



DIREZIONE TERRITORIO, URBANISTICA E MOBILITA'  
AREA URBANISTICA COPIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA ROMA CAPITALE  
E CITTA' METROPOLITANA

Al Rappresentante Unico Regionale  
Conferenza di Servizi Stadio della  
Roma in loc. Tor di Valle - Roma  
Sede

e p.c. Al Segretario Generale  
Ufficio Rappresentante Unico e  
Ricostruzione, Conferenze di Servizi  
Sede

Al Direttore della Direzione Regionale  
Territorio Urbanistica e Mobilità  
Sede

Oggetto : Progetto per la "Realizzazione dello Stadio della Roma - Tor di Valle, sito in Roma Capitale,  
Provincia di Roma, in località Municipio IX e Municipio XI"

Legge 27/12/2013 n. 147 art. 1 co. 304-305 e smi. Conferenza di servizi legge 241/1990  
art. 14 ter.

Parere di competenza

- Con nota n. 579620 del 15.11.2017, l'Ufficio Rappresentante Unico e Ricostruzione, Conferenze di Servizi ha convocato una seduta della Conferenza interna per il 20.11.2017 e ha contestualmente richiesto di predisporre i pareri per la restituzione nell'ambito della conferenza interna;
- Con nota n. 528398 del 19.10.2017, la Direzione Regionale Valutazioni Ambientali e Bonifiche – Area Valutazione di Impatto Ambientale ha richiesto il parere di competenza alla scrivente Area Regionale nell'ambito del procedimento in oggetto;
- Con note del 20.9.2017, 28.9.2017 e 16.10.2017, acquisite rispettivamente con prot. n. 469776, n. 486897 e 520684, la Soc. Eurnova ha provveduto ad adeguare, integrare e modificare alcuni elaborati progettuali precedentemente trasmessi uniformandosi alle richieste delle Amministrazioni competenti in seguito anche alle risultanze della prima seduta della Conferenza di Servizi del 29.9.2017;
- Con determinazione del Direttore regionale Territorio urbanistica e mobilità n. G04342 del 5 aprile 2017, è stata disposta la conclusione negativa della Conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14 ter della legge 241/1990 e s.m.i. indetta con atto n. 457094 del 12 settembre 2016, comunicando contestualmente al soggetto proponente Soc. Eurnova s.r.l., gli ulteriori motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza per la realizzazione del cd. "Nuovo stadio della Roma in località Tor di Valle" presentata ai sensi dell'art. 1 co. 304 – 305 della

legge 147 del 27/12/2013. Con la stessa Determinazione Regionale è stato chiesto al soggetto proponente, di presentare le proprie osservazioni;

- Con nota acquisita al protocollo della scrivente Direzione al n. 3225017 del 26/6/2017, il Rappresentante Unico Regionale ha inoltrato gli atti ed elaborati trasmessi dal soggetto proponente, a valere quali osservazioni alla Determinazione regionale dei motivi ostativi comunicati con nota regionale del 5/4/2017, per le valutazioni di competenza;
- Con nota n. 387052 del 26.7.2017, la Direzione Regionale Territorio Urbanistica e mobilità ha inviato al Rappresentante Unico Regionale la propria valutazione sulle osservazioni presentate dal soggetto proponente;

### **RELAZIONE ISTRUTTORIA E PARERE**

In data 28.6.2017 la Soc. Eurnova S.r.l. ha attivato la procedura di Valutazione d'Impatto Ambientale a norma dell'art. 23 del D.lgs. 152/06.

Con nota prot. 110184 del 2/3/2017 la scrivente Direzione ha espresso il proprio parere urbanistico, paesaggistico e trasportistico sul progetto del *“Nuovo stadio della Roma in località Tor di Valle”*, a seguito del pubblico interesse dichiarato da Roma capitale con deliberazione dell'Assemblea capitolina n. 132 del 22/12/2014 ai sensi e per gli effetti della legge 147/2013.

L'ammissibilità del progetto riconosciuta con il predetto parere, è stata tuttavia condizionata al rispetto delle prescrizioni e raccomandazioni, declinate secondo le specifiche competenze della Direzione e confluite nel parere unico espresso dal Rappresentante regionale, rispetto alle quali il soggetto proponente ha presentato le proprie osservazioni.

Ad esito del complesso delle osservazioni presentate dal soggetto proponente in data 15/6/2017, con nota acquisita al protocollo regionale al n. 305789, al netto di alcune considerazioni la scrivente struttura, salvo quanto più avanti ci si accinge a precisare, ha ritenuto sostanzialmente soddisfatte le richieste formulate in materia urbanistica e paesaggistica con il proprio parere prot. 110187 del 2/3/2017.

Di fatto, malgrado l'avvenuta ottemperanza alle prescrizioni rese dalla scrivente Area, Roma capitale con la D.A.C. n. 32 del 14/6/2017 e della conseguente documentazione integrativa denominata *“Elaborati integrativi in conformità con la Delibera A.C. 32/2017”* presentata dal soggetto proponente ed inoltrata alla scrivente area per il tramite del Rappresentante unico in data 6/7/2017 prot. 346109, pur confermando formalmente il pubblico interesse, in verità già dichiarato con la D.A.C. 132/2014, ha ritenuto di doverlo adeguare al mutato quadro delle condizioni ed obiettivi prioritari indicati nella deliberazione di Giunta capitolina n. 48/2017 viste le (...) *“sopervenute condizioni che hanno cambiato il contesto urbanistico-infrastrutturale di*



*referimento rispetto a quello che ha dato luogo alla dichiarazione di pubblico interesse di cui alla deliberazione dell'Assemblea capitolina n. 132/2014" (...).*

Tale adeguamento ha nondimeno comportato alcune modifiche progettuali estranee (ancorché conseguenziali) alle richieste formulate dalle amministrazioni competenti nell'ambito del procedimento avviato in forza della DAC 132/2014; adeguamento richiesto dal Dipartimento PAU di Roma capitale (rif. nota prot. 63977 del 2/4/2017) direttamente al soggetto proponente soc. Eurnova srl, in recepimento di quanto espresso dalla Giunta Capitolina con propria deliberazione 48/2017.

