



ROMA



Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
U.O. Riqualificazione di Ambito - Qualità

PIANO DI RECUPERO CASERMA ULIVELLI - FORTE TRIONFALE

Sintesi e aggiornamento del processo di valorizzazione

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 comunale"* sottoscritto il 7 agosto 2014.



Gruppo di lavoro congiunto tra il Ministero della Difesa, Roma Capitale e Agenzia del Demanio *"per individuare percorsi condivisi di valorizzazione o di miglior utilizzo degli immobili del Ministero della Difesa nel Comune di Roma Capitale"*.



dicembre 2014: Prima ipotesi di valorizzazione tramite individuazione della Zona di Recupero, oggetto di condivisione tra i sottoscrittori del Protocollo (Decisione di Giunta Capitolina del 27.11.2014 n.99).

VERIFICHE URBANISTICHE
PRIME IPOTESI DI ASSETTO

Alloggi demaniali da mantenere Immobili esclusi dalla valorizzazione



Intervento 3
Nuova costruzione
Funzione
Residenziale

Riutilizzo dell'hangar
Funzione
Attività di interesse collettivo da valutare

Intervento 1
Demolizione e nuova costruzione con sistemazione spazi aperti
Funzione
Residenziale e attività complementari

Intervento 2
Ristrutturazione edilizia edificio magazzino/alloggi con ampliamento
Funzione
Residenziale e altre attività complementari

Accessi carrabili ai parcheggi pubblici e pertinenziali

Area	SUL (mq)	Categoria di intervento	Destinazione d'uso
FORTE TRIONFALE			
Edificio Missana (14)	4.700	Restauro Ristrutturazione edilizia	Servizi pubblici di livello locale
Edifici livello seminterrato (6, 8, 14, 27)	1.660	Restauro Ristrutturazione edilizia	Servizi pubblici di livello locale
Edifici area sud-ovest (4, 9, 10)	1.100	Restauro Ristrutturazione edilizia	Servizi pubblici di livello urbano Servizi pubblici di livello locale Attività complementari (p.es. pubblici esercizi)
AREE ESTERNE			
Hangar (19)	665	Restauro Ristrutturazione edilizia	Servizi pubblici di livello urbano Servizi pubblici di livello locale
TOTALE SUPERFICI DESTINATE A SERVIZI	8.125		

INTERVENTO 1 Area di trasformazione	5.000	Ristrutturazione urbanistica	Residenze e attività terziarie
INTERVENTO 2 Edifici da riqualificare	1.800	Ristrutturazione edilizia Ampliamento	Residenze e attività terziarie In alternativa mantenimento al Ministero della Difesa o riallocazione di Servizi di livello urbano
INTERVENTO 3 Nuova costruzione su via Trionfale	1.400 (ex novo)	Nuova costruzione Ampliamento	Residenze
TOTALE SUPERFICI DESTINATE ALLA VALORIZZAZIONE ECONOMICA	8.200		

Le superfici destinate alla valorizzazione economica, in base ai nostri calcoli, possono generare una plusvalenza di circa 1.000 €/mq.

maggio 2015: Agenzia del Demanio consegna a titolo provvisorio a Roma Capitale per la custodia di parte del compendio.

