



# ROMA CAPITALE

Assessorato alle Trasformazione Urbana  
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direzione Trasformazione Urbana  
U.O. Riqualificazione di ambito urbano e riuso del patrimonio pubblico

## Ex «Stabilimento militare materiali elettronici e di precisione» sito in Via Guido Reni Individuazione della Zona di recupero del patrimonio edilizio esistente e dell'ambito per la formazione del Piano di Recupero ai sensi degli artt. 27 e 28 della L. 457/78



ROMA CAPITALE

Assessorato all'Urbanistica  
Assessore: prof. arch. Giovanni Caudo

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direttore: dott.ssa Annamaria Graziano

Direzione Trasformazione Urbana  
Direttore: ing. Antonello Fatello

U.O. Riqualificazione di ambito urbano e riuso del patrimonio pubblico  
Dirigente: arch. Maurizio Geusa

Responsabile del procedimento:  
arch. Maurizio Geusa

Coordinamento del programma e della progettazione:  
arch. Giancarlo Pantalei

Staff amministrativo:  
funz. amm. L. Fondi  
istr. amm. E. Ferretti  
istr. amm. M. Scomazzon Galdi

Collaboratori della progettazione:  
arch. Pasquale Costantini  
arch. Marcella Santoro  
geom. Massimo Panitteri  
geom. Marco Di Stefano  
istrut.sist. graf. territ. Claudio Fiorelli

RISORSE  
— PER ROMA *spa* —

Amministratore Delegato  
ing. Domenico Kappler

Ufficio di scopo per l'Agenda Urbana di Roma Capitale  
Direttore: arch. Umberto Mosso

Direzione Tecnica Pianificazione Urbanistica e Sistema Informativo Territoriale  
Direttore Tecnico: arch. Daniela Santarelli  
arch. Marcello Seva (Responsabile di commessa)  
Wilson Moreira Ormaza, Federico Proietti (Urbanistica)  
dott.ssa Ilenia Scaramozza (Segreteria Tecnica)

Specialisti: Valerio Romito (Grafica applicata)  
dott. Filippo Vicarelli, geom. Francesco Celi (Tecnici GIS)  
dott. geol. Daniele D'Ottavio (Geologia)

U.O. Assistenza ai Dipartimenti  
Responsabile: dott. Giampiero Monti  
Corrado Bellucci, Alfonso Tripodi



ROMA CAPITALE

Assessorato Trasformazione Urbana

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Trasformazione Urbana - U.O. Riqualificazione di Ambito Urbano e Riuso del Patrimonio Pubblico

**Ex-Stabilimento Militare Materiali Elettronici e di Precisione - via Guido Reni**

**Individuazione della Zona di recupero del patrimonio edilizio esistente e dell'ambito per la formazione del Piano di Recupero ai sensi degli artt. 27 e 28 della L. 457**

# **Ex-Stabilimento Militare Materiali Elettronici e di Precisione via Guido Reni**

**Individuazione della Zona di recupero del patrimonio edilizio esistente e dell'ambito per la formazione del Piano di Recupero ai sensi degli artt. 27 e 28 della L. 457**

## **1 RELAZIONE TECNICO-URBANISTICA**

---

**ROMA CAPITALE**

Assessorato Trasformazione Urbana

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Trasformazione Urbana - U.O. Riqualificazione di Ambito Urbano e Riuso del Patrimonio Pubblico

**Ex-Stabilimento Militare Materiali Elettronici e di Precisione - via Guido Reni**

**Individuazione della Zona di recupero del patrimonio edilizio esistente e dell'ambito per la formazione del Piano di Recupero ai sensi degli artt. 27 e 28 della L. 457**