La tabella che segue propone il confronto tra la nuova configurazione progettuale qui esaminata (DAC 32/2017) con quella scaturita invece dalla DAC 132/2014:

<b>DAC n. 132/2014</b>	<b>DAC n. 32/2017</b>
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>
890.808 mq	890.808 mq

<b>SUPERFICIE FONDIARIA</b>	<b>SUPERFICIE FONDIARIA</b>
246.256 mq Comparto AI (Stadio della Roma)	211.605 mq Comparto AI (Stadio della Roma)
125.389 mq Comparto BI (Business Park)	72.301 mq Comparto BI (Business Park)
49.831 mq Comparto CI (Convivium)	50.003 mq Comparto CI (Convivium)
<b>TOTALE 421.476 mq</b>	<b>TOTALE 333.909 mq</b>

<b>S.U.L.</b>	<b>S.U.L.</b>
52.500 mq Comparto AI (Stadio della Roma)	52.500 mq Comparto AI (Stadio della Roma)
281.500 mq Comparto BI (Business Park)	139.500 mq Comparto BI (Business Park)
20.000 mq Comparto CI (Convivium)	20.000 mq Comparto CI (Convivium)
<b>TOTALE 354.000 mq</b>	<b>TOTALE 212.000 mq</b>



<b>Comparto A1 – Stadio, Trigoria, Roma Village</b>	<b>Comparto A1-Stadio, Trigoria, Roma Village</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Stadio 30.140 mq</b> – destinato prevalentemente ad attrezzature collettive per lo sport, caratterizzato dalle seguenti sottoclassificazioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Servizi – attrezzature collettive per lo sport (Stadio), Servizi – attrezzature collettive per lo sport (Trigoria), Servizi – attrezzature collettive per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali con SUL oltre i 500 mq (Roma Village), Servizi – pubblici esercizi, servizi alle persone / sportelli tributari, bancari e finanziari (Roma Village), Servizi – direzionale privato (Roma Village), Commerciale – piccole strutture di vendita, in quanto costituite da non più di tre negozi con 250 mq di superficie di vendita ciascuno, non collegati tra loro e con accesso indipendente da spazio libero (Roma Village) e Commerciale – medie strutture di vendita (Roma Village)</li> </ul> </li> <li>- <b>Trigoria 13.840 mq</b> - destinazione d'uso Servizi: campi di allenamento e servizi accessori: Panoramic Restaurant, Broadcast Studio, Hall of Fame, ecc.);</li> <li>- <b>Roma Village 5.795 mq</b> - destinazione d'uso Commerciale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Stadio</b> - di cui <b>35.500 mq</b> di SUL sono destinati a Servizi – attrezzature collettive per lo sport;</li> <li>- <b>Trigoria</b>, struttura sportiva privata destinata a centro di allenamento – i cui <b>5.000 mq</b> di SUL sono destinati a Servizi - attrezzature collettive per lo sport;</li> <li>- <b>Roma Village</b>, caratterizzato dalla presenza di piccoli esercizi commerciali, da strutture ricettive, da una hall of fame, i cui <b>12.000 mq</b> sono ripartiti in: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2.200 mq con destinazione d'uso a Servizi - attrezzature collettive per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali con SUL oltre 500 mq;</li> <li>• 2.100 mq con destinazione d'uso a Servizi - pubblici esercizi, servizi alle persone/sportelli tributari, bancari e finanziari;</li> <li>• 7.200 mq con destinazione d'uso a Turistico ricettivo – strutture ricettive alberghiere;</li> <li>• 500 mq con destinazione d'uso a Commerciale - piccole strutture di vendita</li> </ul> </li> </ul>

<b>Comparto B1 - Business Park</b>	<b>Comparto B1 - Business Park</b>
<p>Comparto privato non abitativo destinato prevalentemente a direzionale privato, con una SUL complessiva di <b>281.500 mq</b>, caratterizzato dalle seguenti sottoclassificazioni:</p> <p>Servizi – direzionale privato, Servizi – pubblici esercizi, servizi alle persone / sportelli tributari, bancari e finanziari, Commerciale – piccole</p>	<p>Formato prevalentemente da edifici direzionali e attività di servizi privati; Energy Center per approvvigionamento energetico i cui <b>139.500 mq</b> sono ripartiti in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 130.500 mq con destinazione d'uso a Servizi – direzionale privato;</li> </ul>



strutture di vendita in quanto costituite da non più di tre negozi con 250 mq di superficie di vendita ciascuno, non collegati tra loro e con accesso indipendente da spazio libero e Turistico ricettivo – strutture ricettive alberghiere

- 6.900 mq con destinazione d'uso a Servizi - pubblici esercizi, servizi alle persone/sportelli tributari, bancari e finanziari;
- 2.100 mq con destinazione d'uso a Commerciale - piccole strutture di vendita

**Comparto CI - Convivium**

Comparto privato non abitativo destinato a Commerciale – grandi strutture di vendita, con una SUL complessiva di **20.000 mq.**

**Comparto CI - Convivium**

Edifici Commerciali, grande struttura di vendita – i cui **20.000 mq** di SUL sono destinati a Commerciale - grandi strutture di vendita

Superficie Verde Pubblico **268.491 mq**

Superficie Parcheggi Pubblici e Privati ad Uso Pubblico **238.761 mq**

Superficie Verde Pubblico **299.351 mq**

Superficie Parcheggi Pubblici e Privati ad Uso Pubblico **174.737 mq**

**SISTEMA INFRASTRUTTURALE**

(DAC 132/2014)

- via Ostiense/Via del Mare, dal GRA all'area di intervento;
- viabilità di raccordo tra l'autostrada Roma Fiumicino, comprensiva di svincolo e raccordi con le stesse e di nuovo ponte sul fiume Tevere e la Via Ostiense /Via del Mare;
- adeguamento stazione di Tor di Valle e realizzazione delle passerelle ciclo pedonali con le stazioni di Tor di Valle della Roma Lido/Linea B e di Magliana della FLI;
- alveo del Fosso di Vallerano per la relativa messa in sicurezza idraulica e alveo del Fosso di Acqua Acetosa Fioranello per la relativa messa in sicurezza idraulica dalla rotatoria tra via Ignazio Silone e via Carlo Levi e la confluenza con il Fosso di Vallerano ed il successivo sottopasso con la Via Cristoforo Colombo;

**SISTEMA INFRASTRUTTURALE**

(DAC 32/2017)

- Unificazione della Via del Mare e della Via Ostiense, nel tratto tra il GRA e il c.d. "nodo Marconi";
- Ponte ciclopeditonale di collegamento tra la stazione di Tor di Valle della linea Roma -Lido e l'area dello Stadio, ad integrazione dell'esistente stazione;
- Ponte ciclopeditonale di collegamento tra la stazione ferroviaria "Magliana" della FLI e l'area dello Stadio;
- compreso il percorso ciclopeditonale interno all'area di collegamento tra la stazione "Magliana" e la stazione "Tor di Valle"
- connessione con la rete della ciclabilità esistente,
- realizzazione di bike park,
- aree di bike sharing ed ampliamento della rete per la mobilità sostenibile;



- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• prolungamento della linea metropolitana B fino alla stazione di Tor di Valle;</li> <li>• adeguamento stazione di Magliana;</li> <li>• messa in sicurezza della Via Ostiense/Via del Mare fino al nodo Marconi;</li> <li>• consolidamento dell'argine del Tevere</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Contributo economico per l'acquisto di "materiale rotabile", necessario per il raggiungimento degli obiettivi indicati nella Deliberazione di Giunta Capitolina n.48/2017 al fine di garantire il potenziamento dell'offerta di trasporto pubblico su ferro, sull'intera tratta della Roma Lido;</li> <li>• Interventi di mitigazione del rischio idraulico riguardanti la messa in sicurezza del Fosso di Vallerano;</li> <li>• Realizzazione del Parco Fluviale nell'area che circonda l'ambito dello Stadio e che si affaccia sul fiume Tevere.</li> </ul> |
|---|--|

		DAC. 132/2014	DAC 32/2017
<b>Comparto fondiario AI - Stadio</b> (comparto fondiario privato prevalentemente ad attrezzature collettive per lo sport) con S.U.L. così ripartita:			
Servizi – attrezzature collettive per lo sport (Stadio)	mq.	36.599	35.500
Servizi – attrezzature collettive per lo sport (Trigoria)	mq.	6.051	5.000
Servizi – attrezzature collettive per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali con SUL oltre i 500 mq. (Roma Village)	mq.	4.122	2.200
Servizi – pubblici esercizi, servizi alle persone/sportelli tributari, bancari e finanziari (Roma Village)	mq.	2.808	2.100
Servizi – direzionale privato (Roma Village)	mq.	1.291	
Commerciale – piccole strutture di vendita (Roma Village)	mq.	381	500
Commerciale – medie strutture di vendita (Roma Village)	mq.	1.248	
Destinazione d'uso a Turistico ricettivo - strutture ricettive alberghiere			7.200
<b>TOTALE</b>	<b>mq.</b>	<b>52.500</b>	<b>52.500</b>



<b>Comparto fondiario BI - Business Park</b> (comparto fondiario privato prevalentemente a direzionale privato) con S.U.L. così ripartita:			
Servizi – pubblici esercizi, servizi alle persone/sportelli tributari, bancari e finanziari	mq.	13.207	6.900
Turistico ricettivo – strutture ricettive alberghiere	mq.	7.500	
Servizi – direzionale privato	mq.	252.595	130.500
Commerciale – piccole strutture di vendita	mq.	8.198	2.100
<b>TOTALE</b>	<b>mq.</b>	<b>281.500</b>	<b>139.500</b>

<b>Comparto fondiario CI - Convivium</b> (comparto fondiario privato commerciale) con S.U.L. così ripartita:			
Commerciale – grandi strutture di vendita	mq.	20.000	20.000
<b>TOTALE</b>	<b>mq.</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>

Con la Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 32 del 14.06.2017, Roma Capitale in recepimento della Delibera di Giunta n. 48 del 30.3.2017 ha unilateralmente adeguato il pubblico interesse del progetto già dichiarato con la D.A.C. n. 132 del 22.12.2014, apportando le modifiche di seguito schematicamente indicate:

1. Riduzione del 50,44% della SUL del c.d. "business park", che da 281.500 mq si riduce a 139.500 mq (le tre torri vengono eliminate) con conseguente diminuzione della superficie fondiaria, che da 12,5 ettari si riduce a 7,2 nonché riduzione delle superfici di parcheggi a raso (diminuiti di 1,7 ha, ovvero da 14,5 ha a 12,8 ha);
2. Riduzione delle superfici commerciali del c.d. "Roma Village";
3. Eliminazione del prolungamento della linea B della Metro da Magliana fino a Tor di Valle;
4. La prevista riqualificazione della Stazione di Tor di Valle della Roma Lido viene ridotta al solo ponte pedonale di collegamento tra l'esistente stazione e l'area d'intervento;
5. Gli interventi sulla rete del ferro vengono esclusivamente affidati al potenziamento della Roma – Lido;
6. Il Ponte di Traiano, lo Svincolo A91 e relativo asse di collegamento sono stati stralciati dal nuovo progetto;
7. Al "Ponte dei Congressi" (ad oggi ancora oggetto di una Conferenza di Servizi presso il Provveditorato LL.PP e finanziato con i fondi del Ministero delle Infrastrutture e dei



Trasporti) viene affidato l'obiettivo di creare un nuovo sistema infrastrutturale, in grado di risolvere le criticità oggi presenti sui nodi viari del quadrante territoriale del progetto;

8. Le aree golenali e il parco fluviale erano già stati previsti nel progetto sottoposto alla C.d.S. decisoria, come opere da realizzare con la quota di contributo costo di costruzione e oggi invece ricompresi tra le "opere di interesse generale" dalla Deliberazione n. 32/2017 (che amplia la superficie a verde di 34 ha inserendo le aree golenali);

Sono invece state confermate le seguenti opere pubbliche previste nel precedente progetto:

1. Unificazione della Via del Mare e della Via Ostiense, nel tratto tra il GRA e il c.d. "nodo Marconi" (rispetto al precedente progetto c'è il prolungamento da Tor di Valle al Nodo Marconi);
2. Ponte ciclopeditonale di collegamento tra la stazione di Tor di Valle della linea Roma - Lido e l'area dello Stadio, per garantire la possibilità di servire elevati flussi di utenza nei momenti di punta (ingresso/uscita da eventi sportivi, spettacoli, ecc.);
3. Ponte ciclopeditonale di collegamento tra la stazione ferroviaria "Magliana" della FLI e l'area dello Stadio compreso il percorso ciclopeditonale interno all'area dell'intervento di collegamento tra le stazioni ferroviarie di "Magliana" e di "Tor di Valle" e connessione con la rete della ciclabilità esistente, con realizzazione di bike park, aree per il *bike sharing* ed ampliamento della rete per la mobilità sostenibile;
4. Interventi per la messa in sicurezza del Fosso di "Vallerano" e "Acqua Acetosa Ostiense" al fine di consentire la deperimetrazione delle aree di Decima e dell'intervento in oggetto, soggette al rischio idraulico di livello "R3" ed "R4";
5. Realizzazione del Parco Fluviale nell'area destinata a "Verde pubblico" nel PRG, adiacente l'ambito dello Stadio ed avente un'estensione di circa 34 ettari., compresa la realizzazione di un Sistema di video-sorveglianza che assicuri la copertura di tutta l'area dell'intervento compresa quella del Parco Fluviale, predisposto, d'intesa con la Prefettura, e gestito, a spese del proponente e suoi aventi causa;
6. Sistemazione delle aree golenali con interventi compatibili con la funzione idraulica delle stesse;
7. Pontili di attracco sul Tevere al fine di consentire l'accessibilità anche dal fiume anche in relazione allo sviluppo di futuri progetti di navigabilità del Tevere;

