabili di PRG, non provocano, per numero e caratteristiche tipologiche, stravolgimenti alle discipline fissate dal PRG vigente.

Oltre agli insediamenti edilizi, nello stesso periodo sono sorti 4 insediamenti campeggistici, tutti su terreni gravati da uso civico, uno dei quali, inoltre, in terreni destinati a verde pubblico dal PRG, vincolato ai sensi della legge 1497/39 e confermati come inedificabili dal Piano Territoriale Paesistico.

Con legge dello stato 28 febbraio 1985, n. 47 è stata posta una disciplina organica per il recupero edilizio ed urbanistico degli insediamenti abusivi. Con legge regionale



76/85 la disciplina di cui alla precedente legge 28/80 è stata modificata ed integrata per uniformarla alla legge dello stato.

Nel 1990 la Regione Lazio ha effettuato un rilevamento aerofotogrammetrico del territorio del Lazio.

Nelle tavole 13 a e 13 b, (vigente PRG riprodotto su base regionale 1990), sono state controllate le costruzioni abusive rilevate dal Comune nel 1983, inoltre sono state rilevate:

- su apposite schede tutte le cubature esistenti alla data del settembre 1994;
- su apposite tavole alla scala 1: 2.000 le costruzioni, sia quelle realizzate tra il 1983 ed il 1990, che quelle successive tra il 1990 ed il settembre 1994.
- tutto quanto rilevato su basi regionali e direttamente sui luoghi è stato nuovamente verificato sulla base di nuove cartografie del Comune del settembre 1994.

Dal punto di vista del rilevamento dell'abusivismo le elaborazioni devono intendersi complete anche ai fini della sanatoria ai sensi dell'art. 39 della legge 724/84.

Dal confronto tra i tre rilevamenti aerofotogrammetrici del 1978, del 1990 e del 1994 ed al rilevamento diretto effettuato dal Comune nel 1983 si evidenziano:

- che il massimo dell'attività abusiva si è manifestata tra il 1978 ed il 1983;
- tra il 1983 ed il 1994 l'attività abusiva si è consolidata in massima parte entro i perimetri dei nuclei abusivi e senza che ciò comportasse nuove formazioni di nuclei abusivi.

IL PRG VIGENTE E LO STATO DI ATTUAZIONE

1.1 - Il Piano regolatore vigente

Il P.R.G. di Ardea è stato elaborato negli anni 1978-79 tenuto conto:

- a) di una reale situazione esistente: circa 60.000 abitanti (riscontrabili dal censimento Istat 1981), già costruiti;



- b) del Piano di Fabbricazione approvato dalla Regione Lazio;
- c) delle indicazioni emerse dalle stesse deliberazioni regionali;
- d) di tutte le ricerche riguardanti le preesistenze ambientali, agricole e geomorfologiche;
- e) di altre ricerche oggetto di indagini ed elaborazioni di cui alla L.R. 72/75;

Gli obiettivi del P.R.G. vigente furono:

- 1) contenimento dell'espansione edilizia e sua disciplina strettamente legata alla possibilità di costruire, da parte dei privati o del Comune, tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie;
- 2) assoluta tutela di tutte le risorse naturali, paesistiche ed archeologiche;
- 3) riqualificazione delle zone per il turismo, conformemente a quanto previsto dai documenti urbanistici delle Regioni;
- 4) assoluto rispetto e valorizzazione delle suscettività agricole;
- 5) in particolare, per quanto riguarda il centro residenziale di Ardea ed altri sparsi nel territorio, oggi carenti di attrezzature a livello urbano;

In sintesi, gli obiettivi e le azioni programmatiche furono limitate alla sola razionalizzazione di situazioni ormai pesantemente compromesse.

Nel 1979, a seguito dell'annunciata sanatoria delle costruzioni abusive predisposta dalla Regione Lazio e di quella predisposta dallo stato nel 1980, il territorio del Comune è stato invaso da numerosissime costruzioni abusive che hanno costituito 8 nuovi nuclei residenziali e numerose case sparse in zona agricola.

Nel 1980 la Corte Costituzionale ha definitivamente soppresso le disposizioni legislative che consentivano ai Comuni di espropriare a valori agricoli i territori interessati a spazi pubblici. Pertanto l'auspicata riqualificazione del territorio mediante una larga dotazione di spazi pubblici è



rimasta sulla carta per incapacità finanziaria del Comune ad espropriare terreni a valori prossimi a quelli di mercato.

Nel 1984 è stato approvato dalla Regione Lazio il PRG del Comune. Essendo allora vigente il Programma di Fabbricazione, le nuove norme urbanistiche hanno solo limitato la edificazione del territorio.

Nel 1985, con l'entrata in vigore della legge 431/85 sono state poste limitazioni alla edificabilità nella zona costiera. Con l'adozione da parte della giunta regionale del PTP si è imposta una disciplina vincolistica per la zona costiera stessa e per le aree attorno al centro storico del Comune.

1.2 Stato di attuazione del PRG al 1994.

Nella tabella che segue si riporta lo stato di fatto nei singoli comprensori definiti dal PRG stesso.

Nella tabella sono distinte le cubature totali rilevate al giugno 1994, quelle di completamento secondo gli indici di PRG ed il conseguente totale generale.

Nel rilevamento non sono compresi gli edifici entro i nuclei abusivi perimetrati.

Tabella - PRG vigente - Analisi delle cubature

Zone di PRG	mc esistenti	da costruire	totali

Comprensorio A			
cen.st.e limitr.			
A e B.2	320.000	----	320.000
Comprensorio B			
Bandit. alta			
C.4	88.208	55.952	144.160
Comprensorio C/D			
Nuova Florida			
B7	765.431	128.483	893.914
B8	265.640	64.255	329.895
C6	112.130	153.772	265.902
Totali	1.143.201	346.510	1.489.711



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Compensorio E
Marsicola

B1	832.129	2.352	834.481
C1	-----	77.775	77.775
Totali	832.129	80.127	912.256

Compensorio F
Zamboni

B4 (Sabbiedoro)	92.149	-----	92.149
B4 (Zamboni)	83.017	-----	83.017
C3	-----	36.640	36.640
Totali	175.166	36.640	211.806

Compensorio G
Lido Lollia

B5	500.057	7.455	507.512
----	---------	-------	---------

Compensorio H
Tor S.Lorenzo

B3/C2	422.422	110.396	532.818
-------	---------	---------	---------

Compensorio I
N.California

B6/C5	1.084.536	82.943	1.167.479
C6	44.573	48.307	92.880
Totali	1.129.109	131.250	1.260.359

Compensorio L
Tirrenella

B7	123.840	8.485	132.325
----	---------	-------	---------

Compensorio L'

