

# STADIO DELLA ROMA - TOR DI VALLE

## A3 - Relazione tecnica illustrativa

25/05/2017

Disciplina	URBANISTICA
Stato del progetto	ADATTAMENTO PROGETTO DEFINITIVO
Comparto	Generale - Bozza
Descrizione	A3 - Relazione tecnica illustrativa
Numero Emissione	01
Numero Revisione	00
Data Emissione	25/05/2017
Motivazione della Emissione	Adattamento Progetto Definitivo Stadio della Roma/Tor di Valle

Progettista Incaricato, *Nome Società/ Logo*



Progettazione urbanistica

**Studio Busnengo**  
**Arch. Lorenzo Busnengo**  
via Vigna due Torri, n° 127  
00149 Roma (RM) - Italia  
T: +39 065042431

*Firma e timbro*



#### REGISTRO DELLE REVISIONI

E	R	Data	Motivo Emissione	Redige	Verifica	Approva
01	00	25/05/2017	Adattamento Progetto Definitivo Stadio della Roma/Tor di Valle	STB	STB	STB

#### CODIFICA ELABORATO

DEF	G	GEN	00	UR	0000	1400	G	00000	STB	00
-----	---	-----	----	----	------	------	---	-------	-----	----

## Indice

1.	Premessa .....	4
2.	<b>Variante Urbanistica Superficie Territoriale .....</b>	<b>5</b>
2.1.	Superficie Territoriale.....	5
2.2.	Dimensionamento.....	6
2.3.	Standard e Urbanizzazioni.....	6
2.4.	Aspetti Paesaggistici ed Ambientali .....	6
3.	<b>Variante Urbanistica Opere di connessione esterna .....</b>	<b>7</b>
3.1.	Superficie Opere di connessione esterna .....	7
3.2.	Dimensionamento.....	7
3.3.	Aspetti Paesaggistici ed Ambientali .....	7
4.	<b>Ulteriori Opere Pubbliche.....</b>	<b>8</b>
4.1.	Superficie ulteriori Opere Pubbliche .....	8
4.2.	Dimensionamento.....	8

## 1. Premessa

La presente relazione tecnica, illustra, per i soli aspetti urbanistici il progetto denominato *“Stadio della Roma a Tor di Valle”*, ai sensi della legge n. 147/2013, art. 1, c. 304, lett. a.

Il progetto, in variante al PRG ed in deroga al PGTU, dovrà prevedere l'aggiornamento di tutti gli elaborati allegati al PRG che si renderanno necessari, oltre ad individuare una serie di condizioni necessarie da ottemperare nelle successive fasi dell'iter approvativo.

La lettera a, c 304, art 1 della legge n. 147/2013 prevede che l'intervento sia strettamente funzionale al raggiungimento dell'equilibrio economico – finanziario dell'intera operazione imprenditoriale oltre ovviamente alla valorizzazione del territorio in termini sociali, occupazionali ed economici; Sono esplicitamente escluse le realizzazioni di nuovi complessi di edilizia residenziale.

La lettera b, c 304, art 1 della legge n. 147/2013 prevede che sulla base dell'approvazione del Pubblico Interesse, il soggetto proponente debba presentare il progetto definitivo al Comune ad alla Regione, che attraverso apposite conferenze dei servizi, possa deliberare l'approvazione del progetto, con Atto che sostituisce ogni altro permesso o autorizzazione.

Le informazioni e le descrizioni inerenti la titolarità dell'iniziativa, 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 sono riportate in separati elaborati.

## 2. Variante Urbanistica Superficie Territoriale

### 2.1. Superficie Territoriale

La Superficie Territoriale è pari a 890.808 mq ed è individuata con linea continua di colore rosso. La Superficie Territoriale risulta attualmente destinata a verde privato attrezzato, strade e verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, e ad esito della trasformazione, assumerà la destinazione urbanistica di "Centralità a pianificazione definita – Stadio della Roma".

L'area risulta interessata dalla componente A, B, della "Rete Ecologica" e l'attuale ippodromo è individuato nell'elaborato "Carta per la Qualità" come "Complesso specialistico di rilevante Interesse Urbano". Quindi l'approvazione del progetto determina anche la variante al PRG "Rete Ecologica" e "Carta per la Qualità" con lo stralcio delle classificazioni in questi elaborati presenti.

Data la particolare complessità dell'intervento, sia per quanto concerne il sistema della viabilità sia per le tipologie previste, quali stadio e blocco/corte, sia per la particolare conformazione del sito, si rendono necessarie ulteriori specifiche deroghe al PGTU, alle NTA di PRG ed al Regolamento Edilizio.

## **2.2. Dimensionamento**

E' prevista una Superficie Utile Lorda massima pari a 212.000 mq, articolata in 52.500 mq per il cosiddetto comparto A1 "Stadio", in 139.500 mq per il cosiddetto comparto B1 "Business Park" e in 20.000 mq per il cosiddetto comparto C1 "Convivium".

