

DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE  
TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA  
AREA URBANISTICA, COPIANFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA  
ROMA CAPITALE E CITTÀ METROPOLITANA

- A **Roma Capitale**
- Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direzione Pianificazione Generale  
protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it
- e p.c. **Regione Lazio**
- Al Direttore della Direzione Regionale per le politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica.
  - Direzione Generale  
Area coordinamento autorizzazioni, PNRR e supporto investimenti  
Ufficio Rappresentante Unico e ricostruzione, conferenze di servizi.

Oggetto: Roma Capitale. Municipio IV.

Studio di fattibilità per la realizzazione e gestione di un nuovo stadio in località Pietralata, presentato dalla soc. A.S. Roma S.p.a. ai sensi della Legge 147/2013 e del DLgs 38/2021. Conferenza di Servizi Preliminare art. 14, comma 3 e art. 14 bis Legge 241/1990.  
Contributo di competenza.

Con nota n. QI/2022/0170280 del 12/10/2022 acquisita con il n. 999588 del 12/10/2022 la Direzione Pianificazione Generale del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale ha indetto la conferenza di servizi preliminare in riferimento allo studio di fattibilità per la realizzazione e gestione di un nuovo stadio in località Pietralata, presentato dalla società A.S. Roma S.p.a. acquisita ai sensi del comma 304 dell'art.1 della legge 147/2013, e ai sensi del DLgs 38/2021 abrogativo e sostitutivo della legge 147/2013.

In merito al coinvolgimento di questa Direzione generale, nei limiti delle proprie competenze, si ritiene di poter esprimere le seguenti considerazioni preliminari che contribuiscono a definire, prima della presentazione del progetto definitivo, le condizioni per ottenere, alla sua presentazione, i necessari pareri, intese, concerti, nulla osta, autorizzazioni, concessioni o altri atti di assenso, comunque denominati, che saranno espressi in successiva conferenza di servizi decisoria ai sensi degli artt.14 co.2, art.14bis co.7 e art.14ter.

In linea generale, le competenze di questa Direzione conseguono alla verifica dei progetti sotto il profilo paesaggistico e, ove non attribuita ad altri Enti, sotto il profilo urbanistico nel caso si rilevi la necessità della approvazione della variante urbanistica.

Al riguardo si evidenzia che lo studio di fattibilità, nella sezione delle indagini urbanistiche, individua, secondo le disposizioni dell'art.4 del DLgs 38/2021 (ex legge stadi) e nell'art.10 co.1 del DPR 327/2001 la idonea procedura di approvazione del progetto costituente variante al PRG.

In considerazione delle recenti disposizioni collegate alla legge di stabilità regionale 2022 di cui alla LR n. 19 del 23/11/2022 – art.9 (Disposizioni varie) comma 64 d) e della relativa convenzione sottoscritta in data 29/12/2022 che rendono Roma Capitale indipendente nell'approvazione del progetto in variante previa acquisizione dei pareri obbligatori e nei limiti indicati dalla legge regionale stessa, la competenza relativa alle valutazioni e alle verifiche urbanistiche per la suddetta procedura è conferita a Roma capitale.

Pertanto, la proposta coinvolge questo ufficio regionale nei limiti delle competenze esercitate in materia di tutela paesaggistica, atteso che l'approvazione del progetto definitivo in conferenza di servizi decisoria costituirà variante ex art.10 co.1 del DPR 327/2001 secondo quanto disposto all'art. 4 del DLgs 38 del 28/02/2021.

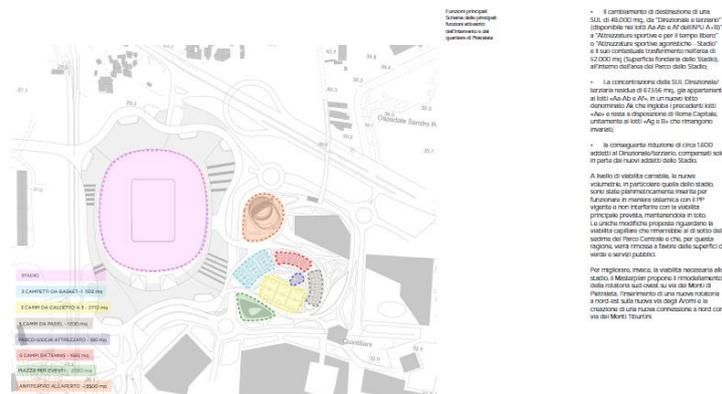
## Descrizione dell'intervento.

