

[Anno]

MODELLO STANDARD ESTRATTO DA MANUALE DI
BUONA PRATICA DEL C.N.A., VIA SANTA MARIA
DELL'ANIMA 10, www.concorsi.architeturaItalia.it



V1.1

[STUDIO PRELIMINARE DI FATTIBILITA']

PARCO DELLO SPORT - VALCO SAN PAOLO - ROMA

“Sin dai primi tempi del cristianesimo, si sviluppò in certi settori l’abitudine alla clownerie spirituale, o come diceva San Paolo a «fare il buffone in Cristo». [...]Al gioco s’accompagna la consapevolezza dell’enorme sproporzione tra la situazione apparente e le poste realmente in gioco».

cit. di M. McLuhan da “Understanding Media”

INDICE

1. PREFATTIBILITA' GENERALE DEL PROGETTO.....	5
1.1. Analisi del contesto.....	5
1.2. Fattori storici significativi.....	10
1.3. Particolarità culturali della località e di parti specifiche.....	12
1.4. Tipologia generale dell'ambiente urbano.....	14
1.5. Urbanizzazione d'insieme.....	14
1.6. Risorse economiche generali.....	14
1.7. Definizione degli interventi necessari.....	14
2. CRITICITA' FISICHE : PREFATTIBILITA' TECNICA.....	15
2.1. Topografia del terreno, altimetria, ecc.....	15
2.2. Occupazione del suolo.....	21
2.3. Rischi(inondazioni, cedimenti terreno, sismi, ecc.).....	23
2.4. Vegetazione e fauna.....	25
2.3. Idrografia, idrologia, ecc.....	25
3. ANALISI DEI VINCOLI: PREFATTIBILITA' GIURIDICA.....	26
3.1. Verifica della normativa urbanistica.....	26
3.1.1 Verifica degli atti d'indirizzo.....	26
3.1.2 Il Progetto Urbano Marconi – Ostiense.....	37
3.1.3 Il PRG del 2008.....	38
3.1.4 Progetti significativi in essere.....	41
3.2. Verifica degli eventuali vincoli(storico-artistici, archeologici, ecc).....	49
3.3. Verifica dei vincoli paesaggistici e ambientali.....	49
3.4. Verifica dei vincoli tecnici, economici e finanziari.....	49
3.5. Verifica dei vincoli sul suolo.....	49
4. PREFATTIBILITA' SOCIALE.....	50
4.1. Realistica necessità dell'intervento.....	50
4.2. Piano di comunicazione.....	50
4.3. Valutazione impatto sociale.....	50
4.4. Valutazione fasi transitorie.....	52
5. SINTESI E CONCLUSIONE.....	53

INTRODUZIONE.

La struttura del presente documento è stata ricavata dalle indicazioni predisposte dal Consiglio Nazionale degli Architetti, programmatori, paesaggisti(www.awn.it) come disposto nel “Manuale di buone pratiche – La programmazione delle opere pubbliche il concorso di progettazione”. In effetti nel manuale non si fa esplicitamente menzione a “Studi di Prefattibilità” propriamente detti. Per contro le linee guida per gli SDF(Studi di Fattibilità) e successivi DPP(Documenti preliminari alla progettazione) sono relative a operazioni dinamiche in cui la fase progettuale è iniziata. E si deve pensare alle tematiche del cantiere, ad esempio, o ai tempi di realizzazione.

Nel caso oggetto di questo studio si tratta di una situazione statica. In cui siamo di fronte a un’ idea progettuale funzionale all’approfondimento di temi trattati in un corso di “Management dello Sport”. E la realizzazione effettiva del progetto è un’ipotesi remota. La scelta si orienta verso un modello, in cui la ricerca delle informazioni sia centrale.

Dunque il documento si articola sostanzialmente in una prima fase in cui viene esposta l’idea esaminando il territorio da un punto di vista culturale. E in una seconda in cui ci si focalizza su aspetti più concreti. In conclusione si assumeranno delle condizioni funzionali al documento. Si è comunque cercato di aggregare tutte le informazioni utili disponibili in rete con l’obiettivo che il documento possa essere usato nei successivi “step” più prossimi alla realizzazione.

1. PREFATTIBILITA' GENERALE DEL PROGETTO.

L'idea è quella di un Parco dello Sport da realizzarsi nell'area c.d. "Valco San Paolo".

1.1. Analisi del contesto.



La mappa dell'area (in rosso il tracciato della passeggiata esplorativa).

La zona è quella compresa tra Lungotevere Dante e viale Marconi. Dagli anni '80 ad oggi la geografia urbana è molto cambiata. Alcuni centri sportivi sono presenti. Altri sono scomparsi. Nuove realtà sono sorte. Altre hanno cambiato destinazione d'uso o i lavori sono ancora in corso.

Di seguito le immagini che presentano lo stato attuale nell'area:

Roma. Valco San Paolo novembre 2013.



Iniziamo la passeggiata da Viale Marconi. Dove si trova un'area verde.



Eccoci dentro il parco. Percorriamo il sentiero per arrivare sulla strada che costeggia il Tevere.



Qui si vede un cartello ormai obsoleto. La legge indicata è del 1904.



Questa è la parte chiusa al traffico di lungotevere Dante. E su cui sorgono diversi impianti sportivi.



Ecco subito da una parte il "C.S. Stella Azzurra".



Dall'altro lato lo "Stadio degli eucalipti".



Qui inizia la strada asfaltata. Si vede un cantiere nautico.



E il Tevere.



Camminando un po' c'è il circolo "Sport Libero".



E più avanti i VV.UU.



Dall'altro lato la Facoltà di Geologia di Roma3.



Gli impianti "Le Torri" e dietro l' "Acotral".



In lontananza si vede il cantiere della piscina fermo dal 2009.



Più avanti alcuni campi abbandonati : il "Gualandi".



E il "S. Tarcisio".



Dietro un campo nomadi.



Subito dopo un canile.



A presidiare l'area un caravan "ROM".



Dietro, il cantiere della piscina da altra prospettiva.



Questa non necessita commenti.



A poca distanza l'ex-cinodromo oggi sede di un centro sociale.



Il resto è Università "ROMA3".

Da questa osservazione preliminare dell'area emerge una evidente volontà di riqualificazione. Si avverte peraltro la necessità di un progetto che integri valorizzando le realtà esistenti. In questo Studio ci concentreremo sugli impianti sportivi presenti nella regione del c.d. "Valco San Paolo".

Di grande importanza per le finalità della nostra idea gli elementi di raccordo tesi a "fare rete". Come ad esempio piste ciclabili, aree verdi pedonali e/o attrezzate, navigazione del Tevere, ponti, e così via.

1.2. Fattori storici significativi.

E' una regione questa di grande importanza strategica. Infatti tutta la zona è inserita nel c.d. "Progetto Urbano Marconi - Ostiense". Va segnalato che lo strumento del P.U. in Italia e a Roma in particolare, è qualcosa di molto innovativo.

L'area, l'abbiamo già premesso, in questi tempi è in fase di grandi mutazioni. Ma è un po' tutta la città che si trasforma aderendo alle moderne concezioni architettoniche. Propongo di iniziare con questo articolo che rende bene l'idea del contesto. E ci da riferimenti per approfondire.

«Decentrando Roma Capitale».

“Ecco come con l'«intanto costruiamo» si fa la Terza Roma”.

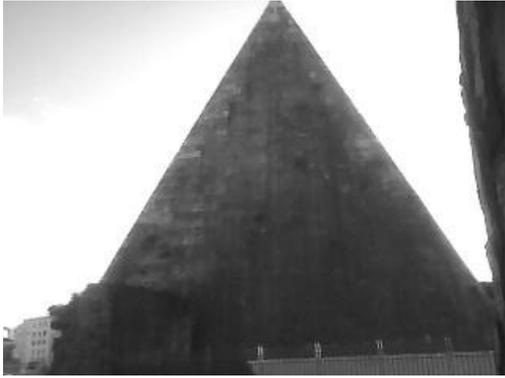
«Roma, nov. 2012. E' soprattutto a partire dagli anni Novanta che Roma Capitale sta concentrando le sue attenzioni su una vasta area che dalla Piramide guarda al mare. Le opere avviate e in attesa di decisioni si moltiplicano. Mentre i vertici temporeggiano. Il "macro" progetto è quello della cosiddetta delocalizzazione urbanistica. "Acqua" il comun' denominatore. Ecco qualche esempio. A via della Vasca Navale la piscina olimpica per i mondiali di nuoto del 2009. Via Accademia dei Georgofili la piscina per la pallanuoto sempre per il 2009, "benessere" e ristorazione annessi. A via Tito la struttura di forma ellissoide di dimensioni importanti e grandi capacità ricettive. Che si sommano con la riqualificazione di Piazza dei Navigatori, l'Air Terminal di Lafuente e il Cavalcavia Ostiense, il mercato di Testaccio, la Nuvola di Fuksas e l'Acquarium. E ancora la Nuova Fiera di Roma, [Ostia secondo polo turistico](#) e molte nuove infrastrutture, sia abitative che di trasporto a 360°.

Insomma quello a cui stiamo assistendo è un vero e proprio "cambio di veste" della città. Ovviamente la regione di cui sopra è una delle più interessate. I progetti però si propagano interessando tutta Roma.

E' opportuno fare un breve excursus storico. Infatti il "decentramento" viene da lontano. "La terza Roma si dilaterà su altri colli lungo le sponde del Fiume Sacro" recita l'iscrizione sul fregio del Salone delle fontane all'Eur, voluta dal Regime negli anni Trenta. Frase che condensa le grandi controversie del tempo intorno alla navigazione fluviale. Nacque così la linea ferroviaria Roma – Ostia il cui sviluppo continua fino al 2006. Nel 1990 il ridisegno del collegamento ferroviario Roma – Fiumicino da inizio al processo attuale. Ad oggi, nel 2012, lungo il fiume Tevere, tra Via Ostiense e Via Colombo, non ci sono molti spazi edificabili. Il Porto di Roma(tanto voluto da Orlando nel periodo pre-fascista)e gli opportuni interventi alle infrastrutture esistenti completano il quadro.

Nel 2005 il centro sportivo di Tor Vergata iniziava la "kermesse" dell'architettura. Nel 2009 i mondiali di nuoto non si possono rifiutare; molti di questi progetti sono però rimasti incompiuti. I "media" hanno più volte evidenziato la situazione. Ecco ad esempio [l'inchiesta dell'«Espresso»](#) che evidenzia gli sprechi. O [il servizio delle lene apparso su Italia1](#) che sottolinea come il malaffare sia profondamente radicato nel nostro paese. Non si risparmiano critiche neanche a livello locale: [Radio Popolare Roma](#) riscontra da parte sua una certa continuità con gli anni '60, mentre «[Paese Sera](#)» e [l'emittente televisiva locale Roma Uno](#) raffigurano la situazione in cui versano gli impianti sportivi[e oggi le cose non sono certo migliorate, ndr]. Infine il magazine locale l'«[Urlo](#)» disegna lo scenario urbanistico dell'area, in chiave attuale e futura, mettendo la lente d'ingrandimento su [XI](#) e [XII](#) municipio.»

Fonte: cittametropolitana.info



La piramide.



Colosseo quadrato Eur.



Piscina in costruzione "Fiera Roma".



Struttura ricettiva "V. Tito".



Palazzo direzionale "Navigatori".



Piscina in costruzione "Vasca Navale".



La nuvola di Fuksas all'Eur.



Il salone delle Fontane all'Eur. Etc., etc.

1.3. Particolarità culturali della località e di parti specifiche.

Una particolarità di Roma, in generale, è la sovrapposizione di storia e di architettura con un "continuum" straordinario. Ed è proprio questo l'elemento che anche nel quartiere Ostiense - Marconi rappresenta il valore aggiunto. Va detto per inciso che tutta l'area fino almeno agli inizi del '900 ha vissuto quasi esclusivamente di attività legate alla terra. E' in particolare dal '700 con l'istituzione della parrocchia di San Paolo che si iniziano a osservare cambiamenti nelle strutture produttive (prima non esisteva alcun registro). Sebbene in questo periodo i principali proprietari terrieri siano ancora attori ecclesiastici. Progressivamente si afferma sempre di più la nobiltà. E non da ultimo i normali possidenti provenienti dal commercio; i c.d. "Ospedali Riuniti" nel 1914 ancora figurano tra i primi possidenti.

A partire da fine '800 e almeno fino al 1923 quest'area fu configurata come centro industriale. Il Regime fascista - va detto - non fu un grande sostenitore della navigazione fluviale. Finita l'esperienza dello SMIR, e conclusosi il secondo conflitto mondiale, l'area resta sostanzialmente in uno stato di abbandono (anche se il Tevere è una via di comunicazione a cui Roma deve molto). Restano i circoli sportivi e fino agli anni '60 - '70 alcune aziende. Dagli anni '90 inizia l'esperienza del P.U. Ostiense - Marconi.

Sono in molti ad oggi che si sono interessati alle trasformazioni in atto nel quadrante. Le idee di "Parco urbano post-industriale" e "Parco del Tevere-sud" sembrano quelle che meglio contestualizzano il suggestivo scenario. Se partendo dagli ex-Mercati Generali ci dirigiamo verso il Tevere passando per la centrale Enel. Arriveremo ai c.d. Magazzini Generali del vecchio Porto Fluviale. Qui il Consorzio Agrario dismesso e le strutture dell'ex-società Anglo-Romana dell'illuminazione a gas ci immettono sul Ponte della Scienza. Dall'altro lato del fiume si trova l'ex-Mira Lanza oggi in parte "Teatro India". Icone "post-industriali" che in modo inequivocabile caratterizzano questa particolare zona di Roma.

L'area di nostro interesse si trova poco più avanti verso Ponte Marconi. Dove l'Università è come detto l'attore centrale della trasformazione. Qui si trovavano i stabilimenti industriali dell'O.M.I. (Ottica Meccanica Italiana specializzata in ottiche per aereo-rilevazioni), la società aerostatica "Avorio" (produzione di paracaduti), gli studi cinematografici "DeLaurentiis" e la "Vasca Nazionale". Oltre agli insediamenti abitativi e ai circoli sportivi pensati proprio per l'aggregazione "dopo-lavoriale".

«Navigando Il fiume Tevere».

“Un ‘grandeur’ difficile da gestire”.

«Roma, 7 dicembre 2013. [...] L'ambizioso e attuale progetto per un [hub portuale del Lazio](#) (fonte: [adnkronos](#)) impone necessariamente una riflessione sulla navigazione fluviale del Tevere. Le attenzioni dunque si riversano sull'asse Ostia - S. Paolo. Oggi come in tempi più remoti. Infatti Roma deve - senza dubbi - la sua grandezza agli imponenti scambi commerciali, che avvenivano anche grazie al "Sacro Fiume Tevere". L'Emporium di Testaccio e i cocci di scarto che hanno creato l'omonimo colle, ne sono l'indelebile testimonianza. La navigazione venne più volte interrotta e ripresa. Durante il periodo delle Crociate il porto fu spostato poco più avanti e usato come Arsenale. Nei tempi moderni dobbiamo al periodo dell'Italia Liberale e fino agli anni '30 progetti importanti. Oltre al "Porto Fluviale" e alla caratterizzazione industriale, va segnalata la crescente richiesta di edilizia popolare pensata per i lavoratori stessi. La zona d'influenza in effetti è quella della Basilica nata sulle spoglie della tomba di S. Paolo di Tarso (navigatore anch'egli). La Basilica come la conosciamo oggi fu costruita nel '700. Andò infiammata nel 1823 e venne ricostruita come prima ma con l'orientamento invertito. La zona della Basilica era conosciuta nell'antichità per la presenza di un cimitero. Secondo fonti attendibili conterrebbe circa 5mila sepolture. Il cimitero fu attivo dal I sec. a.C. fino al III sec. d.C. (al momento si troverebbe una decina di metri sotto il livello del Tevere). Resti di catacombe sono parzialmente visibili dal transetto nord della Basilica rinvenute dopo recenti lavori su via Ostiense.»

I riferimenti per approfondire sono patimonioindustriale.it, cittasostenibili.it, ovviamente wikipedia.it e urbanistica.comune.roma.it. Il referente principale resta l'Università Roma3 e in particolare il **CROMA** con sede in Via Ostiense 139. Dove sono reperibili le pubblicazioni edite dalla casa editrice Roma3: "Roma moderna e contemporanea - Il quadrante Ostiense tra '800 e '900" del 2004; "Ostiense. Assetti proprietari e trasformazioni" del 2007. Di seguito immagini suggestive dall'asse Ostia - Roma:



Il Porto di Traiano.



Il porto in una stampa antica.



La stazione ferroviaria dismessa del porto.



L'area della foce del Tevere.



Il Porto Turistico di Ostia.



La foce del Tevere.



L'Emporium di Testaccio.



L'Arsenale lato-Aventino.



Il Porto Fluviale.



Il Cavalcavia Ostiense.



La Basilica di S.Paolo.

1.4. Tipologia generale dell'ambiente urbano.

Zona centrale della città.

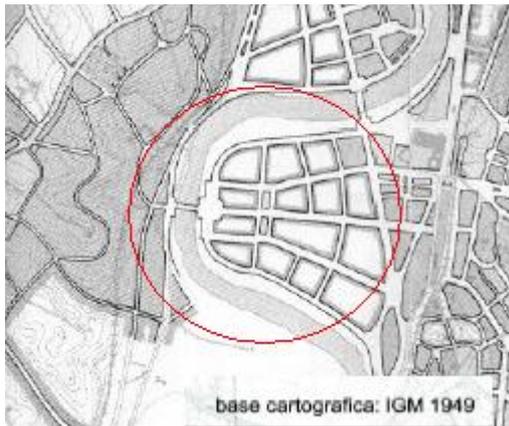
1.5. Urbanizzazione d'insieme.

Molto urbanizzata. E in crescita. Area ex - industriale sottoposta a ridefinizione architettonica.

1.6. Risorse economiche generali.

Culturali, turismo.

1.7. Definizione degli interventi necessari.



Si rileva la necessità di collegare e valorizzare l'area di cui sopra attraverso innanzitutto gli interventi viari e di collegamento interparco già previsti addirittura nel Piano Regolatore Generale del 1931 (immagine a sx).

A tal proposito si potrebbe pensare di ripristinare la navigazione fluviale (ad esempio studiando piattaforme automatiche con tecnologie sostenibili) oltre alla realizzazione del ponte già a progetto. E quindi il collegamento dell'area alla pista ciclabile lungo il Tevere al momento già molto sviluppata.

Ovviamente vanno ristrutturati ove possibile gli impianti sportivi che già sono di grande valore.

Segnalo lo "Stadio Berra ex-Eucalipti" al momento soggetto a interventi di riqualificazione e che ha una capienza di circa 3mila spettatori.

