

Protocollo RC n. 28823/03

Deliberazione n. 84

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

Anno 2006

VERBALE N. 26

Seduta Pubblica del 3 aprile 2006

Presidenza: MANNINO - CIRINNA'

L'anno duemilasei, il giorno di lunedì tre del mese di aprile, alle ore 13,05, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunato il Consiglio Comunale in seduta pubblica, previa trasmissione degli avvisi per le ore 13 dello stesso giorno, per l'esame degli argomenti iscritti all'ordine dei lavori e indicati nei medesimi avvisi.

Partecipa alla seduta il sottoscritto Vice Segretario Generale dott. Massimo SCIORILLI.

Assume la presidenza dell'Assemblea la Vice Presidente del Consiglio Comunale Monica CIRINNA', la quale dichiara aperta la seduta.

(O M I S S I S)

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 14 – il Presidente Giuseppe MANNINO, assunta la presidenza dell'Assemblea, dispone che si proceda al terzo appello.

Eseguito l'appello, il Presidente comunica che sono presenti i sottoriportati n. 34 Consiglieri:

Azuni Maria Gemma, Baldi Michele, Bartolucci Maurizio, Battaglia Giuseppe, Berliri Luigi Vittorio, Carli Anna Maria, Casciani Carlo Umberto, Cau Giovanna, Chiolli Luciano, Cirinnà Monica, Coratti Mirko, Cosentino Lionello, De Lillo Fabio, Di Francia Silvio, Failla Giuseppe, Galeota Saverio, Gasparri Bernardino, Giansanti Luca, Giulioli Roberto, Iantosca Massimo, Lovari Gian Roberto, Mannino Giuseppe, Marchi Sergio, Marroni Umberto, Orneli Paolo, Panecaldo Fabrizio, Perifano Massimo, Poselli Donatella, Rizzo Gaetano, Salacone Simonetta, Sentinelli Patrizia, Spera Adriana, Vizzani Giacomo e Zambelli Gianfranco.

ASSENTI l'on. Sindaco Walter Veltroni e i seguenti Consiglieri:

Argentin Ileana, Bafundi Gianfranco, Bertucci Adalberto, Cipressa Alessandro, Dalia Francesco, D'Erme Nunzio, Della Portella Ivana, De Luca Pasquale, Di Stefano Marco, Eckert Coen Franca, Fayer Carlo Antonio, Galloro Nicola, Germini Ettore, Ghera Fabrizio, Lorenzin Beatrice, Malcotti Luca, Mariani Maurizio, Marsilio Marco, Milana Riccardo, Nitiffi Luca, Piso Vincenzo, Prestagiovanni Bruno, Sabbatani Schiuma Fabio, Santini Claudio, Smedile Francesco e Tajani Antonio.

Il PRESIDENTE constata che il numero degli intervenuti è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi e comunica che il Consigliere Tajani ha giustificato la propria assenza.

Partecipano alla seduta, ai sensi dell'art. 11 del Regolamento, i Consiglieri Aggiunti Darif Aziz, Rusu Ionut Gabriel, Taboada Zapata Santos e Tobias Perez Irma.

Partecipano altresì alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, gli Assessori Carrazza Paolo, Causi Marco, Cioffarelli Francesco, Gramaglia Mariella e Morassut Roberto.

(O M I S S I S)

Il PRESIDENTE pone quindi in votazione, con procedimento elettronico, la 327^a proposta nel sottoriportato testo risultante dall'accoglimento degli emendamenti:

327^a Proposta (Dec. G.C. del 23 dicembre 2003 n. 245)

Indirizzi al Sindaco, ai sensi dell'art.24 dello Statuto Comunale, per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art. 34 del D.Lgs n. 267/2000 concernente il programma di interventi per il recupero e trasformazione del Velodromo Olimpico e la nuova edificazione dell'area denominata "Oceano Pacifico".

Premesso che la Giunta Comunale, con decisione n. 245 del 23 dicembre 2003, ha sottoposto all'esame del Consiglio Comunale la proposta di deliberazione concernente: "Indirizzi al Sindaco, ai sensi dell'art. 24 dello Statuto Comunale, per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art. 34 del D.Lgs n. 267/2000 concernente il programma di interventi per il recupero e trasformazione del Velodromo Olimpico e la nuova edificazione dell'area denominata "Oceano Pacifico".";

Che la suddetta proposta, in data 30 dicembre 2003, è stata trasmessa, ai sensi dell'art. 6 del Regolamento del Decentramento Amministrativo, al Municipio XII per l'espressione del parere da parte del Consiglio Municipale;

Che, con deliberazione in atti, il Consiglio del Municipio XII ha espresso parere favorevole condizionato all'inserimento nell'Accordo di Programma di una serie di previsioni;

Che la Giunta Comunale, nella seduta del 28 giugno 2005, ha controdedotto alle osservazioni del Municipio XII ed ha altresì ritenuto di apportare modifiche ed integrazioni alla decisione del 23 dicembre 2003;

Che le richieste del Municipio XII, le controdeduzioni alle stesse da parte della Giunta Comunale, nonché le modifiche ed integrazioni apportate dalla Giunta Comunale, sono riportate nell'allegato A costituente parte integrante del presente provvedimento;

Che il testo della proposta, conseguente all'accoglimento, in sede di controdeduzioni, di alcune delle richieste del Municipio, nonché delle modifiche apportate dalla Giunta Comunale nella seduta del 28 giugno 2005, è quello di seguito riportato:

Premesso che è interesse dell'Amministrazione Comunale, anche alla luce della proposta di Nuovo Piano Regolatore, adottata con deliberazione Consiglio Comunale n. 33 il 19/20 marzo 2003, procedere alla riqualificazione diffusa e trasformazione qualitativa di ambiti urbani;

Che la E.U.R. S.p.A giustifica i poteri che gli derivano dalla legge e dallo Statuto Sociale è proprietaria del complesso denominato “Velodromo Olimpico” che si colloca tra V.le Oceano Pacifico, V.le della Tecnica, V.le del Ciclismo e V.le dei Primati Sportivi;

Che il complesso denominato Velodromo Olimpico è il risultato di un concorso nazionale bandito alla fine del 1954 dal CONI in vista delle Olimpiadi del 1960, vinto dal gruppo guidato dall'architetto Lignini ed è stato costruito, su progetto dei vincitori del suddetto concorso nel 1959;

Che la particolare situazione geologica della zona interessata dal percorso di alcuni fossi e falde sotterranee ha determinato sin dal 1964 gravi dissesti della struttura in cemento armato della tribuna centrale, dovuti ai continui cedimenti e assestamenti del terreno;

Che l'ultima manifestazione svoltasi risale ai mondiali di ciclismo del 1968, mentre in seguito, fino ai primi anni 80 – anni della totale dismissione – si è limitato l'uso dell'impianto ai soli allenamenti di ciclismo ed hockey su prato;

Che tra il 1983 e il 1994 si è cercato di porre rimedio alla suddetta situazione di dissesto con alcuni progetti elaborati dal CONI e dall'allora Ente EUR per la ristrutturazione, l'inserimento di nuove funzioni e la copertura del velodromo, interventi che non hanno, però, avuto esito;

Che nel 1997 il Coni ha proposto la chiusura totale dell'impianto;

Che oltre ai problemi statici suddetti, la struttura appare ormai obsoleta da un punto di vista funzionale, sia per la vetustà degli impianti, sia per il ridimensionamento e la “trasformazione” dell'attività sportiva ciclistica;

Che è interesse rilevante dell'Amministrazione Comunale, data l'alta qualità dell'impianto in oggetto e la forte valenza simbolica e storica riconosciutagli dall'odierna cultura architettonica, tutelare la qualità dell'edificio e procedere, altresì, alla risoluzione del problema del degrado delle strutture;

Che, attualmente, il Velodromo si colloca all'interno di un quadrante in profonda trasformazione, tra l'Eur, zona di rilevanza storica e di pregio, avente funzioni direzionali e congressuali, potenziate dalla prossima realizzazione del nuovo Centro Congressi, e alcune aree esterne, nelle quali sono in parte già stati attuati e in parte in via di attuazione una serie di interventi di riqualificazione;

Che, quindi, per le condizioni sopra descritte, è necessario elaborare un programma di interventi per la trasformazione dell'opera, di elevato impegno tecnico ed economico, confermando la tutela dell'elevata qualità architettonica dell'opera stessa;

Che, altresì, il programma di interventi dovrà tener conto della collocazione dell'opera in un tessuto urbano in forte evoluzione;

Che “EUR S.p.A.” ha preliminarmente commissionato alla “Andersen S.p.A.” uno studio di prefattibilità al fine di individuare la pluralità di funzioni connesse tra loro più idonea per le attuali esigenze del quartiere e più efficace ai fini della sostenibilità economica di un programma volto a recuperare strutturalmente e funzionalmente il complesso in questione;

Che il suddetto studio ha evidenziato un mix di funzioni tali da coniugare l'attività sportiva con quella ricreativa e per il tempo libero, ponendo come fulcro di tali attività le discipline sportive acquatiche;

Che l'ambito di intervento denominato “Velodromo” si presta ad una trasformazione e riqualificazione finalizzata a dotare il quadrante urbano di riferimento di servizi ed attrezzature sportive adeguate alle esigenze attuali;

Che la strumentazione urbanistica vigente, a cui fa riferimento l'impianto in oggetto, non consente l'adeguamento e la trasformazione della struttura alle mutate esigenze funzionali;

Che, l'Eur S.p.A. ha presentato un programma di intervento urbanistico prot. n. 5433, in data 5 maggio 2003, che prevede il recupero e la trasformazione del complesso "Velodromo Olimpico", compreso tra Via Oceano Pacifico, Viale della Tecnica e Viale dei Primati Sportivi, la riqualificazione di alcune aree esterne di proprietà del Comune di Roma, e la nuova edificazione nell'area denominata "Oceano Pacifico", collocata tra V.le Oceano Pacifico e Via della Grande Muraglia;

Che per la complessità e delicatezza dell'intervento è stata istituita una Commissione mista Tecnico Scientifica, (nota di istituzione prot. n. 10504 del 10 settembre 2003) composta da rappresentanti di Eur S.p.A. e da rappresentanti dell'Amministrazione Comunale, con il compito di stilare le linee guida propedeutiche alla progettazione dell'intervento di trasformazione della struttura;

Che, dall'istruttoria svoltasi sul programma e dall'analisi delle dotazioni di servizi pubblici già realizzati nel quadrante urbano interessato, soggetto, come evidenziato nei commi precedenti, a una profonda trasformazione e sviluppo urbanistico, è emerso che le funzioni previste dalla strumentazione urbanistica vigente per l'area denominata Oceano Pacifico- attrezzature di servizi pubblici generali (M1) e servizi pubblici di quartiere (M3), in particolare destinati ad accogliere "plesso scolastico e avviamento allo sport"- sono state già ampiamente assolte dalle urbanizzazioni secondarie previste e realizzate nei quartieri limitrofi;

Che, inoltre, dalla suddetta analisi e dalla lettura della nuova domanda di servizi, scaturita dalla modificazione della composizione demografica nel territorio, è emerso che il quadrante urbano di riferimento necessita di diverse e complesse dotazioni di servizi pubblici e attrezzature;

Che il programma di intervento prevede per l'area denominata "Velodromo Olimpico", la cui superficie complessiva ammonta a mq. 63.495, comprendente le aree di proprietà di Eur S.p.A. pari a mq. 56.749 circa, nonché anche alcune aree di proprietà comunale a destinazione "sede stradale" per mq. 6.746 circa, inserite nell'area di intervento per una migliore riorganizzazione urbana, ricadente in zona di P.R.G I 1 "centri direzionali e attrezzature sportive", zona M3 "attrezzature di servizi pubblici di quartiere", zona N "parchi pubblici ed impianti sportivi" e sede stradale, nonché identificata nel N.P.R.G. adottato con deliberazione n. 33 dal Consiglio Comunale il 19/20 marzo 2003 come "edifici speciali isolati di interesse storico architettonico monumentale", "tessuti di espansione novecentesca ad impianto moderno ed unitario - T 8", "verde di arredo" e "strade e parcheggi", la realizzazione di un complesso multifunzionale la cui funzione prevalente è legata all'attività sportiva e ricreativa, con attività ed attrezzature di supporto alla stessa (spazi commerciali, ristorazione, uffici dedicati, attrezzature ricettive/mediche) e subordinate all'esercizio dell'attività prevalente, prevedendo altresì autonomia propria per altre funzioni previste quali quota parte del direzionale e attrezzature commerciali a diretto servizio del quartiere;

Che la consistenza attuale della struttura sportiva in disuso comprende volumi per mc. 82.500 pari a mq. 19.000 di S.U.L con destinazioni d'uso complementari e di servizio, quali spogliatoi, biglietteria, uffici, foresteria;

Che il mix multifunzionale proposto conferisce all'area "Velodromo Olimpico" un nuovo e appropriato ruolo di polarità a livello urbano che consente di aggregare funzioni ed attrezzature private a carattere sportivo - ricreativo, supportate da attività di servizio all'attrezzatura prevalente a funzioni e servizi pubblici di carattere locale di completamento alla dotazione prevista per il quadrante urbano di riferimento;

Che l'istruttoria svolta dall'Ufficio, anche attraverso l'istituto della preconferenza dei servizi interna (note prot. n. 11121 del 25 settembre 2003 e prot. n. 11842 del 9 ottobre 2003), come emerge dai verbali in atti (verbale prot. n. 12162 del 15 ottobre 2003 e verbale prot. n. 12562 del 23 ottobre 2003), ha consentito di procedere ad un

puntuale approfondimento dei contenuti del programma, dei criteri assumibili per la determinazione delle dotazioni di standard necessari, delle condizioni per la determinazione dell'interesse pubblico prevalente;

Che, conseguentemente a tale istruttoria, sono state svolte numerose riunioni tra il Comune di Roma e la Società Proponente "Eur S.p.A.", finalizzate ad approfondire e adeguare la proposta presentata, e che a seguito di tale istruttoria la Eur S.p.A. ha presentato in data 21 novembre 2003, prot. n. 18261 la documentazione di progetto con la quale è stato formalmente avviato il presente procedimento;

Che inoltre, nel corso del perfezionamento dell'iter approvativo del provvedimento, anche in relazione alle opere pubbliche integrative richieste dal territorio, necessarie e funzionali al miglioramento dell'assetto del quadrante di riferimento, la Soc. Eur S.p.A. ha sviluppato ulteriori studi, al fine di ottimizzare i contenuti del nuovo impianto ed assicurarne efficienza funzionale e gestionale, anche in relazione alle richieste formulate dal Municipio competente Roma XII;

Che, in esito a tali approfondimenti, con prot. n. 3510 del 4 marzo 2005 la Eur S.p.A. ha inoltrato nuovi elaborati tecnici integrativi e parzialmente sostitutivi della documentazione agli atti presentata in data 21 novembre 2003, prot. n. 18261 ed allegata al presente atto;

Che l'ulteriore istruttoria svolta dall'ufficio, attraverso l'istituto di specifiche conferenze dei servizi interne (prot. n. 2559 del 24 febbraio 2004; prot. n. 14221 del 21 ottobre 2004; prot. n. 4087 del 16 marzo 2005), come emerge dai verbali in atti (verbale prot. n. 9054/2005) ha consentito di precisare ulteriormente i contenuti del programma medesimo e di potenziare gli elementi e le opere pubbliche e di interesse prevalentemente pubblico connesse all'attuazione del medesimo;

Che pertanto, in relazione alle modifiche richieste e formulate in sede di Conferenza dei Servizi, la Soc Eur p.A. ha inoltrato in data 1 giugno 2005 prot. n. 8244 e in data 14 giugno 2005 prot. n. 8784 nuova ed integrata documentazione, infradescritta nel presente provvedimento;

Che le volontà di Eur S.p.A. sono espresse in atti di impegno unilaterale allegati al presente provvedimento e precisamente in atto rep. n. 6392/bis del 9 dicembre 2003 e successivo atto di impegno unilaterale integrativo (rep. n. 8381 del 5 agosto 2005) e che i contenuti dei sovradescritti atti dovranno essere formalizzati in un atto d'obbligo sottoscritto con rogito notarile, precedentemente alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma;

Che pertanto l'Amministrazione Comunale intende avviare una procedura di Accordo di Programma ex art. 34 del D.P.R. 18 agosto 2000 n. 267 che, previo consenso di tutte le Amministrazioni Pubbliche interessate, definisca il programma degli interventi per il recupero e la trasformazione del complesso del Velodromo e la nuova edificazione dell'area denominata Oceano Pacifico e le nuove destinazioni urbanistiche per le aree oggetto di intervento, interne al programma di interventi, rispettivamente denominate:

- Comparto A "Velodromo Olimpico";
- Comparto B "Oceano Pacifico";

Che nello specifico il programma di interventi, di superficie territoriale complessiva pari a mq. 134.556, ricompreso in un perimetro unitario, è articolato in:

1. Comparto A "Velodromo Olimpico", con una superficie di mq. 63.495, che prevede la realizzazione di un complesso multifunzionale per una Superficie Utile di Progetto complessiva pari a mq. 32.500, la cui funzione prevalente è connessa all'attività sportiva e ricreativa, con realizzazione di attività ed attrezzature di supporto alla stessa (spazi commerciali, uffici dedicati, attrezzature ricettive/mediche) come di seguito elencate:

- centro multifunzionale a carattere sportivo ricreativo: aquatic center, centro benessere per lo svolgimento di attività sportive, ricreative, rieducazione fisioterapica, fitness e attività per il tempo libero per mq. 12.000 di superficie utile di progetto;
- attività private di supporto alla funzione prevalente (commerciale, ristorazione-bar, direttamente connessi all'attività prevalente, uffici per la promozione e gestione della struttura, foresteria e centro medico di diagnostica e riabilitazione motoria) per 13.500 mq. di S.U.L.;
- attività private non residenziali autonome, sia pure funzionalmente connesse al tessuto urbanistico sul quale insiste l'intervento nel suo complesso, per complessivi 7.000 mq. di S.U.L., di seguito dettagliate:
 - a) attività commerciali a servizio del quartiere, con superficie sino a 250 mq./unità commerciale, per complessivi mq. 4.500 di S.U.L. ;
 - b) servizi privati per complessivi mq. 2.500;

Che per quanto precedentemente descritto, l'interesse pubblico sotteso al recupero e la trasformazione dell'ex Velodromo Olimpico in una nuova polarità urbana implica la necessità di inserire nuove ed aggiuntive dotazioni di servizi pubblici che contribuiscano al miglioramento della qualità di vita del quadrante urbano di riferimento, per complessivi mq. 5.500 di S.U.L. e superficie fondiaria di mq. 12.590, in dettaglio così articolati:

- scuola media (9 aule) per 2.160 mq. S.U.L. e S.F. di mq. 5.490;
- asilo nido (3 sezioni) per 750 mq. S.U.L. e S.F. di mq. 1.600;
- scuola materna (5 sezioni) per mq. 1.010 S.U.L. e S.F. di mq. 3.750;
- centro anziani per 240 mq. S.U.L. e S.F. di mq. 300;
- ludoteca per mq. 340 S.U.L. e S.F. di mq. 400;
- spazi per il Municipio per mq. 1.000 S.U.L. e S.F. di mq. 1050;

Che l'area fondiaria dovrà essere in conformità a quanto previsto dalla vigente normativa. Tali servizi pubblici e la superficie da dedicare a parco pubblico con funzione di filtro verde in corrispondenza del quartiere circostante, per un corretto rapporto interfunzionale e per una corretta gestione, dovranno essere collocati all'interno di un'unica area indipendente dal resto della struttura multifunzionale privata. La superficie totale pubblica così individuata sarà ceduta al Comune di Roma;

Che venga prevista inoltre una piazza pubblica di collegamento con il quartiere circostante in corrispondenza dei servizi pubblici;

Che nella nuova struttura siano previste schermature attraverso alberature e terrapieni per consentire l'isolamento acustico nei confronti del quartiere; gli accessi principali del commerciale dovranno essere previsti da Viale Oceano Pacifico, mentre in corrispondenza di Via della Tecnica e di Via dei Primati Sportivi dovranno essere previsti soltanto accessi di servizio e pedonali;

