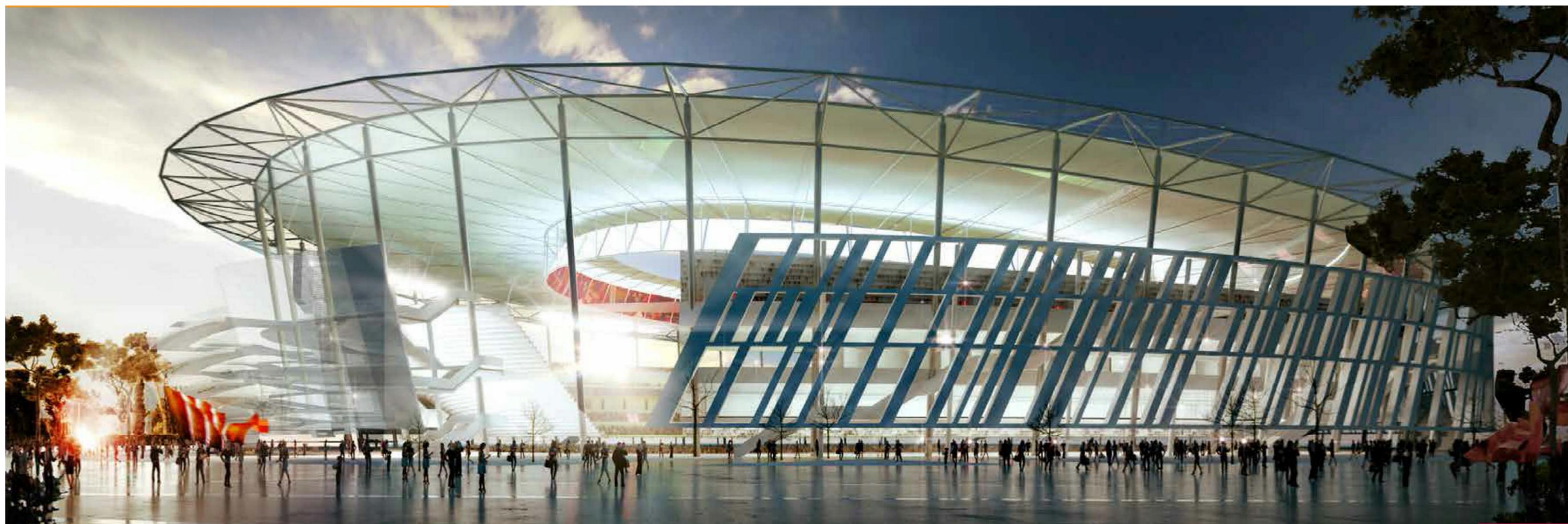


STADIO DELLA ROMA
STUDIO DI FATTIBILITA'

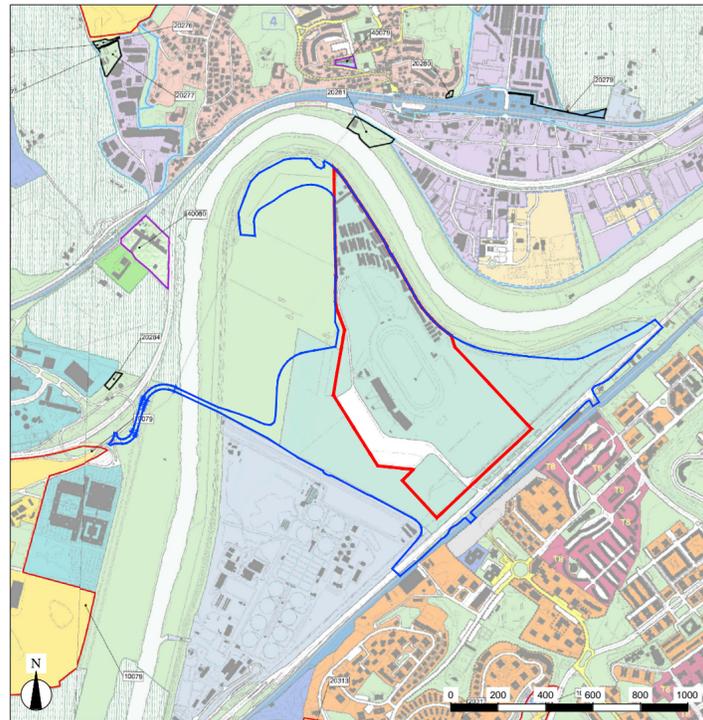
PROPRIETA'
EURNOVA S.R.L.

Proponente:
EURNOVA S.r.l.



Estratto di PRG
SISTEMI E REGOLE - Individuazione delle modifiche ed integrazioni

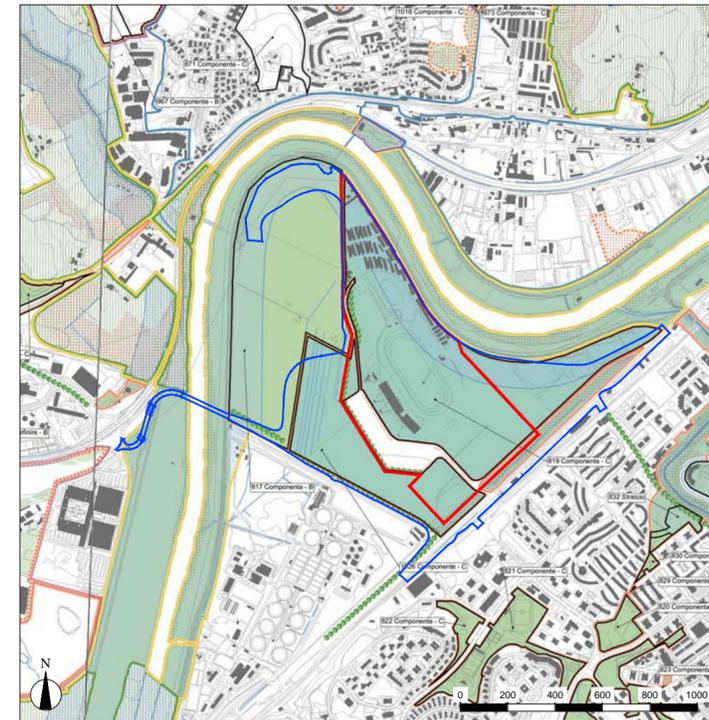
Fogli 16-17



- Legenda**
- Perimetro Superficie Territoriale
 - Perimetro Superficie d'Intervento
- Sistema dei servizi e delle infrastrutture**
- SERVIZI**
- Verde privato attrezzato
- INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ**
- Strade
- Sistema dei servizi e delle infrastrutture**
- SERVIZI**
- Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale
 - Verde privato attrezzato
 - Servizi privati
- Sistema ambientale**
- ACQUE**
- Fiumi e laghi
- INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ**
- Strade
 - Nodi di scambio
- INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE**
- Infrastrutture tecnologiche

Estratto di PRG
RETE ECOLOGICA - Individuazione delle modifiche ed integrazioni

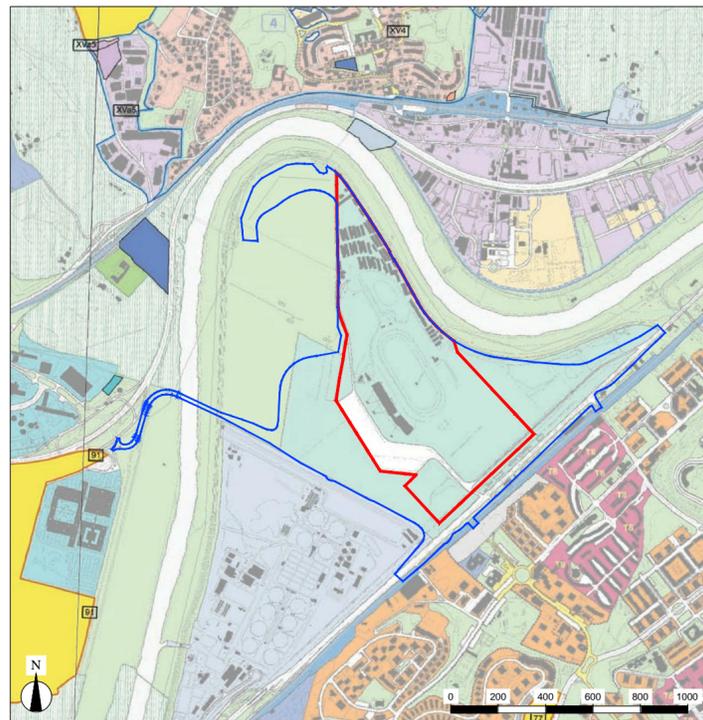
Fogli 16-17



- Legenda**
- Perimetro Superficie Territoriale
 - Perimetro Superficie d'Intervento
- STRUTTURA DELLA RETE ECOLOGICA**
(art. 66, art.10-NTA)
- Componente secondaria (B)
 - Componente di completamento (C)
- COMPONENTI DELLA RETE ECOLOGICA**
- DA SISTEMI E REGOLE**
- SISTEMA AMBIENTALE**
- ACQUE**
- Reticolo idrografico principale
- SISTEMA INSEDIATIVO**
- CITTA' CONSOLIDATA**
- Verde privato
- DALLA CARTA DELL'USO DEL SUOLO E DELLE FISIONOMIE VEGETAZIONALI**
Università degli Studi di Roma "La Sapienza"
Facoltà di Biologia - Dipartimento di Biologia vegetale
Prof. Carlo Bacci
- TERRITORI BOSCATI E AMBIENTI SEMI-NATURALI**
- Filari alberati
- STRUTTURA DELLA RETE ECOLOGICA**
(art. 66, art.10-NTA)
- Componente primaria (A)- aree da definire in sede di attuazione degli strumenti esecutivi
 - Componente secondaria (B)
 - Componente di completamento (C)
- COMPONENTI DELLA RETE ECOLOGICA**
- DA SISTEMI E REGOLE**
- SISTEMA AMBIENTALE**
- ACQUE**
- Reticolo idrografico principale
- SERVIZI**
- Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale
 - localizzazione prescrittiva / localizzazione indicativa
- DALLA CARTA DELL'USO DEL SUOLO E DELLE FISIONOMIE VEGETAZIONALI**
Università degli Studi di Roma "La Sapienza"
Facoltà di Biologia - Dipartimento di Biologia vegetale
Prof. Carlo Bacci
- TERRITORI BOSCATI E AMBIENTI SEMI-NATURALI**
- Cespuglieti
 - Filari alberati

Estratto di PRG
SISTEMI E REGOLE - Individuazione delle modifiche ed integrazioni - componenti ad esito

