

# STADIO DELLA ROMA - TOR DI VALLE

## A2 - Norme tecniche di attuazione

25/05/2017

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Disciplina                  | URBANISTICA  |
| Stato del progetto          | ADATTAMENTO PROGETTO DEFINITIVO                                |
| Comparto                    | Generale - Bozza   |
| Descrizione                 | A2 - Norme tecniche di attuazione                              |
| 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*



T: +39 065042431

Progettazione urbanistica

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

*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 | 1401 | G | 00000 | STB | 00 |
|-----|---|-----|----|----|------|------|---|-------|-----|----|

## Indice

|  |   |
|--|---|
| 1. Premessa.....   | 4 |
| 2. Titolo I - Disposizioni Generali.....                         | 5 |
| 2.1. Generalità .....  | 5 |
| 2.2. Categorie di Intervento.....                                | 5 |
| 2.3. Elementi costitutivi .....                                  | 5 |
| 3. Titolo II - Definizioni.....                                  | 6 |
| 3.1. Superficie Territoriale.....                                | 6 |
| 3.2. Opere di Connessione esterna .....                          | 7 |
| 3.3. Opere Pubbliche e voci di bilancio .....                    | 7 |
| 4. Titolo III - Attuazione.....                                  | 7 |
| 4.1. Generalità .....  | 7 |
| 4.2. Aree pubbliche ricadenti nella Superficie Territoriale..... | 8 |
| 4.3. Comparti fondiari privati .....                             | 8 |
| 4.4. Deroghe .....   | 9 |

## 1. Premessa

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione riguardano il progetto *“Stadio della Roma a Tor di Valle”*, ai sensi della legge n. 147/2013, art. 1, c. 304, lett. a.

Data la peculiarità dell'intervento in termini di destinazioni d'uso, di assetto urbanistico dell'insediamento, nonché della tipologia speciale degli edifici previsti, si rende necessaria una definizione delle Norme Tecniche di Attuazione che superi la semplice applicabilità delle Norme Tecniche di Attuazione di PRG vigente.

Le Norme Tecniche di Attuazione di PRG non sono state concepite per definire in termini dimensionali e funzionali nuovi impianti edilizi sportivi per 55.000 spettatori, con specifiche caratteristiche strutturali, distributive, compositive e di destinazioni, proprie dell'architettura contemporanea, così come si stanno realizzando in tutto il mondo, anche rispetto alle specifiche esigenze inerenti il sistema dei collegamenti orizzontali, degli spazi tecnici ed impiantistici, nonché alla flessibilità distributiva delle funzioni e degli spazi.

La stessa conformazione fisica dell'area d'intervento, in quanto golena del fiume Tevere, è caratterizzata da una quota altimetrica bassa rispetto agli argini del fiume ed agli esistenti e previsti collegamenti della mobilità che inevitabilmente dovranno essere posti ad una quota superiore agli argini. Quindi, necessariamente la quota altimetrica zero di progetto, o le relative quote d'imposta dei fabbricati relative alle quote zero dei singoli comparti, potrà o potranno essere diverse dalla quota zero naturale ante operam, al fine di evitare di impostare gli edifici in una depressione del terreno, con inevitabili ricadute sulla qualità dell'intervento e sulla stessa salubrità e sicurezza degli spazi e degli immobili.

Pertanto, le presenti NTA assolvono al compito di individuare e definire i principali elementi normativi che possano rendere effettivamente realizzabile l'intervento.

## 2. Titolo I - Disposizioni Generali

### 2.1. Generalità

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione valgono per l'intervento denominato "Stadio della Roma a Tor di Valle", *ai sensi della legge n. 147/2013, art. 1, c. 304, lett. a.*

Per quanto non specificato nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione, restano valide le Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008.

L'intervento è subordinato all'applicazione delle disposizioni in materia di attività urbanistico - edilizia e snellimento delle procedure di cui alla Legge Regionale n 36 del 02 luglio 1987 e s.m.i..