Che il programma degli interventi prevede inoltre, in virtù della nuova funzione programmata, anche una nuova progettazione e riqualificazione delle aree situate su Viale dei Primati Sportivi e interne al perimetro per una migliore razionalizzazione della sede stradale, dei parcheggi a raso e del verde pubblico delle aree medesime, assicurando che sia prevista una fascia di rispetto, della misura minima di m. 8,00, alberata, a demarcazione della sede stradale ed i parcheggi di superficie previsti e descritti nell'elaborato C5-verde e servizi pubblici – identificati rispettivamente come VP1 e VP2 con le abitazioni di Via Primati Sportivi

Che Eur S.p.A. ha presentato, in allegato alla proposta, uno schema di piano economico e finanziario, supportato da ulteriori studi di approfondimento, che assicura la concreta attuabilità del programma e la piena sostenibilità economico e finanziaria anche

attraverso una nuova edificazione con destinazione direzionale privato nel Comparto B, denominato “Oceano Pacifico” per una superficie dell’area pari a mq. 25.115, con una consistenza di volumi sanati per mc. 2.943 a destinazione commerciale apri a mq. 919 di S.U.L. ricadente in zona M1 “attrezzature di servizi pubblici generali” e zona M3 “attrezzature di servizi pubblici di quartiere” di P.R.G. e identificata nel N.P.R.G. adottato con del. Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo del 2003 come “tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera – T3; verde pubblico e servizi pubblici di livello locale”;

Che, pertanto, per il Comparto B “Oceano Pacifico”, dall’istruttoria sopra esposta in considerazione dell’omogeneità delle funzioni presenti nell’area di riferimento, nonché in considerazione dell’inserimento di nuovi servizi pubblici nel Comparto A “ex Velodromo Olimpico”, appare compatibile un intervento di nuova edificazione a servizi privati a supporto della sostenibilità economico finanziaria dell’intervento principale del programma da attuarsi nel Comparto A “Velodromo”, per un totale di 21.000 mq. di superficie non residenziale da prevedere nel comparto medesimo;

Che allo scopo di garantire un’elevata qualità architettonica del programma e l’armonizzazione stilistica e architettonica della nuova costruzione con le tipologie caratterizzanti l’edificato storico del quartiere EUR, si ritiene opportuno procedere all’attuazione del programma degli interventi attraverso l’indizione e l’espletamento in tutte le sue fasi di un concorso internazionale di progettazione relativo al Comparto A “ex Velodromo Olimpico” e Comparto B “Oceano Pacifico” escludendo le seguenti opere di interesse pubblico generale urgente:

- le aree di verde e parcheggio su Viale dei Primati Sportivi (V2-V3-V4-Vp2-P2-P3);
- la rotatoria;

Che il concorso sarà bandito da “Eur S.p.A.” in coordinamento con il Dipartimento VI – U.O. 11 – Interventi di Qualità, del Comune di Roma, al cui vincitore, se in possesso dei requisiti richiesti dalla L. n. 109 e s.m.i., dovranno essere affidate dalla Soc. proprietaria le successive fasi di progettazione;

Che per le motivazioni precedentemente espresse, Eur S.p.A. affiderà la direzione artistica e la supervisione scientifica della progettazione al Centro Studi sull’Architettura Razionalista, soggetto strumentale di Eur S.p.A., che a tal fine parteciperà alla formulazione degli indirizzi e dei criteri ai quali vincolare il concorso di progettazione;

Che i principi generali per la progettazione del nuovo impianto, per il mantenimento del valore paesistico e ambientale dell’area, sono rappresentati dal documento, allegato al presente provvedimento, prot. n. 12683 del 27 ottobre 2003, stilato dalla Commissione Mista Tecnico Scientifica, a conclusione della prima parte delle sessioni di lavoro finalizzate all’individuazione del sistema dei criteri e prescrizioni a cui subordinare la progettazione.

Che per la rilevanza architettonica della struttura è indispensabile che il progetto di recupero e di trasformazione dell’impianto sia condizionato al pieno rispetto delle linee guida che saranno elaborate dalla Commissione Mista nel documento preliminare alla progettazione, parte integrante del regolamento del Concorso internazionale;

Che per il reperimento delle dotazioni di standard urbanistico parcheggi pubblici e verde e spazi pubblici attrezzati si è provveduto ad una puntuale verifica delle dotazioni minime previste dal D.M. n. 1444 /68 e da quanto previsto dalle N.T.A. del N.P.R.G. controdedotto dal Consiglio Comunale il 22 marzo 2006;

Che, anche in considerazione del mix funzionale peculiare previsto per il Comparto "A", che configura un’attività prevalente, attività di supporto subordinate all’esercizio della funzione principale e altre attività autonome, private e pubbliche, la dotazione di programma relativa ai parcheggi pubblici relativa al Comparto A

“Velodromo Olimpico”, , è determinata, in coerenza con la norma più restrittiva tra il P.R.G. vigente e le N.T.A. adottate e controdedotte dal Consiglio Comunale per il nuovo Piano Regolatore, in complessivi mq. 25.400, di cui mq. 14.844 interrati, non identificati ed esplicitati nell’elaborato C6, da reperire, realizzare e cedere al patrimonio indisponibile dell’Amministrazione con successiva e apposita convenzione che regoli anche gli aspetti di gestione e manutenzione delle aree medesime, all’interno del Comparto A “Velodromo Olimpico” in esito alle risultanze del concorso internazionale di progettazione;

Che, per il Comparto B i parcheggi pubblici previsti, in coerenza con la norma più restrittiva tra il P.R.G. vigente e le N.T.A. adottate e controdedotte dal Consiglio Comunale per il nuovo Piano Regolatore ammontano a mq. 12.600;

Che pertanto, per il programma di interventi, oggetto del presente provvedimento, la dotazione complessiva dei parcheggi pubblici è pari a mq. 38.000;

Che per la dotazione del verde e spazi pubblici, pur in considerazione dell’elevata consistenza di aree attrezzate verdi presenti nel comprensorio Eur, pari a HA 80 su un’estensione di circa 420 HA (fonte Eur S.p.A.), sono state assolte le dotazioni previste dalla normativa più restrittiva tra il P.R.G. vigente e le N.T.A. adottate e controdedotte dal Consiglio Comunale per il nuovo Piano Regolatore. Il programma complessivo prevede una dotazione pari a mq. 21.400. Aree a verde pubblico per mq. 7.413, non identificati ed esplicitati nell’elaborato C5, saranno reperiti, realizzati e ceduti al patrimonio indisponibile dell’Amministrazione con apposita e successiva convenzione che regoli anche gli aspetti di gestione e manutenzione delle aree medesime, all’interno del Comparto A, in esito alle risultanze del concorso internazionale di progettazione;

Che per le connessioni alle dotazioni urbanistiche previste nei due comparti, l’attuazione del programma di interventi dovrà essere coordinata ed unitaria;

Che per i comparti edificatori “A” e “B” è prevista una deroga alle N.T.A. del P.R.G. relativamente agli indici di fabbricabilità e distacchi;

Che per l’attuazione degli interventi previsti dall’Accordo di Programma ex art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i, oggetto del presente provvedimento, limitatamente agli interventi di interesse pubblico, è prevista la deroga alle N.T.A. del P.R.G. per il computo dei volumi edificabili relativi a spazi destinati ad accogliere grande affluenza di persone o impianti di ricerca ed esposizione, che saranno computati con riferimento ad un’altezza virtuale di m. 3,20, anche quando l’altezza effettiva sia superiore ad esigenze funzionali;

Che il programma degli interventi per cui viene avviata la procedura dell’accordo di programma prevede una serie di misure, strumenti, interventi finalizzati alla piena integrazione delle opere nel contesto urbano ed alla riqualificazione e riorganizzazione complessiva dell’intera area;

Che, nelle previsioni del N.P.R.G., è prevista la rotatoria all’intersezione tra V.le della Tecnica e V.le Oceano Pacifico, Via della grande Muraglia, congiuntamente al tracciato del corridoio di trasporto pubblico;

Che, con nota del 23 novembre 2004 – prot. n. 16265, il Dipartimento VII-Sistemi di Mobilità ha trasmesso all’Ufficio il nuovo tracciato del corridoio di trasporto pubblico Eur-Tor de Cenci, il cui adeguamento della progettazione preliminare, sulla base del parere pervenuto dalla Regione Lazio in esito alla procedura VIA, modifica il percorso del corridoio di trasporto pubblico su Via della Grande Muraglia e Via della Tecnica, escludendo l’intersezione dello stesso con Viale Oceano Pacifico e conseguentemente rendendo attuabile l’inserimento della programmata rotatoria;

Che per quanto infradescritto, all’interno del perimetro unitario è prevista pertanto la realizzazione di una rotatoria all’intersezione tra Via della tecnica, Viale Oceano Pacifico e Viale della Grande Muraglia;

Che sarà cura della Soc. EUR p.A. predisporre le fasi di progettazione successive della rotatoria, la cui realizzazione è direttamente connessa all'attuazione del programma di interventi e preliminare all'esecuzione degli interventi edilizi;

Che l'interesse pubblico connesso al programma d'interventi, pur sostanziandosi principalmente nel recupero e trasformazione dell'impianto del Velodromo in una struttura efficiente e rispondente alle necessità del quartiere e della città, si concretizza anche in opere extra oneri da parte di Eur S.p.A., come risulta dall'atto di impegno sottoscritto unilateralmente da Eur S.p.A., (rep. n. 6392 del 9 dicembre 2003) ed atto di impegno integrativo (rep. n. 8381 del 5 agosto 2005) allegati al presente provvedimento;

Che in dettaglio, tali ulteriori componenti l'interesse pubblico prevalente sono rappresentati da:

- servizi pubblici, a dotazione del quartiere, da progettare, realizzare e cedere in diritto di piena proprietà, come opere extra oneri ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, all'interno del Comparto A "Velodromo Olimpico" per un totale di 5.500 metri quadrati di superficie di progetto, quali risultano dagli elaborati tecnici allegati al presente provvedimento e in aderenza alla proposta progettuale che risulterà vincitrice del concorso internazionale di progettazione;
- progettazione e realizzazione della nuova Casa del Ciclismo individuata nel Municipio XII – Quartiere Laurentino 38, all'interno del Programma di Recupero Urbano "Laurentino" (art. 11 L. n. 493/93) ed identificata come opera Pubblica n. 33 di mq. 36.000, con destinazione urbanistica "Verde-Attrezzature Sportive"; per il cui esproprio sono stati previsti, nel quadro economico e finanziario del programma ex art. 11, risorse economiche per Euro 650.735,69. Il nuovo impianto attua le previsioni del programma di recupero urbano "Laurentino" e consente inoltre di impegnare le somme già previste dal programma per la realizzazione di aggiuntive attrezzature di verde sportivo nell'area O.P. 33 ed altre e significative dotazioni ed attrezzature necessarie. Appare di rilevante interesse pubblico dotare la collettività di un nuovo impianto, denominato "Casa del Ciclismo" dedicato a tale disciplina, attualmente assente nel territorio Comunale. La fattibilità tecnica del nuovo impianto, di cui alla tav. C9b – Opere a carico del proponente: Casa del Ciclismo - , su un impegno di mq. 38.000 di area, prevede la realizzazione di:
 - pista per manifestazioni agonistiche, con sviluppo di ml. 333,33;
 - attrezzature di servizio, per una superficie coperta di circa mq. 1.300, comprendenti spogliatoi e servizi, locali accessori (infermeria, deposito, officina, sala riunioni, bar), palestra, foresteria;
 - parcheggi di superficie per mq. 6.620;

La progettazione, da eseguirsi di concerto con l'Amministrazione Comunale, e la conseguente realizzazione della "Casa del Ciclismo", dovrà essere a carico di Eur S.p.A., come opera extra onere ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, per un impegno di spesa complessivo pari ad Euro 1.000.000,00 (un milione/00). Eventuali risorse aggiuntive che si dovessero rendere necessarie per il completamento dell'opera e delle attrezzature, risultanti dalle successive fasi progettuali, saranno reperite dall'Amministrazione comunale con appositi e successivi provvedimenti. L'avvio della realizzazione dovrà essere contestuale all'inizio formale dei lavori di esecuzione delle opere previste per il Comparto A "ex Velodromo Olimpico";

- progettazione e realizzazione, di concerto con l'Amministrazione Comunale, come opera extra onere ai sensi della D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, di un ampio tratto di pista ciclabile, che collega la nuova struttura dell'area-velodromo con gli impianti sportivi delle "Tre Fontane" e la stazione della metropolitana della linea B

“Magliana”, integrato da un ulteriore nuovo tratto che collega il Comparto A “ex Velodromo Olimpico” con la nuova Casa del Ciclismo nel Quartiere Laurentino, il cui tracciato preliminare attraversa un percorso “ambientale” sulle aree a verde naturale della località “Castellaccio” quale risulta dall’elaborato C9a, per uno sviluppo complessivo di circa mq. 27.600 per circa km. 6,9 ed un importo di Euro 4.968.000 circa, pari ad un costo parametrico di Euro 180 mq., ritenuto congruo dal Dipartimento X competente (nota prot. n. 17946 del 18 novembre 2003), la cui manutenzione sarà a carico dell’Amministrazione Comunale con stipula di successiva convenzione;

- impegno a stipulare con il Comune di Roma una o più successive e apposite convenzioni per l’utilizzo delle strutture sportivo e ricreativo del Comparto A “Velodromo Olimpico” a “prezzo da concordare” e comunque tali da rendere l’utilizzo stesso agevolmente fruibile ai residenti ed alla cittadinanza in generale, sia sotto il profilo dei tempi e modi di utilizzazione degli impianti;
- istituzione di un servizio navetta per il trasporto pubblico gratuito di collegamento tra la nuova struttura sportiva e ricreativa da realizzarsi nel Comparto A e la più vicina stazione della linea B della metropolitana, allo scopo di alleggerire il traffico privato diretto alla nuova struttura, che dovrà essere garantito sino all’entrata in vigore della linea di trasporto pubblico prevista;

Che inoltre Eur S.p.A. è proprietaria delle seguenti aree:

- area denominata "Laurentina", collocata tra Via Laurentina, Via di Vigna Murata ed antistante la stazione metro Laurentina, per una superficie complessiva di mq. 16.558 e distinta al N.C.E.U. foglio n. 878, particella n. 859, destinata, secondo il P.P. n. 32/f, approvato con Del. R. L. n. 5807 del 27 novembre 1978, a servizi di quartiere – e destinata, secondo il P.R.G. vigente a zona M1 – Attrezzature di servizi pubblici generali, zona M3 – attrezzature di servizi pubblici di quartiere, zona N – Parchi pubblici ed Impianti Sportivi;
- quota parte del compendio immobiliare “Tre Fontane”, per una superficie complessiva di mq. 43.757, sito in Via Tre Fontane, distinta al N.C.E.U. foglio n. 851, allegato 194 particelle nn. 139-157-158, foglio n. 851 allegato 195, particelle nn. 121-122-123-156, destinata, secondo il P.R.G. vigente, a zona N - Parchi Pubblici ed Impianti Sportivi, Attrezzature Sportive;
- aree interne al Programma d’interventi, distinte al N.C.E.U. foglio n. 855, particelle nn. 472-473-474 per una superficie di mq. 3.300 già descritte nell’individuazione del Comparto A “Velodromo Olimpico”;

Che, costituisce un ulteriore elemento dell’interesse pubblico l’acquisizione in via definitiva per il Comune di Roma delle aree elencate, per ragioni economico finanziarie, per ragioni di unitarietà di proprietà e possibilità di completare altre importanti azioni di programmazione e pianificazione urbana ;

Che altra parte dell’area Laurentina è già stata espropriata dalla Amministrazione Comunale, mentre la parte residua, che qui interessa, è stata successivamente rilevata per l’occupazione temporanea da parte della stessa Amministrazione al fine di realizzarvi il potenziamento del parcheggio pubblico di scambio per bus turistici a servizio della stazione Laurentina, nell’ambito delle opere del grande Giubileo;

Che è stata richiesta dall’ufficio, con nota prot. n. 11142 del 25 settembre 2003 alla Commissione Stime, istituita presso il VI Dipartimento U.O. n. 2, una valutazione economico-finanziaria dell’area di Via Laurentina il cui valore attualizzato, determinato dalla nuova stima effettuata dal Dipartimento VI (prot. n. 5869 del 22 aprile 2005) e assentita dal Dipartimento III – Conservatoria del Patrimonio Immobiliare con nota prot. n. 14596/2005, è pari ad Euro 3.751.049,32;

Che il valore dell'area denominata Tre Fontane, determinato dal progettista della Soc Eur pA pari ad Euro 2.187.850, è stato assentito dal Dipartimento III – Conservatoria del Patrimonio Immobiliare con nota prot. n. 14596/2005;

Che, pertanto, come evidenziato nell'atto di impegno unilaterale in allegato al presente provvedimento, Eur S.p.A. si impegna, nel quadro delle iniziative finalizzate all'attuazione del "Programma di interventi per il recupero e la trasformazione del Velodromo e la nuova edificazione dell'area denominata Oceano Pacifico" e propedeuticamente alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 34 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i. con il quale saranno resi esecutivi il programma degli interventi e le nuove destinazioni urbanistiche per le aree oggetto di intervento, a trasferire al patrimonio comunale, gratuitamente ed incondizionatamente, per sé e per i propri eventuali successori ed aventi causa - senza alcun corrispettivo in denaro - tutte le aree di seguito riportate e censite al N.C.E.U. come già descritto nonché le ulteriori porzioni immobiliari eventualmente occorrenti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, libere da pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli di qualunque natura o specie anche per imposte e tributi arretrati:

- l'area denominata "Laurentina";
- area denominata "Tre Fontane", il cui perimetro è stato precisato in sede di perfezionamento del programma, escludendo le aree di rispetto della Via Cristoforo Colombo;
- le aree su Viale dei Primati Sportivi interne al Programma d'Interventi, come sopra individuate;

Che l'attuazione del programma urbanistico ed edilizio oggetto del presente provvedimento dovrà avvenire secondo apposita convenzione da stipulare obbligatoriamente entro il termine di 60 giorni dalla richiesta del Comune, così come specificato nell'art. 6 dell'atto di impegno sottoscritto e parte integrante del presente provvedimento;

Che le aree interessate dal programma di interventi in questione non risultano gravate da usi civici, come attestato con D.D. n. 18 del 20 novembre 2003, prot. n. 18149, sulla base delle risultanze della perizia eseguita dal prof. Ugo Petronio acquisita agli atti del Dipartimento VI;

Che con nota prot. n. 19084 del 9 dicembre 2003 è stato richiesto il parere alla Regione Lazio – Dipartimento Economico ed Occupazionale – Direzione regionale Agricoltura Area F "usi Civici e diritti collettivi";

Che con nota prot. Dipartimento VI n. 19064 del 5 dicembre 2003 è stato richiesto il parere di cui all'art. 13 della legge n. 64/74, come ribadito nella deliberazione della G.R.L. n. 2649/99, al competente Assessorato Regionale;

Che con nota prot. Dipartimento VI n. 17869 del 17 novembre 2003 è stato richiesto il parere all'Avvocatura Comunale circa l'esonero dal pagamento degli oneri concessori di cui alla legge n. 10/77 (ora D.P.R. n. 380/2001) da parte di Eur S.p.A., relativamente alle opere di prevalente interesse pubblico del Comparto A "Velodromo Olimpico";

Che con nota prot. n. 894 del 2 gennaio 2004, esibita in atti, è stato reso il parere da parte dell'Avvocatura comunale, con cui, alla luce delle specifiche uniche del soggetto, si ritiene sussistente sia il requisito soggettivo, sia l'ambito oggettivo riferito all'attività prevalente di interesse generale del Comparto A e alle strutture strumentali ed accessorie alla funzione prevalente in merito all'esenzione dal pagamento degli oneri concessori riferiti agli ambiti oggettivi sovradescritti;

