

STADI ROMA-LAZIO: IL DERBY DELLA SPECULAZIONE EDILIZIA.

**I numeri, le aree, le vere questioni in ballo:
il dossier di Legambiente Lazio.**

I nuovi Stadi proposti dalla AS Roma e dalla AS Lazio: circa 750 ettari di Campagna Romana complessivamente dove realizzare circa 4 milioni di metri cubi. E' un nuovo, ennesimo, attacco all'Agro Romano: inizia il Derby della speculazione edilizia. Legambiente ha fatto l'analisi dei luoghi interessati, ha verificato le previsioni del Prg, le classificazioni ai fini della tutela stabilite negli ambiti individuati dal Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato dalla Giunta, le previsioni infrastrutturali per la mobilità pubblica.

Premessa

La realizzazione del terzo e del quarto stadio per il calcio, dopo lo stadio Olimpico e lo Stadio Flaminio, è un'esigenza per la città, una priorità per i cittadini e per i tifosi? Servono a Roma e ai romani questi due nuovi impianti? Secondo Legambiente no.

Sono forse i ventiquattro metri in meno della distanza dal manto erboso del tifoso seduto più lontano, lassù sul secondo anello, a giustificare questa scelta? Essere a 68 metri dal campo nel nuovo "stadio Franco Sensi" o a chissà quanti nel nuovo "stadio delle Aquile" sarà così diverso dall'essere ai 92 metri attuali nel meraviglioso quanto disprezzato Stadio Olimpico?

C'è, quindi, un **interesse pubblico** per cui le massime autorità del Comune di Roma e della Regione Lazio si possano impegnare nei confronti di due società private? Ci siamo chiesti, qualche settimana fa, se quelle scelte sarebbero state **aree edificabili**, ma in questo caso la risposta è arrivata subito ed è stata negativa: quello degli "stadi" un nuovo **attacco alle aree agricole della città**. E perché "stranamente" per entrambe i progetti si prevede l'uso di aree agricole, quindi del tutto non edificabili, piuttosto che di aree edificabili? E ancora se c'è, qual è l'interesse pubblico tale da giustificare il ricorso allo strumento dell'accordo di programma, che si può utilizzare per l'appunto solo in caso vi sia un interesse pubblico, in variante peraltro degli strumenti di pianificazione urbanistica?

Legambiente, sin dall'inizio, della vicenda si è posta una serie di interrogativi, che ci sembrano essere le questioni vere, quelle da sciogliere ancor prima di una bella presentazione 'in pompa magna', quelle da spiegare alla città. Oggi iniziamo a darci alcune risposte, in assenza, per ora, di risposte certe da parte delle istituzioni locali, in un clima che anche grazie a Legambiente stessa ha visto ormai aprirsi un dibattito in città, tra i cittadini ed i tifosi, sui giornali e nei bar.

In realtà, a tante delle questioni, la risposta sembra sia scontata: i progetti per i cosiddetti due nuovi stadi della Roma e della Lazio sono talmente enormi, sovradimensionati, che mal celano, o forse non vogliono celare per niente, due enormi operazioni immobiliari, tra le più grandi degli ultimi anni, con centinaia di migliaia di metri cubi di cemento che con lo stadio non c'entrano davvero nulla, ed hanno quindi tutto il sapore di vere e proprie speculazioni edilizie, a vantaggio dei 'fortunati' azionisti di maggioranza (per ora) delle due società. Lo "stadio", in termini quantitativi, è ben piccola cosa nei progetti, un tondino sulle mappe, mentre la parte da leone la fanno sempre le solite case, nuovi scintillanti e inutili centri commerciali, ancora strutture sportive (come se i mondiali di nuoto non ci fossero bastati) e chissà cos'altro.

La opportuna variante urbanistica, indispensabile dovremmo dire, dovrà essere ovviamente bipartisan. Ecco cosa dovrebbe avvenire: il Consiglio comunale di Roma, trovato il motivo ed il suddetto interesse pubblico, approva la variante urbanistica trasformando quelle centinaia di ettari da agricoli in edificabili e dà mandato al Sindaco per firmare l'accordo di programma. L'accordo poi deve essere ratificato dalla Regione Lazio. E come farà la Regione, quella stessa Regione che sta discutendo una legge per tutelare l'Agro a cancellare i vincoli del Piano Paesistico adottato? Tutto ciò, ovviamente sempre che le Sovrintendenze, l'Autorità di Bacino e tutti gli altri enti competenti abbiano preventivamente formalizzato il proprio parere positivo a tale mostruosità. Basterebbe pensare un attimo se una procedura del genere invece che per la Roma o la Lazio, si fosse solo ipotizzata per una qualsiasi altra società quotata in borsa, magari di un costruttore, per rendere evidente agli occhi di tutti lo scandalo.

