



NUOVO STADIO DELLA ROMA

PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO ED ECONOMICA
SECONDO LA LEGGE 147/2013 'LEGGE STADI'

INTEGRAZIONI ALLA RELAZIONE TECNICO E ILLUSTRATIVA
FAT-G-G-500-0-A3

PROMOTORE

A.S. ROMA SPA

P.le Dino Viola n. 1, Roma

25 NOVEMBRE 2022





MASTERPLANNER, PROGETTISTA ARCHITETTONICO E
COORDINATORE MULTIDISCIPLINARE

POPULOUS®

Via Giuseppe Mazzini 9 Milano, 20123,

www.populous.com

ASSEVERATORE PIANO ECONOMICO FINANZIARIO



Via Leone XIII, 14 - 20145 Milano

www.asseverazionitalia.it

ADVISOR LEGALE

Legance

Palazzo Legance Via Broletto, 2, Milano

<https://www.legance.com>

CONSULENTE URBANISTICO E PROJECT MANAGER



Via del Babuino, 4100187 Roma (RM)

<http://www.guarena.com>





PROGETTAZIONE STRUTTURALE

Maffeis Engineering SPA

Via Mignano 26, Solagna (VI)

www.maffeis.it

ENERGY MASTERPLAN - IMPIANTISTICA STUDIO



me engineers

Europoint Centre, 5-11 Lavington Street, London SE1 0NZ

www.me-engineers.com



Ariatta SPA

Via Elba 12, Milano

www.ariatta.it

PROGETTAZIONE DEL PAESAGGIO



LAND SRL

Via Varese 16, 20121 Milano

www.landsrl.com



PROGETTAZIONE VIABILISTICA

Systematica SRL

Via Lovanio, 8, 20121 Milano

www.systematica.net

SICUREZZA E PREVENZIONE INCENDI



GaE Engineering SRL

Via Assietta 17, 10128 Torino

www.gae-engineering.com

ARCHITETTO LOCALE



S.C.E. PROJECT SRL

Via Alessio Baldovinetti 15, 00142 Roma

www.sceproject.it

CONSULENTE AMBIENTALE



AIRIS SRL

Via Del Porto 1, 40122 Bologna

www.airis.it



INDICE

Introduzione	9	5.3 Tavola I3 - Piano particolareggiato vigente Centralità di Pietralata - Rete viaria TAV. 4aV	38
1. Approfondimento alternative progettuali	13	5.4 Tavola I4 - Piano particolareggiato vigente Centralità di Pietralata - Parcheggi interrati TAV. 4bV	39
1.1 Tavola D2 - Alternative di posizionamento dello Stadio	14	6. Verifica delle dotazioni territoriali previste e sostenibilita' urbanistica dell'intervento	41
1.2 Compatibilità dimensionale dello Stadio all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato di Pietralata	15	6.1 Tavola D4 - Piano particolareggiato vigente Centralità di Pietralata - Zonizzazione e planivolumetrico TAV. 3bV	42
2. Perimetro d'intervento	17	6.2 Tavola D4 - Piano particolareggiato vigente Centralità di Pietralata - Ambito Progettazione Unitaria A e B	43
2.1 Perimetro di intervento	18	6.3 Tavola D5 - Piano particolareggiato vigente Centralità di Pietralata - Viabilità e Parcheggi APU A+B	44
2.2 Percorsi e connessioni carrabili, ciclabili e pedonali	19	6.4 Tavola D6 - Schema di variante Stadio - Zonizzazione e planivolumetrico TAV. 3bV	45
3. Approfondimento stadio	21	6.5 Manovra della variante proposta	46
3.1 Perimetro area di massima sicurezza e area riservata	22	6.6 Tavola D7 - Cambi di destinazioni d'uso	47
3.2 Esploso assonometrico funzionale	23	6.7 Tavola D8 - Nuovo lotto AK - verifica volumetrica	48
4. Interventi nella proposta di intervento a fruibilità dello stadio	25	6.8 Tavola D10 - Verifica standard: verde pubblico urbano	49
4.1 Parcheggio multipiano fuoriterza via Seguenza	27	6.9 Verifica della dotazione di parcheggi	50
4.2 Piazza e fermata metro Quintiliani	28	6.10 Tavola D12 - Verifica standard: parcheggi	53
4.3 Parcheggio multipiano interrato sotto piazza metro Quintiliani	29	6.11 Tavola D16 - Confronto ante e post variante - Parcheggi	54
4.4 Passerella ciclo-pedonale via Livorno	30	6.12 Tavola D15 - Confronto ante e post variante - Zonizzazione e planivolumetrico	55
4.5 Passerella ciclo-pedonale Stazione Tiburtina	31		
4.6 Passerella pedonale via dei Monti Tiburtini	32		
5. Perimetro area di intervento su elaborati del PP vigente	35		
5.1 Tavola I1 - Piano particolareggiato vigente Centralità di Pietralata - Piano delle aree fabbricabili e dei comparti TAV. 3aV	36		
5.2 Tavola I2 - Piano particolareggiato vigente Centralità di Pietralata - Zonizzazione e planivolumetrico TAV. 3bV	37		







INTRODUZIONE



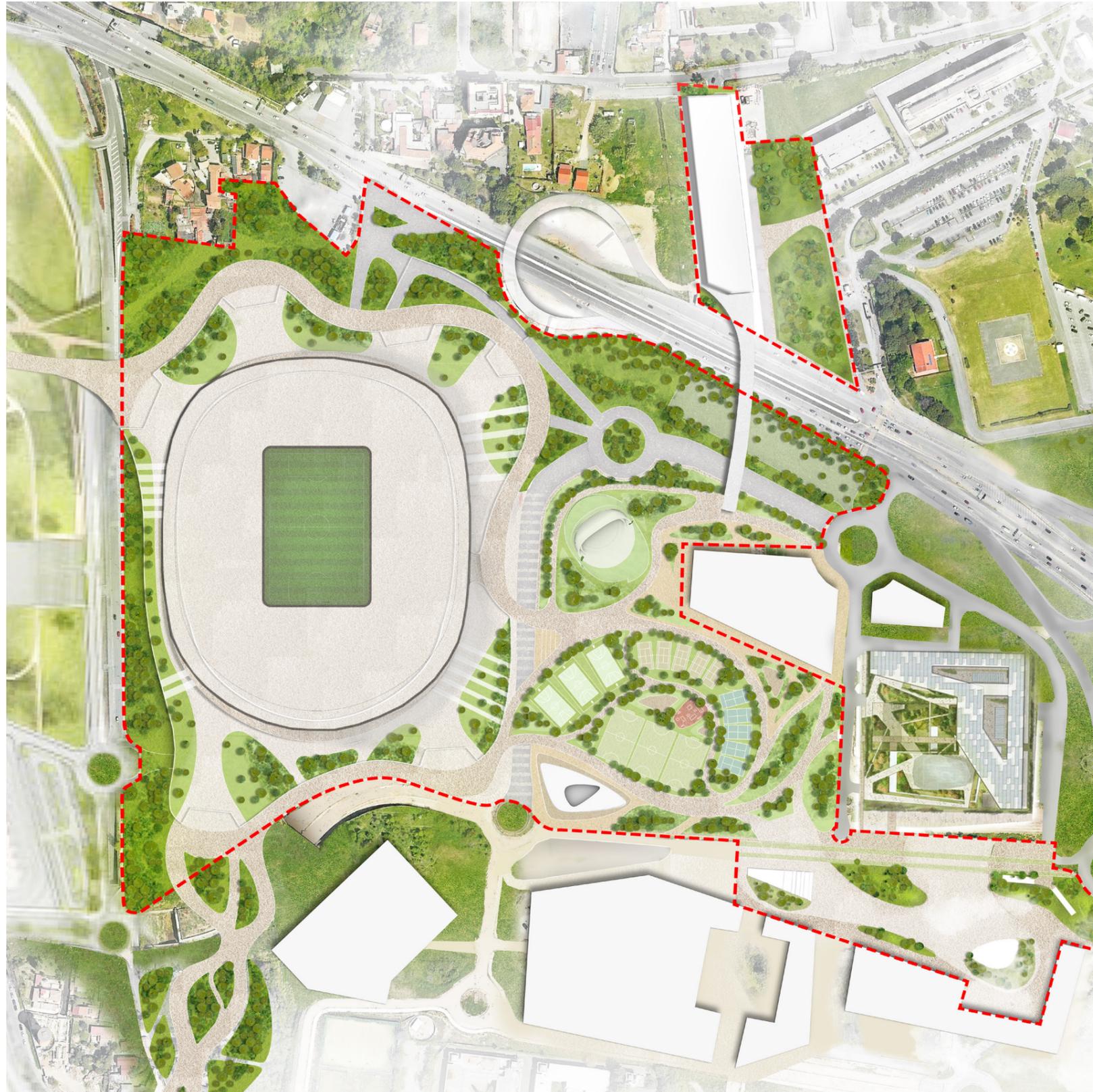
In seguito alla richiesta di integrazioni documentali necessarie per l'esame istruttorio e l'espressione del parere di competenza in riferimento al progetto per il Nuovo Stadio della Roma, il Promotore AS Roma ha preparato questi documenti di approfondimento sulle tematiche in discussione.

Questa integrazione alla relazione tecnico-illustrativa riassume i punti sviluppati in maggior dettaglio da un punto di vista progettuale, includendo le seguenti sezioni:

- Approfondimento alternative progettuali
- Perimetro d'intervento
- Area stadio, area di massima sicurezza e assonometria funzionale
- Interventi nella proposta di intervento a fruibilità dello stadio
- Dotazioni territoriali
- Sostenibilità urbanistica dell'intervento

Masterplan
Vista dall'alto





Masterplan
Planivolumetrico generale





1. APPROFONDIMENTO ALTERNATIVE PROGETTUALI

CONSULENTE URBANISTICO E PROJECT MANAGER



Via del Babuino, 4100187 Roma (RM)

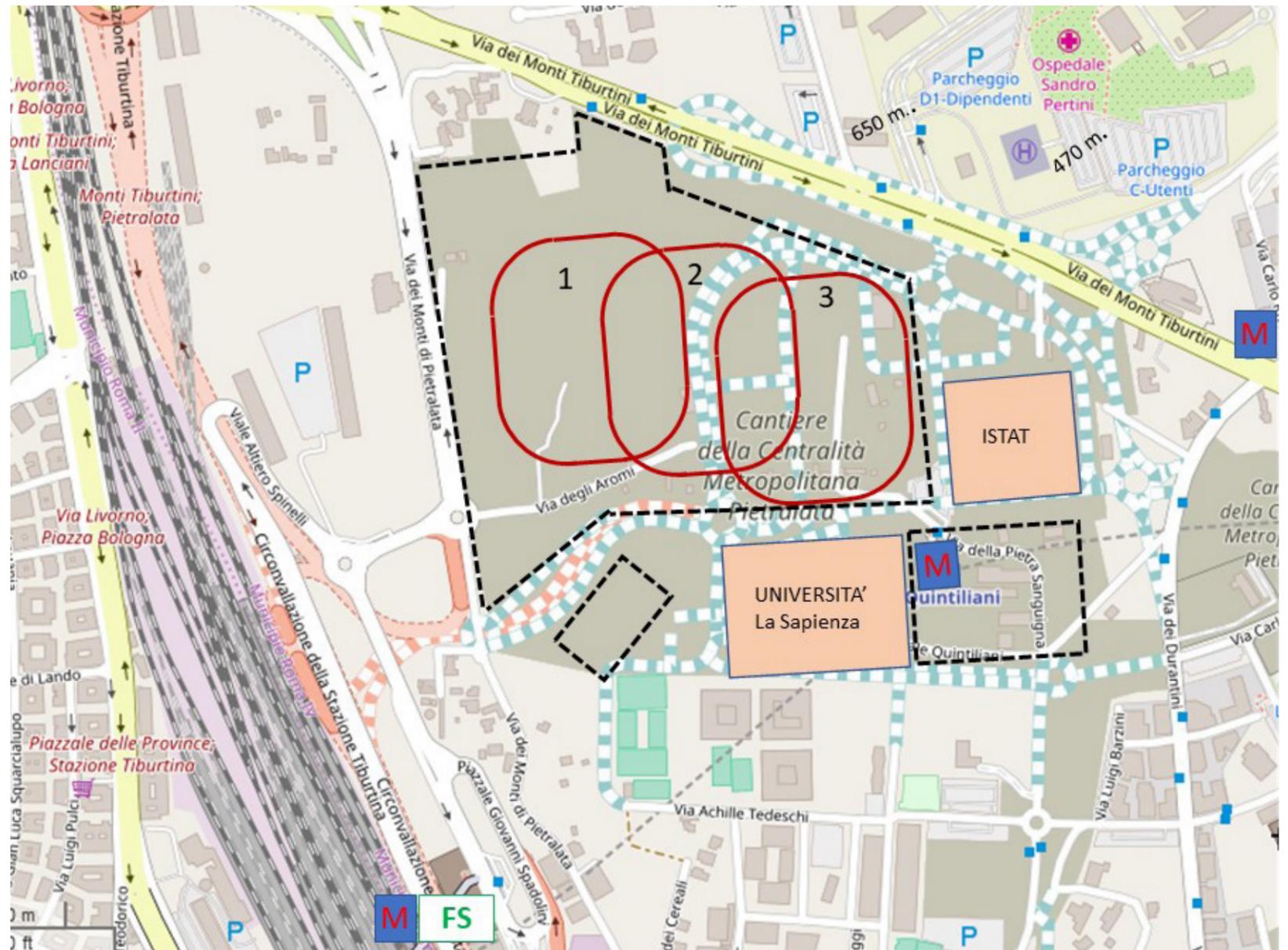
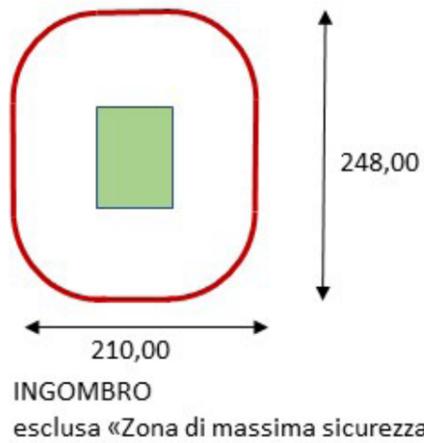
<http://www.gauarena.com>





1.1 Tavola D2 - Alternative di posizionamento dello Stadio

- Aree e volumi disponibili
- Aree già impegnate



1.2 Compatibilità dimensionale dello Stadio all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato di Pietralata



ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2	ALTERNATIVA 3
<ul style="list-style-type: none"> • sedime, destinato dal P.P. vigente a "Aree pubbliche per Verde Urbano" (NTA art.6, punto d); • area il più ampia delle tre opzioni; • più defilato rispetto al Centro Direzionale e all'Ospedale Pertini, meno a ridosso della stazione Metro B Quintiliani e più vicino alle stazioni FS e Metro B di Tiburtina e B/B1 Bologna, da connettere direttamente allo Stadio tramite ponti pedonali già previsti dal P.P. di Pietralata e dal Piano di Assetto della Stazione Tiburtina. • nessuna interferenza con la rete stradale in corso di costruzione. 	<ul style="list-style-type: none"> • un area inedificata e disponibile; • dimensionalmente incompatibile in quanto non consente il rispetto dei parametri dimensionali, a causa della contiguità con altri lotti ceduti a Enti pubblici per nuove sedi in fase di progettazione o di realizzazione; • interferenza con la rete stradale in corso di costruzione. 	<ul style="list-style-type: none"> • un area inedificata e disponibile; • dimensionalmente incompatibile in quanto non consente il rispetto dei parametri dimensionali, a causa della contiguità con altri lotti ceduti a Enti pubblici per nuove sedi in fase di progettazione o di realizzazione; • occupazione di sedimi edificabili destinati a Direzionale/Terziario aventi capacità edificatorie molto superiori alla SUL dello Stadio, e non recuperabili all'interno del perimetro del P.P.; • maggior vicinanza all'Ospedale; • interferenza con la rete stradale in corso di costruzione.
✓	✗	✗

Al fine di verificare in concreto la compatibilità dello Stadio con il sito in cui potrebbe essere ospitato all'interno del PP. di Pietralata occorre richiamare i principali dati dimensionali.

- Capienza ovvero «massimo affollamento ammissibile» : **55.000 spettatori** circa (ampliabile a 62.000)
- Superficie Utile Lorda: Ai fini della stima della superficie, da precedenti esperienze e casi di studio di stadi già realizzati, è stato assunto come parametro di riferimento l'indice compreso fra 0,87 e 0,77 mq/spettatore per cui si ritiene necessaria una SUL (superficie utile lorda) di **circa 48.000 mq.**, comprendente tutte le funzioni e i servizi che hanno rilevanza urbanistica, fra quelli ammessi dall'art.2 D.M. 18 marzo 1996 in quanto Complesso sportivo multifunzionale, ma esclusi gli spalti e gli elementi accessori interni individuati dalle Norme di attuazione del PRG (art.4 Grandezze edilizie comma 1). Il corrispondente volume virtuale, ottenuto moltiplicando la SUL per l'altezza virtuale interpiano di 3,20 ml., ammonta a mc. 153.600.
- Superficie fondiaria: Fermo restando che viene assunta come dimensione orientativa del campo di gioco un rettangolo di ml.68 x ml. 105 (range ammesso dalle norme UEFA), è stato calcolato in via esemplificativa che un edificio di forma rettangolare con angoli arrotondati abbia dimensioni fisiche orientative di ml. 248 di lunghezza e di ml. 210 di larghezza e una superficie fondiaria di **circa 52.000 mq.** Dunque, in rapporto al Volume virtuale edificabile, avrà un Indice di edificabilità fondiaria di 2,95 mc/mq.
- Area di massima sicurezza (ex Art. 8-bis. del DM 18 marzo 1996). Per quanto riguarda gli spazi esterni allo stadio, le norme prescrivono la delimitazione di una fascia circostante recintata (Area di massima sicurezza), in cui avviene il controllo elettronico degli accessi e ai cui margini sono posizionati i tornelli di accesso e i punti di vidimazione dei biglietti. Tale area, da recintare secondo i criteri tecnici dettati da apposite normative, è stata dimensionata prevedendo un anello della larghezza di circa 25/30 ml. attorno all'edificio sopra ipotizzato (rettangolo

smussato agli angoli che misura m.280 x m.310) e occupa una superficie di circa 31.000 mq., garantendo una densità di affollamento inferiore a 2 spettatori per mq. (art.5 D.M. 18 marzo 1996). Questa dovrà restare libera da ostacoli e ingombri, ma potrà essere sistemata come spazio verde e liberamente usata come componente del parco urbano di uso pubblico, nei giorni in cui non si terranno eventi sportivi.

