

ROMA



Dip. Programmazione e Attuazione Urbanistica  
 Dip. Sviluppo Infrastrutture e Manutenzione Urbana  
 Dip. Mobilità e Trasporti  
 Dip. Tutela Ambientale  
 Dip. Sviluppo Economico Attività Produttive e Agricoltura  
 Sovrintendenza Capitolina

#### Il Rappresentante Unico di Roma Capitale



Regione Lazio  
 Direzione Territorio Urbanistica e Mobilità  
 Pec: territorio@regione.lazio.legalmail.it

**Oggetto:** “Stadio della Roma in località Tor di Valle”, Progetto Definitivo. Legge 27 dicembre 2013 n. 147, art.1, comma 304 – 305 – Legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m.i.

#### **Parere Unico di Roma Capitale in sede di Conferenza di Servizi sul Progetto Definitivo.**

Il presente Parere Unico dell'Amministrazione di Roma Capitale si riferisce alla documentazione del Progetto Definitivo in oggetto, presentata, in prima istanza, al Dip. P.A.U. di Roma Capitale in data 30.05.2016 e registrata con prot. QI n. 100967 e successivamente integrata nel corso della Conferenza di Servizi indetta dalla Regione Lazio, nelle date:

- |                |                             |  |
|----------------|-----------------------------|--|
| - 05.10.2016 - | Prot. Reg. Lazio n. 0497878 | (nel BOX in data 12.10.2016);              |
| - 17.11.2016 - | Prot. Reg. Lazio n. 0574553 | (nel BOX in data 17.11.2016);              |
| - 01.12.2016 - | Prot. Reg. Lazio n. 0599566 | (nel BOX in data 01.12.2016);              |
| - 27.12.2016 - | Prot. Reg. Lazio n. 0642878 | (nel BOX in data 27.12.2016);              |
| - 12.01.2017 - | Prot. Reg. Lazio n. 0013372 | (nel BOX in data 13.01.2017);              |
| - 13.01.2017 - | Prot. Reg. Lazio n. 0016711 | (nel BOX in data 13.01.2017); (CPVLPS)     |
| - 19.01.2017 - | Prot. Reg. Lazio n. 0025476 | (nel BOX in data 19.01.2017);              |
| - 20.01.2017 - | Prot. Reg. Lazio n. 0027413 | (nel BOX in data 23.01.2017);              |
| - 20.01.2017 - | Prot. Reg. Lazio n. 0027406 | (nel BOX in data 20.01.2017 e 23.01.2017); |
| - 20.01.2017 - | Prot. Reg. Lazio n. 0029500 | (nel BOX in data 23.01.2017);              |
| - 25.01.2017 - | Prot. Reg. Lazio n. 0035544 | (nel BOX in data 25.01.2017);              |
| - 25.01.2017 - | Prot. Reg. Lazio n. 0037227 | (nel BOX in data 26.01.2017). (CPVLPS)     |

Dall'esame di detta documentazione da parte di tutte le strutture interessate di Roma Capitale, che si sono espresse attraverso singoli pareri conservati agli atti del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica ed allegati al presente, è emerso che, il Progetto Definitivo in questione, dovendo essere approvato in forma unitaria e complessiva, al fine di poter costituire, tra l'altro - ai sensi del comma 304 dell'art1 della L. n.147/2013 - “ ... ogni autorizzazione, o permesso comunque denominato necessario alla realizzazione dell'opera ...”, risulta **non idoneo** per gli aspetti generali di seguito illustrati (da “A” a “C”). Per il dettaglio dei rilievi avanzati, si rinvia ai singoli pareri dipartimentali allegati al presente.

## A) SICUREZZA

### A1 - Stradale

Sono state rilevate numerose situazioni in cui non possono ritenersi garantite le condizioni di sicurezza, con particolare riferimento alla circolazione stradale sia veicolare che pedonale.