### 2.2. Categorie di Intervento

L'intervento sarà attuato secondo le categorie di trasformazione urbanistica di Ristrutturazione Urbanistica (RU) e Nuovo Impianto Urbanistico (NIU)

Sono interventi di Ristrutturazione Urbanistica (RU), definita, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. f), del Decreto Presidente della Repubblica (DPR) 380/01, gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Sono interventi di Nuovo Impianto Urbanistico (NIU) l'insieme sistematico di interventi anche diversi (urbanizzazioni, impianti, nuove costruzioni, sistemazioni ambientali) volti alla realizzazione di nuovi insediamenti urbani.

### 2.3. Elementi costitutivi

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione sono riferite al Progetto Urbanistico dell'intervento denominato "Stadio della Roma a Tor di Valle". L'intervento ai soli fini urbanistici è suddiviso in Superficie Territoriale, che ad esito della trasformazione, assumerà la destinazione urbanistica di "Centralità a pianificazione definita – Stadio della Roma" e Superficie Opere di connessione esterna che assumerà le specifiche destinazioni delle stesse connessioni.

Il Progetto Urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

- A1.1 Estratto di PRG vigente: Sistemi e Regole (1:10.000)
- A1.2 Estratto di PRG vigente: Rete Ecologica (1:10.000)
- A1.3 Estratto di PRG vigente: Carta per la Qualità (1:10.000)
- A2.1 Variante di PRG vigente: Sistemi e Regole (1:10.000)
- A2.2 Variante di PRG vigente: Rete Ecologica (1:10.000)
- A2.3 Variante di PRG vigente: Carta per la Qualità (1:10.000)
- A3 Relazione Tecnica illustrativa
- A4 Norme Tecniche di Attuazione
- A5 Relazione di previsione di massima delle spese
- A6 Relazione dell'impatto acustico
- A7 Relazione geologica e geotecnica
- A8 Relazione dell'indagine di tipo vegetazionale
- A8.1 Studio di Impatto Ambientale (relazione)
- A8.2 Studio di Impatto Ambientale (elaborati)
- B1.1 Planimetria catastale e proprietà Superficie Territoriale (1:5.000)
- B1.2 Planimetria catastale e proprietà Opere connessione esterna (1:5.000)
- B1.3 Planimetria catastale e proprietà Opere parco fluviale e fosso di vallerano (1:5.000)
- B2 Certificati catastali
- C1 Inquadramento infrastrutturale (1:10.000)

|      |   |
|------|---|
| C2   | Relazione sulla mobilità                                    |
| C3   | Rete viaria e parcheggi pubblici                            |
| D    | Zonizzazione su base catastale (1:2.000)                    |
| E1.1 | Verde e servizi pubblici Q.-07,50 Tav.1/3 (1:2.000)         |
| E1.2 | Verde e servizi pubblici Q.-03,85 Tav.2/3 (1:2.000)         |
| E1.3 | Verde e servizi pubblici Q.+00,00 Tav.3/3 (1:2.000)         |
| F1.1 | Superfici private Q.-07,50 Tav.1/3 (1:2.000)                |
| F1.2 | Superfici private Q.-03,85 Tav.2/3 (1:2.000)                |
| F1.3 | Superfici private Q.+00,00 Tav.3/3 (1:2.000)                |
| G1.1 | Planimetria preesistenze storiche e vincoli Tav.1/3 (varie) |
| G1.2 | Planimetria preesistenze storiche e vincoli Tav.2/3 (varie) |
| G1.3 | Planimetria preesistenze storiche e vincoli Tav.3/3 (varie) |
| H1   | Esecutivo planivolumetrico (1:2.000)                        |
| H2   | Esemplificativo planivolumetrico - Masterplan               |
| H3   | Sezioni planivolumetrico                                    |