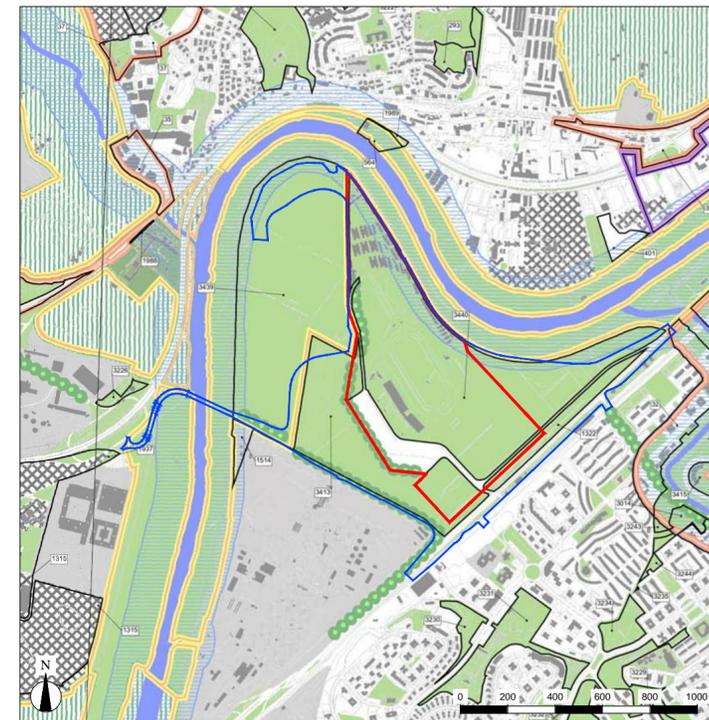
Fogli 16-17



- Legenda**
- Perimetro Superficie Territoriale
 - Perimetro Superficie d'Intervento
- Sistema dei servizi e delle infrastrutture**
- SERVIZI**
- Verde privato attrezzato
- INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ**
- Strade
- Sistema dei servizi e delle infrastrutture**
- SERVIZI**
- Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale
 - Verde privato attrezzato
 - Servizi privati
- Sistema ambientale**
- ACQUE**
- Fiumi e laghi
- INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ**
- Strade
 - Nodi di scambio
- INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE**
- Infrastrutture tecnologiche

Estratto di PRG
RETE ECOLOGICA - Localizzazione delle osservazioni accolte con ricadute grafiche e delle osservazioni d'ufficio

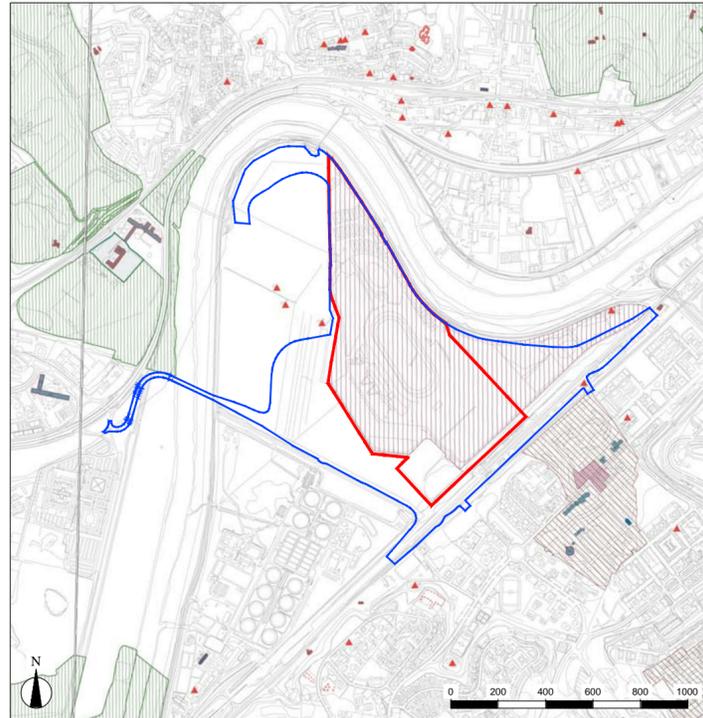
Fogli 16-17



- Legenda**
- Perimetro Superficie Territoriale
 - Perimetro Superficie d'Intervento
- SISTEMA AMBIENTALE**
(da Sistemi e Regole: rapp.1:10.000)
- ACQUE**
- Reticolo idrografico principale D.Lgs. n. 490/99
- SISTEMA INSEDIATIVO**
(da Sistemi e Regole: rapp.1:10.000)
- Filari di alberi e alberature stradali
- VERDE DELLA CITTA' CONSOLIDATA, DA RISTRUTTURARE, DELLA TRASFORMAZIONE DEI PROGETTI STRUTTURANTI DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE**
- Verde privato
 - Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (Art. 11, AT.O. anche a pianificazione per l'area omogenea definita con il piano di attuazione urbanistica, con il piano di attuazione urbanistica)
 - Verde privato attrezzato
- STRUTTURA DELLA RETE ECOLOGICA**
(art. 66, art.10-NTA)
- Componente Primaria (A)
 - Componente Secondaria (B)
- SISTEMA AMBIENTALE**
(da Sistemi e Regole: rapp.1:10.000)
- ACQUE**
- Reticolo idrografico principale D.Lgs. n. 490/99
- PARCHI E RISERVE**
- SISTEMA INSEDIATIVO**
(da Sistemi e Regole: rapp.1:10.000)
- Filari di alberi e alberature stradali
- VERDE DELLA CITTA' CONSOLIDATA, DA RISTRUTTURARE, DELLA TRASFORMAZIONE DEI PROGETTI STRUTTURANTI DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE**
- Verde privato
 - Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (Art. 11, AT.O. anche a pianificazione per l'area omogenea definita con il piano di attuazione urbanistica, con il piano di attuazione urbanistica)
- SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE**
(da Sistemi e Regole: rapp.1:10.000)
- Servizi pubblici di livello urbano
 - Servizi privati

Estratto di PRG
CARTA PER LA QUALITA'

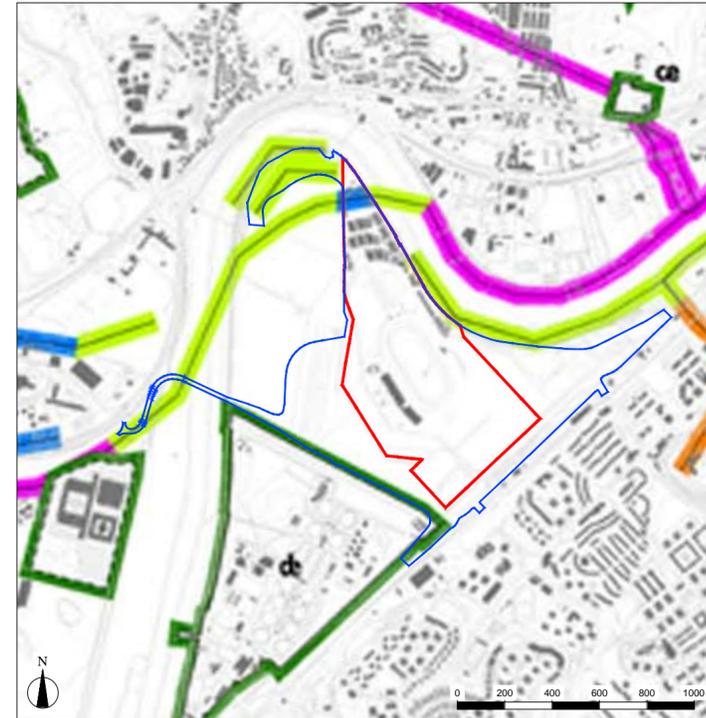
Fogli 16-17



- Legenda**
- Perimetro Superficie Territoriale
 - Perimetro Superficie d'Intervento
 - EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI MODERNI
 - EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI MODERNI
 - Complessi specialistici di rilevante interesse urbano
 - Complessi specialistici di rilevante interesse urbano
 - PREESISTENZE ARCHEOLOGICO-MONUMENTALI
 - ▲ Presistenze visibili certe da perimetrare

Estratto di PRG
SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE - G5

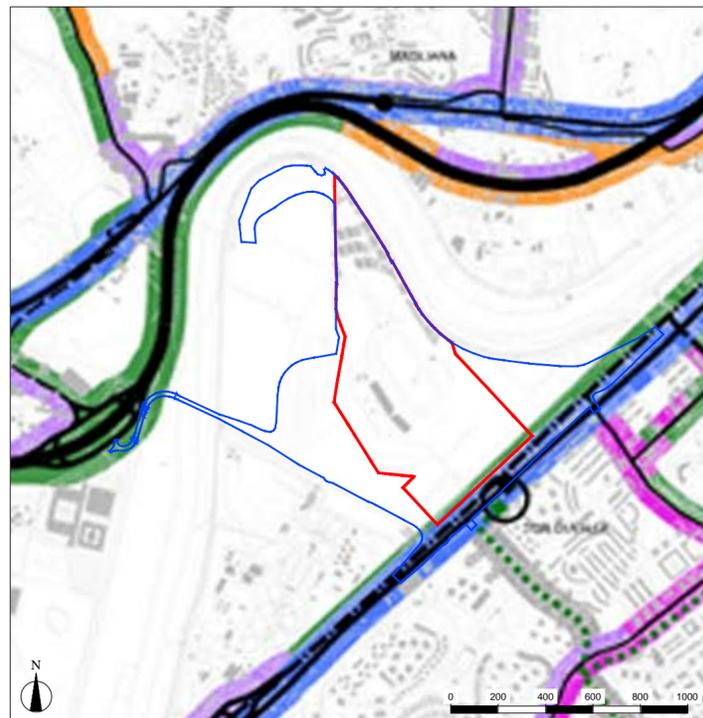
Foglio V



- Legenda**
- Perimetro Superficie Territoriale
 - Perimetro Superficie d'Intervento
 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI AMBIENTAZIONE
 - Ambiti interessati dalla eliminazione di detrattori ambientali
 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI AMBIENTAZIONE
 - Aree d'ambientazione delle infrastrutture tecnologiche
 - Interventi di salvaguardia volti a ridurre l'impatto delle infrastrutture