Con solo valore indicativo e non esaustivo – rimandando per le osservazioni puntuali al parere del Dip. Mobilità e Trasporti prot. QG 2346 del 23.01.2017 – si segnalano alcune situazioni di criticità per la sicurezza, assolutamente non trascurabili e che non consentono l'approvazione del Progetto Definitivo:

- “tronchi di scambio” di insufficiente lunghezza (es.: sull’“Asse Trasversale”, nel park P4);
- localizzazioni di uscite da parcheggi in curva (es.: park P3, MSV “AS Roma Superstore”);
- concentrazione di accessi/uscite da diversi parcheggi, anche multipiano, con elevati rischi di intasamenti ed accodamenti all’interno dei multipiano;
- eccessiva concentrazione di varchi su rotatorie (es: R6 che serve anche un parcheggio costituito da due piani interrati e tre fuori terra!);
- commistione di ingresso a parcheggi (es.: P3) di “flussi” veicolari non compatibili per visibilità e manovrabilità (Bus e moto), ubicati in curva e non fisicamente separati per le due diverse tipologie di mezzi; percorsi pedonali (es. P3) che non garantiscono la sicurezza dei pedoni soprattutto in fase di esodo dallo stadio;
- promiscuità di accessi veicolari dell’utenza e delle merci (es. MSV “AS Roma Superstore”).

### A2 - Idraulica

L’attuale classificazione dell’area, che comprende zone definite a rischio per fenomeni idraulici di tipo “R3” ed “R4” del PAI, nonché fasce Fluviali “A”, “B”, “C”, determina la non compatibilità, ai fini della variante urbanistica, con le condizioni di pericolosità idraulica dell’area; di conseguenza anche le autorizzazioni edilizie, commerciali, sportive, dello spettacolo, ecc., che discenderebbero dall’approvazione del Progetto Definitivo, sono subordinate alla ridefinizione del perimetro delle zone, che interessano le aree di sedime dell’intervento in questione, soggette a rischio per eventi idraulici “R3” ed “R4” del PAI, nonché delle Fasce Fluviale e conseguente declassificazione.

\* \*

## B) CARENZA DI FUNZIONALITÀ

### B1 - Viabilità, Parcheggi, Trasporto Pubblico

Sempre con riferimento al sistema della viabilità e dei parcheggi e sempre a mero titolo indicativo e non esaustivo, si evidenziano alcune fattispecie di carenza funzionale che non consentono l’approvazione del Progetto Definitivo *de quo*.

- Inadeguatezza dimensionale delle aree per il capolinea del Trasporto Pubblico Locale (TPL) di Piazzale Tarantelli (Stazione ferroviaria “Tor di Valle” della “Roma-Ostia Lido”) in relazione alla aumentata domanda da/verso le aree dell’intervento;



- Sottostima dei flussi di traffico nello Studio Trasportistico (es.: Riunificazione Via Ostiense - Via del Mare) anche in relazione a diversi scenari possibili di ripartizione modale tra trasporto pubblico e privato;
- Compromissione del raggiungimento dell'obiettivo strategico di agevolare l'accesso al sistema "tangenziale" costituito dal GRA in conseguenza della realizzazione delle tre roatorie di accesso alle aree e funzioni interne al nuovo insediamento;
- Necessità di ottimizzazione/revisione dell'ubicazione degli accessi/uscite dei parcheggi (es.: P3d, P5, P9, P10, P11, P14), dei percorsi interni delle varie sezioni degli stessi (es.: P3);
- Mancanza della definizione del "Livello di Servizio" della roatoria R6;
- Previsione dell'installazione di tornelli all'ingresso/uscita da alcuni parcheggi (es.: P1, di cinque piani!).

\* \*

### C) CARENZA DOCUMENTALE E/O DI CONTENUTI

Si rilevano inoltre, nonostante le reiterate richieste di integrazione documentale, ancora numerose carenze sia di documentazione sia di contenuti nella documentazione presente. Sempre a titolo indicativo e non esaustivo si rappresentano le seguenti carenze, suddivise per tematiche diverse, che contribuiscono a non consentire l'approvazione del Progetto Definitivo, rinviando, per i dettagli, ai singoli pareri dipartimentali allegati.