Il Comparto fondiario privato non abitativo prevalentemente ad attrezzature collettive per lo sport A1 (cd Stadio) ha una SUL massima pari a mq. 52.500 articolato nelle categorie generali e sottocategorie seguenti: Servizi - attrezzature collettive per lo sport, Servizi – attrezzature collettive per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative e congressuali, Servizi – servizi alle persone, pubblici esercizi/sportelli tributari bancari e finanziari, Turistico-ricettivo - Strutture ricettive alberghiere, Commerciale – piccole strutture di vendita.

Il Comparto fondiario privato non abitativo prevalentemente a direzionale privato B1 (cd Business Park) ha una SUL massima pari a a mq. 139.500 articolato nelle categorie generali e sottocategorie seguenti: Servizi – servizi alle persone, pubblici esercizi/sportelli tributari bancari e finanziari, Servizi – direzionale privato, Commerciale – piccole strutture di vendita.

Il Comparto fondiario privato non abitativo a commerciale C1 (cd Convivium) ha una SUL massima pari a mq. 20.000 articolato nella categoria generale e sottocategoria seguente: Commerciale – grande struttura di vendita.

## **2.3. Standard e Urbanizzazioni**

L'intera dotazione di Standard Urbanistici risulta reperita all'interno della Superficie Territoriale. Una quota parte della Superficie dei parcheggi a standard, così come precisato dall'art. 7 comma 6 delle NTA di PRG, rimarrà privata di uso pubblico la restante parte sarà pubblica e ceduta all'amministrazione capitolina previo atto convenzionale, i parcheggi privati di uso pubblico non sono scomputabili. Risulta altresì garantita l'intera dotazione di parcheggi privati prevista dalle NTA di PRG nonché la dotazione di parcheggi prevista da specifiche normative di settore, Coni e Legge Regionale 33/99 sul commercio.

Il verde pubblico, i parcheggi pubblici da standard, l'area destinata a Superficie Impianti Tecnologici Pubblici – cabina primaria e la viabilità pubblica, compresi nella superficie Territoriale, saranno cedute all'amministrazione capitolina. La dotazione di Verde pubblico è superiore ai minimi richiesti.

## **2.4. Aspetti Paesaggistici ed Ambientali**

Per i principali aspetti paesaggistici ed archeologici riportati dal PTP e dal PTPR, quali la zona nord sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al DGR n. 798 del 20.06.1988 "Valle dei Casali", l'area di interesse archeologico del bene lineare della Via Ostiense, la fascia di rispetto dei corsi delle acque pubbliche rappresentate dal Fiume Tevere e dal fosso di Vallerano ed i beni identitari dell'architettura rurale rappresentati dai casali denominati "casale in via del mare" e "casale presso l'ippodromo di tor di valle". Sotto il profilo archeologico, tenendo conto della importanza archeologica dell'antica Via Ostiense con il ponte romano sul fosso di Vallerano posto nelle immediate vicinanze dell'intervento e di numerosi ritrovamenti già effettuati, sono stati predisposti i lavori per la campagna di sondaggi preventivi da eseguirsi sotto la direzione scientifica della Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici di Roma. Sotto il profilo paesaggistico l'intervento risulta compatibile con la fascia di rispetto del fiume Tevere e le nuove piantumazioni tengono conto delle principali caratteristiche orografiche esistenti e gli edifici direzionali con tipologia a blocco/corte sono posizionati, in prossimità di Via Ostiense / Via del mare, nella porzione di area non soggetta a vincoli dichiarativi.

Per i principali aspetti ambientali è prevista la realizzazione di un complesso architettonico con materiale ecocompatibile e con le più avanzate tecnologie messe a disposizione dalla ricerca scientifica, per l'ottenimento del massimo dell'efficienza e del risparmio energetico, con il ricorso alle fonti rinnovabili e agli apparati tecnologici di ultima generazione.