Ex Sim			
B.4	711.943	-----	711.943

Compensorio M
Marina T.S.L

B.7	113.816	3.485	117.301
-----	---------	-------	---------

Compensorio N
Lupetta mare

B.6	278.069	7.476	285.545
-----	---------	-------	---------



Copia conforme all'originale

**Comprensori secondo delibera
regionale 5192/84**



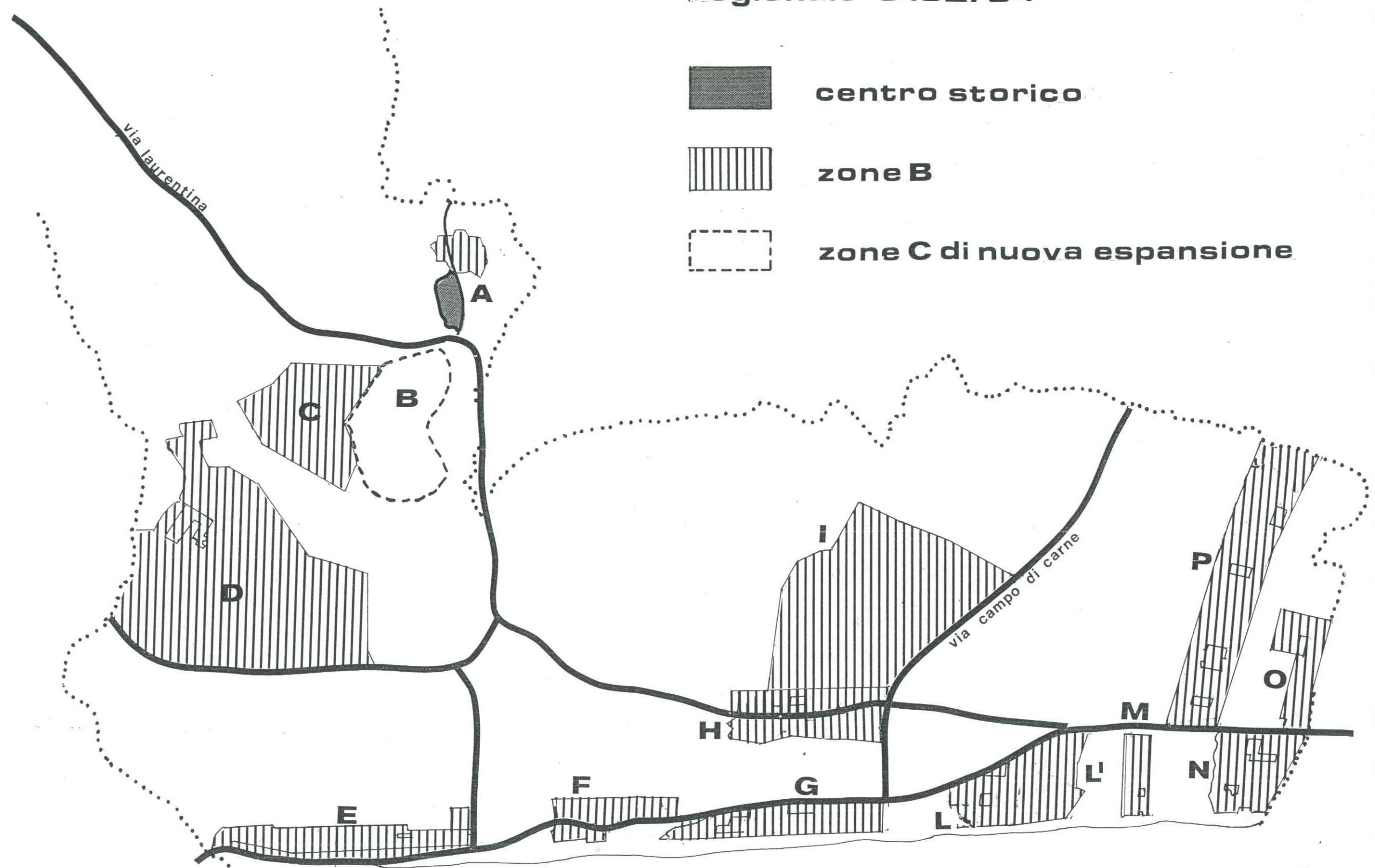
centro storico



zone B



zone C di nuova espansione



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Comprensorio O			
Lupetta alta			
B.7	187.845	20.038	207.883
Comprensorio P			
Colle Romito			
B.6	806.693	38.178	844.871
C.5	----	19.990	19.990
	806.693	58.168	864.861
<hr/>			
Totali compl. PRG	6.832.498	865.982	7.698.480

2. IL TERRITORIO DI ARDEA

2.1 Relazione geognostica di fattibilità.

(Rif. DM 21 gennaio 1981 - Tav 3a e 3b)

2.1.1 Metodologia.

Questo studio, effettuato nell'ambito della redazione del Piano Regolatore, ha interessato l'intero territorio del Comune ubicato in provincia di Roma tra il mare ed i Colli Albani.

Lo studio in scala 1:10.000 è stato eseguito nei mesi di Febbraio-Marzo 1979 attraverso l'esame diretto e con foto aeree dei terreni affioranti; le osservazioni fatte hanno consentito la rappresentazione cartografica dei grandi complessi individuati ed una valutazione sommaria delle caratteristiche tecniche dei litotipi incontrati.

Il territorio del Comune di Ardea mostra una morfologia di tipo collinare con pendenze in genere molto dolci salvo che lungo le maggiori incisioni dove, in corrispondenza dei terreni più lapidei, si rinvencono versanti o pareti molto acclivi o addirittura subverticali.

L'area è caratterizzata, morfologicamente, da un degradamento progressivo, con leggere ondulazioni, da Est verso Ovest andando da una quota massima di circa 150 m s.l.m. all'estremità nord orientale fino allo zero del mare.

Sono osservabili nella zona costiera dei terrazzi di



origine marina, alcuni dei quali sono riconoscibili solo per piccole variazioni di pendenza. I due terrazzi principali sono posti il più recente a quota 30 m circa ed il più antico, spostato verso l'interno, a quota circa 50 metri s.l.m.

La piana costiera, avente un'ampiezza verticale da 1 a 2 km circa, mostra la presenza, in prossimità del mare, di dune sabbiose che costituiscono un cordone che sbarra le acque superficiali provocandone il ristagno.

Il territorio è inciso da un fitto reticolo idrografico. I corsi d'acqua principali sono, da Nord verso Sud:

- Rio Torto, che costituisce il confine occidentale del Comune;
- Fosso della Muratella;
- Fosso della Pescherella-Fosso dell'Acquabona-Fosso della Mola;
- Fosso Grande;
- Fosso della Moletta;
- Fosso della Favorita;
- Fosso del Diavolo;
- Fosso della Caffarella.

2.1.2 - Geologia

Nel territorio del Comune affiorano, prevalentemente, terreni dovuti all'attività esplosiva dell'apparato vulcanico del Colli Albani.

