



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 15/05/2007

=====

ADDI' 15/05/2007 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	MANDARELLI	Alessandra	Assessore
		Vice			
POMPILI	Massimo	Presidente	MICHELANGELI	Mario	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	NIERI	Luigi	"
BATTAGLIA	Augusto	"	RANUCCI	Raffaele	"
CIANI	Fabio	"	RODANO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	TIBALDI	Alessandra	"
DE ANGELIS	Francesco	"	VALENTINI	Daniela	"
DI STEFANO	Marco	"	ZARATTI	Filiberto	"
FICHERA	Daniele	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio CUZZUPI

***** OMISSIS

ASSENTI: COSTA - MANDARELLI - RANUCCI

DELIBERAZIONE N. 288

Oggetto:

Adesione alla proposta di Accordo di Programma ex art. 34 del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267, avente ad oggetto: "Comune di Roma - Programma di interventi per il recupero e la trasformazione del velodromo Olimpico e la nuova edificazione dell'area denominata "Oceano Pacifico", in variante al P.R.G. vigente.





288 15 MAG. 2007 *llh*

Oggetto: Adesione alla proposta di Accordo di Programma ex art. 34 del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267, avente ad oggetto: "Comune di Roma - PROGRAMMA DI INTERVENTI PER IL RECUPERO E LA TRASFORMAZIONE DEL VELODROMO OLIMPICO E LA NUOVA EDIFICAZIONE DELL'AREA DENOMINATA " OCEANO PACIFICO", in variante al P.R.G. vigente.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

PREMESSO

Che il Comune di Roma ha proposto alla Regione Lazio la sottoscrizione di apposito Accordo di Programma per l'approvazione del Programma di interventi in oggetto, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000;

Che sull'intervento medesimo, in variante al vigente P.R.G., l'Amministrazione comunale ha acquisito i pareri e gli assensi necessari nell'ambito di apposita Conferenza dei Servizi conclusasi positivamente il 4 settembre 2006;

PRESO ATTO

Dei contenuti dell'Accordo di Programma, il cui schema è parte integrante del presente atto;

Della deliberazione di C.C.di Roma n.84 del 3 aprile 2006;

Dei verbali e dei pareri della Conferenza dei Servizi;

Degli elaborati progettuali elencati nello schema di Accordo di Programma;

CONSIDERATO

L'interesse pubblico consistente in dotazioni di servizi pubblici e nel miglioramento della qualità della vita del quadrante urbano di riferimento, connessi alla trasformazione dell'ex Velodromo Olimpico.;

RITENUTO

Di aderire ai contenuti dell'Accordo di Programma in parola;

VISTO

Lo Statuto della Regione Lazio;

La L. 07.08.1990 n. 241 "Nuove norme in materia di Procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e s.m.i.;

L'Art. 34 del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";





288 15 MAG. 2007

llly

Il R.R. 6 settembre 2002, n° 1 "Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale e s.m.i.;

RITENUTO

Che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;

All'unanimità

DELIBERA

Per quanto in premessa,

di aderire alla proposta di Accordo di Programma ex art. 34 del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267, avente ad oggetto: "Comune di Roma - PROGRAMMA DI INTERVENTI PER IL RECUPERO E LA TRASFORMAZIONE DEL VELODROMO OLIMPICO E LA NUOVA EDIFICAZIONE DELL'AREA DENOMINATA " OCEANO PACIFICO", in variante al P.R.G. vigente.

IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO

IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI

23 MAG. 2007



ALLEG. alla DELIB. N. 288 *llly*
DEL 15 MAG, 2007



REGIONE LAZIO



COMUNE DI ROMA

ACCORDO DI PROGRAMMA

EX art. 34 DEL D.LGS. N. 267/2000 avente ad oggetto : Comune di Roma -
PROGRAMMA DI INTERVENTI PER IL RECUPERO E LA
TRASFORMAZIONE DEL VELODROMO OLIMPICO E LA NUOVA
EDIFICAZIONE DELL'AREA DENOMINATA " OCEANO PACIFICO", in
variante al vigente P.R.G.