- Superficie territoriale o «Zona Esterna» ex art. 5 D.M. 18 marzo 1996: Tenendo conto dell'indice di Edificabilità territoriale prescritto dall'art.84 delle NTA DEL PRG pari a 0,5 mq/mq SUL (vedi successivo punto 8), è necessario individuare un'area di pertinenza dello Stadio della superficie minima di **mq. 96.000**, che coincide con il "Parco dello Stadio", e dovrà rispondere progettualmente ai requisiti ambientali di PRG (Indice di permeabilità, piantumazione, rete ecologica etc.) e del P.T.P.R. Regione Lazio e contenere al suo interno sia lo Stadio e il Parco, sia i parcheggi pubblici e privati, che per norma di Piano particolareggiato, saranno pluripiano e interrati e situati in posizione tale da non costituire ostacolo al deflusso degli spettatori.

Fra le tre alternative di possibile posizionamento dello Stadio rispetto alla disponibilità di spazi all'interno del perimetro del P.P., l'unico sedime compatibile con i requisiti dimensionali è quello di cui all'**Alternativa 1**, delimitato a ovest da Via dei Monti di Pietralata, a nord da via dei Monti Tiburtini, e a sud e a est dalla viabilità di P.P. in corso di costruzione (Via Sub-Lata).

Le Alternative di localizzazione non sono da considerare come alternative progettuali bensì "alternative di possibile posizionamento dello Stadio" rispetto alla disponibilità di spazi all'interno del perimetro del P.P. di Pietralata.

Le rimanenti Alternative 2 e 3, ancorché insistano su aree inedificate e disponibili, non sono state sottoposte ad analisi comparative Costi-benefici in quanto scartate a priori essendo dimensionalmente incompatibili.





2. PERIMETRO D'INTERVENTO

MASTERPLANNER, PROGETTISTA ARCHITETTONICO E
COORDINATORE MULTIDISCIPLINARE

POPULOUS

Via Giuseppe Mazzini 9 Milano, 20123,

www.populous.com

POPULOUS
14 Blades Court
Deodar Road
London
SW15 2NU
Registered in England
No. 02133361

Declan Sharkey



ARCHITETTO LOCALE

S.C.E. PROJECT SRL

Via Alessio Baldovinetti,15, 00142 Roma info@sceproject.it

www.sceproject.it





2.1 Perimetro di intervento

Il perimetro univoco dell'area oggetto d'intervento è stato aggiornato a seguito dell'ultimazione della campagna dei rilievi e del reperimento degli elaborati di Progetto Esecutivo relativi alle infrastrutture stradali previste all'interno dell'area e già parzialmente realizzate. L'aggiornamento consente di avere un quadro di maggior dettaglio sull'estensione dell'intervento e sulle aree da esso interessate.

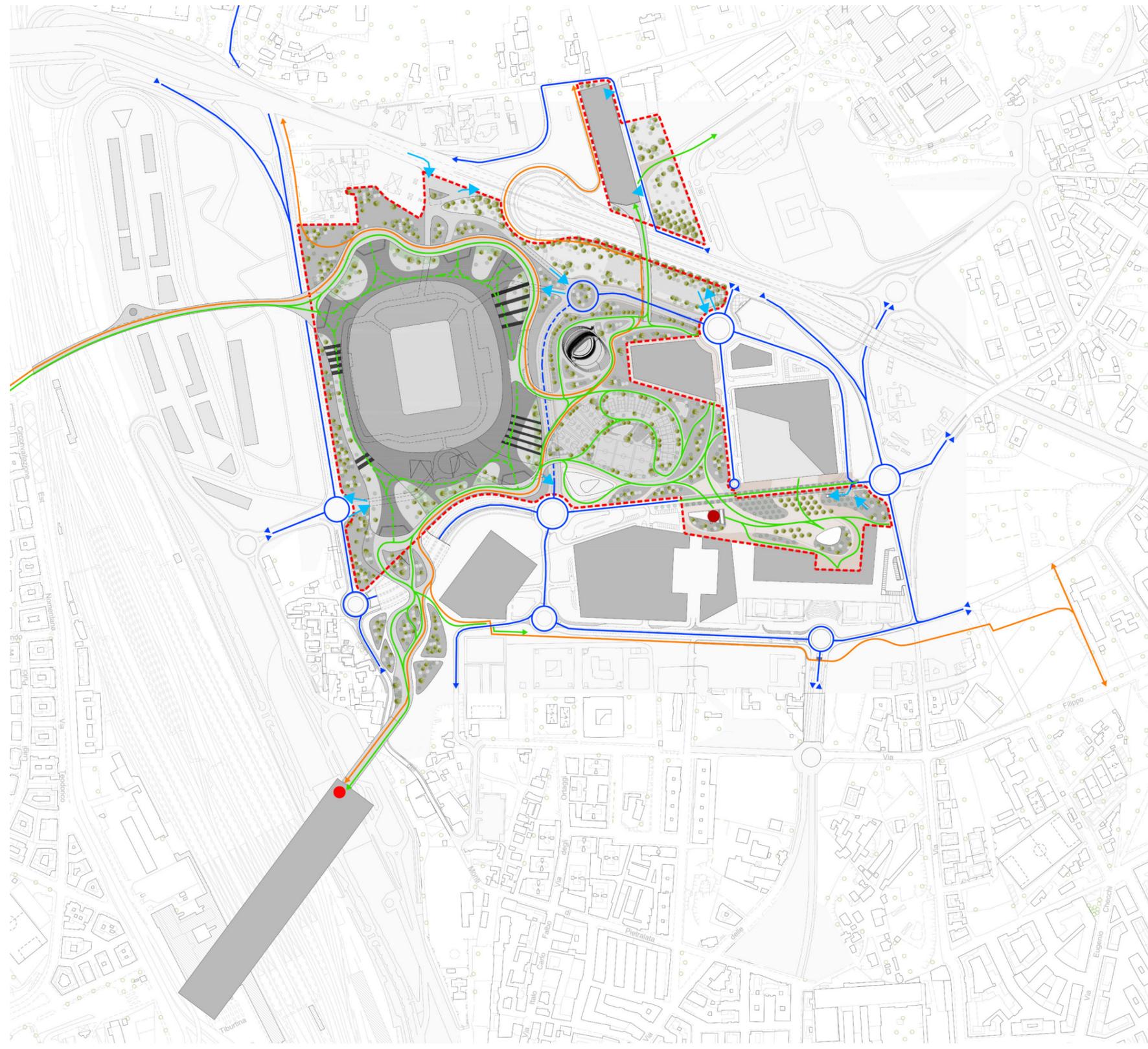
In particolare, per meglio evidenziare gli interventi inclusi all'interno della proposta di intervento, sono state definite 5 macro-aree:

- il Parco dello Stadio, con superficie 118.530 m² e proposto come area in concessione in diritto di superficie;
- il Parco Centrale, area pubblica con superficie 46.440 m²;
- il parcheggio multipiano fuoriterza Monti Tiburtini, area pubblica con superficie 8.170 m²;
- l'area verde di mitigazione per l'ospedale Pertini, area pubblica con superficie 8.090 m²;
- la piazza della fermata metro Quintiliani con parcheggio multipiano sotterraneo, area pubblica con superficie 19,230 m².

L'area di intervento presenta al proprio interno una serie di interventi complementari al Parco dello Stadio e al Parco Centrale (entrambi ampiamente descritti negli elaborati di PTFE originariamente consegnati). In aggiunta, l'intervento propone la realizzazione di 3 collegamenti ciclo-pedonali territoriali. Tutti questi interventi sono dettagliatamente descritti all'interno del seguente capitolo 5.



2.2 Percorsi e connessioni carrabili, ciclabili e pedonali



Nell'ottica di trasformare il nuovo intervento in parte integrante ed attrattore non solo di Pietralata, ma dell'intera città di Roma, particolare attenzione è stata posta alla creazione di un fitto network di percorsi pedonali e ciclabili che irrorano l'intera area di intervento e si collegano in tutte le direzioni alle reti ciclo-pedonali previste a scala territoriale, sia quelle già realizzate che quelle in fase di progettazione.

In particolare, come descritto negli elaborati di PFTE originariamente consegnati, l'approccio innovativo verso il disegno dell'area di massima sicurezza dello stadio, consente di trasformare l'area di sicurezza stessa nei giorni di non partita in parte integrante del fitto network di accessibilità sopra descritto, modificando fortemente la concezione di fruibilità dell'intera struttura sportiva, del sistema dei parchi ad essa adiacente e dell'intero quartiere di Pietralata.





3. APPROFONDIMENTO STADIO

MASTERPLANNER, PROGETTISTA ARCHITETTONICO E
COORDINATORE MULTIDISCIPLINARE

POPULOUS

Via Giuseppe Mazzini 9 Milano, 20123,

www.populous.com

POPULOUS
14 Blades Court
Deodar Road
London
SW15 2NU
Registered in England
No. 02133361

Declan Sharkey



ARCHITETTO LOCALE

S.C.E. PROJECT SRL

Via Alessio Baldovinetti,15, 00142 Roma info@sceproject.it

www.sceproject.it



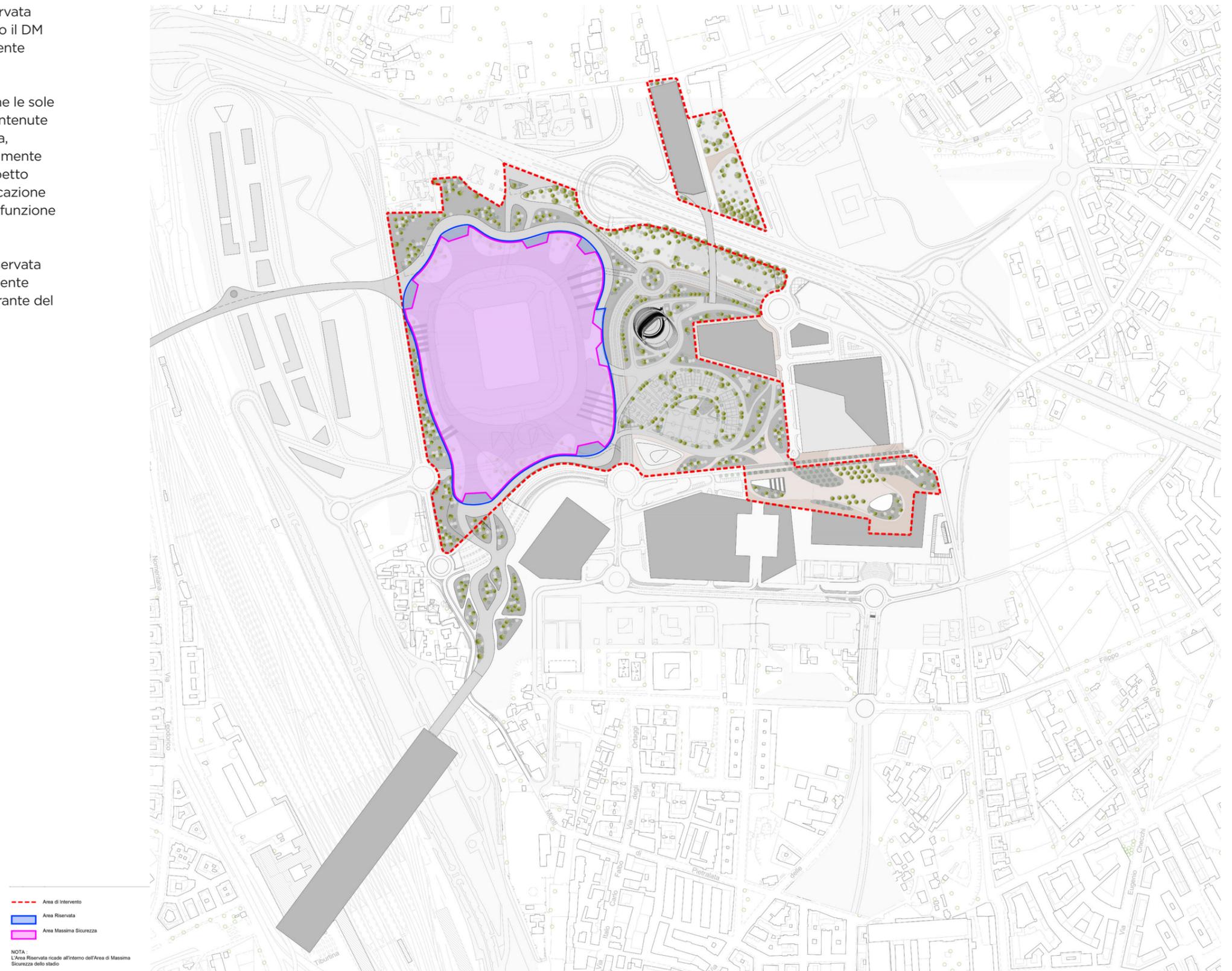


3.1 Perimetro area di massima sicurezza e area riservata

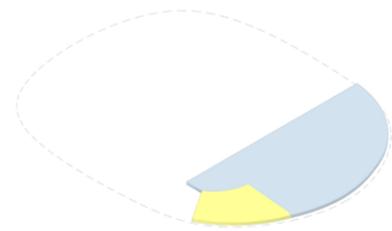
L'area di massima sicurezza e l'area riservata sono state progettate e distinte secondo il DM 18/3/96, art. 8-bis comma 1 rispettivamente lettera a) e lettera b).

La definizione di tali aree tiene conto che le sole aree di servizio annesse all'impianto, contenute all'interno dell'area di massima sicurezza, hanno una superficie definita normativamente pari a 2 persone per metro quadro. Rispetto all'area riservata, invece, non esiste indicazione normativa sull'estensione, ma solo sulla funzione che il progetto proposto ha rispettato.

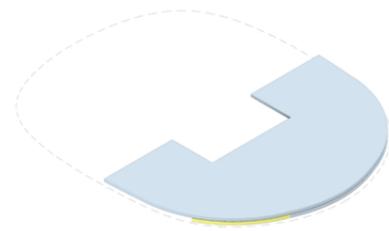
Durante i giorni di non partita le aree riservata e di massima sicurezza saranno interamente aperte e fruibili, diventando parte integrante del Parco dello Stadio.



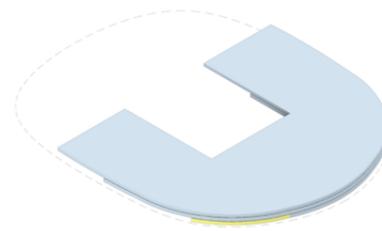
3.2 Esploso assometrico funzionale



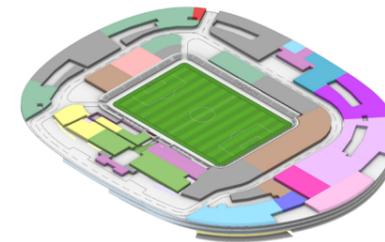
LIVELLO B03



LIVELLO B02



LIVELLO B01



LIVELLO L00



LIVELLO L01



LIVELLO L02



LIVELLO L03



LIVELLO L04



LIVELLO L05



LIVELLO L06



LIVELLO L07

- GIOCATORI
- ACCOGLIENZA
- ACCOGLIENZA
- SPAZI DI DISTRIBUZIONE ACCOGLIENZA
- TIFOSI
- SPAZI DI DISTRIBUZIONE TIFOSI
- COMMERCIALE
- SPAZI A SUPPORTO
- SERVIZI
- CATERING
- UFFICIO
- MEDIA
- SPAZI DI DISTRIBUZIONE AREE DI SERVIZIO
- SICUREZZA
- SPAZI IMPIANTISTICI
- DEPOSITO
- PODIO
- CENTRO MEDICO
- CENTRO FITNESS
- MUSEO
- ASILO
- PARCHEGGIO
- SPAZI E-SPORTS
- CAMPO
- COPERTURA

Per una più facile comprensione delle relazioni non solo planimetriche ma anche volumetriche delle funzioni che caratterizzano lo stadio, è stato prodotto uno schema assometrico esploso che mette in relazione i piani su cui si sviluppano le differenti funzioni.

L'articolazione volumetrica e la disposizione funzionale sono studiate per offrire non solo ai tifosi ma anche ai visitatori un'esperienza stadio innovativa, in grado di relazionarsi costantemente con il sistema dei parchi adiacente sia durante i giorni di partita che durante il resto dell'anno.





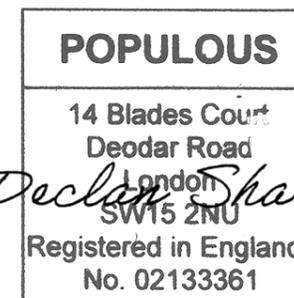
4. INTERVENTI NELLA PROPOSTA DI INTERVENTO A FRUIBILITÀ DELLO STADIO

MASTERPLANNER, PROGETTISTA ARCHITETTONICO E
COORDINATORE MULTIDISCIPLINARE

POPULOUS

Via Giuseppe Mazzini 9 Milano, 20123,

www.populous.com



Declan Sharkey



ARCHITETTO LOCALE

S.C.E. PROJECT SRL

Via Alessio Baldovinetti,15, 00142 Roma info@sceproject.it

www.sceproject.it



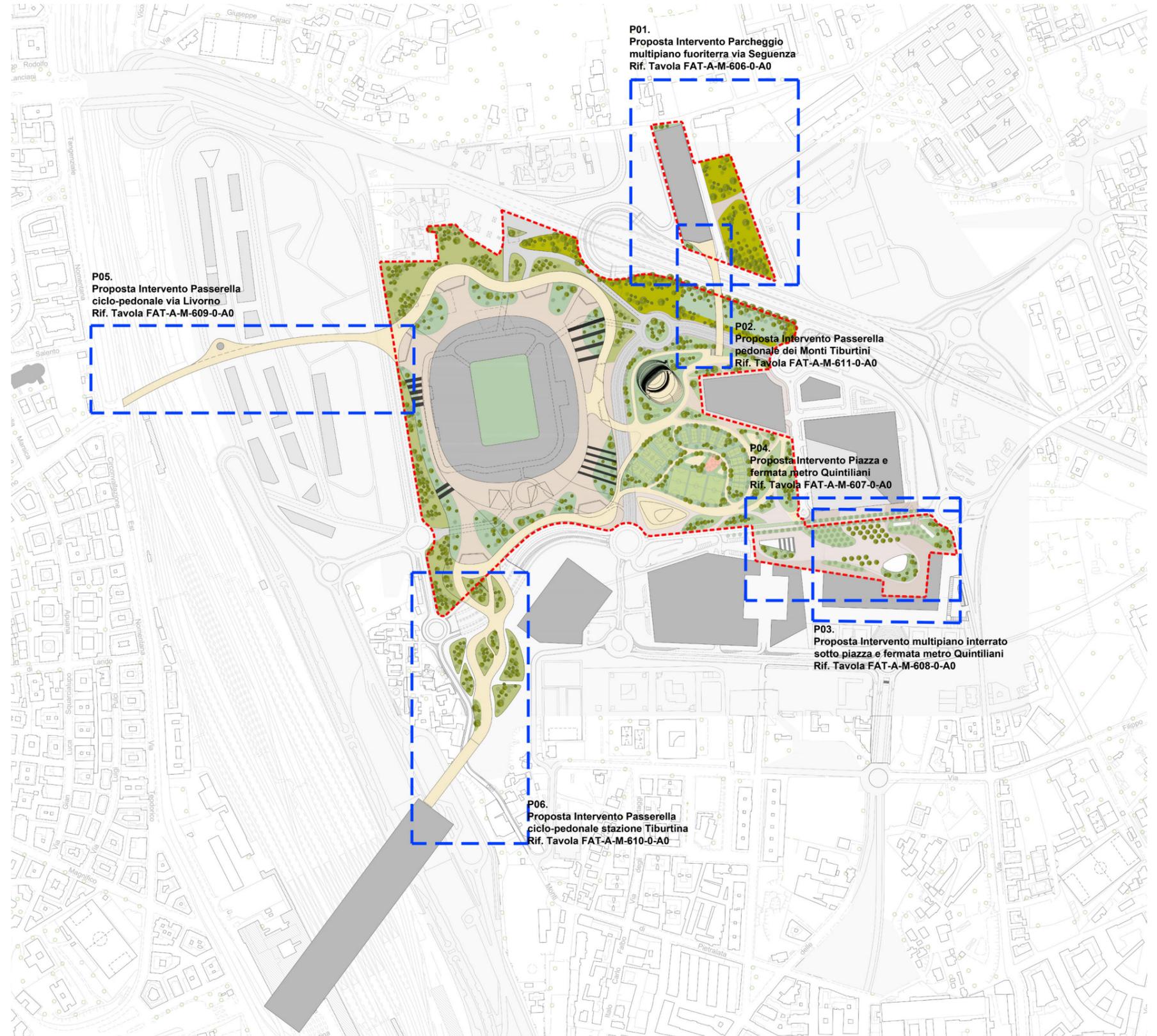
Come menzionato all'interno del capitolo 3a, la proposta d'intervento, il cui fulcro è rappresentato dal Parco dello Stadio e dal Parco Centrale, si completa con un sistema di interventi puntuali che hanno l'obiettivo di migliorare non solo l'esperienza di accesso ed esodo dallo stadio durante i giorni di partita, ma anche e soprattutto, aumentare la qualità percettiva e fruitiva dell'intera area di Pietralata.

