



# ROMA CAPITALE

Protocollo RC n. 2815/13

## ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA CAPITOLINA

(SEDUTA DEL 1° MARZO 2013)

L'anno duemilatredici, il giorno di venerdì uno del mese di marzo, alle ore 12,00, nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Capitolina di Roma, così composta:

1 ALEMANNI GIOVANNI.....	<i>Sindaco</i>	8 FUNARI LUCIA.....	<i>Assessore</i>
2 BELVISO SVEVA.....	<i>Vice Sindaco</i>	9 GASPERINI DINO.....	“
3 BARBUSCIA BARBARA.....	<i>Assessore</i>	10 LAMANDA CARMINE.....	“
4 BORDONI DAVIDE.....	“	11 MILANI MASSIMO.....	“
5 CAVALLARI ENRICO.....	“	12 SENSI ROSELLA.....	“
6 CORSINI MARCO.....	“	13 SPENA MARIA.....	“
7 DE PALO GIANLUIGI.....	“		

Sono presenti gli Assessori Barbuscia, Corsini, Funari, Gasperini, Lamanda, Sensi e Spena.

Partecipa il sottoscritto Segretario Generale Dott. Liborio Iudicello.

(O M I S S I S)

Deliberazione n. 67

### **Approvazione P.Z. B44 Torresina 2 Variante Ter ex art. 1 bis della L.R. n. 36/1987 e ss.mm.ii. (Municipio XIX).**

Premesso che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 124 del 23 settembre 2002 è stata adottata la XVI Variante Integrativa sostitutiva del II P.E.E.P., comprendente il Piano di Zona B44 (Torresina 2);

Con la successiva deliberazione del Consiglio Comunale n. 189 del 21 ottobre 2004, sono state formulate le controdeduzioni alle osservazioni/opposizioni presentate avverso la sopraindicata XVI Variante Integrativa sostitutiva, depositata e pubblicata, ai sensi e per gli effetti dell'art. 6, comma II, della legge 18 aprile 1962, n. 167;

La Regione Lazio, con deliberazione della G.R.L. n. 687 del 24 ottobre 2006, ha approvato la predetta Variante Integrativa sostitutiva del II P.E.E.P. da zona H1 e H2 a zona E3, relativa al Piano di Zona B44 Torresina 2;

Con la successiva deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 16 aprile 2009 è stata approvata, ai sensi dell'art. 34 della legge n. 865/1971, la variante bis al predetto Piano di Zona B44 (Torresina 2);

Le indagini archeologiche effettuate sul Piano di Zona hanno rilevato la presenza di un tracciato viario antico insistente su alcuni comparti edificatori;

La Soprintendenza Archeologica di Roma, con note prot. nn. 33016 del 19 novembre 2009, 30188 del 30 dicembre 2009, 3792 del 4 febbraio 2010, 546 del 17 marzo 2010, 18788 del 19 giugno 2012, 18784 del 19 giugno 2012 e 32621 del

10 ottobre 2012, ha indicato, a tutela dei ritrovamenti archeologici, le seguenti prescrizioni:

- i sondaggi archeologici finora effettuati nei singoli comparti hanno evidenziato l'edificabilità di buona parte di essi, in considerazione dell'entità complessivamente modesta delle evidenze archeologiche rinvenute: comparti B1, B2, B3, B4, C, D, E, F, G, L e O;
- diversamente la presenza di un tracciato viario antico e di indubbia rilevanza archeologica, allo stato dei fatti compromette in parte l'edificabilità dei comparti H (un edificio corrispondente al 50% delle cubature previste), comparto A (2 edifici), comparto I (parte di 1 edificio);
- (...) la fascia da vincolare in corrispondenza del tracciato viario antico, avrà un'estensione, su ciascun lato della tagliata stradale individuata, pari a m. 3 per tutta la lunghezza. In particolare nei comparti A, H, I, saranno consentite nuove soluzioni progettuali, anche in parte ricadenti entro i 3 metri ma non a meno di 1 metro di distanza dal manufatto antico;
- (...) il posizionamento, preliminarmente all'avvio dei lavori del P.d.Z. di una demarcazione (new jersey in cemento o tipo guard rail) in coincidenza con la linea che delimita l'area oggetto di tutela, (...) costituirebbe una garanzia di salvaguardia dell'area durante le operazioni di cantiere;
- (...) in considerazione della necessità evidente della realizzazione delle opere in oggetto, chiede l'elaborazione di nuove soluzioni progettuali per i punti di interferenza con le importanti strutture archeologiche rinvenute;