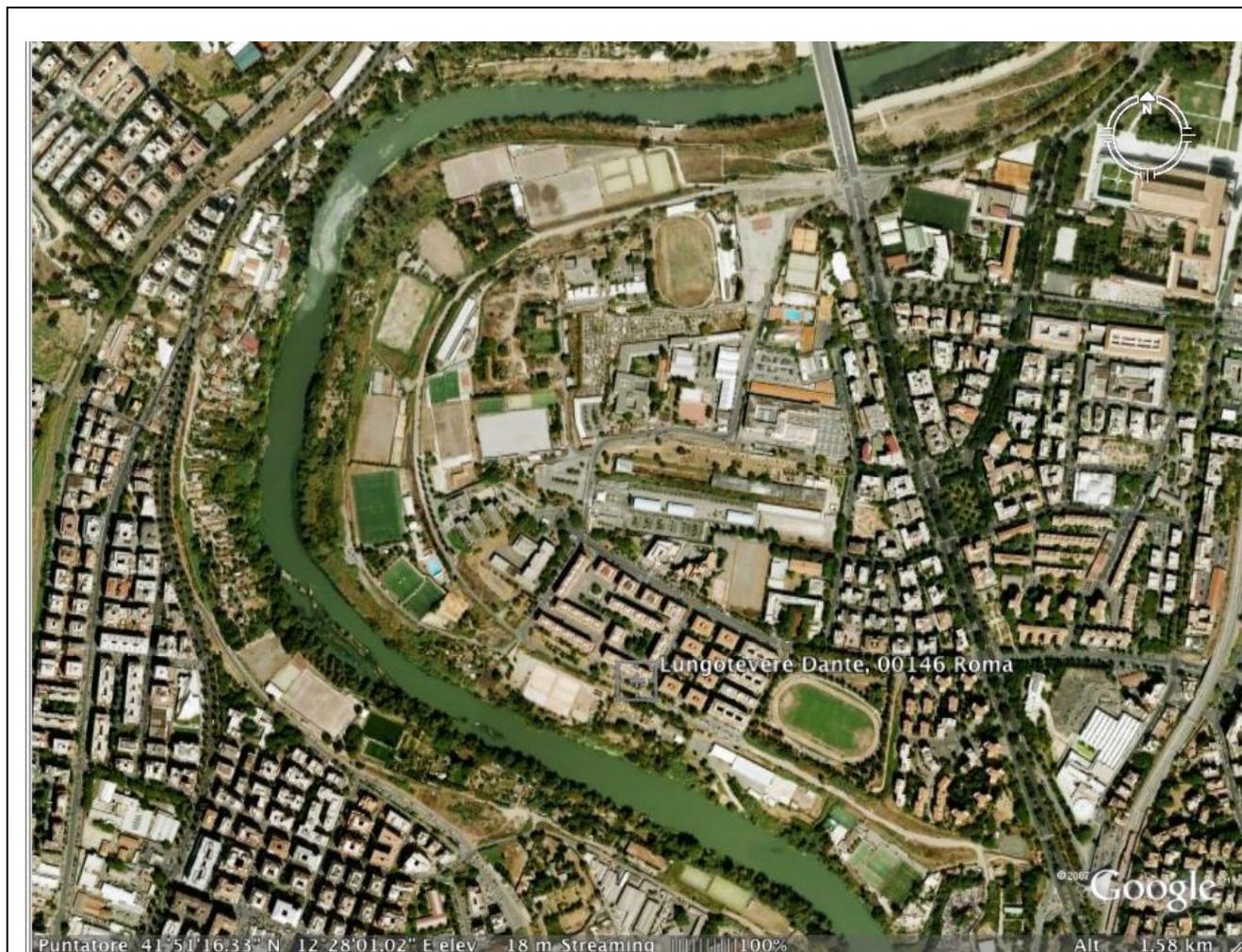
Aree da sottoporre ad attenzione sono di certo la piscina olimpica il cui cantiere è fermo dal 2009 e gli interventi per metterla in esercizio non sarebbero di grande entità (se non si lascia alla mercé del vandalismo). Stesso discorso va fatto per alcune aree al momento in disuso.

Va comunque valutata la domanda ricettiva e di ospitalità che oltre all'area c.d. dei "Papareschi" potrebbe essere localizzata nel Valco San Paolo stesso. Non da ultimo vanno verificate le aree al momento occupate dalle popolazioni ROM.

2. CRITICITA' FISICHE : PREFATTIBILITA' TECNICA.

2.1. Topografia del terreno, altimetria, ecc.

L'area vista dall'alto. Sequenza di foto da "Google Map".



Il valco San Paolo, visione d'insieme.



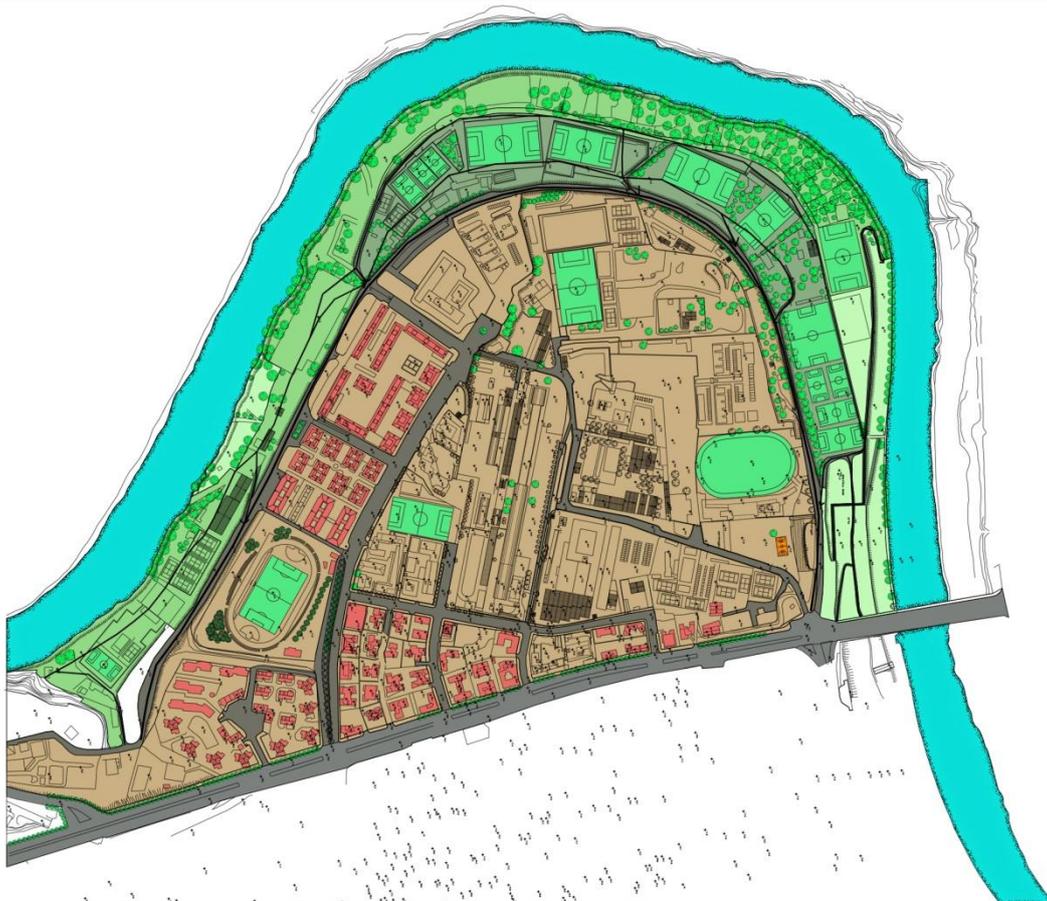
La parte bassa. Si vedono gli impianti sportivi "Sport Libero", VV.UU. e dall'altro lato del fiume il Pian due Torri. All'interno del Fiume si vedono anche resti archeologici.



In questa immagine si vedono lungo il Tevere gli impianti oggi abbandonati. Gli impianti di Roma3 e il campo Cotral. L'area della piscina prima del 2009. E In alto a destra il Cinodromo.



Qui si vede bene tutta l'area comprensiva degli impianti della Polisportiva Ostiense in alto a destra.

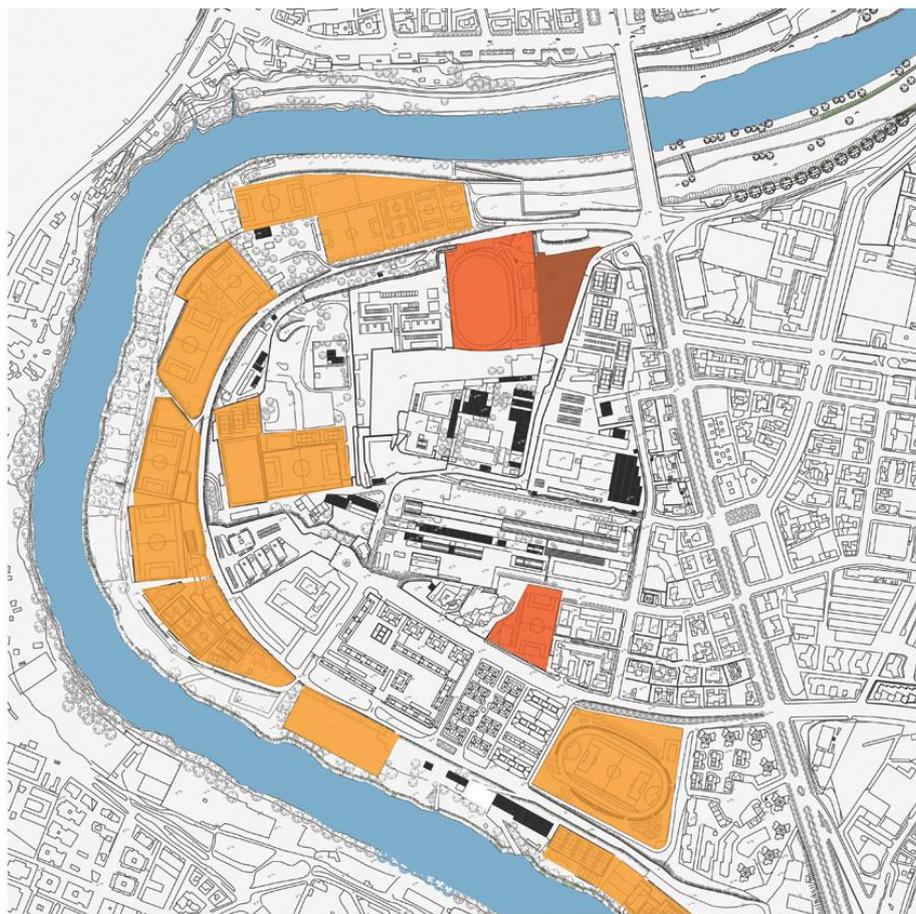


Ecco tutto il "Valco". Evidenziata in verde l'area afferente al nostro "Parco dello Sport – Valco San Paolo". Possiamo qui elencare gli impianti sportivi da ricomprendere nel progetto(Fonte:Roma3):

1. **Stadio "Berra ex-Eucalipti"**: pista atletica e campo di calcio regolamentare, capienza ca. 3000 spettatori.
2. **Impianti "Stella Azzurra"** : 1 campo calcioa8, 3 campi calcioa5.
3. **Impianti "S. Leonardo M."**: 1 campo calcio, 1 campo calcioa5, 1 palestra.
4. **Impianti "Sport-Libero"** : 7 campi da tennis, 1 campo beach-paddle, 1 mini-tennis.
5. **Impianti "VV.UU"** : 3 campi tennis, 1 campo calcioa8, 2 campi calcioa5, 2 campi calcio, 1 piscina 25x12, 1 palestra.
6. **Impianti "S. Tarcisio"**: 1 campo calcio, 1 campo calcioa8.
7. **Impianti "Cotral"**: 1 campo calcio, 3 campi calcioa5.
8. **Impianti "Le Torri"** : 1 campo calcioa8, 3 campi calcioa5.
9. **Piscina "Mondiali 2009"**: 1 vasca 50m esterna, 1 vasca 33m interna, 1 vasca 12m interna, 1 palestra.
10. **Impianti "Ostiense"** : 2 campi calcio, 3 campi calcioa5, 2 calcioa8.
11. **Impianto "Ex-Cinodromo"**: Campi da calcio, calcetto, basket.

ATTREZZATURE SPORTIVE

- Attrezzature sportive private
- Attrezzature sportive gratuite
- Attrezzature sportive pubbliche e sempre accessibili



Ecco ancora tutti gli impianti evidenziando la tipologia delle proprietà e relativo uso. (Fonte:Roma3)

2.2 Occupazione del suolo.

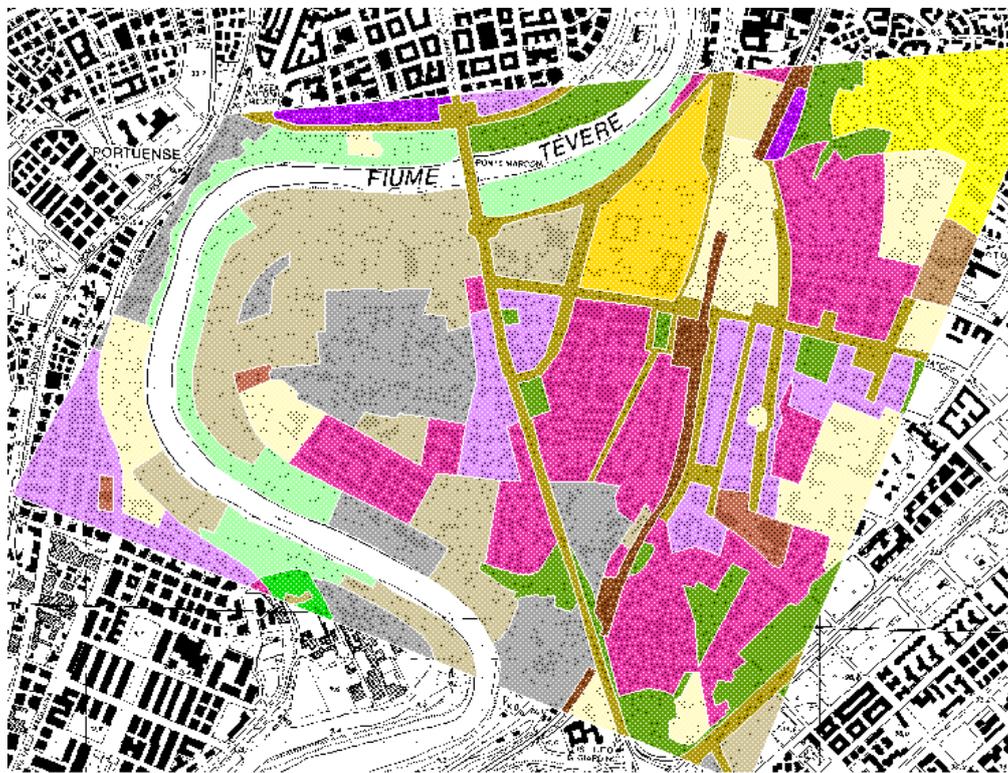
“L’area di Valco San Paolo si estende quasi interamente su substrati alluvionali di origine olocenica e attuale del fiume Tevere e presenta morfologie pianeggianti tipiche di sistemi fluviali:

- le sponde esterne dei meandri, in arretramento, degradano con una certa acclività; quelle interne, in deposizione, scendono più dolcemente verso il fiume.

Dal punto di vista ecologico nell’area in esame si distinguono alcune tipologie ambientali riconducibili principalmente alla presenza del fiume Tevere e al tipo d’intervento antropico sul territorio.

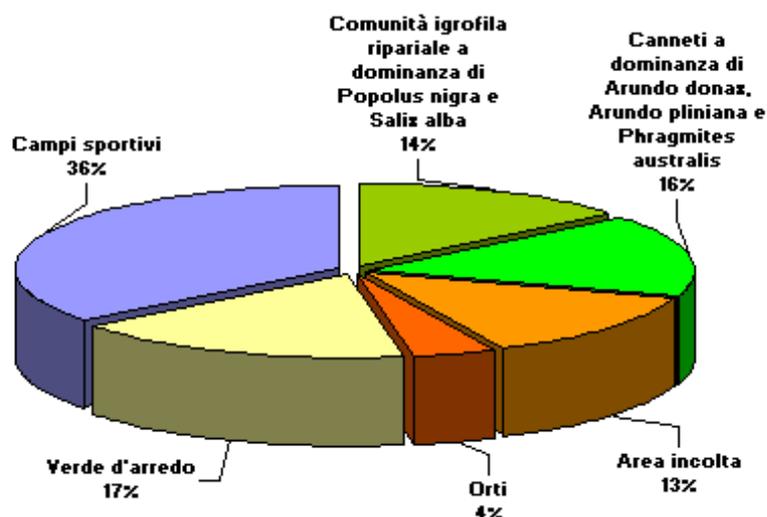
Dall’analisi della carta dell’uso del suolo si nota come circa due terzi del territorio sia occupato da elementi di tessuto urbano e di insediamenti o reti di comunicazione, mentre solo un terzo è costituito da ambienti seminaturali e naturali.” (Fonte: Roma3)

Uso del suolo nell’area d’indagine



	aree a copertura artificiale non classificabile		reti ferroviarie e superfici annesse
	aree monumentali		reti stradali e spazi accessori
	aree ripariali		tessuto edilizio continuo, denso, antecedente alla prima guerra mondiale
	aree verdi urbane		tessuto edilizio continuo, denso, posteriore alla seconda guerra mondiale
	attrezzature sportive e per il tempo libero		tessuto edilizio discontinuo, posteriore alla seconda guerra mondiale
	fiumi corsi d’acqua e bacini		tessuto edilizio rado e nucleiforme
	insediamenti della pubblica amministrazione		tessuto edilizio sparso
	insediamenti industriali		vegetazione erbacea e/o arbustiva
	insediamenti ospedalieri		

