

STADIO DELLA ROMA - TOR DI VALLE

Relazione illustrativa Variante Urbanistica

15 giugno 2015



| | |
|-----------------------------|--|
| Numero Emissione | 1 |
| Numero Revisione | 0 |
| Data Emissione | 15/06/2015 |
| Motivazione della Emissione | Richiesta del Permesso di Costruire |
| Redatto da | <div>  <div> <u>Progettazione urbanistica</u> Studio Busnengo Arch. Lorenzo Busnengo via Vigna due Torri, n°127 00149 Roma (RM) - Italia T: +39 065042431 </div> </div> <div>  </div> |

REGISTRO DELLE REVISIONI

| E | R | Data | Descrizione | Redige | Verifica | Approva |
|---|---|------|-------------|--------|----------|---------|
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

CODIFICA ELABORATO

| | | | | | | | | | | |
|------------|----------|--------------|-----------|---------------|-----------|-----------|-------------|------------|-------------|-----------|
| TDV | G | GEN00 | 00 | G00000 | PD | UR | 0000 | STB | 1401 | 00 |
|------------|----------|--------------|-----------|---------------|-----------|-----------|-------------|------------|-------------|-----------|

Indice

| | |
|--|----------|
| 1. Premessa | 4 |
| 2. Variante Urbanistica Superficie Territoriale | 5 |
| 2.1. Superficie Territoriale..... | 5 |
| 2.2. Dimensionamento..... | 5 |
| 2.3. Standard e Urbanizzazioni..... | 7 |
| 2.4. Aspetti Paesaggistici ed Ambientali | 7 |
| 3. Variante Urbanistica Opere di interesse generale | 9 |
| 3.1. Superficie opere di interesse generale | 9 |
| 3.2. Dimensionamento..... | 9 |
| 3.3. Aspetti Paesaggistici ed Ambientali | 9 |

1. Premessa

Con Deliberazione n. 132 del 22 dicembre 2014 avente ad oggetto “*Stadio della Roma a Tor di Valle*” – *Studio di fattibilità. Dichiarazione di pubblico interesse della proposta, ai sensi della legge n. 147/2013, art. 1, c 304, lett. a.* l'Assemblea Capitolina ha riconosciuto il Pubblico Interesse per la proposta, in variante al PRG ed in deroga al PGTU, oltre ad individuare una serie di condizioni necessarie da ottemperare nelle successive fasi dell'iter approvativo.

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

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

La presente relazione tecnica, illustra, per i soli aspetti urbanistici, le modifiche apportate al progetto ai fini di ottemperare alle condizioni imposte dalla Deliberazione dell'Assemblea Capitolina.

2. Variante Urbanistica Superficie Territoriale

2.1. Superficie Territoriale

La Superficie Territoriale così come già individuata nello Studio di Fattibilità è pari a 890.808 mq e rimane invariata anche nel Progetto Definitivo sia in termini complessivi che nel perimetro, individuato con linea continua di colore rosso. La Superficie Territoriale risulta attualmente destinata a verde privato attrezzato, strade e verde pubblico e servizi pubblici di livello locale ed assumerà la destinazione urbanistica di "Centralità a pianificazione definita – Stadio della Roma".

L'area risulta interessata dalla componente A, B, C della "Rete Ecologica" e l'attuale ippodromo è individuato nell'elaborato "Carta per la Qualità" come "Complesso specialistico di Interesse Urbano". Quindi l'approvazione del Progetto Definitivo dovrà anche comportare lo stralcio dell'area dalla Rete Ecologica e lo stralcio dell'Ippodromo dalla Carta per la Qualità.

Data la particolare complessità dell'intervento, sia per quanto concerne il sistema della viabilità sia per le tipologie previste, quali stadio e torri, sia per la particolare conformazione del sito, si rendono necessarie specifiche deroghe al PGTU come meglio evidenziato negli elaborati riguardanti la mobilità e alle NTA di PRG come da elaborato "NTA Norme Tecniche di Attuazione" codifica elaborato TDV_G_GEN00_00_G00000_PD_UR_0000_STB_01402_00

2.2. Dimensionamento

E' stata ritenuta ammissibile una Superficie Utile Lorda massima pari a 354.000 mq, con le caratteristiche riportate nella scheda allegata alla delibera, articolata in 49.000 mq per il cosiddetto "Stadio" e in 305.000 mq per i comparti costituenti il "Business district".