Il vigente strumento urbanistico comunale classifica l'ambito principale di intervento nelle seguenti componenti:

- *Verde privato attrezzato* del "Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti" di cui all'art. 87 delle Norme di PRG. La componente corrisponde alla maggiore estensione del perimetro della superficie territoriale proposta. L'area si estende dalla Via del Mare/Via Ostiense fino all'estremità nord in corrispondenza con l'ansa del Tevere;



- *Infrastrutture per la mobilità* del "Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti" di cui all'art. 89 e seguenti delle Norme di PRG. Sono incluse la viabilità stradale di connessione principale quale la Via del Mare/Via Ostiense e la rete ferroviaria;
- *Infrastrutture tecnologiche* del "Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti" di cui all'art. 102 delle Norme di PRG. Una parte marginale occupata dal depuratore Roma Sud rientra in questa componente;
- *Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale* del "Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti" di cui all'art. 85 delle Norme di PRG. E' riferita alla parte nord-ovest dell'area in adiacenza all'ansa del Tevere.

Le opere esterne all'ambito principale interessano invece nel loro complesso, le seguenti ulteriori destinazioni di Piano regolatore:

- Sistema insediativo
  - Città da ristrutturare – Prevalentemente per attività;
  - Città della trasformazione – Ambiti di trasformazione ordinaria I68 Muratella (trasformato in APPD P36);
- Sistema ambientale
  - Fiumi e laghi;
  - Parchi istituiti e Tenuta di Castel Porziano;
- Sistema dei servizi e delle infrastrutture
  - Infrastrutture per la mobilità – Ferrovie nazionali, metropolitane e in concessione, aree di rispetto;
  - Infrastrutture per la mobilità – Strade;
  - Infrastrutture per la mobilità – Nodi di scambio.

Per quanto riguarda la Rete Ecologica di PRG si rileva che, le aree interessate dall'intervento ricadono per la maggior parte nella Componente di completamento "C" (l'area corrispondente alla componente di *verde privato attrezzato*), nella Componente secondaria B (l'area di cui alla destinazione *Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale*). Nella componente primaria A ricadono le aree lungo della fascia ripariale del fiume Tevere.

Per quanto riguarda la Carta per la Qualità di PRG si rileva che nelle aree interessate dall'intervento ricadono Elementi che presentano particolare valore urbanistico, architettonico, archeologico e monumentale, culturale, da conservare e valorizzare ed in particolare elementi relativi ad "Edifici e complessi edilizi moderni" di cui alla lettera d), comma I, art. 16 delle NTA di PRG.

L'area di intervento nel suo complesso, ad esito della variante urbanistica, acquisirà la destinazione di "Centralità urbana e metropolitana" di cui all'art. 65 delle vigenti NTA secondo

i parametri metrici e funzionali desunti dalla specifica scheda allegata alla DAC 32/2017 di seguito riportata:

<b>Scheda “Nuovo Stadio in località Tor di Valle”</b>		
Municipio IX		
<b>Dati Generali</b>		
Superficie Territoriale	(St) mq	890.808
Superficie Utile Lorda massima	(SUL) mq	212.000
<b>Destinazioni d’uso ammesse</b>		
		<b>(SUL) mq</b>
Servizi – direzionale privato	Cu/b	130.500,00
Servizi – pubblici esercizi, servizi alle persone, sportelli tributari, bancarie finanziari	Cu/m	9.000,00
Servizi – per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali con SUL oltre 500 mq (Roma Village)	Cu/a	2.200,00
Servizi – attrezzature collettive per lo sport (Stadio; Trigoria)	Cu/a	40.500,00
<b>Totale Servizi</b>		<b>182.200,00</b>
Commerciale – grandi strutture di vendita	Cu/a	20.000,00
Commerciale – piccole strutture di vendita	Cu/b	2.600,00
<b>Totale commerciale</b>		<b>22.600,00</b>
<b>Turistico ricettivo</b>	Cu/m	<b>7.200,00</b>

Dal punto di vista paesaggistico secondo la “tavola B” del PTPR adottato dalla Giunta Regionale con Delibera n. 556 del 25/07/2007 e n.1025 del 21/12/2007, l'area di intervento risulta interessata dai seguenti beni paesaggistici:

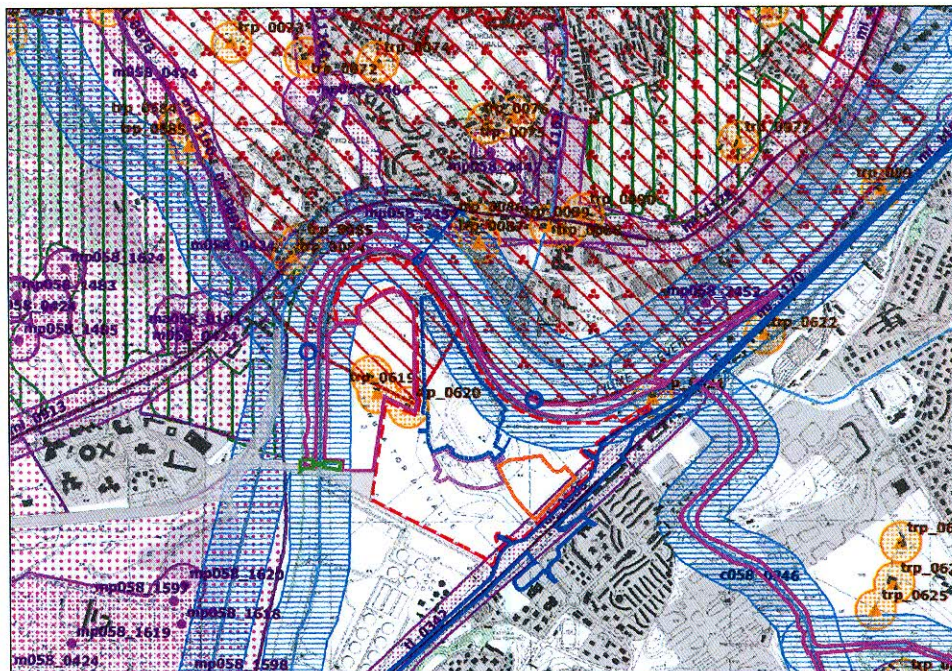
**Vincoli Dichiarativi** di cui all'art. 134, co. I, lett. a) del D.Lgs n.42/2004 (Immobili ed aree di notevole interesse pubblico):

