Una Strategia Olistica per la Rigenerazione delle Aree Periurbane del Quadrante Nord-Ovest di Roma

Intervento 02 - “ *Polo di rigenerazione del Forte Boccea*”

Progetto di Fattibilità Tecnico ed Economica

ROMA

Assessorato Trasformazione Urbana e rapporti con l'Assemblea Capitolina
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Trasformazione Urbana
U.O. Riqualificazione di ambito - Qualità

Forte Boccea e area libera adiacente, via Boccea 251

ROMA

Assessorato alla Trasformazione Urbana e rapporti con l'Assemblea Capitolina
Assessore: Prof. Arch. Giovanni Caudo

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direttore: Ing. Antonello Fatello

Direzione Trasformazione Urbana
Direttore: Arch. Vittoria Crisostomi

U.O. Riqualificazione di ambito - Qualità
Dirigente: Arch. Rossella Caputo

Municipio Roma XIV (ex XIX)
Presidente: Valerio Barletta

RISORSE PER ROMA spa

Presidente e Amministratore Delegato
Dott. Massimo Bartoli

Direzione Operativa
Arch. Umberto Mosso

Area Pianificazione, Progettazione e Trasformazione del Territorio
Arch. Massimo Mengoni

U.O. Territorio
a.i. Arch. Massimo Mengoni
Arch. Angelo Todaro (responsabile di progetto)
Arch. Francesca Bianco, Arch. Simone Capozzi, Alessandra De Gregorio

Gruppo di lavoro - “Caserma Ulivelli - Piano di recupero ai sensi dell’art.28 della L. 457/78”
Staff Assessorato alla Trasformazione Urbana e rapporti con l'Assemblea Capitolina
Dott. Mario Alessandro Castagna
Dott. Pian. Mauro Baioni

U.O. Riqualificazione di ambito - Qualità
P.O. Arch. Marcella Giuseppina Santoro
Arch. Giancarlo Pantalei
F.A. Liliana Fondi
I.A. Rossana Corrado

U.O. Riqualificazione urbana
P.O. Arch. Iolanda Fiori

U.O. Piano Regolatore Generale
Arch . Laura Forgione

U.O. Città Storica
Arch. Italia Giuliana La Camera

PROGETTO FORTI

Progettista incaricato valorizzazione dei Forti:
Arch. Simone Ferretti
Collaboratori:
Arch. Fabrizio Latini, Arch. Paolo Di Pietro Martinelli,
Dott.Lorenzo Martelli, Paesaggista Corso M.Donati

Ottobre 2015

Forte Boccea e aria libera adiacente, via Boccea 251

In data 7 agosto 2014 è stato sottoscritto un Protocollo d'Intesa tra Ministero della Difesa, Roma Capitale e Agenzia del Demanio "per la razionalizzazione e la valorizzazione di immobili militari presenti nel territorio capitolino" di alcuni immobili, tra cui Forte Boccea e area libera adiacente, via Boccea 251.

Con verbale Prot. 2014/21442/DR-ST-TERC del 5.11.2014, l'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Lazio, in riferimento all'art. 3 del citato Protocollo d'Intesa, ha consegnato a titolo provvisorio a Roma Capitale per la durata di un anno il Forte Boccea e l'area libera adiacente, in via Boccea 251.

In applicazione di quanto previsto dell'art. 5 dello stesso Protocollo d'Intesa, è stato costituito un gruppo di lavoro congiunto tra il Ministero della Difesa, Roma Capitale e Agenzia del Demanio (istituito con D.D. Rep. n. QI/1823/2014 del 27.11.2014 – Prot. n. QI/144228/2014 del 27.11.-2014 e successiva D.D. di integrazione Rep. n. 191/2015 del 13.02.2015 – Prot. n. QI/24217/2015 del 13.02.2015) "per individuare percorsi condivisi di valorizzazione o di miglior utilizzo degli immobili del Ministero della Difesa nel Comune di Roma Capitale".

A seguito di quanto sopra, il gruppo di lavoro interno di Roma Capitale, con il supporto di Risorse per Roma e del Professionista incaricato Arch. Simone Ferretti, (proseguendo una precedente procedura della U.O. Riqualificazione di ambito urbano e riuso del patrimonio pubblico), ha avviato attività consistenti nella redazione degli elaborati relativi alla strumentazione urbanistica attuativa ed al programma di valorizzazione/alienazione dell'area militare in oggetto.

In particolare, le attività dello stesso gruppo di lavoro interno si sono articolate nelle seguenti tematiche:

- Redazione bozza ipotesi di intervento in variante urbanistica secondo le procedure previste dall'art.19 Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327;
- avvio di studi specialistici;
- incontri con
    - il Municipio XIII
    - il MIBACT
    - il Dipartimento Sviluppo Economico e Attività produttive;
    - il Dipartimento Patrimonio – Sviluppo, Valorizzazione
    - il Dipartimento S.I.M.U. (è in itinere la costituzione di un apposito gruppo di lavoro)

A seguito di richiesta di Roma Capitale per l'attivazione del Tavolo Tecnico (Allegato "C" della Circolare n. 18 del 18 maggio 2011 "Linee guida per la elaborazione del programma di valorizzazione"), con nota prot. n. 105961 del 9.7.2014, il MIBACT ha preso atto dell'interesse preminente di Roma Capitale allo spostamento del mercato rionale Urbano II e, quindi, all'immediata acquisizione dell'area antistante il Forte.