I seguenti elaborati hanno valenza prescrittiva:

|      |   |
|------|---|
| A2.1 | Variante di PRG vigente: Sistemi e Regole (1:10.000)                |
| A2.2 | Variante di PRG vigente: Rete Ecologica (1:10.000)                  |
| A2.3 | Variante di PRG vigente: Carta per la Qualità (1:10.000)            |
| A4   | Norme Tecniche di Attuazione  |
| B1.1 | Planimetria catastale e proprietà Superficie Territoriale (1:5.000) |
| D    | Zonizzazione su base catastale (1:2.000)                            |
| H1   | Esecutivo planivolumetrico  |

## **3. Titolo II - Definizioni**

### **3.1. Superficie Territoriale**

La Superficie Territoriale misura in mq la superficie dell'area, che comprende aree private, aree pubbliche e aree di uso pubblico. La Superficie Territoriale è di mq. 890.808 mq. La Superficie Territoriale ad esito della trasformazione, assumerà la destinazione urbanistica di "Centralità a pianificazione definita – Stadio della Roma" in "Sistemi e regole" e sarà oggetto di variante al PRG "Rete Ecologica" e "Carta per la Qualità" con lo stralcio delle classificazioni presenti in questi elaborati.

Il perimetro della Superficie Territoriale è individuato nei seguenti elaborati tecnici del Progetto Urbanistico:

La Superficie Territoriale si articola nelle componenti seguenti:

- Comparto fondiario privato non abitativo prevalentemente ad attrezzature collettive per lo sport **A1** (cd Stadio);
- Comparto fondiario privato non abitativo prevalentemente a direzionale privato **B1** (cd Business Park);
- Comparto fondiario privato non abitativo a commerciale **C1** (cd Convivium);
- Verde Pubblico;
- Parcheggi Pubblici;
- Viabilità Pubblica;
- Superficie Impianti Tecnologici (Cabina Primaria).

Le componenti della Superficie Territoriale sono individuate nei seguenti elaborati tecnici del Progetto Urbanistico:

|   |                                |
|---|--------------------------------|
| D | Zonizzazione su base catastale |
|---|--------------------------------|

- E Verde e servizi pubblici
- F Superfici private

### **3.2. Opere di Connessione esterna**

La Superficie delle "Opere di connessione esterna" è indicata separatamente e misura in mq la superficie di area comprendente le opere esterne alla Superficie Territoriale con rilevanza urbanistica di seguito elencate: 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; la nuova idrovora di sollevamento con con esito nel Fiume Tevere. La Superficie delle "Opere di connessione esterna" è, in parte, oggetto di variante urbanistica al PRG "Sistemi e regole" ed assumerà per la nuova viabilità di progetto 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 e per l'idrovora di sollevamento assumerà la destinazione urbanistica "Infrastrutture tecnologiche", nonché anche in variante al PRG "Rete Ecologica" e "Carta per la Qualità" con lo stralcio delle classificazioni in questi elaborati presenti.

Il perimetro della Superficie delle Opere di Connessione esterna è individuato nei seguenti elaborati tecnici del Progetto Urbanistico:

B1.2 Planimetria catastale e proprietà Opere connessione esterna

### **3.3. Opere Pubbliche e voci di bilancio**

Le ulteriori Opere Pubbliche previste, senza rilevanza urbanistica, sono rappresentate dalla messa in sicurezza idraulica del fosso di Vallerano, Parco Fluviale Ovest nelle aree che circondano l'ambito dello Stadio e dal potenziamento della ferrovia Roma – Lido.