- Beni di insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche di cui alla lettera c) dell'art. 136 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i. vincolo apposto con D.G.R. n. 798 del 16/02/1988 "Valle dei Casali";
- Beni di insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche di cui alla lettera c) dell'art. 136 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i. - vincolo apposto con D.M. del 22/02/1986 “Villa Doria Pamphili, Villa Carpegna e Valle dei Casali”



**Vincoli Ricognitivi** di cui all'art. 134, comma I, lett. b) e art. 142, comma I del D.Lgs n.42/2004 (Aree tutelate per legge):

- Lett. c) "corsi delle acque pubbliche" - Fiume Tevere e canale navigabile di Fiumicino (R.D. 17/02.1910); Fosso della Magliana di Maglianella, di S. Spirito e della Palmarola (R.D. 02/10/1939);
- Lett. f) "parchi e riserve naturali" - Riserva Naturale Regionale "Tenuta dei Massimi";
- Lett. g) "aree boscate";
- Lett. m) "aree di interesse archeologico già individuate - beni lineari con fascia di rispetto"
  - Antico tracciato della Via Ostiense (ml\_0888)
  - Antico tracciato della Via Magliana (ml\_0913)
  - Area compresa tra Via Pisana e il Tevere (m058\_0424)
  - Area compresa tra Via Pisana e il Tevere (m058\_0424)
- Lett. m) "punti archeologici - beni puntuali con fascia di rispetto"
  - Sito preistorico (mp058\_1617)
  - Ruderì sepolti di villa (mp058\_2458)



**Vincoli tipizzati** di P.T.P.R. di cui all'art. 134, c. I, lett. c) del D.Lgs n.42/2004:

- Beni lineari testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 m.



- Linee\_arqueo\_tipizzate (tl\_0335)
- Linee\_arqueo\_tipizzate (tl\_0342)
- Beni singoli identitari dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto di 50 metri;
  - Casale presso la stazione della Magliana (trp\_0086)
  - Casale presso l'ippodromo di Tor di Valle (trp\_0619)
  - Casale presso l'ippodromo di Tor di Valle (trp\_0620)
  - Casale presso l'ippodromo di Tor di Valle (trp\_0621)
  - Casale lungo la Via del Mare (trp\_0622)

### **Tavola A del P.T.P.R.**

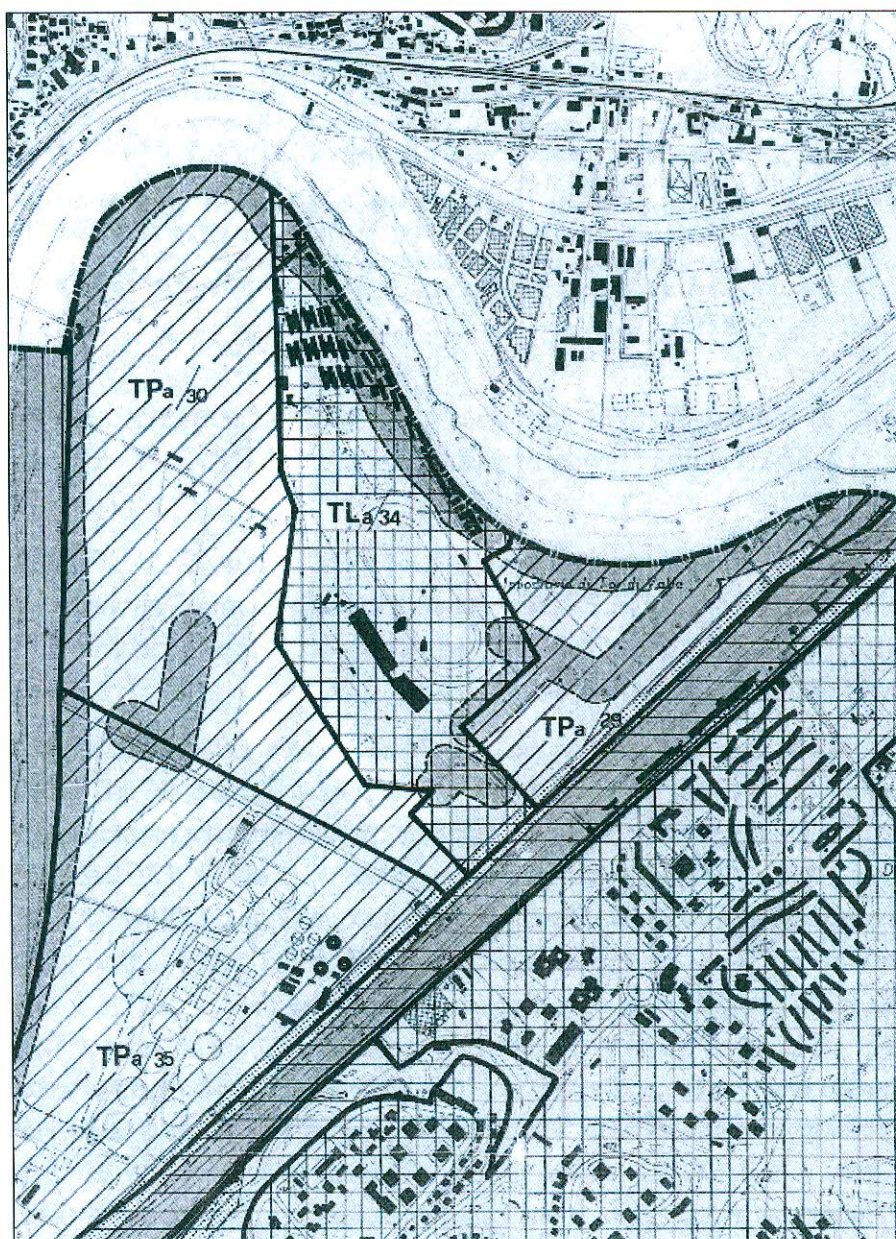
Nella tavola A del P.T.P.R. l'area di intervento è definita "*Paesaggio degli insediamenti in Evoluzione*" per le parti già ricadenti nella Tutela Limitata TLa/34 di P.T.P., "*Paesaggio Naturale di Continuità*" per le parti già ricadenti nella Tutela Paesaggistica TPa/29, TPa/30 di P.T.P. e come "*Reti e infrastrutture*", per la parte relativa alla Via Ostiense. Inoltre buona parte dell'area di intervento, quella che corrisponde alla destinazione Verde Privato dal P.R.G., è stata riportata nelle "*Proposte comunali di modifica dei P.T.P. vigenti*", per la quale, come previsto dall'art. 65 delle N.T.A. del P.T.P.R., i contenuti delle controdeduzioni (Parere della osservazione n. 865 di cui si dirà in seguito) prevalgono sulla disciplina di tutela e di uso dei Paesaggi del P.T.P.R. di cui al capo II delle stesse norme e sulle modalità di tutela dei beni paesaggistici tipizzati da P.T.P.R..