Estratto di PRG
SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' - G3

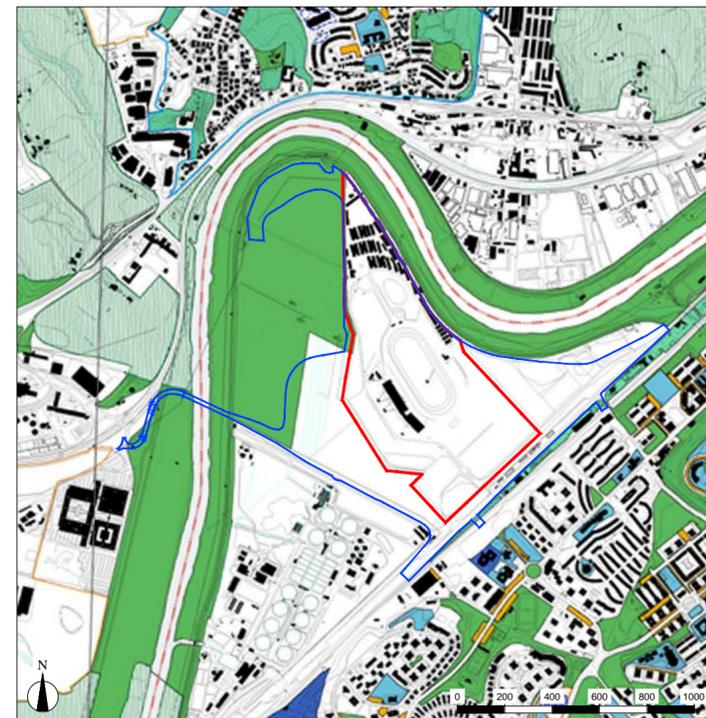
Foglio V



- Legenda**
- Perimetro Superficie Territoriale
 - Perimetro Superficie d'Intervento
 - RETE VIARIA**
 - Primaria**
 - autostradale esistente
 - Principale**
 - urbana esistente
 - di nuova realizzazione
 - Nodo di scambio**
 - Trasporto privato sul trasporto pubblico
 - urbano esistente
 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI AMBIENTAZIONE**
 - Aree di riequilibrio ambientale e paesaggistico del sistema viario
 - Aree d'ambientazione del sistema ferroviario

Estratto di PRG
STANDARD URBANISTICI- G8

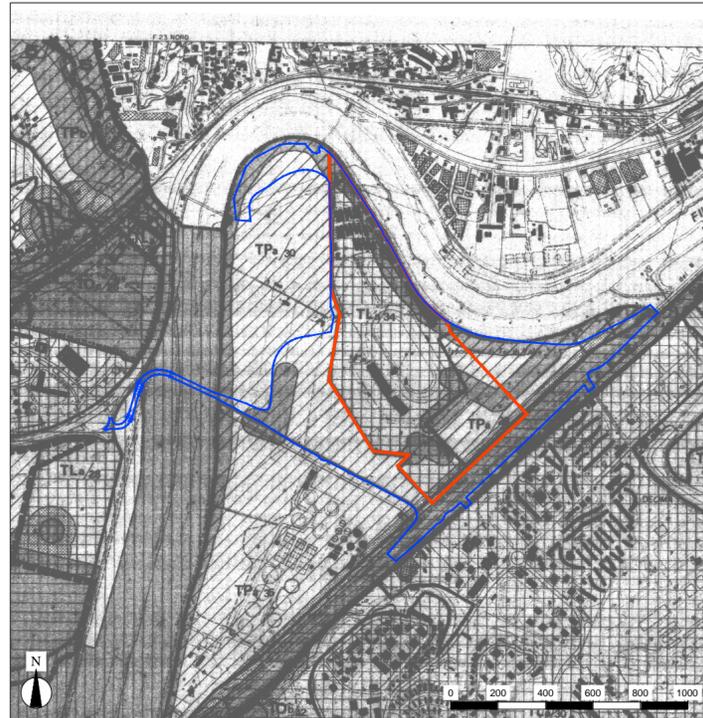
Fogli 16-17



- Legenda**
- Perimetro Superficie Territoriale
 - Perimetro Superficie d'Intervento
 - SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI**
 - Servizi di interesse locale verde ed impianti sportivi
 - Confine del Municipio

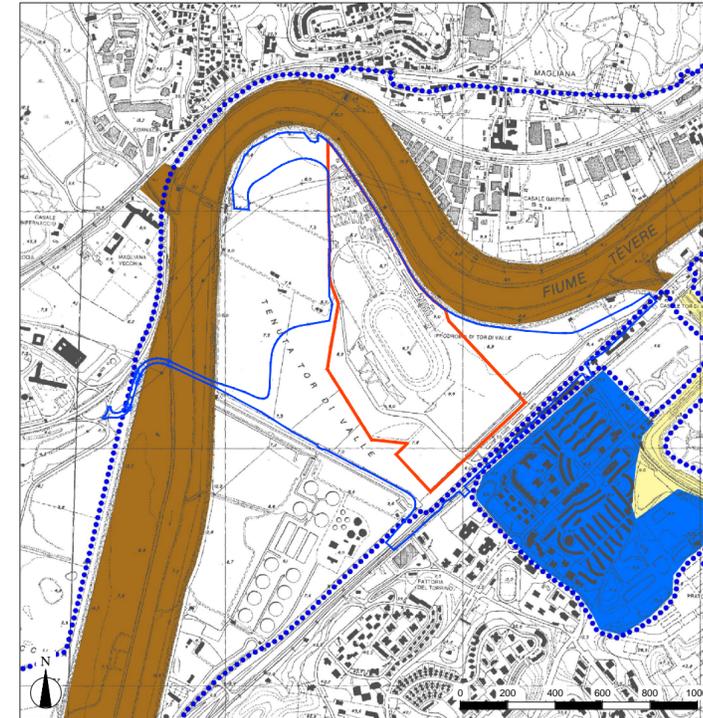
PTP N. 15/8 VALLE DEL TEVERE
Elaborato E3 - Classificazione delle aree ai fini della tutela

Foglio 8r



- Legenda**
- Perimetro Superficie Territoriale
 - Perimetro Superficie d'Intervento
 - Aree di rispetto:**
 - Aree di rispetto preventivo dei beni d'interesse archeologico (artt. 12,13,14)
 - Aree di rispetto preventivo dei beni d'interesse archeologico (artt. 12,13,14)
 - Aree di rispetto dei beni d'interesse naturalistico (artt. 12,19)
 - Aree di rispetto dei beni d'interesse naturalistico (artt. 12,19)
 - Zone di tutela:**
 - Zone di tutela paesaggistica (TITOLO III Capo III)**
 - sottozona TPa tutela dei margini, dei crinali e delle emergenze panoramiche
 - sottozona TLa tutela limitata con trasformazioni conformi agli strumenti urbanistici vigenti
 - Zone di tutela integrale (TITOLO III Capo III)**
 - sottozona TI tutela integrale
 - Zone di tutela paesaggistica (TITOLO III Capo III)**
 - sottozona TPa tutela dei margini, dei crinali e delle emergenze panoramiche
 - sottozona TOa tutela orientata alla riqualif. dei percorsi
 - sottozona TOc tutela orientata alla riqualif. dei percorsi
 - Zone di tutela limitata (TITOLO III Capo V)**
 - sottozona TLa tutela limitata con trasformazioni conformi agli strumenti urbanistici vigenti

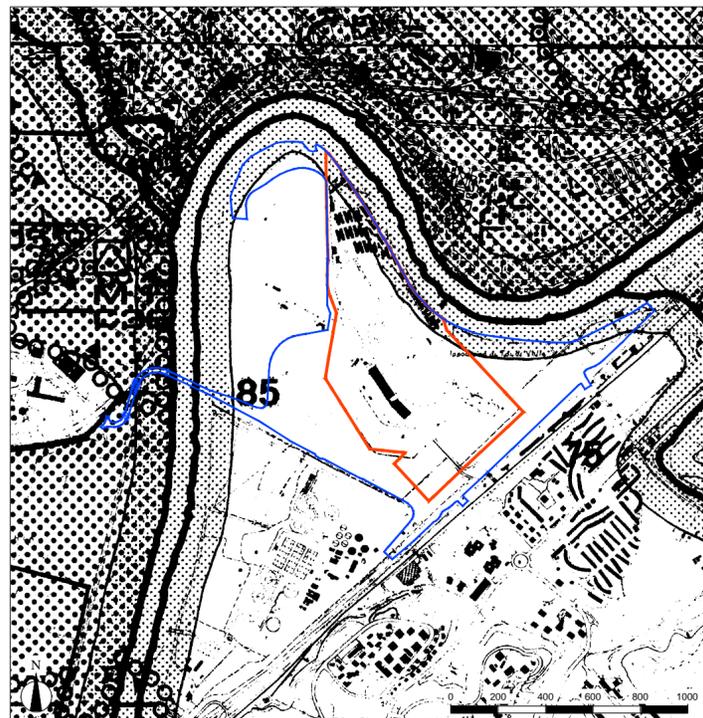
PIANO DI BACINO DEL FIUME TEVERE P.S.5 - Piano stralcio per il tratto metropolitano del Tevere da Castel Giubileo alla foce
TAVOLA Pcf Tavola di Progetto - Assetto idraulico - Fasce fluviali e zone di rischio



- Legenda**
- Perimetro Superficie Territoriale
 - Perimetro Superficie d'Intervento
 - Perimetro del corridoio fluviale
 - Perimetro del corridoio fluviale
 - Fasce fluviali e zone a rischio**
 - Fascia AA

PTP N. 15
Elaborato E1 - Rilievo dei vincoli paesaggistici

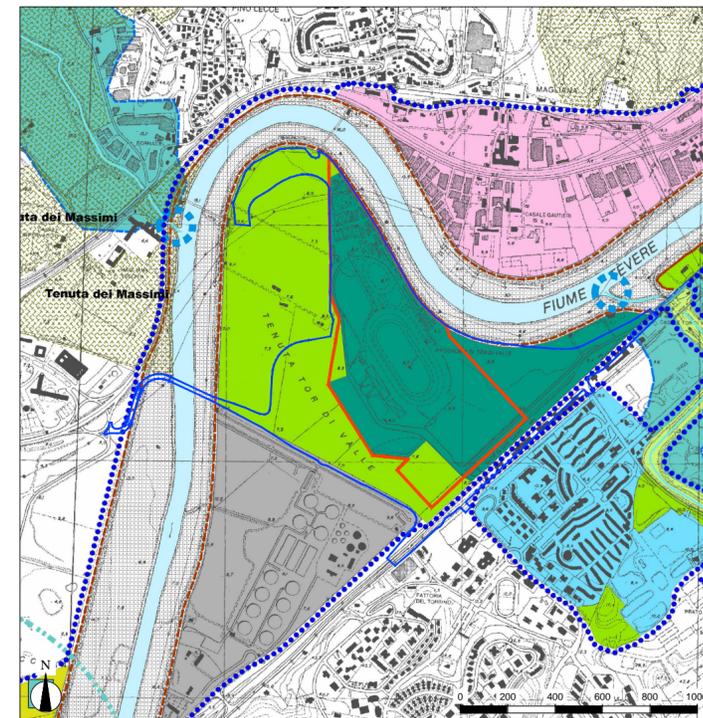
Foglio E1b/w



- Legenda**
- Perimetro Superficie Territoriale
 - Perimetro Superficie d'Intervento
 - Fiumi torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. Approvato come R.D. 1775/37 punto c) art. 1 L.431/85
 - Fiumi torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. Approvato come R.D. 1775/37 punto c) art. 1 L.431/85
 - Parchi e Riserve Nazionali e Regionali nonche' i territori di protezione esterna - Punto F9 art. 1 L. 431/85
 - Aree vincolate da DD. MM. ex lege 1089/39 An. Archeologiche; Mn. Monumentali

PIANO DI BACINO DEL FIUME TEVERE - P.S.3 - TAVOLA Pcf Tavola di Progetto
Criteri per la costituzione del parco fluviale del Tevere - Disciplina delle aree