Tutte le Opere Pubbliche previste, con rilevanza urbanistica e non, in riferimento alle singole voci di bilancio con cui sono finanziate, sono individuate nei seguenti elaborati tecnici del Progetto urbanistico:

B1.3 Planimetria catastale e proprietà Opere parco fluviale e fosso di vallerano

A5 Relazione di previsione di massima delle spese

## **4. Titolo III - Attuazione**

### **4.1. Generalità**

Hanno valore vincolante all'interno della Superficie Territoriale, salvo quanto disposto al punto 4.4.:

- Il dimensionamento complessivo della Superficie Territoriale (ST) pari a 890.808 mq e della Superficie Utile Lorda (SUL) pari a 212.000 mq e la dotazione di standard urbanistici, delle opere di urbanizzazione e degli impianti tecnologici (cabina di trasformazione primaria);
- L'esclusione della destinazione d'uso abitativa. L'area di intervento è esclusa dal campo di applicazione della Legge Regionale n. 21/09 e sue modifiche ed integrazioni;
- La quota d'imposta dei fabbricati relativa agli spazi aperti dei singoli comparti, con flessibilità in altezza di metri lineari 2 rispetto a quanto previsto nel Planivolumetrico Esecutivo;
- la sagoma d'ingombro massimo dei fabbricati e delle zone destinate a parcheggio, con flessibilità in altezza pari a ml 2,80 rispetto a quanto previsto nel Planivolumetrico Esecutivo, con esclusione di quanto progettato ai fini del Miglioramento Bio Energetico.

Hanno valore indicativo:

- il perimetro dei singoli Permessi a Costruire;
- la suddivisione della Superficie Utile Lorda (SUL) nelle categorie e sottocategorie delle principali classificazioni delle destinazioni d'uso previste dal PRG;
- il dimensionamento e la localizzazione degli spazi aperti dei comparti da utilizzare come luoghi di relazione e di attraversamento pedonale.

Ai fini dell'attuazione, la suddivisione del progetto è regolata da quanto previsto nello Schema di Convenzione e negli elaborati del Progetto Urbanistico.

## **4.2. Aree pubbliche ricadenti nella Superficie Territoriale**

La dotazione di standard urbanistici è interamente reperita all'interno della Superficie Territoriale ed è superiore ad i minimi previsti dalle norme di PRG.

Le aree pubbliche sono destinate a Verde Pubblico, Parcheggi Pubblici, Viabilità Pubblica e dovranno essere cedute all'amministrazione capitolina, previo atto convenzionale.

Gli interventi sul Verde Pubblico saranno volti alla valorizzazione e ricostituzione delle principali componenti paesaggistiche e naturalistiche presenti, mediante anche l'attrezzaggio di aree di fruizione con la piantumazione di zone alberate, cespuglieti e sistemi di siepi, nonché la realizzazione di attrezzature finalizzate alla fruizione collettiva dei luoghi, quali percorsi pedonali e ciclabili, attrezzature per la sosta e per il servizio alle persone.

Parte della dotazione dei parcheggi di standard essendo a servizio di funzioni non abitative, così come previsto dall'art. 7 comma 6 delle Norme Tecniche di Attuazione di PRG vigente potrà rimanere privata ed asservita all'uso pubblico.

Le aree pubbliche sono individuate nei seguenti elaborati tecnici del Progetto Urbanistico:

- D Zonizzazione su base catastale
- E Verde e servizi pubblici

## **4.3. Comparti fondiari privati**

I tre comparti privati hanno rispettivamente le seguenti destinazioni: comparto privato non abitativo destinato prevalentemente ad attrezzature collettive per lo sport A1, comparto privato non abitativo destinato prevalentemente a direzionale privato B1, comparto privato non abitativo destinato a commerciale C1.

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 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.

All'interno dei comparti fondiari privati, nel rispetto della Superficie Utile Lorda (SUL) complessiva, è possibile modificare la destinazione d'uso tra le diverse categorie verso altre con uguale o minore carico urbanistico o comunque nel rispetto della dotazione di standard e di parcheggi privati reperiti. La modifica nella categoria generale commerciale è subordinata alla verifica delle prescrizioni della Legge Regionale n. 33 del 18 novembre del 1999.

È consentito, a parità di SUL complessiva, lo spostamento di SUL da un comparto all'altro nel limite massimo del 20%; sono consentite modifiche alla superficie fondiaria ed ai perimetri degli stessi comparti nel limite massimo del 20% della Superficie Territoriale.