**Indice**

<b>1 Premessa.....</b>	<b>2</b>
<b>2 Descrizione dell'area di intervento e stato dei luoghi.....</b>	<b>5</b>
<b>3 Istruttoria dell'ambito per la definizione del Piano di Recupero .....</b>	<b>7</b>
<b>4 Obiettivi, contenuti e indirizzi urbanistici prescrittivi per la formazione del Piano di Recupero ai sensi degli artt. 27 e 28 della L. 457.....</b>	<b>8</b>

## ROMA CAPITALE

Assessorato Trasformazione Urbana

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Trasformazione Urbana - U.O. Riqualificazione di Ambito Urbano e Riuso del Patrimonio Pubblico

**Ex-Stabilimento Militare Materiali Elettronici e di Precisione - via Guido Reni**

**Individuazione della Zona di recupero del patrimonio edilizio esistente e dell'ambito per la formazione del Piano di Recupero ai sensi degli artt. 27 e 28 della L. 457**

### 1 Premessa

In relazione alle disposizioni di legge 23 dicembre 2009, n. 191, in data 4 giugno 2010, in particolare all'art. 2 cc. 189/193, è stato sottoscritto un Protocollo di Intesa tra il Ministero della Difesa ed il Comune di Roma, finalizzato a razionalizzare, valorizzare e recuperare gli immobili militari non più funzionali alle esigenze delle Forze Armate, ma comunque collocati in ambiti strategici, per la riqualificazione dell'intero organismo urbano.

Successivamente il comma 196-bis dell'articolo 2 della legge n. 191 del 2009, introdotto dall'articolo 2, comma 7, del decreto legge n. 225 del 2010, ha modificato la procedura per l'alienazione di beni inseriti nel suddetto Protocollo d'intesa tra cui lo "Stabilimento militare materiali elettronici e di precisione – via Guido Reni" (SMMEP) prevedendo la loro alienazione da parte dell'Agenzia del Demanio, con le procedure previste dall'articolo 1, comma 436, della legge 30 dicembre 2004, n. 311. La stessa Agenzia del Demanio, nelle more dell'alienazione ha ritenuto opportuno e conveniente ai fini dell'interesse pubblico di riduzione del debito, destinare parte degli stessi immobili richiamati nel Protocollo ad usi governativi, riducendo così la spesa per le locazioni passive.

Il successivo Decreto Legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito dalla legge 7 agosto 2012, n. 135, all'art 23 ter, comma 2, lett. c) e d) ha abrogato, il dettato normativo dal secondo al quinto dell'articolo 2, comma 196-bis, della legge n. 191 del 2009, che, prevedeva l'urgenza dell'alienazione degli immobili militari oggetto di valorizzazione di cui ai numeri 1 (SMMEP Via Guido Reni), 2 (Magazzini A.M. Via dei Papareschi), 3 (Magazzini Commissariato Via del Porto Fluviale) e 4 (Forte Boccea Via di Boccea, 251) dell'articolo 3 del protocollo d'intesa sottoscritto in data 4 giugno 2010 tra il Ministero della Difesa e il Comune di Roma.

I suddetti immobili di cui ai numeri 1, 2, 3, e 4 dell'articolo 3 del Protocollo d'intesa, sono rimasti nella disponibilità dell'Agenzia del Demanio e, in particolare, l'immobile n. 1 SMMEP via Guido Reni - risulta ancora inutilizzato e nella disponibilità dell'Agenzia del Demanio.

Nella considerazione:

- che l'Agenzia del Demanio, con l'art. 11 quinquies del Decreto legge 30 settembre 2005, convertito in legge 2 dicembre 2005 n. 248, è stata autorizzata a vendere i beni immobili ad uso non abitativo appartenenti al patrimonio pubblico, nell'ambito delle azioni di perseguimento degli obiettivi di finanza pubblica attraverso la dismissione di beni immobili pubblici;
- che il sopracitato Protocollo di Intesa aveva validità di un anno dalla sottoscrizione e non risulta rinnovato, e che si rende, pertanto, opportuno procedere a nuova pianificazione dei residui immobili con indicazioni puntuali sulle trasformazioni ammissibili;
- che l'alienazione di tali immobili è considerata urgente con prioritario riferimento a quelli il cui prezzo di vendita sia determinato secondo criteri e valori di mercato.