Per fortuna, gli impianti saranno costellati da **pannelli solari**. Beh, allora.

Un'altra domanda rimane del tutto inevasa: che fine faranno gli stadi già esistenti? Utilizzati qualche volta all'anno per grandi eventi? Una spesa in più per le tasche dei cittadini che, tramite il CONI nel caso dell'Olimpico, dovrebbero giustamente pagare manutenzione e spese varie di quel monumento. **Uno stadio peraltro che per i Mondiali del 1990 ha già visto ingenti finanziamenti pubblici per la riqualificazione e la realizzazione della copertura. E ora sembra non essere più in grado di ospitare le partite della Roma e della Lazio.**

Anche sul fronte trasporti, se non fosse già sufficiente quanto detto, occorre aggiungere che per le aree proposte dall'AS Roma **le stazioni Massimina delle FS e Casal Selce della Metro A sono del tutto de finanziate e peraltro ben lontane dallo stadio;** per l'area della Lazio, vista la vocazione agricola e ambientale, conseguentemente **non è prevista alcuna infrastrutturazione.**

Infine un ultimo elemento urbanistico. Le aree ricadono entrambe lungo la direttrice Roma Nord: ebbene, **collocare il nuovo stadio della Roma in quell'ambito significherebbe avviare la definitiva conurbazione** tra Roma, Cerveteri, Ladispoli e Civitavecchia, con buona pace di quanto previsto dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Roma; così come sul fronte opposto avverrebbe, con minore evidenza, per lo stadio della Lazio che avvierebbe la saldatura tra Fiano Romano e Monterotondo.



Legambiente, in questo caos, rilancia la vecchia e mai approfonditamente valutata proposta, di buon senso tanto da sembrare quasi banale, ma forse davvero più praticabile, **trasformare in una moderna cittadella dello sport le aree già vocate dell'Olimpico e del Flaminio**. Senza abbattere evidentemente le strutture, tutelate da vincoli storici, ma anzi facendo leva su di esse per realizzare un serio progetto di moderno stadio. Impossibile? Tutto da dimostrare, come la fattibilità dei nuovi progetti presentati.

Una battuta anche per chi si riempie la bocca citando Monaco come esempio per la realizzazione del nuovo stadio: in quella città, fu **il Consiglio comunale a deliberare di approfondire la questione, fissando dei criteri, si aprì un vasto dibattito in città che portò addirittura ad un referendum tra i cittadini, si fece un concorso di architettura per valutare il progetto. Insomma, chi cita Monaco lo fa a sproposito.**

Fino ad oggi, nessuna risposta a questi temi, da Alemanno e Marrazzo, spiegheranno allora tutto ciò ai romani? **Niente prese in giro per i cittadini ed i tifosi.**

L'AREA/AMBITO INDIVIDUATA PER LO STADIO DELLA AS. LAZIO.

Il progetto relativo alla realizzazione della Cittadella dello Sport della AS Lazio/"Stadio delle Aquile" prevede il trasferimento nell'area prescelta dell'intera Polisportiva Lazio: e quindi, oltre al nuovo stadio, ai ristoranti, alle residenze/villette, agli alberghi, il progetto prevede campi di calcio e calcetto, campi da rugby, da tennis, hockey su prato, baseball, atletica leggera, etc. Il tutto su un'area/ambito estesa circa 600 ettari e sulla quale realizzare volumetrie pari a circa mc 2.000.000. L'area/ambito si trova al Km 9,4 della Via Tiberina: ebbene, è già da ora possibile affermare che il contesto territoriale nel quale si propongono tali trasformazioni **è del tutto incompatibile con le previsioni date dal Prg di Roma, è del tutto incompatibile con il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, adottato dalla Giunta Regionale e in attesa della definitiva approvazione da parte del Consiglio Regionale, è incompatibile con il Piano Territoriale di Coordinamento recentemente approvato dal Consiglio Provinciale di Roma, e, infine, è incompatibile con il vincolo statale ai sensi della Legge 431/1985 quale area di esondazione del Fiume Tevere.** Analizziamo ora i vari punti appena elencati nelle loro singole specificità.