I terreni affioranti sono di seguito riportati, dal più antico al più recente:

- Pozzolane inferiori: tufi incoerenti scuri a grana fine, nei dintorni di Ardea si incontrano in piccoli affioramenti sotto lenti di tufo lionato;

- Tufo lionato: tufo litoide di colore rosso fulvo, costituito da scorie, frammenti lavici e piccoli proietti in matrice cineritica, si presenta intensamente fratturato con fessure per lo più verticali, affiora lungo le incisioni dei corsi d'acqua per spessori che possono raggiungere i 10 - 15 metri;



- Pozzolane superiori: formazione vulcanica poco coerente di colore prevalentemente grigio, sono costituite da scorie e frammenti lavici inglobati in una pasta cineritica, affiorano nella parte settentrionale del territorio;
- Sabbie rosse: sabbie di origine in parte eolica, miscelate a terreno vegetale e vulcaniti rimaneggiate, a granulometria fine, sciolte o debolmente cementate; affiorano sui rilievi coprendo le formazioni vulcaniche con spessori modesti che diminuiscono dal mare verso l'interno;
- Sabbie di spiaggia : sabbie grigie sciolte a granulometria medio fine localmente con abbondante matrice limosa;
- Sedimenti palustri: limi sabbiosi nerastri con resti vegetali, a luoghi si rinvencono letti torbosi; affiorano nella parte interna della piana costiera dove si formano i ristagni delle acque di ruscellamento;
- Alluvioni recenti ed attuali: sabbia più o meno limo-argillosa con ciottoli di origine vulcanica colmanti le incisioni dei corsi d'acqua.

I terreni di origine vulcanica, ed in via subordinata gli altri, mostrano una coltre superficiale, di spessore variabile da pochi centimetri ad alcuni decimetri, alterata ed humificata.

Nella carta geologica allegata i terreni affioranti sono stati raggruppati secondo le caratteristiche litologiche possedute.

In particolare nella carta sono stati indicati:

- "Tufo lapideo": corrispondente al tufo lionato;
- "Pozzolane": in questo termine sono state inglobate le pozzolane inferiori e superiori;
- "Sabbie": corrispondono alle sabbie rosse;
- "Alluvioni": inglobanti le sabbie di spiaggia, i sedimenti palustri e le alluvioni recenti ed attuali.



2.1.3 - La stabilità dei terreni

Nell'ambito del territorio comunale di Ardea il rilievo di campagna, corredato da un'analisi delle foto aeree, ha evidenziato versanti stabili e assenza di eventi franosi.

Ciò è dovuto sia alle caratteristiche litologiche dei terreni affioranti che, conseguentemente, alle caratteristiche morfologiche (versanti con pendenze, in genere, molto dolci).

Lungo le incisioni dove affiora con pareti subverticali il tufo lionato lapideo è possibile avere il distacco, causato dall'intensa fratturazione, di blocchi di materiali di volume anche consistente. Tale fenomeno potrebbe (teoricamente) acutizzarsi nei dintorni di Ardea dove sotto i tufi affiorano le pozzolane che per l'azione erosiva dei corsi d'acqua potrebbero nel tempo essere asportate lasciando i tufi soprastanti in posizione pensile e quindi in equilibrio instabile.

Allo stato attuale delle cose, pur avendo rinvenuto nei corsi d'acqua blocchi evidentemente crollati per distacco, non si sono riscontrati fenomeni di pericolo di crollo in atto.

2.1.4 - Caratteristiche tecniche dei terreni

Nella carta allegata i terreni affioranti sono stati divisi, in base alle loro caratteristiche litologiche, in quattro tipi fondamentali.

- "Tufo lapideo"
- "Pozzolane"
- "Sabbie"
- "Alluvioni"

Il "tufo lapideo" ha caratteristiche tecniche ottime ed è in grado di sopportare carichi superficiali concentrati elevati. Le condizioni morfologiche possono tuttavia sconsigliare fondazioni dirette quando i carichi gravano su porzioni di tufo esposto su versanti acclivi e quando lo spessore del tufo è modesto (sotto i 4 m).

Le "pozzolane" possono essere meccanicamente assimilabili



a sabbie più o meno addensate con alto angolo di attrito e coesione quasi nulla. Queste caratteristiche tecniche, abbastanza buone, le rendono atte perciò a sostenere carichi concentrati di alcuni kg/cm² anche a piccole profondità. Da tener presente che la formazione mostra nella parte più superficiale, per spessori variabili da luogo a luogo, una alterazione ed una humificazione che tendono a peggiorare le caratteristiche tecniche.

Le "sabbie" hanno, in genere caratteristiche meccaniche discrete, specialmente se si presentano addensate sono in grado di sopportare carichi concentrati fino a 1 kg/cm². Nell'area studiata le "sabbie" sono presenti sopra i terreni vulcanici, con spessori variabili, maggiori nella parte costiera e sempre minori man mano che ci si allontana dalla costa. Le caratteristiche tecniche sono variabili da luogo a luogo in funzione dello spessore della formazione ed in funzione della percentuale di terreno vegetale e di vulcaniti rimaneggiate rispetto alle sabbie.

Inoltre le "sabbie" possono essersi deposte sopra una coltre di alterazione dei materiali vulcanici e quando lo spessore delle "sabbie" è ridotto questa viene ad influire direttamente in maniera negativa sulle caratteristiche tecniche.

Le "alluvioni" sono materiali a caratteristiche tecniche diverse tra di loro anche se, in grande, le formazioni a cui esse appartengono presentano caratteristiche simili.

Le alluvioni sono costituite da alternanze di lenti argillose, limose, sabbiose e ghiaiose con frequenti variazioni litologiche in senso verticale e orizzontale.

I depositi di spiaggia sono costituiti da alternanze di sabbie, limi, argille e forse lenti di ghiaia e torba per spessori anche notevoli. Le caratteristiche sono variabili in senso verticale ed orizzontale.

I terreni in questione per le loro caratteristiche e per la presenza di acqua di falda a piccola profondità non sono atti a sopportare fondazioni dirette.

2.1.5 - Conclusioni

Il "tufo lapideo" ha caratteristiche tecniche ottime che lo rendono atto a sopportare carichi concentrati elevati. Su



questo terreno è perciò possibile edificare con fondazioni dirette. Si consiglia di non edificare in prossimità dei cigli dei versanti data l'elevata fratturazione dei tufi, che sommata al carico gravante, potrebbe provocare il distacco di blocchi di materiale. In caso di edificazione sarebbe opportuno effettuare un preventivo esame delle fratture.