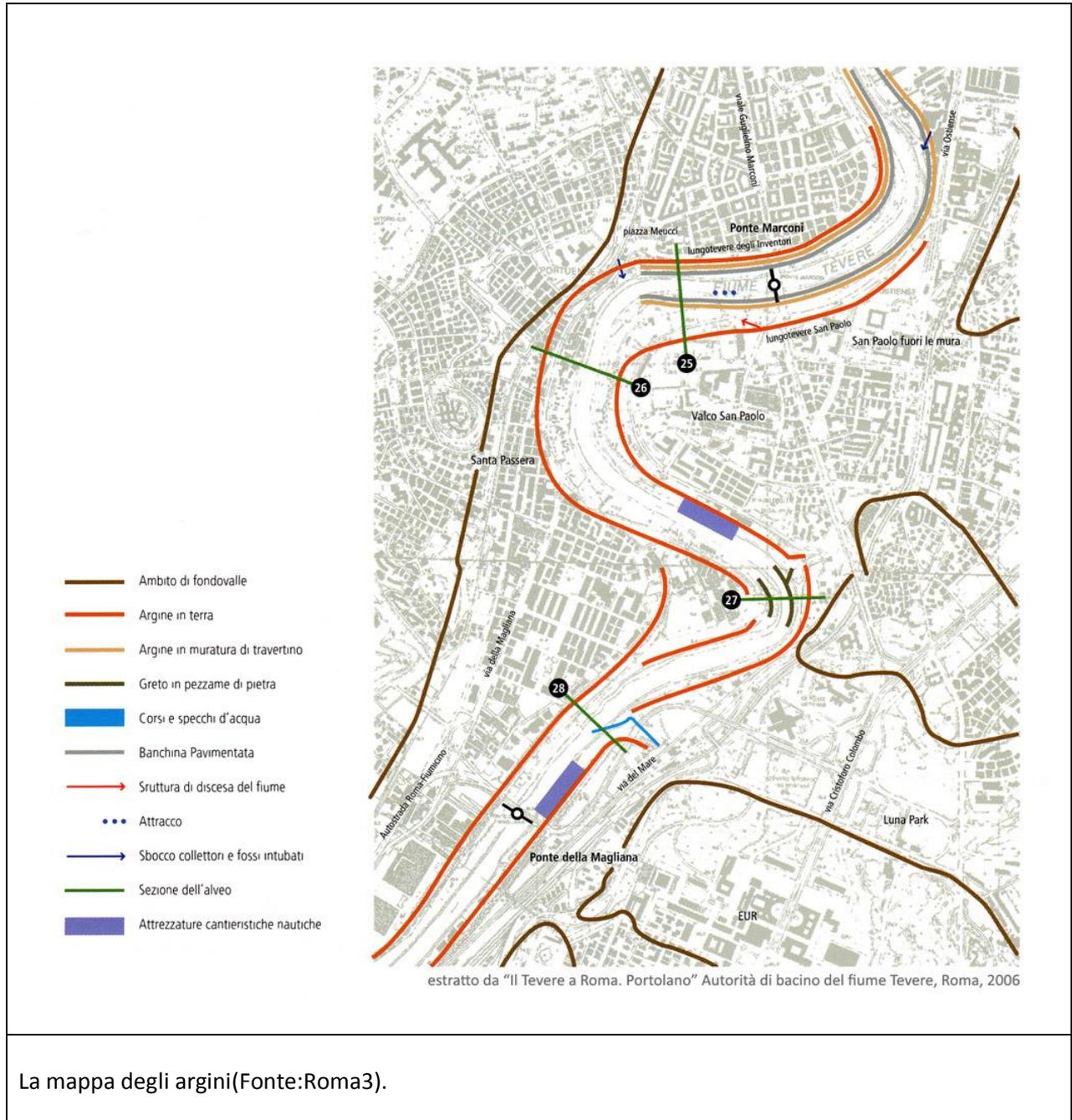
Ripartizione percentuale degli usi del suolo



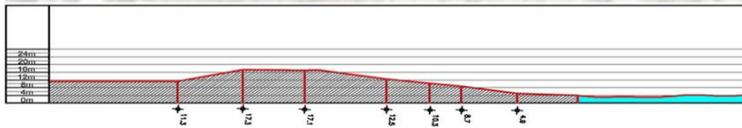
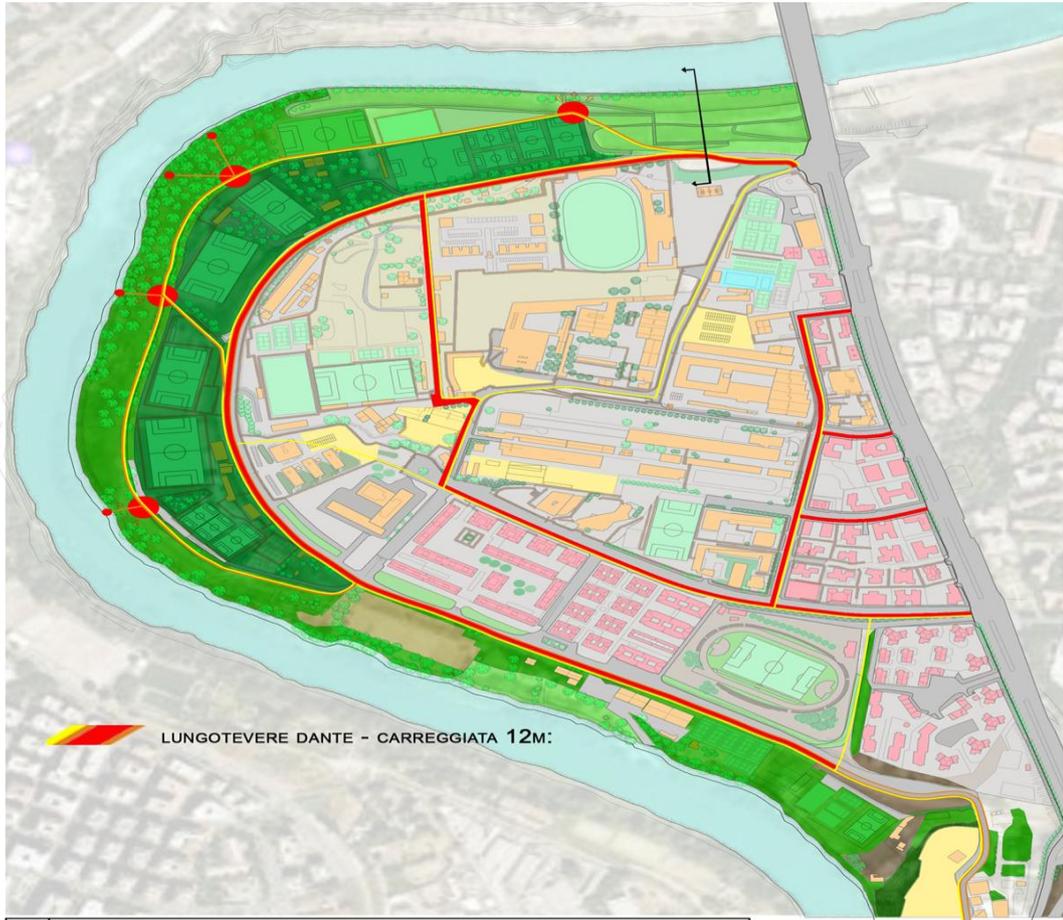
LANDUSE	DENOMINAZIONE	HECTARS	%
1111	Tessuto edilizio continuo	35,75	10,07
1121	Tessuto edilizio discontinuo	78,30	22,05
1122	Tessuto edilizio rado e nucleiforme	34,08	9,60
1123	Tessuto edilizio sparso	0,17	0,05
1211	Insedimenti industriali	35,69	10,05
1214	Insedimenti ospedalieri	2,53	0,71
1215	Insedimenti della pubblica amministrazione	2,09	0,59
1221	Reti stradali e spazi accessori	29,10	8,19
1222	Reti ferroviarie e superfici annesse	6,06	1,71
1330	Aree a copertura artificiale non classificabile	3,19	0,90
1410	Aree verdi urbane	22,03	6,20
1420	Attrezzature sportive e per il tempo libero	47,91	13,49
1440	Aree monumentali	11,44	3,22
3200	Vegetazione erbacea e/o arbustiva	1,27	0,36
5110	Fiumi, corsi d'acqua e bacini	23,19	6,53
5120	Aree ripariali	22,35	6,29
	totale	355,15	100

(Fonte:Roma3)

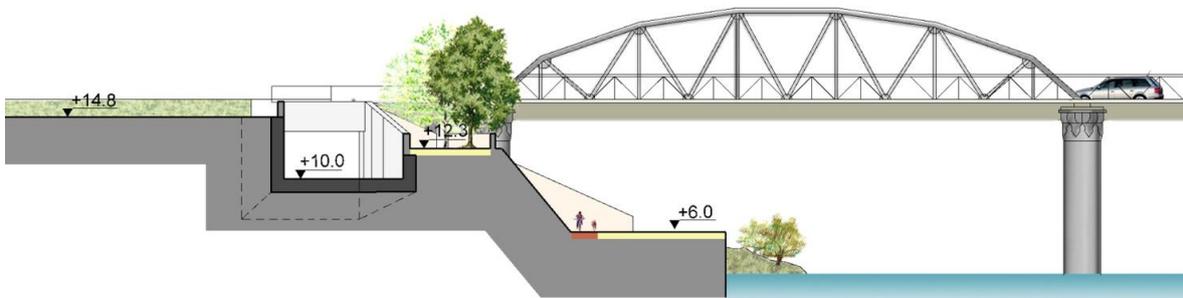
2.3 Rischi(inondazioni, cedimenti terreno, sismi, ecc.).



La mappa degli argini(Fonte:Roma3).



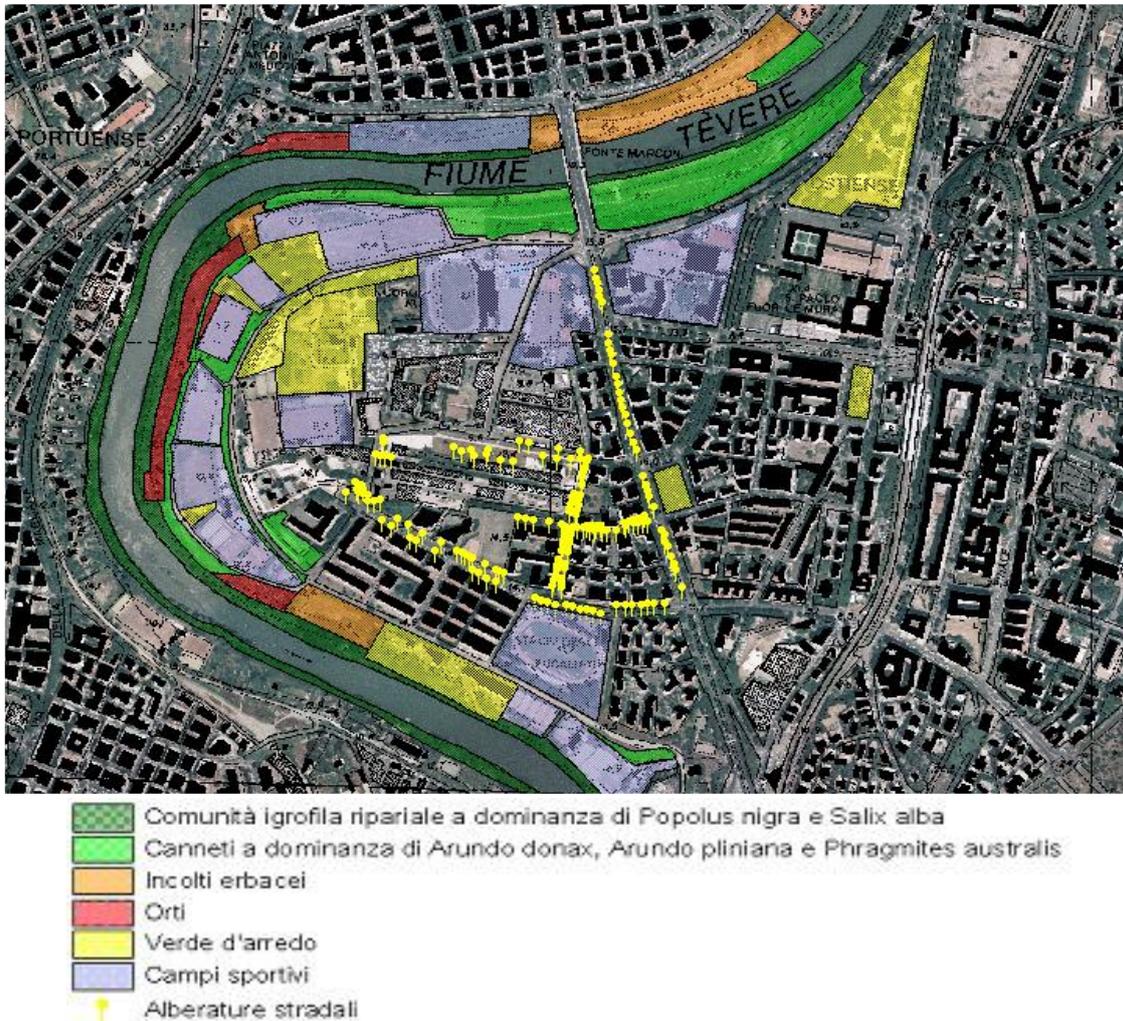
La situazione degli argini nel complesso. (Fonte:Roma3)



Un dettaglio dell'argine. (Fonte:Roma3)

2.4. Vegetazione e fauna.

Assetto vegetazionale nell'area d'indagine



L'assetto della vegetazione nell'area analizzata mostra nel complesso caratteristiche di scarsa *naturalità* e forte *antropizzazione*. La vicinanza del Tevere determina tuttavia la presenza di fitocenosi di rilevanza ambientale (Fonte: Roma3).

2.3. Idrografia, idrologia, ecc.

Da verificare.

2.4. Climatologia (orientamento, esposizione, pluviometria, soleggiamento, vento).

Da verificare.

2.5. Geologia (natura di suolo e sottosuolo, spessore strati, resistenza, ecc.).

Da verificare.

3. ANALISI DEI VINCOLI: PREFATTIBILITA' GIURIDICA.

In questa fase dopo aver formulato alcune idee si verificano sostanzialmente i piani urbanistici e gli atti di indirizzo statali, comunali e municipali. Va ribadito che tutta l'area rientra nel c.d. "Progetto Urbano Ostiense – Marconi". All'interno di questo è configurata un'ampia zona destinata a parco. Il c.d. sub-progetto "Parco del Tevere – sud che dovrebbe contenere il "Parco storico-industriale", e – perché no - il nostro "Parco dello Sport".

3.1. Verifica della normativa urbanistica.

3.1.1 Verifica degli atti d'indirizzo.

Qui si riportano gli atti di indirizzo legislativi di interesse. Si evidenzia come le procedure "burocratiche" e gli interessi in gioco sono molto rilevanti e ciò è testimoniato dal protrarsi nel tempo (ma anche nello spazio) delle operazioni decisionali. Molti i cambi di direzione del progetto spesso anche in senso completamente inverso.

Nei seguenti "tre atti" in particolare vediamo come le intenzioni iniziali di delocalizzazione degli impianti sportivi non abbiano trovato grande consenso. Con la delibera 240 del 1999 inizia ufficialmente il Progetto Urbano Ostiense Marconi. Ma poi la strada è tutt'altro che rettilinea. Le successive delibere che si riportano sono del 2004, 2005 e 2007. E si possono sicuramente considerare atti che codificano un importante cambio di direzione del progetto, soprattutto per quanto riguarda il Valco San Paolo.

DELIBERA N.240 DEL 22/12/1999

Approvazione del Progetto Urbano Ostiense Marconi. Indirizzi al Sindaco ai sensi dell'art. 20 dello Statuto Comunale per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art. 27 della L. 8 giugno 1990 n. 142 per la realizzazione degli interventi previsti dal Progetto Urbano per le aree adiacenti il Lungotevere Papareschi e per le aree in riva sinistra del Tevere tra il fiume e la ferrovia Roma Lido, e del III Accordo di Programma ai sensi dell'art. 3 della L. 15 dicembre 1990 n. 396 per le aree destinate all'Università degli Studi di Roma Tre e per le aree da destinare al Museo della Scienza.

Con tale atto si definiscono i confini dell'area e si individuano i sub-progetti strategici su cui intervenire

Premesso che il settore urbano Ostiense Marconi, area di più antica industrializzazione della città, è caratterizzato da una consistente presenza di aree ed edifici dismessi o in via di dismissione, distribuiti lungo la Via Ostiense, il Viale Marconi e le due rive del Tevere, **dal ponte dell'Industria all'ansa del Valco S. Paolo;**

Che al suo interno è possibile individuare **cinque aree di particolare significato**, con caratteri molto diversi: la prima si estende sulla riva destra del fiume, tra il Lungotevere Papareschi e Viale Marconi, la seconda si estende sulla riva sinistra e lungo la Via Ostiense, **la terza è rappresentata dalla zona del Valco S. Paolo**, la quarta costituita dall'area della Basilica di S. Paolo, infine l'area della Stazione Ostiense;

Che nel complesso tutto il settore urbano come sopra descritto, si presenta con **forti livelli di degrado** che possono essere individuati in densità elevate, carenza di standard, caos nel settore della mobilità, edifici dismessi ed abbandonati lungo la Via Ostiense nell'area del **Valco S. Paolo** e nell'area contigua al Lungotevere Papareschi (ex Mira Lanza), Basilica di S. Paolo isolata dal fiume, degrado delle aree ripariali;

Che, al fine di avviare il processo di un nuovo assetto urbanistico del settore di cui trattasi, il competente ufficio dell'Amministrazione Comunale ha redatto uno specifico progetto, (inteso come programma urbanistico) denominato Progetto Urbano Ostiense Marconi;

Che **il Progetto Urbano si configura come uno strumento procedurale**, specifico della progettazione urbana, con l'obiettivo principale di verificare il grado di trasformabilità di un'area, la sua capacità di accogliere nuovi interventi e nuovi pesi di funzioni e attività, fornire indicazioni e limiti, determinare tutte quelle azioni più generali che rendano tali interventi possibili, ammissibili ed anzi determinanti per il raggiungimento di un **miglioramento qualitativo dell'area;**

Che gli obiettivi del progetto Ostiense Marconi come appresso sintetizzati, discendono dalla esigenza urbanistica di **riqualificare l'intero settore sud della città**, attraverso l'inserimento di importanti funzioni urbane, come quelle

connesse alle attività universitarie, o di nuove localizzazioni terziarie e di servizi di livello circoscrizionale o urbano, nonché attraverso la **realizzazione di una consistente parte del Parco del Tevere sud in corrispondenza delle aree del gasometro, del Lungotevere Papareschi e del Valco S. Paolo;**

Che quindi lo scopo che intende perseguire il Progetto Urbano Ostiense Marconi è quello di **recuperare aree dai servizi pubblici ed al verde**, diminuire la potenzialità edificatoria delle aree ancora trasformabili, individuare i principali **interventi di viabilità;**

Che il Progetto Urbano interviene parzialmente sul territorio in questione, considerando in via prioritaria quelle aree dove è risultato possibile un programma di trasformazione, anche in base ad accordi tra l'Amministrazione Comunale, le singole proprietà e gli Enti interessati, perfezionati o comunque da perfezionare prima della sottoscrizione degli Accordi di Programma discendenti dal presente provvedimento;