Che, in considerazione della complessità del programma, che richiede un'azione coordinata di più soggetti, tenuto conto dell'interesse pubblico dell'intervento e della

necessità di pervenire in tempi brevi alla riqualificazione funzionale ed urbanistica dell'area, il Sindaco ha ritenuto di promuovere la sottoscrizione di un accordo di programma ai sensi dell'art.34 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

Che, a norma dell'art.24 dello Statuto, il Sindaco assume le determinazioni in ordine agli accordi di programma promossi dall'Amministrazione Comunale sulla base degli indirizzi deliberati dall'organo competente a pronunciarsi in merito all'intervento oggetto dell'Accordo di Programma;

Che il presente provvedimento è soggetto a pubblicazione, ai sensi dell'art.49 della L.R. n.38/99 e s.m.i.;

Che degli esiti del procedimento di pubblicazione sarà dato conto nel testo dell'accordo di programma ed in particolare le eventuali osservazioni/opposizioni saranno controdedotte dalla conferenza convocata ai sensi dell'art.34 del D.lgs. n. 267/2000, per l'approvazione del programma stesso e riportate nel testo dell'Accordo sottoposto a ratifica a cura del Consiglio Comunale;

Visto l'art.34 del D.Lgs n. 267/2000 e s.m.i.;

Vista la L.R. n. 38/99 e s.m.i.;

Vista la L.R. n. 28/2000 e s.m.i.;

Visto l'art. 24 dello Statuto Comunale;

Che in data 24 giugno 2005 il Dirigente della U.O. 11 Dipartimento VI ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Direttore

F.to G. Raggi";

Che sul testo originario della proposta in esame è stata svolta da parte del Segretario Generale la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all'art. 97 del T.U.E.L. approvato con D. Lgs. n. 267/2000;

Che le Commissioni Consiliari Permanenti XI e VII, rispettivamente nelle sedute del 4 marzo 2004 e del 30 novembre 2005, hanno espresso parere favorevole;

Visto il parere favorevole del Dirigente responsabile del Servizio, espresso, ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L., in ordine agli emendamenti approvati;

IL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA

1. di approvare il programma di interventi, in variante del P.R.G., per il recupero e trasformazione del Velodromo Olimpico e nuova edificazione dell'area denominata Oceano Pacifico, esprimendosi positivamente sulle varianti urbanistiche e sulle deroghe delle N.T.A. del P.R.G dallo stesso previste, quale risultano dagli elaborati sottoelencati ed allegati al presente provvedimento:

a) Sezione "A" Aspetti Urbanistici:

A1 Stralcio P.R.G. vigente – agg. maggio 2005	1:10.000;
A2 Stralcio P.R.G. adottato - agg. maggio 2005	1:10.000;
A3 Stralcio P.P. 1 bis - agg. maggio 2005	1: 5.000;
A4 Stralcio Carta dell'Agro - agg. maggio 2005	1:10.000;
A5 Stralcio PTP - agg. maggio 2005	1:10.000;
A6 Stralcio PTP - agg. maggio 2005	1:25.000;

b) Sezione "B" Stato di fatto

B1	Inquadramento Territoriale – agg. maggio 2005	1:10.000;
B2	Mobilità esistente e programmata – agg. maggio 2005	1:10.000;
B3	Stato dei luoghi – agg. maggio 2005	1: 500;
B4	Rilievo delle alberature – agg. maggio 2005	1:1.000;
B5	Documentazione fotografica – agg. maggio 2005	1:1.000;
c) Sezione “C” Programma di intervento		
C1	Planimetria catastale ed elenco proprietà aree in Accordo di Programma agg. maggio 2005	1:2.000;
C2	Aree in cessione agg. maggio 2005	1:2.000;
C3	Zonizzazione su base catastale agg. maggio 2005	1:2.000;
C4	Rete viaria e parcheggi su aerofotogrammetrica agg. maggio 2005	1:2.000;
C5	Verde e servizi su aerofotogrammetrica agg. maggio 2005	1:2.000;
C6	Superfici private su aerofotogrammetrica agg. maggio 2005	1:2.000;
C7	Planovolumetrico esecutivo su base aerofotogrammetrica agg. maggio 2005	1:2.000;
C8	Planovolumetrico esemplificativo su base aerofotogrammetrica agg. maggio 2005	1:2.000;
C9a	Opere a carico proponente – Pista ciclabile agg. maggio 2005	1:10.00;
C9b	Opere a carico proponente – casa del ciclismo agg. maggio 2005	varie
C9c	Opere a carico proponente – Rotatoria via oceano pacifico agg. maggio 2005	1:1.000;
C10	Studio preliminare di impatto ambientale agg. maggio 2005;	
C11	Relazione idrogeologica	agg. maggio 2005;
C12	Relazione storica	agg. maggio 2005;
C13	Relazione statica	agg. maggio 2005;
C14	Relazione tecnica	agg. maggio 2005;
C15	Studio di verifica dei flussi	agg. maggio 2005;
C16	Norme tecniche di attuazione	agg. maggio 2005;
C17	Analisi vegetazionale	agg. maggio 2005;

Allegati:

- 1) atto di impegno unilaterale da parte di Eur S.p.A. rep. n. 6392/2003;
- 2) atto di impegno integrativo da parte di Eur S.p.A. rep. n. 8381/2005;
- 3) relazione attualizzata di stima sul valore dell'area Laurentina prot. n. 5869/2005;
- 4) parere di congruità Dip. X prot n. 17946 del 18 novembre 2003;
- 5) determinazione dirigenziale n. 18/2003 - Usi Civici;
- 6) fogli catastali, titoli di proprietà, autocertificazioni, prot. nn. 11142 del 25 settembre 2003, n. 17797 del 14 novembre 2003;
- 7) richiesta di parere ai sensi art. 13 L. n. 64/74, L.R. n. 38/99 e della D.G.R. n. 2649/99 in merito all'indagine idrogeologica presentata da Eur S.p.A. in data 27 ottobre 2003 prot. n. 12766;
- 8) documento della Commissione Tecnico Scientifica: Criteri e prescrizioni per il recupero e la trasformazione del Velodromo - Fase A : procedura strumento urbanistico esecutivo: prot. n. 12683 del 27 ottobre 03;
- 9) richiesta di parere all'Avvocatura Comunale prot n. 17869/Dip. VI del 17 novembre 2003;

- 10) parere dell'Avvocatura Comunale prot. n. 894 del 26 gennaio 2004;
 - 11) verbali e pareri Conferenza dei Servizi interna conclusasi il 25 maggio 2005, prot. n. 9054 del 20 giugno 2005;
 - 12) parere di congruità Dipartimento III – Conservatoria del Patrimonio Immobiliare con nota prot. n. 14596 /2005;
2. di formulare gli indirizzi al Sindaco, in conformità a quanto riportato nelle premesse e nella relazione tecnica allegata, per la sottoscrizione dell'Accordo di programma ex art. 34 D.Lgs. n. 267/2000 di cui allo schema sotto riportato, relativo al Programma di interventi in oggetto, come definito negli elaborati elencati all'art. 1 dell'accordo medesimo ed allegati come parte integrante del provvedimento, nonché per gli interventi finalizzati al miglioramento della mobilità nel settore interessato, esprimendosi favorevolmente sulle varianti di P.R.G. di cui agli elaborati sottoindicati:
1. Tav. 1: "Stralcio di P.R.G. vigente " scala 1: 10.000;
 2. Tav.2: "Variante di P.R.G." scala 1:10.000.

La dotazione di programma relativa ai parcheggi pubblici, in coerenza con la norma più restrittiva tra il P.R.G. vigente e le N.T.A. adottate e controdedotte dal Consiglio Comunale per il nuovo Piano Regolatore, è determinata in complessivi mq. 38.000. Le aree da destinare a parcheggi pubblici interrati, per circa mq. 14.844, non identificati ed esplicitati nell'elaborato C6, saranno reperiti all'interno del Comparto A "Velodromo Olimpico" in esito alle risultanze del concorso internazionale di progettazione, realizzati e ceduti al patrimonio indisponibile dell'Amministrazione con successiva e apposita convenzione che regoli anche gli aspetti di gestione e manutenzione delle aree medesime.

Il programma prevede una dotazione complessiva di aree a verde pubblico, in coerenza con la norma più restrittiva tra il P.R.G. vigente e le N.T.A. adottate e controdedotte dal Consiglio Comunale per il nuovo Piano Regolatore, pari a mq. 21.400, oltre a mq. 2.874 di riqualificazione delle aree verdi esistenti su Viale dei Primati Sportivi. Aree a verde pubblico per mq. 7.413, non identificati ed esplicitati nell'elaborato C5, saranno reperiti all'interno del Comparto A in esito alle risultanze del concorso internazionale di progettazione, realizzati e ceduti al patrimonio indisponibile dell'Amministrazione con apposita e successiva convenzione che regoli anche gli aspetti di gestione e manutenzione delle aree medesime.

E' prevista la deroga alle vigenti N.T.A. ai distacchi e agli indici di edificabilità.

E' prevista, per l'attuazione degli interventi di cui al presente atto, la deroga alle N.T.A. del P.R.G. per il computo dei volumi edificabili relativi a spazi destinati ad accogliere grande affluenza di persone o impianti di ricerca ed esposizione, che saranno computati con riferimento ad un'altezza virtuale di m. 3,20, anche quando l'altezza effettiva sia superiore per esigenze funzionali;

3. di attestare, come risulta dalla D.D. n. 18 del 20 novembre 2003, la non sussistenza di gravame di usi civici sulle aree oggetto degli interventi di cui trattasi;
4. di approvare l'atto di impegno sottoscritto unilateralmente da Eur S.p.A., (rep. n. 6392 del 9 dicembre 2003) e il successivo atto di impegno integrativo (rep. n. 8381 del 5 agosto 2005) allegati al presente provvedimento;
5. di vincolare l'attuazione del Programma di interventi, allo scopo di garantire un'elevata qualità e l'armonizzazione stilistica ed architettonica delle nuove costruzioni con le tipologie caratterizzanti l'edificato storico dell'EUR, all'espletamento di un

unico concorso internazionale di progettazione, relativo ai comparti A “Ex Velodromo Olimpico e B “Oceano Pacifico”, escludendo le seguenti opere di interesse pubblico generali urgenti:

- aree di verde e parcheggi su V.le dei Primati Sportivi;
- la rotatoria;

Le linee guida che saranno elaborate dalla Commissione Mista Tecnico Scientifica, costituiranno il documento preliminare alla progettazione, finalizzato alla acquisizione del progetto preliminare. Al vincitore, se in possesso dei requisiti richiesti dalla legge n. 109/94 e s.m.i., dovranno essere affidate dalla Società proprietaria le successive fasi di progettazione. Il concorso sarà bandito da Eur S.p.A. espletando tutte le sue fasi in coordinamento con il Dipartimento VI – U.O. 11 “Interventi di qualità” del Comune di Roma. Eur S.p.A. affiderà la direzione artistica e la supervisione scientifica della progettazione al Centro Studi sull’Architettura Razionalista, soggetto strumentale di Eur S.p.A., che a tal fine parteciperà alla formulazione degli indirizzi e dei criteri ai quali vincolare il concorso di progettazione;

6. di vincolare l'attuazione dei due Comparti A e B (Velodromo Olimpico e Oceano Pacifico) attraverso un intervento anche temporalmente unitario e coordinato;
7. di vincolare l'attuazione del programma alla:

- stipula da parte di Eur S.p.A. con il Comune di Roma di una o più successive e apposite convenzioni per l'utilizzo delle strutture sportive e ricreative del Comparto A “Velodromo Olimpico” a “prezzo da concordare” e comunque tali da rendere l'utilizzo stesso agevolmente fruibile ai residenti ed alla cittadinanza in generale sia sotto il profilo economico, sia sotto il profilo dei tempi e modi di utilizzazione degli impianti;
- istituzione da parte di Eur S.p.A. di un servizio navetta per il trasporto pubblico gratuito di collegamento tra la nuova struttura e la più vicina stazione della linea B della metropolitana, sino all'entrata in vigore della linea di trasporto pubblico prevista;
- realizzazione e cessione in diritto di piena proprietà, come opere extra oneri ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 nel Comparto A “Velodromo Olimpico” dei seguenti servizi pubblici a dotazione del quartiere per complessivi mq. 5.500 di S.U.L. e superficie fondiaria di mq. 12.590, in dettaglio così articolati:
 - scuola media (9 aule) per 2160 mq. S.U.L. e S.F. di mq. 5490;
 - asilo nido (3 sezioni) per 750 mq. S.U.L. e S.F. di mq. 1600;
 - scuola materna (5 sezioni) per 1.010 mq. S.U.L. e S.F. di mq. 3.750;
 - centro anziani per 240 mq. S.U.L. e S.F. di mq. 300;
 - ludoteca per mq. 340 S.U.L. e S.F. di mq. 400;
 - spazi per il Municipio per mq. 1.000 S.U.L. e S.F. di 1.050.

L'area fondiaria dovrà essere in conformità a quanto previsto dalla vigente normativa. Tali servizi pubblici e la superficie da dedicare a parco pubblico con funzione di filtro verde in corrispondenza del quartiere circostante, per un corretto rapporto interfunzionale e per una corretta gestione, dovranno essere collocati all'interno di un'unica area indipendente dal resto della struttura multifunzionale privata. La superficie totale pubblica così individuata sarà ceduta al Comune di Roma. Dovrà essere prevista inoltre una piazza pubblica di collegamento con il quartiere circostante in corrispondenza dei servizi pubblici. Nella nuova struttura saranno previste schermature attraverso alberature e terrapieni per consentire

l'isolamento acustico nei confronti del quartiere; gli accessi principali del commerciale dovranno essere previsti da viale Oceano Pacifico, mentre in corrispondenza di via della Tecnica e di via dei Primati Sportivi dovranno essere previsti soltanto accessi di servizio e pedonali;

- progettazione e realizzazione della nuova Casa del ciclismo - Municipio XII Laurentino 38, all'interno del Programma di Recupero Urbano "Laurentino" (art.11 L.493/93) ed identificata come opera Pubblica n. 33. La nuova Casa del Ciclismo prevederà la realizzazione di un velodromo per manifestazioni agonistiche su pista, con sviluppo di ml 333,33 e attrezzature di supporto quali spogliatoi e servizi, locali accessori (infermeria, deposito, officina, sala-riunioni bar), palestra, foresteria e parcheggi di superficie. La progettazione, da eseguirsi di concerto con l'Amministrazione Comunale, e la conseguente realizzazione sarà a carico di Eur S.p.A., come opera extra-onere ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, per un impegno di spesa complessivo pari ad Euro 1.000.000,00 (un milione/00). Eventuali risorse aggiuntive che si dovessero rendere necessarie per il completamento dell'opera e delle attrezzature, risultanti dalle successive fasi progettuali, saranno reperite dall'amministrazione comunale con appositi e successivi provvedimenti. L'avvio della realizzazione dovrà essere contestuale all'inizio formale dei lavori di esecuzione delle opere previste per il Comparto "A" ex Velodromo Olimpico;
 - progettazione e realizzazione, di concerto con l'Amministrazione Comunale, come opera extra onere ai sensi della D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, di pista ciclabile, che collega la nuova struttura dell'area-velodromo con gli impianti sportivi delle "Tre Fontane", la stazione della metropolitana della linea B "Magliana", e con la nuova Casa del Ciclismo nel quartiere Laurentino, il cui tracciato preliminare attraverserà un percorso "ambientale" sulle aree a verde naturale della località "Castellaccio", per uno sviluppo complessivo di circa mq. 27.600 per circa km. 6,9 ed un importo di Euro 4.968.000 circa, la cui manutenzione sarà a carico dell'Amministrazione Comunale, con stipula di successiva convenzione;
8. di realizzare a proprio carico e cedere al patrimonio indisponibile del Comune di Roma, con apposita e successiva convenzione in cui saranno regolati anche gli aspetti relativi alla gestione e manutenzione le dotazioni di standard urbanistico previste dal programma relative al parcheggi pubblici nella misura di mq. complessivi 38.000 ed al verde pubblico per complessivi mq. 21.400;
 9. di vincolare gli oneri concessori derivanti dall'attuazione del programma nella consistenza che sarà determinata dall'Amministrazione comunale e, se ed ove dovuti, alla realizzazione della rotatoria inserita nel programma medesimo, all'intersezione tra Via della tecnica, Viale Oceano Pacifico e Via della grande Muraglia ed eventuali altre opere pubbliche connesse al programma;
 10. di vincolare l'attuazione del programma alla cessione gratuita ed incondizionata, da parte di Eur S.p.A. di:
 - area di via Laurentina , collocata tra Via Laurentina, Via di Vigna Murata ed antistante la stazione metro Laurentina, il cui valore attualizzato, determinato dalla nuova stima effettuata dal Dipartimento VI (prot. n. 5869 del 22 aprile 2005) e assentita dal Dipartimento III – Conservatoria del Patrimonio Immobiliare con nota prot. n. 14596/2005, è pari ad Euro 3.751.049,32, avente destinazione di P.R.G. Zona M1, attrezzature e servizi pubblici generali, zona M3 attrezzature e servizi pubblici di quartiere, zona N parchi pubblici ed impianti sportivi distinte al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Roma al foglio n. 878, particella

- n. 859 (ex 821/p) della consistenza catastale di mq. 16.558 e quindi per una superficie complessiva di mq. 16.558 circa;
- cessione di piena proprietà, per una quota pari a mq. 50.487 dell'intero compendio immobiliare "Tre Fontane", sito in Via Tre Fontane, confinante con Viale dell'Agricoltura, Via del Pattinaggio, Via dell'Atletica, Viale dell'Industria, avente destinazione di P.R.G. Zona N, parchi pubblici ed impianti sportivi, attrezzature sportive, sede stradale area denominata "Tre Fontane", il cui perimetro è stato precisato in sede di perfezionamento del programma ,escludendo le aree di rispetto della Via Cristoforo Colombo, della consistenza catastale di mq. 43.757;
 - le aree su Viale dei Primati Sportivi interne al Programma d'Interventi, distinte al N.C.E.U. foglio n. 855, particelle nn. 472-473-474 per una superficie complessiva di mq. 3.300;
11. di accettare l'atto unilaterale di impegno sottoscritto unilateralmente da Eur S.p.A., (rep. n. 6392 del 9 dicembre 2003) ed atto di impegno integrativo (rep. n. 8381 del 5 agosto 2005) allegati al presente provvedimento subordinatamente all'esecutività dello strumento urbanistico derivato dalla procedura di accordo di programma.

Gli elaborati del Programma di interventi concernente il recupero e la trasformazione del Velodromo e la nuova edificazione dell'area denominata Oceano Pacifico, come allegati al presente provvedimento, potranno subire modifiche o adeguamenti nel corso o a seguito dello svolgimento delle Conferenze di Servizi preordinate all'Accordo di Programma o dell'espletamento delle procedure di pubblicazione previste dalla normativa regionale, senza ulteriore intervento del Consiglio Comunale salvo il provvedimento di ratifica di cui all'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i..

Successivamente alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma, gli stessi elaborati potranno subire modifiche ed adeguamenti di carattere non sostanziale, senza la necessità di ulteriori Accordi di Programma o di deliberazioni consiliari.

La ratifica da parte del Consiglio Comunale rimane subordinata alla presentazione di uno schema di convenzione urbanistica tra il Comune di Roma ed Eur S.p.A., i cui contenuti verranno definiti all'esito del concorso internazionale di progettazione, sulla base del progetto vincitore e che verrà allegato al provvedimento di ratifica.

