




Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direzione Pianificazione Generale  
Direzione Trasformazione Urbana  
Direzione Edilizia

 ROMA CAPITALE <sup>46</sup>
31 GEN. 2017
DIP. PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA Prot. n. QI <u>16392</u>

Al: **Direttore del Dipartimento  
Programmazione e Attuazione  
Urbanistica**

Dott.ssa Annamaria Graziano

**Oggetto:** "Stadio della Roma in loc. Tor di Valle". Progetto definitivo.

Legge 27 dicembre 2013 n. 147 art. 1 co. 304-305, legge 7 agosto 1990 n.241 s.m.i.

**Parere di competenza.**

**Premessa**

In data 22 dicembre 2014 l'Assemblea capitolina con deliberazione n. 132 ha dichiarato il pubblico interesse sullo **Studio di Fattibilità Stadio della Roma a Tor di Valle**, ai sensi della legge 27 dicembre 2013 n. 147, a valere quale progetto preliminare. Pertanto come stabilito dal comma 304 alla lettera b) della L. 147/2013, sulla base della dichiarazione di pubblico interesse il soggetto proponente, Eurnova s.r.l., ha presentato all'Amministrazione Capitolina il Progetto definitivo con prot. n. QI 100967 in data 30 maggio 2016.

La proposta di realizzazione del nuovo Stadio della Roma a Tor di Valle, presentata dalla Società Eurnova, è risultata essere in variante al PRG e in deroga al PGTU, pertanto comporta atti di competenza regionale.

A seguito del deposito del progetto definitivo "Stadio della Roma" in zona Tor di Valle, da parte della Società proponente Eurnova Srl, con note del Dipartimento PAU prot. n. QI 151755 del 29 agosto 2016 e QI 155493 del 6 settembre 2016, venivano inoltrati alla competente Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità della Regione Lazio, i contributi di ciascuno dei Dipartimenti competenti di Roma Capitale in cui si evidenziavano alcune carenze di documenti/elaborati del suddetto progetto depositato.

Con la medesima nota del Dipartimento PAU prot. n. QI 155493 del 6 settembre 2016, l'Amministrazione Capitolina informava la Regione Lazio che *"...solo in sede di Conferenza di Servizi, componendo le questioni di merito individuate dai dipartimenti nel corso dell'istruttoria, anche con eventuali modifiche (ai sensi della Legge n.147/2013) poste dagli altri Enti convocati, sarà possibile configurare per intero ed in forma definitiva i caratteri del progetto e delle opere di allaccio e mitigazione, i caratteri della variante e di conseguenza il permanere dei profili di interesse pubblico, che saranno confermati o meno da un atto del medesimo organo che già si è espresso con Deliberazione n. 132/2014, in coerenza con quanto stabilito da quest'ultima"*.

Con nota prot. 045709 del 12.09.2016, la Regione Lazio ha indetto la Conferenza di Servizi decisoria, ai sensi dall'art. 1 comma 304 della legge 147/2013 e dell'art. 14 ter della legge 241/1990 e con successiva nota prot. n. 0457222 del 12.09.2016 ha convocato per il giorno 03.11.2016 la prima riunione della suddetta Conferenza;

Con la suddetta nota di indizione della Conferenza di Servizi, la Regione Lazio fissava alle amministrazioni chiamate a partecipare alla conferenza il termine di 15 giorni dalla data di consegna degli elaborati di progetto coincidenti con la data del 5 ottobre 2016, per chiedere integrazioni documentali alla Società proponente, ai sensi dell'art. 2 comma 7



della legge 241/90.

In data 27.09.2017 con nota prot. QI167336 e in data 05.10.2016 con nota prot. QI173108, l'Amministrazione Capitolina ha richiesto integrazioni documentali all'amministrazione precedente.

L'Amministrazione Regionale in data 06.10.2016 con nota prot. N. 0498615, ha trasmesso alla Società proponente Eurnova Srl, le richieste di integrazioni, i chiarimenti e i contributi avanzati dalle Amministrazioni chiamate a partecipare alla Conferenza di Servizi decisoria, ex art. 1 comma 304 della legge 147/2013 ed art.14 ter della legge 241/1990, indetta con nota prot. Regione Lazio n. 045709 del 12.09.2016, individuando per la trasmissione degli stessi, il termine anteriore all'effettivo avvio della Conferenza, al fine di consentire una preliminare verifica circa l'eshaustività di quanto trasmesso.