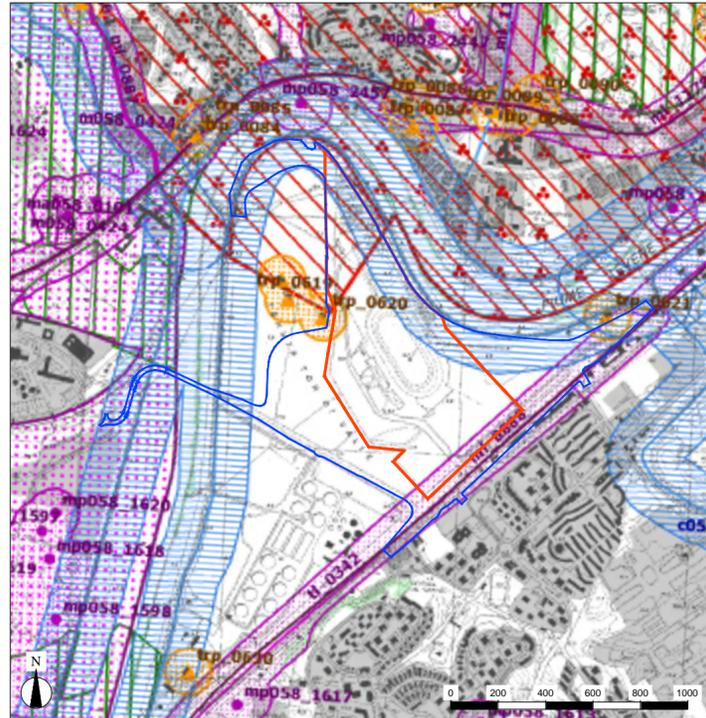
Fogli 7-9



- Legenda**
- Perimetro Superficie Territoriale
 - Perimetro Superficie d'Intervento
 - Perimetro del corridoio fluviale
 - Perimetro del corridoio fluviale
 - Zone del corridoio fluviale**
 - Zona naturalistica con attrezzature a carattere estensivo
 - Zona naturalistica con attrezzature a carattere estensivo
 - Elementi, aree esistenti e particolari destinazioni**
 - Complesso sportivo ed attrezzature per manifestazioni sportive e ricreative
 - Complesso sportivo ed attrezzature per manifestazioni sportive e ricreative
 - Depuratore
 - Argine
 - Corso fluviale principale
 - Zone del corridoio fluviale**
 - Zona naturalistica con attrezzature a carattere estensivo
 - Area soggetta a rischio di esondazione
 - Zona sottoposta a disciplina specifica
 - Corridoio ambientale

PTPR
Tavola B24 - Beni Paesaggistici

Foglio 374



Legenda

- Perimetro Superficie Territoriale

Beni paesaggistici

Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico
L. n. 3783, art. 14, L.R. 24/98 - art. 134 co. 1 lett. a) D.lvo 42/04 - art. 136 D.lvo 42/04

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELE PER LEGGE
art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 D.lvo 42/04

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLE AREE TIPIZZATE DAL PIANO PAESAGGISTICO
art. 134 comma 1, lett. c) D.lvo 42/04

Perimetro Superficie d'Intervento

Beni paesaggistici

Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico
L. n. 3783, art. 14, L.R. 24/98 - art. 134 co. 1 lett. a) D.lvo 42/04 - art. 136 D.lvo 42/04

RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELE PER LEGGE
art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 D.lvo 42/04

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLE AREE TIPIZZATE DAL PIANO PAESAGGISTICO
art. 134 comma 1, lett. c) D.lvo 42/04

PTPR - Allegato F1 REPERTORIO REGIONALE DEI BENI PAESAGGISTICI
Beni di interesse paesaggistico - Beni di interesse paesaggistico - Beni di interesse paesaggistico

ID_BLI	0324	0325	0326
NOME	Castello presso l'ipodromo di Tor di Valle		
NUMERO PTP	15/B		
FOLGLO	r		
TIPOLOGIA	m55		
PROVINCIA	Roma		
NOTE			
COMUNE	Roma		

PTPR - Allegato F2 REPERTORIO REGIONALE DEI BENI PAESAGGISTICI
Beni di interesse paesaggistico - Beni di interesse paesaggistico - Beni di interesse paesaggistico

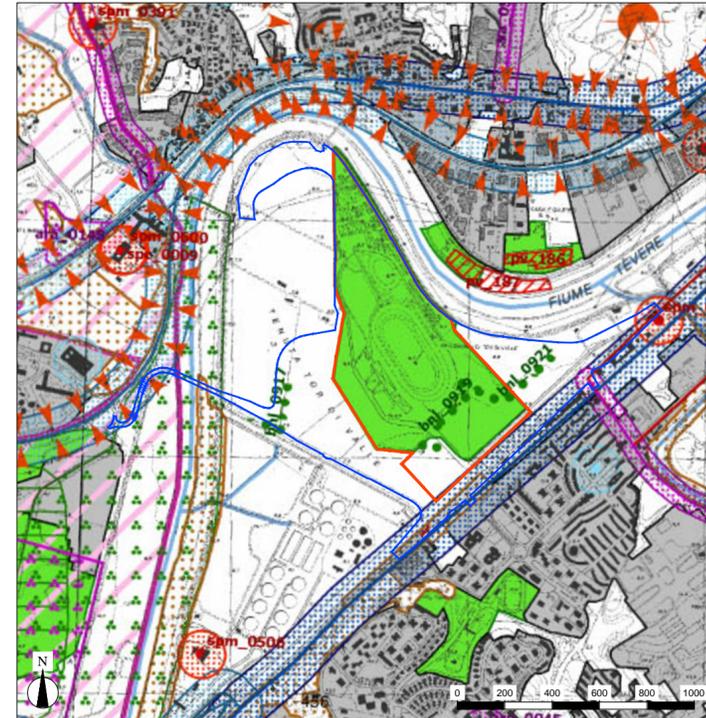
ID_BLI	0327	0328	0329
NOME	Via Ostense		
NUM TAV.			
CLASS AREA			
NOTE			
COMUNE			

PTPR - Allegato F3 REPERTORIO REGIONALE DEI BENI PAESAGGISTICI
Beni di interesse paesaggistico - Beni di interesse paesaggistico - Beni di interesse paesaggistico

ID_BLI	0330	0331	0332
NOME			
NUM TAV.			
CLASS AREA			
NOTE			
COMUNE			

PTPR
Tavola C24 - Beni del patrimonio naturale e culturale

Foglio 374



Legenda

- Perimetro Superficie Territoriale
- Beni del Patrimonio Naturale
- Beni del Patrimonio Culturale
- Perimetro Superficie d'Intervento

Beni del Patrimonio Naturale

- ben_001 Filari alberature
- ben_002 Zone a conservazione speciale (Siti di interesse nazionale)
- ben_003 Fiaschi, rocce, aree nude (Carta dell'Uso del Suolo)
- ben_004 Filari alberature

Beni del Patrimonio Culturale

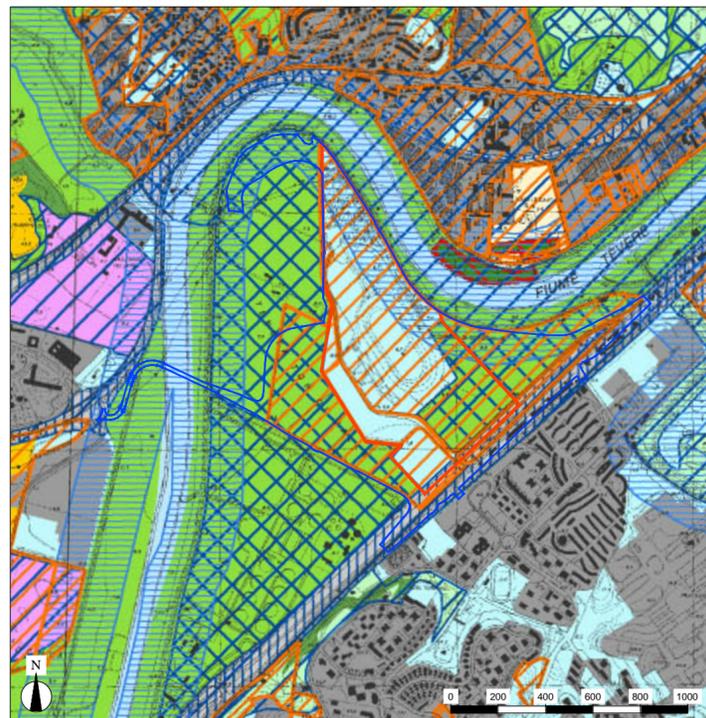
- ben_005 Monumenti storici (Decreto di interesse statale)
- ben_006 Monumenti storici (Decreto di interesse statale)
- ben_007 Beni lineari (Decreto di interesse statale)

Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale

- ben_008 Preconi panoramici

PTPR
Tavola A24 - Sistemi ed ambiti del paesaggio

Foglio 374



Legenda

- Perimetro Superficie Territoriale
- Sistema del Paesaggio Naturale
- Sistema del Paesaggio Insediativo
- Perimetro Superficie d'Intervento
- Sistema del Paesaggio Naturale
- Sistema del Paesaggio Insediativo

Sistema del Paesaggio Naturale

- Paesaggio Naturale di Continuità
- Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua

Sistema del Paesaggio Insediativo

- Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione
- Ambiti di Recupero e Valorizzazione Paesistica
- Aree o Punti di Visuali
- Proposte comunali di modifica del PTP vigenti

Perimetro Superficie d'Intervento

Sistema del Paesaggio Naturale

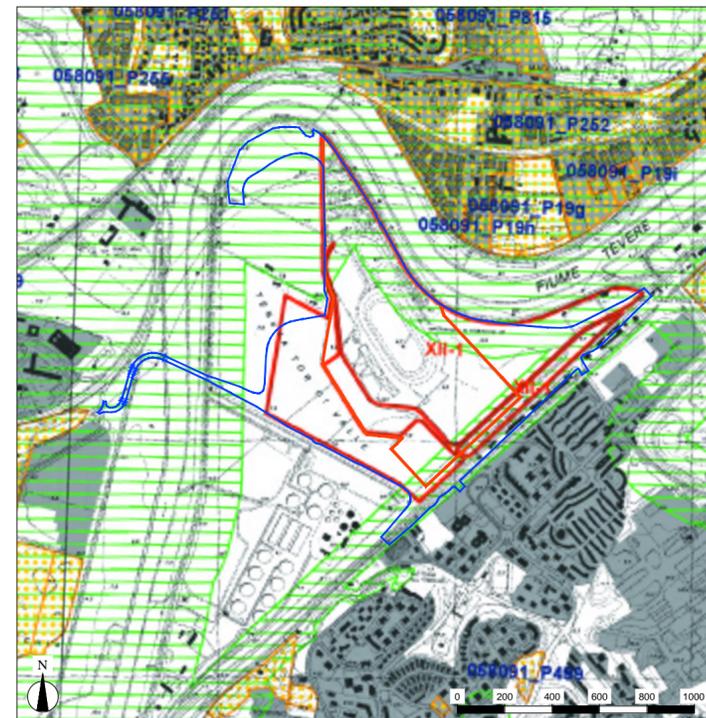
- Paesaggio Naturale di Continuità
- Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua

Sistema del Paesaggio Insediativo

- Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione
- Reti Infrastrutturali e Servizi
- Ambiti di Recupero e Valorizzazione Paesistica
- Aree o Punti di Visuali
- Proposte comunali di modifica del PTP vigenti

PTPR
Tavola D24 - Proposte comunali di modifiche dei PTP Vigenti

Foglio 374



Legenda

- Perimetro Superficie Territoriale
- Osservazioni preliminari su temi specifici proposti dai Comuni
- Inviluppo dei beni paesaggistici art. 134 lett. a e b D.lvo 42/2004 - art. 22 L.R. 24/1998
- Perimetro Superficie d'Intervento
- Osservazioni preliminari su temi specifici proposti dai Comuni
- Inviluppo dei beni paesaggistici art. 134 lett. a e b D.lvo 42/2004 - art. 22 L.R. 24/1998

PTPR - Allegato 3HA PROPOSTE COMUNALI DI MODIFICA DEI PTP VIGENTI
(osservazioni successive alla D.C.C. 33/2003 Parent e schede del PTP 15/1 al 15/7)

denominazione	municipio	PTP	tavola D PTPR	numero proposta
XII_3C	XII	15_3	Tavola 24	005000 - P249
XII_3C	XII	15_3	Tavola 24	
XII_3C	XII	15_3	Tavola 29	
XII_3C	XII	15_3	Tavola 24	
XII_3C	XII	15_3	Tavola 29	

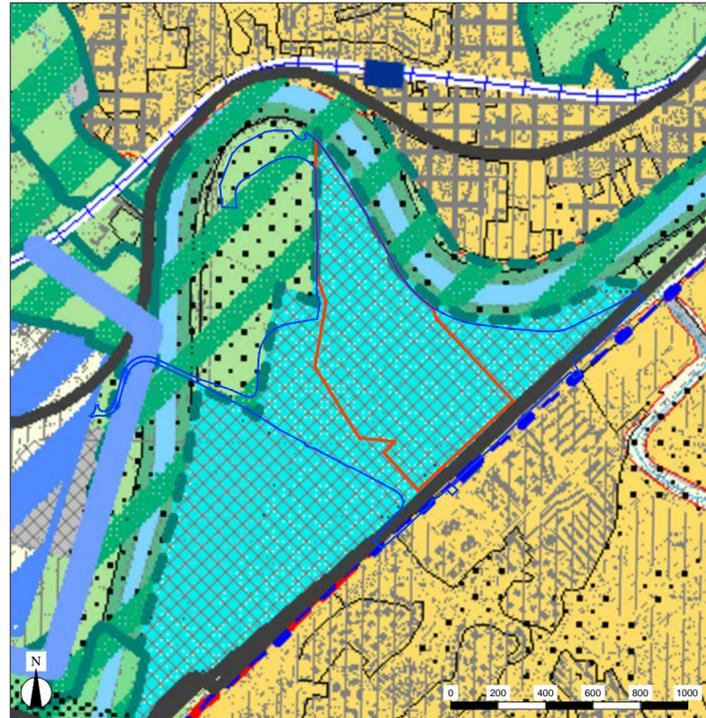
PTPR - Allegato 3HA PROPOSTE COMUNALI DI MODIFICA DEI PTP VIGENTI
(osservazioni successive alla D.C.C. 33/2003 Parent e schede del PTP 15/1 al 15/7)

Descrizione

Il Comune di Roma ha esegrato ai sensi dell'art. 23 comma 1 della L.R. 24/98 n. 160 osservazioni riguardanti le previsioni di PRG per aree destinate a "Verde privato attrezzato" art. 81 NTA del PRG del Comune di Roma limitatamente ai commi 1, 2 e 3 nel rispetto del Capo II della L.R. 24/98 e in particolare: nel caso di aree ricadenti nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua applicazione del comma 5 dell'art. 7 della L.R. 24/98 per la localizzazione di qualsiasi manufatto edilizio ivi compresi gli impianti coperti; l'esclusione delle aree boschive, il rispetto delle modalità di tutela dei beni archeologici; Ulteriori prescrizioni, nei limiti applicativi di cui sopra, sono rinviato alle decisioni assunte in sede di rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche in relazione alla consistenza ed alla natura del bene da tutelare. Sono escluse dal presente esito le aree ricadenti nel PTP 15/12 a cui si rinvia.

PTPG
TP 2 Disegno programmatico di struttura: Sistema Ambientale - Sistema Insediativo Morfologico - Sistema Insediativo Funzionale - Sistema della Mobilita'

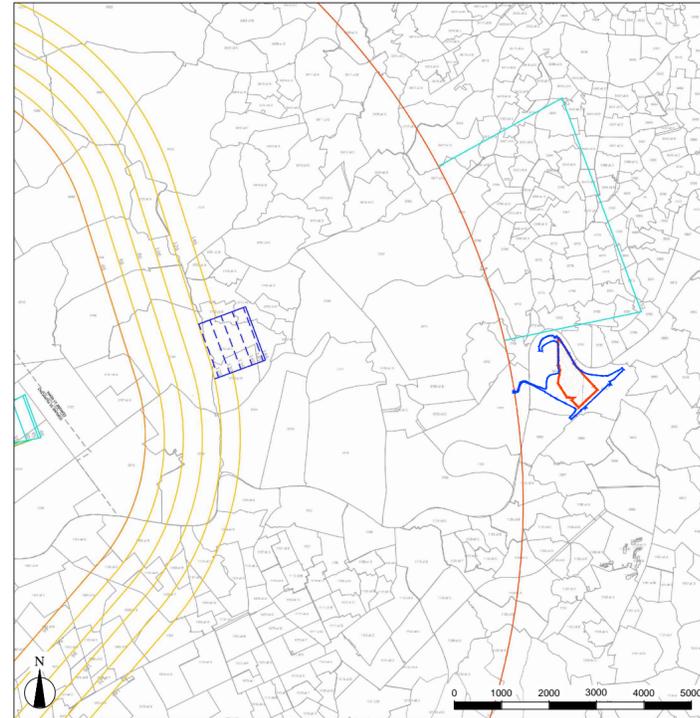
Foglio 5e



- Legenda**
- Perimetro Superficie Territoriale
 - Perimetro Superficie d'Intervento
- 4. SISTEMA INSEDIATIVO FUNZIONALE**
Sedi di servizi generali di interesse Provinciale ed Intercomunale
- Sanità, Scuole superiori, servizi tecnologici centri per l'impiego, servizi ambientali attività culturali sportive, turistiche, per il tempo libero
- Principali previsioni del PRG vigniti o adottati, contraddistinti e trasmessi alla Regione entro il 31 Ottobre 2007, ovvero successivamente approvati
- Principali servizi di interesse territoriale o urbano
- 1. SISTEMA AMBIENTALE**
RETE ECOLOGICA PROVINCIALE - Componenti primaria
- Are di connessione primaria** (connessione lineare e landscape mosaic; prevalentemente nelle porzioni del sistema naturale, seminaturale, seminaturale/agricolo, il reticolo idrografico, le aree di rispetto dei fiumi dei laghi e della fascia costiera e i sistemi forestali)
- AREE NATURALI PROTETTE, VIGENTI E PROPOSTE**
- Are protette regionali** (Parchi, Riserve Naturali e Monumenti Naturali ai sensi della L. 394/91 art. 22, L.R. 29/97, ex L.R. 46/77)
- 2. SISTEMA DELLA MOBILITA'**
- Rete di 1° livello metropolitano
- 4. SISTEMA INSEDIATIVO FUNZIONALE**
Sedi delle funzioni strategiche metropolitane
- Sedi delle funzioni strategiche metropolitane legate al ciclo dell'economia** (business e marketing, direzionalità economica ed amministrativa), **della conoscenza e innovazione** (ricerca e sviluppo, innovazione tecnologica, università, comunicazioni) e **del tempo libero** (benessere, sport, turismo e cultura di massa)
 - Parchi di funzioni strategiche metropolitane**
 - Sanità, Scuole superiori, servizi tecnologici centri per l'impiego, servizi ambientali attività culturali sportive, turistiche, per il tempo libero
- Principali previsioni del PRG vigniti o adottati, contraddistinti e trasmessi alla Regione entro il 31 Ottobre 2007, ovvero successivamente approvati
- Principali servizi di interesse territoriale o urbano
 - Aree per il verde pubblico di interesse territoriale o urbano e per il comune di Roma verde a servizi

AREOPORTO DI FIUMICINO -
Ostacoli e pericoli di navigazione aerea - MAPPA DI VINCOLO

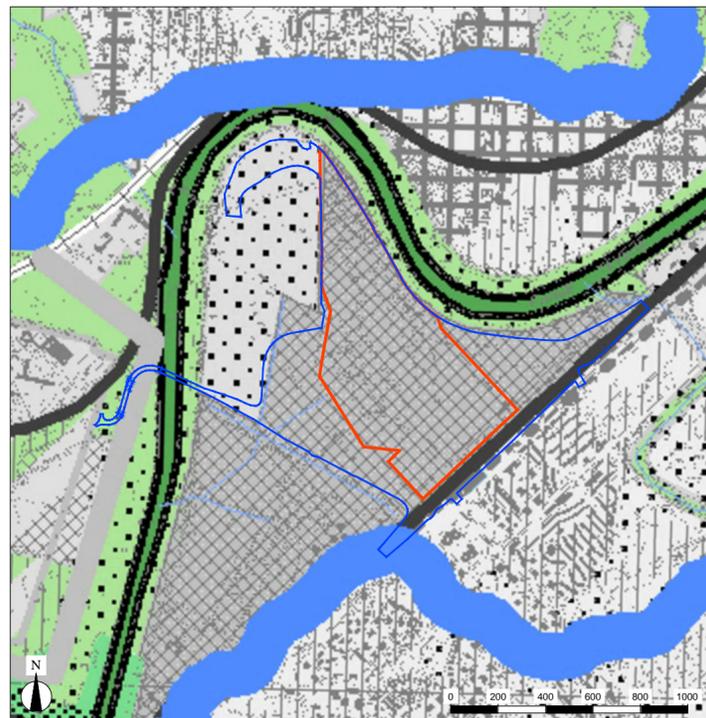
Foglio PC1



- Legenda**
- Perimetro Superficie Territoriale
 - Perimetro Superficie d'Intervento
- Planimetria catastale Foglio n. 857 con la superficie di inviluppo
- 1:2.000
Foglio PC 166
-