S.P.Q.R.
COMUNE DI ROMA

ACCORDO DI PROGRAMMA AI SENSI DELL'ART. 34 DEL D.L.GS N. 267/2000
PER IL PROGRAMMA DI INTERVENTI PER IL RECUPERO E
TRASFORMAZIONE DEL VELODROMO OLIMPICO

Premesso che è interesse dell'Amministrazione Comunale, anche alla luce della proposta di Nuovo Piano Regolatore, adottata con del. Consiglio Comunale n. 33 il 19/20 marzo 2003, procedere alla riqualificazione diffusa e trasformazione qualitativa di ambiti urbani;

Che la "E.U.R. S.p.A giusta i poteri che gli derivano dalla legge e dallo Statuto Sociale è proprietaria del complesso denominato "Velodromo Olimpico" che si colloca tra V.le Oceano Pacifico, V.le della Tecnica, V.le del Ciclismo e V.le dei Primati Sportivi;

Che il complesso denominato Velodromo Olimpico è il risultato di un concorso nazionale bandito alla fine del 1954 dal CONI in vista delle Olimpiadi del 1960, vinto dal gruppo guidato dall'architetto Ligini ed è stato costruito, su progetto dei vincitori del suddetto concorso nel 1959;

Che la particolare situazione geologica della zona interessata dal percorso di alcuni fossi e falde sotterranee ha determinato sin dal 1964 gravi dissesti della struttura in cemento armato della tribuna centrale, dovuti ai continui cedimenti e assestamenti del terreno;

Che l'ultima manifestazione svoltasi risale ai mondiali di ciclismo del 1968, mentre in seguito, fino ai primi anni 80 – anni della totale dismissione – si è limitato l'uso dell'impianto ai soli allenamenti di ciclismo ed hockey su prato;

Che tra il 1983 e il 1994 si è cercato di porre rimedio alla suddetta situazione di dissesto con alcuni progetti elaborati dal CONI e dall'allora Ente EUR per la ristrutturazione, l'inserimento di nuove funzioni e la copertura del velodromo, interventi che non hanno, però, avuto esito;

Che nel 1997 il Coni ha proposto la chiusura totale dell'impianto;

Che oltre ai problemi statici suddetti, la struttura appare ormai obsoleta da un punto di vista funzionale, sia per la vetustà degli impianti, sia per il ridimensionamento e la "trasformazione" dell'attività sportiva ciclistica;

Che è interesse rilevante dell'Amministrazione Comunale, data l'alta qualità dell'impianto in oggetto e la forte valenza simbolica e storica riconosciutagli dall'odierna cultura architettonica, tutelare la qualità dell'edificio e procedere, altresì, alla risoluzione del problema del degrado delle strutture;

Che, attualmente, il Velodromo si colloca all'interno di un quadrante in profonda trasformazione, tra l'Eur, zona di rilevanza storica e di pregio, avente funzioni direzionali e congressuali, potenziate dalla prossima realizzazione del nuovo Centro Congressi, e alcune aree esterne, nelle quali sono in parte già stati attuati e in parte in via di attuazione una serie di interventi di riqualificazione;

Che, quindi, per le condizioni sopra descritte, è necessario elaborare un programma di interventi per la trasformazione dell'opera, di elevato impegno tecnico ed economico, confermando la tutela dell'elevata qualità architettonica dell'opera stessa;

Che, altresì, il programma di interventi dovrà tener conto della collocazione dell'opera in un tessuto urbano in forte evoluzione;

Che "EUR S.p.A." ha preliminarmente commissionato alla "Andersen S.p.A." uno studio di prefattibilità al fine di individuare la pluralità di funzioni connesse tra loro più idonea per le attuali esigenze del quartiere e più efficace ai fini della sostenibilità

economica di un programma volto a recuperare strutturalmente e funzionalmente il complesso in questione;

Che il suddetto studio ha evidenziato un mix di funzioni tali da coniugare l'attività sportiva con quella ricreativa e per il tempo libero, ponendo come fulcro di tali attività le discipline sportive acquatiche;

Che l'ambito di intervento denominato "Velodromo" si presta ad una trasformazione e riqualificazione finalizzata a dotare il quadrante urbano di riferimento di servizi ed attrezzature sportive adeguate alle esigenze attuali;

Che la strumentazione urbanistica vigente, a cui fa riferimento l'impianto in oggetto, non consente l'adeguamento e la trasformazione della struttura alle mutate esigenze funzionali;

Che, l'Eur S.p.A. ha presentato un programma di intervento urbanistico prot. n. 5433, in data 5 maggio 2003, che prevede il recupero e la trasformazione del complesso "Velodromo Olimpico", compreso tra Via Oceano Pacifico, Viale della Tecnica e Viale dei Primati Sportivi, la riqualificazione di alcune aree esterne di proprietà del Comune di Roma, e la nuova edificazione nell'area denominata "Oceano Pacifico", collocata tra V.le Oceano Pacifico e Via della Grande Muraglia;

Che per la complessità e delicatezza dell'intervento è stata istituita una Commissione mista Tecnico Scientifica, (nota di istituzione prot. 10504 del 10 settembre 2003) composta da rappresentanti di Eur S.p.A. e da rappresentanti dell'Amministrazione Comunale, con il compito di stilare le linee guida propedeutiche alla progettazione dell'intervento di trasformazione della struttura;

Che, dall'istruttoria svoltasi sul programma e dall'analisi delle dotazioni di servizi pubblici già realizzati nel quadrante urbano interessato, soggetto, come evidenziato nei commi precedenti, a una profonda trasformazione e sviluppo urbanistico, è emerso che le funzioni previste dalla strumentazione urbanistica vigente per l'area denominata Oceano Pacifico- attrezzature di servizi pubblici generali (M1) e servizi pubblici di quartiere (M3), in particolare destinati ad accogliere "plessi scolastici e avviamento allo sport"- sono state già ampiamente assolte dalle urbanizzazioni secondarie previste e realizzate nei quartieri limitrofi;

Che, inoltre, dalla suddetta analisi e dalla lettura della nuova domanda di servizi, scaturita dalla modificazione della composizione demografica nel territorio, è emerso che il quadrante urbano di riferimento necessita di diverse e complesse dotazioni di servizi pubblici e attrezzature;

Che il programma di intervento prevede per l'area denominata "Velodromo Olimpico", la cui superficie complessiva ammonta a mq. 63.495, comprendente le aree di proprietà di Eur S.p.A. pari a mq. 56.749 circa, nonché anche alcune aree di proprietà comunale a destinazione "sede stradale" per mq. 6.746 circa, inserite nell'area di intervento per una migliore riorganizzazione urbana, ricadente in zona di P.R.G. I 1 "centri direzionali e attrezzature sportive", zona M3 "attrezzature di servizi pubblici di quartiere", zona N "parchi pubblici ed impianti sportivi" e sede stradale, nonché identificata nel N.P.R.G. adottato con deliberazione n. 33 dal Consiglio Comunale il 19/20 marzo 2003 come "edifici speciali isolati di interesse storico architettonico monumentale", "tessuti di espansione novecentesca ad impianto moderno ed unitario - T 8", "verde di arredo" e "strade e parcheggi", la realizzazione di un complesso multifunzionale la cui funzione prevalente è legata all'attività sportiva e ricreativa, con attività ed attrezzature di supporto alla stessa (spazi commerciali, ristorazione, uffici dedicati, attrezzature ricettive/mediche) e subordinate all'esercizio dell'attività prevalente, prevedendo altresì autonomia propria per altre funzioni previste quali quota parte del direzionale e attrezzature commerciali a diretto servizio del quartiere;

Che la consistenza attuale della struttura sportiva in disuso comprende volumi per mc. 82.500 pari a mq. 19.000 di S.U.L con destinazioni d'uso complementari e di servizio, quali spogliatoi, biglietteria, uffici, foresteria;

Che il mix multifunzionale proposto conferisce all'area "Velodromo Olimpico" un nuovo e appropriato ruolo di polarità a livello urbano che consente di aggregare funzioni ed attrezzature private a carattere sportivo - ricreativo, supportate da attività di servizio all'attrezzatura prevalente a funzioni e servizi pubblici di carattere locale di completamento alla dotazione prevista per il quadrante urbano di riferimento;

Che l'istruttoria svolta dall'Ufficio, anche attraverso l'istituto della preconferenza dei servizi interna (note prot. n. 11121 del 25 settembre 2003 e prot. n. 11842 del 9 ottobre 2003), come emerge dai verbali in atti (verbale prot. n. 12162 del 15 ottobre 2003 e verbale prot. n. 12562 del 23 ottobre 2003), ha consentito di procedere ad un puntuale approfondimento dei contenuti del programma, dei criteri assumibili per la determinazione delle dotazioni di standard necessari, delle condizioni per la determinazione dell'interesse pubblico prevalente;

Che, conseguentemente a tale istruttoria, sono state svolte numerose riunioni tra il Comune di Roma e la Società Proponente "Eur S.p.A.", finalizzate ad approfondire e adeguare la proposta presentata, e che a seguito di tale istruttoria la Eur S.p.A. ha presentato in data 21 novembre 2003, prot. n. 18261 la documentazione di progetto con la quale è stato formalmente avviato il presente procedimento;

Che inoltre, nel corso del perfezionamento dell'iter approvativo del provvedimento, anche in relazione alle opere pubbliche integrative richieste dal territorio, necessarie e funzionali al miglioramento dell'assetto del quadrante di riferimento, la Soc. Eur S.p.A. ha sviluppato ulteriori studi, al fine di ottimizzare i contenuti del nuovo impianto ed assicurarne efficienza funzionale e gestionale, anche in relazione alle richieste formulate dal Municipio competente Roma XII;

Che, in esito a tali approfondimenti, con prot. n. 3510 del 4 marzo 2005 la Eur S.p.A. ha inoltrato nuovi elaborati tecnici integrativi e parzialmente sostitutivi della documentazione agli atti presentata in data 21 novembre 2003, prot. n. 18261 ed allegata al presente atto;

Che l'ulteriore istruttoria svolta dall'ufficio, attraverso l'istituto di specifiche conferenze dei servizi interne (prot. n. 2559 del 24 febbraio 2004; prot. n. 14221 del 21 ottobre 2004; prot. n. 4087 del 16 marzo 2005), come emerge dai verbali in atti (verbale prot. n. 9054/2005) ha consentito di precisare ulteriormente i contenuti del programma medesimo e di potenziare gli elementi e le opere pubbliche e di interesse prevalentemente pubblico connesse all'attuazione del medesimo;

Che pertanto, in relazione alle modifiche richieste e formulate in sede di Conferenza dei Servizi, la Soc Eur p.A. ha inoltrato in data 1 giugno 2005 prot. n. 8244 e in data 14 giugno 2005 prot. n. 8784 nuova ed integrata documentazione, infradescritta nel presente provvedimento;

Che le volontà di Eur S.p.A. sono espresse in atti di impegno unilaterale allegati e parte integrante del presente provvedimento e precisamente in atto rep. n. 6392/bis del 9 dicembre 2003 e successivo atto di impegno unilaterale integrativo (rep. n. 8381 del 5 agosto 2005) e che i contenuti dei sovradescritti atti dovranno essere formalizzati in un atto d'obbligo sottoscritto con rogito notarile, precedentemente alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma;

Che pertanto l'Amministrazione Comunale intende avviare una procedura di Accordo di Programma ex art. 34 del D.P.R. 18 agosto 2000 n. 267 che, previo consenso di tutte le Amministrazioni Pubbliche interessate, definisca il programma degli interventi per il recupero e la trasformazione del complesso del Velodromo e la nuova edificazione

dell'area denominata Oceano Pacifico e le nuove destinazioni urbanistiche per le aree oggetto di intervento, interne al programma di interventi, rispettivamente denominate:

- Comparto A "Velodromo Olimpico";
- Comparto B "Oceano Pacifico";

Che nello specifico il programma di interventi, di superficie territoriale complessiva pari a mq. 134.556, ricompreso in un perimetro unitario, è articolato in:

1. Comparto A "Velodromo Olimpico", con una superficie di mq. 63.495, che prevede la realizzazione di un complesso multifunzionale per una Superficie Utile di Progetto complessiva pari a mq. 32.500, la cui funzione prevalente è connessa all'attività sportiva e ricreativa, con realizzazione di attività ed attrezzature di supporto alla stessa (spazi commerciali, uffici dedicati, attrezzature ricettive/mediche) come di seguito elencate:

- centro multifunzionale a carattere sportivo ricreativo: aquatic center, centro benessere per lo svolgimento di attività sportive, ricreative, rieducazione fisioterapica, fitness e attività per il tempo libero per mq. 12.000 di superficie utile di progetto;
- attività private di supporto alla funzione prevalente (commerciale, ristorazione-bar, direttamente connessi all'attività prevalente, uffici per la promozione e gestione della struttura, foresteria e centro medico di diagnostica e riabilitazione motoria) per 13.500 mq. di S.U.L.;
- attività private non residenziali autonome, sia pure funzionalmente connesse al tessuto urbanistico sul quale insiste l'intervento nel suo complesso, per complessivi 7.000 mq. di S.U.L., di seguito dettagliate:
 - a) attività commerciali a servizio del quartiere, con superficie sino a 250 mq./unità commerciale, per complessivi mq. 4.500 di S.U.L. ;
 - b) servizi privati per complessivi mq. 2.500;

Che per quanto precedentemente descritto, l'interesse pubblico sotteso al recupero e la trasformazione dell'ex Velodromo Olimpico in una nuova polarità urbana implica la necessità di inserire nuove ed aggiuntive dotazioni di servizi pubblici che contribuiscano al miglioramento della qualità di vita del quadrante urbano di riferimento, per complessivi mq. 5.500 di S.U.L. e superficie fondiaria di mq. 12.590, in dettaglio così articolati:

- scuola media (9 aule) per 2.160 mq. S.U.L. e S.F. di mq. 5.490;
- asilo nido (3 sezioni) per 750 mq. S.U.L. e S.F. di mq. 1.600;
- scuola materna (5 sezioni) per mq. 1.010 S.U.L. e S.F. di mq. 3.750;
- centro anziani per 240 mq. S.U.L. e S.F. di mq. 300;
- ludoteca per mq. 340 S.U.L. e S.F. di mq. 400;
- spazi per il Municipio per mq. 1.000 S.U.L. e S.F. di mq. 1050;

Che l'area fondiaria dovrà essere in conformità a quanto previsto dalla vigente normativa. Tali servizi pubblici e la superficie da dedicare a parco pubblico con funzione di filtro verde in corrispondenza del quartiere circostante, per un corretto rapporto interfunzionale e per una corretta gestione, dovranno essere collocati all'interno di un'unica area indipendente dal resto della struttura multifunzionale privata. La superficie totale pubblica così individuata sarà ceduta al Comune di Roma;

Che venga prevista inoltre una piazza pubblica di collegamento con il quartiere circostante in corrispondenza dei servizi pubblici;

Che nella nuova struttura siano previste schermature attraverso alberature e terrapieni per consentire l'isolamento acustico nei confronti del quartiere; gli accessi

principali del commerciale dovranno essere previsti da Viale Oceano Pacifico, mentre in corrispondenza di Via della Tecnica e di Via dei Primati Sportivi dovranno essere previsti soltanto accessi di servizio e pedonali;

Che il programma degli interventi prevede inoltre, in virtù della nuova funzione programmata, anche una nuova progettazione e riqualificazione delle aree situate su Viale dei Primati Sportivi e interne al perimetro per una migliore razionalizzazione della sede stradale, dei parcheggi a raso e del verde pubblico delle aree medesime, assicurando che sia prevista una fascia di rispetto, della misura minima di m. 8,00, alberata, a demarcazione della sede stradale ed i parcheggi di superficie previsti e descritti nell'elaborato C5-verde e servizi pubblici – identificati rispettivamente come VP1 e VP2 con le abitazioni di Via Primati Sportivi

Che Eur S.p.A. ha presentato, in allegato alla proposta, uno schema di piano economico e finanziario, supportato da ulteriori studi di approfondimento, che assicura la concreta attuabilità del programma e la piena sostenibilità economico e finanziaria anche attraverso una nuova edificazione con destinazione direzionale privato nel Comparto B, denominato “Oceano Pacifico” per una superficie dell’area pari a mq. 25.115, con una consistenza di volumi sanati per mc. 2.943 a destinazione commerciale apri a mq. 919 di S.U.L. ricadente in zona M1 “attrezzature di servizi pubblici generali” e zona M3 “attrezzature di servizi pubblici di quartiere” di P.R.G. e identificata nel N.P.R.G. adottato con del. Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo del 2003 come “tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera – T3; verde pubblico e servizi pubblici di livello locale”;

Che, pertanto, per il Comparto B “Oceano Pacifico”, dall’istruttoria sopra esposta in considerazione dell’omogeneità delle funzioni presenti nell’area di riferimento, nonché in considerazione dell’inserimento di nuovi servizi pubblici nel Comparto A “ex Velodromo Olimpico”, appare compatibile un intervento di nuova edificazione a servizi privati a supporto della sostenibilità economico finanziaria dell’intervento principale del programma da attuarsi nel Comparto A “Velodromo”, per un totale di 21.000 mq. di superficie non residenziale da prevedere nel comparto medesimo;

Che allo scopo di garantire un’elevata qualità architettonica del programma e l’armonizzazione stilistica e architettonica della nuova costruzione con le tipologie caratterizzanti l’edificato storico del quartiere EUR, si ritiene opportuno procedere all’attuazione del programma degli interventi attraverso l’indizione e l’espletamento in tutte le sue fasi di un concorso internazionale di progettazione relativo al Comparto A “ex Velodromo Olimpico” e Comparto B “Oceano Pacifico” escludendo le seguenti opere di interesse pubblico generale urgente:

- le aree di verde e parcheggio su Viale dei Primati Sportivi (V2-V3-V4-Vp2-P2-P3);
- la rotatoria;

Che il concorso sarà bandito da “Eur S.p.A.” in coordinamento con il Dipartimento VI – U.O. 11 – Interventi di Qualità, del Comune di Roma, al cui vincitore, se in possesso dei requisiti richiesti dalla L. n. 109 e s.m.i., dovranno essere affidate dalla Soc. proprietaria le successive fasi di progettazione;

Che per le motivazioni precedentemente espresse, Eur S.p.A. affiderà la direzione artistica e la supervisione scientifica della progettazione al Centro Studi sull’Architettura Razionalista, soggetto strumentale di Eur S.p.A., che a tal fine parteciperà alla formulazione degli indirizzi e dei criteri ai quali vincolare il concorso di progettazione;

Che i principi generali per la progettazione del nuovo impianto, per il mantenimento del valore paesistico e ambientale dell’area, sono rappresentati dal documento, allegato e parte integrante del presente provvedimento, prot. n. 12683 del 27 ottobre 2003, stilato dalla Commissione Mista Tecnico Scientifica, a conclusione della

prima parte delle sessioni di lavoro finalizzate all'individuazione del sistema dei criteri e prescrizioni a cui subordinare la progettazione.