### P.T.P. vigente

L'area di progetto ricade nel PTP 15/8 denominato "Valle del Tevere" e prevede per la maggiore parte dell'area la Tutela limitata TL<sub>a</sub>/34 e per minori parti la Tutela Paesaggistica TP<sub>a</sub>/30 e TP<sub>a</sub>/29 e la Tutela Orientata TO<sub>b</sub>/42, ed è assoggettata alle modalità di tutela di cui al Capo II della L.R. 24/98. Alcuni interventi tra cui il Ponte ciclopedonale ricadono nel PTP 15/10 denominato "Valle dei Casali" e per essi si prevede la Tutela Orientata TO<sub>d</sub>/I ed è assoggettata alle modalità di tutela di cui al Capo II della L.R. 24/98.







Fogli Carta Tecnica Regionale 1:10.000	
865	Proposta
Aree destinate a "Verde privato Attrezzato" art. 81 NTA del PRG, segnalate dal Comune di Roma ai sensi dell'articolo 23 comma 1 LR 24/98, ricadenti all'interno dei Beni Paesaggistici, art 134 lett. a) e b) del Dlgo n. 42/2004.	
Esito	Parere
Accolta	<p>Il Comune di Roma ha segnalato ai sensi dell'art. 23 comma 1 della LR 24/98 n. 160 osservazioni riguardanti le previsioni di PRG per aree destinate a "Verde privato Attrezzato" art. 81 NTA del PRG individuate nella tavola "D" con perimetro rosso e sglr relativa alla propostacomunale.</p> <p>Al riguardo, per le porzioni delle aree ricadenti all'interno dei Beni Paesaggistici, di cui all'art 134 lett. a) e b) del Dlgo n. 42/2004, sono consentiti gli interventi previsti nel citato articolo 81 del PRG del Comune di Roma limitatamente ai commi 1, 2 e 3 nel rispetto del Capo II della LR 24/98 e in particolare: nel caso di aree ricadenti nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua applicazione del comma 8 dell'art. 7 della LR 24/98 per la localizzazione di qualsiasi manufatto edilizio ivi compresi gli impianti coperti; l'esclusione delle aree boscate, il rispetto delle modalità di tutela dei beni archeologici.</p> <p>Ulteriori prescrizioni, nei limiti applicativi di cui sopra, sono rinviate alle decisioni assunte in sede di rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche in relazione alla consistenza ed alla natura del bene da tutelare.</p> <p>Sono escluse dal presente esito le aree ricadenti nel PTP 15/12 a cui si rinvia.</p>

Il Comune di Roma ai sensi dell'art. 23 co. I della L.R. 24/98, ha presentato alla Regione Lazio per tutte le aree con destinazione "Verde privato attrezzato" di P.R.G., la richiesta di modifica del P.T.P. vigente.

Tale proposta di modifica, individuata con la sigla XII-I nella Tavola 024 del P.T.P.R. e con il n. 865 nell'Allegato 3HA dello stesso P.T.P.R., è stata accolta dalla Giunta Regionale con la Delibera di adozione del P.T.P.R. n. 556 del 25/07/2007 ed approvata, in variante al P.T.P. vigente, dal Consiglio Regionale con Delibera n. 41 del 31/07/2007.

*"Il Comune di Roma ha segnalato ai sensi dell'art. 23 co. I della L.R. 24/98 n. 160 osservazioni riguardanti le previsioni di P.R.G. per aree destinate a "Verde privato Attrezzato" art. 81 N.T.A. del P.R.G. individuate nella tavola "D" con perimetro rosso e sigla relativa alla proposta comunale. Al riguardo, per le porzioni delle aree ricadenti all'interno dei Beni Paesaggistici, di cui all'art. 134 lett. a) e b) del D.Lgs. n. 42/2004, sono consentiti gli interventi previsti nel citato articolo 81 (ora 87) del P.R.G. del Comune di Roma limitatamente ai co. I, 2 e 3 nel rispetto del Capo II della L.R. 24/98 e in particolare: nel caso di aree ricadenti nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua, applicazione del c. 8 dell'art. 7 della L.R. 24/98 per la localizzazione di qualsiasi manufatto edilizio ivi compresi gli impianti coperti; l'esclusione delle aree boscate, il rispetto delle modalità di tutela dei beni archeologici. Nella Fascia di rispetto del corso d'acqua del bene paesaggistico denominato "Fiume Tevere e canale navigabile di Fiumicino" istituito con Regio Decreto in data 17/02/1910 potranno essere realizzate esclusivamente gli interventi previsti nell'art. 87 delle Norme del P.R.G. vigente del Comune di Roma e limitatamente quelli relativi alla realizzazione di attrezzature sportive e di servizi connessi (servizi igienici, spogliatoi, magazzini) e complementari (bar, ristoro, mini-shop; servizi culturali, didattici e ricreativi; foresterie, alloggio custode).*



*Qualsiasi altro intervento relativo ad immobili con destinazione diversa, dovrà essere collocato esternamente alla Fascia di rispetto di 150 m. misurata dall'argine del Fiume Tevere."*

Pertanto nelle fasce di rispetto del corso d'acqua ricomprese nell'osservazione, è consentita la modifica allo stato dei luoghi, per gli interventi riguardanti attrezzature sportive e di servizi connessi (servizi igienici, spogliatoi, magazzini) e complementari (bar, ristoro, mini-shop, servizi culturali, didattici e ricreativi, foresterie e alloggio custode), subordinata alle seguenti condizioni:

- a) mantenimento di una fascia di inedificabilità di metri 50 a partire dall'argine;*
- b) comprovata esistenza di aree edificate contigue;*
- c) rispetto della disciplina di altri eventuali beni dichiarati di notevole interesse pubblico o sottoposti a vincolo paesistico.*

L'art. 7 della L.R. 24/98 al c. 8 consente per le zone C, D ed F, di cui al D.M. 1444/68, come delimitate dagli strumenti urbanistici approvati alla data di adozione dei PTP, la modifica allo stato dei luoghi nelle fasce di rispetto del corso d'acqua subordinandola alle già sopradescritte condizioni.

Inoltre, il comma 11 del medesimo articolo ammette la modifica dello stato dei luoghi nelle fasce di rispetto del corso d'acqua; consentendo agli strumenti urbanistici di nuova formazione o le varianti a quelli vigenti di prevedere eccezionalmente infrastrutture o servizi ed interventi utili alla riqualificazione dei tessuti circostanti o adeguamenti funzionali di attrezzature tecnologiche esistenti, previo parere dell'organo competente, sempre secondo le sopradescritte condizioni.