Tra essi, all'interno del perimetro dell'area di intervento, insistono il parcheggio multipiano fuoriterza di via Seguenza (con la sua area di mitigazione verde per l'Ospedale Pertini), la sistemazione della piazza e fermata metro Quintiliani e il parcheggio multipiano interrato proprio sotto la nuova piazza.

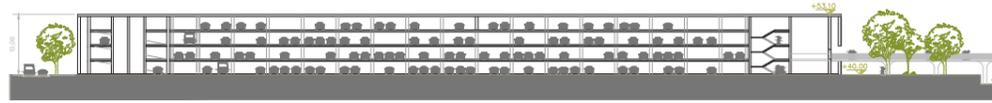
Al di fuori dell'area di intervento, ma inclusa nelle opere per rendere fruibile il Comparto Stadio, sono state proposte tre connessioni territoriali sottoforma di collegamenti aerei sia ciclo-pedonali che pedonali. I collegamenti ciclo-pedonali hanno la funzione di collegare Pietralata e il nuovo stadio a Sud con la stazione di Roma Tiburtina e a Ovest con via Livorno e la stazione della metropolitana Bologna. A questi due importanti collegamenti, si aggiunge la realizzazione di un terzo elemento di connessione pedonale che mette in relazione il Parco Centrale con il nuovo parcheggio multipiano fuoriterza di via Seguenza. Un nuovo network urbano che, come il resto del masterplan, favorisce la mobilità ciclabile e pedonale, connettendo alla città di Roma e al suo sistema di trasporto pubblico sostenibile non solo il nuovo stadio ma tutto il distretto di Pietralata.

Riassumendo, gli interventi ipotizzati per migliorare la fruibilità dell'infrastruttura sportiva potranno includere i seguenti elementi al momento sviluppati progettualmente a livello di fattibilità:

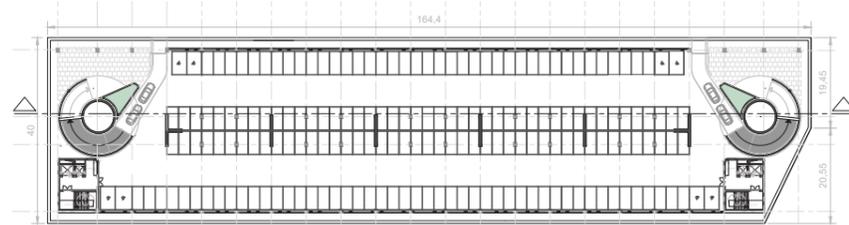
- a. Parcheggio multipiano fuoriterza via Seguenza
- b. Piazza e fermata metro Quintiliani
- c. Parcheggio multipiano interrato sotto piazza metro Quintiliani
- d. Passerella ciclo-pedonale via Livorno
- e. Passerella ciclo-pedonale Stazione Tiburtina
- f. Passerella pedonale via dei Monti Tiburtini.



4.1 Parcheggio multipiano fuoriterra via Seguenza

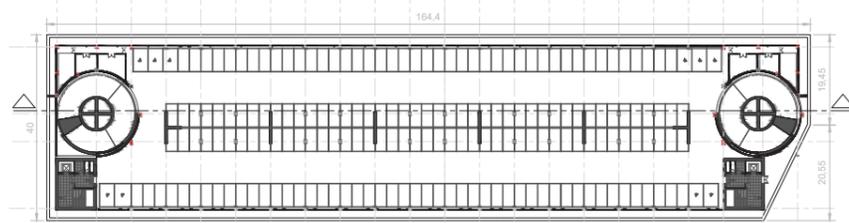


SEZIONE LONGITUDINALE
Scala 1:500



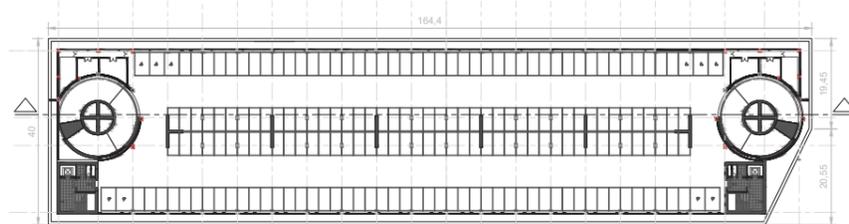
LIVELLO PIANO TERRA
Scala 1:500

Area 6,470 m²
185 posti auto



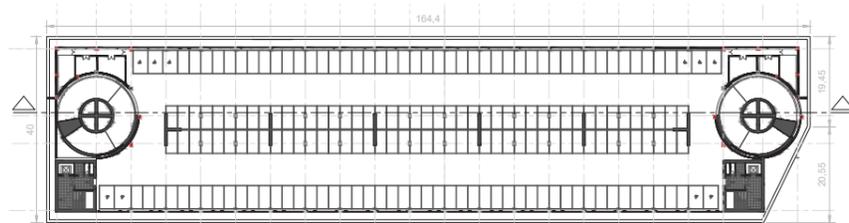
LIVELLO PIANO PRIMO
Scala 1:500

Area 6,470 m²
191 posti auto



LIVELLO PIANO SECONDO
Scala 1:500

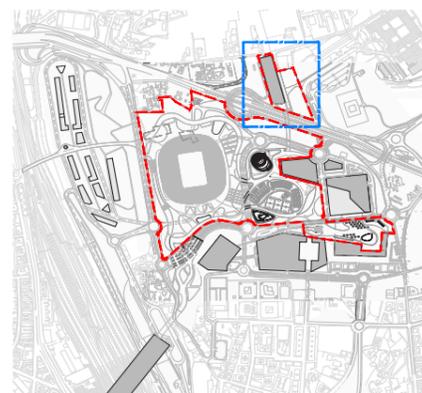
Area 6,470 m²
191 posti auto



LIVELLO PIANO TERZO
Scala 1:500

Area 6,470 m²
191 posti auto

--- Area d'intervento
--- Localizzazione opera urbana proposta



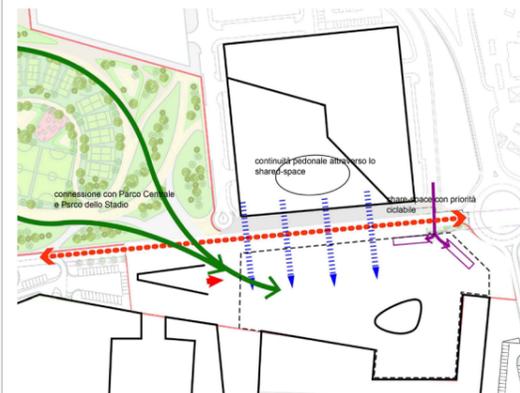
KEYPLAN
Scala 1:5000



4.2 Piazza e fermata metro Quintiliani



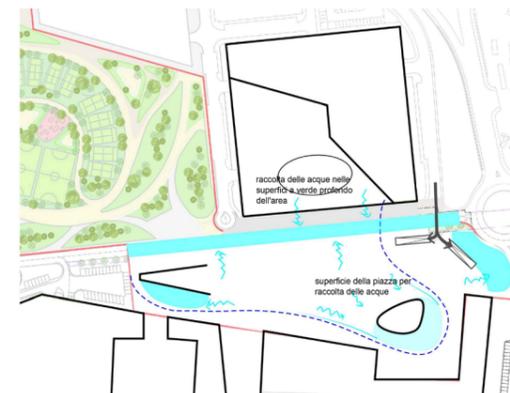
PLANIMETRIA
Scala 1:500



FLUSSI
Indirizzo dei flussi verso i parchi pubblici e connessioni fluide verso gli edifici prospicienti la piazza



TREE CANOPY
Massimizzazione del numero di alberi ed estensione delle chiome arboree a mitigazione dell'effetto isola di calore



SPONGE CITY
Gestione delle acque e massimizzazione delle aree permeabili

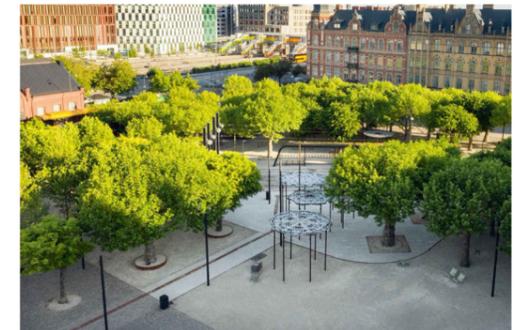
AMBITI DELLA PIAZZA
IMMAGINI DI RIFERIMENTO



1. SHARED SPACE
Pavimentazioni inerbite e continuità pedonale



2. PIAZZA ALBERATA
Spazio d'ombra con alberature in vasca



3. PIAZZA MULTIFUNZIONALE
Ampi spazi flessibili per eventi e per funzioni di quartiere

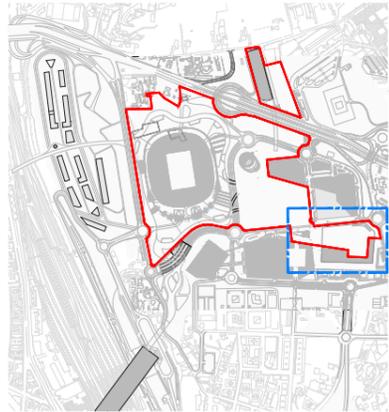


4. CORNICE VERDE
Asole verdi a protezione degli spazi di bordo, estensione delle funzioni degli edifici

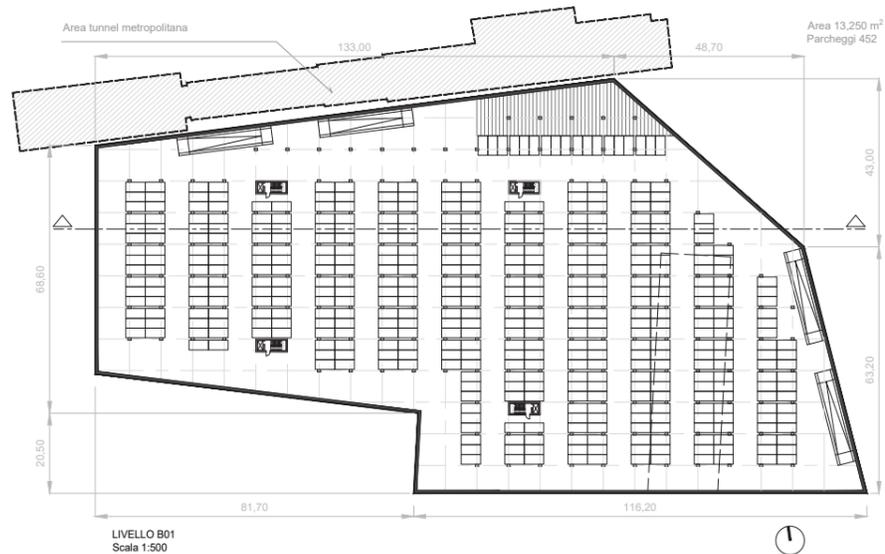
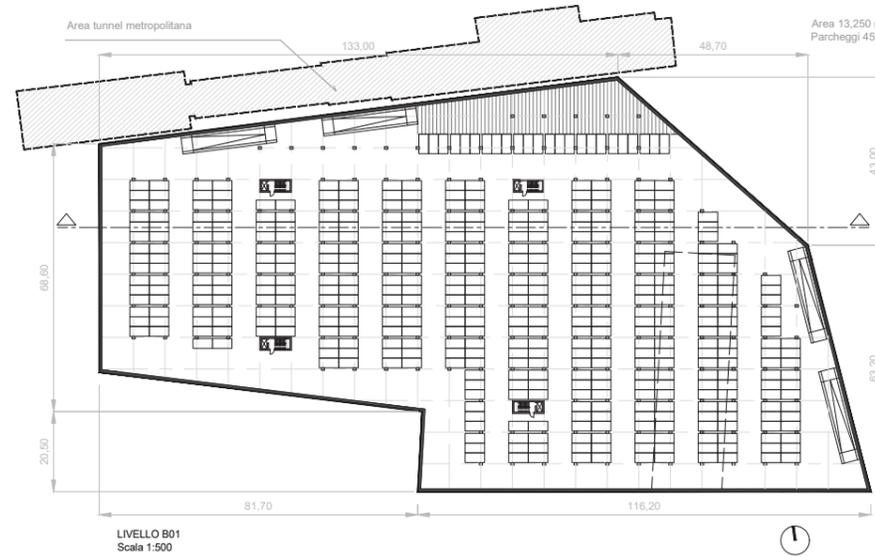
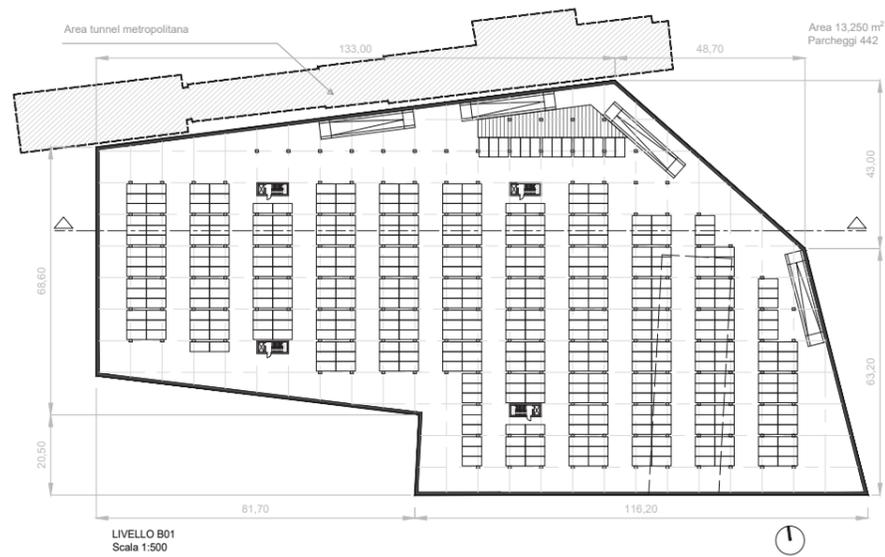
4.3 Parcheggio multipiano interrato sotto piazza metro Quintiliani



— Area d'intervento
 - - Localizzazione opera urbana proposta



SEZIONE LONGITUDINALE
 Scala 1:500





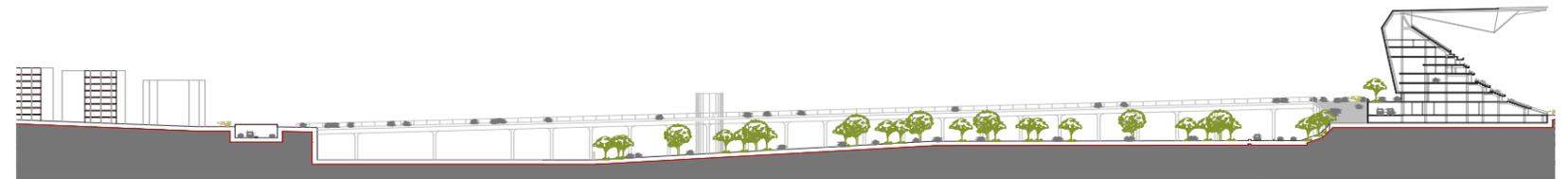
4.4 Passerella ciclo-pedonale via Livorno