## ROMA CAPITALE

Assessorato Trasformazione Urbana

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Trasformazione Urbana - U.O. Riqualificazione di Ambito Urbano e Riuso del Patrimonio Pubblico

**Ex-Stabilimento Militare Materiali Elettronici e di Precisione - via Guido Reni**

**Individuazione della Zona di recupero del patrimonio edilizio esistente e dell'ambito per la formazione del Piano di Recupero ai sensi degli artt. 27 e 28 della L. 457**

La Giunta Capitolina, per quanto riguarda le utilizzazioni dell'ex SMMEP di via Guido Reni, con memoria approvata il 25 settembre 2013, ha formulato il seguente indirizzo: *“Museo della Scienza 30 mila mq di Sul; residenziale, compresi gli alloggi sociali, pari al 20% della superficie utile complessiva; quota flessibile, da definire nell'ambito della formulazione del progetto di fattibilità, 35 mila mq di Sul; servizi pubblici anche di quartiere”*.

In data 12 Novembre 2013 il Ministro dell'Economia e delle Finanze comunicava al Sindaco di Roma Capitale la possibilità di attivare le procedure di dismissione secondo le modalità previste dall'art. 11 quinquies del decreto legge 30 settembre 2005, n.203, convertito con modificazioni, dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248 relativamente agli immobili di via Guido Reni e dell'ex Palazzo degli esami di via Induno. E che l'operazione vede come parte acquirente Cassa Depositi e Prestiti.

Negli incontri successivi svoltisi il 13, 14 e 15 Novembre 2013 presso l'Agenzia del Demanio con la partecipazione dell'Assessorato alla Trasformazione Urbana di Roma Capitale e di Cassa depositi e Prestiti investimenti sgr si definivano gli scenari di trasformazione edilizia e urbanistica per gli immobili in questione che prevedevano per l'immobile di via Guido Reni la possibilità di predisporre un piano di valorizzazione per una superficie utile lorda di 72.000 mq così suddivisi: 29.000 mq di residenziale libero, 6.000 mq di residenziale di alloggi sociali, 5.000 mq di commerciale e 5.000 mq di ricettivo. I restanti 27.000 mq destinati a museo della scienza.

Tali scenari venivano comunicati da Roma Capitale con nota 76158 del 16 novembre 2013 al Ministro dell'economia e delle finanze.

In data 9 dicembre 2013 l'Agenzia del demanio ha manifestato a Roma Capitale (prot. 119871) la piena condivisione degli scenari di trasformazione edilizia ed urbanistica prospettati da Roma Capitale e definiti in sede di concertazione istituzionale.

In data 10 dicembre 2013 l'Assessore alla Trasformazione urbana chiedeva alla Cassa depositi e prestiti investimenti sgr di manifestare a sua volta la condivisione degli scenari di trasformazione edilizia e urbanistica e la disponibilità, in caso di acquisto dall'Agenzia del Demanio degli immobili in questione, ad assumere gli obblighi e gli oneri derivanti dalla valorizzazione urbanistica e conseguentemente di impegnarsi a riconoscere all'Ente locale quanto dovuto ai sensi della normativa in materia. Nella comunicazione si prevedeva che per quanto attiene all'immobile di via Guido Reni si procederà ad individuare uno schema di zonizzazione funzionale e di articolazione in lotti da cui risultino: l'area destinata al museo della scienza, le aree per edificazione privata, le aree destinate alle attrezzature pubbliche, nonché i percorsi pedonali pubblici.

In data 17 Dicembre 2013 Cassa Depositi e Prestiti Investimenti sgr comunicava a Roma Capitale la condivisione degli scenari di trasformazione edilizia e urbanistica e confermava la disponibilità ad assumersi gli obblighi e gli oneri previsti dalle norme urbanistiche di Roma Capitale.