Le "pozzolane" hanno caratteristiche tecniche abbastanza buone che le mettono in grado di sostenere carichi di alcuni kg/cm² anche a modesta profondità. La presenza di una coltre alterata ed humificata peggiora le caratteristiche tecniche. Questo peggioramento può essere ininfluenza quando lo spessore di alterazione è tanto piccolo da essere asportato nella fase di scavo ed influenzare in misura tanto maggiore quanto più spessa è la coltre. In fase di progettazione si consiglia pertanto di eseguire uno studio geognostico del sottosuolo.

Le "sabbie" hanno caratteristiche tecniche discrete che fanno sopportare loro carichi fino a 1 kg/cm². La formazione è costituita da sabbie in parte miscelate a terreno vegetale e vulcaniti rimaneggiate e non presenta uno spessore costante per tutto l'affioramento, ma tende a decrescere allontanandosi dal mare. Questi fattori influenzano negativamente le caratteristiche tecniche, perciò per tali terreni è consigliabile l'effettuazione di uno studio geognostico prima dell'esecuzione di opere di una certa importanza.

Le "alluvioni" sono costituite da alternanze lenticolari di argille, limi, sabbie e ghiaie con intercalazioni di letti di torba nella piana costiera.

Le caratteristiche tecniche di questa formazione sono, perciò, molto variabili, sia lateralmente che verticalmente, da discrete (sabbie e ghiaie) a pessime (argille e torbe). Per questi terreni si consiglia l'esecuzione di studi geotecnici accurati prima della messa in opera di manufatti di una qualche importanza.



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE 12

2.2. Beni ambientali

(Rif. tavv. 5,1 e 5.2 - testo integrato con il PTP)

Il Comune di Ardea è stato creato nel 1971, stralciandolo dall'ambito di quello di Pomezia. La cittadina di Ardea infatti non aveva mai costituito comune. Il suo territorio storico era appartenuto a quello di Genzano fino alla costituzione dei municipi di Pomezia e di Aprilia.

In tale occasione il territorio di Ardea fu incongruamente ripartito fra questi due nuovi comuni: lo stesso sito della città antica fu diviso cosicché il nucleo abitato e la piana di Civitavecchia fu affidato al Comune di Pomezia; la piana di Casalazzara a quello di Aprilia. Così anche il territorio è stato diviso, assegnando la parte a Nord del Fosso Grande e la regione costiera al Comune di Pomezia, mentre la zona orientale appartiene a quello di Aprilia. Per questo la nostra indagine, limitandosi al territorio del comune (derivato dalla parte di Pomezia), non comprende la zona orientale che pure pertiene storicamente alla città ed è ugualmente ricca di monumenti: appartengono infatti ad Aprilia non solo la già ricordata parte urbana di Casalazzara, ma anche le necropoli rupestri di Valle Garniera e gli abitati di Campo del Fico e di Castellaccio (1).

Storia degli Studi e Cartografia

Ardea, alla fine del secolo scorso, ha goduto particolare interesse degli studiosi per l'importanza dei monumenti esistenti nel suo ambito urbano, mentre il territorio è rimasto pressoché ignorato, salvo il lembo più settentrionale

(1) - Cfr. Pasqui; Boethius, III Congr. e Boll. Studi Mediterranei II; Caprino: citati al nr. 218; L. Cosano, Ripostiglio Monetale Romano, Not. Sc. 1942 pp. 396-403 (Località Rimessone).



oggetto di indagine da parte di G.M. De Rossi nelle sue ricerche attorno ad Apiolae (2).

Molto utile è risultata la cartografia storica per quanto anche questa dati ad epoche relativamente recenti: infatti per avere una base utile dobbiamo giungere alla fine del XVII secolo (3): la Nova et esatta Tavola topografica del Territorio o Distretto di Roma, di I. Mattei (Roma 1674).

Il Lazio di G.P. Ameti (Roma 1693), la Topografia Geometrica dell'Agro Romano di G.B. Cingolani (Roma 1704).

Queste carte sono fondamentali per la comprensione della viabilità storica del territorio che risulta oggi profondamente modificata: si conserva infatti praticamente solo il tracciato della strada di Ardea per Roma e per Anzio (attuale Laurentina ed Ardeatina), mentre le strade che collegavano ad Ariccia, ad Albano, a Pratica di Mare, a Torvaianica e la litoranea interna e tante altre che ancora sopravvivevano trenta anni fa (4), sono scomparse sostituite da nuovi tracciati rispondenti a diverse esigenze territoriali.

(2) - G. M. De Rossi, Apiolae, Roma 1970

(3) - Si veda ad esempio come non offrano elementi utili le carte di Eufrosino della Volpaia del 1547 (per noi marginale), dell'Ortelius del 1570, di G. de Judeis del 15789 del Mercator del 1590; Thomas Ashby, La Campagna Romana al tempo di Paolo III, Roma 1914.

(4) Molto utili alla nostra ricerca sono state la Carta della Campagna Romana della Calcografia Camerale (Roma 1802); Dipartimento del Tevere della Repubblica Romana, della Calcografia Nazionale (Roma 1805); la Carta de' Dintorni di Roma di W. Gell e A. Nibby (Roma 1827); la carta topografica della parte più interessante della Campagna Romana di G.E. Westphall (Roma 1827); la Carta del Territorio Anziato del XIX secolo (conservata alla Bibl. Naz. di Palazzo Venezia di Roma, Roma XI, Cartella 30 I f. 69); la Carte des Etas de l'Eglise, eseguita dallo Stato Maggiore Francese (Paris 1856); inoltre le diverse edizioni delle Tavole I.G.M. e in particolare quelle di Ardea, di Tor S. Lorenzo, di Campo di Carne, di Aprilia e di Albano del 1938-1942: queste ultime carte sono state usate come base per le indicazioni delle località archeologiche da noi individuate.



Nella nostra indagine raramente abbiamo riscontrato resti monumentali, risolvendosi i reperti per lo più in materiale fittile estremamente consunto dal tempo e sminuzzato dalle arature: l'esame di questi reperti, che casualmente si sono offerti alla nostra osservazione non può certamente avere di per sé un valore esemplificativo: ma sembra anche indubbio che questo contesto di materiali sia da considerarsi probante testimonianza del carattere degli insediamenti nelle varie epoche. In base all'esame dell'impasto siamo potuti giungere ad una valutazione cronologica del materiale; considerando, cioè, le differenze degli impasti, la consistenza ed i valori cromatici, abbiamo proposto il seguente schema che naturalmente non è da ritenersi di valore assoluto, ma va considerato come criterio massimale:

Età Preromana; intendendo per questa l'epoca anteriore alla deduzione della colonia romana del terzo quarto del V secolo a.c.: Materiali di impasto rosso-bruno o bruno ben compatto con mica a superficie lucidata o lisciata; tegole con piastra e listello a basso spessore.

