



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

Stabilimento militare materiali elettronici e di precisione in via Guido Reni Variante al PRG ai sensi dell'art. 10 c.9 legge 17.08.1942 n.1150



ROMA CAPITALE

RISORSE
RPR • SPA

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

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 Riutilizzo del Patrimonio Pubblico

Ambito di Valorizzazione C15 - Stabilimento Militare Materiali Elettronici e di Precisione - via Guido Reni

Ambito di Valorizzazione C15

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

Variante Urbanistica

1 RELAZIONE TECNICO-URBANISTICA

Indice

1 Premessa.....	2
2 Descrizione dell'area di intervento e stato dei luoghi.....	5
3 Istruttoria dell'ambito in Variante urbanistica	7
4 Obiettivi e contenuti del progetto di variante.....	8
5 Variante urbanistica e dimensionamento dell'ambito.....	9

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. 2 è stato assegnato per uso istituzionale alla Corte dei Conti, l'immobile n.3 risulta occupato senza titolo e di problematica riutilizzazione, l'immobile n. 4 sarà ceduto all'Amministrazione Capitolina nell'ambito delle procedure fissate dall'art. 5 c.5 del D.Lgs 85/2010 in quanto oggetto di interesse storico architettonico; conseguentemente, solo 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.

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"*.

che 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.

Che in 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.

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

Che 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 e invitava l'Amministrazione comunale ad avviare le conseguenti e necessarie procedure amministrative per addivenire all'approvazione di una variante alla pianificazione urbanistica vigente con l'auspicio che una prima sessione deliberativa possa intervenire entro la conclusione del corrente anno 2013.

Che 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.

Che 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.

Per tali motivazioni si è resa necessaria una Variante urbanistica secondo le specifiche di seguito descritte. *Gli elaborati grafici e testuali che compongono la Variante Urbanistica dell'Ambito di Valorizzazione C15 - Stabilimento Militare Materiali Elettronici e di Precisione - via Guido Reni sono così costituiti:*

Ambito di Valorizzazione C15

Stabilimento Militare Materiali Elettronici e di Precisione - via Guido Reni

Elaborati di Variante Urbanistica-

- 1 Relazione tecnico-urbanistica
- 2 Norme Tecniche di Attuazione - Elaborato prescrittivo 1
(comprensivo di scheda tecnica del nuovo Ambito di valorizzazione)
- 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

- 3b Variante al PRG approvato con Del. C.C. n.18 del 12.02.2008 – Elaborato prescrittivo: STRALCIO 2.01 Sistemi e regole (scala 1:5.000). Trasposizione su Cartografia Tecnica Regionale Numerica CTRN
- 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
- 4b Variante al PRG approvato con Del. C.C. n.18 del 12.02.2008 – Elaborato prescrittivo: STRALCIO 3.10 Sistemi e regole (scala 1:10.000). Trasposizione su Cartografia Tecnica Regionale Numerica CTRN
- 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
- 5b Variante al PRG approvato con Del. C.C. n.18 del 12.02.2008 – Elaborato prescrittivo: STRALCIO 4.10 Rete ecologica (scala 1:10.000). Trasposizione su Cartografia Tecnica Regionale Numerica CTRN

Elaborati tecnico-urbanistici allegati:

Allegato 1 – Aspetti di geologia (stralci dagli elaborati serie G9A, G9.1-G9.6 del PRG approvato)

- 1a Carta geolitologica del territorio comunale (scala 1:20.000);
- 1b Carta geomorfologica del territorio comunale (scala 1:20.000);
- 1c Carta idrogeologica del territorio comunale (scala 1:20.000);
- 1d Carta delle acclività del territorio comunale (scala 1:20.000);
- 1e Carta della pericolosità e vulnerabilità geologica del territorio comunale (scala 1:20.000);
- 1f Carta della usufruibilità geologica e vegetazionale del territorio comunale (scala 1:20.000);
- 1g Carta della vulnerabilità all'inquinamento delle acque sotterranee del territorio comunale (scala 1:50.000).