Con nota prot. n. 84529 del 2.9.2014, il Municipio XIII (ex XVIII) Roma Aurelio, ha trasmesso la Memoria di Giunta n. 28 dell'1.9.2014, con la quale si richiedeva:

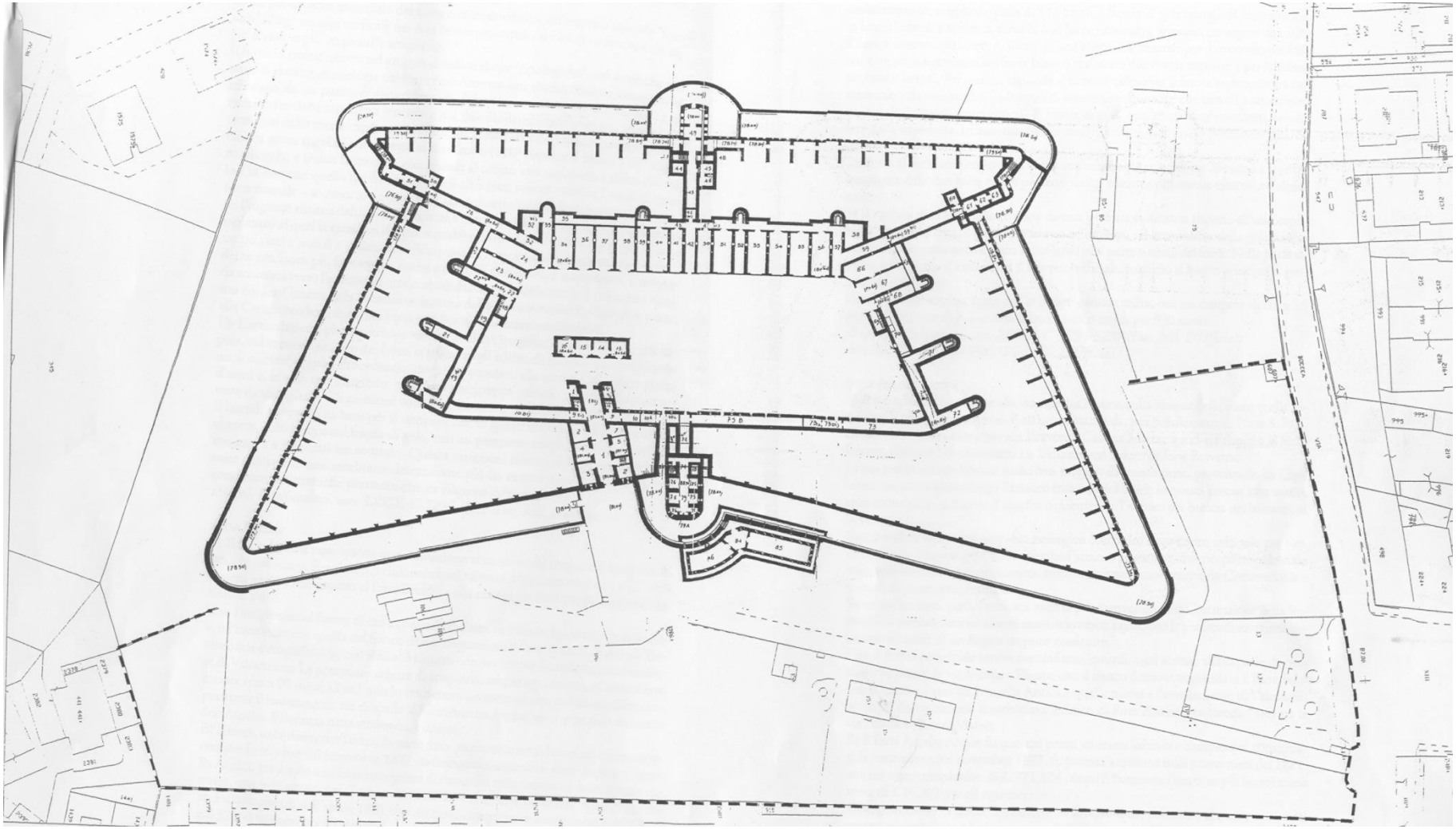
- la realizzazione di parcheggi a ridosso della Via Boccea
- lo spostamento del Mercato Urbano II (compresa l'area in diritto di superficie SO.G.I.)
- un impianto sportivo comunale (piscina coperta) nella porzione più lontana dalla Via Boccea
- la realizzazione di percorsi verdi con salvaguardia essenze arboree.

Per quanto riguarda lo spostamento del Mercato Urbano II, si propone di sperimentare modelli innovativi rispetto agli attuali, superando i limiti dell'assortimento merceologico e degli orari di funzionamento, inadeguati al modello di vita attuale, che stanno conducendo al progressivo declino delle attività commerciali storiche. L'intento è quello di superare sia il mercato in struttura, che presenta tra l'altro alti costi di realizzazione e di manutenzione, che quello plateatico, che non riesce ad assicurare un adeguato livello di qualità e di gestione. Il mercato, quindi, potrà essere composto da un adeguato numero di banchi fissi, isolati o accorpati in piccoli gruppi e da aree attrezzate, con colonnine a scomparsa per la fornitura di acqua e energia per i banchi mobili. La distribuzione di questi elementi potrà interessare, eventualmente, anche l'intera area esterna al forte, in un disegno integrato con la viabilità di distribuzione, gli spazi verdi e qualificato da una piazza in corrispondenza dell'ingresso al Forte. Tale impostazione, che si ispira alle esperienze del mercato di piazza San Cosimato e del mercato Parioli, presenta alcune importanti caratteristiche:

- bassi costi di realizzazione e manutenzione;
- flessibilità di gestione degli orari di apertura;
- possibilità di variare l'offerta e gli usi, sia dei banchi fissi che delle aree attrezzate, nei diversi momenti della giornata;
- possibilità di successivi adattamenti in ampliamento o riduzione.