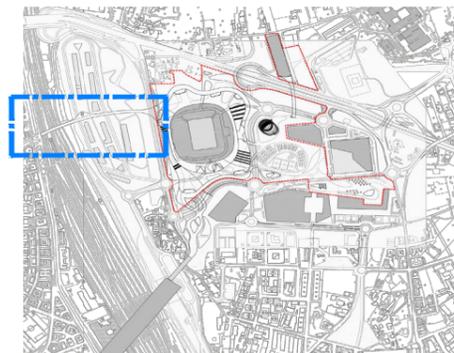
PIANTA PLANIMTRICA
Scala 1:750

1

- Area d'intervento
- - Localizzazione opera urbana proposta

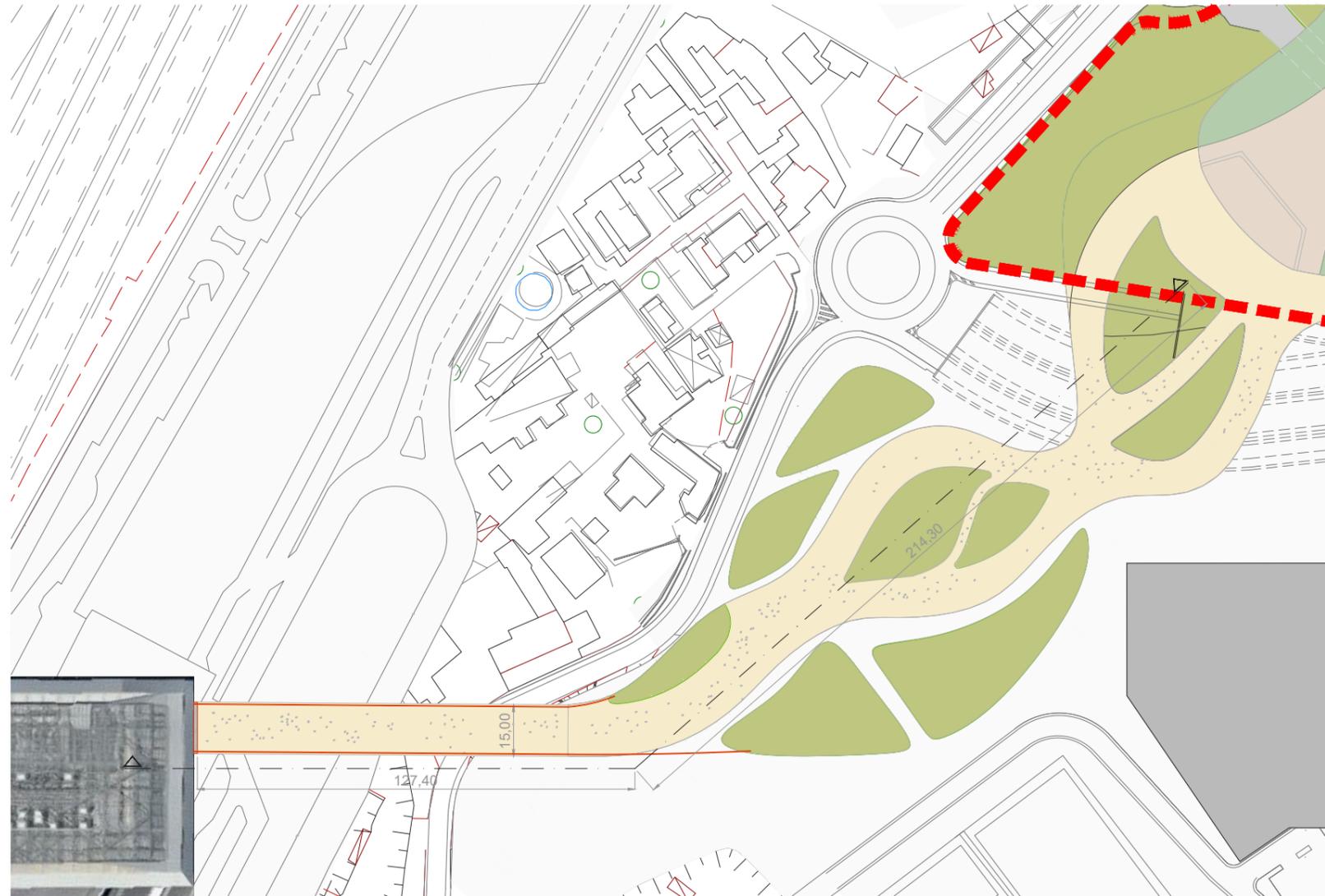


SEZIONE - PROSPETTO
Scala 1:750



SEZIONE TRASVERSALE
Scala 1:750

4.5 Progetto passerella ciclo-pedonale Stazione Tiburtina

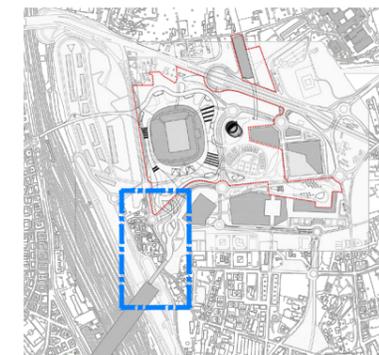


PIANTA PLANIMETRICA
Scala 1:500



SEZIONE -PROSPETTO
Scala 1:500

- Area d'intervento
- - Localizzazione opera urbana proposta





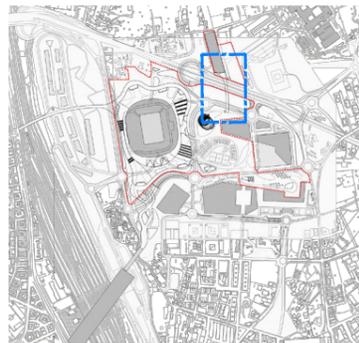
4.6 Progetto passerella pedonale via dei Monti Tiburtini



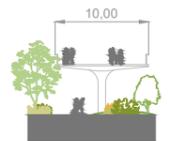
PIANTA PLANIMTRICA
Scala 1:500



- Area d'intervento
- Localizzazione opera urbana proposta



SEZIONE - PROSPETTO
Scala 1:500



SEZIONE TRASVERSALE
Scala 1:500







5. PERIMETRO AREA DI INTERVENTO SU ELABORATI DEL PP VIGENTE

CONSULENTE URBANISTICO E PROJECT MANAGER



Via del Babuino, 4100187 Roma (RM)

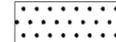
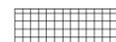
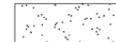
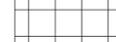
<http://www.gauarena.com>

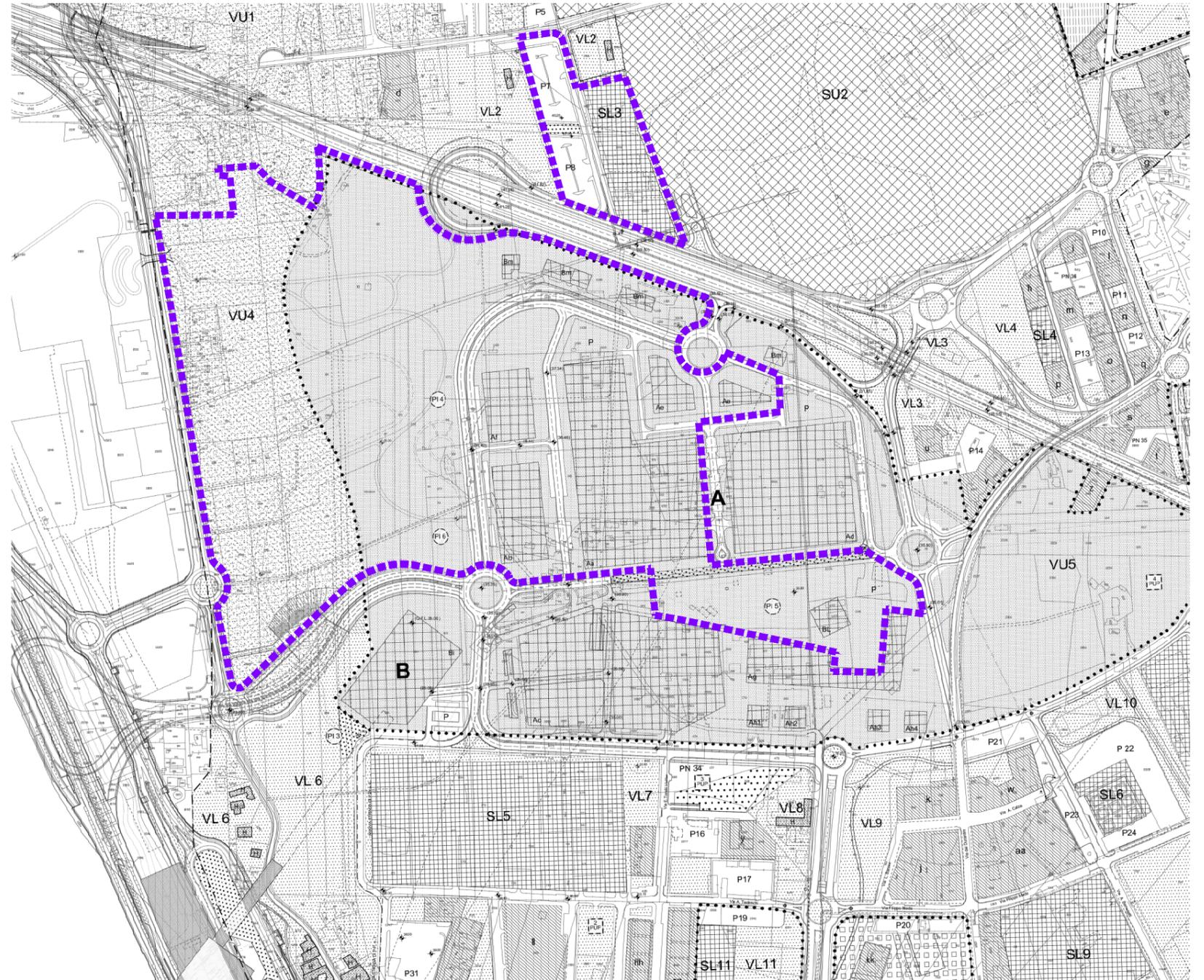




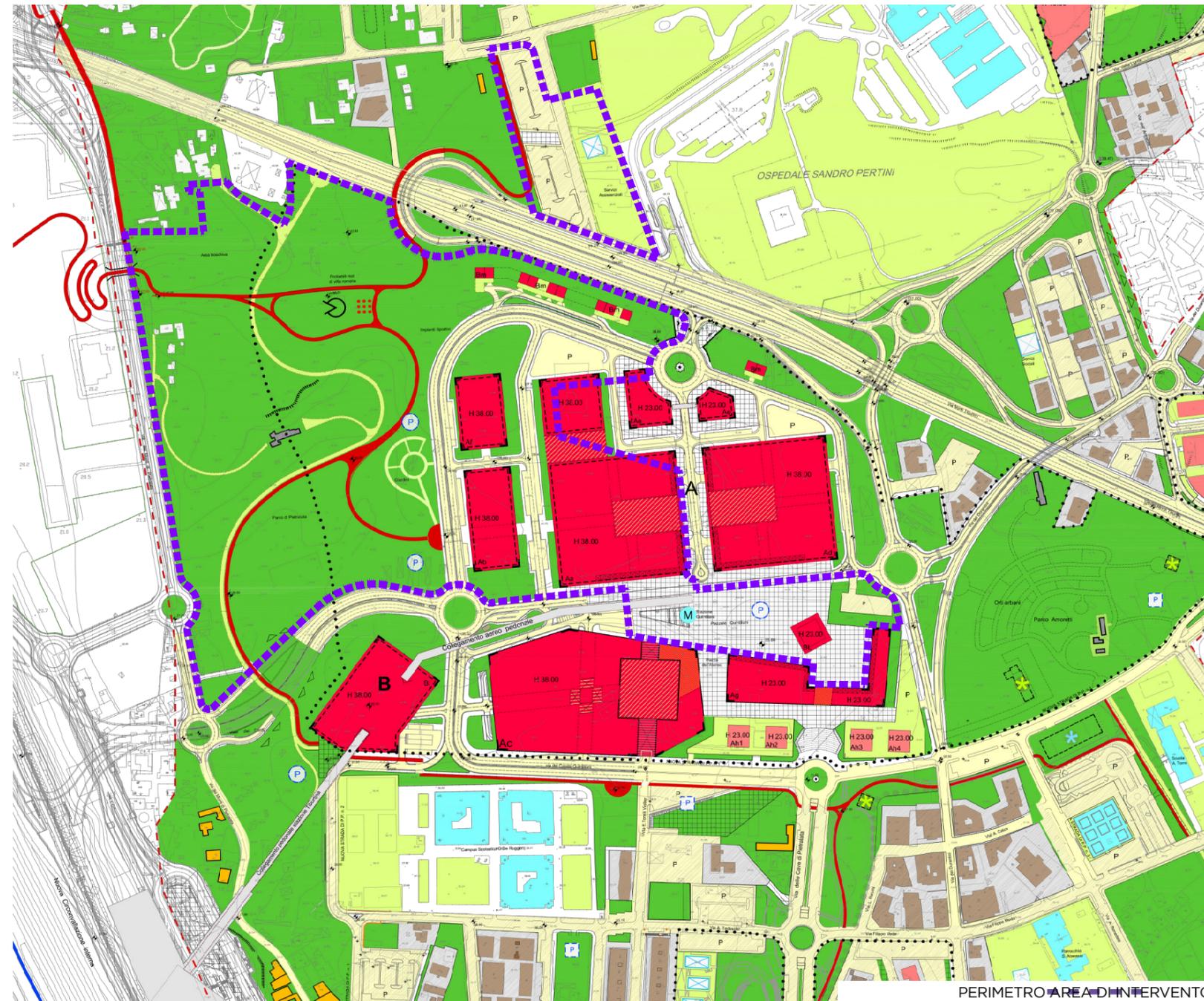
5.1 Tavola I1 - Piano particolareggiato vigente Centralità di Pietralata Piano delle aree fabbricabili e dei comparti TAV. 3aV

LEGENDA

-  Perimetro del comprensorio
- DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE**
-  Aree pubbliche destinate a sedi per la mobilità e parcheggi
-  Parcheggi pubblici interrati
-  Parcheggi privati interrati di interesse pubblico PUP
-  Spazi e piazze pedonali
-  Spazi e piazze pedonali alberate
-  Aree pubbliche per attrezzature di servizio di interesse urbano
-  Aree pubbliche per attrezzature di servizio di interesse locale
-  Aree pubbliche destinate a verde di interesse urbano
-  Aree pubbliche destinate a verde di interesse locale
-  Aree destinate ad attività direzionali e terziarie
-  Aree di concentrazione delle cubature nelle aree destinate ad attività direzionali e terziarie e nelle aree di trasformazione terziaria
-  Aree di trasformazione terziaria
-  Comparti misti di trasformazione urbanistica ed edilizia
-  Comparti residenziali di ristrutturazione urbanistica ed edilizia
-  Comparti e lotti residenziali di conservazione del tessuto edilizio
-  Lotti pubblici non residenziali di conservazione del tessuto edilizio
-  Ambiti di progettazione unitaria
-  Perimetro delle aree e dei comparti negli ambiti di progettazione unitaria
-  Percorsi pedonali



5.2 Tavola I2 - Piano particolareggiato vigente Centralità di Pietralata Zonizzazione e planivolumetrico TAV. 3bV



- MODALITA' D'USO DELLE AREE**
- Perimetro del Comprensorio direzionale Pietralata
 - Attrezzature di servizio pubbliche di interesse urbano
 - Attrezzature di servizio pubbliche di interesse locale
 - Aree destinate a verde pubblico o di uso pubblico
 - Attrezzature di servizio in aree di verde pubblico
 - Attrezzature sportive in aree di verde pubblico
 - Aree di concentrazione delle cubature nelle aree destinate ad attività direzionali e terziarie e nelle aree di trasformazione terziaria
 - Comparti misti di trasformazione urbanistico - edilizia
 - Aree residenziali di ristrutturazione urbanistico - edilizia
 - Lotti non residenziali di proprietà pubblica di conservazione edilizia
 - Comparti e lotti residenziali di conservazione edilizia
 - Fabbricati esistenti da conservare
- ELEMENTI FUNZIONALI**
- Anello ferroviario
 - Stazioni metropolitana
 - Linea metropolitana
 - Rete viaria
 - Parcheggi pubblici
 - Parcheggi pubblici multipiani interrati
 - Parcheggi privati di interesse pubblico PUP
 - Spazi e piazze pedonali
 - Spazi e piazze pedonali alberati
 - Percorsi pedonali
 - Piste ciclabili

PRESCRIZIONI PLANO-VOLUMETRICHE

- Ambiti di progettazione unitaria
- H. max.** Altezza massima dei fabbricati
- Elementi porticati
- Collegamenti aerei tra gli edifici
- Passaggi e spazi pedonali coperti

- Corti e spazi pedonali interni alle edificazioni delle aree direzionali
- Basamento H m. 8 nelle aree fondiarie direzionali dell' Area A
Linea esterna : limite di attestamento obbligato del basamento degli edifici (sino ad H +8.00 m dal marciapiede)
Linea interna : limite massimo di attestamento dei fronti degli edifici ad impronta planimetrica libera sopra il basamento (da H +8.00 m ad H max +38.00 m dal marciapiede)

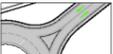
- Emergenze puntuali
- Quote di progetto
- ELEMENTI DI VALORIZZAZIONE DELL'AMBIENTE**
- Stazione panoramica

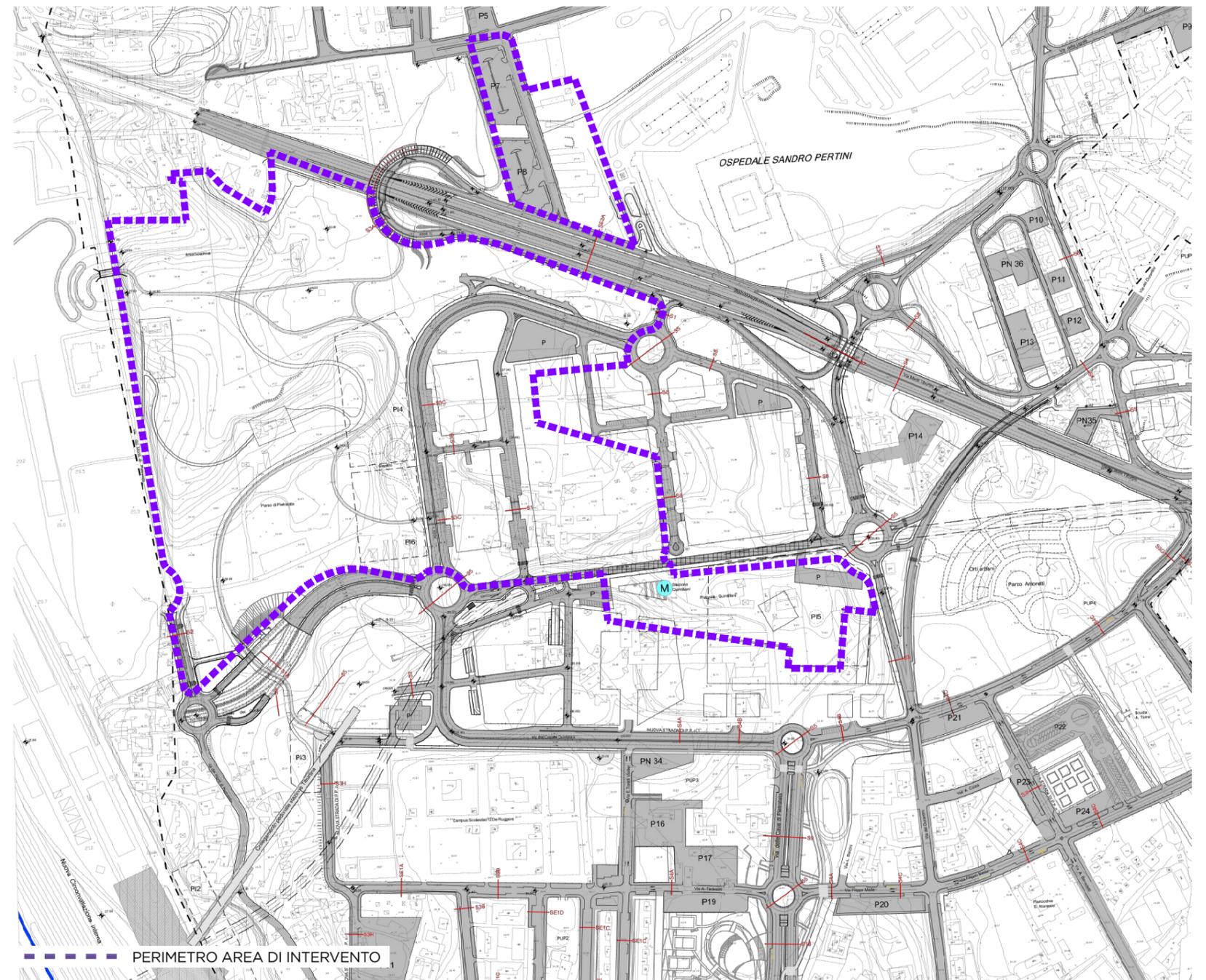
- Manufatti storici
- Luoghi archeologici
- Acquedotto vergine
- Sistemazioni verdi di protezione ambientale
- Ripristino sistema cave