| Scheda "Stadio della Roma" | | |
|--|----------|-------------------|
| Municipi IX-XI | | |
| Dati generali | | |
| Superficie Territoriale | (St) mq | 890.808 |
| Superficie Utile Lorda massima | (SUL) mq | 354.000 |
| Destinazioni d'uso ammesse | | |
| | | SUL (mq) |
| Servizi - direzionale privato* | Cu/b | 247.097,00 |
| Servizi - servizi alle persone | Cu/m | 20.000,00 |
| Servizi - pubblici servizi | Cu/m | 4.760,00 |
| Servizi - connessi all'impianto sportivo (Stadio) | Cu/a | 30.140,00 |
| Servizi - (Trigoria) | Cu/a | 13.840,00 |
| Totale Servizi | | 315.837,00 |
| | | |
| Commerciale | Cu/a | 17.943,00 |
| Commerciale (Stadio) | Cu/a | 5.020,00 |
| Totale Commerciale | | 22.963,00 |
| | | |
| Turistico ricettivo | Cu/m | 15.200,00 |
| | | |
| Prescrizioni | | |
| E' esclusa la destinazione residenziale. | | |
| L'area di intervento è esclusa dal campo di applicazione della Legge Regionale n. 21/2009 e sue modifiche e integrazioni. | | |
| *La SUL indicata nello Studio di Fattibilità dal Promotore è stata decurtata ad esito delle verifiche effettuate dalla Pubblica amministrazione. | | |

Il Progetto Definitivo prevede il rispetto dei dati vincolanti della Tabella quali la SUL massima di 354.000 mq, la SUL per servizi connessi all'impianto sportivo (Stadio) pari a 49.000 mq e l'esclusione della destinazione d'uso residenziale/abitativa.

E' prevista una diversa sottoclassificazione della restante SUL non abitativa al fine di un migliore mix funzionale in grado di accentuare la caratterizzazione dell'offerta funzionale della "Nuova Centralità".

Nello specifico la SUL risulta suddivisa nei singoli comparti con le seguenti modalità:

Comparto A1 "Stadio" – il comparto A1 "Stadio" è un comparto privato non abitativo destinato prevalentemente ad attrezzature collettive per lo sport, con una SUL complessiva di 49.000 mq, ed è caratterizzato dalle seguenti sottoclassificazioni: Servizi – attrezzature collettive per lo sport (Stadio), Servizi – attrezzature collettive per lo sport (Trigoria) e Commerciale – grandi strutture di vendita.

Comparto B1 "Business park" – il comparto B1 "Business Park" è un comparto privato non abitativo destinato prevalentemente a direzionale privato, con una SUL complessiva di 285.000 mq, ed è caratterizzato dalle seguenti sottoclassificazioni: Servizi – direzionale privato, Servizi – pubblici esercizi, Servizi – servizi alle persone, 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 e Turistico ricettivo – strutture ricettive alberghiere.

Comparto C1 "Convivium" – il comparto C1 "Convivium" è un comparto privato non abitativo destinato prevalentemente ad attrezzature collettive per lo spettacolo e ricreative, con una SUL complessiva di 20.000 mq, e caratterizzato dalle seguenti sottoclassificazioni: Servizi – attrezzature collettive per lo spettacolo, la cultura, ricreative e congressuali, Servizi – pubblici esercizi e 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.

| Scheda "Stadio della Roma" | | |
|---|----------|-------------------|
| Municipi IX-XI | | |
| Dati generali | | |
| Superficie Territoriale | (St) mq | 890.808 |
| Superficie Utile Lorda massima | (SUL) mq | 354.000 |
| Destinazioni d'uso ammesse | | |
| | | SUL (mq) |
| Servizi - direzionale privato | Cu/b | 250.065,00 |
| Servizi - servizi alle persone | Cu/m | 8.372,00 |
| Servizi - pubblici esercizi | Cu/m | 11.005,00 |
| Servizi - connessi all'impianto sportivo (Stadio) | Cu/a | 32.245,00 |
| Servizi - (Trigoria) | Cu/a | 12.001,00 |
| Servizi - attrezzature collettive | Cu/a | 15.000,00 |
| Totale Servizi | | 328.688,00 |
| | | |
| Commerciale | Cu/a | 9.755,00 |
| Commerciale (Stadio) | Cu/a | 4.754,00 |
| Totale Commerciale | | 14.509,00 |
| | | |
| Turistico ricettivo | Cu/m | 10.803,00 |
| | | |
| Prescrizioni | | |
| E' esclusa la destinazione residenziale. | | |
| L'area di intervento è esclusa dal campo di applicazione della Legge Regionale n. 21/2009 e sue modifiche e integrazioni. | | |