### 3. Variante Urbanistica Opere di connessione esterna

#### 3.1. Superficie Opere di connessione esterna

Con apposito perimetro, individuato con linea continua di colore blu, sono individuate le Opere connessione esterna: unificazione della Via Ostiense/Via del Mare, dal GRA al nodo Marconi; nuova viabilità di raccordo tra l'autostrada Roma Fiumicino, comprensiva di svincolo e raccordi con la viabilità locale e di nuovo ponte sul fiume Tevere, e la nuova Centralità; adeguamento stazione di Tor di Valle e realizzazione della passerella ciclo pedonale di collegamento con la stazione stessa; nuova passerella ciclopedonale di collegamento con la stazione Magliana della FL1; nuova idrovora di sollevamento con con esito nel Fiume Tevere. La nuova viabilità di progetto assumerà la destinazione urbanistica di "Infrastrutture per la mobilità – Infrastrutture stradali", ai sensi delle art 90 e 95 delle NTA di PRG, in quanto comprensiva anche dei percorsi pedonali e ciclabili, l'idrovora di sollevamento assumerà la destinazione urbanistica "Infrastrutture tecnologiche". Va specificato che le complanari di immissione tra il nuovo svincolo di Parco dei Medici, questo posizionato esternamente alla Riserva regionale di "Tenuta dei Massimi", e l'autostrada Roma Fiumicino in direzione Roma centro, ricadono graficamente all'interno della Riserva. Avendo tenuto conto che per le NTA del PRG di Roma le aree delle infrastrutture stradali comprendono le sedi stradali esistenti e di progetto, da adeguare o di nuova realizzazione, con le relative fasce di pertinenza così come classificate dal "Codice della Strada" e che le fasce di pertinenza sono costituite dalla striscia di terreno compresa tra la carreggiata più esterna ed il confine stradale per la realizzazione di altri componenti quali tra le altre: banchine, corsie di emergenza, fasce di sosta laterale, fermate di mezzi pubblici e che l'autostrada Roma Fiumicino risulta ovviamente classificata nell'elaborato di PRG G3 – Sistema delle infrastrutture per la mobilità, va specificato che le complanari di immissione così come previste non costituiscono variante urbanistica. Inoltre, essendo state progettate su proprietà già ANAS ricadono nell'attuale confine stradale, conformemente anche a quanto previsto dal Codice della Strada. In riferimento al Piano di Assetto della Riserva Naturale di "Tenuta dei Massimi", approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 61 del 13.03.2009, le progettate complanari ricadono nella sottozona D3 – Nuova viabilità carrabile e/o suoi ampliamenti, in cui è consentita la realizzazione di nuovi tracciati, prevedendo tutte le possibili misure di mitigazione per ridurre gli impatti ambientali e visivi sia in fase di realizzazione che di esercizio e quindi risulta anche consentito l'adeguamento della viabilità esistente previo ottenimento dei nullaosta di legge. Dove gli interventi risultano interessati da classificazioni della "Rete Ecologica" e della "Carta per la Qualità" l'approvazione del progetto determina anche la variante al PRG "Rete Ecologica" e "Carta per la Qualità" con lo stralcio delle classificazioni in questi elaborati presenti.

#### 3.2. Dimensionamento

Le Opere di connessione esterna saranno finanziate secondo quanto previsto nell'elaborato "A5 Relazione di previsione di massima delle spese".

#### 3.3. Aspetti Paesaggistici ed Ambientali

L'asse Via Ostiense/Via del Mare per tutta la sua lunghezza risulta interessato da un'area di interesse archeologico del bene lineare della Via Ostiense ed in prossimità del fosso di Vallerano dalla fascia di rispetto dei corsi delle acque pubbliche rappresentata dal fosso stesso. Il nuovo ponte sul Fiume Tevere risulta interessato dal vincolo paesaggistico di cui al DGR n. 798 del 20.06.1988 "Valle dei Casali" e dalla fascia di rispetto dei corsi delle acque pubbliche del Fiume Tevere. Le complanari del nuovo svincolo di Parco dei Medici in direzione Fiumicino ricadono nel vincolo archeologico "Via Pisana Tevere", di cui al DGR 5.580 del 27.10.98, quelle in direzione Roma oltre a ricadere nella "Tenuta dei Massimi" sono interessate dal vincolo archeologico e paesaggistico di cui al DGR n. 798 del 20.06.1988 "Valle dei Casali". La passerella ciclo pedonale con la stazione di Magliana della FL1, comprendente il relativo nuovo ponte, risulta ricadere nella fascia di rispetto dei corsi delle acque pubbliche del Fiume Tevere e in prossimità della stazione ricade in un'area di interesse archeologico del bene lineare di Via della Magliana antica. L' idrovora di sollevamento con con esito nel Fiume Tevere ricade nella fascia di rispetto dei corsi delle acque pubbliche del Fiume Tevere. Tutte queste infrastrutture nella attuale fase di progettazione sono state pensate tenendo come punto di riferimento i con visuali principali per un inserimento qualitativo sotto il profilo paesaggistico.

## 4. Ulteriori Opere Pubbliche

### 4.1. Superficie ulteriori Opere Pubbliche

Le ulteriori Opere Pubbliche previste, senza rilevanza urbanistica e che quindi non costituiscono variante, sono rappresentate dalla messa in sicurezza idraulica del fosso di Vallerano comprendente anche la biforcazione con il Fosso di Acqua Acetosa Ostiense, dal Parco Fluviale Ovest nelle aree che circondano l'ambito dello Stadio e dal potenziamento della ferrovia Roma – Lido. Risultano opere di notevole interesse generale sotto il profilo ambientale e della sicurezza gli interventi di mitigazione del rischio idraulico, riguardanti la messa in sicurezza idraulica del fosso di Vallerano ed il consolidamento dell'argine del fiume Tevere; tanto più che gli interventi sull'argine del fosso determinano la messa in sicurezza di quartieri già densamente popolati tra cui Decima. Tutti gli aspetti qui descritti di natura ambientale e paesaggistica risultano meglio approfonditi nella documentazione di settore e nei relativi elaborati specifici.

### 4.2. Dimensionamento

Le ulteriori Opere di Pubbliche saranno finanziate secondo quanto previsto nell'elaborato "A5 Relazione di previsione di massima delle spese".