PREMESSO

Che è interesse dell'Amministrazione Comunale, anche alla luce della proposta di Nuovo Piano Regolatore adottata con del. C.C. 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 le derivano dalla legge e dallo Statuto sociale, è proprietaria del complesso denominato "Velodromo Olimpico" che si colloca tra Viale Oceano Pacifico, Viale della Tecnica, Viale del Ciclismo e Viale 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 ed 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 finalizzate 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 Viale Oceano Pacifico, Viale della Tecnica e Viale dei Primati Sportivi - la riqualificazione di alcune aree esterne di proprietà del Comune di Roma, nonché la nuova edificazione nell'area denominata "Oceano Pacifico", collocata tra Viale Oceano Pacifico e Viale 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 10.09.03) 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 profonda trasformazione e sviluppo urbanistico, è emerso che le funzioni previste dalla strumentazione urbanistica vigente per l'area denominata Oceano Pacifico - attrezzature di servizi privati (M2) 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. 64.347, 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 PRG 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 NPRG 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 Superficie Utile Lorda 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 pre-conferenza dei servizi interna, 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 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, la Eur S.p.A. ha inoltrato nuovi elaborati tecnici integrativi e parzialmente sostitutivi della precedente documentazione;

Che l'ulteriore istruttoria svolta dall'ufficio, attraverso l'istituto di specifiche conferenze dei servizi interne, 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 l'Amministrazione Comunale ha avviato la procedura di accordo di programma ex art. 34 del D.P.R. 18 agosto 2000 n. 267 per definire il programma degli interventi per il recupero e la trasformazione del complesso del Velodromo, 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:

- Comparto A "Velodromo Olimpico", con una superficie di mq. 64.347 circa, 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;

- Comparto B "Oceano Pacifico", con una superficie di mq. 25.115, che prevede la realizzazione di destinazioni urbanistiche "non residenziali" per una Superficie Utile Lorda complessiva di mq. 21.000;

Che, per quanto concerne il comparto A le funzioni sono 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. di Superficie Utile Lorda;

- 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 Superficie Utile Lorda, di seguito dettagliate:

a) Attività commerciali a servizio del quartiere, con superficie sino a 250 mq./unità commerciale, per complessivi mq. 4.500 di Superficie Utile Lorda;

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 nel Comparto A 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 Superficie Utile Lorda e superficie fondiaria di mq 12.590, in dettaglio così articolati:

- scuola media (9 aule) per mq. 2.160 Superficie Utile Lorda e Superficie fondiaria di mq 5490;

asilo nido (60 bambini/ne) per circa mq. 750 Superficie Utile Lorda e Superficie fondiaria di mq. 1600;

- scuola materna (5 sezioni) per circa mq. 1.010 Superficie Utile Lorda e Superficie fondiaria di mq. 3.750;

- centro anziani per circa mq. 240 Superficie Utile Lorda e Superficie fondiaria di mq. 300;

- ludoteca per circa mq. 340 Superficie Utile Lorda e Superficie fondiaria di mq. 400;


- spazi per il Municipio per circa mq. 1.000 Superficie Utile Lorda e Superficie fondiaria di mq. 1.050;

Che l'area fondiaria delle dotazioni pubbliche 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 dovrà essere prevista inoltre una piazza pubblica di collegamento con il quartiere circostante in corrispondenza dei servizi pubblici;

Che nella nuova struttura dovranno essere 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 viale della Tecnica e di Viale 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