In virtù delle disposizioni del DLgs 38 del 28/02/2021, che in base al suo art.12 co.1 sostituisce la cd “legge stadi” art.1 co. 304 della Legge 147/2013, lo studio di fattibilità ha preliminarmente evidenziato la previsione della primaria funzione sportiva dell'intervento limitando altre attività eventualmente realizzabili per il complessivo equilibrio economico finanziario dell'intervento, evidenziando il rapporto urbanistico tra il progetto e gli strumenti urbanistici sovraordinati costituiti dal PRG e dal PP Pietralata.

Indicativamente la proposta, che insiste su un'area quasi interamente di proprietà Comunale che nel caso di approvazione sarà assegnata in concessione, non appare conforme al PRG per l'utilizzazione di alcune aree diversamente destinate nel PPE che necessitano del mutamento di destinazione di 48.000 mq in SUL corrispondente a parte della potenzialità edificatoria, prevista nei lotti Aa Ab e Af di PPE che vengono eliminati *da direzionale e terziario ad attrezzature sportive per il tempo libero – attività agonistiche – stadio*. Tale capacità edificatoria viene contestualmente trasferita sull'adiacente area del Parco dello Stadio per costituire la superficie fondiaria dello Stadio stesso, estesa a 52.000 mq posta all'interno del più ampio Parco dello Stadio di 96.000 mq circa che viene localizzato in una zona destinata nel PPE ad *“aree pubbliche a verde di interesse urbano”* valutando tale destinazione compatibile con la proposta in virtù delle NTA del PPE (art.6).

Viene previsto così un indice territoriale ET di 0,5 mq/mq SUL (SUL Stadio / sup Parco dello stadio).

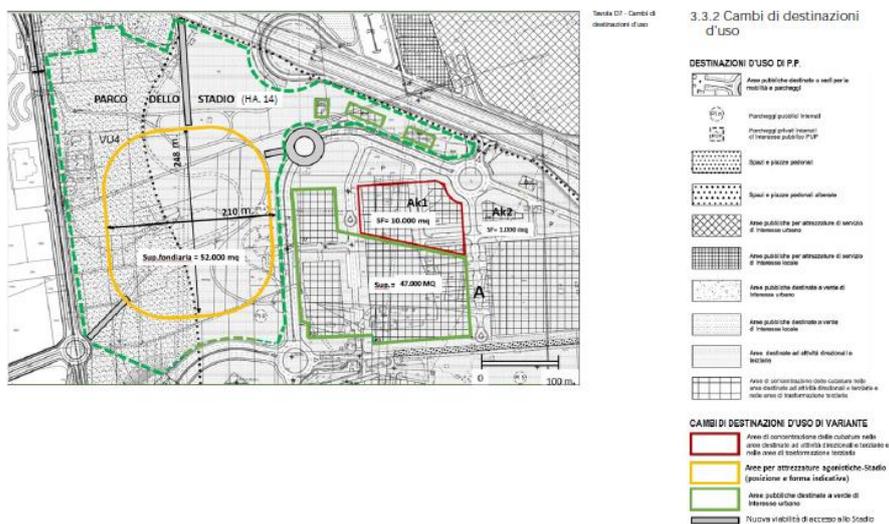
Si prevede la creazione di un nuovo lotto Ak, sul quale trasferire la residua SUL di 67.552 mq destinata a direzionale e terziario prevista nei citati lotti Aa Ab e Af di PPE, che vengono eliminati, che rimane a disposizione di Roma Capitale come le restanti aree invariate, comunque, esterne al perimetro di progetto. Al riguardo, si rileva che nella documentazione trasmessa non appaiono sufficientemente chiariti i termini di ammissibilità e le modalità di approvazione delle trasformazioni previste esternamente al perimetro del progetto e ricomprese nel PPE Pietralata che dovrà pertanto essere modificato.