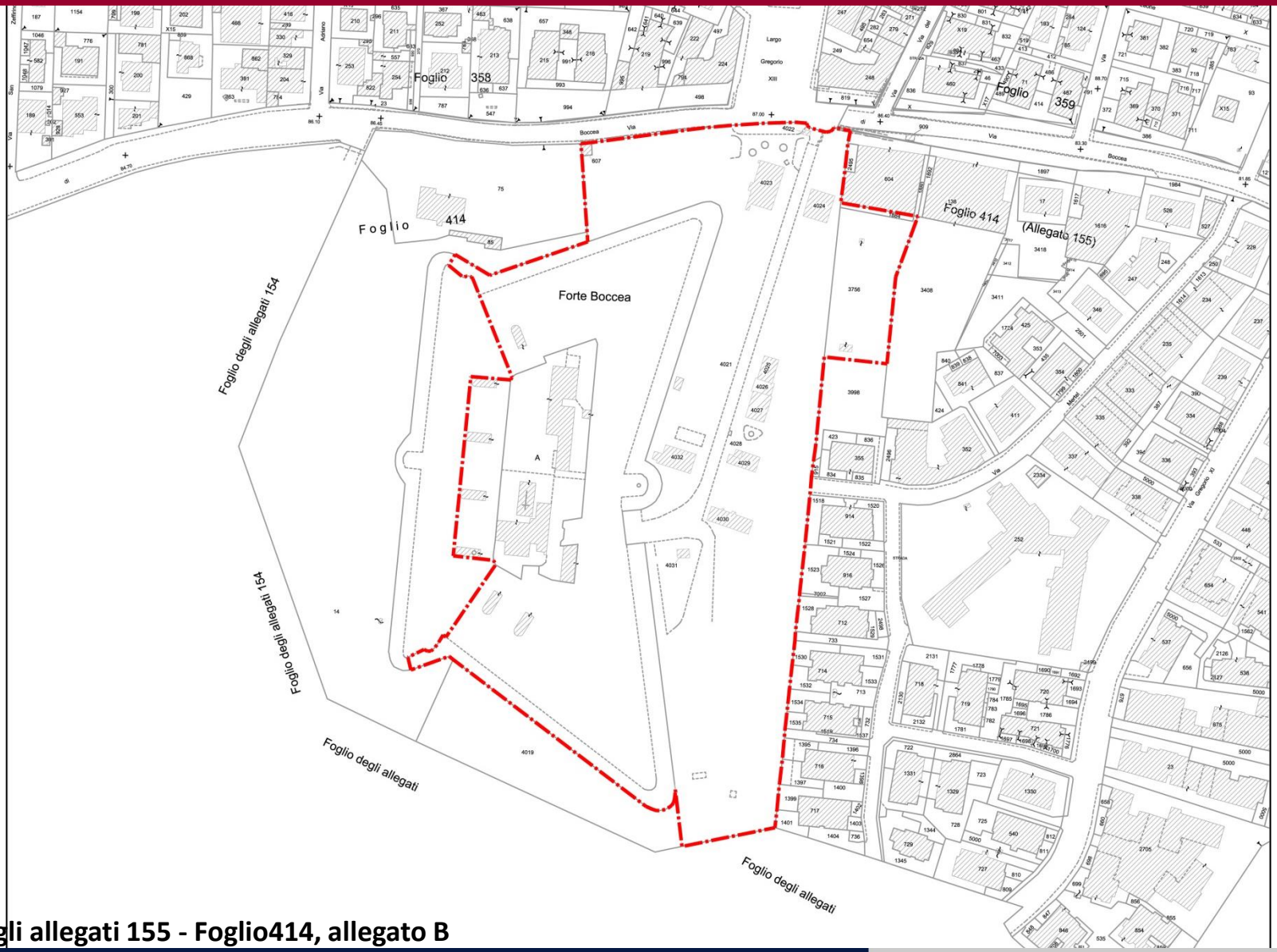
Alle strutture dei banchi fissi potranno essere alternati anche altri manufatti di dimensione similare per ospitare altri pubblici esercizi ed attrezzature commerciali o di servizio. A completamento delle attrezzature del mercato potranno essere previste le necessarie strutture comuni di servizio agli operatori e l'eventuale recupero di alcuni dei manufatti esistenti.