PTPG
TP 2.1 Rete Ecologica Provinciale

Foglio 5e



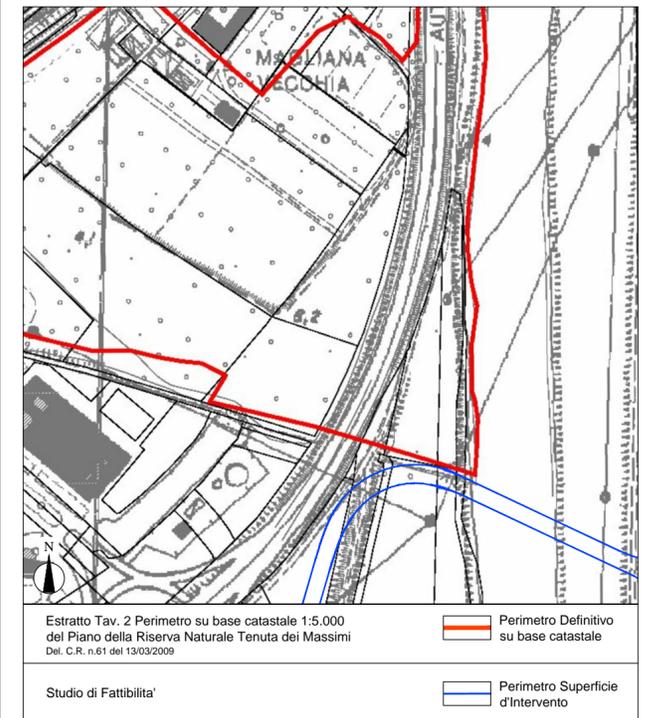
- Legenda**
- Perimetro Superficie Territoriale
 - Perimetro Superficie d'Intervento
- Previsioni insediative ed infrastrutturali del PTPG della tavola di piano TP2 Disegno programmatico di struttura
- Occupazione del suolo attuale e programmatico
- Componenti primaria della rete**
- Are di connessione primaria** (connessione lineare e landscape mosaic) comprendono prevalentemente vaste porzioni del sistema naturale, seminaturale, seminaturale/agricolo, il reticolo idrografico, le aree di rispetto dei fiumi dei laghi e della fascia costiera e i sistemi forestali (ex legge Galasso, Codice Urbani)
- Componenti secondarie**
- Are di connessione secondarie** (Territorio Agricolo Tutelato (tassati verdi) vaste porzioni di territorio agricolo spesso contiguo sia alla matrice naturalistica che a quella insediativa. Oltre ad una elevata valenza urbanistica risultano essenziali per garantire la funzionalità ecologica della REP
 - Elementi di discontinuità** (ambiti poco estesi in parte interessati dal sistema agricolo ed in parte interessati dal sistema insediativo, sono essenziali per garantire la funzionalità della REP in situazioni di elevata artificializzazione)
- Previsioni insediative ed infrastrutturali del PTPG della tavola di piano TP2 Disegno programmatico di struttura
- Occupazione del suolo attuale e programmatico
- Rete viaria**
- Grande rete
 - Rete di 1° livello metropolitano

FOTO AEREA

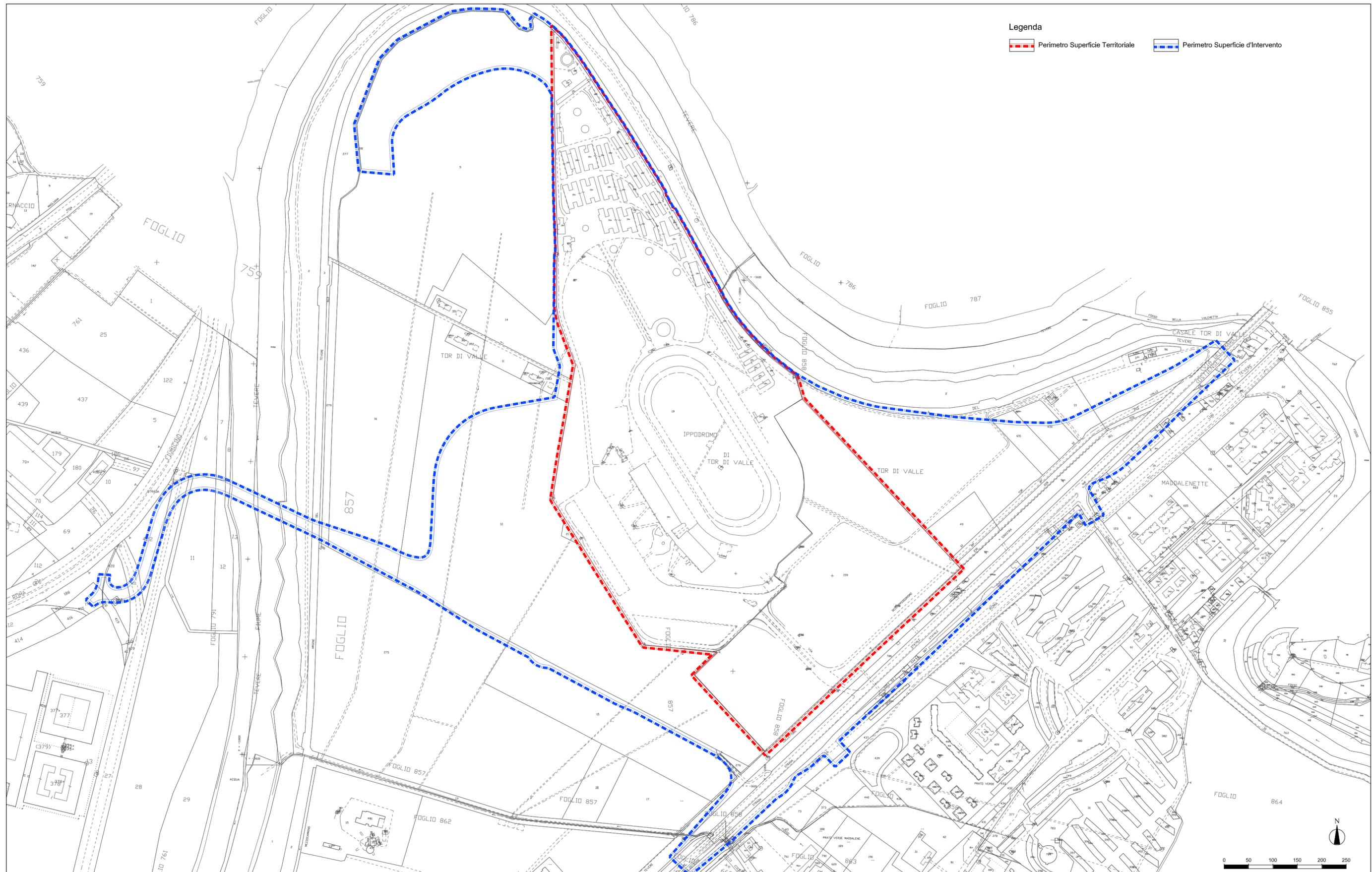


- Legenda**
- Perimetro Superficie Territoriale
 - Perimetro Superficie d'Intervento

INDIVIDUAZIONE NUOVO SVINCOLO E PONTE
rispetto al perimetro della Riserva Naturale Tenuta dei Massimi



- Estratto Tav. 2 Perimetro su base catastale 1:5.000 del Piano della Riserva Naturale Tenuta dei Massimi Del. C.R. n.61 del 13/03/2009
- Perimetro Definitivo su base catastale
 - Perimetro Superficie d'Intervento
- Studio di Fattibilita'





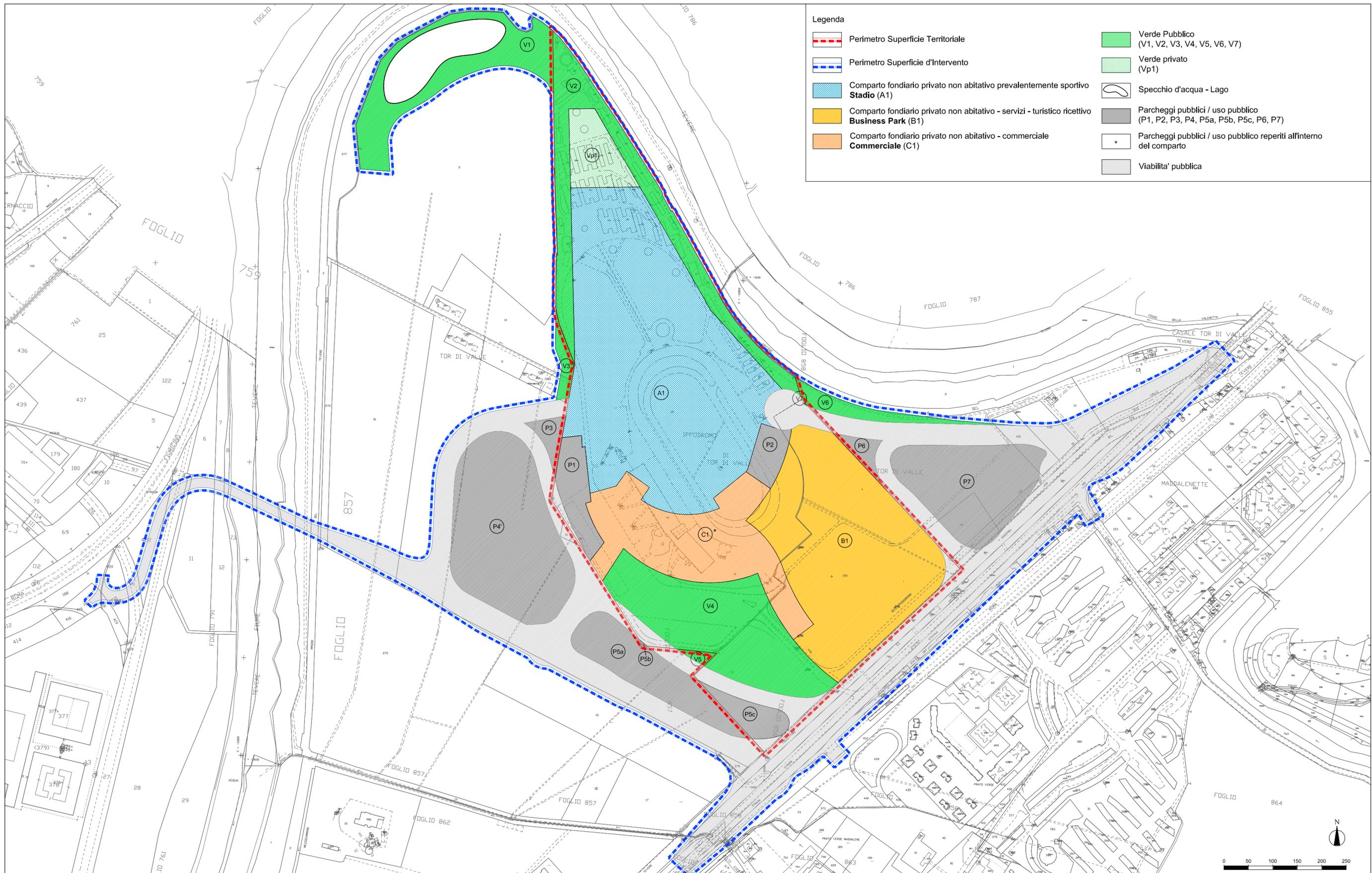


TABELLA "A" DATI DI PROGETTO		
Superficie d'Intervento	MQ	1.032.110
Superficie Territoriale	MQ	547.015
Indice Edificabilita' Territoriale	MQ/MQ	0,705
Superficie Utile Lorda Totale (ST x 0,65)	MQ	385.645