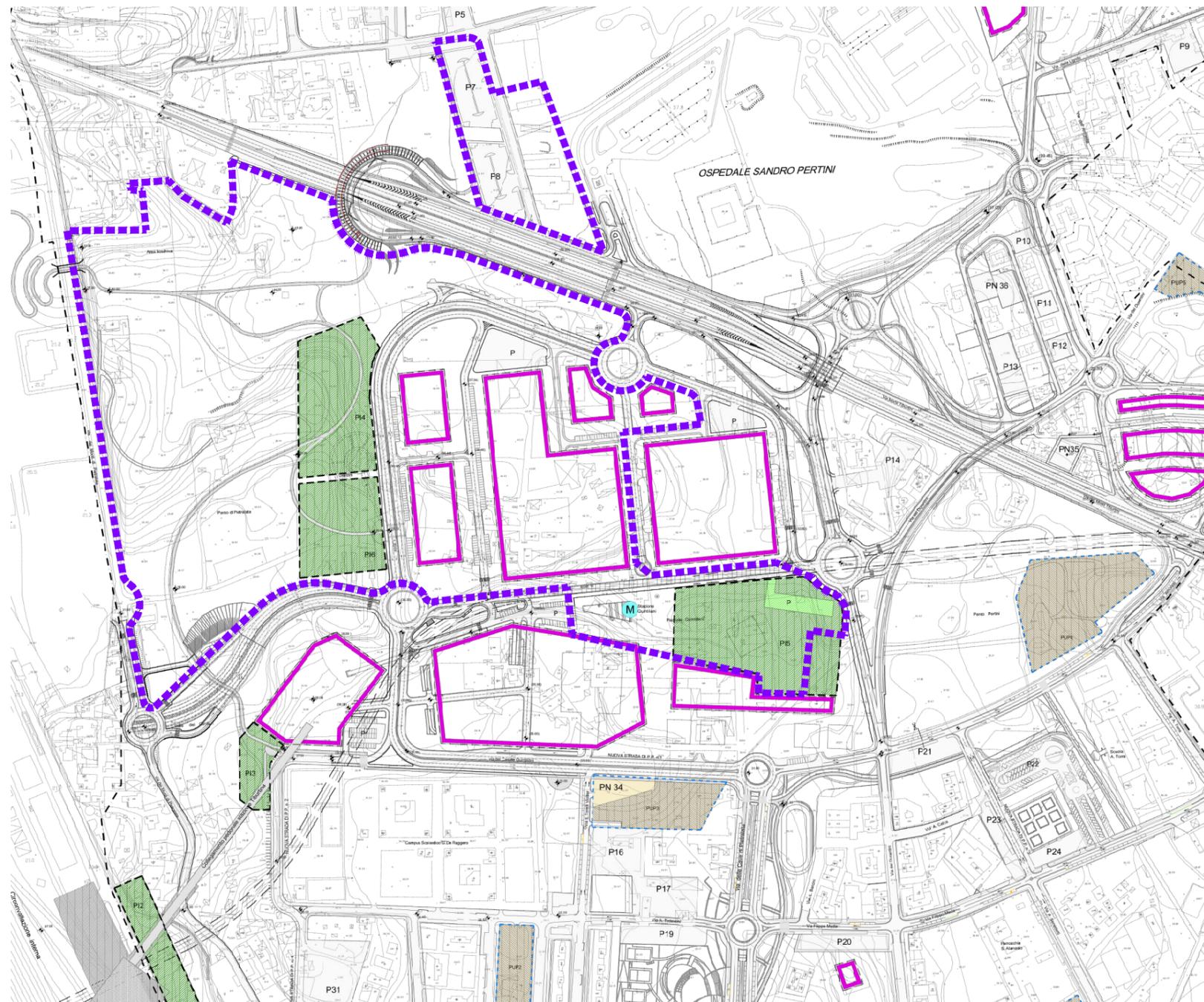
5.3 Tavola I3 - Piano particolareggiato vigente Centralità di Pietralata Rete viaria TAV. 4aV

LEGENDA

-  Perimetro del Comprensorio direzionale Pietralata
-  anello ferroviario
-  Stazioni metropolitana
-  Linea metropolitana
-  Aree destinate a sedi per la mobilità
-  Aree destinate a sedi per la mobilità pedonalizzate
-  Parcheggi pubblici
-  Parcheggi pubblici multipiani interrati
-  Programma urbano parcheggi
-  Percorsi pedonali
-  Piste ciclabili
-  Quote di progetto



5.4 Tavola I4 - Piano particolareggiato vigente Centralità di Pietralata Parcheggi interrati TAV. 4bV



LEGENDA

- Perimetro del Comprensorio direzionale Pietralata
- Stazioni metropolitana
- Linea metropolitana
- Aree destinate a sedi per la mobilità
- Parcheggi pubblici
- Parcheggi pubblici multipiani interrati
- Programma urbano parcheggi
- Quote di progetto
- Perimetro parcheggi pubblici interrati
- Perimetro PUP pubblici interrati (privati di interesse pubblico)
- Perimetro parcheggi pertinenziali interrati

PERIMETRO AREA DI INTERVENTO





6. VERIFICA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI PREVISTE E SOSTENIBILITA' URBANISTICA DELL'INTERVENTO

CONSULENTE URBANISTICO E PROJECT MANAGER



Via del Babuino, 4100187 Roma (RM)

<http://www.gauarena.com>





6.1 Tavola D4 - Piano particolareggiato vigente Centralità di Pietralata Zonizzazione e planivolumetrico TAV. 3bV

Per proporre una manovra di variante basata su una 'strategia a saldo quasi zero' il perimetro della variante comprende anche il lotto AK1 e AK2, in quanto oggetto di variazioni ai fini della compatibilità degli indici di SUL come descritto nel capitolo 'verifica della compatibilità planivolumetrica'

Perimetro del Comprensorio
direzionale Pietralata

Ambito Progettazione Unitaria A e B
SUPERFICIE TERRITORIALE ha.34,23

Perimetro della variante

AREE E SUL GIA' ASSEGNATE

UNIVERSITA' (lotto Ac)

SUL totale mq.71638 -Studenti 3.300
-Addetti n. 1.030

ISTAT (lotto Ad)
SUL mq.60.000 - Addetti n.2000

AREE E SUL DISPONIBILI

DIREZIONALE E TERZIARIO (lotti Aa,
Ab, Ae, Af, Bi, Bm)
SUL totale mq.136.540 Addetti n. 4.551

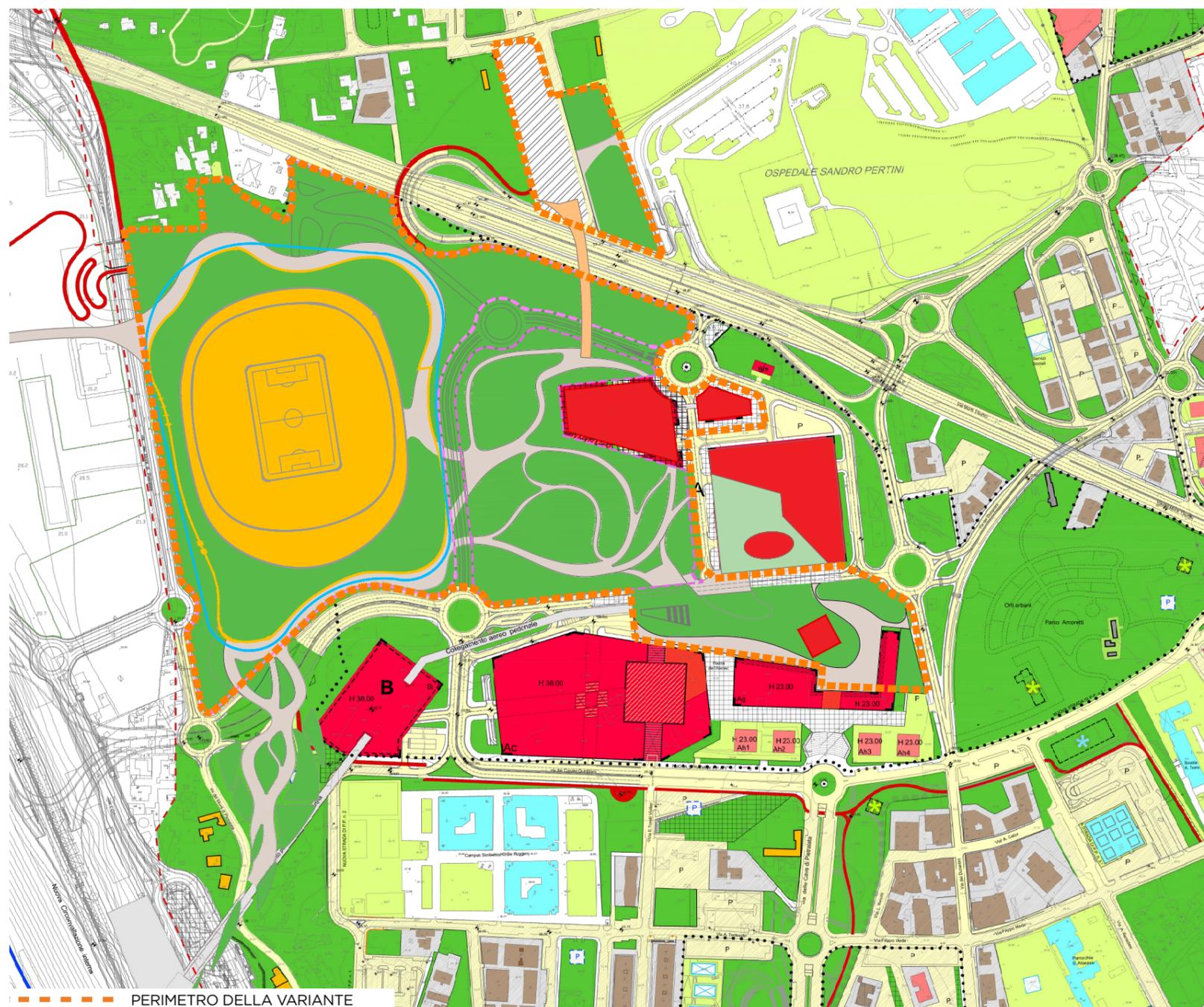
RICETTIVO-CONGRESSUALE (lotto
Ag)
SUL totale mq.18.363 -Posti-letto n.480
-Addetti n. 250

CENTRO CIVICO (lotto Bi) S
UL mq.2.141 Addetti n.35

RESIDENZA (lotti H,H1)
SUL mq. 8.484 -Abitanti n.339

VERDE PUBBLICO URBANO (ha.
22,52)

PIAZZA mq. 29.400



6.2 Tavola D4 - Piano particolareggiato vigente Centralità di Pietralata



Tab. N. VARIANTE N.S. del P.P. Pietralata: Area A/B Insedimenti massimi realizzabili							
	Sedi P.A.	Sup fond		Residen.	non resid.	Totale	SUv Superf.utile virtuale
			mq	mc	mc	mc	mq
A	a disposizione P.A.	a	21.590		265.600		83.000
	a disposizione P.A.	b	4.800		48.000		15.000
	Università La Sapienza	c	22.610		229.240	734.840	71.638
	ISTAT	d	15.880		192.000		60.000
	totale		64.880		734.840		229.638
	Terziario	e	3.040		26.200	115.160	8.118
		f	3.500		30.200		9.438
		g	6.810		58.760		18.363
	totale		13.350		115.160		35.988
	Residenziale nuovo	h	2.250	21.250		21.250	6.641
	Residenziale esistente	h1	600	5.900		5.900	1.844
totale		2.850	27.150		27.150	8.484	
TOTALE		81.080	27.150	850.000	877.150	274.109	
B	Terziario	i	8.560	0	63.150	74.000	19.734
		l	960	0	6.850		2.141
		m	1.780	0	4.000		1.250
	totale		11.300	0	74.000		23.125
A/B	TOTALE GENERALE		92.380	27.150	924.000	951.150	297.234

STATO DI ATTUAZIONE DATI QUANTITATIVI

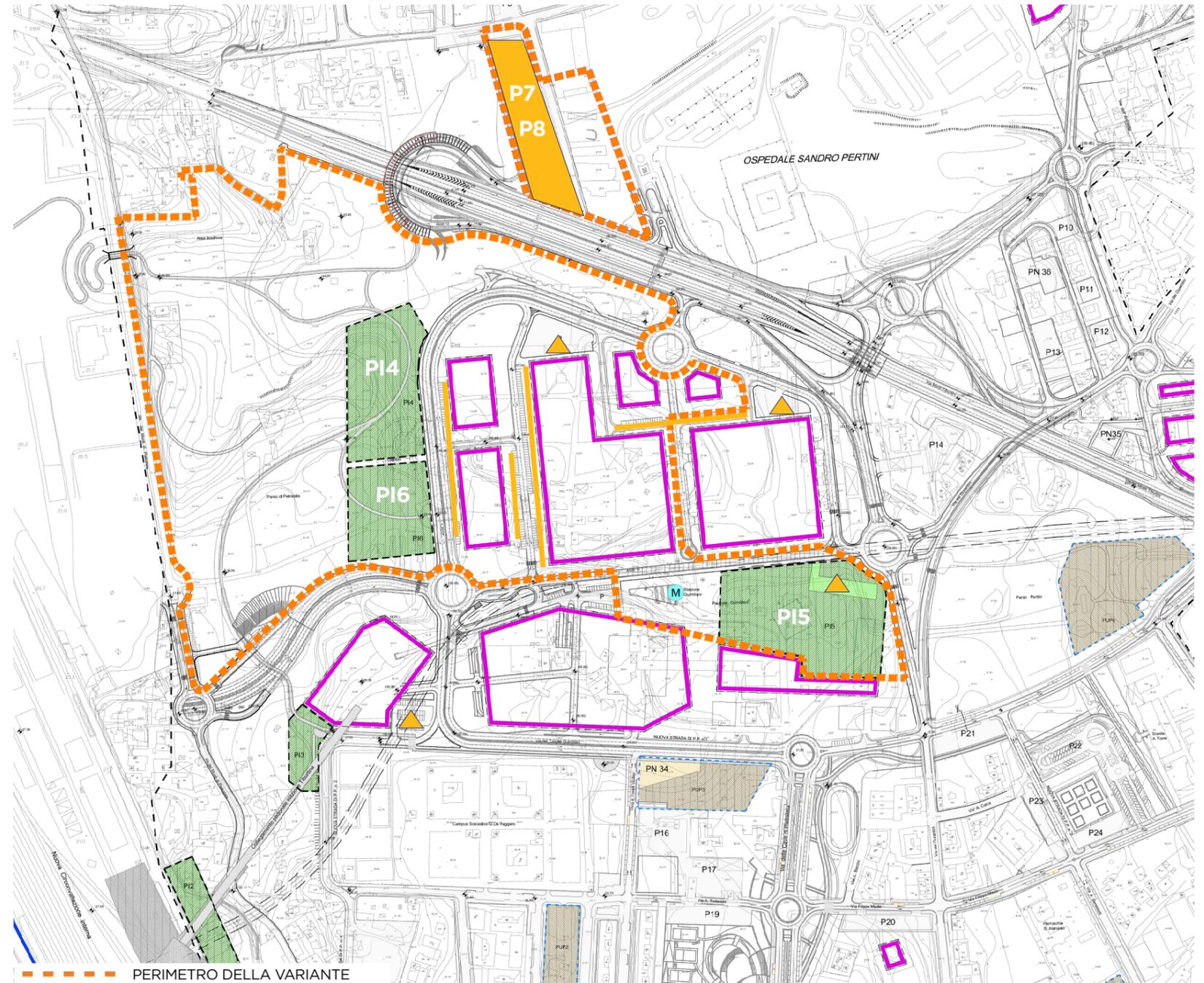
Volumi non disponibili



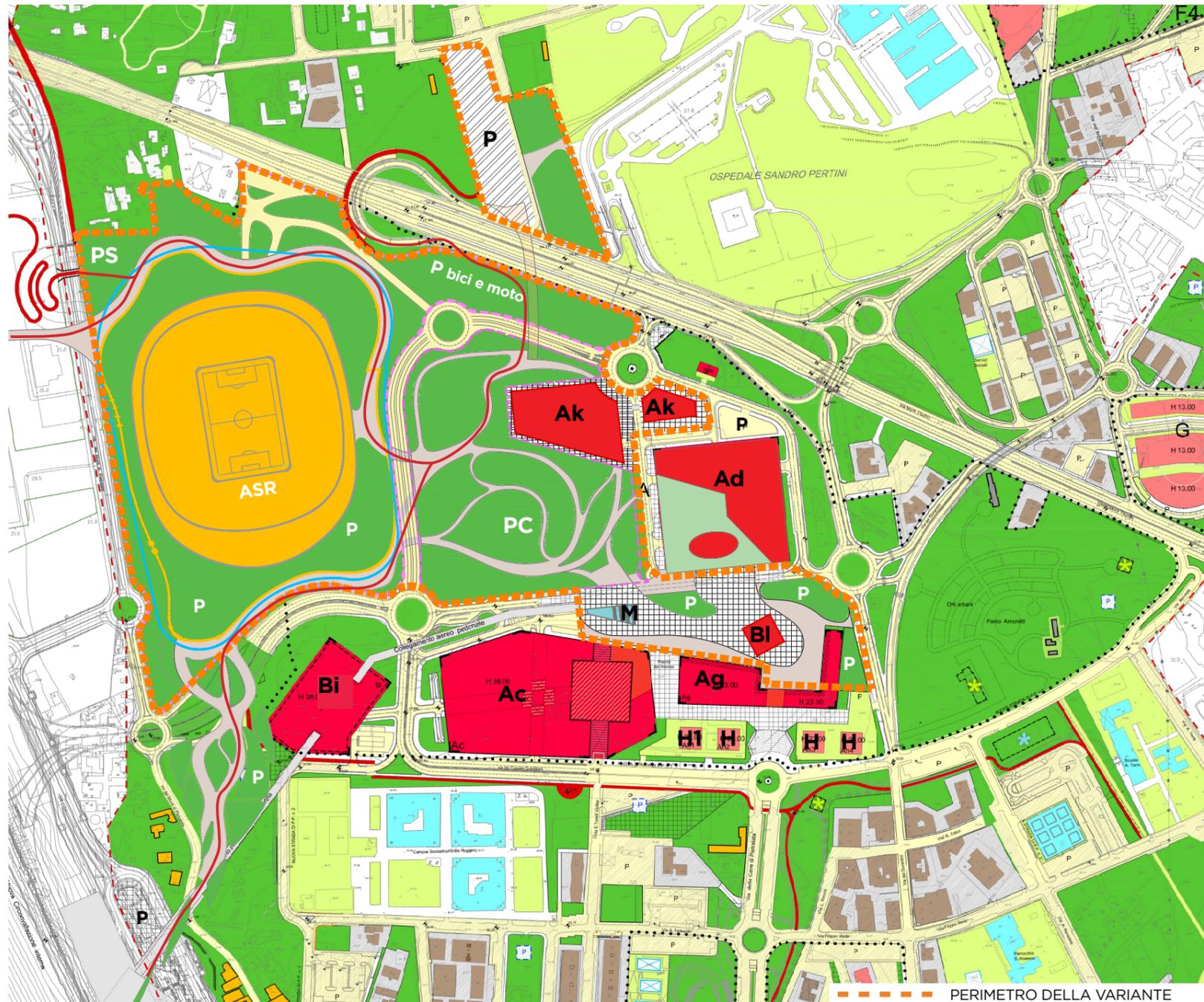
6.3 Tavola D5 - Piano particolareggiato vigente Centralità di Pietralata Viabilità e Parcheggi APU A+B