Che per la rilevanza architettonica della struttura è indispensabile che il progetto di recupero e di trasformazione dell'impianto sia condizionato al pieno rispetto delle linee guida che saranno elaborate dalla Commissione Mista nel documento preliminare alla progettazione, parte integrante del regolamento del Concorso internazionale;

Che per il reperimento delle dotazioni di standard urbanistico parcheggi pubblici e verde e spazi pubblici attrezzati si è provveduto ad una puntuale verifica delle dotazioni minime previste dal D.M. n. 1444 /68 e da quanto previsto dalle N.T.A. del N.P.R.G. controdedotto dal Consiglio Comunale il 22 marzo 2006;

Che, anche in considerazione del mix funzionale peculiare previsto per il Comparto "A", che configura un'attività prevalente, attività di supporto subordinate all'esercizio della funzione principale e altre attività autonome, private e pubbliche, la dotazione di programma relativa ai parcheggi pubblici relativa al Comparto A "Velodromo Olimpico", , è determinata, in coerenza con la norma più restrittiva tra il P.R.G. vigente e le N.T.A. adottate e controdedotte dal Consiglio Comunale per il nuovo Piano Regolatore, in complessivi mq. 25.400, di cui mq. 14.844 interrati, non identificati ed esplicitati nell'elaborato C6, da reperire, realizzare e cedere al patrimonio indisponibile dell'Amministrazione con successiva e apposita convenzione che regoli anche gli aspetti di gestione e manutenzione delle aree medesime, all'interno del Comparto A "Velodromo Olimpico" in esito alle risultanze del concorso internazionale di progettazione;

Che, per il Comparto B i parcheggi pubblici previsti, in coerenza con la norma più restrittiva tra il P.R.G. vigente e le N.T.A. adottate e controdedotte dal Consiglio Comunale per il nuovo Piano Regolatore ammontano a mq. 12.600;

Che pertanto, per il programma di interventi, oggetto del presente provvedimento, la dotazione complessiva dei parcheggi pubblici è pari a mq. 38.000;

Che per la dotazione del verde e spazi pubblici, pur in considerazione dell'elevata consistenza di aree attrezzate verdi presenti nel comprensorio Eur, pari a HA 80 su un'estensione di circa 420 HA (fonte Eur S.p.A.), sono state assolte le dotazioni previste dalla normativa più restrittiva tra il P.R.G. vigente e le N.T.A. adottate e controdedotte dal Consiglio Comunale per il nuovo Piano Regolatore. Il programma complessivo prevede una dotazione pari a mq. 21.400. Aree a verde pubblico per mq. 7.413, non identificati ed esplicitati nell'elaborato C5, saranno reperiti, realizzati e ceduti al patrimonio indisponibile dell'Amministrazione con apposita e successiva convenzione che regoli anche gli aspetti di gestione e manutenzione delle aree medesime, all'interno del Comparto A, in esito alle risultanze del concorso internazionale di progettazione;

Che per le connessioni alle dotazioni urbanistiche previste nei due comparti, l'attuazione del programma di interventi dovrà essere coordinata ed unitaria;

Che per i comparti edificatori "A" e "B" è prevista una deroga alle N.T.A. del P.R.G. relativamente agli indici di fabbricabilità e distacchi;

Che per l'attuazione degli interventi previsti dall'Accordo di Programma ex art.34 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i, oggetto del presente provvedimento, limitatamente agli interventi di interesse pubblico, è prevista la deroga alle N.T.A. del P.R.G. per il computo dei volumi edificabili relativi a spazi destinati ad accogliere grande affluenza di persone o impianti di ricerca ed esposizione, che saranno computati con riferimento ad un'altezza virtuale di m. 3,20, anche quando l'altezza effettiva sia superiore ad esigenze funzionali;

Che il programma degli interventi per cui viene avviata la procedura dell'accordo di programma prevede una serie di misure, strumenti, interventi finalizzati alla piena

integrazione delle opere nel contesto urbano ed alla riqualificazione e riorganizzazione complessiva dell'intera area;

Che, nelle previsioni del N.P.R.G., è prevista la rotatoria all'intersezione tra V.le della Tecnica e V.le Oceano Pacifico, Via della grande Muraglia, congiuntamente al tracciato del corridoio di trasporto pubblico;

Che, con nota del 23 novembre 2004 – prot. n. 16265, il Dipartimento VII-Sistemi di Mobilità ha trasmesso all'Ufficio il nuovo tracciato del corridoio di trasporto pubblico Eur-Tor de Cenci, il cui adeguamento della progettazione preliminare, sulla base del parere pervenuto dalla Regione Lazio in esito alla procedura VIA, modifica il percorso del corridoio di trasporto pubblico su Via della Grande Muraglia e Via della Tecnica, escludendo l'intersezione dello stesso con Viale Oceano Pacifico e conseguentemente rendendo attuabile l'inserimento della programmata rotatoria;

Che per quanto infradescritto, all'interno del perimetro unitario è prevista pertanto la realizzazione di una rotatoria all'intersezione tra Via della tecnica, Viale Oceano Pacifico e Viale della Grande Muraglia;

Che sarà cura della Soc. Eur p.A. predisporre le fasi di progettazione successive della rotatoria, la cui realizzazione è direttamente connessa all'attuazione del programma di interventi e preliminare all'esecuzione degli interventi edilizi;

Che l'interesse pubblico connesso al programma d'interventi, pur sostanziandosi principalmente nel recupero e trasformazione dell'impianto del Velodromo in una struttura efficiente e rispondente alle necessità del quartiere e della città, si concretizza anche in opere extra oneri da parte di Eur S.p.A., come risulta dall'atto di impegno sottoscritto unilateralmente da Eur S.p.A., (rep. n. 6392 del 9 dicembre 2003) ed atto di impegno integrativo (rep. n. 8381 del 5 agosto 2005) allegati e parte integrante del presente provvedimento;

Che in dettaglio, tali ulteriori componenti l'interesse pubblico prevalente sono rappresentati da:

- servizi pubblici, a dotazione del quartiere, da progettare, realizzare e cedere in diritto di piena proprietà, come opere extra oneri ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, all'interno del Comparto A “Velodromo Olimpico” per un totale di 5.500 metri quadrati di superficie di progetto, quali risultano dagli elaborati tecnici allegati al presente provvedimento e in aderenza alla proposta progettuale che risulterà vincitrice del concorso internazionale di progettazione;
- progettazione e realizzazione della nuova Casa del Ciclismo individuata nel Municipio XII – Quartiere Laurentino 38, all'interno del Programma di Recupero Urbano “Laurentino” (art. 11 L. n. 493/93) ed identificata come opera Pubblica n. 33 di mq. 36.000, con destinazione urbanistica “Verde-Attrezzature Sportive”; per il cui esproprio sono stati previsti, nel quadro economico e finanziario del programma ex art. 11, risorse economiche per Euro 650.735,69. Il nuovo impianto attua le previsioni del programma di recupero urbano “Laurentino” e consente inoltre di impegnare le somme già previste dal programma per la realizzazione di aggiuntive attrezzature di verde sportivo nell'area O.P. 33 ed altre e significative dotazioni ed attrezzature necessarie. Appare di rilevante interesse pubblico dotare la collettività di un nuovo impianto, denominato “Casa del Ciclismo” dedicato a tale disciplina, attualmente assente nel territorio Comunale. La fattibilità tecnica del nuovo impianto, di cui alla tav. C9b – Opere a carico del proponente: Casa del Ciclismo - , su un impegno di mq. 38.000 di area, prevede la realizzazione di:
 - pista per manifestazioni agonistiche, con sviluppo di ml. 333,33;

- attrezzature di servizio, per una superficie coperta di circa mq. 1.300, comprendenti spogliatoi e servizi, locali accessori (infermeria, deposito, officina, sala riunioni, bar), palestra, foresteria;
- parcheggi di superficie per mq. 6.620;

La progettazione, da eseguirsi di concerto con l'Amministrazione Comunale, e la conseguente realizzazione della "Casa del Ciclismo", dovrà essere a carico di Eur S.p.A., come opera extra onere ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, per un impegno di spesa complessivo pari ad Euro 1.000.000,00 (un milione/00). Eventuali risorse aggiuntive che si dovessero rendere necessarie per il completamento dell'opera e delle attrezzature, risultanti dalle successive fasi progettuali, saranno reperite dall'Amministrazione comunale con appositi e successivi provvedimenti. L'avvio della realizzazione dovrà essere contestuale all'inizio formale dei lavori di esecuzione delle opere previste per il Comparto A "ex Velodromo Olimpico";

- progettazione e realizzazione, di concerto con l'Amministrazione Comunale, come opera extra onere ai sensi della D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, di un ampio tratto di pista ciclabile, che collega la nuova struttura dell'area-velodromo con gli impianti sportivi delle "Tre Fontane" e la stazione della metropolitana della linea B "Magliana", integrato da un ulteriore nuovo tratto che collega il Comparto A "ex Velodromo Olimpico" con la nuova Casa del Ciclismo nel Quartiere Laurentino, il cui tracciato preliminare attraversa un percorso "ambientale" sulle aree a verde naturale della località "Castellaccio" quale risulta dall'elaborato C9a, per uno sviluppo complessivo di circa mq. 27.600 per circa km. 6,9 ed un importo di Euro 4.968.000 circa, pari ad un costo parametrico di Euro 180 mq., ritenuto congruo dal Dipartimento X competente (nota prot. n. 17946 del 18 novembre 2003), la cui manutenzione sarà a carico dell'Amministrazione Comunale con stipula di successiva convenzione;
- impegno a stipulare con il Comune di Roma una o più successive e apposite convenzioni per l'utilizzo delle strutture sportivo e ricreativo del Comparto A "Velodromo Olimpico" a "prezzo da concordare" e comunque tali da rendere l'utilizzo stesso agevolmente fruibile ai residenti ed alla cittadinanza in generale, sia sotto il profilo dei tempi e modi di utilizzazione degli impianti;
- istituzione di un servizio navetta per il trasporto pubblico gratuito di collegamento tra la nuova struttura sportiva e ricreativa da realizzarsi nel Comparto A e la più vicina stazione della linea B della metropolitana, allo scopo di alleggerire il traffico privato diretto alla nuova struttura, che dovrà essere garantito sino all'entrata in vigore della linea di trasporto pubblico prevista;

Che inoltre Eur S.p.A. è proprietaria delle seguenti aree:

- area denominata "Laurentina", collocata tra Via Laurentina, Via di Vigna Murata ed antistante la stazione metro Laurentina, per una superficie complessiva di mq. 16.558 e distinta al N.C.E.U. foglio n. 878, particella n. 859, destinata, secondo il P.P. n. 32/f, approvato con Del. R. L. n. 5807 del 27 novembre 1978, a servizi di quartiere – e destinata, secondo il P.R.G. vigente a zona M1 – Attrezzature di servizi pubblici generali, zona M3 – attrezzature di servizi pubblici di quartiere, zona N – Parchi pubblici ed Impianti Sportivi;
- quota parte del compendio immobiliare "Tre Fontane", per una superficie complessiva di mq. 43.757, sito in Via Tre Fontane, distinta al N.C.E.U. foglio n. 851, allegato 194 particelle nn. 139-157-158, foglio n. 851 allegato 195, particelle nn. 121-122-123-156, destinata, secondo il P.R.G. vigente, a zona N - Parchi Pubblici ed Impianti Sportivi, Attrezzature Sportive;

- aree interne al Programma d'interventi, distinte al N.C.E.U. foglio n. 855, particelle nn. 472-473-474 per una superficie di mq 3.300 già descritte nell'individuazione del Comparto A "Velodromo Olimpico";

Che, costituisce un ulteriore elemento dell'interesse pubblico l'acquisizione in via definitiva per il Comune di Roma delle aree elencate, per ragioni economico finanziarie, per ragioni di unitarietà di proprietà e possibilità di completare altre importanti azioni di programmazione e pianificazione urbana ;

Che altra parte dell'area Laurentina è già stata espropriata dalla Amministrazione Comunale, mentre la parte residua, che qui interessa, è stata successivamente rilevata per l'occupazione temporanea da parte della stessa Amministrazione al fine di realizzarvi il potenziamento del parcheggio pubblico di scambio per bus turistici a servizio della stazione Laurentina, nell'ambito delle opere del grande Giubileo;

Che è stata richiesta dall'ufficio, con nota prot. n. 11142 del 25 settembre 2003 alla Commissione Stime, istituita presso il VI Dipartimento U.O. n. 2, una valutazione economico-finanziaria dell'area di Via Laurentina il cui valore attualizzato, determinato dalla nuova stima effettuata dal Dipartimento VI (prot. n. 5869 del 22 aprile 2005) e assentita dal Dipartimento III – Conservatoria del Patrimonio Immobiliare con nota prot. n. 14596/2005, è pari ad Euro 3.751.049,32;

Che il valore dell'area denominata Tre Fontane, determinato dal progettista della Soc Eur p.A. pari ad Euro 2.187.850, è stato assentito dal Dipartimento III – Conservatoria del Patrimonio Immobiliare con nota prot. n. 14596/2005;

Che, pertanto, come evidenziato nell'atto di impegno unilaterale in allegato al presente provvedimento, Eur S.p.A. si impegna, nel quadro delle iniziative finalizzate all'attuazione del "Programma di interventi per il recupero e la trasformazione del Velodromo e la nuova edificazione dell'area denominata Oceano Pacifico" e propedeuticamente alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 34 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i. con il quale saranno resi esecutivi il programma degli interventi e le nuove destinazioni urbanistiche per le aree oggetto di intervento, a trasferire al patrimonio comunale, gratuitamente ed incondizionatamente, per sé e per i propri eventuali successori ed aventi causa - senza alcun corrispettivo in denaro - tutte le aree di seguito riportate e censite al N.C.E.U. come già descritto nonchè le ulteriori porzioni immobiliari eventualmente occorrenti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, libere da pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli di qualunque natura o specie anche per imposte e tributi arretrati:

- l'area denominata "Laurentina";
- area denominata "Tre Fontane", il cui perimetro è stato precisato in sede di perfezionamento del programma, escludendo le aree di rispetto della Via Cristoforo Colombo;
- le aree su Viale dei Primati Sportivi interne al Programma d'Interventi, come sopra individuate;

Che l'attuazione del programma urbanistico ed edilizio oggetto del presente provvedimento dovrà avvenire secondo apposita convenzione da stipulare obbligatoriamente entro il termine di 60 giorni dalla richiesta del Comune, così come specificato nell'art. 6 dell'atto di impegno sottoscritto e parte integrante del presente provvedimento;

Che le aree interessate dal programma di interventi in questione non risultano gravate da usi civici, come attestato con D.D. n. 18 del 20 novembre 2003, prot. n. 18149, sulla base delle risultanze della perizia eseguita dal prof. Ugo Petronio acquisita agli atti del Dipartimento VI;

Che con nota prot. n. 19084 del 9 dicembre 2003 è stato richiesto il parere alla Regione Lazio – Dipartimento Economico ed Occupazionale – Direzione regionale Agricoltura Area F “usi Civici e diritti collettivi”;

Che con nota prot. Dipartimento VI n. 19064 del 5 dicembre 2003 è stato richiesto il parere di cui all’art. 13 della legge n. 64/74, come ribadito nella deliberazione della G.R.L. n. 2649/99, al competente Assessorato Regionale;

Che con nota prot. Dipartimento VI n. 17869 del 17 novembre 2003 è stato richiesto il parere all’Avvocatura Comunale circa l’esonero dal pagamento degli oneri concessori di cui alla legge n. 10/77 (ora D.P.R. n. 380/2001) da parte di Eur S.p.A., relativamente alle opere di prevalente interesse pubblico del Comparto A “Velodromo Olimpico”;

Che con nota prot. n. 894 del 2 gennaio 2004, esibita in atti, è stato reso il parere da parte dell’Avvocatura comunale, con cui, alla luce delle specifiche uniche del soggetto, si ritiene sussistente sia il requisito soggettivo, sia l’ambito oggettivo riferito all’attività prevalente di interesse generale del Comparto A e alle strutture strumentali ed accessorie alla funzione prevalente in merito all’esonero dal pagamento degli oneri concessori riferiti agli ambiti oggettivi sovradescritti;

Che, in considerazione della complessità del programma, che richiede un’azione coordinata di più soggetti, tenuto conto dell’interesse pubblico dell’intervento e della necessità di pervenire in tempi brevi alla riqualificazione funzionale ed urbanistica dell’area, il Sindaco ha ritenuto di promuovere la sottoscrizione di un accordo di programma ai sensi dell’art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 e .s.m.i.;

Che, a norma dell’art. 24 dello Statuto, il Sindaco assume le determinazioni in ordine agli accordi di programma promossi dall’Amministrazione Comunale sulla base degli indirizzi deliberati dall’organo competente a pronunciarsi in merito all’intervento oggetto dell’Accordo di Programma;

Che il Consiglio Comunale, con deliberazione di Consiglio Comunale n. del ha formulato gli indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione del presente accordo di programma, approvando espressamente le conseguenti variazioni allo strumento urbanistico generale, di cui al successivo art. 1;

Che il suddetto provvedimento è stato pubblicato ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 della L. R. n. 38/99, come modificato dalla L. R. n. 28/2000;

Che alla scadenza dei termini di pubblicazione non sono pervenute osservazioni/opposizioni;

(oppure) Che alla scadenza dei termini di pubblicazione sono pervenute osservazioni/opposizioni e che, pertanto, si è reso necessario controdedurre alle stesse, provvedendo a ciò mediante convocazione, con nota n. del della Conferenza tra le Amministrazioni interessate, ai sensi dell’art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000, la quale, nella seduta del ha controdedotto alle osservazioni/opposizioni presentate avverso la deliberazione Consiglio Comunale n. del ed ha espresso parere favorevole all’unanimità alla sottoscrizione dell’accordo di programma;

Che il contenuto delle suddette controdeduzioni è stato recepito nel sottoriportato accordo di programma che verrà sottoposto a ratifica da parte del Consiglio Comunale a seguito di intervenuta sottoscrizione;

Che la Giunta Regionale del Lazio, con provvedimento n. del ha autorizzato il Presidente della Regione Lazio alla sottoscrizione dell’accordo di programma in argomento;

Tutto ciò premesso e considerato le parti convengono e stipulano quanto segue:

**ACCORDO DI PROGRAMMA AI SENSI DELL'ART . 34 DEL D. LGS. N. 267/2000
PER L'APPROVAZIONE DEL PROGRAMMA DI INTERVENTI PER IL RECUPERO
E TRASFORMAZIONE DEL VELODROMO**

La Regione Lazio rappresentata dal Presidente della Regione Lazio

Il Comune di Roma rappresentato dal Sindaco

ART . 1

E' approvato il Programma di interventi, in variante di P.R.G., per il recupero e la trasformazione del Velodromo e la nuova edificazione dell'area denominata Oceano Pacifico costituito dagli elaborati sottoriportati che formano parte integrante del presente Accordo:

SEZIONE A. ASPETTI URBANISTICI

A1	Stralcio P.R.G. vigente	1:10.000;
A2	Stralcio P.R.G. adottato	1:10.000;
A3	Stralcio P.P. 1 bis	1: 5.000;
A4	Stralcio Carta dell'Agro	1:10.000;
A5	Stralcio PTP	1:10.000;
A6	Stralcio PTP	1:25.000;

SEZIONE B. STATO DI FATTO

B1	Inquadramento Territoriale	1:10.000;
B2	Mobilità esistente e programmata	1:10.000;
B3	Stato dei luoghi	1:500;
B4	Rilievo delle alberature	1:1.000;
B5	Documentazione fotografica	1:1.000;

SEZIONE C. PROGRAMMA DI INTERVENTO

C1	Planimetria catastale ed elenco proprietà aree in Accordo di Programma	1:2.000;
C2	Aree in cessione	1:2.000;
C3	Zonizzazione su base catastale	1:2.000;
C4	Rete viaria e parcheggi su areofotogrammetrico	1:2.000;
C5	Verde e servizi su areofotogrammetrico	1:2.000;
C6	Superfici private su areofotogrammetrico	1:2.000;
C7	Planovolumetrico esecutivo su base areofotogrammetrico	1:2.000;
C8	Planovolumetrico esemplificativo su base areofotogrammetrico	1:2.000;
C9a	Opere a carico proponente – Pista ciclabile	1:10.000;
C9b	Opere a carico proponente – casa del ciclismo	varie
C9c	Opere a carico proponente – Rotatoria via oceano pacifico	1:1.000;
C10	Studio preliminare di impatto ambientale;	
C11	Relazione idrogeologica;	
C12	Relazione storica;	
C13	Relazione statica;	
C14	Relazione tecnica;	
C15	Studio di verifica dei flussi;	
C16	Norme tecniche di attuazione;	
C17	Analisi vegetazionale;	

Allegati:

Atto d'obbligo a rogito del notaio del rep. n.

Schema di Convenzione

Atto unilaterale di cessione di aree.....

Il programma è articolato nei seguenti comparti di intervento:

Comparto A "Velodromo Olimpico"

Comparto B "Oceano Pacifico"

E' soggetto ad attuazione coordinata ed unitaria, stabilisce la definizione dei limiti massimi delle dimensioni delle S.U.L. e delle altezze dei nuovi interventi, disciplina i servizi pubblici, le aree verdi e gli spazi pubblici pedonali e veicolari, i parcheggi pubblici e pertinenziali, le opere e le cessioni extraoneri a carico del programma medesimo, le modalità di attuazione.