LO STATO ATTUALE



LA STRUTTURA ORIGINARIA

AREA D'INTERVENTO - CTRN



Foglio degli allegati 155 - Foglio414, allegato B

AREA D'INTERVENTO – CARTOGRAFIA CATASTALE

SERVIZI

Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale

Servizi pubblici di livello urbano

PROGETTI STRUTTURANTI

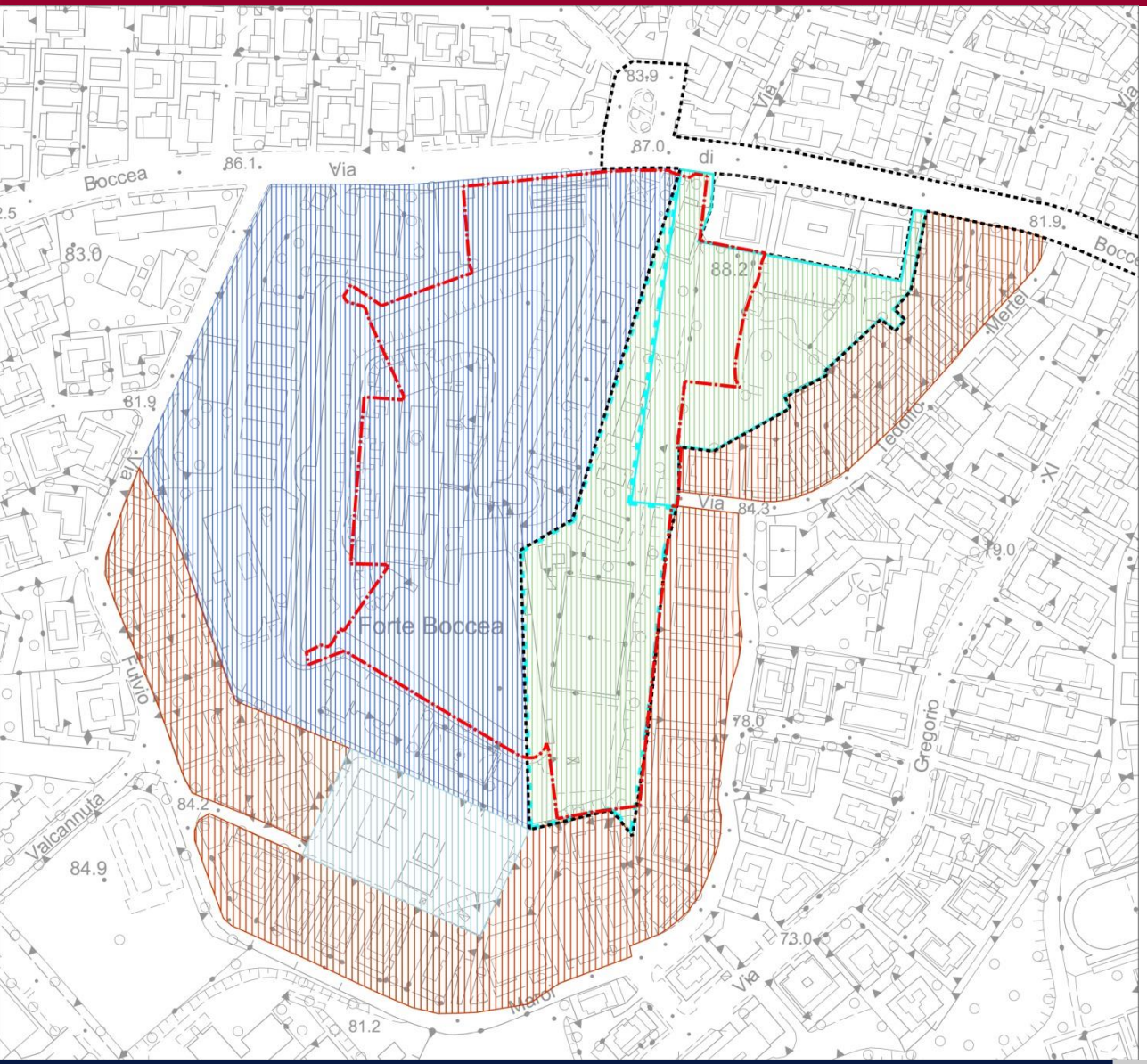
Centralità locali

Spazi pubblici da riqualificare

Centralità locale *«Cornelia»*

Obiettivi

- riqualificare l'asse della Boccea;
- riprogettazione delle attestazioni sulle due piazze (l.go Gregorio XIII);
- riqualificare i percorsi carrabili con relativi parcheggi;
- realizzazione di **servizi di livello locale**;
- realizzazione di un **nuovo mercato**
- realizzazione uno **spazio attrezzato a verde**