PARCHEGGI APU A+B	SUPERFICIE	POSTI AUTO
Parcheggi pubblici A raso	12.500 mq	500
Parcheggi privati Interrati	123.200 mq	4.106
Parcheggi pubblici interrati	111.600 mq	3.720
P14	33.600 mq	1.120
P15	24.000 mq	800
P16	54.000 mq	1.800
PARCHEGGI EXTRA APU		
P7-P8 (esistente a raso)	6.100 mq	

N.B. I parcheggi P14 e P16, che interferiscono con la localizzazione dello Stadio, sono stati programmati nell'ambito del CVU Pietralata 2014 ma non sono stati finanziati né attuati, come il parcheggio P15



6.4 Tavola D6 - Schema di variante Stadio Zonizzazione e planivolumetrico TAV. 3bV



PERIMETRO DELLA VARIANTE

M Stazione Metro B

— Rete pedonale e spazi pedonali

Piazza

— Accessi viari allo Stadio

— Piste ciclabili (tracciato indicativo)

- Perimetro del P.P.
- Ambito Progettazione Unitaria A e B
SUPERFICIE TERRITORIALE ha.34,23
- Perimetro della variante
- AREE PER ATTREZZATURE AGONISTICHE-STADIO (ASR)**
(art. 6b NTA P.P.)
- S.T.: Mq. 96.000 (art.84 c.2 NTA PRG) -
E.T.= 0,5 mq/mq
- Superficie fondiaria mq. 52.000
SUL mq.48.000
- Area indicativa di massima sicurezza
- VERDE URBANO PUBBLICO APU**
- PS Parco dello Stadio mq. 110.000
- PC Parco Centrale mq.42.000
- PARCHEGGI PUBBLICI A RASO E INTERRATI**
- PARCHEGGI PUBBLICI 4 PIANI FUORI TERRA**
- DIREZIONALE E TERZIARIO (lotti Ad, Bi, Ak)**
- SUL totale mq.115.556 - Addetti n. 3.851 di cui:
Lotto Ak SUL mq 67.556 Addetti n.2.252
UNIVERSITA' (lotto Ac)
SUL totale mq.71.638
Studenti 3.323 - Addetti n. 1.030
RICETTIVO-CONGRESSUALE (lotto Ag)
SUL totale mq.18.363
Posti-letto n.480 - Addetti n. 250
CENTRO CIVICO (lotto BI)
SUL totale mq.2.141 - Addetti n.35
- RESIDENZA (lotti H,H1)**
- SUL totale mq. 8.484 Abitanti n. 339



6.5 Manovra della variante proposta

Il presente paragrafo delinea le Linee guida e i principi della proposta di modifica del PP di Pietralata che, se condivisi in sede di Conferenza dei Servizi Preliminare, saranno posti a base degli elaborati canonici della Variante allo strumento attuativo contestuale al Progetto definitivo dello Stadio e delle opere connesse, da approvarsi in sede di Conferenza dei Servizi decisoria.

Se si localizzasse lo Stadio nel sito prescelto, lasciando inalterate le rimanenti previsioni del P.P. vigente, oltre a sovraccaricare la Centralità di un ulteriore peso insediativo, da un lato verrebbe meno il criterio prioritario di cui al comma 1 dell'art. 305 Legge 147/2013, che indirettamente raccomanda di non incrementare il consumo di suolo, dall'altro verrebbe ridotta la dotazione di Verde Pubblico Urbano compromettendo il rispetto dello standard di legge.

Pertanto, la manovra di Variante, che interessa una superficie di circa 18 ettari, è basata su una «**Strategia a Saldo quasi zero**», rispondendo positivamente ai suddetti principi e proponendo le seguenti azioni:

[RIFERIMENTI ELABORATI GRAFICI TAV. D6/D7/D10/D11/D12]

- il cambiamento di destinazione di una SUL di 48.000 mq., da “Direzionale e terziario” (disponibile nei lotti Aa-Ab e Af dell'APU A+B) a “Attrezzature sportive e per il tempo libero” o “Attrezzature sportive agonistiche -Stadio” e il suo contestuale trasferimento nell'area di 52.000 mq (Superficie fondiaria dello Stadio), all'interno dell'area a Verde Urbano Pubblico (Parco dello Stadio);
- La concentrazione della SUL Direzionale/terziaria residua di 67.556 mq., già appartenente ai lotti «Aa-Ab e Af», in un nuovo lotto denominato Ak che ingloba i precedenti lotti «Ae» e resta a disposizione di Roma Capitale, unitamente ai lotti «Ag e B» che rimangono invariati;
- la conseguente riduzione di circa 1.600 addetti al Direzionale/terziario, compensati solo in parte dai nuovi addetti dello Stadio;
- la contestuale ridestinazione a “Verde Pubblico Urbano” (Parco Centrale) dell'area liberata dall'edificazione Direzionale, al

centro del Comprensorio per una superficie di circa 38.000 mq. e di un'area di circa mq. 6.500 (oggi destinata a Servizi locali) in via Monti Tiburtini, da utilizzare per obiettivi di mitigazione ambientale nei confronti dell'Ospedale Pertini, per una superficie totale di 44.500 mq.

Verifica della dotazione di Verde Pubblico Urbano

Grazie a tale manovra, si produce solo un modesto ulteriore consumo di suolo e una lieve riduzione di Standard di Verde Urbano. Infatti per il Centro Direzionale all'interno dell'APU A+B, questa riduzione verrebbe compensata per intero dalla superficie del Verde urbano aggiunto. Invece, la quota parte di riduzione di superficie del verde Urbano extra APU «VU4» non compensata, pari a circa 6.800 mq (52.000 mq - 45.200 mq) può essere ritenuta accettabile, in quanto la dotazione complessiva di Verde Urbano di P.P. passerebbe da 237.700 mq. a 230.900 mq., e il relativo standard da 17,4 mq/ab. a 16,90 mq./ab, che resta comunque largamente superiore ai 15 mq/ab prescritti dal DM 1444/68. La relazione al P.P. vigente 2012 evidenzia infatti che il Verde Urbano ha un'eccedenza di circa 14 ettari in aggiunta ai circa 23 ha di Verde Urbano di Uso pubblico.

Si propone di destinare la fascia lineare a Verde Urbano prospettante su Via dei Monti Tiburtini a Parcheggio alberato per bici e moto, rilocalizzando altrove i tre piccoli insediamenti destinati ad attività terziarie, previsti dal PP vigente.

[RIFERIMENTI ELABORATI GRAFICI TAV. D7/D9]

Verifica della compatibilità planivolumetrica

Altra conseguenza della manovra descritta è la modifica dell'assetto planivolumetrico dovuta alla concentrazione della SUL Direzionale/ Terziaria residua pari a mq. 67.556 nel nuovo lotto Ak. Ovviamente non può trattarsi di un trasferimento di tipo quantitativo e meccanico.

Pertanto, riguardo al lotto Ak, articolato nei due sub-lotti (Ak1 e Ak2) è stata verificata positivamente la compatibilità degli indici di SUL, di Volume e di Altezza massima di PP., rispetto alla Superficie fondiaria di circa mq. 7.800, nonché il rapporto fra il ridisegno dei confini di tale lotto e il nuovo modello di assetto planivolumetrico assunto nell'Ambito di Progettazione Unitaria del Centro Direzionale (APU A+B). Dunque, la riconfigurazione del lotto Ak ha tenuto in particolare conto il progetto approvato della limitrofa Sede Istat, di prossima cantierizzazione, ponendosi in continuità e coerenza con l'allineamento delle sue facciate e altezze. Nel lotto Ak1 si propone di portare l'altezza massima da 23,00 m. a 38,00 m.

[RIFERIMENTI ELABORATI GRAFICI TAV. D8]

Pertanto, la manovra di “diradamento” proposta comporta il passaggio da una configurazione edilizia a scacchiera, molto compatta e accentrata, ad una più aperta, capace di far penetrare gli spazi verdi all'interno del costruito, di creare corridoi ecologici plurimi e di porre in maggior relazione fra loro i diversi spazi verdi, non solo in direzione nord-sud (rete ecologica) ma anche in direzione ovest-est.

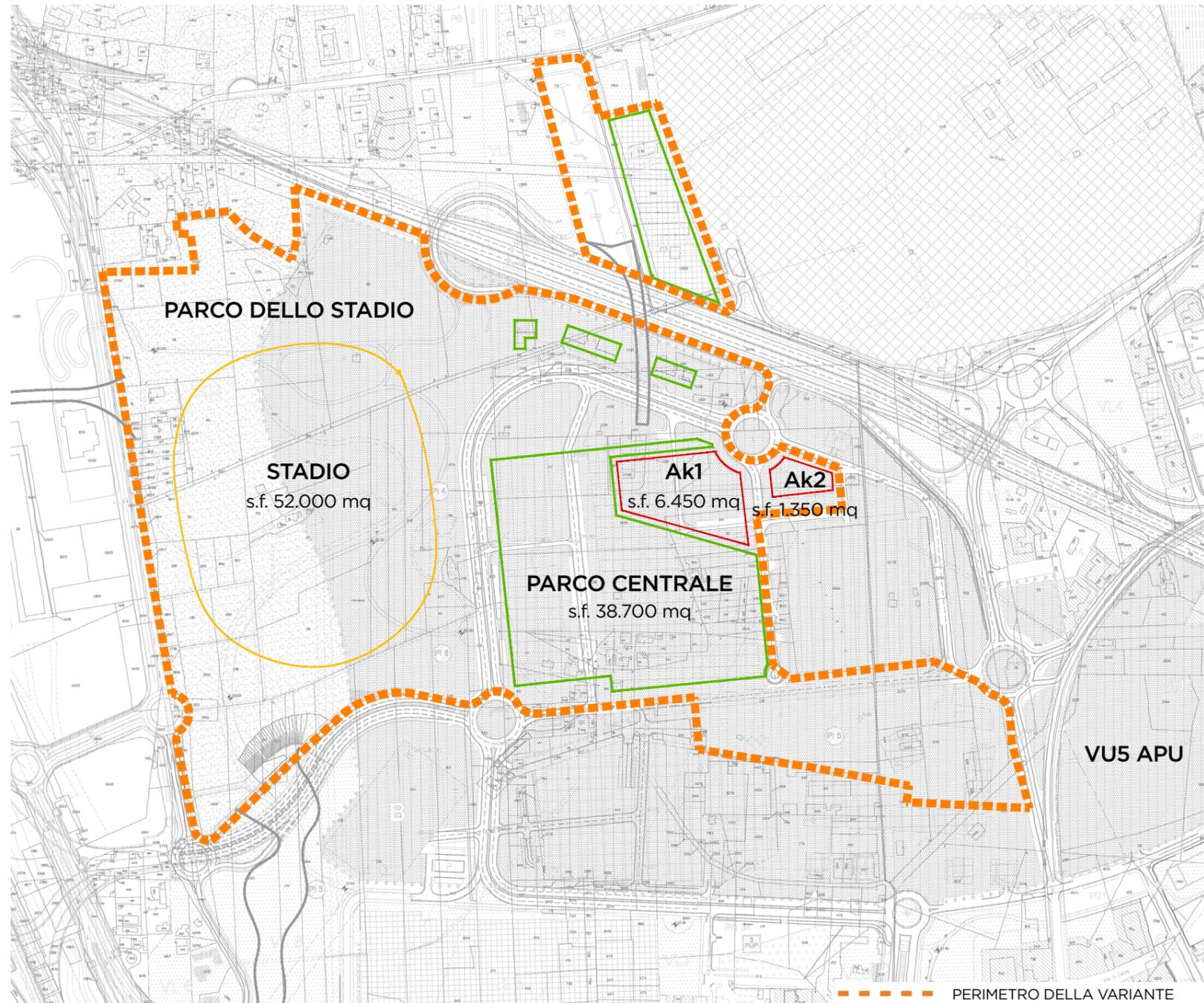
Il fulcro verde del nuovo modello di assetto proposto diventa il “Parco centrale” di circa 4,2 ettari, di forma quasi rettangolare, a cui farà da fondale da un lato lo Stadio, dall'altro la Piazza con l'Hotel e il Centro Congressi e su cui prospetteranno, sui lati lunghi, gli edifici dell'Università, gli Uffici del Centro Direzionale e del previsto «Tecnopolo» e la stazione della metropolitana Quintiliani, da sottoporre auspicabilmente a progetto di riqualificazione anche nella sua architettura esteriore.

Il progetto del Parco Centrale potrà anche tenere in maggior conto l'eventuale conservazione o rimodellamento dell'attuale assetto altimetrico e

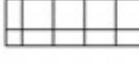
morfologico naturale del terreno, piuttosto che il suo totale “spianamento” con annessi scavi e trasferimenti altrove di notevoli quantità di materiali, previsto dal P.P. vigente.

A differenza del Parco dello Stadio, che avrà potenzialmente i caratteri di un parco naturalistico e archeologico, il Parco Centrale, oltre ad avere il ruolo di “vaso di espansione” pedonale dello Stadio per l'intrattenimento e l'attesa degli spettatori pre e post-partita, potrà essere attrezzato per la sosta, lo sport e il tempo libero degli abitanti del quartiere, degli addetti e degli utenti del Centro Direzionale, potendo svolgere tale funzione in modo migliore rispetto al Parco, oggi previsto dal P.P. in posizione decentrata. Per garantire la continuità pedonale fra l'edificio dello Stadio, l'area di massima sicurezza e il Parco Centrale, sarà necessario realizzare delle passerelle per lo scavalco della strada attigua, facente parte dell'anello interno. Inoltre dovrà essere pedonalizzato un tratto di strada locale interna al parco.

6.6 Tavola D7 - Cambi di destinazioni d'uso



DESTINAZIONI D'USO DI P.P.

-  Aree pubbliche destinate a sedi per la mobilità e parcheggi
-  Parcheggi pubblici interrati
-  Parcheggi privati interrati di interesse pubblico PUP
-  Spazi e piazze pedonali
-  Spazi e piazze pedonali alberate
-  Aree pubbliche per attrezzature di servizio di interesse urbano
-  Aree pubbliche per attrezzature di servizio di interesse locale
-  Aree pubbliche destinate a verde di interesse urbano
-  Aree pubbliche destinate a verde di interesse locale
-  Aree destinate ad attività direzionali e terziarie
-  Aree di concentrazione delle cubature nelle aree destinate ad attività direzionali e terziarie e nelle aree di trasformazione terziaria
-  Aree per attività direzionali e terziarie
-  Aree pubbliche destinate a Verde pubblico di interesse urbano
-  Aree per attrezzature agonistiche Stadio - 52.000mq sup fondiaria
-  Perimetro Parco Stadio 11ha
-  Perimetro Parco Centrale 4.2ha



6.7 Tavola D8 - Nuovo lotto AK - verifica volumetrica

SOLUZIONE PLANIVOLUMETRICA INDICATIVA TRA LE VARIE AMMISSIBILI (art.7 NTA P.P. «Indicazioni Planimetriche : e) Quinte edificabili»)

Ak1

- Basamento commerciale e servizi
2 piani (h= 8,00 m.) con portico perimetrale (Mq.2.000 al PT)
SUL= 18.000 mq
Volume= 18.000x4 = 72.000 mc

- Corpo in linea perimetrale uffici (corpo da 20 m lati a + b + c)
Superficie un piano= 3.430 mq
Volume= 3.475mq x 3,2m x 8 piani = 88.960mc

Vol tot= 72.000 mc + 88.960 mc = 160.960 mc

H basamento 8.00 m
H corpo in linea = 30,00 m
H totale = 38,00 m.