## ROMA CAPITALE

Assessorato Trasformazione Urbana

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Trasformazione Urbana - U.O. Riqualificazione di Ambito Urbano e Riuso del Patrimonio Pubblico

**Ex-Stabilimento Militare Materiali Elettronici e di Precisione - via Guido Reni**

**Individuazione della Zona di recupero del patrimonio edilizio esistente e dell'ambito per la formazione del Piano di Recupero ai sensi degli artt. 27 e 28 della L. 457**

Per l'ambito dell'ex Stabilimento Militare Materiali Elettronici e di Precisione - via Guido Reni in considerazione della Legge 457/78 (artt.27 e 28) che prevede:

- che i Comuni possono individuare, nell'ambito degli strumenti urbanistici generali, le zone ove, per le condizioni di degrado, si renda opportuno il recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso;
- che come Zone di recupero possono altresì essere individuati gli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree per i quali la trasformazione urbanistica-edilizia è subordinata alla formazione dei Piani di Recupero;

lo strumento del Piano di Recupero appare amministrativamente il più idoneo a perseguire gli obiettivi della rigenerazione urbana e l'ambito dell'ex Stabilimento Militare Materiali Elettronici e di Precisione - via Guido Reni viene individuato come Zona di recupero ai sensi degli artt. 27 e 28 della L. 457/78.

Gli elaborati grafici e testuali per la definizione della perimetrazione, ai sensi dell'art.27 e 28 della Legge 457/78, dell'ambito dell'ex "Stabilimento militare materiali elettronici e di precisione" sito in Via Guido Reni come Zona di recupero del patrimonio edilizio esistente, da assoggettare a formazione del Piano di Recupero in variante al PRG e per gli Indirizzi urbanistici prescrittivi sono così costituiti:

- 1 Relazione tecnico – urbanistica;
- 2a Elaborato prescrittivo 1: Perimetrazione ai sensi degli artt. 27 e 28 della L.457/78;
- 2b Elaborato prescrittivo 1: Scheda Tecnica allegata alla Perimetrazione ai sensi degli artt. 27 e 28 della L.457/78;
- 3a PRG approvato con Del. C.C. n.18 del 12.02.2008 – Elaborato prescrittivo: STRALCIO 2a\*.01-10.II Sistemi e Regole (scala 1:5.000) individuazione delle modifiche e integrazioni – versione approvata;
- 4a PRG approvato con Del. C.C. n.18 del 12.02.2008 – Elaborato prescrittivo: STRALCIO 3a\*.10 Sistemi e Regole (scala 1:10.000) – Individuazione delle modifiche e integrazioni – versione approvata;
- 5a PRG approvato con Del. C.C. n.18 del 12.02.2008 – Elaborato prescrittivo: STRALCIO 4a\*.10 Rete Ecologica (scala 1:10.000) – Individuazione delle modifiche e integrazioni – versione approvata.

## ROMA CAPITALE

Assessorato Trasformazione Urbana

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Trasformazione Urbana - U.O. Riqualificazione di Ambito Urbano e Riuso del Patrimonio Pubblico

**Ex-Stabilimento Militare Materiali Elettronici e di Precisione - via Guido Reni**

**Individuazione della Zona di recupero del patrimonio edilizio esistente e dell'ambito per la formazione del Piano di Recupero ai sensi degli artt. 27 e 28 della L. 457**

### 2 Descrizione dell'area di intervento e stato dei luoghi

Lo *Stabilimento Militare Materiali Elettronici e di Precisione* è situato nel settore nord della Città Storica, nel quartiere Flaminio, compreso nel Municipio II.