#### C1 - Viabilità, Parcheggi e Trasporto Pubblico

- Progetto non adeguatamente sviluppato per gli aspetti del TPL;
- Mancanza del Progetto Definitivo o di specifico accordo con la Regione Lazio, proprietaria dell'infrastruttura, per il potenziamento della linea ferroviaria "Roma – Ostia Lido";
- Carenze nelle ipotesi assunte a base dello Studio Trasportistico (es.: scenario del mercoledì sera con evento sportivo, ingresso allo stadio ore 19,45 – 20,45; ripartizione modale nei giorni festivi);
- Mancanza delle piante del parcheggio P6;
- Impossibilità di valutare la dotazione dei parcheggi relativi al "commerciale" del "Business Park" in mancanza di una chiara definizione degli spazi commerciali (negozi di vicinato o Centro Commerciale);
- Carenza della progettazione della "ciclabilità" quale componente della mobilità: caratteristiche tipologiche, dimensionali, ecc.;

#### C2 - Commercio

- Media Struttura di Vendita (MSV) carenza nel percorso per l'accessibilità dei disabili dal piano terra al primo piano;
- Grande Struttura di Vendita (GSV) necessita di espressa deroga da parte della Regione Lazio (D.G.R. n°131/02);
- Permane una criticità relativa alla configurazione di Centro Commerciale con riferimento alle altre attività commerciali previste nei Comparti A1 e B1;
- Necessita dimostrazione del possesso dei requisiti soggettivi (art.71 D.lgs.n. 59/2010) ed oggettivi previsti dalla norma vigente in materia di commercio.

**C3 - Ambiente**

- Emerge l'esigenza di salvaguardia del reticolo idrografico e delle funzioni ecologiche e idrogeologiche;
- Necessitano approfondimenti sull'impatto odorigeno passivo come elemento potenzialmente limitante la fruizione delle opere di progetto, in relazione alla vicinanza del depuratore di "Roma Sud" gestito da ACEA ATO2 S.p.a. Necessita una campagna di caratterizzazione più ampia;
- Necessita sostituire le alberature definite "commerciali" con esemplari "semi maturi", spostare le latifoglie trapiantabili;

**C4 - Urbanistica**

- La Relazione Tecnico Illustrativa è carente delle dimensioni fondamentali dell'intervento ed incongruente nei valori di SUL rispetto alla tavola di zonizzazione. E' necessario mettere in coerenza tra loro gli elaborati urbanistici ed edilizi con quelli specialistici;
- Non si evince la suddivisione grafica dei parcheggi con riferimento alle singole categorie/funzioni cui si riferiscono (di standard relativi ai Comparti; pubblici/privati riferiti alle diverse strutture commerciali/direzionali; di normativa CONI; ecc.);
- Non sono esplicitate le deroghe necessarie (alle NTA di PRG, al PGTU, al Regolamento Edilizio, al Regolamento di Igiene, alle norme CONI, ecc.) ed alle altre norme/regolamenti di competenza di altri Enti/Amministrazioni;
- Le NTA risultano incomplete nei seguenti aspetti:
  - Riferimenti normativi;
  - Indicazione degli elaborati prescrittivi, del campo di applicazione, delle tipologie edilizie ammesse, ecc.;inoltre, devono contenere le limitazioni dettagliatamente riportate nel parere del Dip. P.A.U. prot. QI 16392 del 31.01.2017.