L'area/ambito nel Prg di Roma

Come detto il trasferimento dell'intera Polisportiva Lazio, con annesso il nuovo "Stadio delle Aquile", nelle speranze del Dott. Lotito dovrebbe avvenire all'altezza del Km 9,4 della Via Tiberina, su un'area estesa per circa 600 ettari, nella quale realizzare circa mc 2.000.000. Si tratta di un'area, ricadente nelle estreme propaggini del territorio del Comune di Roma, prospiciente il nucleo insediativo di Colle Romano, ricadente, invece, nei territori propri del Comune di Riano. Infatti, a quell'altezza della Via Tiberina, il "fronte destro" ricade nel Comune di Roma, mentre il "fronte sinistro" ricade nel territorio del Comune di Riano.

Nel Prg di Roma l'intero quadrante urbano è classificato quale Agro Romano Vincolato, con, in più, il Vincolo Ministeriale di esondazione del Fiume Tevere – Legge



431/1985, ossia la Legge Galasso (in colore verde sulla mappa). In coerenza con tale

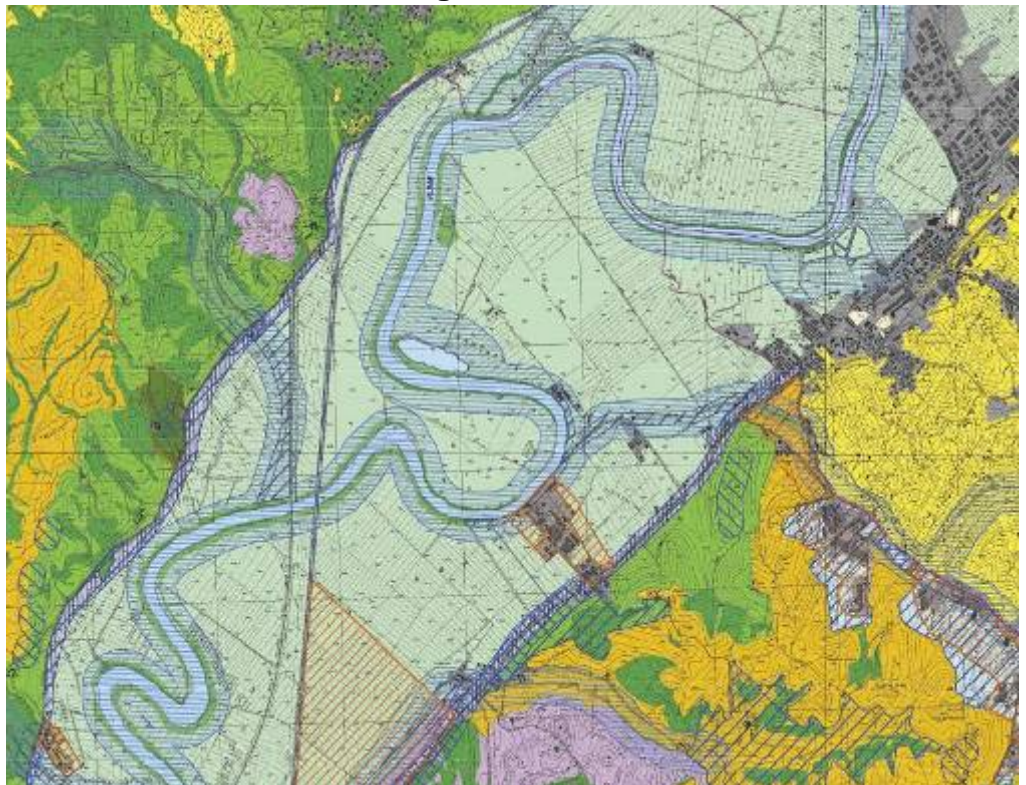
classificazione, le previsioni urbanistiche del Prg si “limitano” – conoscendo le ampie nonché sovradimensionate previsioni edificatorie del Prg, il verbo è d’obbligo..... - alla seguenti trasformazione:

a) Toponimo Via Tiberina Km 2/3 – Tenuta Piccirilli. Si tratta di un piccolo nucleo edificato, articolato in tre “piccoli spezzoni”: il primo a ridosso di Prima Porta, il secondo ricadente su Via della Tenuta Piccirilli, il terzo su Via Alvito/Via Settefrati. I Toponimi sono le aree ex abusive derivanti dallo sciagurato II° Condonò Edilizio, e il Prg di Roma individua 94 Toponimi. Il Toponimo di Via Tiberina Km 2/3 /Tenuta Piccirilli si estende per non più di 4 ettari, largamente già edificati: il “completamento” riguarda quindi aree estese per non più di 1,5 ettari. Il che, con gli attuali indici edificatori – per i Toponimi gli indici sono pari a 0,75 mc/mq – vuol dire che le trasformazioni previste dal Prg sono stimabili in circa mc 11.000. Il progetto dello “Stadio delle Aquile”, come già ricordato, prevede invece trasformazioni pari a circa mc 2.000.000, con una crescita delle potenzialità edificatorie dell’ambito pari quindi al 18.181%. Il Prg di Roma non disciplina in questo quadrante urbano altre trasformazioni: si consideri, inoltre, che l’ultimo “avamposto antropizzato”, dopo aver superato il piccolo nucleo di Tenuta Piccirilli, ricadente al Km 2/3, e quindi prima di arrivare al Km 9,4 della Via Tiberina, è l’area di Procoio Vecchio, insistente al Km 7/8, dove risiedono attualmente numero 23 residenti.

In definitiva, come risulta chiaro da quanto affermato finora, si tratta di un’area con minime previsioni edificatorie, come d’altronde deve essere per le aree individuate dal Prg quale Agro Romano Vincolato e per lo più gravate da un vincolo di inedificabilità assoluta data dal Vincolo Ministeriale quale area di esondazione del Fiume Tevere.

L’area/ambito nel Piano Territoriale Paesistico Regionale

Lo strumento per la tutela paesaggistica – per il quale continuiamo a chiederci cosa aspetta la Regione Lazio, previa doverosa nonché obbligatoria concertazione con il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, a porre mano alla definitiva approvazione, dopo l’adozione in Giunta risalente ormai al 2004 – a sua volta disciplina l’area/ambito individuata, nelle seguenti modalità:



a) **Paesaggio Naturale Agrario.** Questa classificazione di tutela paesaggistica definisce “i territori a prevalente conduzione agricola collocati in ambiti naturali di elevato valore ambientale”. La presenza nell’ambito dell’asta fluviale, oltre ad individuare l’area quale ambito di esondazione, rafforza la valenza ambientale e paesaggistica dell’area/ambito. L’obiettivo di qualità paesistica prevede la “conservazione integrale degli inquadramenti paesistici mediante l’inibizione di iniziative di trasformazione territoriale e in linea subordinata alla conservazione dei modi d’uso agricoli tradizionali”. **In più lo strumento paesaggistico individua un’area a valenza archeologica, da sottoporre quindi ad attività di scavo e di studio.**

Le azioni propedeutiche al raggiungimento degli obiettivi descritti per la tutela paesistica prevedono “la riqualificazione e recupero dei caratteri naturali propri”.

Le previsioni infrastrutturali

L’area/ambito non prevede alcuna opera infrastrutturale per il trasporto pubblico: il che non rappresenta alcuna contraddizione del Prg: se l’area è classificata quale Agro Romano di rilevante valore – il che, come visto, prevede minime trasformazioni – perché prevedere rafforzamenti infrastrutturali?

L’inquadramento urbanistico alla “scala metropolitana”

Uno dei tanti errori di questa scelta territoriale è rappresentata dal fatto che lo spostamento dell’intera Polisportiva della AS Lazio in quel quadrante urbano significherebbe la conurbazione/saldatura urbanistica tra il Comune di Roma e il Quadrante Nord della Provincia, Comune di Riano. Un grave errore urbanistico, poiché laddove tale saldatura non è avvenuta, occorrerebbe invece che tra Roma e l’Hinterland ci sia un sistema di aree agricole/spazi liberi, tali da impedire la definitiva conurbazione tra Roma e la sua Provincia.