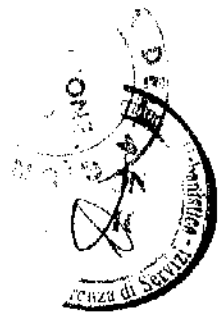


sede stradale, dei parcheggi a raso e del verde pubblico delle aree medesime, assicurando che sia prevista una fascia di rispetto, della misura minima di m. 8,00, alberata, a demarcazione della sede stradale ed i parcheggi di superficie previsti e descritti nell'elaborato C5 – verde e servizi pubblici – identificati rispettivamente come Vp1 e Vp2 con le abitazioni di Viale 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 pari a mq. 919 di Superficie Utile Lorda ricadente in zona M2 "attrezzature di servizi privati" (destinazione indicata, per mero errore materiale, come M1 nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 84 del 3 aprile 2006) e zona M3 "attrezzature di servizi pubblici di quartiere" di PRG e identificata nel NPRG adottato con Del. Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo 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 e 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 mq. 21.000 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 unico concorso internazionale di progettazione relativo al comparto A "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 prevista all'intersezione tra Viale della Tecnica e Viale della Grande Muraglia

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 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. 1444/68 e da quanto previsto dalle NTA del NPRG 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 PRG vigente e le NTA 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 PRG vigente e le NTA adottate e controdedotte dal Consiglio Comunale per il nuovo Piano Regolatore ammontano a mq. 12.600;

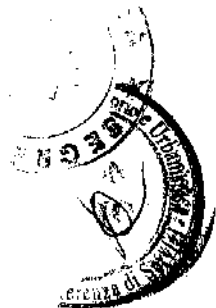
Che pertanto, per il programma di interventi, oggetto del presente provvedimento, la dotazione complessiva dei parcheggi pubblici è pari a mq. 38.000;

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 PRG vigente e le NTA 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. 7413, 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 NTA del PRG relativamente agli indici di fabbricabilità e distacchi;

Che per l'attuazione degli interventi previsti dall'Accordo di Programma ex art. 34 del D.Lgs. 267/00 e s.m.i., oggetto del presente provvedimento, limitatamente agli interventi di interesse pubblico, è prevista la deroga alle NTA del PRG 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 NPRG, è prevista la rotatoria all'intersezione tra Viale della Tecnica e Viale Oceano Pacifico, Viale della grande Muraglia, congiuntamente al tracciato del corridoio di trasporto pubblico;

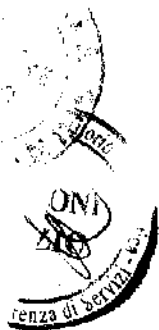
Che il Dipartimento VII – Sistemi di Mobilità del Comune di Roma ha trasmesso all'Ufficio il nuovo tracciato del corridoio di trasporto pubblico Eur-Tor de Cenci, il cui adeguamento della progettazione preliminare, sulla base del parere pervenuto dalla Regione Lazio in esito alla procedura VIA, modifica il percorso del corridoio di trasporto pubblico su Viale della Grande Muraglia e Viale 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 Viale della Tecnica, Viale Oceano Pacifico e Viale della Grande Muraglia;

Che sarà cura della Soc. EUR S.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 di 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 unilaterale, esibito in atti, sottoscritto da Eur S.p.A. il 12 dicembre 2006, rep. n. 9679 registrato alla Agenzia delle Entrate Roma 1, che sostituisce integralmente i precedenti atti;

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 aggiuntive e non scomputabili dagli oneri di cui all'art. 16 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 risultanti dagli elaborati tecnici allegati al presente provvedimento e in aderenza alla proposta progettuale che risulterà vincitrice del concorso internazionale di progettazione;

- Partecipazione finanziaria alla 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". 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, prevede la realizzazione di:

- pista per manifestazioni agonistiche, con sviluppo regolamentare;
- attrezzature di servizio, comprendenti spogliatoi e servizi, locali accessori (infermeria, deposito, officina, sala riunioni, bar), palestra, foresteria;
- parcheggi di superficie;