Secolo V-IV: Materiali di impasto rosso-bruno o bruno e beige con mica; rosa con granuli; bruno, beige, beige-giallino, rosa e giallino con augite. Tegole con piastra e listello quadrangolare. Tutti questi materiali si presentano nel complesso, in pasta dura e ruvida e di fattura grossolana.

Secolo IV-III: Materiali a pasta rosa-bruna con mica, giallina avorio con mica, compatta e spesso farinosa. Tegole a piastra più bassa della precedente. Tutti questi materiali sono di fattura molto raffinata.

Secolo III-II: Materiali in pasta rosa, compatta; pasta rosa-giallina o giallina, compatta, con grani a volte molto minuti e radi di mica. Tegole a volto con listello tondeggiante.



Secolo II-I: Materiali in pasta beige o rosa, giallina o arancione, ben compatta. Si distingue spesso grossa ceramica in pasta beige, dura e compatta, e ceramica in pasta arancione, farinosa o friabile.

Età imperiale: Materiali in pasta rosa, dura e compatta; beige, dura; beige o giallina, compatta ma grossolana; giallastra, chiara, dura, con impurità. Nelle tegole si riscontra spesso la presenza di grani di pozzolana.

La ricerca archeologica sul territorio di Ardea conferma la sua importanza nel VI e nel V sec., così come ci è testimoniato dalle fonti antiche e dagli scavi stessi eseguiti all'intorno dell'abitato.

Il territorio si presenta in questo tempo fittamente popolato con insediamenti sparsi, raggruppati a volte anche in grossi villaggi aperti.

Come gli scavi hanno fatto intravedere una fase preurbana caratterizzata da insediamenti diversi sulla collina destinata a divenire il sito della città storica, così il grosso insediamento del Campo di Calcio (5) si pone accanto a quello del Campo di Fico a indicarci una corona di villaggi parautonomi gravitanti attorno a quella collina che nel VI sec. costituisce il comune centro politico e religioso.

Gli insediamenti sparsi per la campagna tendono a rarefarsi man mano che ci si allontana da questi epicentri. Gli accentramenti maggiori li riconosciamo lungo le colline che fiancheggiano il Fosso Grande di Ardea e non ci pare azzardato proporre di conseguenza un approdo fluviale alla foce, anche se per ora non confortati da ritrovamenti archeologici. Così la persistenza di più insediamenti su corte direttrici ci fa proporre l'esistenza di tracciati viari per collegamento con Ariccia, Castel Savello, Bovillae, Roma e

(5) - Vedi nr. 234



Pratica di Mare (6). Quest'ultima strada, che collega direttamente le due città, pensiamo possa essere vista in un respiro molto più ampio: come facente parte di una litoranea interna preistorica sulla congiungente Ponte Galeria-Monte Cugno (Ficana), Castel di Decima, Castel Romano, Cimitero di Pratica di Mare, Pratica di Mare, Ardea, poi Torre S. Anastasio trasversalmente alle colline, Tor Caldara, Anzio (7).

La litoranea propriamente costiera, per quest'età, è da riconoscere in quella che corre alle prime falde delle colline sul mare, immediatamente a monte delle lagune costiere che occupavano una volta il litorale. A questo proposito, ricordiamo che tra il primo rialzarsi delle colline e la linea delle dune costiere, esistevano fino a sessantanni fa i laghi di Campo Iemini, della Possa, delle Salzare e di S. Lorenzo, ampiamente documentati nella vecchia cartografia, che sono stati prosciugati solo al principio di questo secolo e costituirono uno dei maggiori impegni nell'ambito della bonifica laziale (8).

-
- (6) - Le strade per la zona ad Est e Sud-Est di Ardea fuoriescono naturalmente dai termini geografici preposti alla nostra ricerca. Ricordiamo la strada attuale che collega Ardea ad Albano e che anticamente doveva collegare a Lanuvio, e così, attraverso il Castellaccio, un'altra doveva volgere in direzione di Satrico.
- (7) - Per Ponte Galeria-Monte Cugno, cfr. Stefania Quilici-Gigli op.cit.; per Decima, P. Zevi, Atti VIII Convegno Naz. Studi Etruschi ed Italici, Orvieto 1972 (in corso di stampa); per Pratica, P.G. Gierow, Da Albalonga a Lavinio, in Opuscola Romana, VII 1969, pp. 139-148; per Torre S. Anastasio-Tor Caldara, A. Pioravanti, La fotointerpretazione nella preistoria del Lido di Lavinio, Archeologia 1967 nr. 40 PP- 306-309; per Anzio, G. Lugli, Saggio sulla topografia dell'antica Antium, in Riv. Ist. Arch. e St. Arte, VII 1940 pp. 153-188 e P. Barocelli, Sepolcreto preromano di Anzio, in Boll. Paletn. It., V-VI, 1941-1942, p. 23.
- (8) Ctr. Celli, citato



Nel V e nel IV secolo, notiamo un notevole rarefarsi della popolazione del contado. Pensiamo che il fenomeno possa spiegarsi nel quadro della invasione volsca che avrebbe portato la popolazione ad accentrarsi nell'area urbana.

A questo proposito, considerata anche la deduzione della colonia romana (9), potremmo forse avanzare l'ipotesi che a questa possa aver corrisposto l'ampliamento urbano di Casa Lazzara.

Nel IV e nel III sec. av. Cr., il contado appare il nuovo fittamente popolato con intensità, con una ripresa degli insediamenti in numero pari o maggiore di quello dell'età preromana, riattivandosi quella distribuzione a carattere agricolo che avevamo già riscontrato. Ricordiamo che circa al 300 a.C. sono datate le tombe rupestri di Valle Gaeniera, del tipo a camera diffuso nell'Etruria Meridionale.

Nei secoli successivi, notiamo di nuovo un forte e progressivo processo di spopolamento del territorio, fatto anche questo che trova diretto confronto con quanto sappiamo, dalle fonti e dagli scavi, riguardo alla città; cioè le devastazioni sannitiche e la decadenza per cui la città si contrae sempre di più, fino a sopravvivere solamente come centro religioso del Lazio meridionale.

Nella prima età imperiale, riscontriamo un ripopolamento del territorio con una distribuzione rurale di una certa intensità.

E' da osservare che si tratta sempre di ville rustiche molto modeste e solo assai raramente incontriamo delle ville con quel minimo carattere di pretesa, che invece quasi sempre si riconosce sui Colli e attorno a Roma: se ne riconoscono solamente sul litorale, sorte probabilmente in seguito allo svilupparsi della via Severiana, e nella zona più interna, gravitante ormai nell'ambito dei Colli.

Riguardo alla distribuzione degli insediamenti, notiamo un criterio diverso da quello che era stato dettato, nelle età precedenti, dalla distribuzione dell'età arcaica. I casolari rustici si dispongono lungo le sponde delle lagune costiere, sulle colline tra Ardea e Pratica di Mare e nelle

(9) Il 442 av. Cr. secondo Livio (IV, 11) o il 434 secondo Diodoro (XII, 34).



zone più interne, lasciando ampi spazi sgombri, che possono sottintendere delle zone incolte o l'estendersi di alcuni latifondi.