Pertanto, come meglio specificato nell'allegata relazione tecnica, tenuto conto delle sopraccitate prescrizioni, si è reso necessario predisporre una variante al Piano di Zona B44 "Torresina 2" che prevede le seguenti modifiche:

1. vengono trasferite, a seguito del ritrovamento del manufatto archeologico su una porzione di area ove a tutt'oggi insiste il comparto A, quota parte delle volumetrie del medesimo comparto edificatorio, con precisione n. 2 edifici vengono collocati nell'area destinata, dalla precedente Variante bis, a servizi scolastici denominata S3 e nel contempo l'area liberata dai fabbricati delocalizzati viene destinata a verde pubblico, denominato V1, garantendo così la fascia di rispetto richiesta dalla Soprintendenza Archeologica di Roma;
2. viene inoltre trasferito, a seguito delle modifiche sopra descritte e senza alcuna variazione di superficie e di volumetria, il servizio scolastico S3, che viene collocato nel quadrante sud-est del Piano di Zona, in aderenza al servizio sociale S2, ove nella Variante bis vigente era prevista l'area di verde pubblico attrezzato V1;
3. viene altresì previsto, per garantire i margini di tutela al manufatto rinvenuto, lo slittamento più ad Ovest delle volumetrie residenziali del comparto 1, con conseguente diminuzione della superficie fondiaria del lotto pari a mq. 146 (passa da mq. 5.534 a mq. 5.388), che vengono destinati a verde pubblico V1, lasciando però inalterata la volumetria prevista che risulta essere di mc. res. 18.208;
4. viene, per la presenza dell'antico tracciato viario, definito un nuovo assetto delle volumetrie e delle sagome di massimo ingombro dei fabbricati del comparto H, con conseguente riduzione della superficie dello stesso di mq. 2.326 (passa da mq. 5.106 a mq. 2.780), destinando tale parte del comparto, con precisione laddove insiste il reperto archeologico, a verde pubblico V1, al fine di garantire la fascia di rispetto proposta dalla Soprintendenza Archeologica di Roma;
5. viene, a seguito della modifica di cui al punto 4., destinata a parcheggio privato di esclusiva pertinenza del comparto H, un'area limitrofa denominata H1, di mq. 2.326, in quanto il ritrovamento del manufatto archeologico ha reso necessario reperire tale

pertinenza al di fuori del medesimo lotto edificatorio e attualmente destinata parte a parcheggio pubblico (l'intero P11 e parte del P10) e parte a verde di arredo stradale Va1;

6. vengono inoltre, a seguito delle modifiche effettuate e al fine di ripristinare la dotazione minima dei parcheggi pubblici prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG Vigente, effettuate le seguenti variazioni all'interno del Piano di Zona:
  - i. viene ampliato la superficie del parcheggio pubblico denominato P1, (che passa da mq. 470 a mq. 1.799) inglobando al suo interno l'area attualmente destinata a verde naturale (verde extra-standard);
  - ii. viene altresì incrementato il parcheggio pubblico P10, assorbendo l'area limitrofa denomina Va9, attualmente destinata a verde di arredo stradale, ovvero a verde extra - standard, lasciando pertanto invariate le quantità totali già destinate a parcheggi, pari a mq. 16.004 per uno standard di 6,63 mq./ab.;
7. viene, a seguito della richiesta effettuata, in Conferenza di Servizi, dal Dipartimento VII Mobilità e Trasporti, modificata la viabilità di collegamento interna al Piano di Zona, inserendo una rotatoria nel quadrante Sud-Ovest del Piano, al fine di rendere possibile la successiva realizzazione del sedime stradale previsto dal PRG Vigente;
8. viene infine collocato sull'area interna della nuova rotatoria, prevista nella presente Variante Ter, il servizio tecnologico, denominato S5, così come richiesto da ACEA;

Le suddette modifiche riguardano una diversa utilizzazione, sempre ai fini pubblici, degli spazi destinati a verde pubblico e servizi, una parziale modifica alla viabilità interna di Piano, una diversa dislocazione, entro il limite del 20%, degli insediamenti, dei servizi delle infrastrutture e del verde pubblico, senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi e senza la riduzione degli standard urbanistici, come da tabella allegata quale parte integrante;