A tal fine l'Eur S.p.A., come oneri aggiuntivi non scomputabili dagli oneri di cui all'art. 16 D.P.R. n. 380/2001, corrisponderà al Comune di Roma una somma pari ad Euro 1.000.000 (un milione/00), risorse finalizzate alla progettazione e la conseguente realizzazione dell'opera a cura del Comune di Roma. Eventuali risorse aggiuntive che si dovessero rendere necessarie per il completamento dell'opera e delle attrezzature, risultanti dalle successive fasi attuative del progetto, saranno reperite dall'Amministrazione Comunale con appositi e



successivi provvedimenti. L'avvio della realizzazione della Nuova Casa del Ciclismo potrà non essere contestuale all'inizio formale dei lavori di esecuzione delle opere previste per il comparto A "ex Velodromo Olimpico" ritenendosi sufficiente a quest'ultimo fine per il Comune di Roma il versamento da parte di Eur S.p.A. della somma convenuta e all'ottemperanza, prima dell'inizio dei lavori, da quanto indicato nel parere dell'Ente Regionale Roma Natura come specificato nella nota prot. n. 6753 del 26.03.2007 trasmessa dal Comune di Roma Dip.to VI;

- Progettazione e realizzazione, di concerto con l'Amministrazione Comunale, come opere aggiuntive non scomputabili dagli oneri di cui all'art. 16 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, la cui manutenzione sarà a carico dell'Amministrazione Comunale con stipula di successiva convenzione;

- Progettazione e realizzazione della rotatoria prevista all'intersezione tra Viale della Tecnica, Viale della Grande Muraglia e Viale Oceano Pacifico, da realizzarsi anche a scomputo degli oneri afferenti l'attuazione del Programma, nella misura dovuta;

- Impegno a stipulare con il Comune di Roma una o più successive e apposite convenzioni per l'utilizzo delle strutture sportivo-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 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 NCEU foglio 878, particella 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 PRG 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 NCEU foglio 851, allegato 194 particelle nn.139-157-158, foglio 851 allegato 195, particelle 121-122-123-156, destinata, secondo il PRG vigente, a zona N- Parchi Pubblici ed Impianti Sportivi, Attrezzature Sportive;
- Aree interne al Programma d'interventi, distinte al NCEU foglio 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 sopra elencate, per ragioni economico finanziarie, per ragioni di unitarietà di proprietà e possibilità di completare altre importanti azioni di programmazione e pianificazione urbana ;

Che come evidenziato nell'atto di impegno unilaterale, infradescritto, 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 NCEU 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"
- 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;

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. 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. 380/2001) da parte di Eur SpA, relativamente alle opere di prevalente interesse pubblico del Comparto A "Velodromo Olimpico";

b Che con nota prot. n. ³²⁸⁴1894 del ²⁴02.01.2004, 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'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. 267/00 e s.m.i.;

Che il Consiglio Comunale, a norma dell'art.24 dello Statuto, con deliberazione n. 84 del 03 aprile 2006 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;

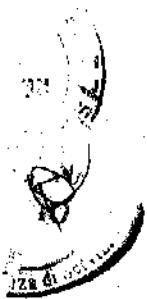
Che il suddetto provvedimento è stato pubblicato, ai sensi dell'art. 49 della L.R. n. 38/99, come modificato dalla L.R. 28/2000;

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

che con nota prot. n. 10887 del 23.06.2006 il Comune di Roma – Dip.VI°, ha convocato apposita Conferenza di Servizi tra le Amministrazioni interessate, per acquisire i pareri e controdedurre alle eventuali osservazioni;

che nell'ambito di tale Conferenza di servizi, apertasi il 7 luglio 2006 e conclusasi formalmente il 4 settembre 2006, sono stati acquisiti gli assenti di rito, sono state controdedotte le osservazioni/opposizioni presentate avverso la deliberazione del Consiglio Comunale n. 84 del 3 aprile 2006 ed è stata accolta l'osservazione presentata da ENI S.p.a Divisione Refiting & Marketing, come riportato nel verbale di conclusione della Conferenza, parte integrante della Determinazione Dirigenziale n. 755 del 4.09.2006 di Presa d'Atto della conclusione dei lavori della Conferenza stessa;

Che il contenuto delle suddette controdeduzioni è recepito nel presente Accordo di Programma, da sottoporre a ratifica del Consiglio Comunale a seguito di intervenuta sottoscrizione;