2.3. Standard e Urbanizzazioni

L'intera dotazione di Standard Urbanistici risulta reperita all'interno della Superficie Territoriale. Una quota parte della Superficie dei parcheggi a standard, così come precisato dall'art. 7 comma 6 delle NTA di PRG, rimarrà privata di uso pubblico. Risulta altresì garantita l'intera dotazione di parcheggi privati prevista dalle NTA di PRG nonché la dotazione di parcheggi prevista da specifiche normative di settore, Coni e Legge Regionale 33/99 sul commercio. Nello specifico la ripartizione dei parcheggi risulta reperita con le seguenti modalità:

Parcheggi Comparto C1 "Convivium": i parcheggi da standard sono privati di uso pubblico e sono reperiti in parte di P11, nel secondo livello del sottopista di C1, per complessivi 27.100 mq superiori ai minimi richiesti pari a 25.000 mq; i parcheggi privati sono reperiti nella restante parte di P11, nel sottopista di C1, per complessivi 8.097 mq superiori ai minimi richiesti pari a 5.000 mq.

Parcheggi Comparto B1 "Business park": i parcheggi da standard sono pubblici e a raso e sono reperiti in P3, P4 e P5 per complessivi 124.210 mq superiori ai minimi richiesti pari a 119.536 mq; i parcheggi privati sono reperiti in P10, nel sottopista di B1, per complessivi 114.800 mq superiori ai minimi richiesti pari a 114.000 mq.

Parcheggi Comparto A1 "Stadio": i parcheggi dello Stadio, propriamente detto, da standard sono in parte pubblici e a raso e sono reperiti in P7, P8 e P9 per 41.155 mq e in parte sono privati di uso pubblico reperiti nei multipiani P1 e P2 per 77.336 mq, il tutto per complessivi 118.491 mq superiori ai minimi richiesti pari a 48.368 mq; i parcheggi privati sono reperiti in P14, P15 nel sottopista di A1, per 2.318 mq, in P18, principalmente nel sottopista di A1, per 9.426 mq e in P17, principalmente nel sottopista di C1, per 32.999 mq, per complessivi 44.743 mq superiori ai minimi richiesti pari a 6.449 mq. Sono inoltre reperiti in P6 7.388 mq di parcheggi pubblici extrastandard a raso che con i precedenti determinano una superficie complessiva a parcheggi per lo Stadio pari a 170.622, superiore alla superficie determinata dalla normativa CONI e dai relativi parametri, definiti di massima, atti a determinare la superficie minima per parcheggi, che risulta pari a 138.848 mq. Sempre in ottemperanza alla normativa CONI e agli studi trasportistici sulla ripartizione modale di arrivo degli spettatori, degli utenti e del personale addetto è stato verificato che nei 170.622 mq di parcheggi afferenti lo Stadio sono stati reperiti gli stalli necessari ai mezzi individuati dalla stessa analisi di ripartizione modale.

I parcheggi della SUL a servizi, denominata "Trigoria", da standard sono privati di uso pubblico e sono reperiti in P16, a raso in A1, per complessivi 21.000 mq superiori ai minimi richiesti pari a 18.002 mq; i parcheggi privati sono reperiti in P13, nel sottopista di A1, per complessivi 3.740 mq superiori ai minimi richiesti pari a 2.400 mq. I parcheggi della SUL a commerciale, individuata come grande struttura di vendita, da standard sono privati di uso pubblico e insieme a quelli privati sono reperiti unitariamente in P12, principalmente nel sottopista di A1, per complessivi 14.357 mq, comprensivi di area carico e scarico merci con ingressi e uscite separate, superiori ai minimi richiesti dalla normativa regionale sul commercio pari a 10.459 mq.

Il verde pubblico da standard e la viabilità pubblica, compresi nella superficie Territoriale, saranno cedute all'amministrazione capitolina. Il Verde pubblico è localizzato in V1, V2, V3, quest'ultimo piastra pedonale verde di collegamento tra gli altri verdi, ed ha una superficie complessiva pari a 190.469 mq superiore ai minimi richiesti pari a 141.600 mq.