Nel corso del procedimento, con note del 20.9.2017, 28.9.2017 e 16.10.2017, acquisite rispettivamente con prot. n. 469776, n. 486897 e 520684, la Soc. Eurnova ha provveduto ad adeguare, integrare e modificare alcuni elaborati progettuali precedentemente trasmessi uniformandosi alle richieste delle Amministrazioni competenti anche in seguito alle risultanze della prima seduta della nuova Conferenza di Servizi del 29.9.2017.

Nel suddetto progetto, sono previsti tra l'altro dei campi sportivi multidisciplinari di utilizzazione pubblica con una tribuna in c.a. per complessivi 350 posti a sedere e una tettoia anch'essa in c.a. di superficie coperta di 500 mq. in c.a. quale fedele riproduzione di una campata della tribuna dell'ippodromo del trotto di Tor di Valle opera, dell'architetto Lafuente con collaborazione dell'ingegner Gaetano Rebecchini e dell'ingegnere strutturista Calogero Benedetti realizzata nel 1959 per la quale è prevista la sua demolizione.

Gli ambienti ricavati sotto la tribuna saranno utilizzati come spazi espositivi destinato ad accogliere il museo dell'architettura ed ingegneria sportiva degli anni 50 e 60.

Nella Tavola B del P.T.P.R. tali campi sportivi e la tribuna sono ricompresi nel Bene di insieme: *vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche di cui all'art. 136 co. 1 lett. d) del D.lgs. n.42/04 vincolo apposto con D.G.R. n. 798 del 16/02/1988 denominato Valle dei Casali* mentre nella Tavola A l'area di sedime ricade nel *Paesaggio naturale di Continuità* di cui all'art. 23 delle





relative N.T.A. le quali dispongono per la realizzazione di nuovi impianti sportivi all'aperto: *E' consentita la realizzazione di nuovi impianti sportivi all'aperto, nonché di servizi strettamente indispensabili alla loro fruizione previo SIP nel rispetto della vegetazione arborea e del sistema morfologico.*

Il vigente PTP I5/8 Valle del Tevere, classifica l'area ai fini della tutela in zona TPa/30 – “porzione di territorio comprendente la parte di piana di Tor di valle posta ad ovest degli impianti sportivi, come delimitata negli elaborati cartografici alla tavola serie E/3W n. 8r”.

Tale ambito risulta disciplinato dagli articoli 34 e 35 delle relative NTA che consentono comunque la realizzazione di “piccoli impianti sportivi” a condizione che gli stessi concorrano ad una migliore definizione ambientale dei margini edificati.

Per quanto sopra, al netto delle valutazioni di carattere storico-architettonico demandate alle competenti amministrazioni, lo specifico intervento (campi sportivi e ricostruzione della tribuna) può ritenersi conforme alla normativa paesaggistica vigente ed adottata anche in considerazione della sua ubicazione all'interno del parco fluviale, ricompreso per la sua maggiore estensione all'interno degli ambiti di recupero e valorizzazione previsti dal PTPR.

Riguardo alle opere di interesse generale, come oramai più volte accennato, l'attuale versione progettuale, differentemente dalla precedente deliberazione 132/2014, è privata della realizzazione del cd. Ponte di Traiano, con l'obiettivo di (...) *dare priorità alle scelte programmatiche del Piano Regolatore Generale (PRG) vigente relative alle infrastrutture di mobilità già individuate, quale il Ponte dei Congressi, attualmente previsto quale opera pubblica alternativa al Ponte di collegamento con l'autostrada A91, Roma- Fiumicino, di nuova programmazione;*

Tale decisione tuttavia diverge dalle precedenti valutazioni espresse dai competenti uffici capitolini, già nel corso della Conferenza preliminare prodromica al pubblico interesse dichiarato con deliberazione dell'Assemblea capitolina 132/2014 ai sensi della legge 147/2013 (cfr. parere del Dipartimento mobilità e trasporti prot. 26746 del 2014)<sup>1</sup>.

Su questo tema restano sostanzialmente immutate le considerazioni già effettuate dalla scrivente Area<sup>2</sup> non rilevando in questa sede elementi di novità rispetto allo scenario generale approvato con la DAC 32/2017.

Pur tuttavia, secondo il principio di buon andamento della pubblica amministrazione, allo scopo di dover evitare atteggiamenti di “schizofrenia amministrativa”, si prende atto in questa fase delle valutazioni di Roma capitale adottate con la unilaterale deliberazione di assemblea capitolina n.

<sup>1</sup> (...) *Viene proposta la realizzazione del nuovo ponte sul Tevere ed un collegamento con l'autostrada Roma-Fiumicino, ciò risulta in coerenza con lo studio preliminare approvato di adeguamento/unificazione della via del Mare/via Ostiense dove l'attraversamento del Tevere è presente. La validità funzionale di tale infrastruttura si ritiene possa considerarsi valida indipendentemente dalla realizzazione del “Ponte dei Congressi” previsto dal PRG vigente, di cui il ponte presente nello Studio di Fattibilità non può essere considerata un'alternativa.*

<sup>2</sup> Cfr. Parere dell'Area Urbanistica copianificazione e programmazione negoziata Roma capitale e Città metropolitana di Roma. prot. 387052 del 26/7/2017



32/2017, con la quale ha sostanzialmente ritenuto inessenziale l'asse di collegamento inizialmente proposto dal soggetto proponente sulla base della DAC 132/2014.

Pertanto, pur nella consapevole convinzione di una armatura infrastrutturale, a giudizio della scrivente Area empiricamente già insufficiente in relazione agli attuali flussi di traffico, considerata la competenza specifica di Roma capitale in materia di traffico urbano e della sua positiva valutazione circa la sostenibilità urbanistica del progetto con il solo innesto sull'asse Ostiense/via del Mare, si ritiene opportuno, per il già richiamato principio di buon andamento, prendere atto delle decisioni comunali circa l'assetto progettuale approvato con la DAC 32/2017.

Ciò malgrado, sulla base delle valutazioni più volte espresse dalla scrivente Area, secondo il principio di precauzione si ritiene indispensabile prevedere forme di controllo del traffico costanti nel tempo, che consentano di verificare già nella fase di realizzazione delle opere che complessivamente compongono l'intervento e fino all'entrata in esercizio delle diverse componenti progettuali pubbliche e private, un eventuale (temuto) peggioramento degli attuali standard funzionali delle infrastrutture esistenti nel quadrante urbano interessato, garantendo azioni di mitigazione ed opere compensative in caso di accertata inadeguatezza delle opere progettate, fino anche ad ipotizzare una generale riconsiderazione delle decisioni assunte da Roma capitale con la DAC 32/2017 in merito al sistema infrastrutturale.