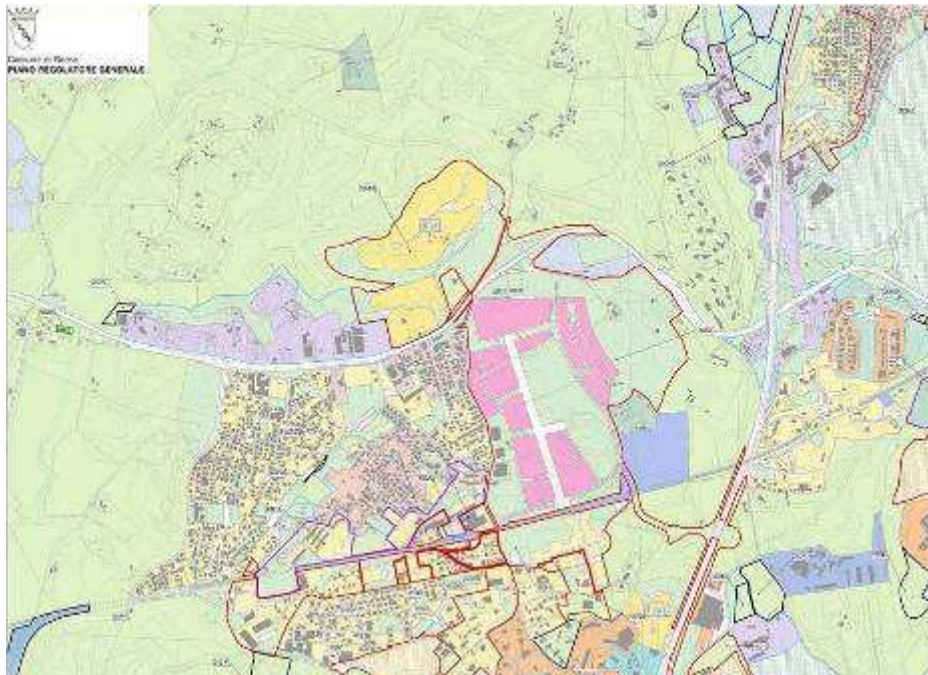
I numeri della speculazione, l’operazione dell’AS Lazio

In questo caso il terreno proposto è già nella disponibilità della famiglia del Dott. Lotito. Considerato che nella nostra città, al di fuori dei parchi regionali, il costo medio delle aree agricole è pari a circa 25 Euro al metro quadro, il valore di acquisto ipotizzabile per i 600 ettari interessati dal progetto è comunque stimabile una cifra pari a **150 milioni di Euro**. **Stimando in 1.500 appartamenti, la parte residenziale del progetto, equivalenti a 700mila metri cubi, è facile calcolare l’enorme aumento di valore che avrebbero quelle aree, una volta ottenute le necessarie varianti urbanistiche, e quindi il cambio di destinazione d’uso da agricolo ad edificabile: i nuovi valori immobiliari stimabili daranno una rendita fondiaria, così si chiama, pari ad almeno 1 Miliardo di Euro, considerando la sola parte residenziale, 25 volte cioè il valore iniziale, alla quale vanno aggiunte la parte commerciale, alberghiera, i nuovi complessi sportivi e lo stadio stesso con ristoranti annessi.**

L'AREA/AMBITO INDIVIDUATA PER LO STADIO DELLA AS. ROMA

1.0. Le previsioni del Prg nell'area/ambito "Massimina-La Monachina" – Municipio XVIII°

L'analisi della cartografia relativa al progetto del nuovo stadio della Roma "Franco Sensi", presentato alcuni giorni fa dal Presidente Dott.ssa Rosella Sensi, indica che nel nuovo Prg di Roma l'ambito prescelto per realizzare il nuovo stadio della Roma è un'area estesa per circa 150 ettari ricadente nel Municipio XVIII . L'area/ambito è definita "La Monachina" e le trasformazioni attualmente previste dal Prg sono le seguenti:

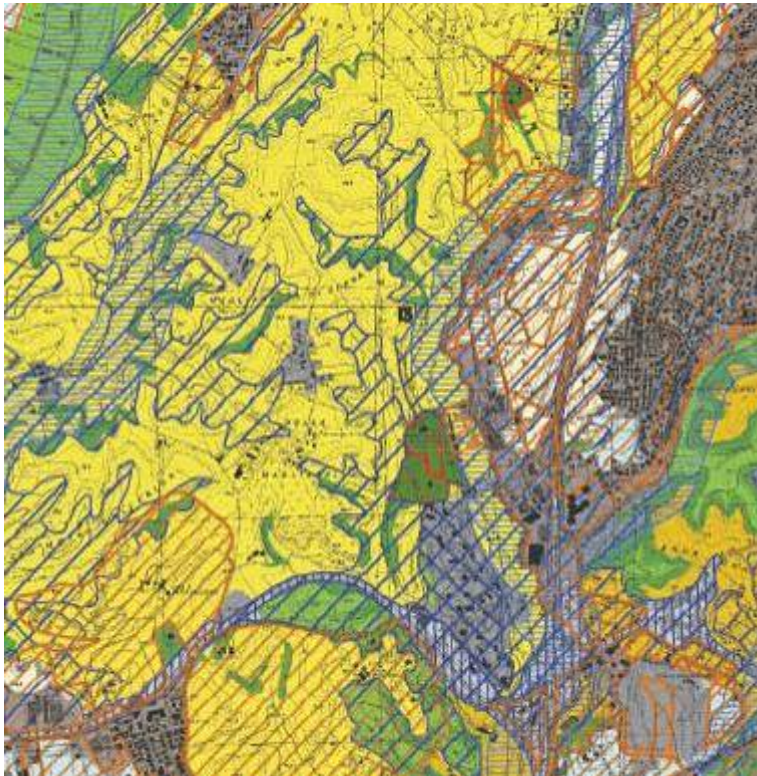


1) **l'80% circa dell'area/ambito è classificato dal Prg quale Agro Romano Vincolato (in verde chiaro nella mappa):** infatti l'area apparteneva ad una Azienda Agricola dismessa, prima di entrare nella disponibilità dell'imprenditore Ing. Sergio Scarpellini, proprietario dell'area della Romanina, dove il Prg prevede la realizzazione della omonima Centralità.

In conseguenza, rispetto al Prg, la realizzazione dello stadio, delle residenze, e delle funzioni commerciali richiede una variante urbanistica in

accordo di programma per trasformare l'area da Agro romano vincolato ad area edificabile/servizi privati – tale è uno stadio realizzato da una società privata quotata in borsa. L'area individuata ricade in località La Monachina.

La classificazione dell'area/ambito Nel Piano Territoriale Paesistico Regionale.



Nel Ptp regionalmente adottato, strumento di tutela paesaggistica che recepisce l'Agro romano vincolato dal Prg, l'area/ambito descritta è **classificata in piccola parte quale Paesaggio Agrario di rilevante Valore** – per la presenza di aree boscate –, mentre **la gran parte è classificata quale Paesaggio Agrario di valore**. Le trasformazioni sono inibite nella parte dell'area ambito classificata quale Paesaggio Agrario di rilevante valore, mentre nelle aree classificate quali Paesaggio Agrario di valore – ossia la gran parte dell'area/ambito - le azioni consentite sono le seguenti: “il Ptp definisce come tali le aree agricole caratterizzate da qualità paesistica. In questa definizione sono compresi territori aventi una

prevalente funzione agricola/produttiva. Il Ptp definisce gli obiettivi di qualità paesistica il mantenimento del carattere rurale e della funzione agricola e produttiva compatibile. Nelle aree disciplinate dal Ptp quali Paesaggio Agrario di valore non sono consentite varianti urbanistiche”: **vuol dire che per realizzare stadi, centri commerciali, funzioni residenziali occorre che in sede di accordo di programma, la Regione Lazio modifichi il proprio strumento di tutela paesaggistica** – strumento mai approvato ma soltanto adottato in Giunta. In più si aggiunga che il Ptp nelle Tavole dei Beni archeologici indica che l'area della Monachina – pur non vincolata da Decreto Ministeriale – deve essere sottoposta a studi propedeutici alla emersione di eventuali qualità archeologiche .

2) al di fuori della perimetrazione presentata per l'area/ambito ove realizzare il nuovo stadio, il nuovo Prg prevede le seguenti trasformazioni.

