

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
27-31 luglio 1995 n. 158

Definizione delle Zone territoriali omogenee di cui all'art. 41-quinquies della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, come modificata dall'art. 17 della Legge 6 agosto 1967 n. 765 per l'applicazione del Decreto interministeriale del 2 aprile 1968 n. 1444

Il Consiglio comunale

delibera di suddividere il territorio comunale nelle Zone territoriali omogenee quali risultano dalle seguenti tavole scala 1 :25.000 allegate al presente provvedimento quale sua parte integrante;

Fogli: n. 2, 3,4, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12;

Relazione tecnica.

Omissis

Definizione delle zone territoriali omogenee:

Nel quadro sopra richiamato è stato avviato lo studio per la definizione delle «Zone territoriali omogenee»

per il territorio di Roma, sulla base di parametri che erano essenzialmente previsti nel 1968 per la redazione dei nuovi strumenti urbanistici generali e su una realtà romana caratterizzata da una serie di varianti urbanistiche per la maggior parte approvate, ma alcune delle quali risultano ancor oggi adottate, nonché sulla base di una geografia complessiva profondamente diversa sia per il nuovo abusivismo del periodo 1983 -1994 con gli effetti derivanti dalle sanatorie, sia per le modifiche conseguenti alla realizzazione delle previsioni del 1931 (completamento zone D), del PRG del 1971 e successive varianti, delle zone O e del PEEP.

Considerato che la Variante di salvaguardia, di cui alla delibera CC n. 279/91, contenente previsioni finalizzate al recupero ed alla conservazione dei valori storico-paesaggistici del territorio con conseguente diminuzione dei pesi insediativi e che di fatto costituiscono una prima individuazione delle aree irrinunciabili a due dimensioni anche in relazione alla futura «città metropolitana», risulta controdedotta con Deliberazione del Consiglio comunale n. 40 del 21 febbraio 1995 e in fase di approvazione.

Che la Variante per il reperimento di aree per servizi e verde pubblici risulta adottata, con Deliberazione della Giunta municipale n. 3622/90 ed in fase di controdeduzioni alle osservazioni.

Tenuto conto che le sopraddette varianti costituiscono l'espressione di una precisa volontà di assetto del territorio, in quanto rientrano nei programmi prioritari dell' AC e che per le medesime sono ancora in vigore le misure di salvaguardia, si è ritenuto di considerarne i contenuti anche ai fini della definizione delle «Zone territoriali omogenee» .

Si vuole inoltre rappresentare che le «Zone territoriali omogenee» in oggetto sono propedeutiche ad una revisione comprensiva degli standard urbanistici ed al conseguente bilancio anche in funzione delle previsioni della sopracitata Variante per verde e servizi.

Passando ad una più particolareggiata descrizione delle ZTO previste da/la presente suddivisione, occorre considerare che la scarna articolazione in ZTO previste dal Decreto n. 1444/68 mentre può essere ritenuta ammissibile per Comuni di media o piccola grandezza,

appare del tutto insufficiente per una grande città come Roma, soprattutto in rapporto al complesso divenire del suo edificato ed alle previsioni del PRG di Roma.

Pertanto per quasi tutte le Zone territoriali omogenee previste dal decreto in oggetto, si è ritenuto operare una sottoclassificazione zonizzativa che tenga conto sia delle diversità di valore storico-archeologico, ambientale e paesaggistico sia delle diverse epoche dell'edificato, mettendo quindi anche in evidenza la diversità di dotazione e reperibilità degli standards urbanistici in tali Zone omogenee.

La situazione sopra richiamata e la nuova attenzione ai valori storico-paesaggistici, non soltanto nelle zone inedificate ma anche in quelle edificate o semiedificate e la complessità della relativa edificazione e geografia del territorio romano, ha portato alla necessità di una prima suddivisione per quanto riguarda la Zona territoriale omogenea di tipo A.

Infatti per tale tipo di Zona territoriale omogenea di tipo A si è ritenuto di operare una sottoclassificazione in due sottozone:

Nella sottozona territoriale omogenea A1 sono state ricomprese le aree interessate da/le preesistenze storiche relative alla città antica, rinascimentale e barocca con destinazione A di PRG e che costituiscono la zona centrale della città, comprese le zone di Borgo e Trastevere in riva destra del Tevere e le pendici dell' Aventino in riva sinistra, cui si è ritenuto di aggiungere gli antichi nuclei distaccati di Isola Farnese, Cesano, e Lunghezza, nonché le aree di importanti basiliche e centri religiosi (Basilica Lateranense, Santa Croce in Gerusalemme, San Lorenzo fuori le Mura, Sant'Agnese, S.S. Nereo e Achilleo, San Sisto Vecchio) distaccate da tale zona centrale, ma anch'esse già destinate a zona A secondo il PRG del 1965.