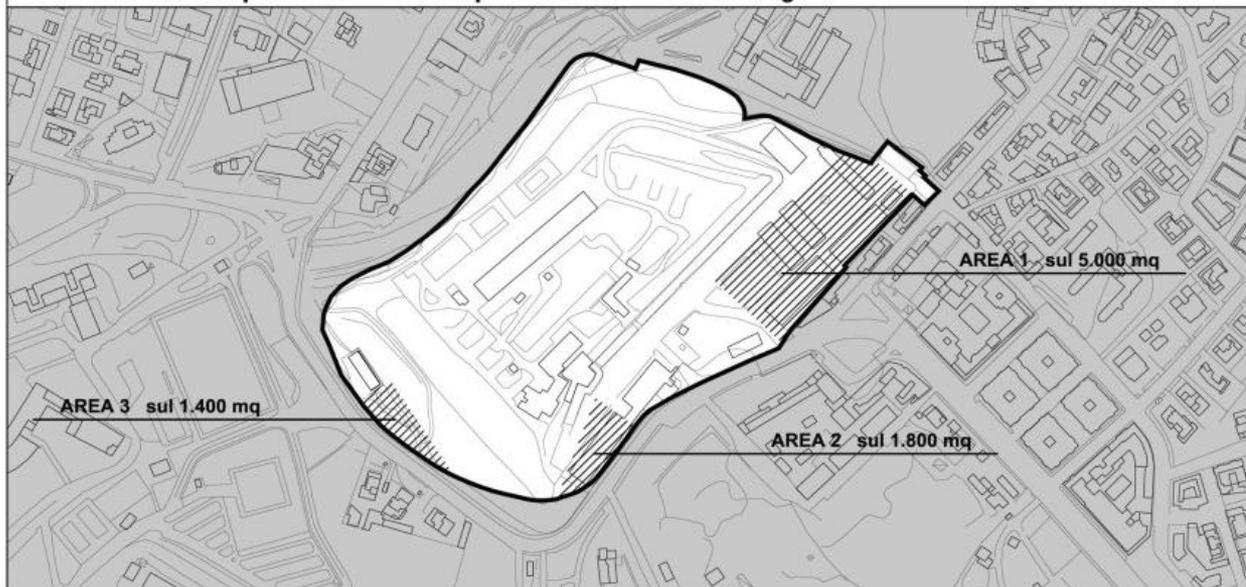


Deliberazione Assemblea Capitolina n.27 del 28 Maggio 2015:

- 1) Individuazione perimetro 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 legge n. 457/1978 della "Caserma Ulivelli, Via Trionfale, 7400";
- 2) Indirizzi urbanistici per la successiva adozione del Piano di Recupero in variante al PRG vigente.

Scheda Tecnica

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



Direttive per il Piano di Recupero in variante al PRG vigente

Per il raggiungimento degli obiettivi sopracitati, viene individuato, ai sensi degli artt.27 e 28 della Legge 457/1978, l'ambito della Caserma Ulivelli quale Zona di Recupero del patrimonio edilizio esistente, da assoggettare a formazione del Piano di Recupero in variante al PRG vigente, esteso all'area individuata nell'elaborato prescrittivo 1: Perimetrazione ai sensi dell'art.27 e 28 L.457/78 e relativa scheda tecnica.

Il Piano di Recupero deve prevedere:

- a) il recupero e rifunionalizzazione del complesso costituito dal Forte Trionfale, dagli edifici annessi e dall'Hangar, da destinare a servizi pubblici nonché, dall'edificio denominato "Caponiera di Gola" ed immobili adiacenti, da destinare a pubblici esercizi e altri servizi (CU/m);
- b) la trasformazione dei Comparti fondiari, alienabili a privati, indicati con i numeri Sub 1, 2 e 3, all'interno dei quali realizzare una Superficie utile lorda complessiva (SUL) non superiore a 8.200 mq con le seguenti destinazioni:

	SUL mq	Categorie d'intervento (art. 9 NTA)	Destinazioni d'uso (art. 6 NTA del PRG vigente)
Sub 1	5.000	Demolizione e ricostruzione con aumento di SUL e di Viti Nuova costruzione	Abitative/Servizi (CUb e CUIm)
Sub2	1.800	Demolizione e ricostruzione con aumento di SUL e di Viti Nuova costruzione	Abitative /Servizi (CUb e CUIm)
Sub 3	1.400	Nuova costruzione	Abitative /Servizi (CUb e CUIm)

- c) il mantenimento degli edifici esistenti, con possibilità di interventi di categoria ristrutturazione edilizia RE1 (ai sensi dell'art.9 comma 5 delle NTA del PRG vigente);
- d) la cessione gratuita a Roma Capitale, restando fermi tutti gli obblighi di legge, delle aree destinate ad attrezzature pubbliche di quartiere (VSL e parcheggi), per non meno di 4.810 mq per soddisfare la dotazione di standard urbanistici riguardanti le funzioni aggiuntive previste nei Comparti fondiari, alienabili a privati, indicati con i numeri Sub 1, 2 e 3.