ART . 2

Il Programma di interventi, il cui perimetro unitario è individuato negli elaborati di cui all'art.1, prevede:

Comparto A "Velodromo Olimpico", con una superficie di mq. 63.495: prevede la realizzazione di un complesso multifunzionale per una Superficie Utile di Progetto complessiva pari a mq. 32.500, la cui funzione prevalente è connessa all'attività sportiva e ricreativa, con realizzazione di attività ed attrezzature di supporto alla stessa (spazi commerciali, uffici dedicati, attrezzature ricettive/mediche) come di seguito elencate:

- centro multifunzionale a carattere sportivo ricreativo: aquatic center, centro benessere per lo svolgimento di attività sportive, ricreative, rieducazione fisioterapica, fitness e attività per il tempo libero per mq. 12.000 di superficie utile di progetto;
- attività private di supporto alla funzione prevalente (commerciale, ristorazione - bar, direttamente connessi all'attività prevalente, uffici per la promozione e gestione della struttura, albergo e centro medico di diagnostica e riabilitazione motoria) per 13.500 mq. S.U.L.;
- attività private non residenziali autonome, sia pure funzionalmente connesse al tessuto urbanistico sul quale insiste l'intervento nel suo complesso, per complessivi 7.000 mq. di S.U.L., di seguito dettagliate:
 - a) Attività commerciali a servizio del quartiere, con superficie sino a 250 mq./unità commerciale, per complessivi mq. 4.500 di S.U.L.;
 - b) Servizi privati per complessivi mq. 2.500;

Per quanto precedentemente descritto, l'interesse pubblico sotteso al recupero e la trasformazione dell'Ex velodromo Olimpico in una nuova polarità urbana implica la necessità di inserire nuove ed aggiuntive dotazioni di servizi pubblici che contribuiscano al miglioramento della qualità di vita del quadrante urbano di riferimento, realizzazione e cessione in diritto di piena proprietà, come opere extra oneri ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 nel Comparto A "Velodromo Olimpico" dei seguenti servizi pubblici a dotazione del quartiere per complessivi mq. 5.500 di S.U.L. e superficie fondiaria di mq. 12.590, in dettaglio così articolati:

- scuola media (9aule) per 2160 mq. S.U.L.;
- asilo nido (3sezioni) per 750 mq. S.U.L.;
- scuola materna (5sezioni) per 1010 mq. S.U.L.;

- centro anziani per 240 mq. S.U.L.;
- ludoteca per mq. 340 S.U.L.;
- spazi per il Municipio per mq. 1.000 S.U.L.;

L'area fondiaria dovrà essere in conformità a quanto previsto dalla vigente normativa. Tali servizi pubblici e la superficie da dedicare a parco pubblico con funzione di filtro verde in corrispondenza del quartiere circostante, per un corretto rapporto interfunzionale e per una corretta gestione, dovranno essere collocati all'interno di un'unica area indipendente dal resto della struttura multifunzionale privata. La superficie totale pubblica così individuata sarà ceduta al Comune di Roma. Dovrà essere prevista inoltre una piazza pubblica di collegamento con il quartiere circostante in corrispondenza dei servizi pubblici. Nella nuova struttura saranno previste schermature attraverso alberature e terrapieni per consentire l'isolamento acustico nei confronti del quartiere; gli accessi principali del commerciale dovranno essere previsti da viale Oceano Pacifico, mentre in corrispondenza di via della Tecnica e di via dei Primati Sportivi dovranno essere previsti soltanto accessi di servizio e pedonali;

Il programma degli interventi prevede inoltre, in virtù della nuova funzione programmata, anche una nuova progettazione e riqualificazione delle aree situate su Viale dei Primati Sportivi e interne al perimetro del comparto medesimo per una migliore razionalizzazione della sede stradale, dei parcheggi a raso e del verde pubblico delle aree medesime, assicurando che sia prevista una fascia di rispetto, della misura minima di m.8,00, alberata, a demarcazione della sede stradale ed i parcheggi di superficie previsti con le abitazioni di Via Primati Sportivi.

Comparto B "Oceano Pacifico": in considerazione dell'inserimento di nuovi servizi pubblici nel Comparto A "Ex Velodromo Olimpico", prevede un intervento di nuova edificazione a servizi privati a supporto della sostenibilità economico finanziaria dell'intervento principale del programma da attuarsi nel Comparto A "Velodromo", per un totale di 21.000 mq. di superficie non residenziale da prevedere nel comparto medesimo.

ART. 3

L'attuazione del programma è vincolata, allo scopo di garantire un'elevata qualità e l'armonizzazione stilistica ed architettonica delle nuove costruzioni con le tipologie caratterizzanti l'edificato storico dell'EUR, all'espletamento di un unico concorso internazionale di progettazione, relativo ai comparti A "Ex Velodromo Olimpico" e B "Oceano Pacifico", escludendo le seguenti opere di interesse pubblico generali urgenti:

- aree di verde e parcheggi su v.le dei Primati Sportivi;
- la rotatoria.

Le linee guida che saranno elaborate dalla Commissione Mista Tecnico Scientifica, costituiranno il documento preliminare alla progettazione, finalizzato alla acquisizione del progetto preliminare. Al vincitore, se in possesso dei requisiti richiesti dalla legge n. 109/94 e s.m.i., dovranno essere affidate dalla Società proprietaria le successive fasi di progettazione. Il concorso sarà bandito da Eur S.p.A. espletando tutte le sue fasi in coordinamento con il Dipartimento VI – U.O. 11 "Interventi di qualità" del Comune di Roma. Eur S.p.A. affiderà la direzione artistica e la supervisione scientifica della progettazione al Centro Studi sull'Architettura Razionalista, soggetto strumentale di Eur S.p.A., che a tal fine parteciperà alla formulazione degli indirizzi e dei criteri ai quali vincolare il concorso di progettazione.

L'attuazione dei due comparti (Velodromo e Oceano Pacifico) è vincolata da un intervento anche temporalmente unitario e coordinato.

L'attuazione del programma è vincolata alla:

- stipula da parte di Eur S.p.A. con il Comune di Roma di una o più successive e apposite convenzioni per l'utilizzo delle strutture sportive e ricreative del Comparto A "Velodromo" a "prezzo da concordare" e comunque tali da rendere l'utilizzo stesso agevolmente fruibile ai residenti ed alla cittadinanza in generale;
- istituzione da parte di Eur S.p.A. di un servizio navetta per il trasporto pubblico gratuito di collegamento tra la nuova struttura e la più vicina stazione della linea B della metropolitana, sino all'esercizio funzionale del corridoio di trasporto pubblico previsto;
- realizzazione e cessione in diritto di superficie, come opere extra oneri ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 nel Comparto A "Velodromo Olimpico" i seguenti servizi pubblici a dotazione del quartiere per un totale di 5.500 metri quadrati di superficie di progetto e superficie fondiaria di mq. 12.590, in dettaglio così articolati:
 - scuola media (9 aule) per 2.160 mq. S.U.L.;
 - asilo nido (3 sezioni) per 750 mq. S.U.L.;
 - scuola materna (5 sezioni) per 1.010 mq. S.U.L.;
 - centro anziani per 240 mq. S.U.L.;
 - ludoteca per mq. 340 S.U.L.;
 - spazi per il Municipio per mq. 1.000 S.U.L.;
- progettazione e realizzazione, di concerto con l'Amministrazione Comunale, come opera extra onere ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, di pista ciclabile che collega la nuova struttura dell'area-velodromo con gli impianti sportivi delle "Tre Fontane", la stazione della metropolitana della linea B "Magliana", e con la nuova Casa del Ciclismo nel quartiere Laurentino, il cui tracciato preliminare attraverserà un percorso "ambientale" sulle aree a verde naturale della località "Castellaccio", per uno sviluppo complessivo di circa mq. 27.600 per circa km.6,9 ed un importo di Euro 4.968.000 circa, la cui manutenzione sarà a carico dell'Amministrazione Comunale, con stipula di successiva convenzione;
- progettazione e realizzazione, di concerto con l'Amministrazione Comunale, della nuova Casa del ciclismo - Municipio XII Laurentino 38, all'interno del Programma di Recupero Urbano "Laurentino"(art. 11 L. n. 493/93) ed identificata come opera Pubblica n. 33 . La nuova Casa del Ciclismo prevede la realizzazione di un velodromo per manifestazioni agonistiche su pista, con sviluppo di ml 333,33 e attrezzature di supporto quali spogliatoi e servizi,locali accessori (infermeria, deposito, officina ,sala-riunioni bar), palestra,foresteria e parcheggi di superficie. La progettazione, da eseguirsi di concerto con l'Amministrazione Comunale, e la conseguente realizzazione sarà a carico di Eur S.p.A., come opera extra-onere ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, per un impegno di spesa complessivo pari ad Euro 1.000.000,00 (un milione/00). Eventuali risorse aggiuntive che si dovessero rendere necessarie per il completamento dell'opera e delle attrezzature, risultanti dalle successive fasi progettuali, saranno reperite dall'Amministrazione comunale con appositi e successivi provvedimenti. L'avvio della realizzazione dovrà essere contestuale all'inizio formale dei lavori di esecuzione delle opere previste per il Comparto "A" ex Velodromo Olimpico;
- realizzazione e cessione al patrimonio indisponibile del Comune di Roma, con apposita e successiva convenzione in cui saranno regolati anche gli aspetti relativi alla gestione e manutenzione, le dotazioni di standard urbanistico previste dal

programma relative al parcheggi pubblici nella misura di mq. complessivi 38.000 ed al verde pubblico per complessivi mq. 21.400;

Gli oneri concessori derivanti dall'attuazione del programma nella consistenza che sarà determinata dall'Amministrazione comunale e se ed ove dovuti, saranno vincolati alla realizzazione della rotatoria inserita nel programma medesimo, all'intersezione tra via della tecnica, viale Oceano Pacifico e via della grande Muraglia ed eventuali altre opere pubbliche connesse al programma.

ART . 4

In conseguenza di quanto sopra riportato, salvo ratifica del Consiglio Comunale, sono approvate le varianti urbanistiche delle aree interessate quali risultano dagli elaborati Stralcio e Variante di P.R.G. scala 1:10.000 allegati al presente atto quale sua parte integrante:

per il Comparto A “Velodromo Olimpico” da zona di P.R.G. I 1 “centri direzionali e attrezzature sportive”, zona M3 “attrezzature di servizi pubblici di quartiere”, zona N “parchi pubblici ed impianti sportivi” e sede stradale, nonché identificata nel N.P.R.G. adottato dal Consiglio Comunale il 19/20 del marzo 2003 come “edifici speciali isolati di interesse storico architettonico monumentale”, “tessuti di espansione novecentesca ad impianto moderno ed unitario – T 8”, “verde di arredo” e “strade e parcheggi”, a zona “in corso di convenzione”.

Per il Comparto B “Oceano Pacifico” da zona di P.R.G. M 1 “attrezzature di servizi pubblici generali” e zona M 3 “attrezzature di servizi pubblici di quartiere” e identificata nel N.P.R.G. adottato dal Consiglio Comunale il 19/20 marzo del 2003 come “tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera – T3; verde pubblico e servizi pubblici di livello locale” a zona “in corso di convenzione”.

Per i comparti edificatori “A” e “B” è prevista una deroga alle N.T.A. del P.R.G. relativamente agli indici di fabbricabilità e distacchi;

Per l'attuazione degli interventi previsti dall'accordo di programma ex art.34 del D.lgs. 267/2000, oggetto del presente provvedimento, limitatamente agli interventi di interesse pubblico, è prevista la deroga alle N.T.A. del P.R.G. per il computo dei volumi edificabili relativi a spazi destinati ad accogliere grande affluenza di persone o impianti di ricerca ed esposizione, che saranno computati con riferimento ad un'altezza virtuale di m. 3,20, anche quando l'altezza effettiva sia superiore ad esigenze funzionali.

La dotazione di programma relativa ai parcheggi pubblici è determinata in complessivi mq. 38.000. Le aree da destinare a parcheggi pubblici interrati, per circa mq. 14.844, non identificati ed esplicitati nell'elaborato C6, saranno reperiti all'interno del Comparto A “Velodromo Olimpico” in esito alle risultanze del concorso internazionale di progettazione, realizzati e ceduti al patrimonio indisponibile dell'amministrazione con successiva e apposita convenzione che regoli anche gli aspetti di gestione e manutenzione delle aree medesime.

Il programma prevede una dotazione complessiva di aree a verde pubblico pari a mq. 21.400, oltre a mq. 2.874 di riqualificazione delle aree verdi esistenti su viale dei Primati Sportivi . Aree a verde pubblico per mq. 7.413, non identificati ed esplicitati nell'elaborato C5, saranno reperiti all'interno del Comparto A in esito alle risultanze del concorso internazionale di progettazione, realizzati e ceduti al patrimonio indisponibile dell'amministrazione con apposita e successiva convenzione che regoli anche gli aspetti di gestione e manutenzione delle aree medesime.

ART . 5

La Eur S.P.A. ha ceduto al Comune di Roma, giusto atto rogito notaio rep. , in modo gratuito ed incondizionato, ma subordinatamente alla stipula della convenzione urbanistica:

- area di via Laurentina, collocata tra Via Laurentina, Via di Vigna Murata ed antistante la stazione metro Laurentina, il cui valore attualizzato è pari ad Euro 3.751.049,32, avente destinazione di P.R.G. zona M1, attrezzature e servizi pubblici generali, zona M3 attrezzature e servizi pubblici di quartiere, zona N parchi pubblici ed impianti sportivi della consistenza catastale di mq. 16.558;
- quota pari mq. 43.757 dell'intero compendio immobiliare "Tre Fontane", sito in Via Tre Fontane, confinante con Viale dell'Agricoltura, Via del Pattinaggio, via dell'Atletica, viale dell'Industria, avente destinazione di P.R.G. zona N, parchi pubblici ed impianti sportivi, attrezzature sportive, sede stradale area denominata "Tre Fontane", il cui perimetro è stato precisato in sede di perfezionamento del programma ,escludendo le aree di rispetto della via Cristoforo Colombo, della consistenza catastale di mq. 43.757, il cui valore è pari ad Euro 2.187.850;
- le aree su Viale dei Primati Sportivi interne al Programma d'Interventi, distinte al NCEU foglio 855, particelle 472-473-474 per una superficie complessiva di mq. 3.300;
- i progetti definitivi del presente accordo sono approvati in sede di Conferenza dei Servizi senza altri adempimenti e fermo restando la competenza della Conferenza medesima di apportare le eventuali modifiche di dettaglio, senza che le stesse formino oggetto di altro Accordo di Programma.

ART . 6

Sono approvati l'atto d'obbligo a rogito notaio..... di Eur S.p.A. prot. Dipartimento VI allegato al presente accordo.

Il suddetto atto d'obbligo sarà recepito nel provvedimento di ratifica dell'Accordo di Programma in questione.

E approvato lo schema di convenzione.....

L'atto unilaterale di cessione delle aree verrà accettato in sede di ratifica del presente Accordo di Programma.

ART . 7

L'adesione del Sindaco al presente Accordo è sottoposta, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs n. 267/2000, a ratifica a cura del Consiglio Comunale, entro trenta giorni dalla sottoscrizione, a pena di decadenza.

Il presente Accordo sarà approvato con provvedimento del Sindaco e pubblicato sul B.U.R. Lazio.

ART . 8

A seguito dell'intervenuta esecutività del presente atto si procederà, a norma dell'art. 34, VI comma, del D.Lgs. n. 267/2000 alla costituzione del Collegio di Vigilanza sulla sua esecuzione presieduto dal Sindaco o suo delegato e composto da rappresentanti dei soggetti firmatari dello stesso.

Per la Regione Lazio il Presidente on.le Piero Marazzo

Per il Comune di Roma il Sindaco on.le Walter Veltroni

ALLEGATO A**Richieste espresse dal Consiglio del Municipio XII con deliberazione n. 3 del 13.02.2004:**

1. Localizzazione e realizzazione, contestualmente all'accordo di programma in oggetto da parte dell'Amministrazione Comunale, di un Velodromo (Casa del Ciclismo) nelle aree già individuate: area Tre Fontane e Laurentino, verificandone la fattibilità tecnica e dando priorità all'ipotesi più velocemente realizzabile.
2. Realizzazione rotatoria incrocio Via Oceano Pacifico/Via Grande Muraglia/Via della Tecnica finalizzata ad aumentarne la capacità.
3. Realizzazione di un'area di verde di demarcazione tra le abitazioni di Via Primatei Sportivi ed i parcheggi.
4. Verifica di una possibile limitazione del numero delle piscine ipotizzate nel progetto.
5. Realizzazione di ampie aree verdi attrezzate di pubblica fruizione all'interno del comparto A (ex Velodromo).
6. Interventi straordinari di riqualificazione delle aree limitrofe ai due comparti (marciapiedi, arredo urbano).
7. Realizzazione di una quinta di verde (alberature) tra le urbanizzazioni previste nel comparto B e la sede stradale di Via G. Muraglia.
8. Tutela delle realtà attualmente operanti all'interno dell'ex Velodromo (Associazioni varie) con verifica delle possibilità di ricollocazione delle stesse o di mantenimento degli spazi attuali, con particolare riferimento alla FISDE.
9. Coinvolgimento ulteriore del XII Municipio nella definizione degli spazi pubblici previsti nel Comparto.
10. Destinazione a parcheggio pubblico delle aree di cessione "Laurentina" e "Magliana", e realizzazione immediata del parcheggio in quest'ultima.
11. Realizzazione di una rete di piste ciclabili che colleghi l'Eur, la futura Casa del Ciclismo ed i tre parchi del Municipio XII (Riserva naturale Laurentino-Acqua Acetosa Ostiense-Riserva Naturale Decima Malafede-Parco Castello della Cecchignola).
12. Verifica dell'inserimento nell'area dei servizi pubblici destinati a spazi multimediali, di ulteriori spazi per il Centro di Medicina Sportiva e per la Consulta delle Associazioni Sportive del Municipio XII.
13. Che venga rielaborato e sottoposto al parere del Municipio l'elaborato prescrittivo C/4 delle norme tecniche di attuazione per evitare future rielaborazioni dei progetti, sulla base dell'accurata definizione delle correnti di traffico che interesserebbero la zona nelle ore di punta (maggior afflusso).
14. Di prevedere un preciso e rispettato cronoprogramma dei lavori di cantiere.
15. Di definire con un adeguato studio preventivo, ante operam, una razionale viabilità alternativa in fase di cantierizzazione.
16. Di predisporre, ante operam, un attento progetto di viabilità razionale sulla scorta degli studi di sostenibilità del traffico (simulazioni) e dei calcoli dei parcheggi (coefficienti di afflusso) ed in relazione alle numerose previste grandi opere ed urbanizzazioni ricadenti sul quadrante interessato (Variante N.P.R.G. "Castellaccio" - "Business Park", Torino-Mezzocammino-Centro Congressi).
17. Di invitare in tempi brevi l'Amministrazione Comunale (nell'ambito dell'accordo di programma "Castellaccio"), vista l'imponente opera ipotizzata, alla progettazione ed alla realizzazione dello "Svincolo degli Oceani", in modo di alleggerire il traffico dell'intero quadrante.

Controdeduzioni formulate dalla Giunta Comunale, nella seduta del 28 giugno 2005, in relazione alle richieste avanzate dal Municipio XII:

La richiesta di cui al punto 1 è accolta.

La dismissione dell'attuale struttura per le attività ciclistiche su pista -ex Velodromo Olimpico -impone, al fine di soddisfare anche le richieste espresse dalle Associazioni sportive di settore e dalla Federazione Ciclistica Italiana, la realizzazione di un nuovo impianto, denominato "Casa del Ciclismo" dedicato a tale disciplina, attualmente assente nel territorio Comunale. L'istruttoria preliminare ha consentito di definire le caratteristiche dell'impianto: un anello regolamentare della lunghezza di ml 333,33 e servizi accessori di supporto alle attività agonistiche.

Il nuovo impianto sportivo dovrà essere inserito all'interno del quadrante urbano di riferimento in particolare come fattore di riqualificazione di un quartiere con forte vocazione popolare.

Si ritiene non idonea l'area Tre Fontane indicata dal Municipio, in quanto già impegnata da molteplici e specifiche attività sportive.