Che, come meglio specificato nell'allegata relazione tecnica facente parte integrante del presente provvedimento alla quale si rinvia, **gli obiettivi del progetto urbano possono essere così riassunti:**

- **la definizione del sistema della mobilità** su ferro e su gomma alla scala dell'intero settore e alla scala locale, con la individuazione dei nuovi ruoli di Viale Marconi e di Via Ostiense, come assi di riqualificazione locale, e il collegamento di Lungotevere di Pietra Papa con la Circonvallazione Ostiense, nonché la costruzione sotterranea del tratto di Lungotevere Papareschi tra il ponte dell'Industria e Via E. Fermi relativamente alla realizzazione del Lungotevere in riva destra (Porta Portese/Marconi), sarà affidato alla S.T.A. uno studio di fattibilità del prolungamento della mobilità del Lungotevere, di cui sopra, in direzione nord- Porta Portese, per la riconnessione generale del sistema viario dei due Lungotevere;

- la realizzazione di un ponte stradale sul fiume e di un viadotto stradale sulla ferrovia Roma Lido che determina la connessione della Circonvallazione Ostiense con il Lungotevere di Pietra Papa, realizzando così una continuità di comunicazione con i grandi assi stradali del settore urbano, Via Cristoforo Colombo e Tangenziale, alternativi alla Via Marconi ed in parte alla Via Ostiense;

- **la localizzazione delle strutture dell'Università Roma Tre**, lungo la Via Ostiense, nelle aree Italgas e **nell'area del Valco S. Paolo**, che, con i suoi insediamenti è in grado di contribuire in termini sostanziali alla riqualificazione dell'intero settore urbano, in quanto il modello insediativo previsto dall'Università è di tipo diffuso e opera prevalentemente attraverso il recupero di edifici dismessi e delle circostanti aree degradate;

- la realizzazione della passerella pedonale tra le aree Papareschi ed Italgas, oggetto di un concorso di progettazione che sarà bandito dall'Amministrazione Comunale;

- **la realizzazione del sistema del verde**, che partendo dall'insieme delle preesistenze da salvaguardare, realizzi il Parco del Tevere, come connettivo fra le due rive del fiume, incrementandone la fruibilità ed integrandolo con lo spazio della Basilica di S. Paolo e permetta di rilocalizzare le sole attività legali lungo gli argini del Tevere;

- **la costruzione di un idoneo sistema dei servizi** che fornisca una risposta quantitativa e qualitativa precisa e concreta al deficit degli standard urbanistici sia nel quartiere Ostiense che in quello Marconi, accompagnato da un complesso di servizi di carattere urbano (teatro, museo, biblioteca, servizi privati) capaci di indurre un diverso uso di questa parte di città, attualmente caratterizzata dall'attraversamento dei flussi veicolari diretti a sud e dalla consistente presenza di attività commerciali;

- **la realizzazione di un sistema di percorsi ciclabili** abbinati a quelli pedonali in alternativa alla viabilità tradizionale, che, utilizzando la morfologia pianeggiante dei due quartieri (Marconi Ostiense), permetta di percorrere in bici e/o a piedi l'intero settore, unisca i principali poli attrattori locali, colleghi al Parco dell'argine del fiume ed inoltre raggiunga i nuovi luoghi del sistema culturale ed universitario e le stazioni ferroviarie e della metropolitana;

- **l'utilizzazione del comprensorio di aree Acea, Italgas e Enel non solo per i servizi tecnologici urbani, ma pure a fini culturali e ricreativi**, così da realizzare anche l'accessibilità e la permeabilità della sponda del fiume; il Progetto Urbano prevede la variazione della zona C di P.R.G. a zona per servizi e la diminuzione complessiva delle capacità edificatorie delle aree ancora trasformabili; nell'area Italgas prospiciente il Tevere, liberata dai capannoni fatiscenti e bonificata dalle scorie della precedente utilizzazione, sorgeranno il Museo della Scienza e la Biblioteca centrale dell'Università Roma Tre da realizzarsi mediante la predisposizione di un progetto coordinato; nelle aree industriali dismesse del comprensorio il Progetto Urbano prevede il recupero e la valorizzazione delle strutture esistenti che rappresentano testimonianze storico culturali; nell'area c.d. Papareschi obiettivo del progetto è riutilizzare questa vasta area realizzando un parco pubblico dedicato ad attrezzature per il tempo libero ed un secondo Teatro di Roma con il recupero di edifici industriali dismessi;

- le attuali destinazioni urbanistiche di P.R.G. vengono variate in zone per servizi pubblici, universitari, generali e di quartiere, a verde pubblico, a sede stradale, nonché a servizi privati;

Che per le aree denominate "Papareschi" e per quelle del comprensorio Italgas – Enel –Acea, che ricadono in zona omogenea "C" (ex D.L. n. 1444/68 e deliberazione C.C. n. 158/95), e quindi soggette a vincolo paesistico per una fascia di rispetto di metri 150 dalla riva del Tevere ai sensi dell'art. 7, comma 1 della L. R. 6 luglio 1998, n. 24, può trovare applicazione il disposto del comma 11 del citato art. 7, L.R. 24/98, in quanto il Progetto Urbano Ostiense Marconi costituisce uno strumento finalizzato alla riqualificazione dei tessuti circostanti, con la prescrizione del mantenimento

di una fascia di inedificabilità di 50 metri dall'argine del fiume Tevere, ad eccezione di interventi infrastrutturali relativi alla mobilità tenendo conto che la contiguità rispetto agli edifici esistenti, sarà riferita esclusivamente a quei manufatti realizzati nel rispetto delle norme;

Che in sede di progettazione esecutiva dovrà essere comunque previsto l'arretramento di nuovi edifici dall'argine del Tevere nella misura massima possibile;

Che a seguito di numerose riunioni tra i rappresentanti dell'Amministrazione Comunale ed i proprietari delle aree, come risulta dal verbale esibito in atti, a fronte della prospettazione da parte dell'Amministrazione stessa dell'iter procedimentale del Progetto Urbano riguardo alle trasformazioni urbanistiche delle aree denominate "Papareschi" le parti private hanno espresso il loro consenso, a parte alcune condizioni non accettate dall'Amministrazione Comunale, come risulta dal verbale stesso;

Che le volontà espresse nel suddetto verbale dovranno essere recepite con apposito atto d'obbligo da presentare prima della sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art. 27 legge 8 giugno 1990 n. 142, corredato dai seguenti elaborati grafici:

- elaborato grafico, su base catastale, che indica le superfici di sedime fondiario e di standard urbanistici: parcheggi e verde nonché le aree da cedere a compensazione della volumetria da edificare nell'area soggetta a riqualificazione della Stazione Ostiense, accompagnato da una relazione sulla consistenza degli interventi e sui tempi previsti per la realizzazione degli stessi;

- elaborato grafico su base catastale relativo alle destinazioni urbanistiche previste dal Progetto Urbano comprensivo dello schema delle connessioni esterne con le principali infrastrutture a rete (viabilità su gomma e su ferro; acquedotto; fognature e depurazione);

- elaborato grafico su base catastale relativo ai vincoli urbanistici ed ambientali dell'area;

- elaborato grafico su base catastale delle proprietà accompagnato dai relativi titoli di proprietà;

Che, con il suddetto atto d'obbligo, le parti private dovranno, altresì, rinunciare esplicitamente ad eventuali ulteriori pretese nonché ad ogni contenzioso, presente o futuro, con l'Amministrazione Comunale per quanto riguarda le aree di cui trattasi;

Che nella suddetta area, secondo il P.R.G. e l'art. 6 (zona C: ridimensionamento viario ed edilizio) delle NTA, è consentito edificare con una densità fino a 300 ab/ha ovvero mc. 269.910;

Che inoltre le volumetrie edificabili nell'ambito delle trasformazioni edilizie, relative alle predette aree, in accordo con i proprietari delle medesime aree, come da verbale esibito in atti, sono ridotte complessivamente a 198.000 mc., da realizzare nell'area medesima per 118.000 mc. Mentre per i restanti 80.000 mc., la edificabilità avverrà nelle aree individuate dal Piano di riqualificazione della Stazione Ostiense, per il quale in data 16 luglio 1998 è stato firmato un protocollo d'intesa tra il Comune di Roma, la Regione Lazio e la Società Ferrovie dello Stato;

Che per le aree suindicate è prevista la variante urbanistica da zona C a:

- sottozona M2, su due aree per le quali il Progetto Urbano, come da elaborato grafico "Zonizzazione Papareschi" allegato, prevede: nell'una, ossia nell'area compresa tra Vicolo di Pietra Papa e Via Blaserna e il confine di proprietà della Società Tevere Lungo, la localizzazione di una volumetria convenuta di 48.000 mc., con esclusione delle destinazioni d'uso di cui alle lettere r), s), t), u), v), ex art. 3 par. 2 comma 5 delle NTA del P.R.G., e con l'impegno a cedere all'A.C. una superficie pari a mq. 11.276 destinata a verde pubblico, eccedente lo standard previsto, a compensazione della volumetria trasferita nelle aree della Stazione Ostiense (32.216 mc.); nell'altra area, situata tra il complesso scolastico di Via Papareschi e la medesima via, la localizzazione di una volumetria di mc. 1.425 con esclusione delle destinazioni di cui sopra;

- sottozona M4, con una volumetria di 60.000 mc. per la realizzazione di un complesso universitario residenziale denominato Casa dello Studente, come richiesto dall'Agenzia al Diritto allo Studio (ADISU) della Sapienza (protocollo d'intesa tra Università La Sapienza e Università Roma Tre);

- sottozona M1, comprendente il recupero del complesso industriale ex Mira Lanza, di volume 9.056 mc., per la realizzazione di un nuovo Teatro di proprietà comunale; la procedura di acquisizione è in corso con provvedimento dell'Amministrazione Comunale;

- zona N per una superficie di mq. 16.957, eccedente lo standard e da cedere all'Amministrazione Comunale, in compensazione della volumetria edificabile pari a mc. 47.784 da trasferire sulle aree indicate dal Piano di Assetto per la riqualificazione della Stazione Ostiense; il progetto definitivo del parco pubblico, prevede, inoltre, la realizzazione di una scuola materna e/o asilo nido, ristrutturando un manufatto esistente;

- sottozona M3, comprendente l'esistente complesso scolastico di Via Blaserna;

- sottozona B2, relativamente all'area in Vicolo di Pietra Papa, su cui già insistono parti di edifici residenziali;

Che al fine di concorrere all'obiettivo della realizzazione di un idoneo sistema dei servizi, che fornisca una risposta positiva in termini sia quantitativi che qualitativi e migliori quindi l'uso di questa parte della città, il Progetto Urbano prevede per quelle aree denominate ex Campari ed ex A.P.I., destinate a sottozona M3 con la Variante al P.R.G. per il reperimento di aree a verde e servizi, giusta deliberazione G.M. n. 3622/90, e stralciate successivamente con atto del Consiglio Comunale n. 448/91 di controdeduzioni alle proposte di modifiche d'ufficio della Regione Lazio, la

destinazione a sottozona B2 da attuarsi mediante Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata ai sensi della L. n. 457/78; la redazione dei sopraccitati Piani di Recupero dovrà comunque tenere conto delle indicazioni riportate nelle sottoelencate tavole:

- Tav 01 – Inquadramento Territoriale – Individuazione Aree da cedere

- Tav. 02 – Zonizzazione – Viabilità e Accessi e dovrà in ogni caso prevedere parcheggi pubblici di standard e pertinenziali di uso pubblico che potranno essere realizzati anche nel sottosuolo e su più livelli; dovrà altresì prevedere la creazione di percorsi pubblici di piazze, di spazi pubblici verdi all'aperto, in modo tale da migliorare la qualità urbana dell'ambito considerato;

Per quanto attiene l'area ex A.P.I. il Piano di Recupero dovrà inoltre specificatamente prevedere:

a) la risistemazione della Via Prati di Papa alla medesima quota di Via Grimaldi e Via B. Lucchese;

b) la messa a disposizione di spazi interni da adibire a servizi per la Circostrizione, in particolare che sia ceduto a titolo gratuito un asilo nido di 750 mq. pronto per l'uso;

c) la realizzazione di parcheggio pubblico su due livelli;

Per quanto attiene l'area ex Campari, il Piano di Recupero dovrà specificatamente prevedere:

a) il rifacimento di Via Oderisi da Gubbio, secondo le medesime modalità della risistemazione di Viale G. Marconi: manto stradale, marciapiedi, raccolta acque reflue, illuminazione;

b) la cessione di una superficie di 750 mq. da destinare a servizio pubblico di quartiere da definire con il Piano di recupero;

c) la realizzazione di parcheggi pubblici.

In ogni caso la realizzazione delle opere pubbliche dovrà iniziare prima dei lavori degli interventi privati;

Che per l'area di proprietà Enel, interessata dal prolungamento della Circonvallazione Ostiense e destinata dal P.R.G. parte a sottozona M1, parte a sede stradale e parte a zona N, è prevista una diversa distribuzione delle suddette destinazioni urbanistiche, come risulta da planimetria allegata per consentire lo spostamento dell'asse stradale, previsto dal vigente Piano Regolatore e salvaguardare la foce dell'Almone;

Che il Progetto Urbano prevede la realizzazione della sede viaria per il prolungamento della Circonvallazione Ostiense pari a mq. 6.560 (in area Italgas);

Che per l'area destinata a sottozona M1 compresa tra il fiume Tevere e la Via Ostiense al cui interno ricade l'area comunale Acea il Progetto Urbano prevede:

- il mantenimento della destinazione urbanistica a sottozona M1 per una superficie pari a circa 21.400 mq.;

- la variante a sottozona B2 della superficie restante, interessata nella sua quasi totalità da edilizia residenziale;

Che, data l'esigenza di nuovi spazi per servizi circostrizionali in luoghi raggiungibili comodamente dalla rete di trasporto pubblico e vista la compatibilità di tali servizi con le altre destinazioni previste nell'area dei Mercati Generali, quest'ultima risulta corrispondere alle suddette esigenze, anche perché solo parte dell'area è stata destinata ad insediamenti universitari dal II

Accordo di Programma, ex art. 3 della L. 15 dicembre 1990 n. 396, sottoscritto per il reperimento di sedi dell'Università degli Studi di Roma Tre;

Che pertanto per la parte dell'area dei Mercati Generali di Via Ostiense, non utilizzata dall'Università degli Studi di Roma Tre e destinata a sottozona M1 di P.R.G., il Progetto Urbano prevede la trasformazione in sottozona M3 per l'inserimento di servizi pubblici di quartiere;

Che per quanto concerne le arterie cittadine di rapido transito, si prevede la traslazione a nord, mantenendo invariato il punto di attacco sulla Via Ostiense, del ponte sul fiume Tevere; al sedime già occupato dalla vecchia previsione di tracciato del prolungamento della Circonvallazione Ostiense ora modificata, viene attribuita in parte la destinazione a sottozona M1 ed in parte la destinazione a zona N;

Che il Progetto Urbano oltre ad individuare il complesso dei nuovi servizi da realizzare nei quartieri Marconi-Ostiense, individua una maglia di viabilità locale che renda migliore la loro accessibilità;

Che per quanto riguarda le strade locali e di quartiere, si considera superato il disegno della viabilità all'interno della zona C compresa tra Via Pacinotti a nord, Via Fermi a sud, Viale Marconi ad ovest ed il fiume ad est, da quello di nuovo impianto, riguardante le seguenti aree, come descritte nella tavola allegata; in particolare per l'area Papareschi, all'interno dell'area attualmente destinata a zona C di P.R.G. ubicata sulla riva destra del Tevere tra Via Pacinotti a nord, Viale Marconi ad ovest, il fiume Tevere ad est e Via Enrico Fermi a sud; così come per quella viabilità locale, in parte già esistente, da riconnettere alla viabilità principale all'interno dell'area, attualmente destinata a zona C di P.R.G., ubicata sulla riva sinistra del Tevere, tra Via del Porto Fluviale a nord, Via Ostiense ad est ed il fiume Tevere ad ovest; all'interno delle aree, attualmente destinate parte a sottozona M1 e parte a zona C di P.R.G., ubicate sulla riva sinistra del Tevere tra Via F. Negri a nord, la linea metro B ad est e la Via Ostiense ad ovest;

Che per quanto riguarda le aree di Valco S. Paolo Ostiense, in attuazione del programma di Roma Capitale approvato ex art. 2 legge n. 396/90 con D.M. Aree Urbane dell'1 marzo 1992, sono stati già sottoscritti due Accordi di Programma con i quali si è proceduto a localizzare insediamenti universitari per Roma Tre, approvando la conseguente variante di P.R.G. a sottozona M4, individuando le aree destinate a parcheggi e a verde nonché ulteriori future localizzazioni;

Che anche per le suddette aree il Progetto Urbano in questione provvede ad indicare gli indirizzi da seguire per la trasformazione, la riqualificazione, la valorizzazione degli elementi storico-culturali e naturali e per il pieno reinserimento nel contesto urbano dell'intero settore in cui ricade l'area di cui trattasi in cui sono localizzati gli insediamenti di Roma Tre e del Museo della Scienza;

Che è stata effettuata, di concerto con l'Università Roma Tre, una ricognizione dello stato di attuazione dei precedenti Accordi di Programma e una verifica dell'effettiva consistenza dimensionale delle aree e degli immobili assegnati e in uso a Roma Tre, e che a seguito di tale esame sono stati verificati i dati dimensionali relativi agli spazi assegnati a Roma Tre e i corrispondenti standard per parcheggi;

Che l'Università Roma Tre ha manifestato le esigenze funzionali e localizzative dell'Ateneo, e precisamente:

- Istituto R. Rossellini in Via Libetta 14, di proprietà del Comune di Roma secondo le modalità concordate con la Provincia di Roma;
- Scuola Media E. De Amicis in Via del Valco S. Paolo 19;
- Area in fregio alla Via della Vasca Navale confinante con la ex SIBA, di proprietà del Comune di Roma già consegnata a Roma Tre;
- Area in fregio alla Via della Vasca Navale confinante con il Cinodromo, di proprietà del Comune di Roma;
- Area e casale denominati "Vigna Ciavattini" in Via della Vasca Navale;
- Area di Vicolo Savini, di proprietà comunale, attualmente occupata dal Campo Nomadi;
- Parte dell'area della Società Italgas compresa tra la Via Ostiense e la Ripa Ostiense;

Che, inoltre, sulla base di ulteriori e approfondite valutazioni effettuate dopo la sottoscrizione del secondo Accordo di Programma, l'Università Roma Tre ha richiesto un incremento degli spazi assegnati nel Mattatoio;

Che sulla base di accurate verifiche dello stato dei luoghi gli spazi destinati a Roma Tre nella parte dei Mercati Generali assegnata con il secondo Accordo di Programma, risultano maggiori di quanto riportato in tale accordo;