Molto raramente abbiamo riconosciuto resti di età imperiale più tarda (ricordiamo solo una villa sulla via Severiana).

Tav. 5
invariata

Nella tavola 5 sono sinteticamente riportati i valori archeologici nel territorio di Ardea. Essi costituiscono già una prima elencazione di aree da sottoporre a vincolo archeologico ai sensi delle leggi vigenti. Va considerato comunque che essi individuano gli ambiti territoriali per i quali sussiste anche a livello di P.R.G. la facoltà di vincoli e limitazioni alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie.



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

LA LEGGE 08.08.1985 N. 431/85

Con legge 8 agosto 1985 n° 431 sono stati posti ope legis vincoli su beni ed aree di notevole interesse ambientale.

I beni e le aree sono stati elencati all'art. 1 della legge stessa. Per il territorio del Comune di Ardea tali beni ed aree riguardano:

- a) le zone costiere per una profondità di 300 ml dalla battigia;
- c) i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti nei pubblici registri;
- g) i territori coperti da boschi;
- h) i terreni gravati da usi civici;
- le zone di interesse archeologico, anche se non vincolate.

La legge 431/85 prescrive che le modalità d'uso dei sopraelencati beni ed aree dovranno essere disciplinati dai Piani Territoriali Paesistici (PTP) di cui all'art. 5 della legge 1497/39.

Sempre secondo la legge 431/85 dovranno altresì essere rinviati alla disciplina dei PTP:

- le aree sottoposte a vincolo di cui alla legge 1497/39;
- le aree che, ai sensi del DM 21.09.84, dovranno essere delimitate e disciplinate dal PTP relativamente alla fascia costiera dei Comuni di Pomezia, Ardea, Anzio e Nettuno.

IL PTP AMBITO N° 10

Con Deliberazione della Giunta Regionale del 28 aprile 1987 n° 2277 è stato adottato il Piano Territoriale Paesistico, ambito territoriale n° 10, che interessa il territorio del Comune di Ardea.

Contenuti ed effetti dei PTP (aspetti generali)

L'adozione del PTP rende immediatamente esecutiva ed a tempo indeterminato, fino alla approvazione definitiva del PTP stesso, la disciplina di tutela. Una volta approvato il PTP, esso resta valido fino ad una nuova ed eventuale elabo-



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

razione, la quale ripete la stessa procedura originaria.

In attesa dell'approvazione definitiva del PTP, ai Comuni ed ai privati è consentito presentare le osservazioni al PTP stesso.

Da rilevare che i contenuti e gli effetti dei PTP sono notevolmente diversi da quelli relativi agli strumenti urbanistici tradizionali, in quanto attengono beni ed aree preventivamente individuati (vedi limiti del vincolo di cui alla legge 1497/39 ed elencati nella legge 431/85) e sui quali il PTP impone una disciplina d'uso adeguata alla qualità del bene. Pertanto anche le osservazioni possibili prima della definitiva approvazione del PTP possono riguardare la natura e la precisa delimitazione dei beni già vincolati e valutare se la disciplina imposta dal PTP è adeguata o sproporzionata alla qualità del bene già individuato.

Spetta infine al Consiglio Regionale decidere sulle osservazioni, anche in base alle quali il Consiglio Regionale stesso approva in forma definitiva il PTP stesso.

In linea generale il PTP è strumento sovraordinato agli strumenti urbanistici, quindi le aree e le discipline che si ritengono inoppugnabili già costituiscono in forma definitiva una variante di fatto al PRG.

A differenza dei vincoli posti dagli strumenti urbanistici, quelli imposti dal PTP non sono indennizzabili (cfr. sentenza della Corte Costituzionale n° 56 del 29 maggio 1968).

Qualora per effetto del PTP un territorio venga dichiarato inedificabile e lo strumento urbanistico ne preveda l'esproprio per un uso conforme alla disciplina di tutela paesistica, la indennità di esproprio sarà determinata ai sensi del comma 4 dell'art. 5 bis della legge 8 agosto 1992 n° 359, ossia al valore agricolo come determinato dalla legge 22 ottobre 1971 n° 865.



Il territorio di Ardea nel PTP n° 10 - Sintesi delle norme per la tutela

Beni diffusi

Riferimento tavola 5.1

Nella tavola 5.1 sono stati riprodotti alla scala 1:10.000 i vincoli individuati nelle tavole E.1 del PTP alla scala 1:25.000; inoltre sono stati riprodotti i terreni privati gravati da uso civico, i Demani Civici e i fiumi e torrenti che risultano iscritti negli elenchi di acque pubbliche.

La disciplina di tutela di ogni singolo bene è descritta nelle norme del PTP. Di seguito sono riportati in sintesi gli articoli delle norme stesse relative ai beni di cui alla tavola 5.1.

Art. 8 - Protezione della fascia costiera marittima

La tavola E.1 riporta in forma indiscriminata il vincolo dei 300 metri della fascia costiera, per il quale la disciplina è rinviata alla leggi regionali 30/74, 52/76 e 49/84, fatte salve le maggiori limitazioni contenute negli articoli successivi relativi alle norme particolari.

Da rilevare che, per effetto dell'approvazione del PRG, successivo alle leggi regionali relative alla fascia costiera, la delimitazione dei 300 metri deve escludere le zone edificabili (zone B di PRG) lungo la costa ed includere invece quelle espressamente reiterate con vincolo di inedificabilità dal PTP stesso (costruzioni sul Demanio ed abusive non condonate o non condonabili).

Inoltre, per effetto del DM 21 settembre 1984, devono essere comprese nella protezione della fascia costiera le aree inedificabili comprese tra le lottizzazioni e definite come categoria A dal PTP stesso.

Art. 11 - Protezione dei corsi d'acqua

La tavola E.1 non riporta questo tipo di vincolo.



Nella tavola 5.1 sono stati invece riportati i fiumi e torrenti che risultano iscritti negli elenchi pubblici e pertanto con vincolo di cui alla legge 431/85 e con disciplina di tutela di cui all'art. 11 del PTP.

Art. 13 - Zone boscate

Le zone boscate rappresentano dei lembi interni ai fossi ed ai canali. Per una più esatta localizzazione degli stessi nella tavola 5.1 sono stati riprodotti quelli della tavola 3a e 3b di PRG simili a quelli di PTP.

Art. 14 - Protezione delle terre di uso civico

Le tavole di PTP non riportano le delimitazioni delle terre con uso civico. L'articolo 14 delle "Norme per la tutela" del PTP, ribadisce, come peraltro prescritto all'art. 1, punto h della legge 431/85, che i terreni comunque gravati da uso civico sono disciplinati dalle Norme del PTP stesso, oltre che dalle leggi statali e dalla legge regionale 3 gennaio 1986 n°1.