All'interno dei comparti fondiari privati, nel rispetto della Superficie Utile Lorda (SUL) complessiva, sono liberamente consentite le modifiche alla localizzazione degli edifici e le conseguenti variazioni delle sagome di massimo ingombro.



La dotazione di parcheggi privati è reperita, entro terra e fuori terra, nell'ambito di ogni singolo comparto fondiario.

Le centrali energetiche, gli spazi tecnologici o simili dovranno essere adeguatamente trattati in modo da mitigare l'impatto visivo ed acustico assicurando l'integrazione con gli elementi architettonici circostanti.

Nel planivolumetrico esecutivo è indicato quanto segue:

- le quote di imposta delle progettazioni architettoniche;
- l'altezza degli edifici che misura la distanza tra la quota d'imposta degli edifici riferita alla sistemazione esterna del comparto e l'intradosso del solaio dell'ultimo livello abitabile. Per lo Stadio in alternativa all'intradosso solaio di copertura si deve intendere l'intersezione tra l'estremità degli spalti per gli spettatori e la proiezione del piano verticale della facciata;
- la sagoma massima d'ingombro che individua lo spazio entro cui debbono essere contenuti gli edifici; possono essere esterne alla suddetta sagoma massima le proiezioni di eventuali balconi, le pensiline, frangisole, facciate ventilate, elementi decorativi, i locali tecnici, gli impianti tecnologici, i coronamenti architettonici, coperture, tetti, tettoie, antenne posti in copertura ed altri oggetti ad essi assimilabili, gli eventuali manufatti di servizio;
- i profili altimetrici ante e post operam.

Le aree libere dei comparti fondiari, anche se su piastra, dovranno essere attrezzate a giardino o a giardino pensile nella misura minima del 50%.

#### **4.4. Deroghe**

Sono previste le seguenti deroghe alle NTA di PRG vigente:

Deroga all'art. 4, comma 1, per la modalità di calcolo della SUL date le previste tipologie edilizie speciali (nodali ed a piastra). La Superficie Utile Lorda (SUL) misura in mq la somma delle superfici lorde dell'Unità edilizia, comprese entro il perimetro esterno delle murature di tutti i livelli entro e fuori terra con destinazioni d'uso abitabili. Sono escluse dal computo della Superficie Utile Lorda (SUL) le seguenti superfici:

- Parcheggi pubblici, privati e privati di uso pubblico, entro e fuori terra
- Vani corsa degli ascensori, vani scala e androni
- Spazi distributivi per collegamenti orizzontali e verticali anche se completamente chiusi (androni, corridoi, rampe, cordone, hall, zone di attesa)
- Locali e volumi tecnici entro e fuori terra, anche se compongono un intero livello
- Locali accessori alle unità edilizie o immobiliari (locali tecnici, cantine, depositi, magazzini)
- Ingombri dei muri e delle tamponature perimetrali per le parti eccedenti i 30 cm di spessore
- Serre captanti, torri o camini di ventilazione, nonché altri spazi strettamente funzionali al risparmio energetico.

Deroga all'art. 108, comma 2 in merito all'altezza reale dei piani, superiore a 3,60 metri, per gli edifici con destinazioni d'uso "direzionale privato".

Sono previste le seguenti deroghe al Regolamento Edilizio vigente:

Art.40 punti e) e f) illuminazione naturale e superficie finestrata apribile.

Deroghe al PGTU vigente:

Fasce di Pertinenza e di Rispetto delle viabilità di competenza dell'Amministrazione di Roma Capitale. Possono essere previste specifiche deroghe all'ampiezza delle stesse, con la garanzia della funzionalità, della sicurezza e della sostenibilità trasportistica e ambientale della viabilità. Tali deroghe saranno segnalate e individuate singolarmente negli elaborati tecnici del Progetto definitivo.