- a) Ambito a Trasformazione Ordinaria/ATO n.24 – Via Aurelia KM 8 – Mq 3.689 – Mc 11.804
- b) Ambito a Trasformazione Ordinaria/ATO n. 16 – Via Aurelia KM 7 – Mq 52.356 – Mc 167.539
- c) Ambito a Trasformazione Ordinaria/ATO n. 32 – Via Aurelia Km 13 – Mq 77.665 – Mc 248.528

d) Programma Integrato per attività – Via Aurelia – capannoni già esistenti/attività produttive

e) Programma Integrato per attività – Via della Maglianella – capannoni già esistenti/attività produttive

Totale: mc 427.871 – equivalenti a 3.565 nuovi residenti

3) **Le funzioni residenziali previste per realizzare lo stadio sono previste in aree agricole: 3.000 appartamenti, ossia mc 1.440.000, equivalenti a 12.000 stanze/nuovi residenti insediati/insediabili, mc 300.000 per realizzare un Centro Commerciale.** Il che vuol dire che rispetto alle previsioni edificatorie del Prg, il progetto della AS Roma prevede una crescita delle cubature pari al 407,60%.

4) le previsioni infrastrutturali per la mobilità pubblica sono invece le seguenti: **la stazione Massimina prevista per l'omonima Centralità –mc 700.000–, sottostante l'area per lo stadio, è stata tagliata da F.S., la quale, nel suo programma di investimento per la**



mobilità pubblica in area romana, ha considerato tale stazione –decisiva per la realizzazione della Centralità Massimina– “non strategica” per i propri investimenti; la stazione Casal Selce, derivante dal prolungamento della linea A della Metro è attualmente de finanziata (anzi, nell’ultimo bilancio della Giunta Alemanno è stata riconfermata come de finanziata). La stazione di Casal Selce (Casalotti) è l’unica stazione prevista dal Prg prossima all’area/ambito nella quale si propone di realizzare lo stadio.

In sede di presentazione del

progetto la AS Roma si è impegnata a finanziare le opere per la mobilità pubblica necessarie al collegamento infrastrutturale per il nuovo stadio. Facile a dirsi, complicato a farsi: si consideri che il costo complessivo della terza linea della metropolitana – la Linea C – è pari a 3 miliardi di Euro, ossia più di 117 milioni di Euro al Km – il tracciato della Linea C si estende per 25,5 Km. **Poiché l’area della Monachina dista in linea d’aria dall’esistente stazione della Metro A “Battistini” circa 9 km, ebbene ciò vuol dire che la Roma dovrà sborsare 1.053 milioni di Euro, equivalenti a 210 anni dello stipendio di Francesco Totti (grande campione e grande persona) – il quale come è noto, ha chiesto 5 milioni di euro all’anno per il rinnovo contrattuale.**

In conclusione: l’area/ambito ha destinazione agricola nel nuovo prg e non vi è alcuna previsione infrastrutturale per il trasporto pubblico tale da giustificare tale scelta. Infine occorre tener conto di un altro elemento urbanistico: l’area/ambito ricade lungo la direttrice



Roma Nord : ebbene, collocare il nuovo stadio della Roma in quell'ambito significherebbe avviare la definitiva conurbazione tra Roma, Cerveteri, Ladispoli e Civitavecchia, con buona pace di quanto previsto dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Roma, recentemente approvato.

I numeri della speculazione, l'operazione dell'AS Roma

Nella nostra città, al di fuori dei parchi regionali, il costo medio al metro quadro delle aree agricole è pari a circa 25 Euro al metro quadro. Ciò vuol dire che per l'acquisto dei 150 ettari interessati dal progetto è stimabile una cifra pari a **37,5 milioni di Euro** (anche se l'Ing. Scarpellini ha sostenuto di aver fatto "quasi un regalo" alla Roma. **Questo vuol dire, che ottenute le necessarie varianti urbanistiche, e quindi il cambio di destinazione d'uso da agricolo ad edificabile, quelle aree avranno un'impennata nei valori immobiliari stimabile in una rendita, così si chiama, pari ad almeno 2 Miliardi di Euro, il 5.300% in più, oltre 50 volte cioè il valore iniziale.** Questo tenendo conto soltanto della parte residenziale, alla quale vanno aggiunte la parte commerciale, i nuovi complessi sportivi e lo stadio stesso.

E l'Operazione "Cittadella dello sport" a Torrevecchia?...

Già nell'Aprile del 2006 il Consiglio comunale di Roma varò un piano urbanistico, frutto di un accordo tra Comune e Famiglia Sensi, che prevede la costruzione di una Cittadella dello Sport: un'area, che anche in questo caso da "agricola" cambiava destinazione, collocata tra Via di Torrevecchia e il Quartaccio, dove saranno realizzati due campi di calcio regolamentari (di cui uno illuminato) con piste di atletica e tribune per 80.000 posti, un campo di 'calcio a otto' e altri sette da calcio a cinque, due piscine, una palestra, servizi e parcheggi.