Nella sottozona A1 sono state inoltre ricomprese alcune aree G1 di PRG, che per caratteristiche storico. paesaggistiche ed ambientali e per ubicazione possono ritenersi aggregabili a tale ambito.

Nella sottozona territoriale omogenea di tipo A2 sono state ricomprese le altre zone A di PRG del 1965, ma distaccate dalla parte centrale, quali soprattutto la zona del quartiere Celio; vi sono state inoltre ricomprese quelle aree che sono interessate da antichi tessuti urbanistici risalenti a non oltre il Piano del Sanjust del 1909, interessanti principalmente le zone Flaminio, Mazzini, Prati, Monteverde vecchio, Appio-Re di Roma, S. Lorenzo, Piazza Bologna e Salaria-Piazza Verbano, già destinate solo in minima parte a zona A di PRG con la Variante generale n. 2632/74 e che conservano ancora in gran parte le destinazioni di PRG B1, B2 o B3; si ritiene che tali aree abbiano assunto una concreta valenza storica nel tessuto della città edificata.

Vi sono altresì aggiunte aree interessanti i quartieri Testaccio, Aventino e San Saba, ed inoltre le zone della Garbatella e della Città Giardino, anch'esse destinate solo parzialmente a zona A di PRG con la citata Variante 2632/74, e che per il resto conservano ancora le destinazioni a sottozone B1 e B2 di PRG

Si ritiene, infatti, che anche tali aree abbiano assunto una concreta valenza storica nel tessuto della città.

Infine anche nella sottozona territoriale omogenea A2 sono state ricomprese quelle aree con destinazione G1 di PRG che per caratteristiche ubicazionali, oltrechè paesaggistico-ambientali, possono più propriamente essere inserite in tale sottozona omogenea.

Per quanto riguarda la Zona territoriale omogenea di tipo B, zone edificate o semi edificate, si è ritenuto di introdurre una sotto divisione in tre sottozone per una migliore lettura delle diverse caratteristiche che le distinguono come sopra già richiamato.

Si precisa che secondo il DI n. 1444/68 sono classificate quali Zone territoriali omogenee di tipo B le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse da/la ZTO A; considerando parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta dagli edifici esistenti

non sia inferiore al 12,5% (1/8) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad $1,5 m^3 / m^2$.

La prima, B1, riguarda quelle aree oggetto di attuazione in base ai Piani particolareggiati attuativi del PRG del 1931 che come noto hanno avuto validità a tutto il 31 dicembre 1972. Si tratta di un complesso di aree edificate caratterizzate sia da una cronica sottodotazione di standards urbanistici di quartiere per inadeguatezza delle vecchie NTA, sia da uno stato di sofferenza legata alla inadeguatezza di interconnessioni viarie con la città successivamente edificata in base al nuovo PRG.

Sono state accorpate in tale sottozona territoriale omogenea gran parte delle zone B 1, B2 e le zone D di PRG che costituiscono ormai tessuti edificati aventi analoghe caratteristiche, nonché parte delle sottozone B3 di PRG; vi sono state ricomprese anche alcune aree G1 di PRG che, per caratteristiche dell'edificato, non si è ritenuto di poter inserire nelle ZTO di tipo A.

Ad una seconda sottozona, la B2, possono essere attribuite quelle aree che sono state edificate in base al nuovo PRG approvato e con l'applicazione delle NTA del nuovo PRG di Roma.

Si tratta soprattutto delle aree E1, E2, F2, G2, G4 di PRG oggetto di Lottizzazioni convenzionate attuate o in corso di attuazione, oppure di aree E3 attuate in base a PdZ di 167, o per le quali sono stati approvati i relativi Piani di edilizia economica e popolare e che sono in corso di attuazione.

È questo un complesso di aree per le quali i relativi progetti urbanistici hanno previsto una adeguata dotazione di standards di quartiere in base alle N. T. A del PRG ma che comunque risultano ubicate in modo discontinuo nel tessuto della città e non risolvono quindi il problema del complessivo recupero della periferia urbana.

Considerato che la presente suddivisione in Zone territoriali omogenee è uno strumento di lettura del territorio, rappresentato su base aerofotogrammetrica del 1991, in quanto non è ancora disponibile un rilievo aggiornato al 1994, e che detta suddivisione dovrà essere successivamente aggiornata presumibilmente ogni anno, si è ritenuto di inserire nella sottozona territoriale di tipo B2 anche quelle aree oggetto di convenzioni già stipulate od PdZ approvati ma la cui attuazione non compare sul rilievo aerofotogrammetrico del 1991; ciò in quanto, se così non si fosse operato, tale rappresentazione cartografica potrebbe risultare superata ancor prima del suo nascere.

