

Ex «Stabilimento militare materiali elettronici e di precisione» sito in Via Guido Reni

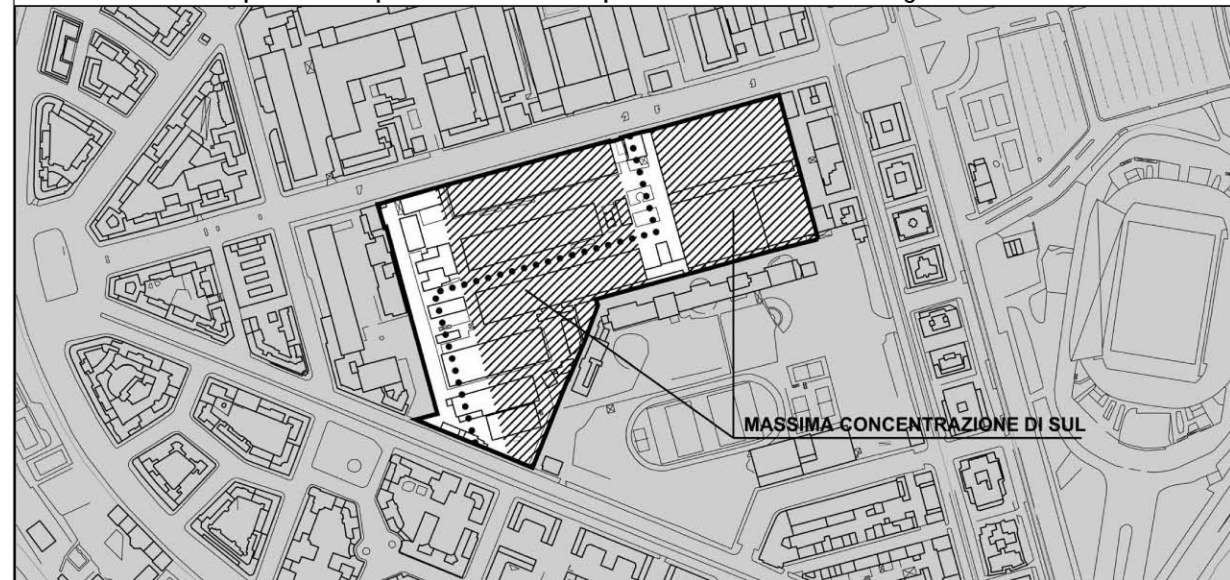
Individuazione della Zona di recupero del patrimonio edilizio esistente e dell'ambito per la formazione del Piano di Recupero ai sensi degli artt. 27 e 28 della L. 457/78

Elaborato 2b -Elaborato prescrittivo 1: Scheda Tecnica allegata alla Perimetrazione ai sensi degli artt. 27 e 28 della Legge 457/78

agosto 2014

Scheda Tecnica

Indirizzi urbanistici prescrittivi per il Piano di Recupero in Variante al PRG vigente



Descrizione e obiettivi

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.

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 urbanistici 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;
- 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 assoggettata 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.

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 convenzione 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.