Inoltre tali modifiche, conseguenti al ritrovamento del manufatto di indubbia valenza archeologica, hanno comportato una marginale diminuzione della superficie fondiaria di Piano, pari a mq. 709 (si passa infatti da mq. 94.912 a mq. 94.203) a vantaggio però delle aree pubbliche, (si passa da mq. 139.309 a mq. 140.018), vengono infatti reperiti mq. 490 destinati a servizi tecnologici ed aumentate le aree destinate a verde di mq. 219 (si passa infatti da mq. 52.542 a mq. 52.761), come da tabella allegata quale parte integrante;

Occorre pertanto procedere all'approvazione della presente variante ai sensi dell'art. 1 bis della L.R. n. 36/1987 e sue ss.mm.ii.;

Vista la legge 18 aprile 1962 n. 167 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la legge 22 ottobre 1971 n. 865;

Visto il D.Lgs. n 267/2000;

Vista la L.R. 36/1987 e s.m.i.;

Considerato che in data 12 febbraio 2013 il Dirigente del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica – U.O. Edilizia Residenziale Pubblica, quale responsabile del Servizio, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Dirigente

F.to: C. Caprioli”;

Preso atto che, in data 12 febbraio 2013 il Direttore del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, ha attestato, ai sensi dell'art. 29, c. 1, lett. h) e i), del Regolamento degli Uffici e Servizi, come da dichiarazione in atti, la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte di natura economico-finanziaria o di impatto sulla funzione dipartimentale che essa comporta.

Il Direttore

F.to: E. Stravato”;

Che sulla proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all'art. 97, comma 2, del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267/2000;

## LA GIUNTA CAPITOLINA

### DELIBERA

di approvare ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 bis, comma 1, della L.R. n. 36/1987 e s.m.i., la Variante Ter al Piano di Zona B44 Torresina 2, come risulta dai sotto riportati elaborati tecnici che si allegano al presente provvedimento e che ne costituiscono parte integrante.

Elaborati della variante:

Elaborato “A”: Relazione tecnica

Tavola n 4: Sistema della mobilità

scala 1:2000

Tavola n 5: Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti  
Zonizzazione su base catastale

scala 1:2000

Tavola n 6: Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti  
Regolamento per l'edificazione su base catastale

scala 1:2000

Restano invariati i restanti elaborati del Piano.

DOTAZIONE AREE PUBBLICHE								
PdZ B 44 Torresina 2								
	AREE PUBBLICHE	VIGENTE MQ	MQ/Ab	AREE PUBBLICHE	VARIANTE BIS	MQ/Ab	Variazione %	
					MQ			
STANDARD	<b>Servizi Sociali</b>	<b>9.967</b>	<b>4,13</b>	<b>Servizi Sociali</b>	<b>9.967</b>	<b>4,13</b>	<b>0,00</b>	
	S1	4.900	2,03	S1	4.900	2,03	0,00	
	S2	5.067	2,10	S2	5.067	2,10	0,00	
	<b>Servizi Scolastici</b>	<b>12.055</b>	<b>5,00</b>	<b>Servizi Scolastici</b>	<b>12.055</b>	<b>5,00</b>	<b>0,00</b>	
	S3	2.613	1,08	S3	2.613	1,08	0,00	
	S4	9.442	3,91	S4	9.442	3,91	0,00	
	<b>Verde attrezzato/ sportivo/naturale</b>	<b>52.542</b>	<b>21,78</b>	<b>Verde attrezzato/ sportivo/naturale</b>	<b>52.761</b>	<b>21,87</b>	<b>0,09</b>	
	V1	1.949	0,81	V1	5.737	2,38	1,57	
	V2	16.061	6,66	V2	14.895	6,18	-0,48	
	V3	1.329	0,55	V3	1.168	0,48	-0,07	
	V4	2.313	0,96	V4	14.544	6,03	5,07	
	V5	15.204	6,30	V5	1.204	0,50	-5,80	
	V6	1.204	0,50	V6	1.204	0,50	0,00	
	V7	1.204	0,50	V7	8.380	3,47	2,98	
	V8	8.380	3,47	V8	5.629	2,33	-1,14	
	V9	4.898	2,03			0,00	-2,03	
	<b>Parcheggi</b>	<b>16.004</b>	<b>6,64</b>	<b>Parcheggi</b>	<b>16.004</b>	<b>6,64</b>	<b>0,00</b>	
	<b>TOTALE STANDARD</b>		<b>90.568</b>	<b>37,55</b>		<b>90.787</b>	<b>37,64</b>	
	AREE PUBBLICHE	Verde arredo stradale	5.454	*	Verde arredo stradale	5.454	*	*
Viabilità		43.287	*	Viabilità	43.287	*	*	
Servizi Tecnologici			*	Servizi Tecnologici	490	*	*	
<b>TOTALE AREE DI PIANO</b>		<b>139.309</b>	<b>37,55</b>		<b>140.018</b>	<b>37,64</b>	<b>0,24%</b>	