È comunque utile sottolineare che per le lottizzazioni convenzionate risulta assicurata sia la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, sia le cessioni o realizzazioni di parte delle urbanizzazioni secondarie.

Diversa è la situazione dell'iter procedurale per quanto riguarda i PdZ 167. In tal caso la realizzazione delle urbanizzazioni può avvenire anche in tempi molto lunghi; pertanto si ritiene di poter inserire nella sottozona territoriale omogenea di tipo B2 solo quelle aree di 167 (Zona E3 di PRG) con Piani approvati e per i quali le opere di urbanizzazione siano già inserite in modo certo nei programmi triennali di opere pubbliche, talché non possa risultare alcun contrasto in un ragionevole lasso di tempo con la rappresentazione sopra descritta-

La sottozona territoriale omogenea di tipo B3 comprende le zone completamente edificate al 1991 o da completare, nell'ambito delle vecchie e nuove borgate spontanee (sottozone F1 e zone O di PRG).

Si tratta di un complesso di aree inizialmente edificate in assenza totale di pianificazione urbanistica.

Per le prime borgate (sottozona F1 di PRG) seguì una fase di pianificazione particolareggiata, ma tali PP furono approvati solo in parte, ed anche quelli approvati sono successivamente decaduti prima della completa attuazione anche delle previsioni pubbliche.

Si tratta in questo caso di aree edificate per le quali, salvo alcuni limitati casi di densità territoriale ridotta fissata dal PRG, in generale il rapporto di copertura fondiaria, supera il 12,5% e la densità territoriale è pari o superiore ad $1,5 m^3/m^2$.

Per le nuove borgate (zone O di PRG) sono tuttora in corso di elaborazione o approvazione pianificazioni particolareggiate che prevedono la dotazione di standards urbanistici di legge secondo le NTA del PRG. Tali zone, però, da completare secondo PRG in base ai richiamati PP non raggiungevano all'epoca della loro prima perimetrazione, ne raggiungono oggi, le caratteristiche di rapporto di copertura fondiaria e di densità territoriale previste dal D1 n. 1444/68 per le Zone territoriali omogenee (zone semiedificate) di tipo B, già richiamate.

È necessario quindi evidenziare che tali zone O di PRG sono state assegnate alla sottozona B3 in base al disposto dell'art. 12 della Legge regionale n. 28/1980, che le classifica espressamente in ZTO B.

Nelle zone B3 interessate da Piani particolareggiati il conteggio degli standards dovrà essere quello previsto dai Piani attuativi originari.

Per quanto riguarda la zona territoriale omogenea di tipo C, prevista dal Decreto 1444/68 relativa alle zone destinate a nuovi complessi insediativi, vi sono state incluse quelle aree che costituiscono il residuo delle espansioni previste dal PRG e non ancora realizzate, sia per quanto riguarda l'edilizia privata, sia per quanto riguarda l'edilizia pubblica (Piani di zona 167). In tale ZTO sono state ricomprese anche le zone C di PRG rimaste tali anche dopo la revisione operata con la Variante generale n. 2632/74; tale Variante destinò a sottozona B3 di PRG quelle aree C di Piano per le quali si ritenne prevalente la caratteristica dell'edificato esistente.

Per quei comprensori ed aree espansive privati, non ancora convenzionati, ove i medesimi siano interessati da abusivismo edilizio più o meno consistente, si è ritenuto prevalesse la destinazione espansiva prevista dal Piano, ricomprendendo tali aree nella Zona territoriale omogenea di tipo C, anche in relazione alle possibilità procedurali offerte dalle NTA e dalla vigente legislazione sulla sanatoria edilizia.

Per quanto riguarda la Zona territoriale omogenea di tipo D, relativa alle zone produttive, si è mantenuto un solo tipo di zona, sia per le aree edificate sia per le aree ancora libere.

Anche per la Zona territoriale omogenea di tipo E si è operata una sottoclassificazione nella sottozona E1 in cui sono state incluse quelle aree destinate a sottozona H3 di PRG vigente o adottato in quanto trattasi di territorio agricolo ritenuto di rilevante valore paesaggistico da tutelare; nella sottozona E2 sono state incluse le restanti zone di PRG H1 ed H2, ugualmente vigenti o adottate.

Per la zona territoriale di tipo F si ritiene necessario operare una suddivisione in una sottozona F1 nella quale ricomprendere le sottozone M1, M4 di PRG, F3 nella quale ricomprendere le zone M2, I, G5, G1 di PRG, F2 nella quale comprendere le zone N di PRG.

La presente suddivisione del territorio comunale in Zone territoriali omogenee è costituita da n. 10 fogli, con legenda allegata al foglio n. 4 su base aerofotogrammetrica aggiornata al 1991 in scala 1:25.000.