Dalla perizia tecnica predisposta dall'Arch. Antonio Giammarusti per il Commissario agli usi civici Dott. Carletti, risulta quanto segue:

- nel territorio del Comune di Ardea esistono porzioni di territorio di demanio civico localizzati ai fogli 48, 49 e 50 (vedi aggiornamento della tav. 4 regimi proprietari) per complessivi 30 ettari;

- esistono inoltre 4.500 ettari di terreni privati gravati da uso civico e localizzati interamente nei fogli catastali 46, 47, 51, 52, 53, 54, 55, 56 e 57 (vedi aggiornamento tav. 4 regimi proprietari e tav. 5.1 vincoli ex legge 431/85);

- nel restante territorio non esiste alcun tipo di uso civico.

Per quanto attiene i demani civici questi sono interessa-



ti in minima parte sia da forme di edificabilità privata realizzata abusivamente, che da attrezzature pubbliche.

Per le costruzioni esistenti su demani civici si applicano le disposizioni di cui alla citata legge regionale 1/86: ossia trattandosi di aree già inserite nel PRG come edificabili o comunque già compromesse dalla edificazione, si dovrà richiedere alla Giunta regionale l'autorizzazione all'alienazione delle stesse terre.

Per quanto riguarda i 4.500 ettari di terreni privati gravati da uso civico, meglio definiti tecnicamente "condominio tra gli utenti e il signore (feudatario)", questi riguardano i terreni già di proprietà degli Sforza Cesarini, sui quali la popolazione di Ardea conserva dei diritti civici. Per questi terreni la legge 1/86 e l'art. 14 delle norme di PTP stabiliscono solo dei principi generali a cui gli strumenti urbanistici devono attenersi.

Infatti, sia il PTP, all'art. 14 delle Norme per la tutela, che la legge 1/86 all'art. 2 introducono il principio generale della conservazione alla destinazione agricola di tutti i terreni comunque gravati da uso civico, fatta eccezione dei casi in cui sia dimostrata la necessità di devoluzione all'uso edificatorio di parte dei terreni stessi.

Da rilevare che per le proprietà collettive appartenenti a Comuni è richiesta:

- l'autorizzazione della Giunta Regionale nei casi in cui si renda necessaria la previsione edificatoria delle stesse terre (cfr. art. 2);
- l'attestazione del Commissario agli usi civici riguardo alla presenza nel territorio delle stesse terre (cfr. art. 3);
- l'autorizzazione alla alienazione delle stesse quando risultino già comprese nei PRG, ovvero siano incluse nei perimetri di cui alla legge regionale 28/80 (cfr. artt. 5 e 8).

Nulla è detto invece per i terreni privati gravati da uso civico, fatta eccezione dei criteri generali sopradetti.

Il PTP prescrive inoltre che anche sui terreni comunque gravati da uso civico deve essere conservata la disciplina per le zone agricole di cui all'art. 15 bis delle norme di tutela.



Per quanto riguarda le zone per le quali è ammessa la edificabilità, questa resta sottoposta alle procedure del V.I.A. Da rilevare che per il combinato disposto tra le norme di tutela e l'art. 5 della legge regionale 1/86, il procedimento del V.I.A non si applica alle zone già destinate alla edificabilità dai piani regolatori vigenti.

Infine, per quanto attiene le parti di territorio, ove il vincolo dell'uso civico si sovrappone alla classificazione di bene A (conservazione integrale ed orientata) di PTP, in tali zone prevale il vincolo più restrittivo di PTP con il divieto di alienazione o scioglimento del "condominio".

In conclusione, le disposizioni vigenti in materia di usi civici consentono nelle terre private gravate da uso civico la necessaria espansione della edificazione necessaria ad un ordinato sviluppo urbanistico del territorio alla sola condizione che, al momento della edificazione, sia sciolto il condominio tra proprietario e diritti della cittadinanza.

Artt. 16 e 17 - Zone e beni di interesse archeologico

Nella tavola 5.1 sono riportate le zone ed i beni archeologici indicati nelle tavole E.1, E.2 e negli allegati di PTP.

Per queste zone ed aree la disciplina è rinviata ad appositi progetti del Ministero BB.CC.AA. In attesa di tali piani è imposta la protezione assoluta estesa ad un ambito di rispetto del bene stesso.

Da rilevare che la legge 431/85 estende la tutela non solo ai beni già vincolati, ma anche a tutte le aree e beni con interesse archeologico.

Disciplina speciale per categorie di tutela Riferimento tavola 5.2

Le norme particolari di tutela riguardano le zone attorno al centro storico e la fascia costiera già vincolata ai sensi della legge 1497/39.

Le norme di tutela stabiliscono quattro categorie di tutela A, B, C e D, a loro volta suddivise in sottogategorie per ognuna delle quali è stabilita una disciplina d'uso particolare.



La categoria A riguarda le aree destinate alla tutela integrale ed orientata.

La categoria B si riferisce ad aree per le quali gli interventi sono finalizzati al recupero degli originali valori.

La categoria C si riferisce alle aree edificabili di PRG per le quali le norme di tutela dettano norme per il miglioramento.

La categoria D riguarda la creazione di fasce di rispetto dei beni e delle visuali attorno a particolari valori.

Ai fini di una rapida consultazione della disciplina, di seguito le norme sono state sintetizzate con riferimento alla costa ed al centro storico.

Zona Costiera

In linea generale il PTP conferma la zonizzazione del PRG. Le aree già destinate a parchi urbani e parchi territoriali assumono una disciplina distinta per parco naturale e parco attrezzato e la disciplina per l'arenile assume norme di dettaglio con l'obbligo di un piano di utilizzazione (Piano Particolareggiato).

Per quanto attiene le zone edificabili di PRG, queste sono confermate per l'edificato, mentre per le aree libere sono poste restrizioni radicali per la lottizzazione Marsicola; per le altre lottizzazioni la restrizione riguarda i lotti liberi di superficie superiore a 1.200 mq.

Di seguito si riportano in sintesi gli articoli delle norme di tutela relativi alla zona costiera.

Art. 30 - Sottocategoria A.2.1

Riguarda le aree inedificate e destinate a verde pubblico dal PRG tra le lottizzazioni Puccini ed Ex Sim, quella tra le lottizzazioni Tirenella e Lido di Lollia e l'area sotto la lottizzazione Zamboni e sopra Lido di Lollia.

Trattasi di zone ove sono vietate ed ammesse le destinazioni tipiche dei parchi pubblici naturali.