Il contesto urbano in cui si inserisce l'area dell' ex-Stabilimento Militare Materiali Elettronici e di Precisione è stato oggetto di rapidi mutamenti, e la presenza dei recenti riferimenti architettonici come l'Auditorium Parco della Musica, il MAXXI, insieme a quelli più datati, come lo Stadio Flaminio, il Palazzetto dello Sport e il quartiere Olimpico, ha introdotto una nuova identità per l'intero quartiere, connotandosi in pochi anni come la parte urbana di città storica con la maggiore concentrazione e densità di attività culturali, sportive e di sperimentazione artistica di livello europeo.

Dal punto di vista infrastrutturale, il quartiere, in aggiunta al sistema dei Lungotevere e dell'asse della via Flaminia – viale Tiziano, è caratterizzato dal viadotto di Corso Francia, fondamentale collegamento di penetrazione urbana per l'intero quartiere. Il trasporto pubblico, attraverso la linea tramviaria, connette efficacemente l'area a piazzale Flaminio e alla Metro A.

Molte parti del Flaminio costituiscono una rilevante risorsa di proprietà pubblica e la trasformabilità di consistenti aree interne al tridente può contribuire ulteriormente a valorizzare la strutturazione dell'asse culturale e dare continuità al collegamento ideale tra la riserva di Monte Mario, le due sponde del fiume Tevere, il Parco della Musica e Villa Glori.



Lo Stabilimento Militare Materiali Elettronici e di Precisione, conserva l'impianto originario delineato nel Piano Regolatore del 1909, e fa parte del blocco centrale di installazioni militari

## ROMA CAPITALE

Assessorato Trasformazione Urbana

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Trasformazione Urbana - U.O. Riqualificazione di Ambito Urbano e Riutilizzo del Patrimonio Pubblico

**Ex-Stabilimento Militare Materiali Elettronici e di Precisione - via Guido Reni**

**Individuazione della Zona di recupero del patrimonio edilizio esistente e dell'ambito per la formazione del Piano di Recupero ai sensi degli artt. 27 e 28 della L. 457**

che preesistono all'urbanizzazione stessa del quartiere. In particolare lo SMMEP nasce come impianto di produzione industriale che, con l'avvento della Prima Guerra Mondiale, fu destinato alla produzione di forniture belliche. Si tratta di capannoni molto estesi realizzati nei primissimi anni del ventesimo secolo con una tecnologia di elementi metallici prefabbricati, muratura tradizionale e coperture a shed. Nel corso del tempo numerosi, ampi e significativi sono stati gli interventi di trasformazione e sostituzione e, attualmente, lo stato di conservazione di questi edifici è molto precario al punto che sarebbero necessarie significative sostituzioni strutturali. Inoltre l'area dello SMMEP, che prospetta su gran parte del lato sud di via Guido Reni, è ormai completamente dismessa.

La consistenza attuale dei manufatti dell'ex-Stabilimento Militare Materiali Elettronici e di Precisione in via Guido Reni risulta elevata, anche se il valore del costruito esistente è scarso, tanto da poterne immaginare la sostituzione con una nuova configurazione che partecipi del contesto in cui si inserisce e costituisca una nuova componente di valenza architettonica riconoscibile.

Allo stato attuale l'area dello SMMEP si estende su di una superficie territoriale di 55.480 mq, su cui insistono fabbricati con edifici di altezza variabile da 1 a 4 piani, disposti parallelamente ed ortogonalmente all'asse di via Guido Reni.

### **3 Istruttoria dell'ambito per la definizione del Piano di Recupero**

Il complesso dell'ex *Stabilimento Militare Materiali Elettronici e di Precisione* riveste una grande rilevanza nel contesto urbano della parte nord della Città Storica e costituisce riferimento determinante ai fini della riqualificazione e dell'identità dei luoghi.