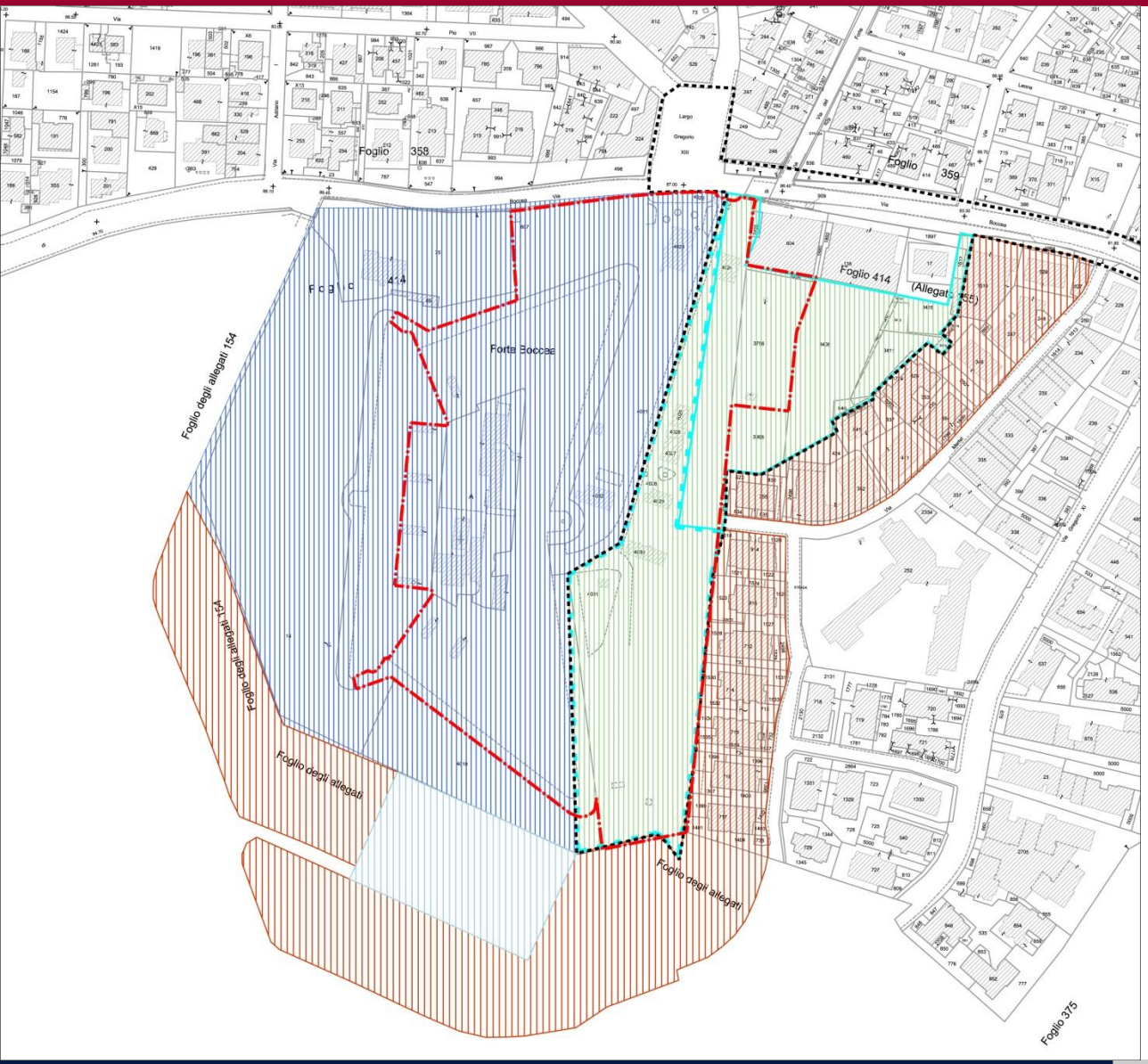
Sistemi e Regole 1:10.000

- Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3
- Servizi pubblici di livello urbano
- Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale
- Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Infrastrutture tecnologiche
- Centralità locale Cornelia

G8 - Standard urbanistici

- Servizi pubblici esistenti servizi di interesse locale: attività collettive
- Servizi pubblici Acquisizione comp. CL-VSL Servizi di interesse locale: attività collettive verde ed impianti sportivi, parcheggi.

PRG - SISTEMI E REGOLE SU CTRN



Sistemi e Regole 1:10.000

- Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3
- Servizi pubblici di livello urbano
- Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale
- Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Infrastrutture tecnologiche
- Centralità locale Cornelia

G8 - Standard urbanistici

- Servizi pubblici esistenti servizi di interesse locale: attività collettive
- Servizi pubblici Acquisizione comp. CL-VSL Servizi di interesse locale: attività collettive verde ed impianti sportivi, parcheggi.

PRG - SISTEMI E REGOLE SU CARTOGRAFIA CATASTALE

1 FORTE BOCCEA

Superficie	20.750 mq
Consistenze edilizie*	8.000 mq
di cui	
- superfetazioni/ampliamenti	1.700 mq
- struttura originaria rilevata	3.150 mq
- struttura originaria non rilevata	3.150 mq

*dati da aggiornare in base al nuovo perimetro

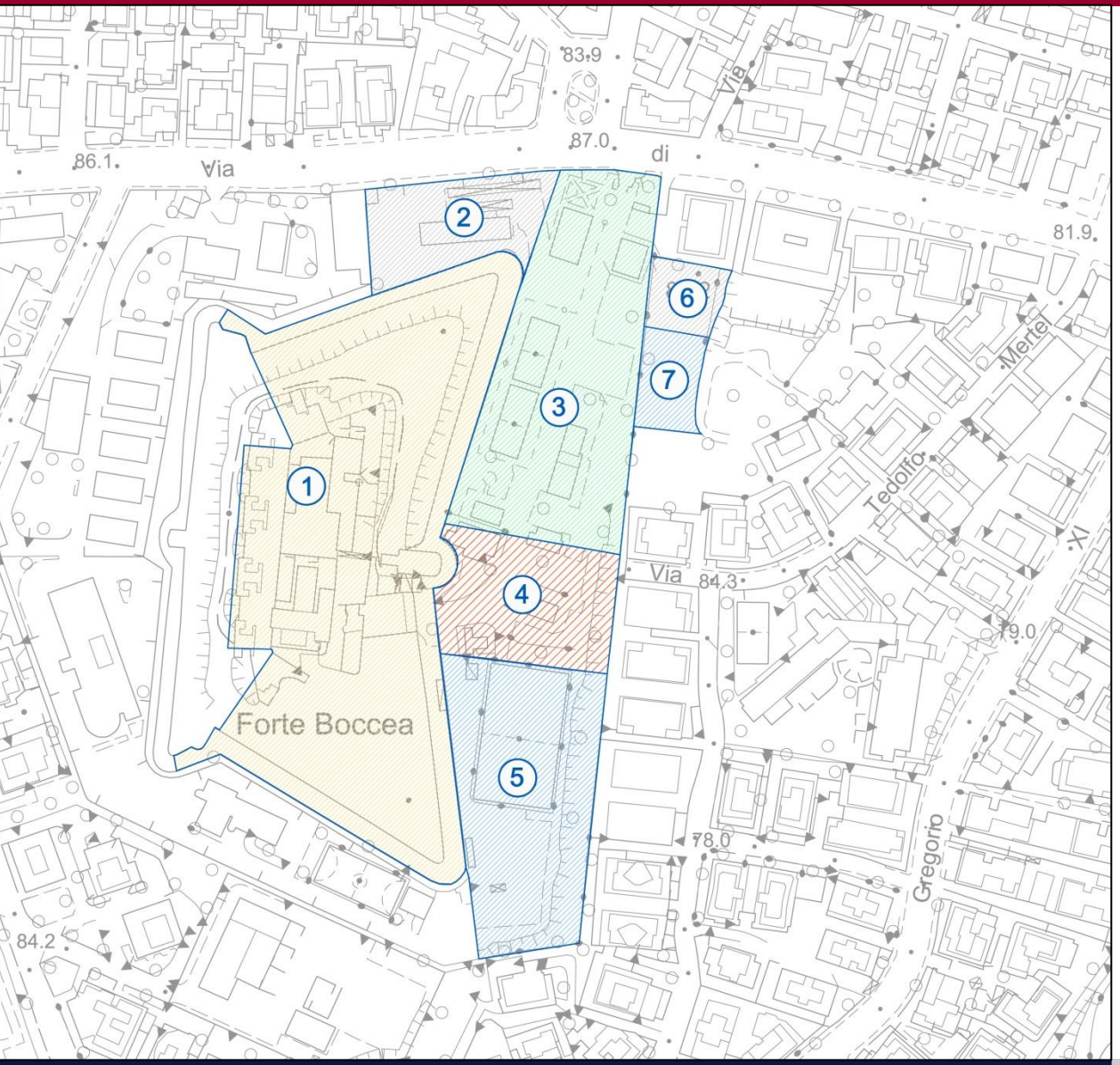
2 AREA ESTERNA

Superficie	22.450 mq
Consistenze	1.500 mq
di cui	
- alloggi occupati	500 mq
- altri edifici/manufatti	1.000 mq