Il costo delle Opere di urbanizzazione primaria sarà scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti. Così come previsto dal punto 11 del deliberato, dell'Assemblea Capitolina n 132/2014, nel Progetto Definitivo è stato compreso il progetto denominato "Landscape Plan" per i 34 ettari di parco che circondano l'area e si affacciano sul Tevere, per la cui realizzazione l'amministrazione comunale si riserva di utilizzare una quota del Contributo sul Costo di Costruzione. L'ulteriore quota del Contributo sul Costo di Costruzione dovrà garantire la realizzazione dell'adeguamento del sottopasso ferroviario di via Luigi Dasti e l'eventuale parte residua di tale contributo dovrà essere utilizzata, in tutto o parte, per far fronte agli eventuali maggiori costi delle opere pubbliche di interesse generale o per la realizzazione di due attracchi per imbarcazioni fluviali in servizio pubblico, uno per lo Stadio ed uno per il Parco Fluviale.

2.4. Aspetti Paesaggistici ed Ambientali

Tali aspetti principalmente approfonditi negli elaborati di settore, quali tra gli altri VIA VAS SIP, risultando comunque in continuità con quanto già approvato in sede di studio di Fattibilità e di relative conferenze dei servizi.

Per i principali aspetti paesaggistici ed archeologici riportati dal PTP e dal PTPR, quali la zona nord sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al DGR n. 798 del 20.06.1988 "Valle dei Casali", l'area di interesse archeologico del bene lineare della Via Ostiense, la fascia di rispetto dei corsi delle acque pubbliche rappresentate dal Fiume Tevere e dal fosso di Vallerano ed i beni identitari dell'architettura rurale rappresentati dai casali denominati "casale in via del mare" e "casale presso l'ippodromo di tor di valle", il Progetto Definitivo si pone in assoluta continuità con lo studio di fattibilità e con quanto espresso dalla Direzione

Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio del Ministero dei Beni e delle attività Culturali e del Turismo e dalla Direzione Regionale Territorio, Urbanistica Mobilità e Rifiuti – Area Urbanistica e copianificazione comunale: Roma Capitale – Progetti Speciali della Regione Lazio. Sotto il profilo archeologico, tenendo conto della importanza archeologica dell'antica Via Ostiense con il ponte romano sul fosso di Vallerano posto nelle immediate vicinanze dell'intervento e di numerosi ritrovamenti già effettuati, sono stati predisposti i lavori per la campagna di sondaggi preventivi da eseguirsi sotto la direzione scientifica della Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici di Roma. Sotto il profilo paesaggistico l'intervento risulta compatibile con la fascia di rispetto del fiume Tevere e le nuove piantumazioni tengono conto delle principali caratteristiche orografiche esistenti e le torri sono posizionate, in prossimità di Via Ostiense / Via del mare, nella porzione di area non soggetta a vincoli dichiarativi.

Per i principali aspetti ambientali oltre all'integrazione nel Progetto Definitivo dei 34 ettari del Parco Fluviale è prevista la realizzazione di un complesso architettonico con materiale ecocompatibile e con le più avanzate tecnologie messe a disposizione dalla ricerca scientifica, per l'ottenimento del massimo dell'efficienza e del risparmio energetico, con il ricorso alle fonti rinnovabili e agli apparati tecnologici di ultima generazione.