Al fine di perseguire l'interesse pubblico prevalente sollecitato dalle disposizioni di legge richiamate nella premessa e contemporaneamente dare attuazione al programma di rigenerazione urbana e conseguire gli obiettivi di una maggiore vivibilità del settore urbano interessato, si prevede una diversa destinazione urbanistica all'area dello SMMEP, in quanto quella attuale risulta incompatibile con le trasformazioni previste per il nuovo impianto urbanistico e limitativa delle potenzialità morfologiche e, conseguentemente, economiche dell'area; la nuova destinazione urbanistica è ricercata in coerenza con gli indirizzi di sviluppo territoriale, in modo che possa costituire, nell'ambito del contesto economico e sociale di riferimento, elemento di stimolo ed attrazione per lo sviluppo locale.

L'area dell'ex SMMEP negli elaborati prescrittivi Sistemi e regole 1:5.000 e 1:10.000 del PRG vigente è classificata con la destinazione urbanistica "Sistema insediativo - Città Storica - Edifici Complessi speciali - Grandi attrezzature ed impianti post unitari.

Inoltre è individuata nell'elaborato gestionale G1 Carta per la qualità di PRG vigente, esclusivamente nella famiglia EDIFICI CON TIPOLOGIA EDILIZIA SPECIALE ad impianto seriale - Caserma (CA), e nella famiglia MORFOLOGIE DEGLI IMPIANTI URBANI classificata nelle Morfologie degli impianti urbani dell'espansione otto novecentesca, Impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare.

Sempre nel PRG vigente, l'area è individuata nell'elaborato indicativo I7, denominato: Ambito di Programmazione strategica Flaminio-Fori-Eur"; in tali ambiti, che individuano tutte quelle aree/ambiti strutturanti che nel tempo hanno marcato lo sviluppo della città ed i suoi piani di trasformazione e, pertanto, sono ritenuti strategici per la possibile attivazione di dinamiche trasformative, viene data una particolare rilevanza ad una serie di trasformazioni da definirsi con progetti mirati, finalizzati ad assumere un ruolo centrale di promozione dello sviluppo.

Il complesso dell'ex *Stabilimento Militare Materiali Elettronici e di Precisione*, pur riguardando luoghi prevalentemente caratterizzati dalla presenza di edifici e manufatti non più utilizzati e riconvertibili a nuovi usi o che presentano fenomeni evidenti di degrado fisico e funzionale, per il contesto in cui è localizzato e per il valore posizionale, costituisce una rilevante occasione di riqualificazione a scala locale e urbana.

A questi fini l'ambito dell'ex "Stabilimento militare materiali elettronici e di precisione" sito in Via Guido Reni" individuato ai sensi degli artt. 27 e 28 della Legge 457/78, come Zona di recupero del patrimonio edilizio esistente, viene assoggettato alla formazione del Piano di Recupero in Variante al PRG. che, dovrà recepire gli indirizzi urbanistici prescrittivi di seguito formulati, conformandosi ai parametri urbanistici ivi declinati, da intendersi cogenti e vincolanti per la redazione dello strumento esecutivo.

#### **4 Obiettivi, contenuti e indirizzi urbanistici prescrittivi per la formazione del Piano di Recupero ai sensi degli artt. 27 e 28 della L. 457**

La consistenza attuale dei manufatti dell'ex-Stabilimento Militare Materiali Elettronici e di Precisione in via Guido Reni risulta elevata, anche se il valore del costruito esistente è scarso, tanto da poterne immaginare la sostituzione con una nuova configurazione che partecipi del contesto in cui si inserisce e costituisca una nuova componente di valenza architettonica riconoscibile.

Le trasformazioni dell'Ambito dell'Ex - Stabilimento Militare Materiali Elettronici e di Precisione dovranno essere configurate con l'obiettivo di realizzare un nuovo disegno urbano, inserito nel contesto di riferimento, verificato da un punto di vista della fattibilità urbanistica attuativa, delle funzioni e delle caratteristiche economico-finanziarie. In particolare l'intervento di trasformazione, terrà conto delle invarianti morfologiche, tipologiche e funzionali al fine di privilegiare la qualità dell'assetto urbano e la qualità architettonica del progetto attuativo e dovrà generare spazio pubblico e consentire la realizzazione di funzioni a servizio della città e delle sue prospettive internazionali. Dovrà farsi carico delle esigenze di prossimità degli abitanti e contemporaneamente rafforzare la dotazione di servizi rari a fruizione pubblica.