Che l'area di Via Volterra, contrassegnata con il numero 8 dal primo Accordo di Programma e destinata a parcheggio, non risulta utilizzabile per tale uso per motivi di compatibilità ambientale, e che quindi occorre procedere al suo stralcio dal programma di localizzazione di Roma Tre;

Che per la migliore attuazione del programma di interventi di cui trattasi, con particolare riferimento alla realizzazione e gestione di servizi e infrastrutture pubbliche, è opportuno inoltre procedere alla stipula di convenzioni relative alla realizzazione ed all'uso dei parcheggi e dell'Orto Botanico, nonché alla elaborazione di piani particolareggiati relativi all'assetto urbanistico delle aree del Valco S. Paolo e di quelle comprese tra Via Ostiense, Via Rocco, la ferrovia Roma Lido e Via Negri;

Che, inoltre, in tale contesto è indispensabile e urgente procedere al trasferimento del Campo Nomadi di Vicolo Savini, sito nella zona del Valco S. Paolo;

Che il Programma Interventi per Roma Capitale, così come modificato con deliberazione C.C. n. 82/99, individua il punto e3.2.1. – Studio di fattibilità, progettazione e avvio alla realizzazione del Museo della Scienza, proponente il Comune di Roma;

Che la Giunta Comunale con deliberazione n. 2685 del 24 luglio 1998 ha nominato una Commissione per la formulazione di un piano operativo finalizzato alla realizzazione a Roma di un Museo della Scienza;

Che nel rapporto finale di detta Commissione è riportata la "proposta di localizzare la Città della Scienza nel settore Ostiense-Marconi-S.Paolo in una parte dell'area di proprietà Italgas posta tra la Via Ostiense ed il Tevere (gasometro) anche attraverso il riuso di manufatti industriali dismessi";

Che il Museo della Scienza si configura quale rilevante servizio culturale di livello urbano e nazionale, capace di introdurre significativi elementi di centralità nel contesto del quartiere Ostiense e di contribuire al programma di riqualificazione previsto dal Progetto Urbano per l'intero settore centro-sud Ostiense-Marconi;

Che il Museo della Scienza sorgerà su una parte dell'area Italgas resasi disponibile dalla nuova organizzazione del servizio di distribuzione urbana del gas, essendo sulla rimanente parte prevista la Biblioteca centrale dell'Università Roma Tre, e che quindi dovrà essere predisposto per le due aree un progetto coordinato;

Che a tal fine è stata avviata una intesa tra il Comune di Roma, l'Università di Roma Tre e Italgas per consentire in tempi rapidi la realizzazione del Museo della Scienza e degli insediamenti universitari nella parte del compendio di proprietà Italgas resasi disponibile a seguito della nuova organizzazione del servizio di distribuzione urbana del gas;

Che sulla base delle indicazioni del Progetto Urbano Ostiense Marconi, nonché per economicità del procedimento ed evidente coerenza del quadro di insieme delle variazioni urbanistiche previste, appare opportuno modificare anche le previsioni di P.R.G. relative alla residua area destinata ad attività strumentali della Romana Gas e del gruppo Italgas, correlandole alla variazione di destinazione urbanistica per gli insediamenti Università e museali, procedendo con unico atto congiuntamente sottoscritto, per gli ambiti di competenza, dall'Ufficio Speciale Programma Roma Capitale e dal Dipartimento VI;

Che, in tale contesto, è altresì opportuno che l'area su Via del Commercio antistante l'attuale ingresso al compendio Italgas sia utilizzata quale sede stradale;

Che l'attuazione degli interventi relativi all'Università Roma Tre e al Museo della Scienza comporta varianti di P.R.G. per le aree di seguito specificate:

- **Area di Vicolo Savini**, da zona C, sede stradale ed N di rispetto stradale a sede stradale per la parte attualmente zona C ed N di rispetto stradale;
- **Area del casale denominato "Vigna Ciavattini" in Via della Vasca Navale**, da zona C a sottozona M4 e sede stradale;
- **Area tra Vicolo Savini, Via della Vasca Navale, Lungotevere Dante e Cinodromo**, attualmente zona N, zona C, sede stradale e zona N di rispetto stradale, a sottozona M4;
- **Area attigua all'ex SIBA in Via della Vasca Navale**, attualmente a zona C e sede stradale, a sede stradale per la parte attualmente zona C;
- **Area sede della Scuola Media "E. De Amicis" in Via Valco S. Paolo n. 19**, da zona D e sottozona M3, dal Piano delle Certezze interamente destinata a sottozona M3, a sottozona M4;
- Area sede della succursale dell'Istituto "R. Rossellini" in Via Libetta n. 14, da sottozona M3 a sottozona M4;
- Area costituente la parte sud dell'attuale compendio Italgas, prospiciente la Ripa Ostiense, da zona C e sottozona M1, a sottozona M4;
- Area costituente la parte ovest dell'attuale compendio Italgas, prospiciente la Ripa Ostiense, da zona C, a sottozona M1, essendo la parte residua già con destinazione a sottozona M1;
- Area costituente la parte est dell'attuale compendio Italgas, prospiciente la Via Ostiense, da zona C, a sottozona M1, essendo la parte residua già con destinazione a sottozona M1;
- Area su Via del Commercio antistante l'attuale ingresso al compendio Italgas da sottozona M1 a sede stradale; Che, limitatamente alle aree degli interventi previsti dal progetto urbano, in deroga alle N.T.A. del P.R.G. per i parcheggi pubblici è previsto lo standard di 0,4 mq./mq. di superficie utile, fermo restando lo standard complessivo per spazi pubblici di 0,8 mq./mq.;

Che, in deroga a quanto prescritto nell'art. 16 bis "Zone vincolate punto 7 bis – Carta dell'Agro" delle Norme Tecniche della Variante al PRG "Piano delle Certezze", all'interno della fascia di rispetto inedificabile della larghezza minima di mt. 50, posta in corrispondenza del bene "Casale e Fornace Ciccarelli" riportato nell'allegato G alla Relazione Tecnica della suddetta Variante, (indicato col n. 77 sulla Tav. 24 Nord della "Carta dell'Agro"), sia consentita, al fine di garantire un agevole accesso al parco ed ai servizi connessi, la realizzazione di parcheggi a raso, della viabilità locale, di percorsi pedonali e ciclabili con relative opere, nonché l'attrezzatura delle aree a verde pubblico, purchè sia parte di una progettazione unitaria estesa all'intero parco, e sia sottoposta al parere della Soprintendenza Comunale";

Che in deroga alle N.T.A. del P.R.G., per l'area della ex-scuola S. D'Amico la volumetria edificabile massima è pari a quella demolita, come asseverata con perizia giurata allegata alla domanda di demolizione presentata da Roma Tre: Che, in deroga alle N.T.A. del P.R.G. per le aree dell'attuale compendio Italgas, destinate dall'Accordo di Programma per Roma Tre e Museo della Scienza rispettivamente a sottozona M4 e sottozona M1, l'indice di fabbricabilità è di 2,4 mc/mq.;

Che per l'area di Vigna Ciavattini, inserita nel terzo Accordo di Programma per Roma Tre, che rientra nei beni di cui all'allegato G della relazione tecnica della Variante Generale di P.R.G., Piano delle Certezze, al Foglio 24 – n. 123, in deroga a quanto prescritto dall'art. 16 bis, comma 5 delle N.T.A. del P.R.G. introdotto con il citato Piano delle Certezze, la fascia di rispetto inedificabile di larghezza minima di mt. 50, potrà essere ridotta qualora le aree n. 16 e 34 vengano sottoposte a progettazione unitaria e questa abbia parere favorevole da parte della Soprintendenza comunale;

Che per le aree sopra citate dovranno essere effettuate tutte le verifiche di natura tecnica e catastale, nonché dei titoli di proprietà;

Che limitatamente agli interventi previsti dal Progetto Urbano Ostiense-Marconi e dai due Accordi di Programma oggetto del presente provvedimento solo per gli interventi pubblici, è prevista la deroga alle N.T.A. del P.R.G. per il computo dei volumi edificabili relativi a spazi specialistici (aule, biblioteche, laboratori, atri, gallerie di disimpegno, sale per esposizione e spettacolo), destinati ad accogliere grande affluenza di persone o impianti di ricerca, che saranno computati con riferimento ad un'altezza virtuale di ml. 3,20, anche quanto l'altezza effettiva sia superiore per esigenze funzionali;

Che per la realizzazione degli interventi previsti dal Progetto Urbano, come sopra descritti, è opportuno, anche in considerazione della pluralità dei soggetti coinvolti, promuovere la sottoscrizione di un Accordo di Programma ex art. 27 L. 142/90 per le aree adiacenti il Lungotevere Papareschi e per le aree in riva sinistra del Tevere tra il fiume e la Ferrovia Roma Lido, nonché per gli interventi infrastrutturali finalizzati al miglioramento della mobilità del settore interessato dal Progetto Urbano e di un Accordo di Programma ex art. 3 L. 396/90 per le aree destinate all'Università degli Studi Roma Tre e per quelle da destinare al Museo della Scienza;

Visto l'art. 20 dello Statuto del Comune di Roma;

Visto l'art. 27 della legge 142/90;

Visto l'art. 3 della legge 396/90;

Che in data 28 settembre 1999 il Dirigente dell'Ufficio Nuovo Piano Regolatore quale

responsabile del servizio ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 53 della L. 8 giugno 1990, n. 142, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

DELIBERA N.712 DEL 27/10/2004

"Affidamento all'ATAC dello studio di fattibilità tecnico - economica del nuovo deposito tranviario "Cinodromo" e della nuova linea tranviaria nel quadro del programma di riqualificazione urbanistica del complesso delle aree di Valco S. Paolo".

Con il presente atto d'indirizzo si incarica l'ATAC di effettuare uno Studio di fattibilità relativo al cambio di destinazione d'uso dell'area ex-Cinodromo (da "verde urbano" a "deposito tranviario") funzionale a progetti di razionalizzazione della mobilità urbana dell'area:

"Premesso che, con decisione della G.C. del 16 novembre 2001, è stata approvata una memoria con cui venivano individuati alcuni immobili di proprietà comunale non più utilizzabili per gli originari fini istituzionali e che, opportunamente valorizzati, anche con variazione della loro destinazione d'uso, potevano essere alienati a terzi assicurando non trascurabili introiti per il bilancio comunale;

Che tra tali immobili è compreso il **Cinodromo di Ponte Marconi**;

Che, successivamente a tale determinazione, l'ATAC S.p.A. ha rappresentato la necessità che l'area occupata da detto immobile venisse destinata, previa demolizione dello stesso, a **deposito dei tram della nuova linea "Marconi"**, nel quadro del programma più ampio di riordino e razionalizzazione della zona in cui il Cinodromo è compreso, dichiarandosi, al contempo, disponibile, con nota prot. n. 316/2004, ad attivarsi per la verifica sulla fattibilità dell'intervento;

Che, infatti, per le aree comunali di **Valco S. Paolo**, anche nel quadro degli accordi di programma sottoscritti dal Comune di Roma e dall'Università Roma Tre, è apparso necessario porre in essere un programma di interventi volto alla **riqualificazione e riorganizzazione degli insediamenti esistenti e alla realizzazione di nuovi insediamenti, di nuove infrastrutture per la mobilità e di nuove attrezzature di servizio**;

Che in tale ambito programmatico, in coerenza con i programmi e piani di settore finalizzati allo sviluppo della rete su ferro in sede propria, tesi ad incentivare il trasporto pubblico anche nella zona di **Valco San Paolo**, è **stato previsto di collocare, nelle aree del dismesso Cinodromo, il precitato deposito tranviario** a servizio della nuova linea tranviaria;

Che le risorse economiche per la realizzazione della linea e del deposito tranviario e delle infrastrutture stradali di distribuzione interna del nuovo insediamento dovrebbero essere reperite attraverso **interventi edilizi sia nelle aree del Cinodromo che in quelle vicine oggetto di valorizzazione patrimoniale e di conseguente alienazione**;

Che tali interventi presuppongono la **delocalizzazione di impianti sportivi e di aree già assegnate alla Terza Università**;

Che, per la valutazione del complesso delle problematiche di natura urbanistica, ambientale, infrastrutturale e trasportistica, sono stati avviati, dal Dipartimento III con i Dipartimenti VI, VII e X, nonché con l'ATAC, gli opportuni studi preliminari e si sono tenute le pre - conferenze di servizi per l'esame degli stessi;

Che, da tali studi, sono emerse ipotesi incoraggianti per un possibile equilibrio economico-finanziario del complesso di interventi di cui sopra è cenno; Che è ora necessario che tali ipotesi siano suffragate da analisi dettagliate ed approfondite di fattibilità tecnica ed economica, con specifico riguardo alla definizione dell'importante deposito tranviario e delle altre volumetrie destinate a differenti funzioni coesistenti con il deposito, per verificare che l'operazione complessiva si possa autofinanziare con le già accennate valorizzazioni del patrimonio comunale;

Che, costituendo il deposito ATAC l'elemento centrale dell'operazione, dette analisi di fattibilità ed i successivi sviluppi progettuali, senza oneri a carico del bilancio del Comune, non possono che far capo all'ATAC S.p.A., che, come già accennato, si è detta disponibile a provvedervi anche in qualità di futuro soggetto attuatore del programma degli interventi, una volta definite tutte le condizioni tecniche ed amministrative necessarie;

Che, comunque, considerati gli obiettivi di riqualificazione urbanistica ed ambientale degli interventi e la delicatezza sia del territorio coinvolto, che della prevista coesistenza del deposito dell'ATAC con altre differenti funzioni, appare opportuno prevedere sin da ora, una volta verificata la concreta fattibilità tecnico-economica degli interventi, il ricorso ad un concorso internazionale per la progettazione, sia pure con procedura accelerata, al fine di poter conseguire un'alta qualità urbana ed architettonica delle opere ipotizzate, fermo restando che il progetto del deposito dovrà rispettare integralmente tutte le prescrizioni circa i requisiti tecnici e funzionali che l'ATAC imporrà come invariante nella documentazione a corredo del bando di concorso;"

AGGIORNAMENTO DEL P.U. DELIBERA 17 DEL 24/01/2005

“Aggiornamento del Progetto Urbano Ostiense - Marconi. Ratifica dell'Adesione del Sindaco all'Accordo di Programma di cui all'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000, concernente l'approvazione di alcuni interventi conseguenti all'aggiornamento del Progetto Urbano Ostiense Marconi e all'Accordo di Programma di cui all'art. 3 della L. n. 396/90 per l'approvazione del programma concernente le aree destinate all'Università degli Studi di Roma Tre e per l'approvazione del nuovo Piano di Utilizzazione del complesso dell'ex Mattatoio.”

Si evincono dal testo seguente le attività in essere sull'area e che confermano la fattibilità dell'idea progettuale oggetto di questo documento. Ovvero quella di creare il “Parco dello Sport – Valco San Paolo”, un contenitore per fare rete tra gl'impianti sportivi presenti:

“Premesso che l'Amministrazione Comunale ha verificato la necessità di un approfondimento e di uno sviluppo delle previsioni del Progetto Urbano Ostiense Marconi approvato con deliberazione n. 240/99 ed ha quindi proceduto ad un aggiornamento dello stesso;

Che il suddetto adeguamento del programma urbanistico discende dall'esigenza di:

- **aggiornare l'assetto della viabilità** previsto dalla citata deliberazione C.C. n. 240/99;
- **dotare il quartiere di maggiori servizi e spazi di riqualificazione urbana** e consentire, attraverso l'accoglimento di alcune proposte dei privati, costituenti programmi specifici di intervento, la realizzazione del Parco Papareschi e la creazione di spazi a servizio delle strutture scolastiche in Via Papareschi;
- completare la pianificazione dell'ambito relativo alla Via Ostiense e fornire un adeguato assetto dell'area, attuando una migliore riconnessione con gli ambiti contermini di Garbatella e Circonvallazione Ostiense attraverso l'accoglimento delle istanze formulate dall'Università Roma Tre relative alle nuove e aggiornate esigenze funzionali dell'ateneo, anche rispetto alla revisione in corso delle funzioni ipotizzate per i Mercati Generali, ed all'impossibilità sopravvenuta di attuare alcuni degli impegni precedentemente sottoscritti;
- definire per il complesso dei Mercati Generali, in corso di dismissione, una trasformazione coerente con gli obiettivi generali del Progetto Urbano, individuandone destinazione urbanistica e modalità attuative;

Che in particolare l'aggiornamento del P.U. Ostiense Marconi prevede i seguenti obiettivi:

- **nuovo schema della viabilità carrabile** all'interno del perimetro aggiornato del P.U. Ostiense Marconi che, nel confermare le scelte effettuate dal nuovo piano delle infrastrutture per il trasporto su gomma – pubblico e privato, recepito nella proposta di Nuovo Piano Regolatore – prevede, per il settore urbano sud-orientale interno, il prolungamento del lungotevere su entrambe le rive. A nord di Ponte Marconi la realizzazione della nuova infrastruttura viaria si colloca tra ponte Testaccio e Lungotevere di Pietra Papa sulla riva destra in direzione sud, e il lungotevere San Paolo sulla riva sinistra si collega, in direzione nord, al lungotevere Testaccio, liberando dal traffico di attraversamento le arterie di Marconi ed Ostiense destinate a svolgere il ruolo di strade locali, confermando la rete dei percorsi pedonali e ciclabili ed il Ponte pedonale della Scienza sul Tevere previsto in corrispondenza del Parco Papareschi, e prevedendo che, al fine di assicurare continuità pedonale tra le suddette aree e le rive del Tevere, i tratti di lungotevere antistanti il Parco Papareschi, l'area della Città della Scienza, l'area del Campo Boario del Mattatoio dovranno essere previsti in sede interrata o in trincea;
- programma di intervento per la realizzazione del “Nodo di Scambio Marconi” della Metro B e relativi servizi connesso all'ambito di confluenza del Lungotevere Dante con l'Ostiense – Via del Mare, e con Viale Marconi – Via Colombo. Tale nodo sarà subordinato alla definizione del sistema delle intersezioni derivanti dal prolungamento del Lungotevere Dante sino a Viale Marconi e Via del Mare;
- riqualificazione dell'area degli ex Mercati Generali attraverso una nuova destinazione Urbanistica a servizi pubblici e privati al fine di trasformare il complesso in un nuovo centro di aggregazione giovanile, prevedendo per l'attuazione sia interventi diretti dell'Amministrazione Comunale che il coinvolgimento di operatori privati attraverso una procedura ad evidenza pubblica;
- programma relativo ai nuovi insediamenti universitari destinati all'Università di Roma Tre localizzati lungo la Via Ostiense e approvazione del Piano di Utilizzazione dell'ex Mattatoio, con l'individuazione delle funzioni generali di utilizzo e delle unità destinate dal II e dal III Accordo di Programma all'Università di Roma Tre;
- programmi di interventi di interesse pubblico proposti dai privati che rientrano nelle finalità espresse dal P.U., inteso come strumento finalizzato alla riqualificazione urbana del settore, attraverso la dotazione di nuove attrezzature e spazi pubblici al quartiere, relativi a:
 1. programma di intervento per l'area denominata “ex Consorzi Agricoli” in Via del Porto Fluviale;
 2. programma di intervento di Via dei Papareschi;
 3. programma di intervento per l'area denominata Via Benzon;

Che vengono identificati inoltre i perimetri di intervento soggetti a futuri programmi di riqualificazione urbana, anche tramite sostituzione edilizia, al fine di completare la riorganizzazione e il miglioramento del quadrante urbano interessato:

- a) ambito di riqualificazione Giustiniano Imperatore;
- b) **ambito di riqualificazione ex Cinodromo;**
- c) ambito di riqualificazione fronte urbano Via Ostiense – Centrale Montemartini;”

DELIBERA N.85 DEL 21/05/2007

“Articolo 24 dello Statuto Comunale. Indirizzi al Sindaco in funzione Dell’intesa con il Commissario delegato per l’approvazione del piano delle opere e degli interventi occorrenti per lo svolgimento nel territorio del Comune di Roma dei mondiali di nuoto. Roma 2009. ai sensi dell’art. 1 lettera a) dell’Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 29 dicembre 2005 n. 3489.”