ANALISI DELLE AREE FONDIARIE RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI PIANO DI ZONA B44 "TORRESINA II"																	
AREE FONDIARIE RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI POST VARIANTE																	
Lotti	Superfici mq	VOLUME			IF mc/mq	TIPLOGIE	N. Piani N.	Lotti	Superfici mq	R - mc	NR - mc	VOLUME		IF mc/mq	TIPLOGIE	N. Piani N.	
		R - mc	NR - mc	Totale - mc								SF dislocata	Volumetrie dislocate				
a	9.312	31.736		31.736	3,41	B	2	a	9.064	31.736		248	-	3,50	B	2	45
b1	1.188	4.552		4.552	3,83	B	2	b1	1.188	4.552		-	-	3,83	B	2	75
b2	1.488	3.414		3.414	2,29	B	2	b2	1.488	3.414		-	-	2,29	B	2	110
b3	2.378	3.414		3.414	1,44	B	2	b3	2.378	3.414		-	-	1,44	B	2	50
b4	1.689	4.552		4.552	2,70	...	4	b4	1.689	4.552		-	-	2,70	...	4	...
c	3.445	9.104		9.104	2,64	...	4	c	3.445	9.104		-	-	2,64	...	4	65
d	5.072	21.190		21.190	4,18	A-B	4	d	5.072	21.190		-	-	4,18	A-B	4	115
e	5.072	20.808		20.808	4,10	A-B	4	e	5.072	20.808		-	-	4,10	A-B	4	115
f	5.052	17.507		17.507	3,47	C	4	f	5.052	17.507		-	-	3,47	C	4	205
g	2.572	9.104		9.104	3,54	C	4	g	2.572	9.104		-	-	3,54	C	4	200
h	5.106	17.507		17.507	3,43	A	4	h	2.780	17.507		2.326	-	6,30	A	4	50
i	5.534	18.208		18.208	3,29	A	4	i	5.388	18.208		146	-	3,38	A	4	180
l	11.151	22.760		22.760	2,04	C	2	l	11.151	22.760		-	-	2,04	C	2	90
m	5.449	9.104		9.104	1,67	C	4	m	5.449	9.104		-	-	1,67	C	4	200
n	5.343	3.414		3.414	0,64	A	4	n	5.343	3.414	3.414	-	-	0,64	A	4	50
o	25.061	25.530		25.530	1,40	A	4	o	24.746	25.530	25.530	315	-	1,42	A	4	180
		9.648*		9.648						9.648*	9.648	-	-		C	2	90
TOT.	94.912	192.960	38.592	231.552				TOT.	94.203	192.960	38.592	5.046	-				1.345
										% SF dislocata		2,18%		% Volumetrie dislocate		0%	

*L'On. PRESIDENTE pone ai voti, a norma di legge, il suesteso schema di deliberazione che risulta approvato all'unanimità.*

*Infine la Giunta, in considerazione dell'urgenza di provvedere, dichiara, all'unanimità, immediatamente eseguibile la presente deliberazione a norma di legge.*

(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE  
G. Alemanno – C. Lamanda

IL SEGRETARIO GENERALE  
L. Iudicello

La deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal .....  
al ..... e non sono state prodotte opposizioni.

La presente deliberazione è stata adottata dalla Giunta Capitolina nella seduta del  
**1° marzo 2013.**

*Dal Campidoglio, lì .....*

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....