Nei giorni 03.11.2016 – 10.11.2016 – 24.11.2016 – 12.01.2017 si sono svolte presso la competente sede della Regione Lazio le prime 4 sedute della Conferenza di Servizi.

Il soggetto proponente Eurnova Srl depositava formalmente all'Amministrazione precedente, documentazione integrativa nelle date 17.11.2016, 01.12.2016, 27.12.2016, 12.01.2017, 19.01.2017, 20.01.2017 fino alla più recente consegna del 25.01.2017. Detta documentazione è stata messa a disposizione dei soggetti partecipanti sulla piattaforma BOX istituita dalla Regione Lazio.

#### **Descrizione progetto:**

L'area oggetto dell'intervento – come si evince dall'elaborato Relazione Descrittiva (QI 100967/2016) - censita nel nuovo catasto terreni ai fogli 857, 858, è sita nel quadrante sud del territorio comunale lungo la Via Ostiense – Via del Mare, circa al km. 9, nella zona Tor di Valle del IX Municipio del Comune di Roma ed ospita l'ippodromo di Tor di Valle, chiuso dal 2013, realizzato in occasione delle Olimpiadi del 1960. E' delimitata da Via Ostiense – Via del Mare a sud, a nord – Nord Ovest dall'ansa del fiume Tevere e ad est dal depuratore gestito da ACEA ATO s.p.a.. L'area oggetto del progetto definitivo Stadio della Roma - Tor di Valle si compone di una "Superficie Territoriale" e di una "Superficie opere di interesse generale - infrastrutture viarie". In conformità alla Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 132/2014, la Superficie Territoriale (ST) del compendio oggetto del progetto definitivo Stadio della Roma -Tor di Valle è pari a 890.808 mq.

All'interno del Progetto definitivo sono stati individuati i comparti A1, B1, C1, relativi alle opere private e le relative opere pubbliche (opere di urbanizzazione), oltre che le opere pubbliche di interesse generale.

Il **Comparto A1**, cosiddetto "Stadio", fondiario privato, è destinato prevalentemente ad attrezzature per lo sport (Stadio), attrezzature collettive (Trigoria) e commerciale (Roma Village) per una SUL complessiva pari a 52.500 mq.

Il **Comparto B1**, cosiddetto "Business Park", è un comparto privato non residenziale destinato prevalentemente a direzionale privato, nonché a Servizi – pubblici esercizi, a Servizi – servizi alle persone, Commerciale – piccole strutture di vendita, Turistico-Ricettivo, con una SUL complessiva di 281.500 mq.

Il **Comparto C1 "Convivium"** è un comparto privato non residenziale destinato esclusivamente a grande struttura di vendita, con una SUL complessiva di 20.000 mq.

Le opere di urbanizzazione (Opere a Standard), sono costituite da:

- Parcheggi pubblici, tale da soddisfare lo standard richiesto sia ai sensi delle NTA del PRG di Roma, sia alla Legge Regionale n. 33/1999 che le norme CONI n. 1379/2008;
- Verde pubblico, tale da soddisfare lo standard richiesto ai sensi delle NTA del PRG di Roma;
- Viabilità pubblica;
- Sottoservizi e relativi impianti.

Il sistema delle opere di interesse generale (Opere Compensazione SUL), consiste nelle seguenti opere:



- potenziamento dell'offerta di trasporto pubblico su ferro a servizio dell'area di Tor di Valle attraverso il prolungamento della linea B della Metro fino a Tor di Valle; potenziamento della ferrovia Roma Lido prevedendo tutti gli interventi di ammodernamento e di attrezzaggio;
- realizzazione di un collegamento ciclo/pedonale con la stazione ferroviaria di Magliana sulla linea FL1;
- adeguamento di Via Ostiense/Via del Mare ed interventi per la messa in sicurezza nel tratto urbano fino al nodo Marconi;
- realizzazione di un nuovo tratto di viabilità di raccordo tra l'autostrada Roma-Fiumicino e Via Ostiense/Via del Mare, con un nuovo ponte sul Tevere compreso lo svincolo di connessione con l'autostrada Roma Fiumicino;
- messa in sicurezza idraulica del Fosso di Vallerano

## Considerazioni di carattere generale

L'area di intervento, ad esito dell'approvazione del progetto definitivo da parte della Giunta Regionale, assumerà la destinazione urbanistica "Centralità a pianificazione definita - Stadio della Roma ", con le caratteristiche indicate nella tabella sotto riportata, per una SUL massima ammissibile pari a 354.000 mq.