TABELLA "B" STANDARD MINIMI DI PROGETTO							
		Verde Pubblico art. 8 NTA		Parcheggi Pubblici art. 7-8 NTA		Parcheggi Privati art. 7 NTA	
COMPARTO A1 comparto fondiario privato non abitativo prevalentemente sportivo	Servizi - Attr. collett. (per lo sport) (Cu/a)	0,4 x SUL	12.056 mq	1,5 x SUL	45.210 mq	0,2 x SUL	6.028 mq
	SUL mq 30.140						
	Servizi Attr. collett. (per lo sport, spettacolo, ricreativo) (Cu/a)	0,4 x SUL	5.536 mq	1,5 x SUL	20.760 mq	0,2 x SUL	2.768 mq
	SUL mq 13.840						
COMPARTO B1 comparto fondiario privato non abitativo - servizi - turistico ricettivo	Commerciale - 3 medie strutture di vendita (Cu/m)	0,4 x SUL	2.008 mq	1,0 x SUL	5.020 mq	0,3 x SUL	1.506 mq
	SUL mq 5.020						
	TOTALE		19.600 mq		70.990 mq		10.302 mq
COMPARTO B1 comparto fondiario privato non abitativo - servizi - turistico ricettivo	Pubblici esercizi (Cu/m)	0,4 x SUL	1.904 mq	0,6 x SUL	2.856 mq	0,4 x SUL	1.904 mq
	SUL mq 4.760						
	Servizi alle persone (Cu/m)	0,4 x SUL	8.000 mq	0,6 x SUL	12.000 mq	0,4 x SUL	8.000 mq
	SUL mq 20.000						
	Turistico ricettivo (Cu/m)	0,4 x SUL	6.080 mq	0,6 x SUL	9.120 mq	0,4 x SUL	6.080 mq
	SUL mq 15.200						
COMPARTO C1 comparto fondiario privato non abitativo-commerciale	Direzionale privato (Cu/b)	0,4 x SUL	111.497 mq	0,4 x SUL	111.497 mq	0,4 x SUL	111.497 mq
	SUL mq 278.742						
	TOTALE		127.481 mq		135.473 mq		127.481 mq
COMPARTO C1 comparto fondiario privato non abitativo-commerciale	Commerciale (Cu/a)	0,4 x SUL	7.177 mq	2,0 x SUL	35.886 mq	0,2 x SUL	3.589 mq
	SUL mq 17.943						
Vp1 verde privato	Verde privato	0	0	0	0	0	0
	SUL mq 0						
	TOTALE		0 mq		0 mq		0 mq
TOTALE		154.258 mq		242.349 mq		141.371 mq	

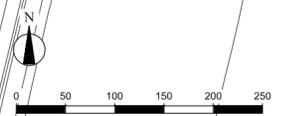
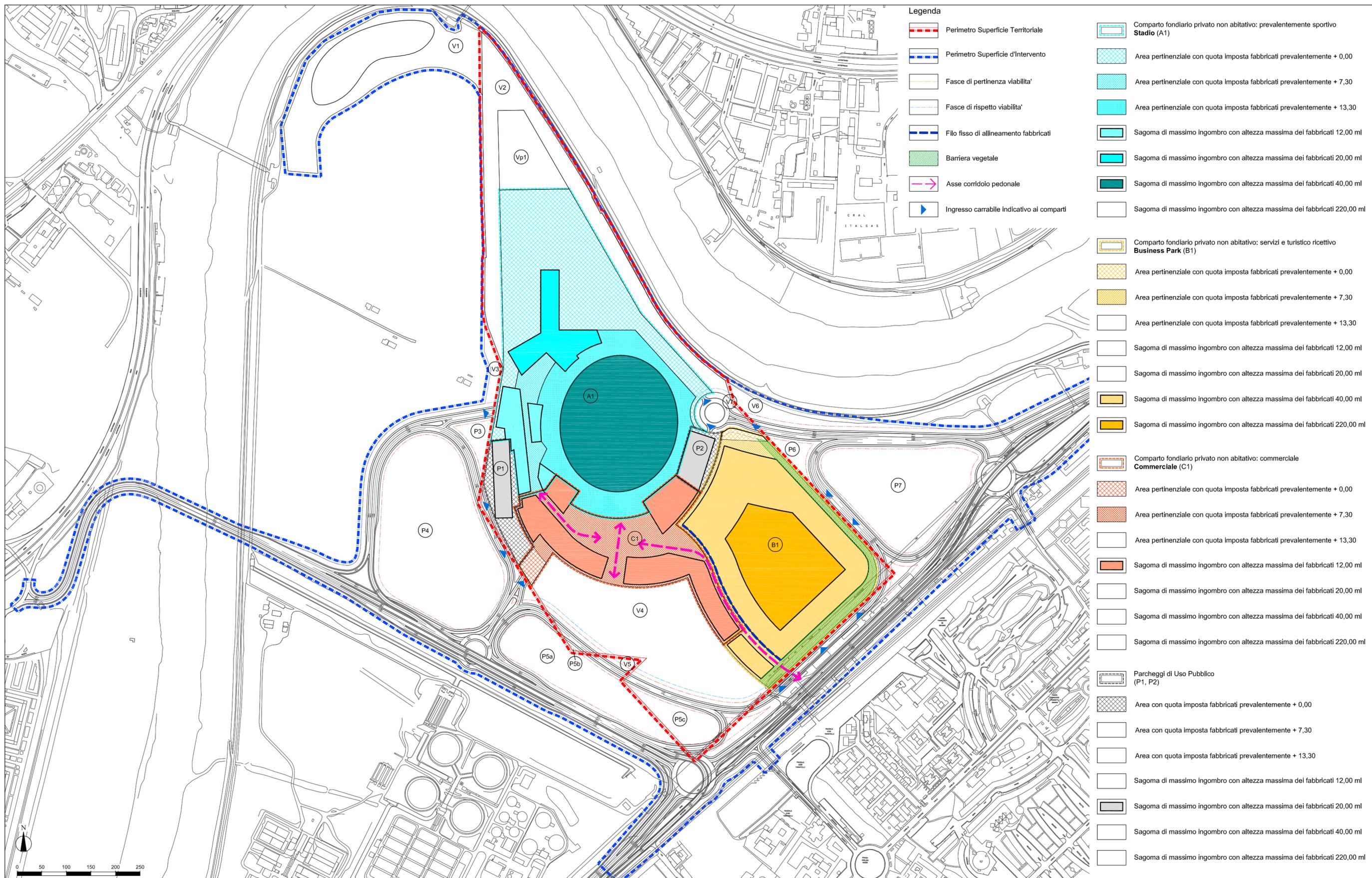
TABELLA "C" COMPARTI FONDIARI E DESTINAZIONI D'USO		
COMPARTI FONDIARI	DESTINAZIONI D'USO	TOTALE SUL
A1 comparto fondiario privato non abitativo prevalentemente sportivo	Servizi - attrezzature collettive (per lo sport)	30.140 mq
	Servizi - attrezzature collettive (per lo sport, spettacolo, ricreative)	13.840 mq
	Commerciale - medie strutture di vendita (minimo n.3)	5.020 mq
	TOTALE	49.000 mq
B1 comparto fondiario privato non abitativo - servizi - turistico ricettivo	Servizi - pubblici esercizi (bar, ristoranti ...)	4.760 mq
	Servizi - servizi alle persone (amministrativi, sociali, sanitari ...)	20.000 mq
	Turistico ricettivo (strutture ricettive alberghiere)	15.200 mq
	Servizi - direzionale privato (uffici e studi professionali)	278.742 mq
	TOTALE	318.702 mq
C1 comparto fondiario privato non abitativo - commerciale	Commerciale - grandi strutture di vendita (n.1)	17.943 mq
	TOTALE	17.943 mq
Vp1 verde privato	Verde privato	0 mq
	TOTALE	0 mq
TOTALE SUL		385.645 mq

TABELLA "D" PARCHEGGI PUBBLICI / USO PUBBLICO - PARCHEGGI PRIVATI				
ZONA	LIVELLO	SUPERFICI di PROGETTO		
		PUBBLICI / USO PUBBLICO mq	TOTALE mq	PRIVATI mq
P1	terra	12.690	75.691	minimo 10.302 mq reperiti all'interno del comparto A1
	primo	5.154		
	secondo	5.154		
	terzo	5.154		
	quarto	5.154		
P2	quinto	5.154		
	terra	7.306	161.717	minimo 127.481 mq reperiti all'interno del comparto B1
	primo	5.985		
	secondo	5.985		
	terzo	5.985		
quarto	5.985			
P3	quinto	5.985		
	terra	4.121	35.900	minimo 3.589 mq reperiti all'interno del comparto C1
	terra	72.136		
terra	28.368			
P5a	terra	59		
	terra	8.399		
P6	terra	3.758		
	terra	44.874		
P7	terra	35.900		
	terra	35.900		
TOTALE Progetto		273.308	minimo 141.371	

TABELLA "E" STANDARD DI PROGETTO				
ZONA		SUPERFICI		
		Superficie Esterna alla Sup. Territoriale mq	Superficie Territoriale mq	Superficie Intervento mq
SUPERFICIE FONDIARIA	A1	0	190.316	190.316
	B1	0	115.973	115.973
	C1*	0	64.035	64.035
	Vp1	0	15.710	15.710
	TOTALE	0	386.035	386.035
VERDE PUBBLICO	V1	33.809	0	33.809
	V2	0	45.846	45.846
	V3	3.666	0	3.666
	V4	0	64.308	64.308
	V5	1.217	0	1.217
	V6	8.347	0	8.347
	V7	0	17	17
	TOTALE	47.040	110.171	157.210
PARCHEGGI PUBBLICI / USO PUBBLICO	P1	0	12.690	12.690
	P2	0	7.306	7.306
	P3	4.121	0	4.121
	P4	72.136	0	72.136
	P5a	28.368	0	28.368
	P5b	0	59	59
	P5c	0	8.399	8.399
	P6	3.758	0	3.758
SPECCHIO D'ACQUA - LAGO	P7	44.874	0	44.874
	TOTALE*	153.258	28.455	181.713
VIABILITA'	Specchio d'acqua	20.055	0	20.055
	TOTALE	20.055	0	20.055
VIABILITA'	Viabilita' Pubblica	264.742	22.355	287.097
	TOTALE	264.742	22.355	287.097
TOTALE SUPERFICI		485.095	547.015	1.032.110