##### *Indirizzi prescrittivi*

Per il raggiungimento di tali obiettivi, viene individuato ai sensi degli artt. 27 e 28 della Legge 457/78, l'ambito dell'ex "Stabilimento militare materiali elettronici e di precisione" sito in Via Guido Reni" quale Zona di recupero del patrimonio edilizio esistente, da assoggettare a formazione del Piano di Recupero in variante al PRG, così come individuato nell'Elaborato prescrittivo 1: Perimetrazione ai sensi dell'art.27/28 L.457/78 e relativa scheda tecnica (v. elabb.2a e 2b).

Per la successiva redazione del Piano di Recupero, in variante al P.R.G. vigente, sono formulati i seguenti indirizzi prescrittivi, contenenti i parametri urbanistici cui conformare il suddetto strumento attuativo:

- il dimensionamento complessivo dell'intervento per la redazione del Piano di Recupero, ai sensi dell'art.28 della L.457/78, dovrà prevedere una SUL non superiore a 72.000 mq;
- la superficie complessiva, all'interno del Piano di Recupero, dovrà essere ripartita come segue:
  - a) uno o più comparti fondiari privati all'interno dei quali realizzare una SUL non superiore a 45.000 mq con le seguenti destinazioni:
    - 29.000 mq residenziale libero;
    - 6.000 mq residenziale per alloggi sociali;
    - 5.000 mq commerciale
    - 5.000 mq di ricettivo;
  - b) un comparto fondiario pubblico non superiore a 27.000 mq di SUL afferente al comparto da destinare indicativamente alla Città della Scienza;

## ROMA CAPITALE

Assessorato Trasformazione Urbana

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Trasformazione Urbana - U.O. Riqualificazione di Ambito Urbano e Riuso del Patrimonio Pubblico

**Ex-Stabilimento Militare Materiali Elettronici e di Precisione - via Guido Reni**

**Individuazione della Zona di recupero del patrimonio edilizio esistente e dell'ambito per la formazione del Piano di Recupero ai sensi degli artt. 27 e 28 della L. 457**

- dovrà essere altresì prevista, restando fermi tutto gli obblighi di legge, la cessione gratuita a Roma Capitale, da parte del soggetto attuatore:
  - dell'area opportunamente urbanizzata destinata alla Città della Scienza, per non più di 10.000 mq;
  - dell'area destinata ad attrezzature pubbliche di quartiere (VSL e parcheggi), per non meno di 14.000 mq. di superficie fondiaria.

Il Piano di Recupero dovrà disciplinare attraverso apposita Convenzione urbanistica le modalità di cessione delle aree e la tempistica per l'esecuzione delle opere pubbliche.

In riferimento alla legge 122/2010 e all'art. 20 delle NTA del PRG vigente, la valorizzazione immobiliare, che sarà generata dall'approvazione dello strumento esecutivo in variante, verrà assoggetta a contributo straordinario, posto a carico del soggetto attuatore; tale contributo è stimato preliminarmente sulla base delle funzioni insediabili, in non meno di 43 milioni di euro, fermo restando che l'ammontare definitivo sarà successivamente determinato nel corso delle procedure di approvazione del Piano di Recupero.