**C5 - Edilizia**

- Il calcolo degli oneri di urbanizzazione deve essere ridefinito applicando l'indice di fabbricabilità territoriale secondo la Tab. B della Delib. A.C. n.31 del 19.07.2012 aggiornata al momento dell'approvazione del Progetto Definitivo;
- E' necessaria una chiara indicazione dei parcheggi pubblici e privati riferiti a ciascun permesso di costruire;
- E' necessaria l'indicazione della correlazione tra i singoli permessi di costruire, i relativi standard urbanistici, la dotazione di parcheggi privati, la specifica definizione delle opere di urbanizzazione indispensabili a garantire l'autonomia funzionale dell'edificio;
- E' necessaria l'asseverazione dei computi metrici ai fini del rilascio dei titoli abilitativi edilizi;

**C6 - Strutture**

- Revisione dei dimensionamenti delle parti strutturali degli impalcati stradali (carrabili e ciclopedonali), volte al miglior sfruttamento delle caratteristiche di resistenza dei materiali (acciai, calcestruzzi);

**C7 - Opere Idrauliche**

- Relazione di dimensionamento del sistema di smaltimento delle acque (es.: sottopasso di Via Sansotta);

**C8 - Tutela Beni in Carta per la Qualità**

- E' necessario valorizzare, anche parzialmente, le tribune dell'esistente ippodromo realizzate nel 1959 su progetto dell'architetto Julio Lafuente;

**C9- Strutturale**

Alcune verifiche richieste, in ordine a condizioni di possibile funzionamento, ancorché eccezionali, non sono state fornite (cfr. parere Dip. S.I.M.U. prot. QN 9871 del 30.01.2017).

- Verifica al tranciamento/rottura di uno o più stralli del ponte carrabile e del ponte ciclo-pedonale sul Tevere;
- Verifiche di compatibilità idraulica delle pile in alveo;
- Verifica della portanza dei pali di fondazione nell'ipotesi di azione dell'attrito negativo (es.: passerella pedonale lato stazione Magliana);
- Verifiche geotecniche allo SLU e allo SLE per tutti i pali di fondazione;

**C10 - Espropri**

Non sono stati forniti gli aggiornamenti della documentazione catastale relativa alle modifiche dei tracciati stradali consegnati in data 25.01.2017 per consentire la verifica della eventuale necessità di integrazione delle procedure espropriative

Per quanto sopra il **Parere Unico di Roma Capitale** sul Progetto Definitivo è **non favorevole**.

\* \* \*

**Condizioni per addivenire ad un parere favorevole (art. 14 ter, c. 3 della L.241/90 e s.m.i.):**

Le condizioni per addivenire al parere favorevole sono definite dall'elaborazione delle modifiche/integrazioni progettuali necessarie a:

- Assicurare adeguati livelli di sicurezza stradale: veicolare e pedonale;
- Assicurare adeguati "livelli di servizio" delle infrastrutture stradali (tronchi stradali, rotatorie, intersezioni, svincoli, rampe, accessi/uscite dai parcheggi, ecc.);
- Completare la documentazione progettuale con le elaborazioni mancanti;
- Colmare le carenze di contenuti rilevate;

nonché, dalla:

- Ridefinizione del perimetro delle zone, che interessano le aree di sedime dell'intervento in questione, già soggette a rischio per eventi idraulici "R3" ed "R4" del PAI, nonché delle Fasce Fluviale "A", "B", "C" e conseguente declassificazione.



\* \* \*

**Elenco allegati:**

Parere Dip.to Programmazione e Attuazione Urbanistica	Prot.	QI 16392 del 31.01.2017
Parere Dip.to Mobilità e Trasporti	Prot	QG 2346 del 23.01.2017
Parere Dip.to Sviluppo Infrastrutture e Manutenzione Urbana	Prot.	QN 9871 del 30.01.2017
Integrazione Parere Dip.to S.I.M.U.	Prot.	QN 10702 del 01.02.2017
Parere Dip.to Tutela Ambientale	Prot.	QL 3956 del 23.01.2017
Parere Dip.to Svil. Econom. Attività Produtt. e Agricoltura	Prot.	QHAI 3705 del 24.01.2017
Sovrintendenza Capitolina	Prot.	RI 1692 del 23.01.2017

Per i Dipartimenti / Uffici in intestazione

**Il Rappresentante Unico di Roma Capitale**

Ing. Fabio Pacciani