PRESO ATTO

del nulla osta al programma d'intervento con prescrizioni, reso dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali, Soprintendenza per i beni Archeologici di Roma, protocollo n. 17387 dell' 8 giugno 2006 e confermato con nota prot. 20363 del 06.07.2006;

del parere di massima favorevole del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali, Soprintendenza per i beni Architettonici e per il paesaggio del Comune di Roma, protocollo n. 4982 del 28 giugno 2006 e confermato con nota prot. A 3909 del 05.07.2006;

del parere favorevole con prescrizioni ai fini urbanistici e paesaggistici reso dalla Regione Lazio – Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, protocollo n. 10481⁵/2006 del 04 agosto 2006;

della esclusione dal procedimento di V.I.A., per il solo programma di interventi, resa con nota prot. 99268/2S/04 del 14 giugno 2006 dalla Regione Lazio – Dipartimento territorio - Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, Area 2/A4, contenente prescrizioni;

del parere favorevole con prescrizioni reso dalla Regione Lazio – Dipartimento territorio - Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, Area Difesa del Suolo 05, protocollo n. 228031/2S/05 fascicolo 3918 del 19 dicembre 2005

dell'attestazione relativa alla ^{della} non esistenza del gravame di uso civico resa, ex art.6 della L.r. n. 59/1995, dal Comune di Roma tramite ^{determinazione} attestazione dirigenziale n. 18 del 20/11/2003;

del nulla osta al prosieguo dell'iter reso dalla Regione Lazio – Dipartimento economico ed occupazionale - Direzione Regionale Agricoltura, area Usi Civici protocollo n. 1173615/06 del 9 agosto 2006;

del nulla osta all'intervento rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Municipio Roma XII, in Conferenza di Servizi del 07.07.2006;

del parere favorevole con condizioni dell' Asl Rm C rilasciato con nota prot. 28393 del 27.06.2006 e confermato in Conferenza di Servizi del 07.07.2006.



della Determinazione dirigenziale n. 755 del 4 settembre 2006, con la quale il Comune di Roma ha determinato la conclusione della Conferenza di servizi indetta per acquisire i pareri relativi all'Accordo di Programma in oggetto e controdedurre alle osservazioni/opposizioni;

della nota del Comune di Roma, Dipartimento VI°, prot.n. 6753 datata 26 marzo 2007, contenente precisazioni in ordine alla realizzazione dell'opera denominata "Nuova casa del ciclismo"

VISTO

L'atto d'impegno unilaterale a rogito del Segretariato Generale del 12.12.2006 rep.n. 9679 con allegati C1 - Planimetria catastale ed elenco proprietà e C2 - Aree in cessione

CONSIDERATO

Che il programma è articolato nei seguenti comparti di intervento:

Comparto A "Velodromo Olimpico"

Comparto B "Oceano Pacifico"

Che l'Accordo è soggetto ad attuazione coordinata ed unitaria e stabilisce la definizione dei limiti massimi delle dimensioni delle Superfici Utili Lorde 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 a titolo gratuito a carico del programma medesimo, nonché le modalità di attuazione.

Tutto ciò promesso la Regione Lazio rappresentata dal Presidente p.t. Pietro Marrazzo ed il Comune di Roma rappresentato dal Sindaco p.t. Walter Veltroni convengono quanto segue

ART. 1

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D.Lgs n. 267/2000 è approvato il Programma di interventi, in variante al vigente P.R.G. del Comune di Roma, per il recupero e la trasformazione del Velodromo e la nuova edificazione dell'area denominata 'Oceano Pacifico' costituito dai sottoelencati elaborati:



SEZIONE A. ASPETTI URBANISTICI

Elab.1 Stralcio di PRG vigente

Elab.2 Variante di P.R.G.