Allegato 2–Aspetti vegetazionali (stralci dagli elaborati serie G9B,G9.7-G9.8 del PRG approvato)

- 2a Carta fitosociologica della vegetazione reale del territorio comunale (scala 1:20.000);
- 2b Carta delle serie di vegetazione del territorio comunale (scala 1:50.000);
- 2c Carta delle emergenze floristico vegetazionali del territorio comunale (scala 1:20.000).
- 2d Carta dell'uso del suolo e delle fisionomie vegetali del territorio comunale (scala 1:20.000)
- 2e Carta agropedologica del territorio comunale (scala 1:20.000)

Allegato 3 – Usi civici

- 3a Carta degli Usi civici (scala 1:150.000)

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 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

ROMA CAPITALE

Assessorato Trasformazione Urbana

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

Ambito di Valorizzazione C15 - Stabilimento Militare Materiali Elettronici e di Precisione - via Guido Reni

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 e Variante urbanistica

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, identificati come "Ambiti di valorizzazione" finalizzati ad assumere un ruolo centrale di promozione dello sviluppo.

Tali "Ambiti di valorizzazione", riguardano 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. Allo stesso tempo per i contesti in cui sono localizzati e per il loro valore posizionale, costituiscono rilevanti occasioni di riqualificazione a scala locale e urbana, sia attraverso un innalzamento della qualità morfologica, che attraverso l'inserimento di funzioni strategiche.

La presente Variante per l'ex Stabilimento militare materiali elettrici di precisione attribuisce una destinazione urbanistica ad Ambito di Valorizzazione di tipo C finalizzato alla localizzazione di funzioni residenziali e non residenziali e di nuovi spazi pubblici; denominato "Ambito di Valorizzazione C15 - Stabilimento militare materiali elettrici di precisione – via Guido Reni.

4 Obiettivi e contenuti della Variante urbanistica

Il programma di messa a valore previsto per lo *Stabilimento Militare Materiali Elettronici e di Precisione* deve essere configurato come un intervento di trasformazione in grado di realizzare un nuovo disegno urbano, inserito nel contesto di riferimento e verificato da un punto di vista della fattibilità urbanistica attuativa, delle funzioni e delle caratteristiche economico-finanziarie. In particolare l'intervento di trasformazione 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.

L'area nel suo complesso risulterà articolata 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 attuativo.

Le superfici fondiarie sono così distinte:

Aree per attrezzature pubbliche: minimo 14.000 mq di superficie fondiaria,

Area per la Città della Scienza: massimo 10.000 mq di superficie fondiaria,

Area per le altre utilizzazioni: minimo 27.000 mq di superficie fondiaria.

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.

L'impianto urbano di cui sopra e le indicazioni localizzative di cui alla scheda potranno subire modifiche anche sostanziali rispetto a quanto indicato anche nella planimetria della scheda, ferme restando le quantità edificabili e l'articolazione funzionale, nel caso che intervengano prescrizioni da parte degli enti preposti che obblighino alla conservazione di tutto o di parte degli edifici esistenti.

5 Variante urbanistica e dimensionamento dell'Ambito di valorizzazione C15

La procedura di Variante urbanistica dell'Ambito di Valorizzazione C15 - Stabilimento Militare Materiali Elettronici e di Precisione - via Guido Reni, individua le invarianti morfologiche, tipologiche e funzionali al fine di privilegiare la qualità dell'assetto urbano e la qualità architettonica del progetto attuativo. Insieme agli obiettivi qualitativi stabilisce In questo senso vengono escluse alcune funzioni e vengono fissati dei limiti urbanistici funzionali e architettonici, con l'esclusione di alcune funzioni non ritenute compatibili.

In particolare:

Parametri quantitativi

La SUL realizzabile è quantificata utilizzando la $SUL = SU_v$ dell'edilizia esistente fino ad un massimo di 72.000 mq di SUL.

Le nuove edificazioni previste sono:

27.000 mq di SUL destinati alla "Città della Scienza",

35.000 mq di SUL residenziale di cui almeno 6.000 mq di SUL per alloggi sociali,

5.000 mq di SUL commerciale e 5.000 mq di SUL turistico-ricettivo.

Mix Funzionale

Abitative min. 20%

Commerciale, servizi, turistico ricettive, max 55%

Quota flessibile max 30%

Destinazioni escluse

Grandi strutture di vendita;

Commercio all'ingrosso;

Categorie di intervento MO; MS; RC; RE; DR; RU.

Prescrizioni Particolari:

La *quota flessibile* deve essere preferibilmente destinata ad uso *abitativo* e include la *quota di SUL per alloggi sociali* che non potrà essere inferiore al 20% di quella della *residenza libera*;

Nel mix funzionale *Misto* (Commerciale, servizi, turistico ricettive,) del max 55% sono compresi i 27.000 mq di Sul da destinare a Città della Scienza ;

Le quantità di *Standard Urbanistici* possono essere reperite anche nelle aree individuate come sedime di concentrazione di SUL.