* All'interno del comparto C1 sono reperiti 35.900 mq di Parcheggi Pubblici/Usso pubblico per la destinazione d'uso Commerciale

TABELLA "F" VERIFICA STANDARD							
VERDE PUBBLICO	PARCHEGGI PUBBLICI / USO PUBBLICO		PROGETTO		STANDARD MINIMI		
			MQ		MQ		
VERDE PUBBLICO	A1	Parcheggi Pubblici - Uso Pubblico	MQ	75.691	>	MQ	70.990
	B1	Parcheggi Pubblici - Uso Pubblico	MQ	161.715	>	MQ	135.473
	C1	Parcheggi Pubblici - Uso Pubblico	MQ	35.900	>	MQ	35.886
	TOTALE	Parcheggi Pubblici - Uso Pubblico	MQ	273.306	>	MQ	242.349
TOTALE	Verde Pubblico	MQ	157.210	>	MQ	154.258	

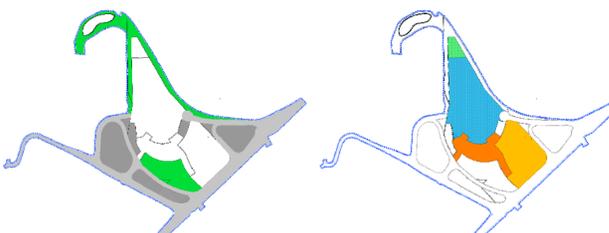


DATI DI PROGETTO

Tor di Valle					
SUL = ST x 0,705 mq/mq = (547.015 X 0,705) = 385.645 mq					
Aree di Sosta (parcheggi pubblici + parcheggi privati) art.6.3 Norme Coni 149/2008					
STADIO	Mezzo di trasporto	Numero Utenti*	Utenti a Mezzo	Numero Mezzi	Aree di Sosta
	ciclomotocicli	19.500	1	19.500	3 x NM 58.500
	autovetture	18.000	3	6.000	20 x NM 120.000
	autopullman	3.500	3	1.167	50 x NM 58.350
	trasporto pubblico	21.218	60	353,63	50 x NM 2.917
TOTALE		62.218	-	-	181.417
* spettatore (60.000) + utente sportivo + personale addetto					

Parcheggi pubblici + Parcheggi privati Minimi di Progetto mq	
383.720	

Verde Pubblico art. 8 NTA PRG vigente			
Destinazione d'uso	SUL mq	Verde Pubblico mq	
BUSINESS PARK	Pubbl. esercizi (Cu/m)	4.760	0,4 x SUL 1.904
	Serv. persone (Cu/m)	20.000	0,4 x SUL 8.000
	Turistico ricett. (Cu/m)	15.200	0,4 x SUL 6.080
	Dir. Privato (Cu/b)	278.742	0,4 x SUL 111.497
TOTALE BUSINESS PARK	318.702	127.481	
COMMERCIALE	Negozi Commerciale (Cu/a)	17.943	0,4 x SUL 7.177
	TOTALE COMMERCIALE	17.943	7.177
STADIO	Stadio Servizi (Cu/a)	30.140	0,4 x SUL 12.056
	Trigoria Servizi (Cu/a)	13.840	0,4 x SUL 5.536
	Negozi Commerciale (Cu/m)	5.020	0,4 x SUL 2.008
	TOTALE STADIO	49.000	19.600
TOTALE	385.645	154.258	



LINEE GUIDA PER LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PREMESSA

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

Le NTA di PRG non sono state concepite per definire in termini dimensionali e funzionali nuovi impianti edilizi sportivi per 60.000 spettatori, con specifiche caratteristiche strutturali, distributive, compositive e di destinazioni, proprie dell'architettura contemporanea, così come si stanno realizzando in tutto il mondo.

Allo stesso modo risulta complesso definire la tipologia a torre non residenziale, all'interno delle normative di PRG, rispetto alle specifiche esigenze inerenti il sistema dei collegamenti verticali, degli spazi tecnici ed impiantistici, nonché alla flessibilità distributiva delle funzioni e degli spazi.

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

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

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Generalità

Le presenti Linee Guida per le Norme Tecniche di Attuazione valgono per l'intervento denominato "Stadio della Roma" da attuarsi nel Municipio IX di Roma Capitale, in località Tor di Valle.

Per quanto non specificato nelle presenti Linee Guida per le Norme Tecniche di attuazione, restano valide le NTA del PRG vigente, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12 Febbraio 2008.

Art. 2 – Categorie di Intervento

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

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

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

Art. 3 – Elementi costitutivi

Le presenti Linee Guida per le Norme Tecniche di Attuazione sono preliminarmente riferite agli allegati tecnici dello Studio di Fattibilità dell'intervento denominato "Stadio della Roma" di seguito indicati:

Tav. n.	0	- Relazione Descrittiva
Tav. n.	1a, 1b, 1c, 1d, 1e	- Inquadramento Territoriale
Tav. n.	2	- Catastale e Proprietà
Tav. n.	3	- Stato di Fatto
Tav. n.	4a, 4b	- Trasportistica
Tav. n.	5a, 5b	- Schema di Zonizzazione su Base Catastale
Tav. n.	6	- Schema di Planivolumetrico Esecutivo
Tav. n.	7	- Planivolumetrico Esemplificativo
Tav. n.	8	- Dati di Progetto e Linee Guida NTA

TITOLO II – DEFINIZIONI

Art. 4 – Superficie Territoriale

La Superficie Territoriale misura in mq la superficie dell'area sottoposta ad attuazione indiretta che genera indice edificatorio, comprende aree private, aree pubbliche e aree di uso pubblico. Alla Superficie Territoriale si applica l'indice di edificabilità territoriale.

Art. 5 – Superficie d'Intervento

La Superficie d'Intervento include la Superficie Territoriale e misura in mq l'intera area sottoposta ad attuazione indiretta, comprende le aree sottoposte a procedure espropriative per le infrastrutture e per la dotazione di standard urbanistici.

Art. 6 – Altezza degli Edifici

Misura la distanza tra la quota d'imposta degli edifici riferita alla sistemazione esterna del comparto e l'intradosso del solaio dell'ultimo livello abitabile. Per lo Stadio in alternativa all'intradosso solaio di copertura si deve intendere l'intersezione tra l'estremità degli spalti per gli spettatori e la proiezione del piano verticale della facciata.

Art. 7 – Sagoma massima d'ingombro

Per sagoma massima d'ingombro si intende lo spazio entro cui debbono essere contenuti gli edifici; possono essere esterne alla suddetta sagoma massima le proiezioni di eventuali balconi, le pensiline, frangisole, facciate ventilate, elementi decorativi, i locali tecnici, gli impianti tecnologici, i coronamenti architettonici, coperture, tetti, tettoie, antenne posti in copertura ed altri oggetti ad essi assimilabili, gli eventuali manufatti di servizio.

TITOLO III – ATTUAZIONE

Art. 8 – Generalità

Hanno valore vincolante:

- il perimetro della Superficie territoriale, l'indice di edificabilità territoriale ed il dimensionamento complessivo della SUL e degli standard urbanistici;
- la suddivisione della SUL nelle seguenti principali classificazioni delle destinazioni d'uso: abitative, non abitative, produttive;
- la quota d'imposta dei fabbricati relativa agli spazi aperti dei singoli comparti, con flessibilità in altezza di metri lineari 2 rispetto a quanto previsto nello Schema di Planivolumetrico Esecutivo;
- la sagoma d'ingombro massimo dei fabbricati e delle zone destinate a parcheggio, con flessibilità in altezza pari al 15% di quanto previsto nello Schema di Planivolumetrico Esecutivo;
- i Fili Fissi di allineamento dei fabbricati e le sistemazioni a verde definite Barriera Vegetale;

Hanno valore indicativo:

- il perimetro di eventuali compartimenti privati;
- la suddivisione della SUL nelle sottocategorie delle principali classificazioni delle destinazioni d'uso previste dal PRG;
- gli eventuali salti di quota d'imposta degli edifici all'interno dei comparti;
- il dimensionamento e la localizzazione degli spazi aperti dei comparti da utilizzare come luoghi di relazione e di attraversamento pedonale definiti Asse Corridoio pedonale.

Art. 9 – Superficie Utile Lorda (SUL)

Date le previste tipologie edilizie speciali (nodali, a piastra ed a torre) si norma la modalità di calcolo della SUL: misura in mq la somma delle superfici lorde dell'Unità edilizia, comprese entro

il perimetro esterno delle murature di tutti i livelli fuori terra con destinazioni d'uso abitabili. Sono escluse dal computo della SUL le seguenti superfici:

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

Art. 10 – Aree pubbliche

La dotazione di standard urbanistici è interamente reperita all'interno della Superficie d'Intervento ed è superiore ad i minimi previsti dalle norme di PRG, eventuale dotazione aggiuntiva potrà essere monetizzata.

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

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

La destinazione pubblica Specchio d'acqua – Lago consente la previsione della realizzazione di un invaso con funzioni paesaggistiche e naturalistiche nonché finalizzato ad utilizzo come vasca di laminazione per l'invarianza idraulica.

I parcheggi di standard essendo a servizio di funzioni non abitative, così come previsto dall'art. 7 comma 6 delle NTA di PRG vigente, potranno rimanere privati ed asserviti all'uso pubblico con la facoltà per il proprietario o per il gestore di regolame l'accesso in base alle specifiche esigenze ed orari di esercizio delle attività, con modalità da definire nell'atto convenzionale con l'amministrazione capitolina.

Art. 11 – Comparti privati

I tre comparti privati hanno rispettivamente le seguenti destinazioni: comparto fondiario privato non abitativo prevalentemente sportivo, comparto fondiario privato non abitativo – servizi – turistico ricettivo, comparto fondiario privato non abitativo – commerciale.

All'interno dei comparti fondiari privati, nel rispetto della SUL complessiva, è possibile modificare la destinazione delle sottocategorie funzionali verso altre con uguale o minore carico urbanistico. E' altresì consentito, a parità di SUL complessiva, lo spostamento di SUL da un comparto all'altro nel limite massimo del 20%.

La dotazione di parcheggi privati è reperita, entro terra e fuori terra, nell'ambito di ogni singolo comparto fondiario. I Parcheggi Pubblici/di Uso Pubblico per la destinazione d'uso commerciale con Cu/a sono reperiti all'interno del Comparto C1.

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

Nell'area con destinazione privata Verde Privato non è previsto indice edificatorio ed è consentita la realizzazione di impiantistica sportiva, campi di gioco e percorsi pedonali, nonché la messa a dimora di alberature e verde naturalistico.

Art. 12 – Fasce di Pertinenza e di Rispetto della Viabilità Pubblica

Per le Fasce di Pertinenza e di Rispetto sono previste specifiche deroghe all'ampiezza delle stesse, con la garanzia della funzionalità, della sicurezza e della sostenibilità trasportistica e ambientale della viabilità.