3 AREA SO.G.I

Superficie	1.970 mq

CONSISTENZE SUPERFICI ATTUALI E CONSISTENZE EDILIZIE



1. Forte Boccea
   20.750 mq
2. Parcheggi
   2.790 mq [112 p.a.]
3. Parco - Mercato
   9.150 mq [48 banchi mobili]
4. Piazza
   3.750 mq
5. Impianto sportivo comunale
   6.760 mq [ET 0.25 mq/mq = 1.690 mq]
6. Rampa parcheggio
   912 mq
7. Mercato rionale
   1.067 mq [16 banchi fissi]

IPOTESI DI ASSETTO - PLANIMETRIA

IPOTESI DI ASSETTO - SIMULAZIONE

Il mercato rionale che si svolge su via Urbano II e largo Pier Francesco Scarampi occupa una sede impropria in termini dimensionali e funzionali. Come la gran parte dei mercati su strada genera un livello di degrado generalizzato e soprattutto notevoli fenomeni di congestione del traffico veicolare all'intersezione con via di Boccea.

Da numerosi anni i cittadini del quartiere chiedono lo spostamento del mercato in una sede più idonea individuata in maniera condivisa anche dalle istituzioni municipali nell'area di Forte Boccea.

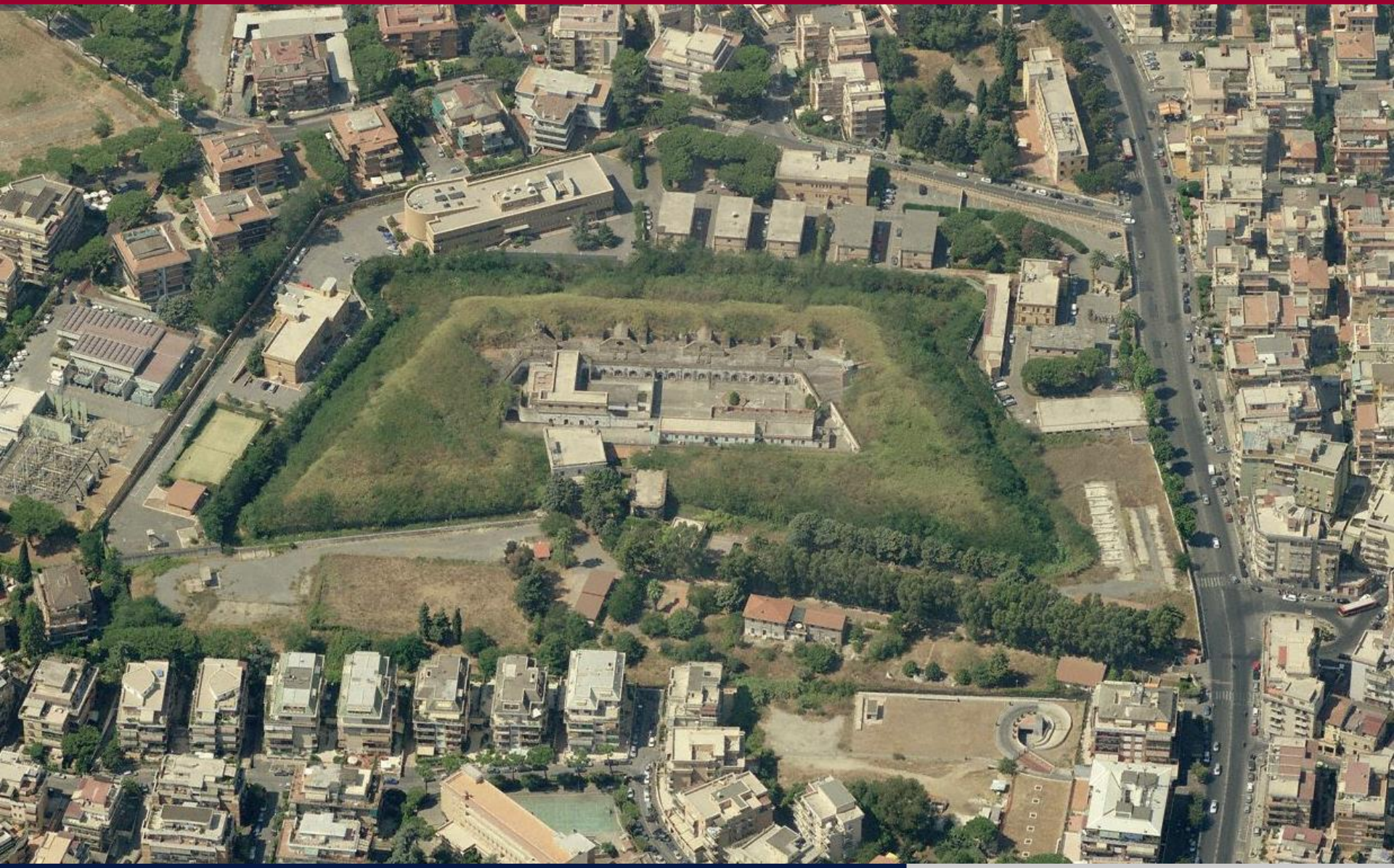
IL MERCATO DI VIA URBANO II

Piazza San Cosimato

Per quanto riguarda il mercato rionale si propone di sperimentare modelli innovativi rispetto agli attuali (*in struttura* e *plateatico*), superando i limiti dell'assortimento merceologico e degli orari di funzionamento, inadeguati al modello di vita attuale. Il mercato, quindi, potrà essere composto da un adeguato numero di banchi fissi, isolati o accorpati in piccoli gruppi, e da aree attrezzate, con colonnine a scomparsa per la fornitura di acqua e energia, per i banchi mobili.