### 3.4.1 Zonizzazione e planivolumetrico



Tavola D15 - Confronto  
anta e post variante  
Zonizzazione e  
planivolumetrico



Rinviando alla documentazione dello studio di fattibilità ogni dettaglio si rileva che l'intervento sinteticamente comporta la realizzazione dello Stadio, del Parco dello Stadio con parcheggi interrati e servizi, del Parco Centrale dotato di impianti sportivi e di un auditorium all'aperto e della viabilità interna e di connessione esterna.

I parcheggi pubblici sono dimensionati nella misura di 15 mq ogni 10 mq di SUL e parcheggi privati nella misura di 2 mq ogni 10 mq di SUL, secondo quanto prescrive l'art.7 delle NTA di PRG per le Attrezzature collettive per lo Sport (Stadio) che con una SUL di oltre 500 mq sono classificate a "Carico Urbanistico Alto".

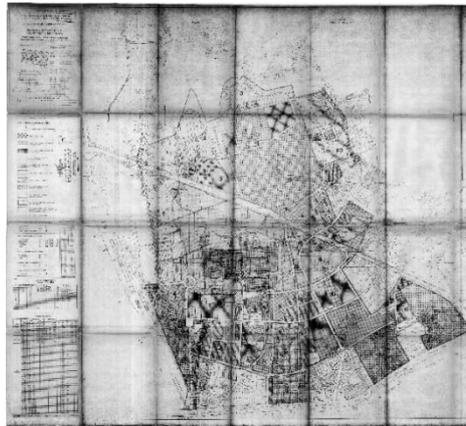
Allo stesso tempo vengono descritte le opere connesse in particolare i collegamenti ciclo pedonali con il contesto cittadino nord, sud e ovest e il collegamento a nord su Via Monti Tiburtini e il suo sovrappasso in corrispondenza dell'Ospedale Sandro Pertini. Si rileva al riguardo che nella descrizione contenuta nello studio di fattibilità tali interventi seppure richiamati non sono ancora sufficientemente approfonditi o chiaramente stabiliti.

Inoltre, a titolo indicativo, rinviando la conferma alle verifiche comunali, si rileva che il PRG di Roma Capitale approvato con DCC n. 18/2008 ai sensi dell'art. 66 bis della LR 38/1999 prevede, limitatamente agli aspetti prescrittivi quanto segue:

- Sistemi e regole: l'area è classificata nel Sistema insediativo - Progetti strutturanti Centralità urbane e metropolitane a pianificazione definita – NTA PRG art. 65 (zona omogenea B ex art.107) Strumento attuativo approvato: "Piano Particolareggiato per l'attuazione del comprensorio direzionale orientale Pietralata, avente destinazione I, in variante al P.R.G." originariamente adottato con DCC n. 114 11/07/1997 in attuazione del Progetto Direttore per l'attuazione dei comprensori direzionali approvato dalla Regione Lazio con Deliberazione G.R.L. n. 79 del 24/01/2001 e come in ultimo modificato con DCC n. 208 18/07/2012.
- Rete ecologica: l'area in cui è localizzato lo Stadio interessa parzialmente una Componente secondaria disciplinata dall'art.72 delle NTA.

Le Centralità urbane riguardano parti di città caratterizzate da elevata accessibilità mediante la rete di trasporto pubblico (in particolare su ferro), da una forte integrazione funzionale, da rilevanti connotati di identità sociale e storica, e da una alta potenzialità alla trasformazione.

Alle Centralità a pianificazione definita, ai fini attuativi, si applica la disciplina definita dai relativi strumenti urbanistici esecutivi una volta approvati.



PPE Pietralata

Lo studio di fattibilità indica quali ipotesi alternative le precedenti proposte già intraprese e abbandonate per diversi motivi che hanno riguardato la riqualificazione dello Stadio Olimpico e l'intervento polifunzionale in località Tordivalle proposto ai sensi della Legge 147/2013, oltre che tre diversi posizionamenti dello stadio all'interno della più vasta area di Pietralata delle quali la n.1 è quella considerata migliore ed oggetto di approfondimento.