<b>Comparto A1</b>				SUL mq/mq
Stadio	Servizi - attrezzature collettive sport	Cu/a		36.599,00
Trigoria	Servizi - attrezzature collettive sport	Cu/a		6.051,00
Roma Village (Nike)	Commerciale	Cu/m		1.248,00
	Commerciale	Cu/b		381,00
Roma Village	Servizi-pubblici esercizi-sportelli bancari ecc	Cu/m		2.808,00
Roma Village	Servizi-attrezzature collettive ricreative congressuali	Cu/a		4.122,00
Roma Village	Direzionale privato	Cu/b		1.291,00
				<b>52.500,00</b>
<b>Comparto B1 (Torri - Corti - Multitenant - Hotel - Promenade Retail)</b>				SUL mq/mq
	Servizi - servizi alle persone-pubblici esercizi	Cu/m		13.207,00
	Turistico ricettivo	Cu/m		7.500,00
	Servizi - pubblici esercizi	Cu/m		
	commerciale - piccole strutture di vendita*	Cu/b		8.198,00
	Servizi -Direzionale privato	Cu/b		252.595,00
				<b>281.500,00</b>
<b>Comparto C1</b>				SUL mq/mq
Grande struttura di vendita	Commerciale*	Cu/a		<b>20.000,00</b>
Servizi	Attrezzature Collettive	Cu/a		
servizi	Servizi - pubblici esercizi	Cu/b		
				<b>20.000,00</b>
<b>Non è ammissibile la funzione residenziale</b>			<b>Totale</b>	<b>354.000</b>

Le aree interessate dagli interventi ricadono nella Rete ecologica, parte in componente primaria (aree A), parte in componente secondaria (aree B) e parte in componente di completamento (aree C), come si evince dall'elaborato 4\*17.4 del PRG vigente, disciplinate dall'art.72 delle NTA del PRG.

L'impianto esistente dell'Ippodromo Tor di Valle ricadente nell'area dove sorgerà il nuovo Stadio è individuato nell'elaborato G1.17 del PRG vigente "Carta per la Qualità", come "Edifici e complessi edilizi moderni: Complessi specialistici di rilevante interesse urbano".

Per consentire l'attuazione dell'intervento si rende necessario, come già espresso con D.A.C. n. 132/2014:

- lo stralcio dell'area d'intervento dalle componenti di "Rete Ecologica";
- lo stralcio dell'Ippodromo di Tor di Valle dall'elaborato Carta per la Qualità;
- la deroga delle indicazioni del PGTU approvato con D.C.C. n.84 del 19.06.1999 e s.m.i.;
- deroghe necessarie all'attuazione dell'intervento non previste dalla DAC 132/2014 come di seguito elencate:
  - deroghe alle NTA del PRG vigente;



- deroghe al Regolamento edilizio, in particolare alle tipologie speciali (Stadio e Grattacielo),
- deroghe al Regolamento di Igiene;
- deroghe ad altre norme di settore e regolamenti vigenti non di competenza di Roma Capitale (es.: Reticolo Idrografico, ecc.).

Per le aree d'intervento ricadenti nel Reticolo Idrografico principale, recepite nella Rete Ecologica del PRG, si rinvia agli Enti Sovraordinati, sia per la richiesta che per l'approvazione delle deroghe necessarie.

Dall'esame e dalle conseguenti valutazioni del **Progetto Definitivo** e successive integrazioni, per quanto riguarda gli aspetti urbanistici ed edilizi di competenza dello scrivente Dipartimento, **si potrà determinare l'assenso** al progetto al verificarsi delle condizioni e nel rispetto delle prescrizioni nel seguito indicate ed a seguito del completamento della documentazione progettuale, più volte richiesta, e non prodotta, come in appresso esplicitato.

Nel merito della **DISCIPLINA URBANISTICA**, in ottemperanza alle disposizioni di cui alla normativa vigente, **si prescrive che** :