Alle strutture dei banchi fissi potranno essere alternati anche altri manufatti di dimensione similare per ospitare altri pubblici esercizi ed attrezzature commerciali o di servizio.

RICERCA DI NUOVE FORME DI MERCATO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1

2

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

3

4

5

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

7

8

6

9

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

11

12

13

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

14

15

16

17

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

18

19

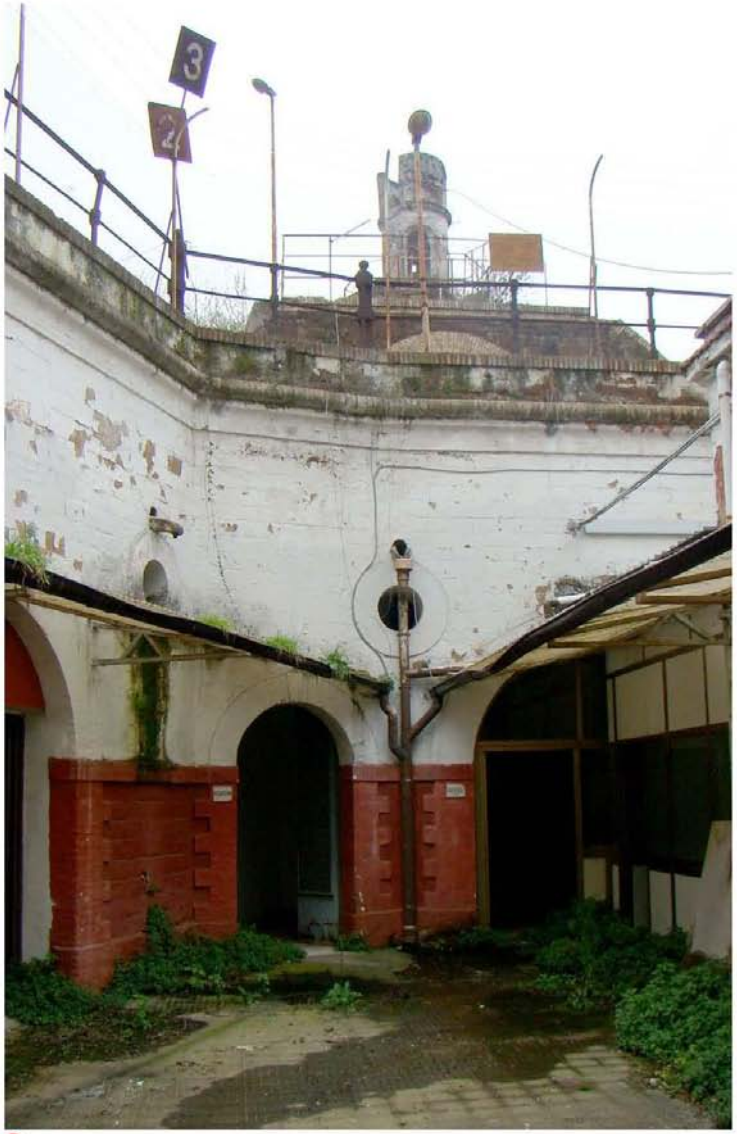
20

21

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

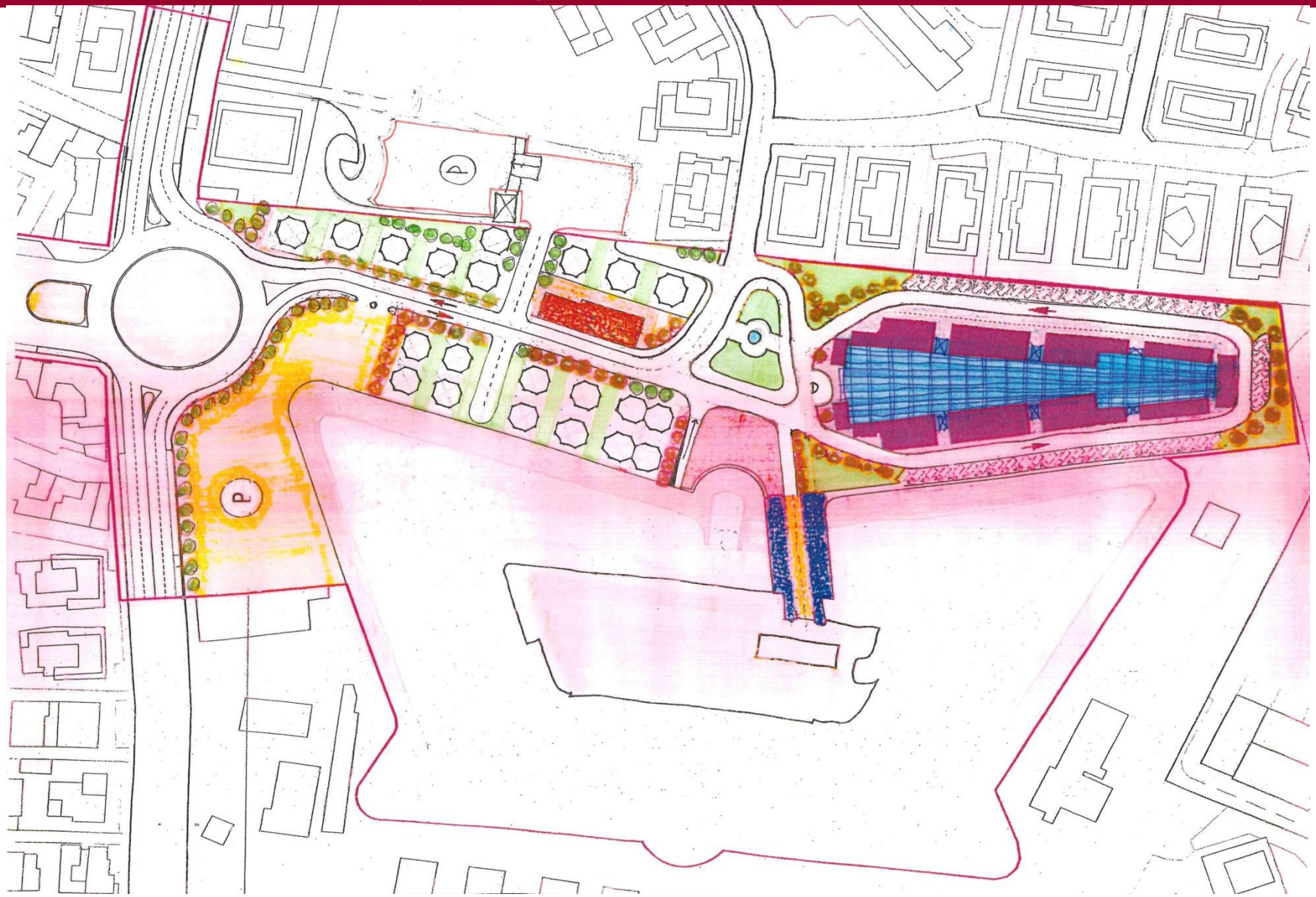
22

23



24

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ESEMPLIFICAZIONE PROGETTUALE

ROMA

Assessorato all'Urbanistica e infrastrutture
Assessore: ing. Paolo Berdini

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

Direzione Trasformazione Urbana
Direttore: arch. Vittoria Crisostomi

U.O. Riqualificazione di Ambito - Qualità
Dirigente: arch. Rossella Caputo (coordinamento)
arch. Marcella Giuseppina Santoro
arch. Giancarlo Pantalei
geom. Adriano Malagigi
F.D.A. Liliana Fondi
I.A. Elisa Ferretti
I.A. Michela Scomazzon Galdi

Dipartimento Sviluppo Economico Attività Produttive e Agricoltura
ing. Mauro Olivieri

Municipio Roma XIII
Direzione Tecnica
Direttore: Ing. Antonio Fernando Di Lorenzo
arch. Cinzia Amendola

RISORSE PER ROMA

arch. Simone Capozzi

Forte Boccea **Ipotesi di rilocalizzazione del Mercato Urbano II nel compendio esterno**

1 - FORTE BOCCEA

Superficie	20.750 mq
Consistenze edilizie	8 .000 mq
di cui:	
- superfetazioni/ampliamenti	1.700 mq
- struttura originaria rilevata	3.150 mq
- struttura originaria non rilevata	3.150 mq

2 - AREA ESTERNA

Superficie	22.450 mq
Consistenze edilizie	1.500 mq
di cui:	
- alloggi occupati	500 mq
- altri edifici/manufatti	1.000 mq