Pianificazione  
Pianificazione dell'area di  
intervento



FAT-G-100-0-A2 | RELAZIONE TECNICA ELLU

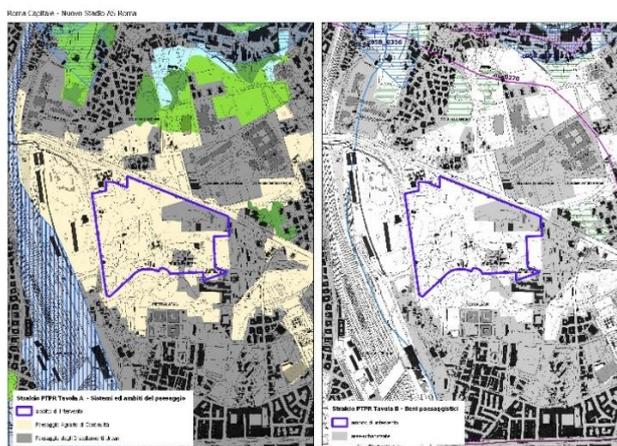
### In merito agli aspetti paesaggistici.

La competenza di questa Direzione consegue solo all'eventuale interessamento di aree vincolate ai sensi della parte terza del DL 42/2004.

Il progetto definitivo dovrà confermare gli aspetti che costituiscono il presupposto per la inesistenza dei vincoli ovvero la conformità degli interventi alla disciplina di tutela paesaggistica o disciplina d'uso dei paesaggi in virtù del PTPR approvato con DCR 5/2021 stabilendo le limitazioni e le competenze in virtù delle disposizioni del DPR 31/2017 e della LR 8/2012 che prevede la delega comunale in particolare per interventi in zona omogenea B (art. co.l lett. c).

Valutando il regime dei vincoli e le previsioni del PTPR approvato con DCR 5/2021 si rileva che l'ambito d'intervento, fatte salve le conferme dell'inesistenza di gravami di uso civico, non risultano paesaggisticamente vincolate ai sensi della parte terza del DLgs 42/2004.

La disciplina dei paesaggi degli insediamenti urbani e agrario di continuità, nei quali il PTPR classifica le aree, assume valore indicativo e non prescrittivo.



Tavole A e B (nessun vincolo paesaggistico su paesaggi insediamenti urbani e agrario di continuità)

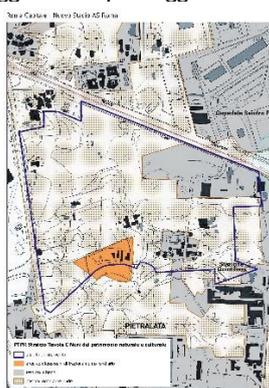


Tavola C (parzialmente aree con fenomeni di frazionamento fondiario)

Pertanto, limitatamente a questo ambito gli strumenti urbanistici o le loro modifiche non sono sottoposti al parere ai sensi dell'art.16 della Legge 1150/1942 e gli interventi diretti non sono oggetto di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art.146 del Codice. Restano ferme e impregiudicate ulteriori successive valutazioni in relazione agli interventi ricompresi nell'ambito del progetto definitivo, qualora con diverso perimetro, che verrà successivamente sottoposto alla conferenza di servizi decisa prevista ai sensi dell'art 4 del DLgs 38/2021.

Il MIC valuta indipendentemente l'eventuale interferenza del progetto con beni culturali tutelati ai sensi della Parte Seconda del DLgs 42/2004.

### Conclusioni.

La proposta si concretizza in un progetto, che la conferenza di servizi preliminare valuta ai fini della dichiarazione di pubblico interesse, la cui approvazione in successiva conferenza di servizi decisoria coinvolge questo ufficio regionale nei limiti delle competenze esercitate in materia di tutela paesaggistica atteso che l'approvazione del progetto definitivo in conferenza di servizi decisoria avverrà in variante ai sensi e con gli effetti dell'art.10 co.1 del DPR 327/2001 secondo quanto disposto all'art. 4 del DLgs 38 del 28/02/2021.