Tale delibera dispone l’intervento relativo a impiantistica sportiva e relative foresterie per gli imminenti mondiali di nuoto del 2009. Allo stesso tempo compromette il precedente atto d’indirizzo del 2004 relativo agli Studi di Fattibilità per il deposito Atac:

“Premesso che, con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, del 14 ottobre 2005, i campionati del mondo di nuoto, che si terranno a Roma nel corso del 2009, sono stati dichiarati .grande evento., ai sensi e per gli effetti dell’art. 5-bis, comma 5, del decreto legge 7 settembre 2001, n. 343 convertito, con modificazioni, dalla legge 9 novembre 2001 n. 401;

Che con successiva Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3489 del 29 dicembre 2005 sono state emanate .Disposizioni urgenti per lo svolgimento nel territorio della Provincia di Roma dei mondiali di nuoto Roma 2009., ed è stato nominato il Commissario delegato;

Che ai sensi dell’art. 1, comma 2, lett. a) della suddetta ordinanza il Commissario delegato provvede .ad approvare, nel quadro della pianificazione urbanistica decisa dal Comune di Roma e di intesa con il medesimo, il Piano delle Opere e degli interventi occorrenti, funzionali allo svolgimento del .grande evento., inclusi quelli da realizzare per il tramite della Convenzione del 23 ottobre 1987 da parte dell’Università degli Studi di Roma Tor Vergata nelle aree di sua titolarità, che costituisce, ove occorra, variante agli strumenti urbanistici oltre che approvazione del vincolo preordinato all’esproprio ed alla dichiarazione di pubblica utilità urgenza ed indifferibilità degli interventi previsti;

Che il Commissario delegato con note n. 360/RM 2009 del 22 gennaio 2007 e n. 626 del 2 aprile 2007 ha trasmesso la proposta di .Piano delle opere. funzionali allo svolgimento del grande evento;

Che, nella predisposizione del suddetto Piano il Commissario delegato ha tenuto conto del quadro esigenziale fornito dal Presidente della Federazione Italiana Nuoto con nota del 5 luglio 2006;

Che il suddetto Piano delle Opere e degli interventi, meglio descritti nelle schede che, rilette a parte, costituiscono allegati del presente provvedimento, è così composto:

1. Città dello Sport nel comprensorio universitario di Tor Vergata;

Finanziamento Università degli Studi di Roma Tor Vergata;

2. Opere complementari alla città dello Sport: Villaggio Atleti

Project - financing promosso dalla Università degli Studi di Roma Tor Vergata;

3. Infrastrutture funzionali alla realizzazione della Città dello Sport;

Finanziamento Comune di Roma;

(Piano Investimenti 2007-2009 - OP 0708970001 - Euro 60.000.000,00);

4. Opere complementari alla Città dello Sport: Museo dello Sport; Finanziamento Ministero dei Beni Culturali;

5. Nuovi Poli Natatori pubblici; Finanziamento Federazione Italiana Nuoto;

5a Polo Natatorio Municipio V Pietralata - Campus Università .La Sapienza.;

5b Polo Natatorio Municipio XI Valco San Paolo e Villaggio atleti – Campus Università .Roma Tre.;

5c Polo Natatorio Municipio XIII Ostia - Polo sportivo FIN - FIJLKAM;

6. Nuovi Poli Natatori di uso pubblico: Foro Italico - Centrale del Tennis;

Finanziamento CONI Servizi S.p.A.;- Ristrutturazione del Campo Centrale del Tennis al Foro Italico;

7. Interventi funzionali alla realizzazione dei nuovi Poli Natatori

Finanziamento Comune di Roma 7a Comprensorio direzionale di Pietralata viabilità locale 3° stralcio;

(Fondi L. 396/1990 - Euro 18.000.000,00);

7b Valco S. Paolo. Lungotevere Dante (Piano Investimenti 2007-2009 - OP 0712420001 - Euro 7.000.000,00);

Che per quanto riguarda lo stato della progettazione delle opere il Commissario Straordinario ha trasmesso i progetti definitivi e/o preliminari e convocato le relative

conferenze di servizi per i seguenti progetti:

1. Città dello Sport a Tor Vergata Progetto definitivo (prot. C.S. n. 324 del 18 dicembre 2006). Conferenza di Servizi conclusa il 27 febbraio 2007;

5a Polo Natatorio Municipio V Pietralata Progetto preliminare (prot. C.S. n. 392/Rm2009 del 14 febbraio 2007). Conferenza di Servizi aperta il 23 febbraio 2007;

5b Polo natatorio Municipio XI Valco S. Paolo Progetto preliminare (prot. C.S. n. 390/Rm2009 del 12 febbraio 2007). Conferenza di Servizi aperta il 23 febbraio 2007;

5c Polo natatorio Municipio XIII Ostia Progetto preliminare (prot. C.S. n. 391/Rm2009 del 12 febbraio 2007). Conferenza di Servizi aperta il 23 febbraio 2007;

6. Campo Centrale del Tennis al Foro Italico Progetto preliminare (prot. C.S. n. 424/Rm2009 del 14 febbraio 2007). Conferenza di Servizi aperta il 23 febbraio 2007; Che per alcune delle opere e degli interventi, come specificato nelle singole schede allegate, si rendono necessarie varianti agli strumenti urbanistici vigenti nell'ambito di destinazioni comunque pubbliche (verde pubblico, servizi, sede stradale, parcheggi) al fine di dotare le opere di tutti i servizi complementari necessari allo svolgimento dei campionati di nuoto, secondo gli standard richiesti dalla FIN nuoto, nonché di realizzare le infrastrutture necessarie per il funzionamento e l'accessibilità alle singole opere;

Che, per quanto riguarda le opere, l'approvazione dei progetti comporta l'assunzione come standard dei parcheggi pubblici per le strutture sportive quelli previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Nuovo Piano Regolatore adottato con deliberazione Consiglio Comunale n. 33 del 19/20 marzo 2003 e per i servizi complementari connessi il valore di 0,4 mq. per mq. di superficie utile lorda assunto, nel rispetto dei limiti di legge, in considerazione delle buone condizioni di accessibilità degli impianti in argomento con il trasporto pubblico;

Che, inoltre, ai sensi dell'art. 1 comma 2 lett. aa) dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 19 dicembre 2005 n. 3489, come integrata con successiva Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 6 aprile 2006 n. 3508, il Commissario delegato provvede a definire, nell'ambito del piano di cui alla precedente lettera a), gli interventi occorrenti per l'adeguata implementazione delle strutture sportive esistenti di proprietà pubblica e privata, funzionali alla celebrazione del Grande Evento., pure tenendo conto delle indicazioni appositamente fornite dal CONI - FIN ed anche in deroga alle vigenti previsioni urbanistiche d'intesa con l'Assessore all'Urbanistica del Comune di Roma; in particolare, il Commissario delegato è autorizzato ad individuare, d'intesa con l'Assessore all'Urbanistica del Comune di Roma, aree ove realizzare ulteriori strutture sportive di proprietà pubblica e privata, anche in deroga alle vigenti previsioni urbanistiche.;

Che con nota n. 2007/SP/605 del 24 gennaio 2007 la FIN ha trasmesso il quadro esigenziale riguardante le necessità impiantistiche collaterali e direttamente collegate alla attività sportiva degli impianti natatori interessati all'evento; Che il Commissario delegato ha promosso le Conferenze di Servizi per gli impianti di proprietà pubblica e privata per i quali è stata fatta richiesta di adeguamento e ampliamento delle strutture sportive da utilizzare per il grande evento da parte della Federazione Italiana Nuoto;

Che è emersa la necessità di regolamentare l'uso, la tariffazione e la gestione delle foresterie e strutture ricettive da realizzarsi per l'evento Mondiali di nuoto 2009;

Considerata la somma urgenza di accelerare le procedure istruttorie e approvative al fine di ultimare le strutture necessarie allo svolgimento del grande evento almeno tre mesi prima della data fissata, per l'evento stesso, del 18 luglio 2009;

Visto l'art. 24 dello Statuto Comunale approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 122 del 17 luglio 2000 e ss.mm.ii;

Visto il Decreto P.C.M. del 14 ottobre 2005;

Vista l'Ordinanza P.C.M. 29 dicembre 2005 n. 3489;

Vista l'Ordinanza P.C.M. 6 aprile 2006 n. 3508;

Vista la nota del Commissario delegato n. 360/Rm/2009 del 22 gennaio 2007;

Vista la nota della FIN prot. n. 2007/SP/605 del 24 gennaio 2007;

Considerato che in data 6 aprile 2007 il Direttore dell'Ufficio Progetti Metropolitan ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: .Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 49 del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con Decreto Legislativo del 18 agosto 2000 n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto. Il Direttore f.to A.M. Leone.;

Che in data 11 aprile 2007 il Ragioniere Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: .Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione di cui all'oggetto.

Il Ragioniere Generale F.to: F. Lopomo.;

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'articolo 97, comma 2, del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000

n. 267;

Che la proposta, in data 12 aprile 2007, è stata trasmessa, ai sensi dell'art. 6 del Regolamento del Decentramento Amministrativo, ai Municipi V, VIII, X, XI, XIII e XX per l'espressione del parere da parte dei relativi Consigli entro il termine di 20 giorni;

Che, entro tale termine, dal Municipio XIII non è pervenuto alcun parere;

Che, con deliberazioni in atti, hanno espresso parere favorevole i Consigli dei Municipi V, X e XX;

Che, parimenti, i Consigli dei Municipi VIII e XI hanno espresso parere favorevole formulando, nel contempo, le seguenti richieste:

Municipio VIII: che gli strumenti urbanistici in essere o quelli che potranno determinarsi (costituendo con ciò variante agli stessi), per effetto ed in applicazione ed esecuzione del cogente piano delle opere e degli investimenti necessari e funzionali allo svolgimento del grande evento sportivo 2009, non investano, aggrediscano o stravolgano urbanisticamente la zona di Piano Particolareggiato nucleo 59 e il limitrofo nucleo costituente toponimo nel N.P.R.G.;

Municipio XI:

1) venga realizzata la viabilità su Lungotevere Dante, almeno nel tratto compreso tra Ponte Marconi e Via Parravano;

2) venga stabilito che la struttura sportiva, a conclusione dei mondiali di nuoto, vada a servire non solo l'utenza dell'Università, ma anche quella territoriale, con particolare attenzione alle persone diversamente abili, a prezzi conformi alle tariffe degli impianti sportivi comunali;

3) venga posta attenzione alle necessità che il territorio possa manifestare e venga realizzata un'area verde pubblica;

Che la Giunta Comunale nella seduta del 9 maggio 2007, in merito alle richieste dei Municipi, ha rappresentato quanto segue: Municipio VIII:

la richiesta non dà luogo a provvedere in quanto gli interventi previsti nell'area di Tor Vergata, della Città dello Sport e degli Alloggi Atleti, ricadono entrambi all'interno

del comprensorio universitario senza impegnare il nucleo .Passo Lombardo., soggetto a specifico Piano Particolareggiato n. 59/O, né altri insediamenti residenziali esterni al complesso dell'università;

Municipio XI:

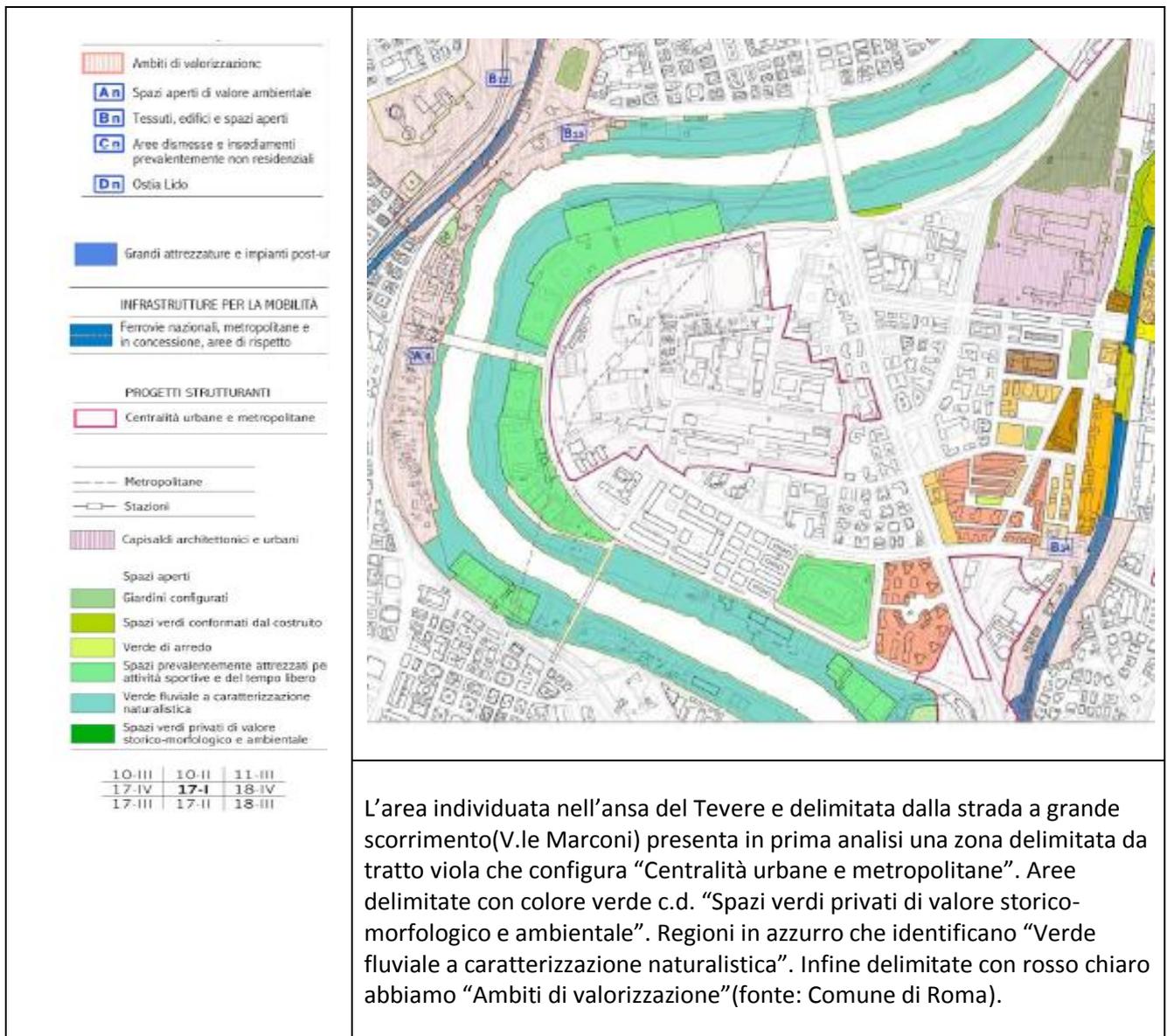
1) si ritiene la richiesta già soddisfatta in quanto la realizzazione di Lungotevere Dante è inserita nel Piano delle Opere e finanziata con fondi del Bilancio Comunale per 9 milioni di Euro;

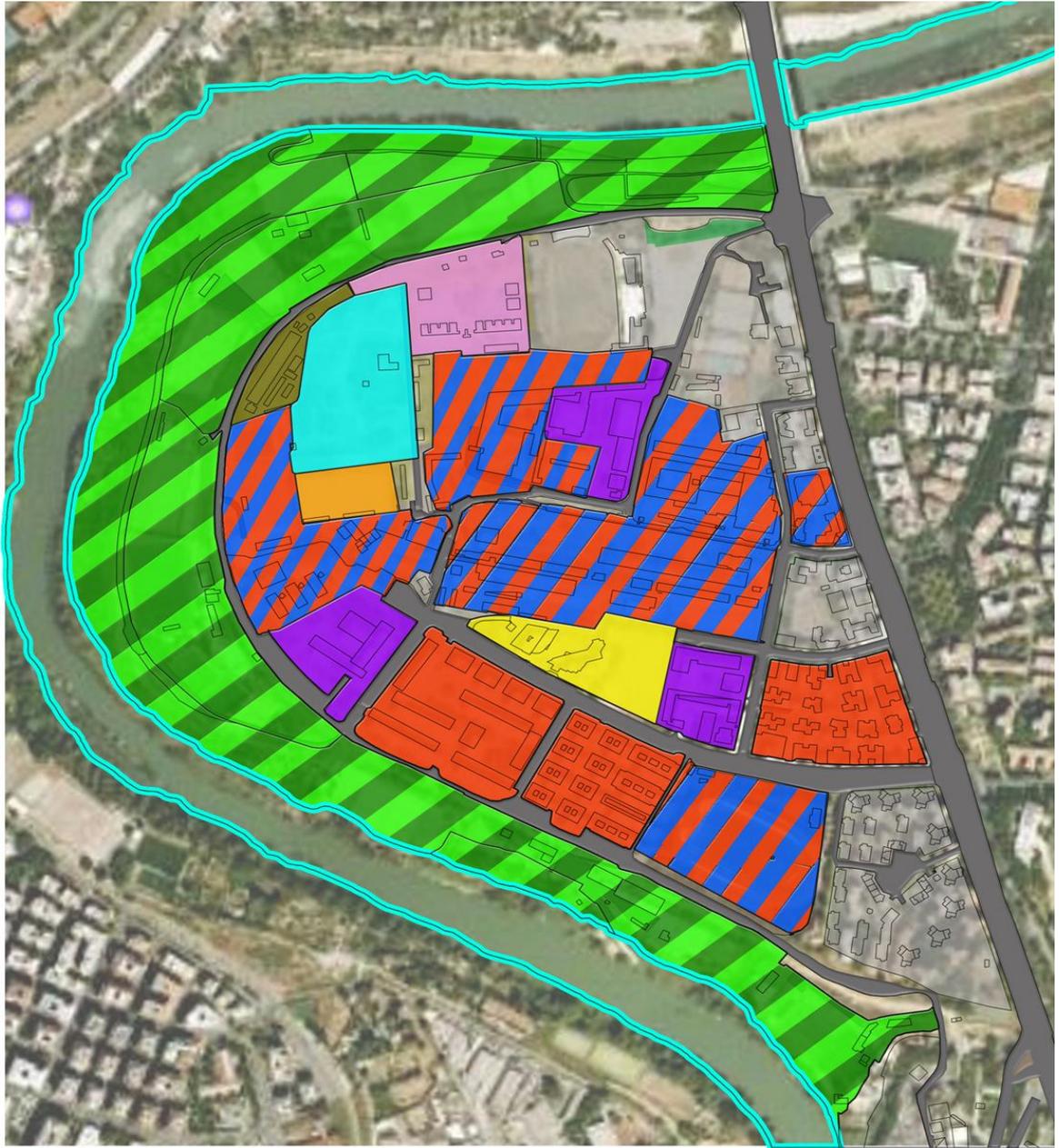
2) la richiesta non dà luogo a provvedere in quanto l'utilizzo della struttura sportiva sarà disciplinato da apposita convenzione con il Comune di Roma previo atto deliberativo della Giunta Comunale nel rispetto dei principi regolatori di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 170 del 7 novembre 2002;

3) si ritiene la richiesta già soddisfatta in quanto l'attuazione degli interventi comporta il rispetto delle dotazioni di standard urbanistici compreso il verde pubblico;"

3.1.3 Il PRG del 2008.

Di seguito si riportano stralci dalle tavole del Piano Regolatore Generale varato nel 2008.