L'adozione del Piano di Recupero, in variante al PRG vigente, deve essere preceduta dall'assunzione di un impegno formale da parte dell'Agenzia del Demanio :

- alla cessione a Roma Capitale degli immobili d'interesse storico (Forte Trionfale e Hangar);
- alla definizione del contributo straordinario di urbanizzazione ai sensi della Legge 122/2010 dell'art. 20 delle NTA del PRG vigente.

Direttive per il Piano di Recupero in variante al PRG vigente

Per il raggiungimento degli obiettivi sopracitati, viene individuato, ai sensi degli artt. 27 e 28 della Legge 457/1978, l'ambito della Caserma Ulivelli quale Zona di Recupero del patrimonio edilizio esistente, da assoggettare a formazione del Piano di Recupero in variante al PRG vigente, esteso all'area individuata nell'elaborato prescrittivo 1: *Perimetrazione ai sensi dell'art. 27 e 28 L. 457/78 e relativa scheda tecnica.*

Il Piano di Recupero deve prevedere:

- a) il recupero e rifunzionalizzazione del complesso costituito dal Forte Trionfale, dagli edifici annessi e dall'Hangar, da destinare a servizi pubblici nonché, dall'edificio denominato «Caponiera di Gola» ed immobili adiacenti, da destinare a pubblici esercizi ed altri servizi (CU/m);
- b) la trasformazione dei Comparti fondiari, alienabili a privati, indicati con i numeri Sub 1, 2 e 3, all'interno dei quali realizzare una Superficie utile lorda (SUL) non superiore a 8.200 mq con le seguenti destinazioni:

	SUL mq	Categorie d'intervento (art. 9 NTA)	Destinazioni d'uso (art. 6 NTA del PRG vigente)
Sub 1	5.000	Demolizione e ricostruzione con aumento di SUL e di Vft /Nuova costruzione/	Abitative/Servizi (CU/b e CU/m)
Sub2	1.800	Demolizione e ricostruzione con aumento di SUL e di Vft /Nuova costruzione	Abitative /Servizi (CU/b e CU/m)
Sub 3	1.400	Nuova costruzione	Abitative /Servizi (CU/b e CU/m)

- c) il mantenimento degli edifici esistenti, con possibilità di interventi di categoria ristrutturazione edilizia RE1 (ai sensi dell'art. 9 comma 5 delle NTA del PRG vigente);
- d) la cessione gratuita a Roma Capitale, restando fermi tutti gli obblighi di legge, delle aree destinate ad attrezzature pubbliche di quartiere (VSL e parcheggi), per non meno di 4.810 mq per soddisfare la dotazione di standard urbanistici riguardanti le funzioni aggiuntive previste nei Comparti fondiari, alienabili a privati, indicati con i numeri Sub 1, 2 e 3.

L'adozione del Piano di Recupero, in variante al PRG vigente, deve essere preceduta dall'assunzione di un impegno formale da parte dell'Agenzia del Demanio:

- alla cessione a Roma Capitale degli immobili d'interesse storico (Forte Trionfale e Hangar);
- alla definizione del contributo straordinario di urbanizzazione ai sensi della Legge 122/2010 dell'art. 20 delle NTA del PRG vigente.

gennaio 2016: Pubblicazione - pervenute 61 osservazioni (e nessuna opposizione) attualmente in istruttoria per le controdeduzioni.



marzo 2016: trasmissione ufficiale da parte del Presidente del Municipio delle osservazioni presentate dai cittadini alla delibera n.27



giugno 2016: nuova consiliatura e mutato indirizzo politico con indicazione per l'elaborazione di nuove proposte preliminari di assetto del Piano di recupero.



agosto 2016: Deliberazione di Giunta Capitolina n. 30 del 25.08.2016

“Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie (Bando periferie degradate)”, che prevede l'assegnazione di circa 3 mln/€ per la Caserma Ulivelli e 2 mln/€ per Forte Boccea.