In questa zona è vietata ogni costruzione e valgono i seguenti divieti:



- costruzioni di ogni genere, comprese le opere di urbanizzazioni pubbliche e private, fatta eccezione per sentieri pedonali e piazzole di sosta attrezzate con panchine;
- insediamenti di campeggi con tende o roulotte;
- impianti sportivi di ogni tipo;
- impianti tecnologici.

Sono ammessi interventi tendenti al ripristino ed incremento delle alberature e della vegetazione autoctona e la creazione di sentieri e zone sosta con panchine per il godimento del parco naturale.

Sono ammessi inoltre la manutenzione ed il restauro degli edifici esistenti e la valorizzazione di quelli storico-artistici nei limiti imposti dalla tutela dei Beni.

Gli edifici esistenti possono essere ristrutturati per la creazione di zone di ristoro.

Art. 33 - Sottocategoria A.3.1

Riguarda le restanti zone di PRG destinate a verde pubblico, lungo la fascia costiera, tra le lottizzazioni edificate.

Le destinazioni ammesse e quelle vietate si riferiscono a quelle relative ai parchi attrezzati per lo sport e la ricreazione.

Qualora l'estensione dei territori superi i 5 ettari, il progetto del parco deve prevedere:

- oltre il 50% destinato a parco naturale;
- un 15% destinato al passeggio e alla sosta senza attrezzature;
- fino ad un 10% per le attrezzature di gioco bambini;
- fino al 15% per le attrezzature sportive;
- la restante parte destinata a viabilità e parcheggi.

Art. 37 - Categoria A.6 - Arenile

Per arenile di norma si intende la parte demaniale della costa. Essa è parte della fascia costiera così come definita dalle leggi statali (punto a art. 1 legge 431/85 e DM 21 settembre 1984) e regionali (leggi regionali 30/74, 52/76 e 49/84) tutte con disposizioni transitorie in attesa di piani.

L'arenile in linea generale è riservato alle attrezzature



balneari e ricreative entro ambiti particolari che non devono però precludere la vista e la godibilità della spiaggia e del mare.

Pertanto devono essere rimosse le costruzioni residenziali allo scadere delle concessioni demaniali. Per le costruzioni abusive non deve essere consentito il condono edilizio.

Nel piano di utilizzazione dell'arenile si devono prevedere delle attrezzature amovibili, che alternano spazi occupati da tali attrezzature non più lunghi di 30 ml con altrettanti spazi liberi.

Ovviamente, per il Comune di Ardea, tale piano di utilizzazione dell'arenile deve essere integrato con un piano della seconda fascia retrostante formata da zone edificabili e da parchi naturali ed attrezzati.

Art. 39 - Categoria B.1 - Fascia costiera pianeggiante

Si riferisce al litorale dalla strada al mare avanti alla lottizzazione Marsicola.

Ferme restando le disposizioni già dette relative alle costruzioni sul demanio, per quelle su terreni privati si indicano obiettivi tendenti ad impedire nuove costruzioni ed all'accorpamento di quelle esistenti al fine di creare varchi di accesso e visuale verso il mare.

Nell'ambito del piano della costa si dovranno prevedere forme di accorpamento con divieto di aumentare superfici e volumi esistenti. Alle costruzioni legittime esistenti sono consentiti solo interventi di manutenzione.

Le destinazioni d'uso privilegiate sono quelle relative allo svago ed al ristoro.

Art. 47. Sottocategoria C.2.1

Riguarda la zone B della lottizzazione Marsicola.

Tutte le aree libere, fatta eccezione per quelle già destinate a spazi pubblici, devono restare inedificabili per essere destinate a verde a parcheggi.

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione e restauro e, in caso di demolizioni e ricostruzioni, devono essere favoriti gli accorpamenti.



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Art. 48 - Sottocategoria C.2.2

Riguarda tutte le lottizzazioni tra la strada ed il mare ad eccezione della lottizzazione Marsicola.

I lotti liberi, isolati o contigui, che superano la dimensione di 1.200 mq, possono essere edificati, sempre che cedano al comune il 50% dell'area da destinare a verde e parcheggi, con la conseguente riduzione del 50% del volume previsto dal PRG.

Zona Centro storico

La tavola 5.2 riporta le destinazioni per categorie di tutela desunte dalla tavola E.3.3. L'area interessata riguarda l'inviluppo delle zone vincolate alla legge 1497/39 e 1089/39 con una lieve inclusione di parte dell'area ove sono indicati due monumenti isolati.

Le categorie di tutela e le norme relative sono di seguito sintetizzate.

Art. 28 - Categoria A.1. Beni di particolare pregio
Riserva integrale

Art. 30 - Sottocategoria A.2.2

Questa categoria amplia la zona di rispetto del centro storico già riportata dal PRG, assegnando ad essa il vincolo già descritto in precedenza per i parchi naturali.

Considerato che il PRG non prevede la destinazione pubblica di questa zona, il vincolo ambientale rafforza quello urbanistico senza per ciò comportare espropri.

Art. 35 - Categoria A.4 - Aree di paesaggio agrario

Si riferisce ad una zona a monte del centro storico già destinata all'agricoltura dal PRG.

Le norme di tutela confermano in sostanza le disposizioni del PRG, imponendo ulteriori restrizioni all'altezza dei fabbricati da 7,00 a 6,50 ml e, per quanto riguarda le costruzioni produttive, queste devono essere incluse in un piano di sviluppo agricolo da approvare dal competente Ispet-



torato agrario.

Art. 44 - Sottocategoria C.1.1

Interessa il centro storico di Ardea e la zona di recente edificazione indicata come completamento dal PRG.

La tutela per questa categoria si riferisce alla tutela dei centri storici con la valorizzazione degli elementi storico-artistici e monumentali, il divieto di edificare nelle aree libere e l'uso di materiali adeguati alle caratteristiche del centro storico medesimo.

Da rilevare che la disciplina appare adeguata per il centro storico, ma inutile per le zone di completamento di recente costruzione.

Art. 56 - Categoria D.3 - Piantumazioni

Riguarda le mura di sostegno del centro storico per le quali il PTP prescrive l'obbligo di piantumazioni con essenze a foglia non caduca ed alberi di tipici della zona.

2.3. ASSETTI PROPRIETARI (testo aggiornato con usi civici)
(rif. Tav. 8 aggiornata con usi civici)

Nella tavola 8 sono state riportate le divisioni dei territori secondo gli aggiornamenti catastali ed inoltre sono stati indicati gli usi civici dedotti da una perizia tecnica predisposta dal Commissario agli usi civici.

Dalle tavole si rileva:

- a) lo scarsissimo patrimonio comunale;
- b) il mancato frazionamento per la presenza di lottizzazioni, in alcune zone;
- c) la buona dotazione di territorio accorpato dove l'uso agricolo è ancora in atto.



Si attesta che la presente copia conforme all'originale è composta di n. 32 fasciate

Il Funzionario Responsabile
Paola Pacifico

Paola Pacifico