	PARCO		SCUOLE
	ROMA TRE		FUTURA METRO D
	RESIDENZE		CANILE
	PISCINA		AMA
	TEVERE		CHIESA

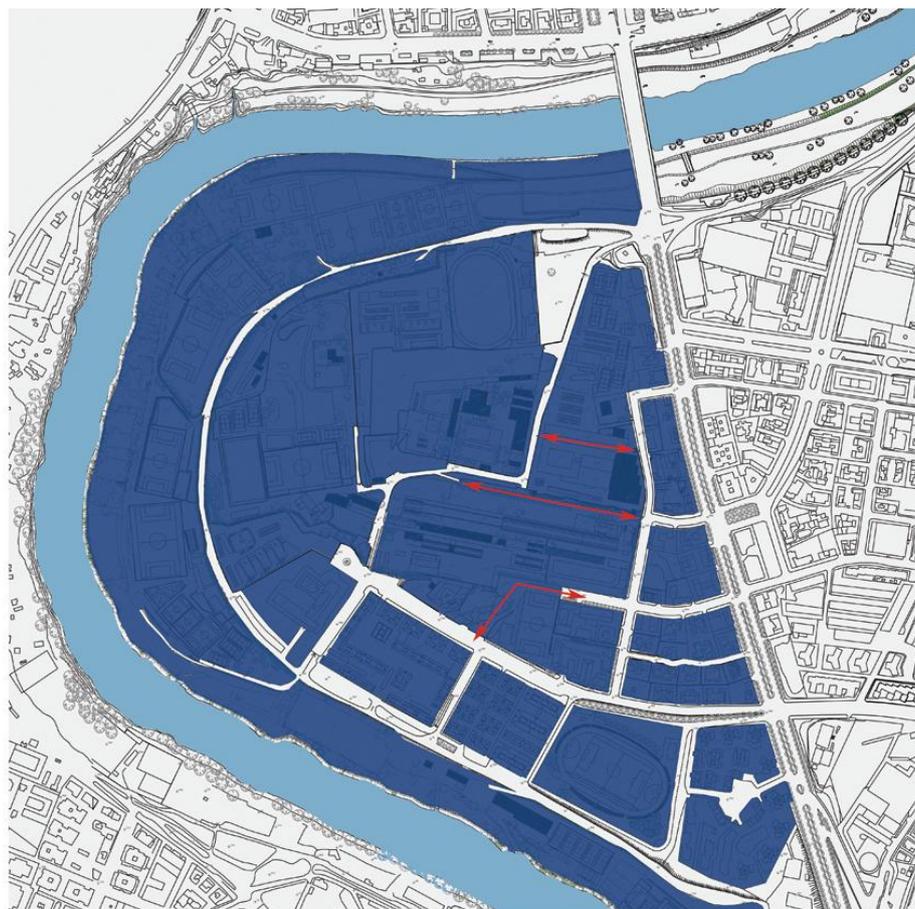
CENTRO ANZIANI??

Le destinazioni d'uso in atto al momento nell'area. L'area dell'ex-Cinodromo conferma di essere piuttosto controversa(Fonte: Roma3).

PERCORSI POSSIBILI

Mappa delle barriere fisiche e visive

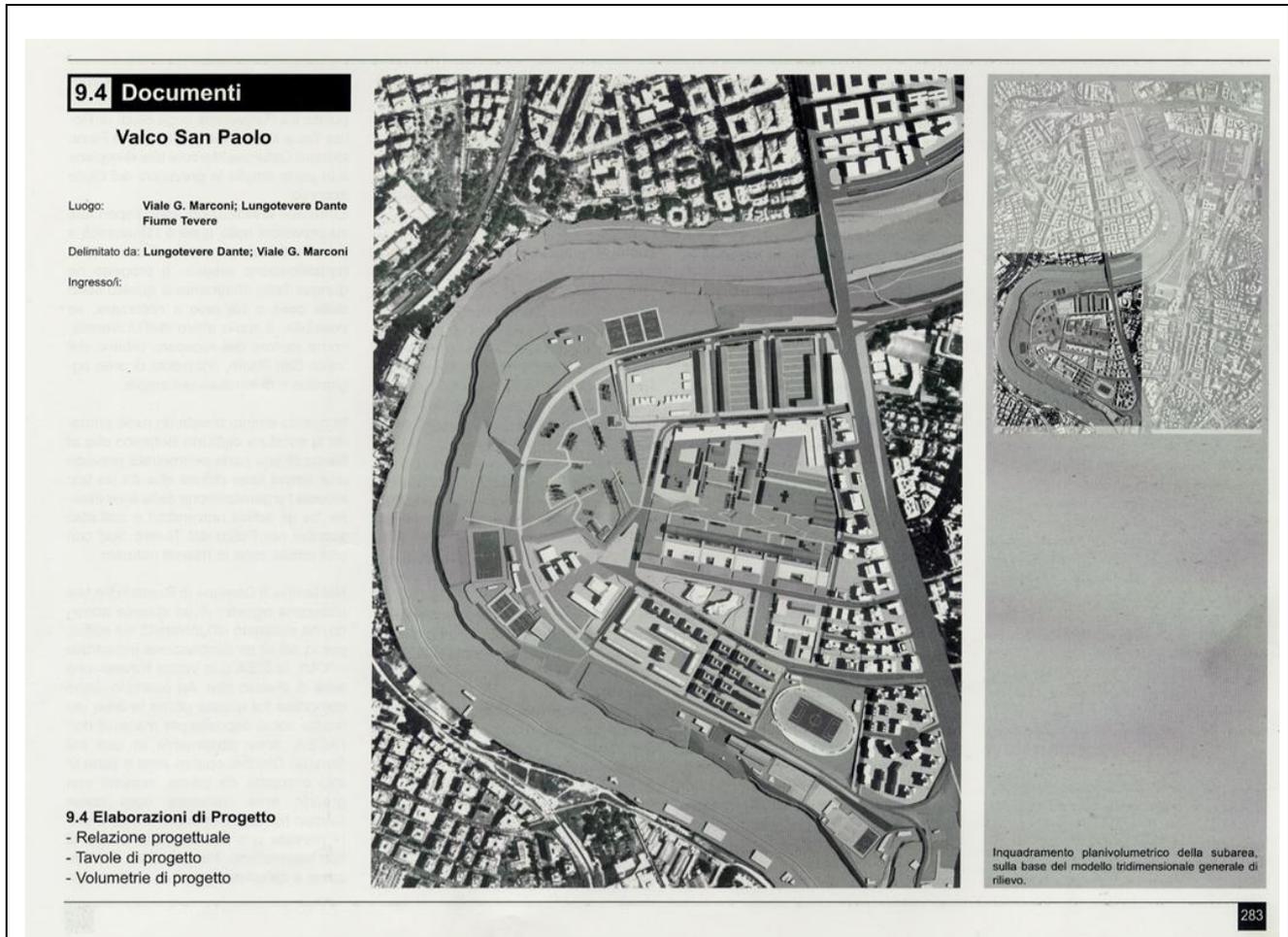
-  Blocchi di edifici, servizi o aree verdi inaccessibili che impediscono l'attraversamento e limitano l'accessibilità a tutto il quartiere.
-  Percorsi consentiti durante gli orari di apertura dell'Università e dell'oratorio.



Le barriere architettoniche attuali. (Fonte: Roma3).

3.1.4 Progetti significativi in essere.

Segnalo che di idee progettuali ve ne sono molte sull'area e il dibattito a livello accademico è piuttosto acceso. Ecco l'accordo di programma che si rileva in data 16/12/2013 sul sito istituzionale dell'Università Roma 3:



Questa è l'immagine di presentazione relativa all'inquadramento planivolumetrico. Da questa prima immagine le aree attualmente abbandonate del Gualandi e del S. Tarcisio e l'impianto del Cotral risultano destinati a verde pubblico. L'area della polisportiva Ostiense presenta 3 impianti di calcio a 8. Resta l'area dei VV.UU, "Sport libero", "Ex-Eucalipti" e "C.S. Stella Azzurra". In effetti questo deve essere il progetto precedente all'intervento della piscina "Mondiali 2009". Il quale ha cambiato completamente la situazione progettuale.

Tavole di progetto

	Percorso pedonale		Pista ciclabile
	Verde pubblico quota +14,5		Alberi di progetto
	Verde pubblico quota +13,5		Quote di progetto
	Verde pubblico quota +12,5		Parcheggio multipiano
	Verde pubblico quota +11,5		Strutture e serre per l'Orto Botanico
	Verde pubblico quota +10,5		Parcheggi a neo gioco fluviale
	Verde attrezzato		Area per il riposo e lo svago
	Strade		Limite della sistema
	Edifici da restaurare		
	Area di futura espansione per realizzare e strutturare verde		

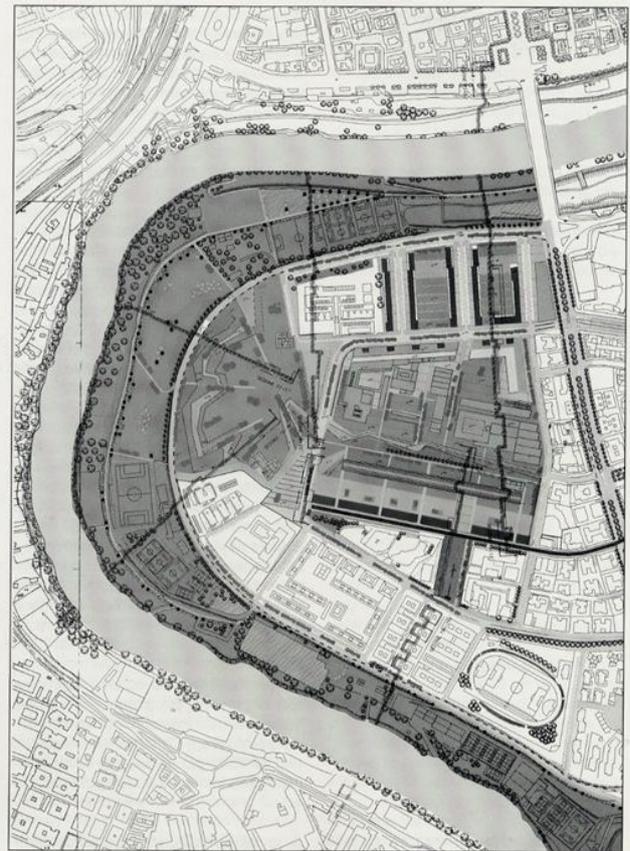


TAVOLA URBANISTICA 1

Qui vi è la tavola urbanistica dove si possono vedere le predisposizioni già precedentemente illustrate dalle tavole del P.R.G.

Tavole di progetto

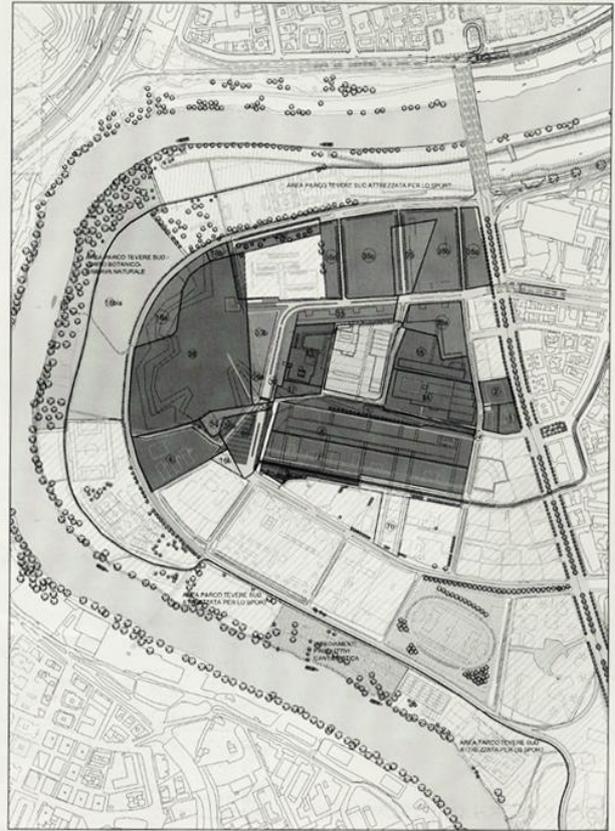
LEGENDA RELATIVA AGLI ACCORDI DI PROGRAMMA

- Aree e strutture relative al II Accordo di Programma (approvato il 23.07.1992)
 - Aree e strutture relative al III Accordo di Programma (approvato il 30.06.1998)
 - Aree e strutture relative al IV Accordo di Programma
- ① Edificio in Via Segre 2-4-6
 - ② Villi Marconi 440 (ex scuola di Pichelli)
 - ③ Deposito (comunità) di via Pininfarina (ex scuola di Giocigli)
 - ④ Via Segre 80 e area tra via Volferra e via della Vespa Navale
 - ⑤ Area della VASCANALE
 - ⑥ Caserma dell'ACCA
 - ⑦ EX SDA - via della Vespa Navale 65
 - ⑧ EX CATI - via della Vespa Navale 79
 - ⑨ Area comunale tra via della Vespa Navale, Via CAI e via Vittoria
 - ⑩ Area ex-estaboli ACCA - via della Vespa Navale
 - ⑪ Area tra palazzine prospiciente Ex SDA - via della Vespa Navale
 - ⑫ AREA SERVIZIO GIARDINI (sopraelevata area ex-casa Sime Trevelin)
 - ⑬ Viali Sevari (Campo ricovero)
 - ⑭ Casale VIGNA GIOVATTINI - vicolo della Vespa Navale
 - ⑮ AREA COMUNALE a ripian n° Cinodromo
 - ⑯ AREA COMUNALE a ripian ex-SBA

LEGENDA RELATIVA AL PROGETTO URBANO OSTIENSE MARCONI

- ▨ Area del comparto d'intervento
- ▨ Insediamenti urbanistici
- ▨ Servizio pubblico a carattere urbano
- ▨ Servizio pubblico a carattere locale
- ▨ Area a vendita pubblica e Piano Tavola Sui
- ▨ Uso residenziale residenziale e commerciale
- ▨ Viabilità principale
- ▨ Viabilità pedonale e ciclabile

TAVOLA URBANISTICA 2



Ancora una tavola urbanistica. Con gli accordi di programma in atto sull'area. L'area del Cinodromo risultava destinata a deposito Atac.