L'ambito nel suo complesso risulterà articolato in quattro parti (lotti), di cui due sono quelle di massima concentrazione edilizia destinate ad ospitare le nuove edificazioni, mentre le altre due sono destinate alle attrezzature pubbliche (anche in edifici) individuate in fase di definizione del piano di recupero. In particolare l'ambito dovrà essere caratterizzato da:

- un nuovo impianto urbano definito da precise invarianti progettuali che scaturiscano dalle necessarie relazioni fisico spaziali e visive con il MAXXI, dall'accessibilità principale da via Guido Reni, da continuità funzionali con la via Flaminia, e con la via del Vignola. In particolare, fanno parte delle invarianti di impianto la nuova piazza, in continuità spaziale con via Guido Reni e il MAXXI e un percorso pedonale pubblico (v. riferimento grafico tratteggiato nella planimetria) di collegamento tra via del Vignola, gli spazi pubblici e il sedime costruito interni all'Ambito di valorizzazione degli spazi pedonali del MAXXI e, proseguendo oltre, con P.zza Mancini.
- una nuova previsione de "La Città della Scienza". Si tratta di realizzare un polo scientifico di rilevanza internazionale, in grado di accogliere, esporre e rendere accessibile al grande pubblico il sapere scientifico e tecnologico in tutte le sue evoluzioni e articolazioni, nonché di promuovere la conoscenza scientifica, di sperimentarla e di diffonderla.
- una nuova edificazione prevalentemente residenziale con una quota di alloggi sociali realizzata in modo da costituire una chiara riconoscibilità tipologica e l'inserimento di altre utilizzazioni, prevedendo anche funzioni di servizio compatibili, inserite in "architetture nodali" in modo da delineare le fronti della piazza posta in continuità con quella del MAXXI.
- nuove aree ed edifici per attrezzature pubbliche. La piazza e le aree dinanzi al MAXXI e un'area posta sul lato ovest, verso via Pier della Francesca, dove costituire un sistema di spazi pubblici all'aperto e di edifici per attrezzature (anche recuperando edifici esistenti) poste lungo la direttrice che collega viale del Vignola con via Guido Reni.
- l'inserimento di tutte le nuove funzioni previste in spazi progettati, in modo organico, con uno sviluppo che parta dalla valorizzazione dello spazio aperto, qualificato nella configurazione architettonica e del verde.
- Le quantità di Standard Urbanistici possono essere reperite anche nelle aree individuate come sedime di concentrazione di SUL.

## ROMA CAPITALE

Assessorato Trasformazione Urbana

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Trasformazione Urbana - U.O. Riqualificazione di Ambito Urbano e Riuso del Patrimonio Pubblico

**Ex-Stabilimento Militare Materiali Elettronici e di Precisione - via Guido Reni**

**Individuazione della Zona di recupero del patrimonio edilizio esistente e dell'ambito per la formazione del Piano di Recupero ai sensi degli artt. 27 e 28 della L. 457**

L'adozione del Piano di Recupero, in variante al PRG vigente, dovrà essere preceduta dalla sottoscrizione di un protocollo d'intesa tra Roma Capitale e il soggetto attuatore, con il quale quest'ultimo si impegnerà, esonerando l'Amministrazione da ogni responsabilità in ordine al buon esito delle procedure di variante che dovranno essere avviate:

- a indire un concorso di progettazione finalizzato alla predisposizione di un masterplan, assumendo le indicazioni dimensionali, funzionali e organizzative contenute nella presente scheda tecnica;
- a tenere conto degli esiti della fase di partecipazione promossa da Roma Capitale e dal Municipio;
- a includere - negli atti di gara e nel contratto di alienazione del compendio immobiliare - le seguenti clausole irrevocabili e vincolanti per il soggetto attuatore:
  - predisposizione del piano attuativo e della progettazione architettonica in coerenza con il masterplan selezionato, con assunzione dei relativi obblighi nella convezione urbanistica;
  - impegno a farsi carico degli oneri ordinari e straordinari;

La rilevanza urbanistica, sociale ed economica dell'intervento, richiede di operare congiuntamente tra Amministrazione Capitolina e soggetto attuatore, affinché la progettazione consegua livelli di qualità elevata e sia assicurato il massimo controllo degli esiti progettuali.