Questa Direzione regionale in relazione alle proprie generali competenze paesaggistiche, come meglio specificato nelle considerazioni e nei limiti della delega di cui alla LR 8/2012 (art.1 co.1 lett.c), rileva che limitatamente al perimetro della proposta esaminata, gli strumenti urbanistici o le loro modifiche non sono sottoposti al parere ai sensi dell'art.16 della Legge 1150/1942 e gli interventi diretti non sono oggetto di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art.146 del Codice.

Restano ferme e impregiudicate ulteriori successive valutazioni in relazione agli interventi più precisamente ricompresi nell'ambito del progetto definitivo, qualora con diverso perimetro, che verrà sottoposto alla conferenza di servizi decisoria prevista ai sensi dell'art 4 del DLgs 38/2021.

Inoltre, ai sensi dell'art.14 co.3 della Legge 241/1990, ai fini della determinazione dell'interesse pubblico e della redazione del Progetto definitivo da valutare in conferenza di servizi decisoria ai sensi dell'art.4 DLgs 38/2021, si raccomanda che vengano adeguatamente approfonditi i seguenti aspetti:

- l'analisi urbanistica deve risolvere il rapporto con la strumentazione attuativa al contorno dimostrando la compatibilità del progetto in variante e le modalità di adeguamento, definendone eventualmente il procedimento di modifica ai sensi della LR 36/1987 ovvero ad altro idoneo procedimento in relazione ai caratteri dell'intervento, sia nei modi che nei tempi stabilendo gli oneri e le competenze. Al riguardo, nel prosieguo dell'iter procedimentale la valutazione dell'interesse pubblico della proposta in esame dovrà essere opportunamente verificata anche in riferimento alla ammissibilità delle trasformazioni previste esternamente al suo perimetro e ricomprese nel PPE Pietralata di cui costituiranno modifica e/o variante urbanistica, con particolare riferimento alla componente di SUL pubblica di cui si prevede il trasferimento;
- l'analisi dell'afflusso allo stadio deve risolvere gli aspetti critici derivanti dalla localizzazione in un settore della città dove da un lato si evidenzia la convergenza dei diversi ed importanti collegamenti pubblici già in esercizio ma dall'altro si deve prendere atto dell'influenza indotta dalle funzioni di progetto sul quotidiano elevato traffico veicolare, stabilendo in particolare il corretto rapporto tra spettatori e parcheggi. Inoltre, la proposta dovrà garantire l'accessibilità con abbattimento delle barriere architettoniche e promuovere la mobilità sostenibile anche al fine di ridurre l'impatto ambientale rendendo al contempo gli spostamenti più efficienti e veloci;
- si ritiene necessaria la definizione dettagliata di tutti gli interventi connessi e/o inclusi nel progetto anche rispetto agli oneri e alle competenze relative alla realizzazione delle opere connesse che nello studio di fattibilità sono richiamate ma non ancora chiaramente stabiliti. Al riguardo si rileva che nel successivo iter procedimentale dovranno essere opportunamente verificati e valutati gli oneri derivanti da tali interventi, gli impegni da assumere per la loro realizzazione e le modalità procedurali attraverso le quali pervenire alla loro approvazione;
- la disponibilità delle aree oggetto di concessione deve essere garantita previa l'acquisizione comunale dell'intera area di progetto, prevedendone modalità, competenza, oneri e tempi.

L'approvazione del progetto definitivo, che costituirà variante ai sensi ai sensi dell'art.10 del DPR 327/2001 e dell'art.4 del DLgs 38 del 28/02/2021, comporta la preventiva acquisizione dei pareri obbligatori nonché il l'espletamento degli obblighi in materia di valutazione ambientale ai sensi del DLgs 152/2006.

In ottemperanza alla DD n. G08009 del 07/07/2020 questo contributo è trasmesso per conoscenza al Direttore della Direzione regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale Paesistica e Urbanistica.

Il Funzionario

La Dirigente dell'Area