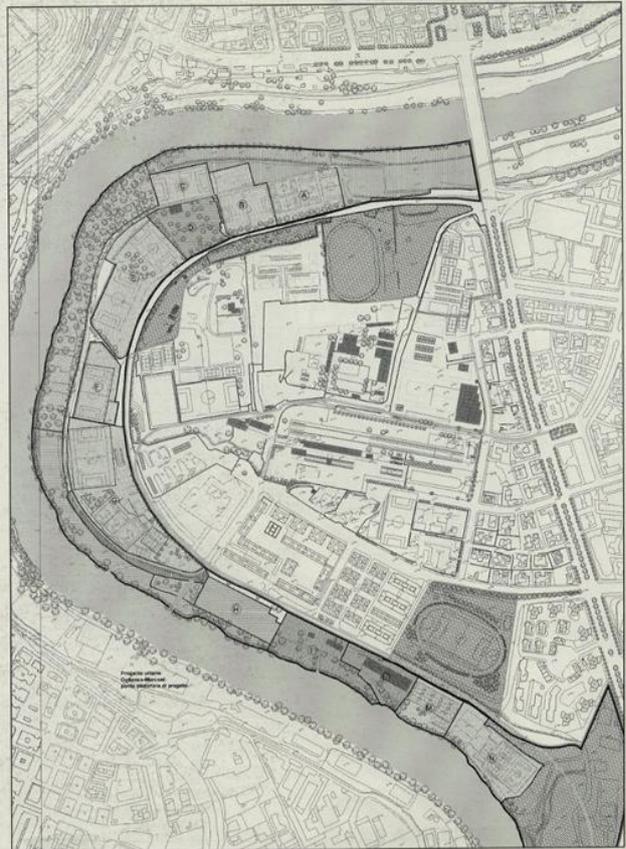
Tavole di progetto

LEGENDA

 Area d'intervento	 Viabilità pedonale o ciclabile
 Progetto Urbano	 Area a verde pubblico del
 Orlato di Marittima	 Dellese-Merco
 Area a verde pubblico e	 Strada in progetto
 Parco Tevere Sud	

LEGENDA CONCESSIONI DEMANIALI

 Confine della site	 Casa ricovero Anabionti
 Area demaniale con punto	 ASSOCIAZIONE ROMANA
 di attracco (zona	 PRO JUVENTUTE CENTRO
 destinata a carico del	 SPORTIVO S. TRINCISO
 Comune)	 IMPIANTO SPORTIVO GUALANCI
 Area ricoperta abitualmente	 GS VIGILI URBANI
 e parcheggio	 AREA parcheggio e servizio della GS VIGILI URBANI
 subintesa ai fini	 CUSTODIA GIUDIZIARIA GG. FF.
 Area in attesa di subite	 EMMEZETA NAUTICA d'ordine
 occupazione	 SOCIETA' CANTIERI NAVALI DI ROMA
 CENTRO SPORTIVO	 TENNIS MARCONI
 OSTIENSE	 ASSOCIAZIONE CALZETTO SCONDISCUTA
 ASSOCIAZIONE	
 POLISPORTIVA	
 OSTIENSE	
 A.S. OSTIENSE CALCIO	
 ATTRECCO, DORSINI e STAGGIO	



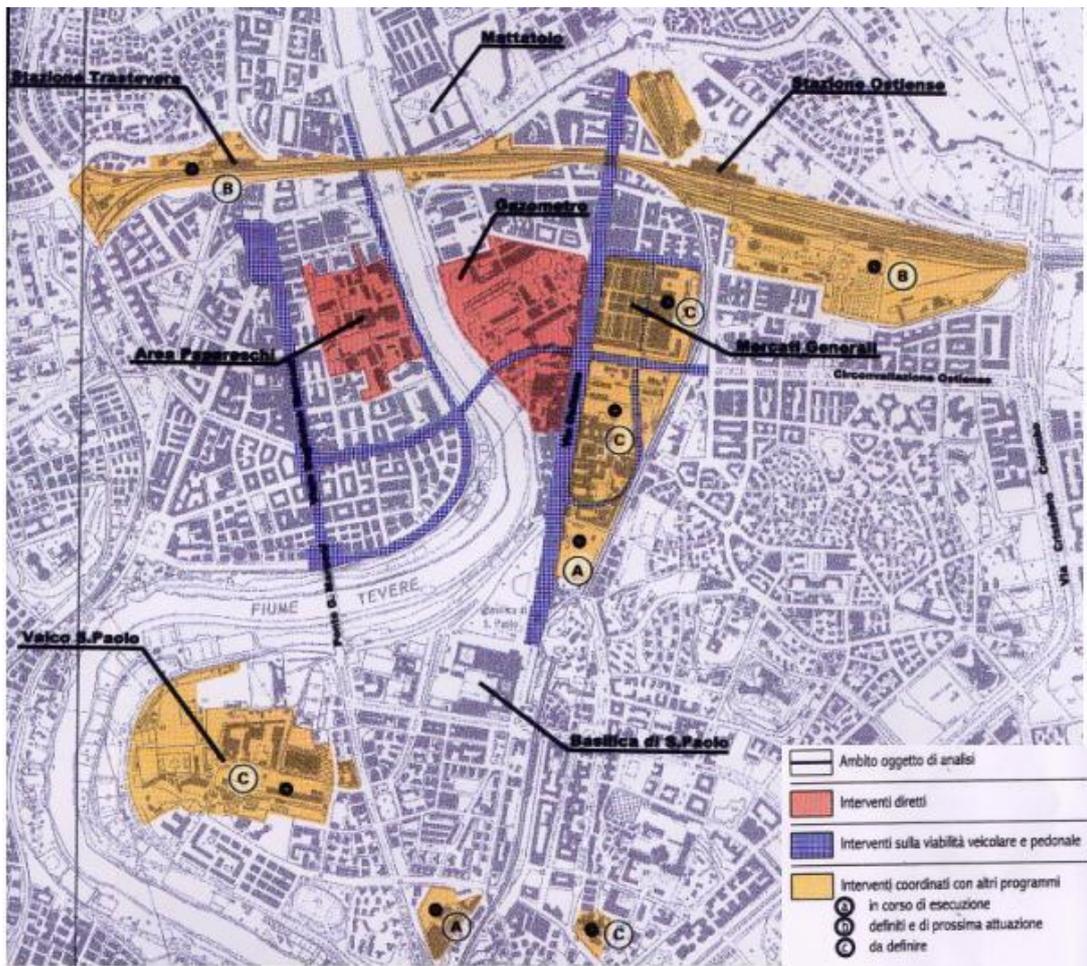
Qui si vede bene l'area delimitata in nero. E che è proprio quella oggetto del nostro interesse. In questa immagine si vedono le concessioni demaniali in atto.



Da questa tavola(fonte: cittasostenibili.it) si evidenziano i progetti di trasformazione viaria nell'area che ripropongono alcune soluzioni già prospettate dal P.R.G. del 1931.



Ecco una visione progettuale per il ponte al centro dell'ansa.(foto: PISM – ROMA3).



Da questa tavola (fonte: cittasostenibili.it) si rilevano “Interventi coordinati con altri programmi”, “C: da definire” per quanto riguarda il Valco San Paolo. E vengono identificati tutti gli altri sub-progetti ricompresi nel P.U. Ostiense Marconi.



Qui lo scenario progettuale come da accordo di programma, relativo a scenari precedenti al 2009. Ecco l'area elaborata in Computer - grafica. (Fonte: cittasostenibili.it).



Il valco san Paolo visto dall'altra sponda del Tevere.(Fonte: cittasostenibili.it)

3.2. Verifica degli eventuali vincoli (storico-artistici, archeologici, ecc).

Da verificare.

3.3. Verifica dei vincoli paesaggistici e ambientali.

Da verificare.

3.4. Verifica dei vincoli tecnici, economici e finanziari.

Da verificare.

3.5. Verifica dei vincoli sul suolo.

Da verificare.

4. PREFATTIBILITA' SOCIALE.

4.1. Realistica necessità dell'intervento.

L'intervento di realizzazione di un "Parco dello Sport del Valco San Paolo" si ritiene essere necessario. In quanto teso a valorizzare l'esistente. Creerà infatti collegamenti tra gli impianti sportivi al fine di dare unitarietà e fare rete a conferma delle linee d'indirizzo comunali.

4.2. Piano di comunicazione.

Da verificare.

4.3. Valutazione impatto sociale.

La realizzazione di quanto su esposto creerà sicuramente valore aggiunto nell'ambiente e senso di appartenenza al progetto unitario di cui l'utente diventa parte del tutto. E l'impatto sociale sarà di certo evolutivo. Per contro nell'area sono comunque presenti criticità, peraltro già codificate e conosciute.



le criticità del progetto urbano

Il contrasto evidenziato è relativo in particolare al sistema della mobilità, del sistema insediativo e del sistema delle centralità che nell'area selezionata trovano grandi impedimenti.(fonte: tesi Roma3).



LEGENDA

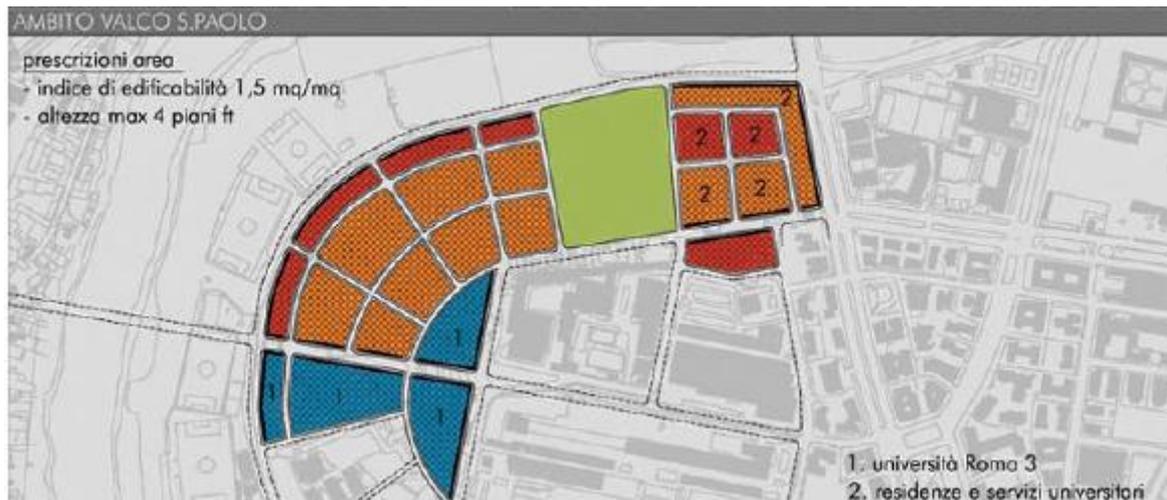
integrazione del tessuto
 — strade esistenti
 - - - strade di progetto

LEGENDA

strade centrali
 (servizi d'uso pubblico ai piani terra)
 — esistente
 - - - di progetto
 strade di bordo
 (destinate all'attraversamento veloce)
 ■■ di progetto
 altre strade
 — esistente
 - - - di progetto

☉ centralità esistente -
 è legata alla presenza
 dell'università su via Segrè
 ☉ centralità di progetto -
 è legata alla presenza di
 attività ai piani terra e alle
 uscite della metro D
 ■ parco pubblico (ex cinodromo)

Qui si riporta una possibile soluzione per razionalizzare le criticità viarie. Confermando ancora una volta le proposte progettuali del 1931 e del 1962(fonte: tesi Roma3).



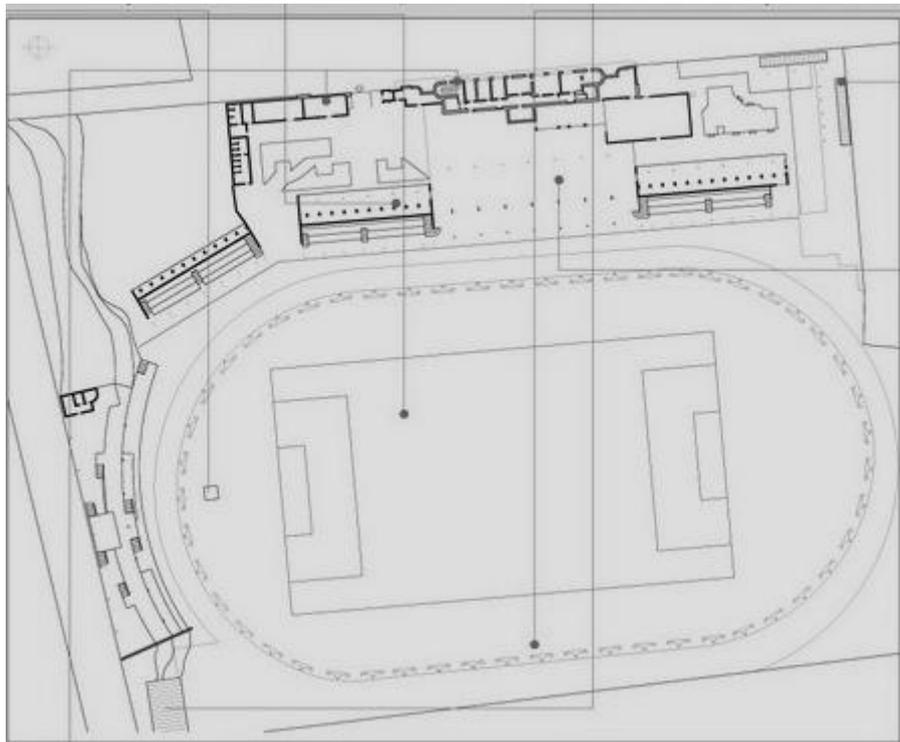
L'area sottoposta a razionalizzazione. Si evidenzia in questa visione progettuale la destinazione a giardino dell'ex-Cinodromo. In questo progetto gli impianti sportivi lungo il Tevere rimangono tutti. (fonte: tesi Roma3).

4.4. Valutazione fasi transitorie.

Da verificare.

5. SINTESI E CONCLUSIONE.

Dall'analisi effettuata è emersa una certa conformità tra le idee iniziali e i vincoli relativi all'area. Complessivamente l'idea generale del collegamento non solo è contemplata nei vari PRG e relativi progetti, ma anche necessaria. Infatti se è vero che Lungotevere Dante dovrebbe essere interamente carrabile è anche vero che ci sono proposte per una pedonalizzazione importante della stessa arteria viaria. E' prevista tra le altre cose una fermata della futura linea D della Metro. Il ponte in programma che si andrebbe a collocare al centro dell'ansa creerebbe un ulteriore elemento di "rete" con gli impianti sportivi dell'altra sponda. Attrezzare spazi verdi e spogliatoi per l'attività sportiva amatoriale e ricreativa, risponderebbe di sicuro alla domanda. Infatti le probabili crescite dei volumi di traffico e relativo inquinamento creano al momento non pochi dubbi nella popolazione residente.



Qui invece una tavola relativa a un progetto di riqualificazione del Cinodromo. (Fonte: tesi Roma3).

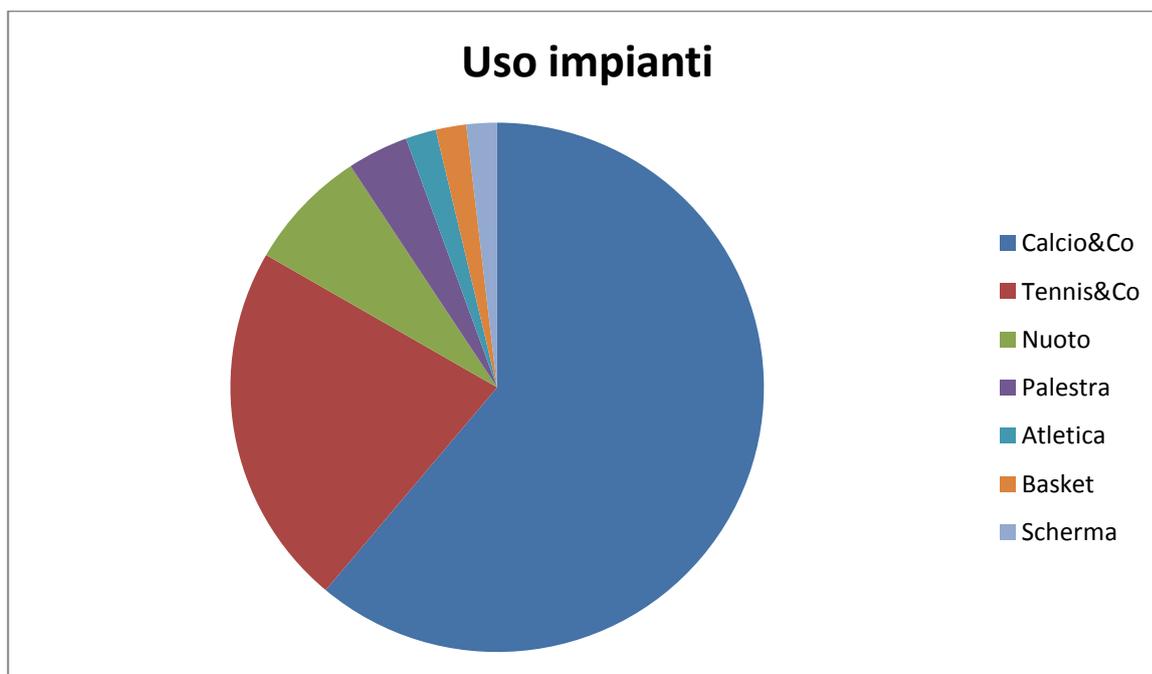
Dagli studi presi in considerazione risulta chiaramente che l'area oggetto del nostro "Studio Preliminare", è in piena fase di evoluzione. E i molti progetti esistenti non sono ancora da ritenersi in uno stato "esecutivo".

Allo scopo di questo documento però, dopo aver evidenziato quanto sopra, si terrà conto delle aree verdi attrezzate, dei collegamenti che faranno "rete" e delle strutture di ristorazione. E prenderemo come vero lo stato di fatto. Ovvero che il "Parco dello Sport – Valco San Paolo" comprenderà le seguenti strutture, che ove necessario andranno ristrutturare:

1. **Stadio "Berra ex-Eucalipti"**: pista atletica e campo di calcio regolamentare, capienza 3000 spettatori.
2. **Impianti "Stella Azzurra"** : 1 campo calcioa8, 3 campi calcioa5.
3. **Impianti "S. Leonardo M."**: 1 campo calcio, 1 campo calcioa5, palestra scherma.
4. **Impianti "Sport-Libero"** : 7 campi da tennis, 1 campo beach-paddle, 1 mini-tennis.
5. **Impianti "VV.UU"** : 3 campi tennis, 1 campo calcioa8, 2 campi calcioa5, 2 campi calcio, 1 palestra, 1 piscina.
6. **Impianti "S. Tarcisio"**: 1 campo calcio, 1 campo calcioa8.
7. **Impianti "Cotral"**: 1 campo calcio, 3 campi calcioa5.
8. **Impianti "Le Torri"** : 1 campo calcioa8, 3 campi calcioa5.
9. **Piscina "Mondiali 2009"**: 1 vasca 50m esterna, 1 vasca 33m interna, 1 vasca 12m interna, 1 palestra.
10. **Impianti "Ostiense"** : 2 campi calcio, 3 campi calcioa5, 2 calcioa8.
11. **Impianto "Ex-Cinodromo"**: Campi da calcio, calcetto, basket; giardino.

Si ravvisa peraltro una certa necessità di diversificare l'offerta. Infatti abbiamo 11 impianti che in totale offrono 50 strutture per la pratica sportiva. Di queste:

calcio: **11**, calcioa5: **16**, calcioa8: **6**; tennis: **12**; atletica:**1**; nuoto:**4**; palestra: **2**; basket:**1**; scherma: **1**.



Va poi valutata attentamente la navigazione fluviale. Le zone d'attracco e i depositi delle imbarcazioni. Insieme alle aree da destinarsi alla manutenzione delle stesse. Le imbarcazioni saranno del tipo "chiatta" per il trasporto di persone e biciclette.

Si rimanda al "Business Plan della Società di Gestione del Parco dello Sport Valco San Paolo" per affrontare tutte le tematiche annesse alla pianificazione gestionale.

Il "Parco dello Sport Valco San Paolo" in conclusione intende recuperare aree che sono sempre state destinate all'attività sportiva e valorizzarle. Sostanzialmente cambiando il modo fare sport.

Se nel dopoguerra la modalità prevalente era quella del c.d. "Dopolavoro"- in alcuni casi ancora molto diffusa. In contrapposizione al professionismo per i più "fortunati".

Oggi la situazione si orienta verso strutture organizzative diverse. E dunque si assiste da una parte alla "commercializzazione" del fenomeno sportivo. Da un'altra al crescente diffondersi di pratiche "amatoriali" autonome.

Ciò ci porta alla stretta attualità in tema di impiantistica sportiva: lo "Stadio-quartiere-sportivo-centro-commerciale". E in questi anni di grandi trasformazioni la città, oltre ai numerosi e più importanti argomenti. Dovrà obbligatoriamente affrontare anche le nuove concezioni architettoniche in tema di impianti sportivi.