Il Programma prevede su un'area di mq. 285.707, volumi residenziali pari a mc. 251.193, di cui 201.821 riservati alla Proprietà e 49.372 da cedere al Comune (3.140 nuovi abitanti nel complesso), volumi commerciali pari a mc. 11.200 ed altri volumi pari a mc. 6400, un Parco pubblico e aree verdi per circa 20 ettari.

Al centro di tre complessi (Case popolari di Torrevecchia, Case popolari del Quartaccio, complesso adibito ad assistenza alloggiativa dell'ex Bastogi), con problemi di degrado e totale mancanza di servizi e luoghi di aggregazione, il programma della cittadella potrebbe rappresentare una importante novità urbanistica e sociale, dando un contributo alla riqualificazione dell'area. **L'operazione prevede la cessione al Comune di Roma di tutti gli impianti sportivi, oltre ad una parte delle abitazioni, alle scuole, alla piazza e alla viabilità.**

IL PERCORSO UTILIZZATO A MONACO

Nella conferenza stampa di presentazione del progetto del nuovo stadio della Roma, più volte è stato indicato come modello lo stadio realizzato a Monaco.

Qualche nota per chi si riempie la bocca citando Monaco, qual è stato il processo che ha portato alla fine alla decisione di realizzare l'Allianz Arena?

Presentazione e approvazione del progetto:

-Roma:

la famiglia Sensi, proprietaria dell'AS Roma, propone di realizzare uno stadio all'interno di un ampio intervento immobiliare in un area dell'agro romano con destinazione agricola, secondo le previsioni del Piano regolatore vigente. Viene reso noto che l'area era stata acquistata nelle settimane precedenti dalla famiglia Sensi.

-Monaco:

nel 1997 il Consiglio di amministrazione della FC Bayern Monaco decide di realizzare un nuovo stadio. La proposta apre una **discussione politica sulla necessità di realizzare un nuovo stadio** dedicato al calcio nella città. **Il Consiglio comunale delibera di approfondire la questione, fissando dei criteri.** Nel frattempo le due società di calcio di Monaco (FC Bayern e TSV 1860) si consorziano per la costruzione e gestione del nuovo stadio. Nel 2001 tra le cinque aree individuate come più adatte viene scelta l'area di Frottmaning, come la più adatta per l'accessibilità su ferro e l'immediata vicinanza all'autostrada. A quel punto, **viene addirittura realizzato un referendum tra i cittadini di Monaco** dove prevale con il 65% dei voti una maggioranza favorevole alla realizzazione. A questo punto per la scelta del progetto viene indetto un **concorso di architettura** che vede vincere lo studio svizzero Herzog and DeMeuron. Nel 2002 termina la **fase di adeguamento della pianificazione urbanistica comunale e regionale** e iniziano i lavori che termineranno nel 2005.

In più...














A Monaco **nessuna speculazione edilizia** (area occupata dall'intervento 14 ettari, parcheggi di auto, pullman compresi), **nessun'altra destinazione urbanistica** (niente case e centri commerciali, insomma), **nessun investimento pubblico**, ma ritorno dell'investimento privato attraverso la gestione e la sponsorizzazione, **500 metri dalla fermata Metro "Frottmaning"** della U-bahn, altro che 4 chilometri (da stazioni non esistenti né finanziate peraltro).

Insomma, chi cita Monaco lo fa decisamente a sproposito.

Legenda PTPR

Piano Territoriale Paesistico Regionale

Sistemi ed ambiti del paesaggio

Sistema del Paesaggio Naturale	
	Paesaggio Naturale
	Paesaggio Naturale di Continuità
	Paesaggio Naturale Agrario
	Fasce di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua
Sistema del Paesaggio Agrario	
	Paesaggio Agrario di Rilevante Valore
	Paesaggio Agrario di Valore
	Paesaggio Agrario di Continuità
Sistema del Paesaggio Insediativo	
	Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto di 150 metri
	Paschi, ville e giardini storici
	Paesaggio degli Insediamenti Urbani
	Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione
	Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso
	Reti Infrastrutture e Servizi
	Ambiti di Recupero e Valorizzazione Paesistica Aree o Punti di Visualità