Gli interventi previsti riguardano:

- restauro dell'edificio ex officine (o, in alternativa, dell'edificio antistante l'hangar), per attività di “co-working”, da articolarsi in start-up e nuovo lavoro artigianale;
- messa in sicurezza dei percorsi pedonali dall'ingresso sulla Via Trionfale sino all'edificio dell'ex mensa.



dicembre 2016: finanziamento degli interventi richiesti con legge di stabilità 2017 n.232 del 11.12.2016 (art.1 commi 140 e 141).

La **proprietà** dell'intero compendio della Caserma Ulivelli – Forte Trionfale è a tutti gli effetti del **Demanio dello Stato**



PROTOCOLLO D'INTESA

Obiettivi dell'Agencia del Demanio, in qualità di rappresentante della proprietà:

- **verificare la coerenza economica** complessiva delle diverse alternative individuate e, in tale ambito, definire il valore degli immobili al termine del processo di valorizzazione;
- verificare la correttezza delle eventuali operazioni di permuta;
- procedere al **conferimento** degli immobili valorizzati, una volta che saranno completate le operazioni di riallocazione delle funzioni ivi operanti, **ai fondi di investimento immobiliare** previsti dalla citata L.135/2012, ovvero procedere con ulteriori operazioni di valorizzazione ed **immissione sul mercato**, prioritariamente finalizzate all'**abbattimento del debito pubblico**, ovvero ancora porre in essere operazioni finalizzate alla razionalizzazione degli spazi e al **contenimento della spesa**, al riutilizzo delle infrastrutture militari per garantire la migliore allocazione degli Uffici delle Amministrazioni dello Stato, con **riduzione della spesa per allocazioni passive**.



Affinché l'Agencia del Demanio possa trasferire a Roma Capitale la proprietà di una parte del compendio per servizi pubblici devono essere verificate e condivise, da parte di tutti e tre i sottoscrittori del Protocollo d'Intesa, le modalità e la congruità della sua **valorizzazione**.

Il Gruppo di lavoro congiunto tra Ministero della Difesa, Agenzia del Demanio e Roma Capitale è istituito dal Protocollo d'Intesa del 07.08.2014.



Gli immobili oggetto del Protocollo d'Intesa sono:

- 1) Caserma Ulivelli, via Trionfale 7400;
- 2) Caserma Ruffo, via Tiburtina 780;
- 3) Caserma Donato, via del Trullo 533;
- 4) Stabilimento Trasmissioni, viale Angelico 19;
- 5) Direzione Magazzini Commissariato, via del Porto Fluviale;
- 6) Forte Boccea e area libera adiacente, via Boccea 251.



Obiettivo del Gruppo di lavoro congiunto è:

«individuare percorsi condivisi di valorizzazione e di miglior utilizzo degli immobili del Ministero della Difesa...»



A partire dal settembre 2014 Gruppo di lavoro congiunto ha svolto **19 sessioni** del Tavolo tecnico



Dal dicembre 2016 il Gruppo di lavoro congiunto è stato integrato con un rappresentante del MIBACT

Luglio – Novembre 2014

CONFERENZA URBANISTICA MUNICIPALE



Gennaio 2016

Avviso pubblicazione Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 27 del 28 maggio 2015



Marzo 2016

2 Assemblee partecipative (5 e 19) e sopralluogo

Materiale prodotto dall'Urban Center: Brochure informativa, pannelli informativi, volantini, sito web, pagine Facebook e trasmissione ufficiale delle osservazioni



Ottobre 2016

Sessione congiunta delle Commissioni Urbanistica e Patrimonio aperta alla partecipazione dei cittadini presso il DPAU per l'esame delle osservazioni presentate.



Dicembre 2016

Riunione presso il DPAU con i rappresentanti del Municipio e dei cittadini per l'**esposizione degli scenari alternativi** predisposti al fine di rendere compatibile i tempi di adozione del Piano di recupero con quelli imposti dal *Bando Periferie*.