- è necessario mettere in coerenza tra loro gli elaborati urbanistici ed edilizi e i medesimi con gli elaborati specialistici a partire dall'indicazione dei perimetri, dall'individuazione della quota 0.00 di riferimento e dalla quota di imposta dei fabbricati, dalla chiara distinzione della dotazione di parcheggi di progetto per ciascuna funzione;
- è necessario definire nelle NTA i principali riferimenti normativi che devono correttamente regolare l'attuazione dell'intervento; si prescrive quindi di considerare nella trattazione almeno:
  - Elenco elaborati con l'indicazione di quelli prescrittivi
  - Il campo di applicazione delle norme (*validità delle norme, rinvio a norme generali, definizioni contenute nelle norme*)
  - Gli elementi costitutivi del progetto (*zonizzazione su base catastale, assetto planovolumetrico, distanze e altezze, aree destinate agli standard urbanistici, rete viaria e percorsi pedonali, parcheggi pubblici, verde pubblico*)
  - La divisione e il dimensionamento dei comparti urbanistici ed edilizi (*comparti fondiari non residenziali, unità minime di attuazione, coordinamento progettuale all'interno dei comparti*)
  - Le tipologie edilizie ammesse: dimensioni e caratteri costitutivi
  - La disciplina delle diverse zone edificabili
  - La suddivisione del progetto ai fini dell'attuazione
  - Il dimensionamento e il reperimento degli standard urbanistici

Le NTA dovranno inoltre contenere le seguenti disposizioni:

- La flessibilità in altezza dei fabbricati "grattacieli" non può essere misurata in percentuale ma in valori assoluti: non è ammessa la flessibilità maggiore di 2,80 ml (di un piano) per ciascun grattacielo;
- I subcomparti non possono avere valore indicativo poiché sono legati a specifici permessi di costruire e vanno definiti prima della convenzione urbanistica;
- Il cambio d'uso tra sottocategorie funzionali (nello stesso comparto) va consentito con soglia percentuale: si prescrive il valore massimo del 10% di ciascun uso proposto nella tabella di progetto per ciascun perimetro di sviluppo dei corpi edilizi;
- Lo spostamento di SUL da un comparto all'altro è consentito fino al massimo del 20%, con divieto di cumulo delle SUL commerciali e con divieto di cumulare la SUL proveniente da altri comparti all'interno di un unico comparto;
- Nel merito della tipologia speciale "Grattacielo" si prescrive il valore massimo del 35% come rapporto percentuale tra superfici non computabili in SUL e superficie totale di ogni edificio;
- È possibile escludere dal computo della SUL la somma delle superfici dei locali tecnici, locali accessori, cantine, depositi, magazzini fino al massimo del 35% dell'intera SUL;



- L'altezza reale dei piani non deve essere superiore a 3,60 m per le destinazioni d'uso non residenziale, direzionale privato.
- Ai fini del calcolo dei parcheggi pubblici il progetto definitivo, a differenza dello studio di fattibilità, si avvale dell'art. 7, comma 6, della NTA del PRG per il quale, per le destinazioni non residenziali, i parcheggi privati di uso pubblico che concorrono al soddisfacimento degli standard devono essere vincolati ad uso pubblico a mezzo di impegno unilaterale/convenzione, e non costituendo opera pubblica, non sono scomputabili;
- È necessario attribuire precise funzioni e collocazioni alla SUL residua non localizzata.
- Devono essere individuati i perimetri dei sub comparti e la correlazione degli stessi al relativo standard urbanistico da definirsi prima della stipula della convenzione.

Si rilevano, ai fini dell'assenso, le seguenti **CONDIZIONI**:

- è necessaria l'espressione formale del CONI, in merito al rapporto "utente/mezzo privato" utilizzato nel progetto, diverso da quello indicato nelle norme approvate con deliberazione del Consiglio Nazionale del CONI n. 1379 del 25 giugno 2008, (invece di 3 utenti/mezzo per le autovetture è stato utilizzato 3,5; motocicli 1,8 utenti/mezzo). I parcheggi possono essere ridotti come da progetto definitivo solo nel caso di deroga al parametro utenti/mezzi della normativa CONI.
- in merito ai parcheggi, devono essere chiaramente individuati i parcheggi pubblici e privati collegati alle destinazioni commerciali e direzionali, in particolare per la destinazione commerciale.
- la modalità di gestione e manutenzione delle aree a standard deve essere esplicitata in convenzione.
- Alla luce del Decreto Segretariale n. 32 del 08.06.2015 dell'Autorità di Bacino (Piano di bacino del fiume Tevere – VI stralcio funzionale P.S. 6 per l'assetto idrogeologico P.A.I. – aggiornamenti ex art. 43, comma 5 delle Norme Tecniche di Attuazione - Regione Lazio – definizione aree a rischio territorio delle provincia di Roma - fiumi Tevere, Aniene e corsi d'acqua secondari) ed al Piano Stralcio 5 per l'area metropolitana romana (P.S.5), nei quali le aree d'intervento sono classificate a rischio idraulico R3 e R4 e ricadono nelle fasce fluviali A-B-C, l'idoneità territoriale e la compatibilità idraulica potranno conseguire alla conclusione della procedura prevista dall'art. 46 co 5 delle N.T.A. del P.A.I. come rappresentato dall'Autorità di Bacino con nota prot. 261 del 20.01.2017.