L'area idonea è stata individuata nel Municipio XII-quartiere Laurentino 38, all'interno del Programma di Recupero Urbano "Laurentino" (art.11 L.493/93) ed identificata come opera Pubblica n. 33 di mq. 36.000, con destinazione urbanistica "Verde-Attrezzature Sportive". Per l'esproprio dell'area sono stati previsti, nel quadro economico e finanziario del programma ex art.11, risorse economiche per Euro 650.735,69 (L. It. 1.260.000.000). Il nuovo impianto attua le previsioni del programma di recupero urbano "Laurentino" e consente inoltre di impegnare le somme già previste dal programma per la realizzazione di aggiuntive attrezzature di verde sportivo nell'area O.P. 33 ed altre e significative dotazioni ed attrezzature necessarie.

La fattibilità tecnica del nuovo impianto, di cui alla tav. C9b-Opere a carico del proponente: Casa del Ciclismo, su un impegno di mq. 38.000 di area, prevede la realizzazione di:

- pista per manifestazioni agonistiche, con sviluppo di ml 333,33
- attrezzature di servizio, per una superficie coperta di circa mq. 1.300, comprendenti spogliatoi e servizi, locali accessori (infermeria, deposito, officina, sala riunioni, bar), palestra, foresteria
- parcheggi di superficie per mq. 6.620

Essendo l'opera di interesse pubblico, la progettazione, da eseguirsi di concerto con l'Amministrazione Comunale, e la conseguente realizzazione della "Casa del Ciclismo", nell'area individuata che sarà resa disponibile dall'Amministrazione Comunale, dovrà essere a carico di Eur S.p.A., come opera extra onere ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, per un impegno di spesa complessivo pari ad euro 1.000.000,00 (un milione/00). Eventuali risorse aggiuntive che si dovessero rendere necessarie per il completamento dell'opera e delle attrezzature, risultanti dalle successive fasi progettuali, saranno reperite dall'Amministrazione comunale con appositi e successivi provvedimenti. L'avvio della realizzazione dovrà essere contestuale all'inizio formale dei lavori di esecuzione delle opere previste per il comparto A "ex Velodromo Olimpico".

Tali oneri dovranno essere formalizzati da Eur Spa con atto di impegno integrativo, quale parte integrante alla presente proposta di deliberazione.

Tale oneri aggiuntivi si intendono sostenibili in virtù anche della rimodulazione dimensionale e funzionale del programma medesimo ed in funzione altresì dell'esenzione totale degli oneri di concessori per le opere di dichiarato interesse pubblico, presenti nei comparti oggetto del presente procedimento come dal parere reso dall'Avvocatura Comunale (prot. n. 894 del 26.01.04).

La richiesta di cui al punto 2 è accolta.

Considerato che la rotatoria è nelle previsioni del NPRG, l'istruttoria svolta anche mediante successive conferenze dei servizi con gli Uffici e i Dipartimenti preposti, ha portato ad esprimere parere favorevole alla realizzazione di tale intervento, in considerazione del fatto che attualmente sono allo studio soluzioni alternative che in ogni caso escludono il percorso del corridoio di trasporto pubblico programmato su Via Grande Muraglia, incrocio V.le Oceano Pacifico.

La verifica di tipo trasportistico, elaborato C15–Studio di verifica dei flussi prodotto ed allegato al presente provvedimento, dimostra che la realizzazione di tale rotatoria, produce una redistribuzione dei flussi veicolari senza corrispondere ad un incremento dei livelli di servizio. La verifica della rotatoria, il cui dimensionamento è dichiarato nell'elaborato C9c, effettuata sia dal punto di vista geometrico che sotto il profilo dimensionale, evidenzia i buoni risultati conseguibili, attraverso un livello di servizio totale di classe superiore.

Sarà cura della Soc. Eur Pa, proprietaria delle aree, predisporre le fasi di progettazione successive della rotatoria, la cui realizzazione è direttamente connessa all'attuazione del programma di interventi.

Il progetto preliminare dell'opera sarà parte integrante del documento di indirizzi a base del concorso internazionale per la progettazione del comparto A “Ex Velodromo Olimpico”. Si precisa che l'inserimento di tale intervento comporta la definizione di un unico perimetro, a modifica dei perimetri precedenti, al fine di procedere alla definizione degli obblighi convenzionali relativi all'attuazione del programma. L'opera sarà realizzata preliminarmente all'esecuzione degli interventi edilizi.

La richiesta di cui al punto 3 è accolta.

E' prevista la realizzazione di una fascia di rispetto, della misura minima di m. 8,00, alberata, di demarcazione tra le abitazioni di Via Primati Sportivi ed i parcheggi di superficie previsti e descritti nell'elaborato C5-Verde e servizi pubblici identificati rispettivamente come VP1; VP2.

La riqualificazione dell'area Viale dei Primati Sportivi prevede anche la definitiva sistemazione delle aree a verde di margine, denominate V2 - V3, considerate come aree extra standard. La progettazione di tale sistemazione ed arredo stradale dovrà essere ricompresa nel concorso internazionale di progettazione riguardante la nuova struttura architettonica prevista per il Comparto A “programma di intervento per il recupero e trasformazione dell'Ex Velodromo Olimpico”.

La richiesta di cui al punto 4 è accolta.

La Soc. Eur pA ha sviluppato ulteriori studi di approfondimento sulla sostenibilità economico-finanziaria del programma, nonché sulle caratteristiche della domanda di mercato prevalente, al fine di ottimizzare i contenuti del nuovo impianto ed assicurarne efficienza funzionale e gestionale.

Da tale studio emerge che il recupero dell'area più corretto, è quello di realizzare un aquatic center ed un fitness center, a cui collegare ulteriori attività di supporto dedicate alla cura e al benessere fisico, il cui dimensionamento complessivo può effettivamente produrre una sensibile riduzione delle superfici precedentemente previste.

Pertanto il complesso multifunzionale è articolato in tre macrofunzioni principali:

- Aquatic center: piscina sportiva, piscine allenamento, piscina divertimento, piscina fitness compresi spazi comuni – servizi – spogliatoi per SUL mq. 5.000
- Centro benessere: palestre, centro estetico, compresi spazi di supporto e spogliatoi per complessivi mq. SUL 4.000

- Attività acquatiche e ginniche, dotate di copertura flessibile per l'utilizzo esterno nei periodi estivi ed indoor nei periodi invernali, compresi spazi di supporto, per complessivi mq di SUL 3.000. Tali attività dovranno essere opportunamente schermate da essenze arboree adeguate e posizionate in area centrale, così da non costituire alcun elemento di disturbo per il quartiere circostante.

L'attività prevalente del comparto A, pertanto, è ridimensionata a complessivi mq. SUL 12.000, contro i mq. 26.500 precedenti.

La richiesta di cui al punto 5 è accolta.

Quanto espresso nell'osservazione del Municipio è già inserito nella presente proposta di deliberazione. Le consistenti dotazioni di verde pubblico, quantificate secondo quanto previsto dalle norme tecniche del NPRG, saranno cedute al patrimonio dell'Amministrazione Comunale e di conseguenza di libera fruizione dei cittadini.

La richiesta di cui al punto 6 è accolta.

L'inserimento della rotatoria come espresso nell'osservazione 2, e l'apposizione di un perimetro complessivo di intervento, consente di prevedere l'inserimento delle opere di arredo urbano previste dalla nuova sistemazione dell'intersezione stradale a completamento delle opere già previste all'interno dei comparti A e B. Tali opere faranno parte dei relativi obblighi convenzionali.

La richiesta di cui al punto 7 è accolta.

Come emerge dagli elaborati allegati al presente provvedimento, in particolare le tavv. n. C3- zonizzazione su base catastale e C5-verde e servizi pubblici, viene prevista un'area con destinazione a verde pubblico lungo Via della Grande Muraglia della dimensione minima di m. 8,00, che separa la parte fondiaria dell'area dalla viabilità in questione. In fase di progettazione del verde, al fine di meglio definire la quinta di separazione tra gli elementi progettuali e la viabilità, si dovrà essere prevista una adeguata distribuzione delle alberature da posizionare lungo il fronte stradale.

La richiesta di cui al punto 8 è parzialmente accolta.

Il Programma prevede una dotazione di servizi pubblici per mq. 5.500 di cui mq. 1.000 destinati a spazi multimediali e di servizio al Municipio. In fase di definizione puntuale delle attività, l'Amministrazione si riserva la facoltà di considerare le eventuali proposte, compatibilmente con le funzioni previste, da parte di soggetti che abbiano titolo rappresentativo di realtà associative eventualmente coinvolte dall'intervento di dismissione del Velodromo Olimpico.

La richiesta di cui al punto 9 è accolta.

Il programma prevede spazi per servizi pubblici ed aree a destinazione pubblica (verde), prevalentemente all'interno del comparto A "Ex Velodromo Olimpico", la cui attuazione è subordinata all'avvio ed espletamento di un concorso internazionale per la progettazione dell'intero complesso. In fase di approvazione, da parte dell'Amministrazione comunale, dei progetti definitivi, il Municipio XII sarà consultato

sulle caratteristiche progettuali, le relative destinazioni e pertinenze e sulle specifiche attività da insediare eventualmente nelle aree di pertinenza.

La richiesta di cui al punto 10 è parzialmente accolta.

L'Area "Laurentina" ricade all'interno di un "Nodo di Scambio" previsto dal NPRG; tale destinazione assolve, per la propria funzione urbanistica, a quanto richiesto dal Municipio. Per l'area "Magliana" si rappresenta che, a causa della rimodulazione del programma, essa non è ricompresa tra le aree in cessione unilaterale oggetto del presente programma.

La richiesta di cui al punto 11 è parzialmente accolta.

Nel Programma è prevista, come opera extra onere, la realizzazione di un ampio tratto di pista ciclabile, da realizzarsi a cura di EUR S.p.A., che collega la nuova struttura dell'area-velodromo con gli impianti sportivi delle "Tre Fontane" e la stazione della metropolitana della linea B "Magliana". Tale tracciato, in funzione dell'inserimento della "Casa del Ciclismo", è integrato con un nuovo tratto che collega il comparto A "ex Velodromo Olimpico" con la nuova Casa del Ciclismo nel quartiere Laurentino, il cui tracciato preliminare attraverso un percorso "ambientale" sulle aree a verde naturale della località "Castellaccio" è stato assentito in sede di conferenza dei servizi interna anche dal dipartimento X competente, come risulta dall'elaborato C9a.

La richiesta di cui al punto 12 è accolta.

Gli spazi previsti per le attività multimediali e gli spazi di servizio al Municipio sono quantificati in mq. 1.000; all'interno di queste superfici potranno essere ulteriormente e successivamente definiti eventuali spazi da destinare alla consulta di associazioni sportive del Municipio XII. Si rappresenta che la configurazione del programma relativo alle opere insediabili nel comparto A "ex Velodromo Olimpico" prevede la realizzazione, tra le attività di supporto, di un significativo centro medico per una SUL di mq. 5.000 circa.

La richiesta di cui al punto 13 non è accoglibile.

La progettazione del comparto A "ex Velodromo Olimpico" è subordinata all'espletamento di un concorso internazionale per la progettazione dell'intero complesso, compreso le aree destinate a parcheggi. L'elaborato C4-Rete viaria e parcheggi fissa le dotazioni di parcheggi pubblici ed indica l'area P4 destinata ad accogliere parcheggi pubblici interrati, quali risulteranno dal progetto vincitore della procedura concorsuale. Inoltre l'elaborato C15-Studio di verifica dei flussi, allegato al provvedimento, espone in modo chiaro sia le rilevazioni aggiornate sul carico di traffico presente, sia la non rilevanza del programma di intervento sul sistema e sui flussi indotti nel quadrante.

Le richieste di cui ai punti 14 e 15 sono accolte.

Sarà cura degli Uffici, preposti e coinvolti nella fase di attuazione delle opere, richiedere un attento e preciso programma dei lavori alla Soc. Eur Pa.

Il progetto definitivo, come previsto dalle normative vigenti, dovrà prevedere tutte le misure necessarie ad assicurare una adeguata viabilità alternativa, nella fase di realizzazione delle opere.

La richiesta di cui al punto 16 è parzialmente accolta.

Si ritiene opportuno precisare che le elaborazioni degli strumenti che hanno portato alla redazione delle infrastrutture della mobilità del Nuovo Piano Regolatore sono state costruite mediante studi e programmi da parte dell'Amministrazione Comunale in collaborazione con Enti istituzionali e società consulenti di settore. Ciò ha permesso all'Amministrazione comunale di fare scelte progettuali sulla mobilità generale tenendo conto della attuale struttura urbana consolidata nonché delle parti che vanno recuperate e trasformate nei vari settori urbani di riferimento. Pertanto il quadrante interessato dagli interventi descritti dall'osservazione è stato ampiamente monitorato e studiato sulla base delle scelte di pianificazione urbanistica generale.

Le fasi di progettazione definitiva dei comparti oggetto del Programma saranno supportate da verifiche sulla sostenibilità dei flussi locali di traffico derivanti dalle nuove funzioni insediate, utilizzando matrici adeguate a definire con puntualità le soluzioni di progetto relative alla viabilità ed ai parcheggi.

La richiesta di cui al punto 17 non è accoglibile.

Lo svincolo degli Oceani non fa parte del Programma della Centralità "Castellaccio-Europarco", il cui iter è già concluso. Per la rilevanza e l'importanza dell'opera, l'Amministrazione si riserva di inserire tale intervento nei prossimi programmi triennali.

Modifiche ed integrazioni apportate dalla Giunta Comunale, nella seduta del 28 giugno 2005:

al comma 21 delle premesse sostituire "mq. 95.373" con le seguenti parole:

"mq. 63.495, comprendente le aree di proprietà di Eur spa pari a mq. 56.749 circa, nonché anche alcune aree di proprietà comunale a destinazione "sede stradale" per mq. 6.746 circa, inserite nell'area di intervento per una migliore riorganizzazione urbana";

al comma 25 eliminare le parole dopo "prot 18261" e sostituirle con le seguenti:

" ,la documentazione di progetto con la quale è stato formalmente avviato il presente procedimento";

inserire dopo il comma 25 i seguenti comma:

"che inoltre, nel corso del perfezionamento dell'iter approvativo del provvedimento, anche in relazione alle opere pubbliche integrative richieste dal territorio, necessarie e funzionali al miglioramento dell'assetto del quadrante di riferimento, la Soc.Eur pA ha sviluppato ulteriori studi, al fine di ottimizzare i contenuti del nuovo impianto ed assicurarne efficienza funzionale e gestionale, anche in relazione alle richieste formulate dal Municipio competente Roma XII;

che, in esito a tali approfondimenti, con prot. n. 3510 del 04.03.2005 la Eur spa ha inoltrato nuovi elaborati tecnici integrativi e parzialmente sostitutivi della

documentazione agli atti presentata in data 21 novembre 2003, prot. 18261 ed allegata al presente atto;

che l'ulteriore istruttoria svolta dall'ufficio, attraverso l'istituto di specifiche conferenze di servizi interne (prot. 2559 del 24.02.2004; prot. 14221 del 21.10.2004; prot. n. 4087 del 16.03.2005), come emerge dai verbali in atti (verbale prot. 9054/2005) ha consentito di precisare ulteriormente i contenuti del programma medesimo e di potenziare gli elementi e le opere pubbliche e di interesse prevalentemente pubblico connesse all'attuazione del medesimo;

che pertanto, in relazione alle modifiche richieste e formulate in sede di conferenza dei servizi, la Soc Eur pA ha inoltrato in data 01.06.2005 prot. 8244 e in data 14.06.2005 prot. n. 8784 nuova ed integrata documentazione, infradescritta nel presente provvedimento ”;

sostituire il comma 26 con il seguente:

“che le volontà di Eur spa, sono espresse in atti di impegno unilaterale allegati e parte integrante del presente provvedimento e precisamente in atto rep. N. 6392/bis del 9 dicembre 2003 e successivo atto di impegno unilaterale integrativo (rep. N. 8381 del 5 agosto 2005) e che i contenuti dei sovradescritti atti dovranno essere formalizzati in un atto d'obbligo sottoscritto con rogito notarile, precedentemente alla sottoscrizione dell'Accordo di programma”;

sostituire i commi 28 e 29 con il seguente:

“che nello specifico il programma di interventi, di superficie territoriale complessiva pari a mq. 134.556, ricompreso in un perimetro unitario, è articolato in:

1. comparto A “Velodromo Olimpico”, con una superficie di mq. 63.495, che prevede la realizzazione di un complesso multifunzionale per una Superficie Utile di Progetto complessiva pari a mq. 32.500, la cui funzione prevalente è connessa all'attività sportiva e ricreativa, con realizzazione di attività ed attrezzature di supporto alla stessa (spazi commerciali, uffici dedicati, attrezzature ricettive/mediche) come di seguito elencate:
 - Centro multifunzionale a carattere sportivo ricreativo: aquatic center, centro benessere per lo svolgimento di attività sportive, ricreative, rieducazione fisioterapica, fitness e attività per il tempo libero per mq. 12.000 di superficie utile di progetto;
 - Attività private di supporto alla funzione prevalente (commerciale, ristorazione-bar, direttamente connessi all'attività prevalente, uffici per la promozione e gestione della struttura, foresteria e centro medico di diagnostica e riabilitazione motoria) per 10.500 mq. SUL;
 - Attività provate non residenziali autonome, sia pure funzionalmente connesse al tessuto urbanistico sul quale insiste l'intervento nel suo complesso, per complessivi 10.000 mq. di SUL, di seguito dettagliate:
 - a) Attività commerciali a servizio del quartiere, con superficie sino a 250 mq./unità commerciale, per complessivi mq. 4.500 di SUL;
 - b) Servizi privati per complessivi mq. 5.500 ”;

al comma 31 delle premesse inserire, dopo “medesime” le seguenti parole:

“ , assicurando che sia prevista una fascia di rispetto, della misura minima di m. 8,00, alberata, a demarcazione della sede stradale ed i parcheggi di superficie previsti e descritti nell'elaborato C5-verde e servizi pubblici- identificati rispettivamente come

VP1-VP2 con le abitazioni di Via Primati Sportivi. La progettazione di tale sistemazione ed arredo stradale dovrà essere ricompresa nel concorso internazionale di progettazione riguardante la nuova struttura architettonica prevista per il comparto A “programma di intervento per il recupero e trasformazione dell’Ex Velodromo””;

al comma 36 delle premesse, inserire dopo “ finanziario” le seguenti parole:

“ , supportato da ulteriori studi di approfondimento”;

al comma 37 delle premesse, dopo “Velodromo, per un totale” sostituire le parole “10.000 mq” con: “21.000 mq”;

sostituire il comma 40 delle premesse con il seguente:

“che, anche in considerazione del mix funzionale peculiare previsto per il comparto "A", che configura un'attività prevalente, attività di supporto subordinate all'esercizio della funzione principale e altre attività autonome, private e pubbliche, la dotazione di programma relativa ai parcheggi pubblici relativa al comparto A “Velodromo Olimpico”, in coerenza con le NTA adottate dal C.C. per il nuovo Piano Regolatore, è determinata in complessivi mq. 18.140, di cui mq. 7.607 interrati, non identificati ed esplicitati nell’elaborato C6, da reperire, realizzare e cedere al patrimonio indisponibile dell’Amministrazione con successiva e apposita convenzione che regoli anche gli aspetti di gestione e manutenzione delle aree medesime, all’interno del comparto A “Velodromo Olimpico” in esito alle risultanze del concorso internazionale di progettazione”;

al comma 41 delle premesse, sostituire le parole “mq. 6.000” con: “mq. 12.637”;

al comma 42 delle premesse sostituire le parole “mq. 34.200” con: “mq. 30.800”;

sostituire il comma 43 delle premesse con il seguente:

“che per la dotazione del verde e spazi pubblici, pur in considerazione dell'elevata consistenza di aree attrezzate verdi presenti nel comprensorio Eur, pari a ha. 80 su un'estensione di circa 420 ha. (fonte Eur spa), sono state assolate le dotazioni previste dalla normativa vigente. Il programma complessivo prevede una dotazione pari a mq. 29.162, di cui mq. 21.400 riferiti alla dotazione prevista; mq. 6.756 di riqualificazione delle aree verdi esistenti su Viale dei Primati Sportivi e mq. 1.006 aggiuntivi extrastandard relativi al Comparto B Oceano Pacifico. Aree a verde pubblico per mq. 11.295, non identificati ed esplicitati nell’elaborato C5, saranno reperiti, realizzati e ceduti al patrimonio indisponibile dell’Amministrazione con apposita e successiva convenzione che regoli anche gli aspetti di gestione e manutenzione delle aree medesime, all’interno del comparto A in esito alle risultanze del concorso internazionale di progettazione”;

sopprimere il comma 44 delle premesse;

dopo il comma 49 delle premesse inserire i seguenti nuovi comma:

“che, nelle previsioni del NPRG, è prevista la rotatoria all’intersezione tra V.le della Tecnica e V.le Oceano Pacifico, Via della Grande Muraglia, congiuntamente al tracciato del corridoio di trasporto pubblico;

che, con nota del 23.11.2004 - prot 16265, il Dipartimento VII-Sistemi di Mobilità ha trasmesso all’Ufficio il nuovo tracciato del corridoio di trasporto pubblico Eur-Tor de Cenci, il cui adeguamento della progettazione preliminare, sulla base del parere pervenuto dalla Regione Lazio in esito alla procedura VIA, modifica il percorso del corridoio di trasporto pubblico su Via della Grande Muraglia e Via della Tecnica, escludendo l’intersezione dello stesso con Viale Oceano Pacifico e conseguentemente rendendo attuabile l’inserimento della programmata rotatoria;

che per quanto infradescritto, all'interno del perimetro unitario è prevista la realizzazione di una rotatoria all'intersezione tra Via della Tecnica, Viale Oceano pacifico e Viale della Grande Muraglia;

che sarà cura della Soc.EUR Pa predisporre le fasi di progettazione successive della rotatoria, la cui realizzazione è direttamente connessa all'attuazione del programma di interventi e preliminare all'esecuzione degli interventi edilizi;

che il progetto preliminare sarà parte integrante del documento di indirizzi a base del concorso internazionale per la progettazione del comparto A "Ex Velodromo Olimpico";

al comma 50 delle premesse dopo "risulta" sopprimere le restanti parole e sostituire con le seguenti:

"dall'atto di impegno sottoscritto unilateralmente da Eur spa, (rep. N. 6392 del 9 dicembre 2003) ed atto di impegno integrativo (rep. N. 8381 del 5 agosto 2005) allegati e parte integrante del presente provvedimento";

al comma 51 delle premesse sostituire il secondo capoverso con i seguenti:

“

- progettazione e realizzazione della nuova Casa del Ciclismo individuata nel Municipio XII-quartiere Laurentino 38, all'interno del Programma di Recupero Urbano "Laurentino"(art.11 L.493/93) ed identificata come opera Pubblica n.33 di mq 36.000, con destinazione urbanistica "Verde-Attrezzature Sportive", per il cui esproprio sono stati previsti, nel quadro economico e finanziario del programma ex art. 11, risorse economiche per Euro 650.735,69. Il nuovo impianto attua le previsioni del programma di recupero urbano "Laurentino" e consente inoltre di impegnare le somme già previste dal programma per la realizzazione di aggiuntive attrezzature di verde sportivo nell'area O.P. 33 ed altre e significative dotazioni ed attrezzature necessarie. Appare di rilevante interesse pubblico dotare la collettività di un nuovo impianto, denominato "Casa del Ciclismo" dedicato a tale disciplina, attualmente assente nel territorio Comunale. La fattibilità tecnica del nuovo impianto, di cui alla tav. C9b – Opere a carico del proponente: Casa del Ciclismo-, su un impegno di mq. 38.000 di area, prevede la realizzazione di:

- pista per manifestazioni agonistiche, con sviluppo di ml 333,33
- attrezzature di servizio, per una superficie coperta di circa mq. 1.300, comprendenti spogliatoi e servizi, locali accessori (infermeria, deposito, officina ,sala riunioni, bar), palestra, foresteria
- parcheggi di superficie per mq. 6.620

La progettazione, da eseguirsi di concerto con l'Amministrazione Comunale, e la conseguente realizzazione della "Casa del Ciclismo", dovrà essere a carico di Eur S.p.A., come opera extra onere ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, per un impegno di spesa complessivo pari ad euro 1.000.000,00 (un milione/00). Eventuali risorse aggiuntive che si dovessero rendere necessarie per il completamento dell'opera e delle attrezzature, risultanti dalle successive fasi progettuali, saranno reperite dall'Amministrazione comunale con appositi e successivi provvedimenti. L'avvio della realizzazione dovrà essere contestuale all'inizio formale dei lavori di esecuzione delle opere previste per il comparto A "ex Velodromo Olimpico".

- progettazione e realizzazione, di concerto con l'Amministrazione Comunale, come opera extra onere ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, di un ampio tratto di pista ciclabile, che collega la nuova struttura dell'area velodromo con gli impianti sportivi

delle “Tre Fontane” e la stazione della metropolitana della linea B “Magliana”, integrato da un ulteriore nuovo tratto che collega il comparto A “ex Velodromo Olimpico” con la nuova Casa del Ciclismo nel quartiere Laurentino, il cui tracciato preliminare attraversa un percorso “ambientale” sulle aree a verde naturale della località “Castellaccio” quale risulta dall’elaborato C9a, per uno sviluppo complessivo di circa mq. 27.600 per circa km. 6,9 ed un importo di euro 4.968.000 circa, pari ad un costo parametrico di euro 180 mq., ritenuto congruo dal Dipartimento X competente (nota prot. 17946 del 18 novembre 2003), la cui manutenzione sarà a carico dell’Amministrazione Comunale con stipula di successiva convenzione ”;

al comma 52, secondo capoverso, sostituire le parole “mq. 50.487” con: “mq. 43.757”;

al comma 52 delle premesse, sopprimere il terzo capoverso;

al comma 52 delle premesse, al quarto capoverso, sostituire le parole “mq. 3.3000” con: “mq. 3.300”;

sostituire i commi 55 e 56 delle premesse con i seguenti:

“che è stata richiesta dall’ufficio, con nota prot. 11142 del 25/09/03 alla Commissione Stime, istituita presso il VI Dipartimento U.O. n.2, una valutazione economico-finanziaria dell’area di Via Laurentina il cui valore attualizzato, determinato dalla nuova stima effettuata dal Dipartimento VI (prot. 5869 del 22.04.2005) e assentita dal Dipartimento III–Conservatoria del Patrimonio Immobiliare con nota prot. 14596 /2005, è pari ad euro 3.751.049,32;

che il valore dell’area denominata Tre Fontane, determinato dal progettista della Soc Eur pA pari ad euro 2.187.850, è stato assentito dal Dipartimento III–Conservatoria del Patrimonio Immobiliare con nota prot. 14596/2005”;

sostituire, al comma 57 delle premesse, gli ultimi capoversi, dopo “arretrati”, con i seguenti:

“

- l’area denominata “Laurentina”
- l’area denominata “Tre Fontane”, il cui perimetro è stato precisato in sede di perfezionamento del programma, escludendo le aree di rispetto della Via Cristoforo Colombo;
- le aree su Viale dei Primati Sportivi interne al Programma d’Interventi, come sopra individuate ”;

sostituire il comma 63 delle premesse con il seguente:

“che con nota prot. n. 894 del 02.01.2004, esibita in atti, è stato reso il parere da parte dell’Avvocatura comunale, con cui, alla luce delle specifiche uniche del soggetto, si ritiene sussistente sia il requisito soggettivo, sia l’ambito oggettivo riferito all’attività prevalente di interesse generale del comparto A e alle strutture strumentali ed accessorie alla funzione prevalente in merito all’esonero dal pagamento degli oneri concessori riferiti agli ambiti oggettivi sovradescritti”;

dopo il comma 68 delle premesse inserire il seguente comma:

“Che in data 24 giugno 2005 il Dirigente della U.O. 11 del Dipartimento VI ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta : “Ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del D.Lgs. 267/00, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Direttore

F.to G. Raggi”;

al dispositivo, punto 1, sostituire integralmente l'elenco degli elaborati ed atti con il seguente elenco:

“

SEZIONE A. ASPETTI URBANISTICI

A1	Stralcio PRG vigente – agg. Maggio 2005	1:10.000
A2	Stralcio PRG adottato - agg. Maggio 2005	1:10.000
A3	Stralcio P.P. 1 bis - agg. Maggio 2005	1:5.000
A4	Stralcio Carta dell'Agro - agg. Maggio 2005	1:10.000
A5	Stralcio PTP - agg. Maggio 2005	1:10.000
A6	Stralcio PTP - agg. Maggio 2005	1:25.000

SEZIONE B. STATO DI FATTO

B1	Inquadramento Territoriale – agg. Maggio 2005	1:10.000
B2	Mobilità esistente e programmata – agg. Maggio 2005	1:10.000
B3	Stato dei luoghi – agg. Maggio 2005	1:500
B4	Rilievo delle alberature – agg. Maggio 2005	1:1.000
B5	Documentazione fotografica – agg. Maggio 2005	1:1.000

SEZIONE C. PROGRAMMA DI INTERVENTO

C1	Planimetria catastale ed elenco proprietà aree in Accordo di Programma agg. Maggio 2005	1:2.000
C2	Aree in cessione - agg. Maggio 2005	1:2.000
C3	Zonizzazione su base catastale agg. Maggio 2005	1:2.000
C4	Rete viaria e parcheggi su areofotogrammetrico agg. Maggio 2005	1:2.000
C5	Verde e servizi su areofotogrammetrico agg. Maggio 2005	1:2.000
C6	Superfici private su areofotogrammetrico agg. Maggio 2005	1:2.000
C7	Planovolumetrico esecutivo su base areofotogrammetrico agg. Maggio 2005	1:2.000
C8	Planovolumetrico esemplificativo su base areofotogrammetrico agg. Maggio 2005	1:2.000
C9a	Opere a carico proponente – Pista ciclabile agg. Maggio 2005	1:10.000
C9b	Opere a carico proponente – casa del ciclismo agg. Maggio 2005 varie	
C9c	Opere a carico proponente – Rotatoria Via Oceano pacifico agg. Maggio 2005	1:1.000
C10	Studio preliminare di impatto ambientale agg. Maggio 2005	
C11	Relazione idrogeologica agg. Maggio 2005	
C12	Relazione storica agg. Maggio 2005	
C13	Relazione statica agg. Maggio 2005	
C14	Relazione tecnica agg. Maggio 2005	
C15	Studio di verifica dei flussi agg. Maggio 2005	
C16	Norme tecniche di attuazioneagg. Maggio 2005	
C17	Analisi vegetazionale agg. Maggio 2005	

Allegati:

- Atto di impegno unilaterale da parte di Eur spa prot. n.
- Atto di impegno integrativo da parte di Eur spa prot. n
- Relazione attualizzata di stima sul valore dell'area Laurentina prot. n.
- Parere di congruità Dip. X prot n. 17946 del 18/11/03
- Determinazione Dirigenziale n. 18 - Usi Civici
- Fogli catastali, titoli di proprietà, autocertificazioni, prot.nn.11142 del 25.09.03, n.17797 del 14.11.03
- Richiesta di parere ai sensi art. 13 L. 64/74, L.R. 38/99 e D.G.R. 2649/99 in merito all'indagine idrogeologica presentata da Eur spa in data 27/10/2003 prot. 12766
- Documento della Commissione Tecnico Scientifica: Criteri e prescrizioni per il recupero e la trasformazione del Velodromo-Fase A: procedura strumento urbanistico esecutivo: prot. 12683 del 27.10.03;
- Richiesta di parere all'Avvocatura Comunale prot n.17869 / Dip. VI del 17.11.03
- Parere dell'Avvocatura Comunale prot. n.894 del 02.01. 2004
- nota Dipartimento VII - Sistemi di Mobilità del 23.11.2004 - prot 16265
- verbale conferenza dei servizi interna - prot 3144/05.03.2004
- verbali e pareri conferenza dei servizi interna conclusasi il 25 maggio 2005, (prot. n. 4087 del 16.03.2005)
- stima effettuata dal Dipartimento VI (prot. 5869 del 22.04.2005)
- parere di congruità Dipartimento III – Conservatoria del Patrimonio Immobiliare con nota prot. 14596/2005 ”;

al dispositivo punto 2, sostituire il comma 3 con i seguenti:

“La dotazione di programma relativa ai parcheggi pubblici, in coerenza con le NTA adottate dal C.C. per il nuovo Piano Regolatore, è determinata in complessivi mq. 30.800. Le aree da destinare a parcheggi pubblici interrati, per circa mq.7.607, non identificati ed esplicitati nell'elaborato C6, saranno reperiti all'interno del comparto A “Velodromo Olimpico” in esito alle risultanze del concorso internazionale di progettazione, realizzati e ceduti al patrimonio indisponibile dell'Amministrazione con successiva e apposita convenzione che regoli anche gli aspetti di gestione e manutenzione delle aree medesime.

Il programma prevede una dotazione complessiva di aree a verde pubblico pari a mq. 29.162, di cui mq. 21.400 riferiti alla dotazione prevista di legge, oltre a mq. 6.756 di riqualificazione delle aree verdi esistenti su Viale dei Primati Sportivi e mq. 1.006 aggiuntivi extrastandard relativi al comparto B Oceano Pacifico. Aree a verde pubblico per mq. 11.295, non identificati ed esplicitati nell'elaborato C5, saranno reperiti all'interno del comparto A in esito alle risultanze del concorso internazionale di progettazione, realizzati e ceduti al patrimonio indisponibile dell'amministrazione con apposita e successiva convenzione che regoli anche gli aspetti di gestione e manutenzione delle aree medesime”;

al dispositivo sostituire il punto 4, con il seguente:

“di approvare l'atto di impegno sottoscritto unilateralmente da Eur spa, (rep. N. 6392 del 9 dicembre 2003) e il successivo atto di impegno integrativo (rep. N. 8381 del 5 agosto 2005) allegati e parte integrante del presente provvedimento”;

al dispositivo, punto 5, dopo “preliminare “ inserire le seguenti parole:

“Oggetto del concorso dovrà essere l'intera area relativa al comparto A, comprensiva dell'ambito di riqualificazione di Via della Tecnica e del tratto di Viale Dell'Oceano Pacifico antistante il nuovo complesso”;

al dispositivo, inserire al punto 8, dopo il comma 3, il seguente comma:

“

- progettazione e realizzazione della nuova Casa del ciclismo - Municipio XII Laurentino 38, all'interno del Programma di Recupero Urbano "Laurentino"(art.11 L.493/93) ed identificata come opera Pubblica n.33. La nuova Casa del Ciclismo prevederà la realizzazione di un velodromo per manifestazioni agonistiche su pista, con sviluppo di ml 333,33 e attrezzature di supporto quali spogliatoi e servizi, locali accessori (infermeria, deposito, officina, sala riunioni, bar), palestra, foresteria e parcheggi di superficie La progettazione, da eseguirsi di concerto con l'Amministrazione Comunale, e la conseguente realizzazione sarà a carico di Eur S.p.A., come opera extra onere ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, per un impegno di spesa complessivo pari ad euro 1.000.000,00 (un milione/00). Eventuali risorse aggiuntive che si dovessero rendere necessarie per il completamento dell'opera e delle attrezzature, risultanti dalle successive fasi progettuali, saranno reperite dall'Amministrazione comunale con appositi e successivi provvedimenti. L'avvio della realizzazione dovrà essere contestuale all'inizio formale dei lavori di esecuzione delle opere previste per il comparto A "ex Velodromo Olimpico";

al dispositivo, sostituire il punto 8, comma 4, con il seguente comma:

“

- progettazione e realizzazione, di concerto con l'Amministrazione Comunale, come opera extra onere ai sensi della D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, di pista ciclabile, che collega la nuova struttura dell'area velodromo con gli impianti sportivi delle "Tre Fontane", la stazione della metropolitana della linea B "Magliana", e con la nuova Casa del Ciclismo nel quartiere Laurentino, il cui tracciato preliminare attraverserà un percorso "ambientale" sulle aree a verde naturale della località "Castellaccio", per uno sviluppo complessivo di circa mq. 27.600 per circa km. 6,9 ed un importo di euro 4.968.000 circa, la cui manutenzione sarà a carico dell'Amministrazione Comunale, con stipula di successiva convenzione ”;

al dispositivo, sostituire il punto 9 con il seguente:

“di realizzare a proprio carico e cedere al patrimonio indisponibile del Comune di Roma , con apposita e successiva convenzione in cui saranno regolati anche gli aspetti relativi alla gestione e manutenzione, le dotazioni di standard urbanistico previste dal Programma, relative ai parcheggi pubblici nella misura di mq. complessivi 30.800 ed al verde pubblico per complessivi mq. 29.162”;

al dispositivo, sostituire il punto 10 con il seguente:

“di vincolare gli oneri concessori derivanti dall'attuazione del programma nella consistenza che sarà determinata dall'Amministrazione comunale e, se ed ove dovuti, alla realizzazione della rotatoria inserita nel programma medesimo, all'intersezione tra Via della Tecnica, Viale Oceano Pacifico e Via della Grande Muraglia ed altre eventuali opere pubbliche connesse all'attuazione del programma”;

al dispositivo, sostituire il punto 11, comma 1, con il seguente:

“

- area di Via Laurentina, collocata tra Via Laurentina, Via di Vigna Murata ed antistante la stazione metro Laurentina, il cui valore attualizzato, determinato dalla nuova stima effettuata dal Dipartimento VI (prot. 5869 del 22.04.2005) e assentita dal Dipartimento III-Conservatoria del Patrimonio Immobiliare con nota prot. 14596/2005, è pari ad

euro 3.751.049,32, avente destinazione di P.R.G. zona M1 attrezzature e servizi pubblici generali, zona M3 attrezzature e servizi pubblici di quartiere, zona N parchi pubblici ed impianti sportivi, distinte al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Roma al foglio 878, particella 859 (ex 821/p) della consistenza catastale di mq. 16.558 e quindi per una superficie complessiva di mq. 16.558 circa”;

al dispositivo, sostituire il punto 11, comma 2, con il seguente:

“cessione di piena proprietà, per una quota pari a mq. 50.487 dell’intero compendio immobiliare “Tre Fontane”, sito in Via Tre Fontane, confinante con Viale dell'Agricoltura, Via del Pattinaggio, Via dell'Atletica, Viale dell'Industria, avente destinazione di P.R.G. zona N, parchi pubblici ed impianti sportivi, attrezzature sportive, sede stradale area denominata “Tre Fontane”, il cui perimetro è stato precisato in sede di perfezionamento del Programma, escludendo le aree di rispetto della Via Cristoforo Colombo, della consistenza catastale di mq. 43.757 e quindi per una superficie complessiva di mq. 43.757 circa”;

al dispositivo, sopprimere, al punto 11, il comma 3;

al dispositivo, sostituire il punto 12 con il seguente:

“di accettare l’atto unilaterale di impegno sottoscritto unilateralmente da Eur spa, (rep. N. 6392 del 9 dicembre 2003) ed atto di impegno integrativo (rep. N. 8381 del 5 agosto 2005) allegati e parte integrante del presente provvedimento subordinatamente all'esecutività dello strumento urbanistico derivato dalla procedura di accordo di programma”.

Procedutosi alla votazione nella forma come sopra indicata, il Presidente, con l'assistenza dei Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata con 26 voti favorevoli, 3 contrari e l'astensione dei Consiglieri Marchi, Marsilio, Poselli e Vizzani.

Hanno partecipato alla votazione i seguenti Consiglieri:

Azuni, Baldi, Bartolucci, Battaglia, Berliri, Carli, Cau, Chiolli, Cipressa, Cosentino, De Lillo, De Luca, Di Francia, Failla, Galeota, Gasparri, Giansanti, Lovari, Mannino, Marchi, Marroni, Marsilio, Orneli, Panecaldo, Perifano, Poselli, Rizzo, Salacone, Santini, Sentinelli, Smedile, Spera e Vizzani.

La presente deliberazione assume il n. 84.

(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE
G. MANNINO – M. CIRINNA'

IL SEGRETARIO GENERALE
V. GAGLIANI CAPUTO

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
M. SCIORILLI

La deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal
al e non sono state prodotte opposizioni.

La presente deliberazione è stata adottata dal Consiglio Comunale nella seduta del
3 aprile 2006.

Dal Campidoglio, li

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....