Ak2

H max = 38,00 m
Volume = 1.350 mq x 38,00 = 51.300 mc

AK1+AK2

Vol tot= 160.960 mc + 51.300 mc = 212.260 mc

NORMA PLANIVOLUMETRICA

Superficie fondiaria AK1 = 6.450 mq

AK2= 1.350 mq

H max. 38,00 m

SUL totale = mq.67.556

Volume totale = 67.556 x 3,2= mc. 216.180

If = 216.180:7.800 = 27,71 mc/mq

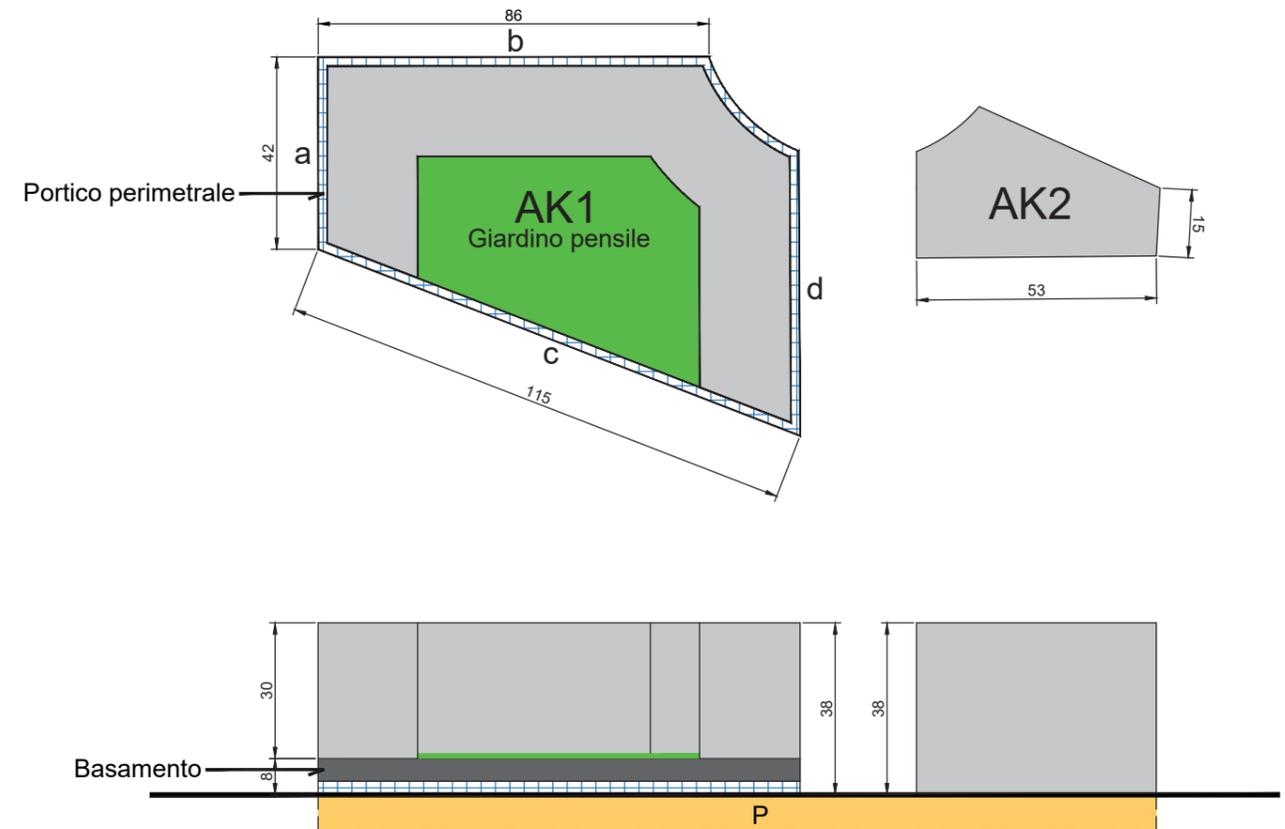
CONFRONTO CON INDICI DI ALTRI LOTTI

ISTAT

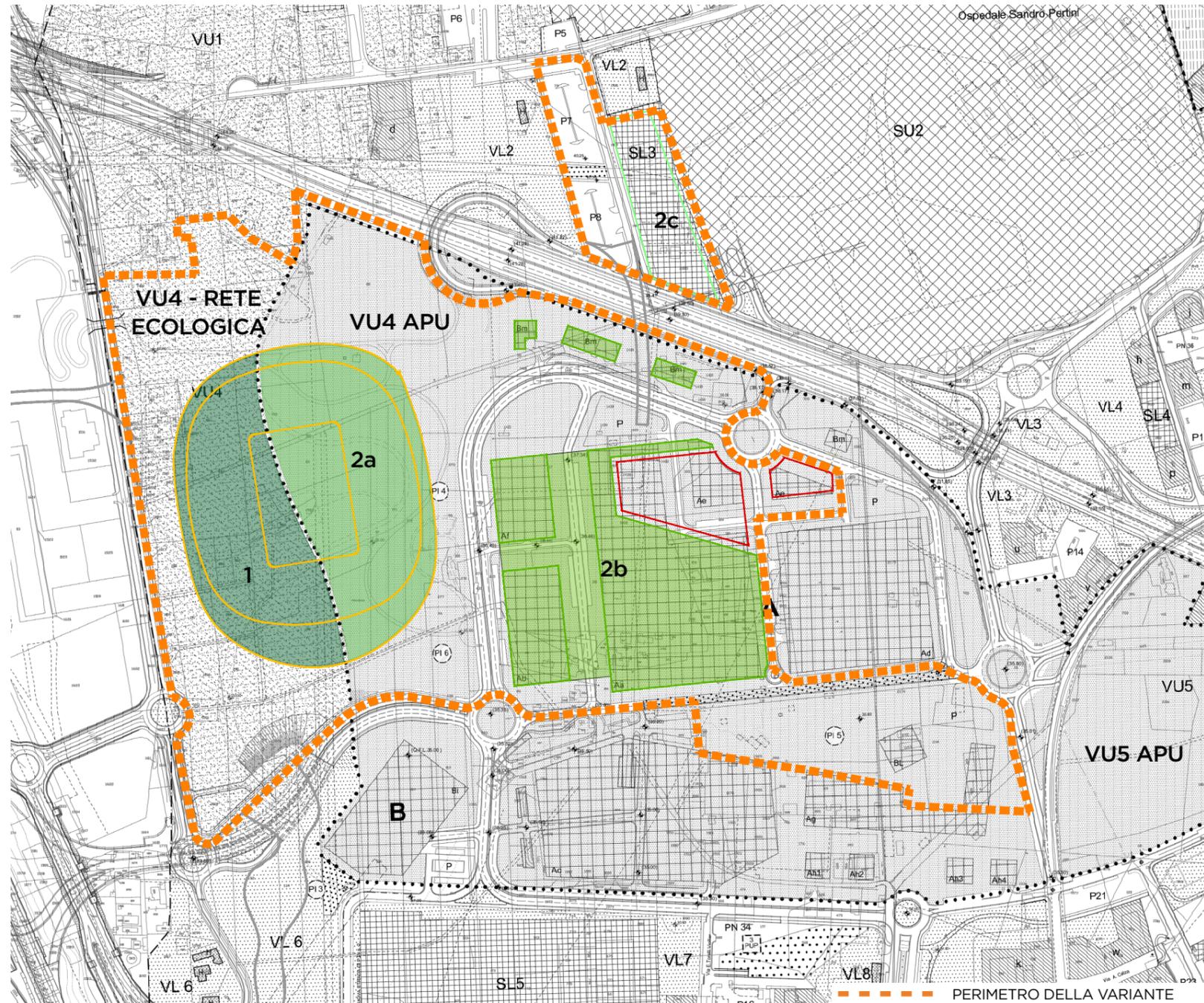
Superficie fondiaria = 15.600 mq
Hmax = 38 m
SUL = 60.000 mq
Volume = 60.000 x 3,2 = 192.000 mc
If = 192.000 : 15.600 = 12,3 mc/mq

UNIVERSITA'

Superficie fondiaria = 19.010 mq
H max. = 38 m
SUL = 71.640 mq
Volume = 71.640x 3,20 = 229.248 mc
If = 229.248 : 19.010 = 12,05 mc/mq



6.8 Tavola D10 - Verifica standard: verde pubblico urbano



- Perimetro ambito progettaz. unitaria (apu a+b)
- Verde urbano apu mq. 102.000
- Verde urbano vu4/rete ecologica mq. 77.000
- Area fondiaria stadio mq. 52.000
- 1 Verde sottratto a vu4 / rete ecologica mq. 23.000
- 2a Verde sottratto a vu apu mq. 29.000
- 2b Verde urbano aggiunto a vu apu mq. 38.700 (inclusi lotti BM)
- 2c Verde urbano aggiunto fuori apu mq. 6.500



6.9 Verifica della dotazione di parcheggi

[RIFERIMENTI ELABORATI GRAFICI TAV. D11/D12]

La verifica della dotazione di spazi di Parcheggi viene condotta solo all'interno del perimetro della Variante (Ambito di progettazione Unitaria APU A+B del P.P. vigente)

PARCHEGGI PUBBLICI

P.P. VIGENTE	SUPERFICIE (1)	POSTI AUTO (2)
PI4 (interrato sotto il Verde Urbano VU4) mq. 11.200 x 3 livelli	33.600 mq	1.120
PI6 (interrato sotto il Verde Urbano VU4) mq. 8.000 x 3 livelli	24.000 mq	800
PI5 (interrato sotto la Piazza) mq. 18.000 x 3 livelli	54.000 mq	1.800
P7-P8 (esistente a raso Via Monti Tiburtini/via Seguenza)	6.100 mq	244
Parcheggi a raso lungo strada	12.500 mq	500
TOTALE	130.200 mq	4.464

Nota 1 – Per i parcheggi interrati sono stati considerati tre livelli come previsto nella Relazione del P.P. vigente (variante 2012).

Nota 2 – Per il calcolo dei posti auto è stato assunto il parametro di 30 mq/p.a. per i parcheggi interrati e di 25 mq/p.a. per i parcheggi a raso.

VARIANTE AL P.P. VIGENTE

PARCHEGGI PUBBLICI A SERVIZIO DELLO STADIO

Adottando, secondo le prescrizioni di cui all'artt.7- 8 delle NTA di PRG, lo standard per "Servizi a Carico Urbanistico Alto" pari a 15 mq/10mq SUL (3), il fabbisogno di parcheggi pubblici per lo Stadio è pari a mq.48.000 x 1,5= mq.72.000, (n.2.880 posti auto) così localizzati.

PARCHEGGI PUBBLICI A SERVIZIO DELLO STADIO	SUPERFICIE	POSTI AUTO
Parcheggi 3 piani sotto lo Stadio (parte dell'ex PI4-PI6)	32.400 mq	1.080
Parcheggi 4 piani sotto la Piazza (parte di PI5)	32.040 mq	1.068
Parcheggi P7-P8 (4 livelli ft.) (via Monti Tiburtini)	21.960 mq	(4) 732
TOTALE	86.400 mq	(3) 2.880
Parcheggi P6-P7 (Piano Assetto Stazione Tiburtina)	19.500 mq	(5) 780
GRAN TOTALE	105.900 mq	3.660

Parcheggi per moto e bici per circa n. 10.000 veicoli (da localizzare preferibilmente nell'area a ridosso di Via Monti Tiburtini e in modo diffuso lungo la pista ciclabile).

Nota 3 – Non è stata assunta la maggior dotazione di Parcheggi pubblici pari a 20mq/10 mq relativa alla Superficie di vendita della quota di Commerciale interna allo Stadio, pari a 1.015 mq. (Retail Fans Store) in quanto nei giorni di partita sarà utilizzata solo dagli spettatori, negli altri giorni la quota aperta al pubblico avrà a disposizione l'intera dotazione di parcheggio dello Stadio, che comunque sarà largamente esuberante rispetto alla maggior superficie richiesta (507 mq) dall'art.7 delle NTA - PRG. Per lo stesso motivo non è stato assunto neppure lo standard aggiuntivo di parcheggio relativo alle attrezzature interne al Parco Centrale ovvero l'Anfiteatro all'aperto per 3000 posti e i campi sportivi per un totale di 170 praticanti, a cui corrisponde in base all'art. 7 comma 9 punto d NTA PRG un fabbisogno di parcheggio rispettivamente di 1500 e 68 posti auto.

Nota 4 – Nei giorni non di partita, potrà essere a servizio anche dell'Ospedale Pertini.

Nota 5 – Parcheggi esistenti da utilizzare nei giorni di partita, tramite Convenzione fra Roma Capitale, RFI e AS Roma.

PARCHEGGI PUBBLICI A SERVIZIO DEL CENTRO DIREZIONALE

Per effetto della riduzione di 48.000 mq di SUL Direzionale nell'APU A+B, trasferita allo Stadio, il fabbisogno di parcheggi pubblici si ridurrebbe di una superficie di 28.800 mq (48.000 x 0.6mq/mq) e quindi di n. 960 posti auto.

Pertanto, la dotazione risulterebbe pari a mq. 130.200 - mq 28.800 = **mq.101.400 (n. 3.380 posti auto) (30mq/p.a.)**

Tuttavia, poiché la dotazione di parcheggi pubblici di PP vigente, a servizio del Centro Direzionale, appare sovradimensionata qualora si tengano in debito conto sia la potente infrastrutturazione di trasporto pubblico su ferro esistente sia gli obiettivi delle politiche di decarbonizzazione e contrasto ai cambiamenti climatici, (volte a scoraggiare l'uso dell'automobile e a favorire il ricorso al trasporto pubblico e a forme di mobilità alternativa a basso impatto ambientale), si propone di ridurre ulteriormente la dotazione di parcheggi pubblici, in coerenza con quanto consentito dalla Normativa vigente.

A sostegno di tale proposta vengono di seguito evidenziati i motivi e i principi che la rendono fattibile:

- I parcheggi a servizio dello Stadio saranno utilizzati quasi esclusivamente nei giorni di partita (presumibilmente circa 30gg./anno, festivi o prefestivi, e nei giorni feriali in orari per lo più serali, mentre negli altri giorni della settimana e nelle altre ore della giornata saranno a disposizione del Centro Direzionale;
- Si prevedono nuovi parcheggi per bici e moto per circa n.10.000 posti (extra standard);
- Per gli edifici del Centro Direzionale, in quanto localizzati a meno di 500 ml. da fermate della metropolitana e ferroviarie, l'art.7 comma 15 delle NTA del PRG consente di ridurre la dotazione di parcheggi pubblici agli standard minimi stabiliti da norme statali e regionali; nel caso specifico, il D.M. 1444/68 stabilisce che "nei nuovi insediamenti di carattere direzionale e commerciale, a 100 mq di SUL di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq

di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (quindi 0,4 mq/mq di SUL) e che tale quantità per le zone omogenee A e B è ridotta alla metà purché siano previste adeguate attrezzature integrative". (6)

- Considerate la prossimità entro un raggio di 500 m. delle stazioni Metro B Quintiliani e Monti Tiburtini e della stazione Tiburtina (metro+ferrovie regionali) e la vicinanza della stazione metro B/1 Bologna (circa 1 km) e dell'attestamento di numerose linee di trasporto pubblico di superficie, si ritiene che esistano le condizioni di sostenibilità urbanistica per proporre la deroga di cui al comma 16 art. 7 NTA PRG e quindi per applicare nel caso in questione l'indice minimo consentito dalle Norme Statali, riducendo ad 1/3 il numero dei posti auto da prevedere (ovvero da 0,6mq/mq SUL a 0,2mq/mqSUL)
- Tale possibilità è ulteriormente confermata dal Testo unico sul Commercio di cui alla legge Regione Lazio 6 novembre 2019 n.22 e dal relativo Regolamento attuativo del 11 agosto 2022 n. 10. A tal riguardo l'art. 15 della legge consente di assimilare il complesso delle attività complementari allo Stadio a una «p) Area commerciale integrata» (7) In virtù di tale classificazione, i commi 2 e 3 dell'art. 5 del Regolamento dispongono sia per la parte commerciale, sia per la parte destinata agli altri servizi, un dimensionamento dei parcheggi analogo a quello stabilito dall'art. 7 comma 1 delle NTA di PRG per la parte commerciale (ovvero rispettivamente 2mq/1 mq di Superficie di vendita) mentre per gli ulteriori spazi a Servizi consente un valore più basso (cioè 1 mq/mq di Superficie invece che 1,5 mq/mq previsto dall'art.7 delle NTA).

Inoltre al comma 4 dello stesso articolo 5, il Regolamento consente ai «comuni che dispongano di elementi circostanziati sui flussi di utenza riferiti a particolari aree, ovvero riferibili all'impatto dovuto alla diversità di settore merceologico attivato, possono ridurre la quantità di parcheggi, fatto salvo il rispetto della dotazione minima di cui all'articolo 41 sexies della l. 1150/1942, per le seguenti quote:



a) la quota parte della domanda di parcheggi eliminabile tramite l'adozione di adeguate misure di mobilità collettiva;

b) la quota parte della domanda di parcheggi eliminabile inibendo la motorizzazione individuale, in funzione di specifici obiettivi urbanistico-ambientali riguardanti parti della città;

c) la quota parte della domanda di parcheggi che, in quanto originata da usi che coprono fasce orarie diverse, può essere soddisfatta dai medesimi parcheggi.

Nota 6 - Nel caso specifico la Centralità di Pietralata in quanto "Ambito a pianificazione particolareggiata definita" di cui all'art.62 della NTA di PRG, a norma dell'art.107 delle stesse NTA può essere classificata in zona omogenea B in quanto il Comprensorio Direzionale di Pietralata nel 1995 aveva un indice di copertura pari al 51% e una densità territoriale di 2,8 mc/mq (cfr. Comune di Roma Progetto Direttore di attuazione dei comprensori Direzionali, Roma 1995, Tab. n.18 e n.22) e tali valori negli ultimi 28 anni sono cresciuti a causa dei numerosi edifici realizzati in tale intervallo di tempo.

Nota 7 - p) area commerciale integrata, un centro commerciale in cui più esercizi commerciali al dettaglio, anche integrati da servizi all'utenza, compresi quelli pubblici diversi da quelli relativi alla vendita al dettaglio e alla somministrazione di alimenti e bevande, quali attività artigiane, di intrattenimento, cultura e svago, sportive e servizi pubblici, sono collocati all'interno di una pluralità di strutture edilizie, a prevalente destinazione commerciale o meno, sulla base di un progetto che presenti infrastrutture e servizi gestiti unitariamente e che, per la loro contiguità urbanistica e per la fruizione di un sistema di accessibilità comune, abbiano un impatto unitario sul territorio e sulle infrastrutture viabilistiche pubbliche;

Coerentemente con i principi sopra enunciati, lo standard di Parcheggio pubblico del Direzionale/terziario all'interno dell'APU A+B si ridurrebbe da mq. 0,6/mq di SUL a 0,2 mq/mq di SUL ovvero **da mq.101.400 (n. 3.380 posti auto) a mq 33.800 mq (n.1126 posti auto)**, così localizzati nella proposta di Variante:

PARCHEGGI PUBBLICI CENTRO DIREZIONALE	SUPERFICIE	POSTI AUTO
PI5 (parte) Sotto la piazza su 4 livelli	21.960 mq	730
Parcheggi a raso già previsti dal P.P.	12.500 mq	500
TOTALE	34.460 mq	1.232 >1.126

BILANCIO FINALE DEI PARCHEGGI ANTE/POST VARIANTE

In conclusione, il Centro Direzionale (APU A+B), nei giorni e nelle ore non di partita, potrà disporre anche dei parcheggi pubblici di standard dello Stadio per un totale di 4.112 posti auto. Quindi, rispetto al P.P. vigente, per effetto della variante, la dotazione complessiva di parcheggio pubblico passerà da mq. 130.200 mq. a 120.860 mq. con una riduzione complessiva fra ante e post di circa 10.000 mq e di circa n.350 posti auto. Tale riduzione, dovuta anche al fatto che sono stati eliminati circa n. 1.600 addetti al Direzionale, sarà di fatto compensata dalla nuova superficie destinata ai parcheggi per le moto stimabile in circa 30.000 mq.

PARCHEGGI PRIVATI

P.P. VIGENTE

Il P.P. vigente, per le attività non residenziali (Direzionale e Terziario), stabilisce uno standard di parcheggi privati nella misura di 1mq ogni 7,5 mc di Volume, localizzati nei piani interrati degli edifici all'interno delle superfici fondiariae dei vari lotti dell'APU A+B ovvero:

Volume totale pari a mc. 924.000 : 7,5 = mq.123.200 (n. 4.106 posti auto)

VARIANTE AL IL P.P. VIGENTE

PARCHEGGI PRIVATI A SERVIZIO DEL CENTRO DIREZIONALE

Per effetto dell'eliminazione del Volume direzionale nei lotti Aa (parte), Ab e Af per una SUL di 48.000 mq., la dotazione di parcheggio privato del Centro Direzionale si riduce come segue:

Mq.48.000x3,2= mc. 153.600

Mc 153.600:7,5 = **mq. 20.480** (n. 682 posti auto in meno)

PARCHEGGI PRIVATI A SERVIZIO DELLO STADIO

Con riferimento all'art. 7 delle NTA del PRG, per i «Servizi a carico urbanistico alto», la dotazione di parcheggio privato deve essere pari a 2 mq/10mq di SUL ovvero:

SUL mq. 48.000 x 0,2mq/mq = **mq. 9.600** (n. 384 posti auto) - Tali parcheggi sono stati previsti in questa misura nel garage al di sotto dello Stadio.