Ai fini dell'assenso, si segnala altresì l'esigenza di provvedere alle seguenti **integrazioni documentali**:

- La relazione tecnico illustrativa deve indicare la titolarità dell'iniziativa, le dimensioni dell'intervento, i caratteri e le modalità distributive delle singole funzioni, la descrizione del contesto urbano, gli obiettivi del progetto, i principi e la struttura del progetto.
- Il masterplan è un elaborato di natura prescrittiva, e pertanto deve esplicitare in modo chiaro la disciplina urbanistica attuativa (natura pubblica o privata dei parcheggi, individuazione dei comparti, fasi di attuazione, ecc.);
- I parcheggi necessari al soddisfacimento delle norme CONI, pari a mq 114.408, sono localizzati, per mq 72.850 sulle aree a parcheggio pubblico. Non sono distinte, come richiesto dalla normativa CONI, le aree di sosta per gli spettatori, gli utenti sportivi, il personale addetto, i mezzi di soccorso e i mezzi d'intervento.
- Nel cronoprogramma di dettaglio dovranno essere distinte le fasi di realizzazione dell'opera privata in relazione alle opere di urbanizzazione, nonché in relazione alla suddivisione dei Permessi di Costruire

Nel merito della **DISCIPLINA EDILIZIA**, in ottemperanza alle disposizioni poste dal Regolamento Edilizio del Comune di Roma, dal Regolamento di Igiene, dal DPR 380/2001 e s.m.i., nonché dalle NTA del PRG vigente e dai criteri fissati dalla D.A.C. 132/2014,  
si prescrive che :



- Il calcolo degli oneri di urbanizzazione deve essere riformulato applicando l'indice di fabbricabilità territoriale come da tabella B della Del. A.C. n. 31 del 19.07.2012 aggiornata al momento dell'approvazione finale del progetto;
- Negli edifici non residenziali con SUL superiore a 500 mq dovrà essere prevista l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto.
- Il cronoprogramma riporti le fasi lavorative del singolo permesso di costruire connesse alla relativa opera pubblica, e che sia identificata la diretta correlazione tra l'oggetto edilizio da autorizzare e la dotazione di standard di legge; il tutto dovrà confluire ed essere regolato nella convenzione urbanistica.
- Venga uniformata la documentazione relativa ai permessi di costruire e vengano prodotte apposite tabelle funzionali a indicare la distinzione tra SUL e Non SUL

Si rilevano, ai fini dell'assenso, le seguenti **CONDIZIONI**:

- I computi metrici devono essere asseverati ai fini del rilascio del titolo edificatorio.
- Per i Permessi di Costruire è necessario provvedere alla puntuale definizione degli standard collegati a ciascun edificio/titolo.
- Nei singoli permessi di costruire dovranno essere individuate le aree da adibire a parcheggio privato, corrispondenti ai carichi urbanistici relativi alle funzioni previste, in misura non inferiore alle dotazioni minime di cui all'art. 7 delle NTA del PRG vigente.
- Nel Comparto B1 dovranno essere individuate le aree da adibire a parcheggio privato corrispondenti alle dotazioni minime previste dall'art. 7 delle NTA del PRG vigente per ogni edificio.

Ai fini dell'assenso, si segnala altresì l'esigenza di provvedere alle seguenti **integrazioni documentali**:

- È necessario, nel comparto B1, chiarire graficamente, ai sensi della LR Lazio n. 33/99, se trattasi di centro commerciale o medie strutture di vendita. In quest'ultimo caso le due strutture devono essere funzionalmente e fisicamente separate e di conseguenza lo dovranno essere anche i relativi parcheggi di pertinenza.
- Le planimetrie generali e di dettaglio sia del Comparto A1 che del Comparto C1 devono essere integrate, in relazione alla scala, delle definizioni e delle distinzioni delle aree/superfici destinate a parcheggi di varia natura (pubblici, privati ad uso pubblico, pertinenziali delle diverse strutture, etc.)

**Direzione Pianificazione Generale**  
Ing. Fabio Pacciani

**Direzione Trasformazione Urbana**  
Dott.ssa Annamaria Graziano

**Direzione Edilizia**  
Ing. Angela Mussumeci