A1	Stralcio PRG vigente (aggiornamento Settembre 2006)	1:10.000
A2	Stralcio PRG adottato (aggiornamento Settembre 2006)	1:10.000
A3	Stralcio di P.P. 1 bis (aggiornamento Settembre 2006)	1:5.000
A4	Stralcio Carta dell'Agro (aggiornamento Settembre 2006)	1:10.000
A5	Stralcio PTP 15/8 - Valle del Tevere - Rilievo vincoli paesaggistici (aggiornamento Settembre 2006)	1:10.000 <i>25.000</i>
A6	Stralcio PTP 15/8 - Valle del Tevere - Classificazione delle aree ai fini della tutela (aggiornamento Settembre 2006)	1:25.000 <i>1.000</i>

SEZIONE B. STATO DI FATTO

B1	Inquadramento Territoriale (aggiornamento Settembre 2006)	1:10.000
B2	Mobilità esistente e programmata (aggiornamento Settembre 2006)	1:10.000
B3	Stato dei luoghi (aggiornamento Settembre 2006)	1:500 <i>varie</i>
B4	Rilievo delle alberature (aggiornamento Settembre 2006)	1:1.000
B5	Documentazione fotografica (aggiornamento Settembre 2006)	1:1.000 <i>k</i>

SEZIONE C. PROGRAMMA DI INTERVENTO

C1	Planimetria catastale ed elenco proprietà aree in Accordo di Programma (aggiornamento Settembre 2006)	1:2.000
C2	Aree in cessione (aggiornamento Settembre 2006)	1:2.000 <i>varie</i>
C3	Zonizzazione su base catastale (aggiornamento Settembre 2006)	1:2.000



- C4 Rete viaria e parcheggi su base areofotogrammetrica (aggiornamento Settembre 2006) 1:2.000
- C5 Verde e servizi pubblici su base areofotogrammetrica (aggiornamento Settembre 2006) 1:2.000
- C6 Superfici private su base areofotogrammetrica (aggiornamento Settembre 2006) 1:2.000
- C7 Planovolumetrico esecutivo su base areofotogrammetrica (aggiornamento Settembre 2006) 1:2.000
- C8 Planovolumetrico esemplificativo su base areofotogrammetrica (aggiornamento Settembre 2006) 1:2.000
- C9a Opere a carico del proponente – Pista ciclabile (aggiornamento Settembre 2006) 1:~~10.000~~ 5.000 *le*
- C9c Opere a carico del proponente – Rotatoria Via Oceano Pacifico (aggiornamento Settembre 2006) 1:1.000
- C10 Studio preliminare di impatto ambientale (aggiornamento Settembre 2006) *le*
- 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

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. 64.347 circa: 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 Superficie Utile Lorda;

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 Superficie Utile Lorda, di seguito dettagliate:

a) Attività commerciali a servizio del quartiere, con superficie sino a 250 mq/unità commerciale, per complessivi mq. 4.500 di Superficie Utile Lorda;

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 aggiuntive e non scomputabili dagli oneri di cui all'art. 16 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 Superficie Utile Lorda e superficie fondiaria di mq 12.590, in dettaglio così articolati:

- scuola media (9 aule) per circa 2.160 mq. Superficie Utile Lorda



- asilo nido (60 bambini/ne) per circa 750 mq. Superficie Utile Lorda
- scuola materna (5 sezioni) per circa 1.010 mq. Superficie Utile Lorda
- centro anziani per circa 240 mq. Superficie Utile Lorda
- ludoteca per circa 340 mq. Superficie Utile Lorda
- spazi per il Municipio per circa 1.000 mq. Superficie Utile Lorda

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 Viale dei Primati Sportivi;

L'area fondiaria delle dotazioni pubbliche 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 Viale della Tecnica e di Viale dei Primati Sportivi dovranno essere previsti soltanto accessi di servizio e pedonali;

Comparto B "Oceano Pacifico" di superficie circa 25.115 mq.: in considerazione dell'inserimento di nuovi servizi pubblici nel comparto A "Velodromo Olimpico", il programma di interventi prevede un intervento di nuova edificazione 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 Utile Lorda a destinazione non residenziale da prevedere nel comparto medesimo.