3. Variante Urbanistica Opere di interesse generale

3.1. Superficie Opere di interesse generale

Con apposito perimetro, individuato con linea continua di colore blu, sono individuate le Opere di interesse generale costituite dalle seguenti infrastrutture viarie: 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; passerelle ciclo pedonali con le stazioni di Tor di Valle della Roma Lido/Linea B e di Magliana della FL1. Alcune di tali infrastrutture viarie di interesse generale ricadono, per limitate porzioni, anche all'interno del perimetro della Superficie Territoriale. Risultano escluse dal perimetro, le altre opere di interesse generale quali: prolungamento della linea metropolitana B fino alla stazione di Tor di Valle; adeguamento stazione di Tor di Valle e di Magliana; messa in sicurezza della Via Ostiense/Via del Mare fino al nodo Marconi; messa in sicurezza idraulica del fosso di Vallerano; consolidamento dell'argine del Tevere; Parco Fluviale sui 34 ettari dell'ansa del Tevere; adeguamento del sottopasso ferroviario di Via Luigi Dasti ed i due attracchi per imbarcazioni sul Tevere. Conformemente a quanto previsto dalla Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 132/14 i tracciati di queste infrastrutture di interesse generale, attualmente destinati dal PRG a strade, verde pubblico e servizi pubblici di livello locale ed infrastrutture tecnologiche assumeranno la destinazione urbanistica strade ai sensi delle art 90 e 95 delle NTA di PRG, in quanto comprensiva anche dei percorsi pedonali e ciclabili. Anche per tale perimetrazione si rende necessario lo stralcio dalla "rete ecologica" e le deroghe al PGTU saranno puntualmente segnalate negli elaborati sulla mobilità, comunque nel totale rispetto delle garanzie di sicurezza e funzionalità. Va specificato che le complanari di immissione tra il nuovo svincolo di Parco dei Medici, questo posizionato esternamente alla Riserva regionale di "Tenuta dei Massimi", e l'autostrada Roma Fiumicino in direzione Roma centro, ricadono graficamente all'interno della Riserva. Avendo tenuto conto che per le NTA del PRG di Roma le aree delle infrastrutture stradali comprendono le sedi stradali esistenti e di progetto, da adeguare o di nuova realizzazione, con le relative fasce di pertinenza così come classificate dal "Codice della Strada" e che le fasce di pertinenza sono costituite dalla striscia di terreno compresa tra la carreggiata più esterna ed il confine stradale per la realizzazione di altri componenti quali tra le altre: banchine, corsie di emergenza, fasce di sosta laterale, fermate di mezzi pubblici e che l'autostrada Roma Fiumicino risulta ovviamente classificata nell'elaborato di PRG G3 – Sistema delle infrastrutture per la mobilità, va specificato che le complanari di immissione così come previste nel Progetto Definitivo non costituiscono variante urbanistica. Inoltre, essendo state progettate su proprietà già ANAS ricadono nell'attuale confine stradale, conformemente anche a quanto previsto dal Codice della Strada. In riferimento al Piano di Assetto della Riserva Naturale di "Tenuta dei Massimi", approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 61 del 13.03.2009, le progettate complanari ricadono nella sottozona D3 – Nuova viabilità carrabile e/o suoi ampliamenti, in cui è consentita la realizzazione di nuovi tracciati, prevedendo tutte le possibili misure di mitigazione per ridurre gli impatti ambientali e visivi sia in fase di realizzazione che di esercizio e quindi risulta anche consentito l'adeguamento della viabilità esistente previo ottenimento dei nullaosta di legge.

3.2. Dimensionamento

In attuazione del primo punto del deliberato (DAC 132/2014) le opere di interesse generale riportate nel citato punto, dovranno essere realizzate a carico del proponente per un ammontare stimato nello Studio di Fattibilità in € 195,25 milioni e tali opere costituiscono una "obbligazione al fare" anche se il loro costo in fase di progettazione definitiva risultasse maggiore di quanto preventivato. Tale costo se risultasse minore, in fase di progettazione definitiva, comporterà l'integrazione di ulteriori opere pubbliche di interesse generale, in quanto € 195,25 milioni hanno generato una SUL "equivalente" di 243.396 mq che sommata alla capacità insediativa di PRG pari a 112.000 mq ha determinato la SUL massima di 354.000 mq.

Il Contributo sul Costo di Costruzione dovrà essere finalizzato alla realizzazione dei 34 ettari del Parco Fluviale e alla realizzazione dell'adeguamento del sottopasso di via Luigi Dasti. L'eventuale parte residua del Contributo sul Costo di Costruzione potrà essere utilizzata, in tutto o in parte, per far fronte agli eventuali maggiori costi delle opere pubbliche di interesse generale o per la realizzazione di due attracchi per imbarcazioni fluviali in servizio pubblico, uno a servizio del Parco ed uno a servizio dello Stadio.

3.3. Aspetti Paesaggistici ed Ambientali

L'asse Via Ostiense/Via del Mare per tutta la sua lunghezza risulta interessato da un'area di interesse archeologico del bene lineare della Via Ostiense ed in prossimità del fosso di Vallerano dalla fascia di rispetto dei corsi delle acque pubbliche

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

Risultano opere di notevole interesse generale sotto il profilo ambientale e della sicurezza gli interventi di mitigazione del rischio idraulico, riguardanti la messa in sicurezza idraulica del fosso di Vallerano ed il consolidamento dell’argine del fiume Tevere; tanto più che gli interventi sull’argine del fosso determinano la messa in sicurezza di quartieri già densamente popolati tra cui Decima.

E’ altresì prevista la realizzazione del Parco naturalistico dell’Ansa del Tevere per un’estensione di circa 34 ettari, in cui è anche previsto il restauro e la valorizzazione dei casali esistenti.

Tutti gli aspetti qui descritti di natura ambientale e paesaggistica risultano meglio approfonditi nella documentazione di settore e nei relativi elaborati specifici.