A causa della diminuzione dei parcheggi privati a servizio del Direzionale e dell'aumento dovuto a quelli a servizio dello Stadio, la dotazione complessiva di Parcheggi privati sarà di n. 3.808 posti auto con un decremento di 298 p.a.

CONCLUSIONE

Per effetto della Variante proposta, la dotazione complessiva di Parcheggio all'interno del perimetro oggetto di Variante sarà la seguente:

	SUPERFICIE	POSTI AUTO
PARCHEGGI PUBBLICI (8)	120.860 mq	4.112
PARCHEGGI PRIVATI	112.320 mq	3.808
TOTALE	233.180 mq	7.920

Nota 8 - i parcheggi pubblici sono così suddivisi:

- 32.400 mq - 3 piani sotto lo Stadio (parte del PI4-PI6)
- 32.040 mq - 3 piani sotto la Piazza (parte di PI5)
- 21.960 mq - P7-P8 (4 livelli f.t.) (via Monti Tiburtini)
- 21.960 mq - 4 livelli sotto la piazza (parte del PI5)
- 12.500 mq - a raso già previsti dal P.P.



VERIFICA SOSTENIBILITA' URBANISTICA / STUDIO DI IMPATTO SULLA MOBILITÀ

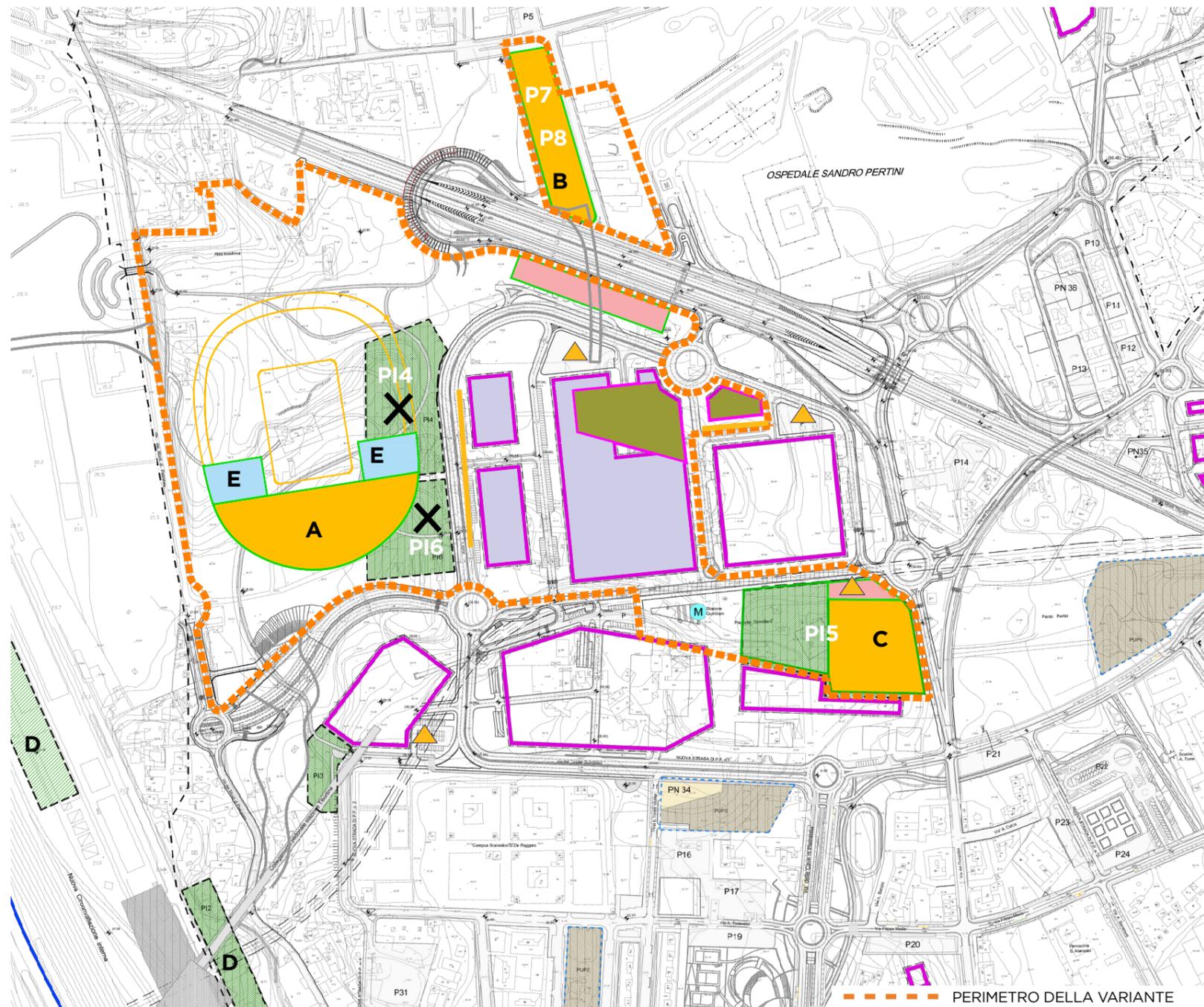
Il dimensionamento della dotazione di parcheggi pubblici in zona Stadio (per n.1080 sotto lo Stadio + n. 1.800 in aree limitrofe + 780 in area FS per un totale di **n.3.660 posti auto**), operato con la manovra sopra descritta, appare coerente con la Ripartizione modale, assunta in via programmatica dallo Studio sulla Mobilità (cfr. paragrafo 4.6 della Relazione tecnica). Per una capienza di 55.000 spettatori, di cui n. 52.662 locali, si attribuisce al sistema del trasporto collettivo (metro+treno+tram+bus) una quota di **24.000 (45%)**, una quota di **n.12.000 (23%)** al complesso di moto, taxi, bici e a piedi e una quota di **n. 16.700 (32%)** al vettore auto corrispondenti a circa n. 5.860 vetture con un coefficiente di riempimento di 3 persone/vettura (standard CONI).

Tenuto conto che almeno n. 2.200 auto possano trovare posto nei vicini parcheggi di scambio lungo la metro B (Ponte Mammolo, Rebibbia), appare plausibile che le rimanenti auto potranno essere ospitate nei parcheggi pubblici localizzati in zona Stadio (circa 3.660 posti auto).

Il redigendo **Studio di impatto sulla mobilità (SIM)** di cui all'art.99 delle NTA del PRG avrà il compito di verificare:

- la sostenibilità trasportistica del modello sopra descritto riferito alla capienza dei 55.000 spettatori ;
- la condizione che il maggior afflusso di circa 7.000 spettatori dovuto alla capienza di 62.000 possa essere a esclusivo carico del Trasporto collettivo, in quanto il numero di parcheggi auto previsti in zona stadio non è ulteriormente incrementabile per oggettivi limiti di spazio e di funzionalità viaria.

6.10 Tavola D12 - Verifica standard: parcheggi



PARCHEGGI PUBBLICI A SERVIZIO DELLO STADIO

Parcheggi auto all'interno del perimetro della variante (parte di P14 - P16, parte di P15, P7 e P8)

Parcheggi di F.S.

Parcheggi moto e bici 10.000 posti

PARCHEGGI PUBBLICI A SERVIZIO DEL CENTRO DIREZIONALE

Parcheggi auto all'interno del perimetro della variante (parte di P15) 730 posti

Parcheggi a raso 500 posti

Parcheggi pubblici eliminati

PARCHEGGI PRIVATI A SERVIZIO DELLO STADIO

Parcheggi privati dello stadio

Parcheggi privati interrati eliminati o trasferiti

Parcheggi privati interrati di P.P.

Nuovi parcheggi interrati privati

PARCHEGGI A SERVIZIO DELLO STADIO NEI GIORNI DI PARTITA

A - posti auto n. 1.080 (3 piani interrati)

B - posti auto n. 732 (4 p. ft.)

C - posti auto n. 1.068 (4 piani interrati)

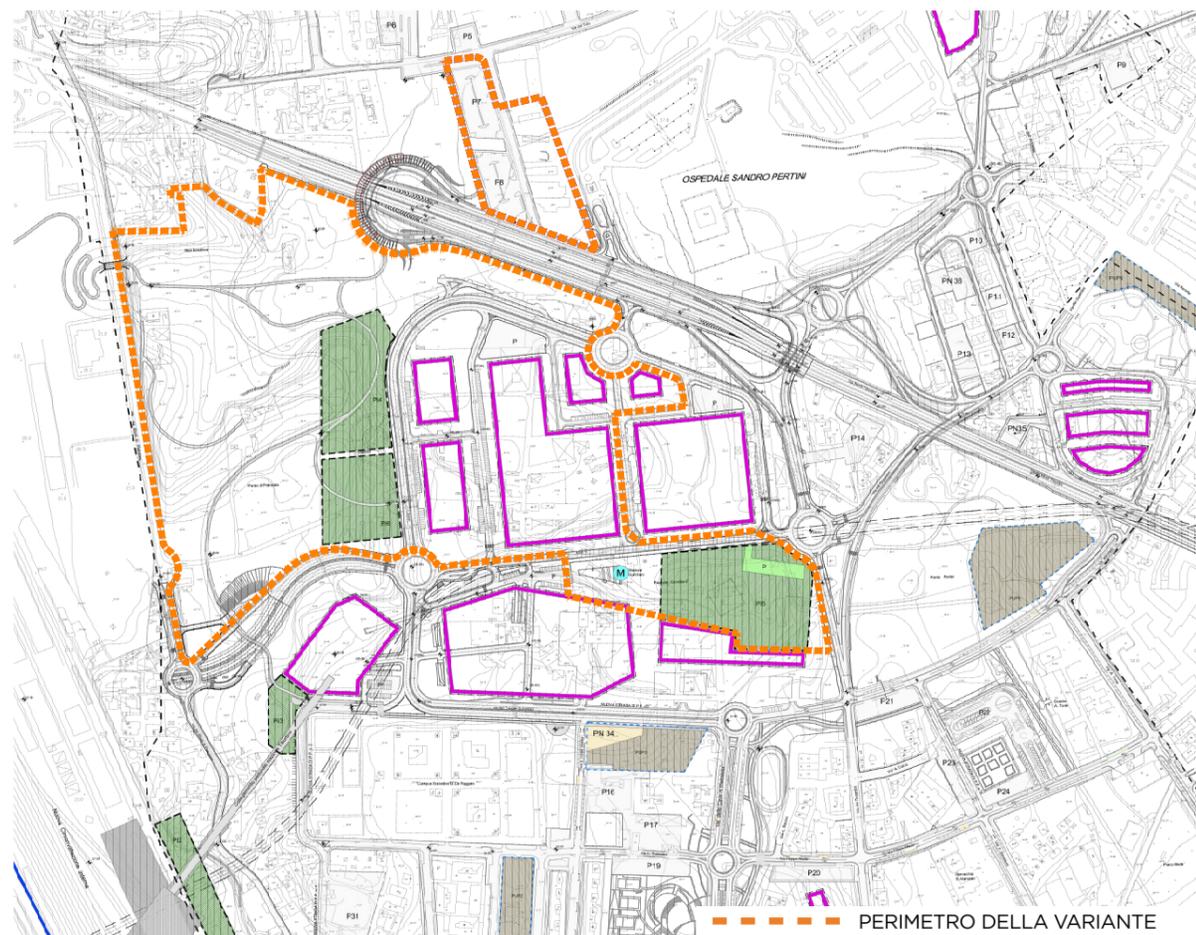
TOT n. 2.880

D - posti auto n. 780 (in uso nei match day)

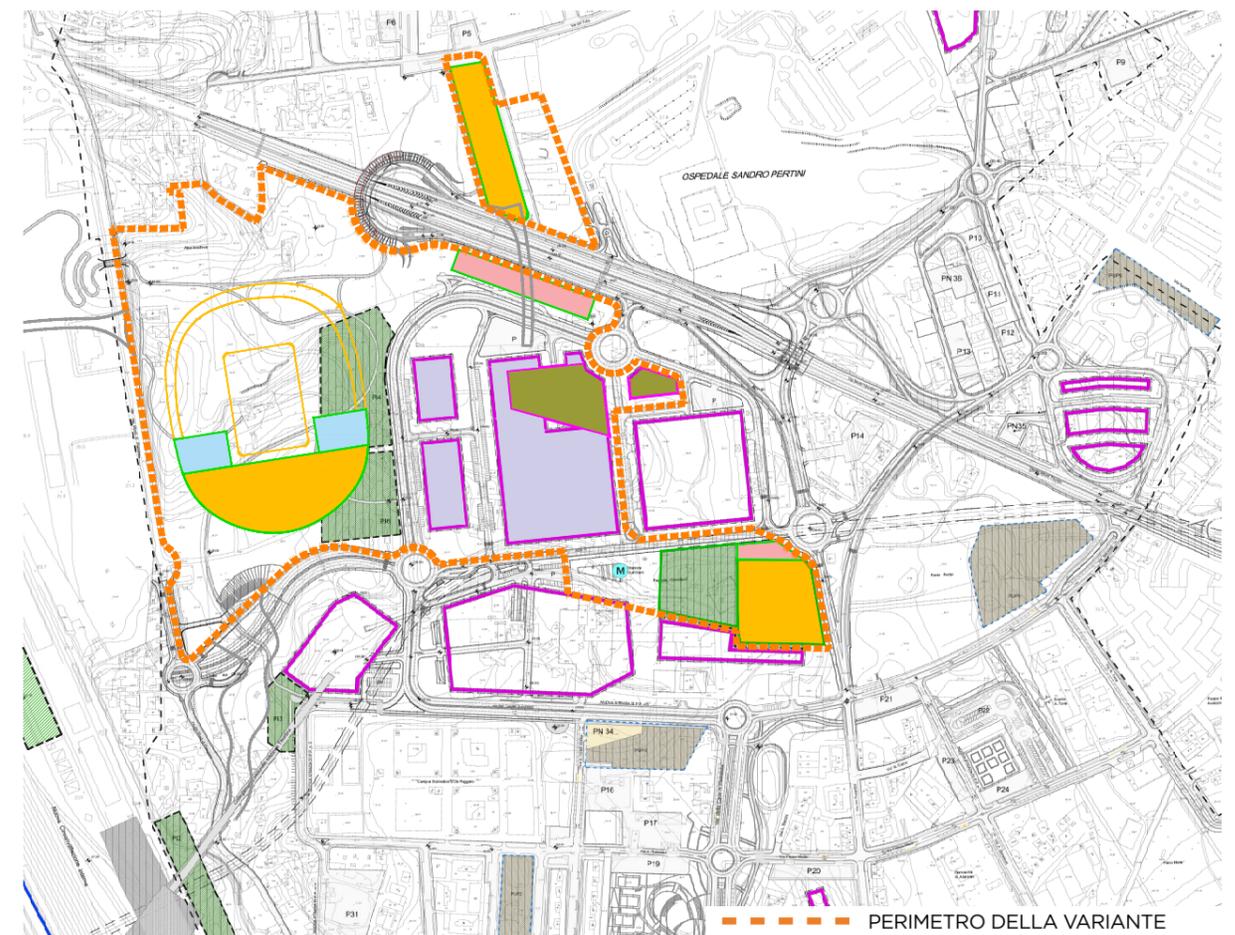


6.11 Tavola D16 - Confronto ante e post variante Parcheggi

PIANO PARTICOLAREGGIATO VIGENTE



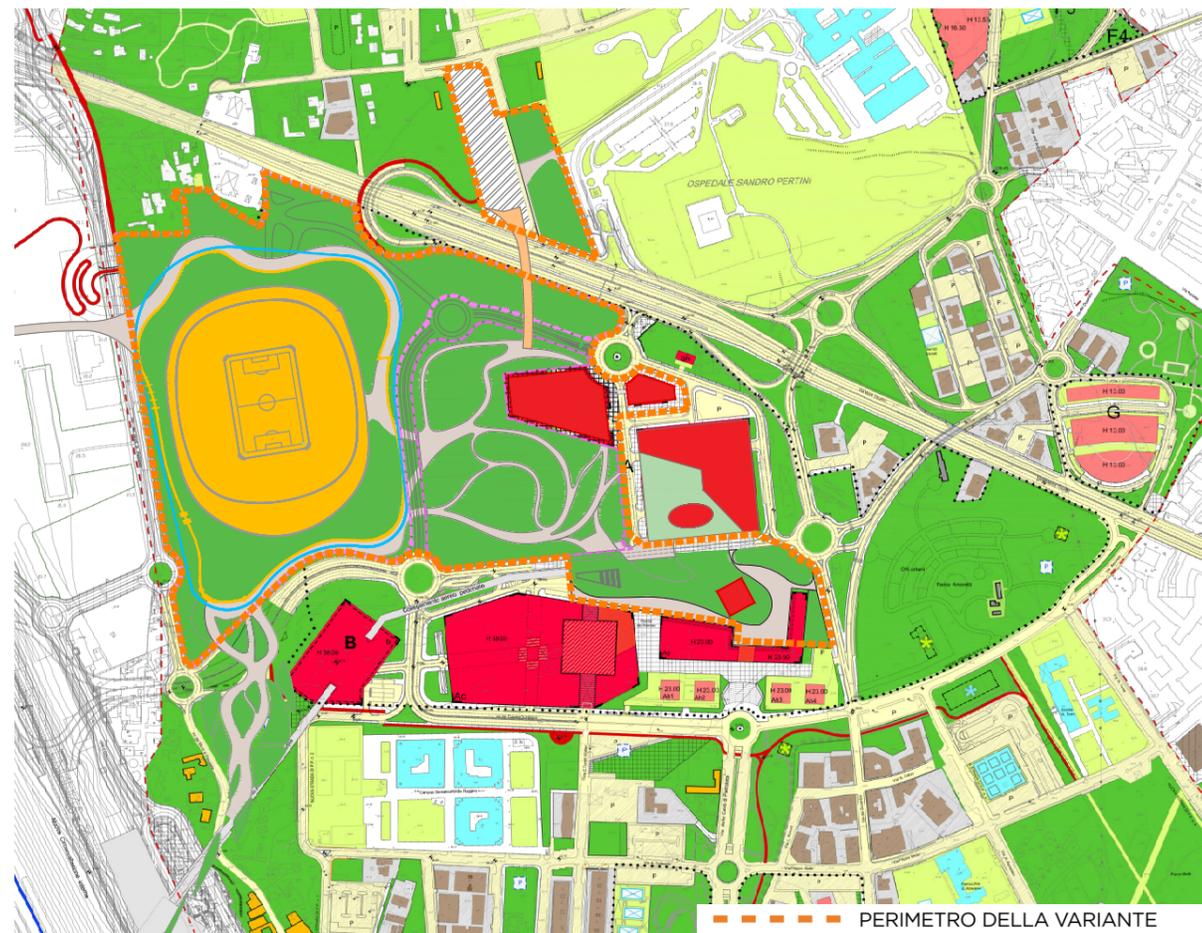
PROPOSTA VARIANTE STADIO



6.12 Tavola D15 - Confronto ante e post variante Zonizzazione e planivolumetrico



PIANO PARTICOLAREGGIATO VIGENTE



PROPOSTA VARIANTE STADIO