ART. 3

- Il Programma dovrà essere attuato nel rispetto delle prescrizioni dettate dagli Enti competenti nell'ambito della Conferenza di Servizi citata.

- L'attuazione del programma è altresì vincolata -allo scopo di garantire un' elevata qualità- all'indizione ed all'espletamento in tutte le sue fasi di un unico concorso internazionale di progettazione, relativo al comparto A "Velodromo Olimpico e al comparto B "Oceano Pacifico", in coordinamento, per tutte le sue fasi, con il Dipartimento VI - U.O. 11 "Interventi di Qualità" del Comune di Roma. Al vincitore del concorso verranno affidate le fasi di progettazione fino al livello della progettazione definitiva, secondo la vigente normativa. Il progetto definitivo predisposto dal soggetto vincitore del concorso di progettazione costituirà la base di gara per l'affidamento relativo alla realizzazione delle opere; pertanto l'attuazione del programma di intervento rimane vincolata all'espletamento e conclusione del suddetto concorso.

- Sono escluse dalla procedura concorsuale le seguenti opere di interesse pubblico generale urgente:

- le aree di verde e parcheggi su Viale dei Primati Sportivi

- (V2 - V3 - V4 - Vp2 - P2 - P3);

- la rotatoria all'intersezione tra Viale della Grande Muraglia e Viale Oceano Pacifico.

- Le linee guida elaborate dalla Commissione Mista Tecnico Scientifica costituiranno parte integrante del documento preliminare alla progettazione per l'indizione del concorso di progettazione di cui sopra.

- 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 anche a:

- 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. Tale servizio cesserà all'atto dell'entrata in funzione del servizio pubblico;

- realizzazione e cessione al patrimonio indisponibile del Comune di Roma, come opere scomputabili dagli oneri di cui all'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 nel comparto A "Velodromo Olimpico", dei seguenti servizi pubblici a dotazione del quartiere per un totale di m.q. 5.500 di superficie di progetto e superficie fondiaria di circa mq. 12.590, in dettaglio così articolati:

- scuola media (9 aule) per circa mq. 2.160 Superficie Utile Lorda
- asilo nido (60 bambini/ne) per circa mq. 750 Superficie Utile Lorda
- scuola materna (5 sezioni) per circa mq. 1.010 Superficie Utile Lorda
- centro anziani per circa mq. 240 Superficie Utile Lorda
- ludoteca per circa mq. 340 Superficie Utile Lorda
- spazi per il Municipio per circa mq. 1.000 Superficie Utile Lorda

- progettazione e realizzazione, di concerto con l'Amministrazione Comunale, come opere aggiuntive e non scomputabili dagli oneri di cui all'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, di un ampio tratto di pista ciclabile che collega la nuova struttura dell'arca-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, mediante 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, la cui manutenzione sarà a carico dell'Amministrazione Comunale, con stipula di successiva convenzione;

- partecipazione finanziaria alla 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 prevede la realizzazione di un




velodromo per manifestazioni agonistiche su pista, con sviluppo regolamentare di ml 333,33, attrezzature di supporto quali spogliatoi e servizi, locali accessori (infermeria, deposito, officina, sala-riunioni bar), palestra, foresteria e parcheggi di superficie. A tal fine la Soc. Eur S.p.A. corrisponderà all'Amministrazione Comunale una somma pari Euro 1.000.000,00 (un milione/00), risorse finalizzate alla progettazione e conseguente realizzazione da eseguirsi a carico dell'Amministrazione Comunale. 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 potrà non essere contestuale all'inizio formale dei lavori di esecuzione delle opere previste per il comparto A "Velodromo Olimpico" ritenendosi sufficiente a questo ultimo fine per il Comune di Roma il versamento da parte dell'Eur S.p.A. della convenuta somma all'atto della stipula della convenzione urbanistica;

- 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, delle dotazioni di standard urbanistico previste dal programma relative ai parcheggi pubblici nella misura di mq. complessivi 38.000 ed al verde pubblico per complessivi mq. 21.400;

- progettazione e realizzazione, per conto del Comune di Roma, anche a scomputo degli oneri concessori afferenti l'attuazione del programma, della nuova rotatoria inserita nel programma medesimo, all'intersezione tra Viale della Tecnica, Viale Oceano Pacifico e Viale della Grande Muraglia.