Ad ogni modo il predetto controllo potrà essere eseguito in via indicativa, mediante tecniche di rilevamento automatico di tipo "non intrusivo", in grado di monitorare e raccogliere con continuità e accuratezza dati di traffico e le condizioni di deflusso sui principali tronchi stradali posti nel quadrante urbano entro cui è localizzato l'intervento.

Si ritiene quindi di demandare all'amministrazione capitolina, nell'ambito delle azioni di monitoraggio previste dal Piano generale del traffico urbano (PGTU) approvato con deliberazione dell'Assemblea n. 21 del 16/4/2015, forme di controllo volte ad accertare tempestivamente ogni possibile riduzione degli attuali standard essenziali di qualità della vita di cittadini e degli utenti in termini di circolazione e sicurezza stradale, inquinamento acustico ed atmosferico nonché di risparmio energetico.

Tale monitoraggio, a garanzia dei rassicuranti dati forniti dal soggetto proponente e condivisi dall'amministrazione capitolina sulla sostenibilità dell'intervento anche in assenza del cd. *Ponte di Traiano*, dovrà esser posto a carico del medesimo soggetto proponente e realizzato secondo le indicazioni comunali e le specifiche tecniche da richiedere agli enti gestori dei tronchi stradali sottoposti a controllo, ed avviato già nelle fasi di cantiere delle prime opere previste dal programma di intervento.

In conclusione, per quanto sopra considerato, la scrivente Area ritiene ai sensi dell'art. 14 bis co. 3, di esprimere ai fini urbanistici e paesaggistici parere favorevole sul progetto del cd. *Stadio della Roma – Tor di Valle* con le seguenti ulteriori prescrizioni e/o raccomandazioni discrezionalmente apposte per una migliore tutela dell'interesse pubblico sotteso:



- 1) Per le opere da realizzarsi nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico, dovranno essere rispettati i criteri di valutazione del contributo dei comuni approvati con DCR 41 del 31/07/2007 nonché le modalità di tutela dei beni cosiddetti diffusi interessati dall'intervento.
- 2) La realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Programma, dovrà avvenire prima o almeno contestualmente a quelle private, con particolare riguardo alle infrastrutture stradali di connessione con il sistema della viabilità esistente, secondo la vigente disciplina in materia.
- 3) Tutti gli spazi verdi dovranno essere adeguatamente attrezzati, anche con idonei impianti di irrigazione e adeguatamente mantenuti, al fine di conservarne decorosamente le caratteristiche morfologiche e vegetazionali.
- 4) In via generale siano sempre salvaguardate le alberature esistenti, prevedendo in caso di espanto la ripiantumazione compensativa almeno doppia con alberature d'alto fusto ed obbligo di attecchimento; si richiama altresì il rispetto delle recenti disposizioni per la tutela degli spazi verdi urbani di cui alla legge 14/1/2013 n. 10.
- 5) Nel caso di eventuali ritrovamenti archeologici durante la fase esecutiva, se ne dovrà dare tempestiva comunicazione alle competenti amministrazioni al fine di una valutazione sulla compatibilità dei lavori in corso.
- 6) Le opere di mitigazione previste dallo Studio di Inserimento Paesaggistico, al netto di quanto già disposto con il presente parere da considerarsi in ogni caso prevalenti, sono da ritenersi prescrittive ai fini dell'attuazione del Programma urbanistico in esame.
- 7) Fatto salvo quanto autorizzato, nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua pubblici in via generale dovrà essere sempre salvaguardata l'eventuale vegetazione ripariale esistente, ai sensi dell'art. 7 comma 9 della LR 24/1998.
- 8) Sia sempre garantito il libero accesso al Verde pubblico previsto dal Programma da spazi e/o dalla viabilità pubblica.
- 9) Tutti i percorsi (viabilità carrabile, percorsi pedonali e ciclopeditoni) siano dotati di sistemi di smaltimento delle acque piovane, adeguatamente dimensionati secondo le superfici impermeabili e le condizioni pluviometriche della zona.
- 10) Sia prevista una adeguata illuminazione lungo le piste ciclabili, gli attraversamenti pedonali e le aree di sosta, nel rispetto comunque di quanto disposto dalla vigente legislazione regionale in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso (l.r. 23/2000 e RR 8/2005).
- 11) Siano previste opere di mitigazione per la fase di cantierizzazione.
- 12) Per le destinazioni d'uso commerciali dovrà essere garantito l'adeguata dotazione dei parcheggi pertinenziali ai sensi della l.r. 33/99 ovvero quelli previsti dalla legge 122/89 qualora maggiori.
- 13) Siano adottati idonei accorgimenti al fine di ridurre quanto più possibile gli impatti in fase di cantiere.
- 14) Siano previste all'interno dell'ambito in via di urbanizzazione idranti antincendio sopra suolo idoneamente posizionati e debitamente segnalati.



- 15) In tema di prevenzione del crimine, quando possibile, siano adottati i criteri e le raccomandazioni contenuti nella Norma UNI CEN TR 14383-2 (Cfr. Manuale esplicativo dell'Allegato D del Technical Report "Prevenzione della criminalità attraverso la pianificazione urbana", approvato dal Comitato Europeo di Standardizzazione (CEN) nel 2007).
- 16) In considerazione di quanto disposto con la Delibera di Assemblea capitolina n. 32 del 14/6/2017 sulla non applicabilità della l.r. 21/2009, si ritiene di estendere tale divieto, per coerenza ed in conformità alle disposizioni della legge 147/2013, anche alla l.r. 7/2017.
- 17) Dovranno essere messi in atto tutti gli accorgimenti necessari per ridurre al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli; in particolare le aree da destinare a parcheggi pubblici a raso, dovranno essere adeguatamente piantumate con essenze arboree autoctone e ridotta l'impermeabilizzazione dei suoli con l'impiego di pavimentazioni permeabili e/o drenanti.

Sono da ritenersi fatte salve le considerazioni, prescrizioni e raccomandazioni già espresse dalla scrivente Area con il precedente parere prot. 110184 del 02/03/2017 qui integralmente richiamato *per relationem*.

Il presente atto costituisce in seno alla Conferenza di servizi, parere regionale ai sensi dell'art. 10 della LUN in materia urbanistica e paesaggistica.

Restano inoltre fatte salve le valutazioni regionali, in ordine alle eventuali osservazioni conseguenti la fase pubblicistica di cui all'art. 9 della legge 1150/1942.

Copia del presente parere è trasmesso al Direttore della Direzione Territorio Urbanistica e Mobilità in ottemperanza alla Determinazione Dirigenziale G08899 del 23/6/2017.

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Fabio Bisogni



Il Dirigente dell'Area

Arch. Gianni Gianfrancesco