L'ipotesi di rilocalizzazione del Mercato Urbano II propone di sperimentare modelli innovativi rispetto agli attuali, superando i limiti dell'assortimento merceologico e degli orari di funzionamento, inadeguati al modello di vita attuale, che stanno conducendo al progressivo declino delle attività commerciali storiche. L'intento è quello di superare sia il mercato in struttura, che presenta tra l'altro alti costi di realizzazione e di manutenzione, che quello plateatico, che non riesce ad assicurare un adeguato livello di qualità e di gestione. Il mercato, quindi, potrà essere composto da un adeguato numero di banchi fissi, isolati o accorpati in piccoli gruppi e da aree attrezzate, con colonnine a scomparsa per la fornitura di acqua e energia per i banchi mobili. La distribuzione di questi elementi potrà interessare, eventualmente, anche l'intera area esterna al forte, in un disegno integrato con la viabilità di distribuzione, gli spazi verdi e qualificato da una piazza in corrispondenza dell'ingresso al Forte. Tale impostazione, che si ispira alle esperienze del mercato di piazza San Cosimato e del mercato Parioli, presenta alcune importanti caratteristiche:

- bassi costi di realizzazione e manutenzione;
- flessibilità di gestione degli orari di apertura;
- possibilità di variare l'offerta e gli usi, sia dei banchi fissi che delle aree attrezzate, nei diversi momenti della giornata;
- possibilità di successivi adattamenti in ampliamento o riduzione.

Alle strutture dei banchi fissi potranno essere alternati anche altri manufatti di dimensione similare per ospitare altri pubblici esercizi ed attrezzature commerciali o di servizio. A completamento delle attrezzature del mercato potranno essere previste le necessarie strutture comuni di servizio agli operatori e l'eventuale recupero di alcuni dei manufatti esistenti.

ROMA
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Trasformazione urbana - "U.O. Riqualificazione di ambito-Qualità" Dirigente arch. Rossella Caputo

Forte Boccea **Ipotesi di rilocalizzazione del Mercato Urbano II nel compendio esterno**

Mercato rionale Parioli - Roma

Marché St. Honoré - Parigi

ROMA
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica - Direzione Trasformazione urbana - "U.O. Riqualificazione di ambito-Qualità" Dirigente arch. Rossella Caputo

RISORSE PER ROMA