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 PRG ‘I’ “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 NPRG adottato dal Consiglio Comunale il 19/20 marzo 2003 e controdedotto dal Consiglio Comunale il 21/03/2006, 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 PRG M2 “attrezzature di servizi pubblici generali” e zona M3 “attrezzature di servizi pubblici di quartiere” e identificata nel NPRG adottato dal C.C. il 19/20 marzo del 2003 e controdedotto dal Consiglio Comunale il 21/03/2006, 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 NTA del PRG relativamente agli indici di fabbricabilità e distacchi;
 - Per l’attuazione degli interventi previsti dall’accordo di programma ex art. 34 del D.lgs. 267/00, oggetto del presente provvedimento, limitatamente agli interventi di interesse pubblico, è prevista la deroga alle NTA del PRG 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

I progetti definitivi ^{di cui al} del presente Accordo ^{sono} ^{servanno} approvati in sede di ^{apposita} 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

E' approvato l'atto d'impegno unilaterale a rogito Segretariato Generale del 12.12.2006 rep. n. 9679 allegato al presente Accordo, relativo, tra l'altro, alla cessione da parte di EUR S.P.A. al Comune di Roma, in modo gratuito ed incondizionato, ma subordinatamente alla stipula della convenzione urbanistica, di:

- 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 circa;
- la porzione immobiliare della consistenza complessiva dell'intero compendio immobiliare "Tre Fontane", pari a mq. 43.757, 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, della consistenza catastale di mq. 43.757;
- le aree di proprietà comprese nel perimetro dell'ambito "Velodromo Olimpico" su Viale dei Primati Sportivi, distinte al NCEU foglio 855, particelle 472-473-474 per una superficie complessiva di circa mq. 3.300.



Il suddetto atto d'impegno unilaterale sarà recepito nel provvedimento di ratifica da parte del Consiglio Comunale di Roma dell'Accordo di Programma in questione.

Si autorizza la stipula di convenzione urbanistica in attuazione al presente Accordo e secondo la normativa vigente, secondo clausole e modalità che l'Amministrazione Comunale preciserà nella fattispecie. Si autorizzano sin d'ora gli Uffici comunali ad inserire elementi e patti a salvaguardia dei diritti della posizione dell'Amministrazione medesima.

ART. 7

Ai sensi dell'art. 34 comma 5 del Testo Unico sull'Ordinamento degli Enti Locali, l'adesione del Sindaco al presente Accordo dovrà essere ratificata dal Consiglio Comunale entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione, a pena di decadenza dell'accordo stesso.

Ai sensi dell'art. 34, comma 4 del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali il presente Accordo di Programma sottoscritto dai legali rappresentanti delle Amministrazioni interessate, e approvato con provvedimento del Sindaco, sarà adottato, ai fini urbanistici, dal Presidente della Regione Lazio con proprio atto formale. Entrambi gli atti saranno pubblicati sul bollettino della Regione Lazio con la materiale esclusione degli elaborati e dell'atto d'impegno unilaterale, agli atti del Comune di Roma - Dipartimento VI Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale - U.O. 11 - Interventi di Qualità.

ART. 8

A seguito dell'intervenuta esecutività del presente atto si procederà, a norma dell'art. 34, VI comma, del D.lgs. 267/00 alla costituzione del Collegio di Vigilanza sulla sua esecuzione presieduto dal Sindaco o suo delegato e composto da rappresentanti dei soggetti firmatari dello stesso.

Regione Lazio il Presidente

Comune di Roma il Sindaco

Roma,