Gennaio 2017

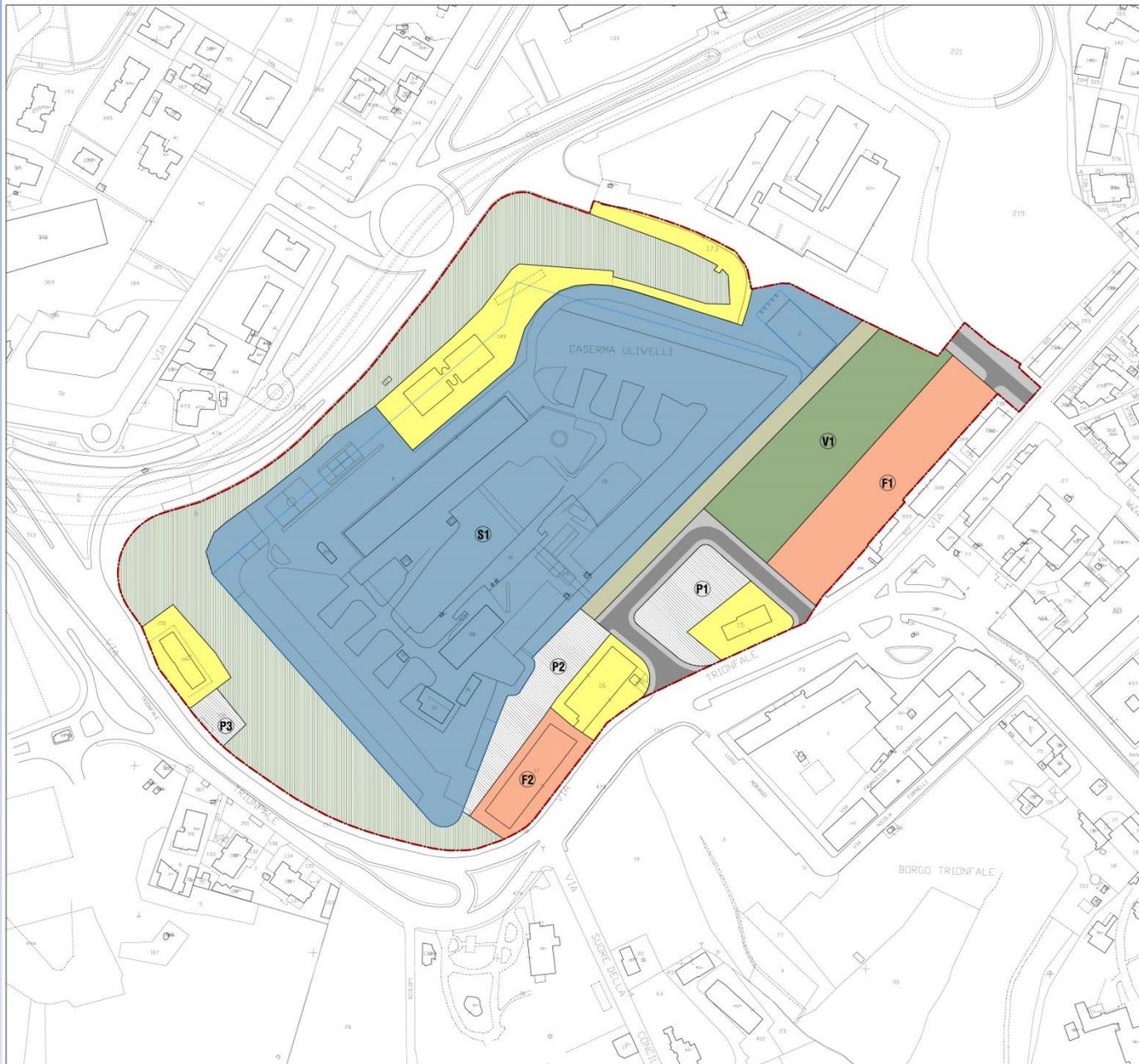
SMARTATHON presso la Casa della Città



Febbraio 2017

Memoria di Giunta Municipio XIV Monte Mario

Laboratori partecipativi sul Piano di Recupero del Forte Trionfale



Mobilità e spazi pubblici e di uso pubblico

- Luoghi di relazione: piazze e spazi pubblici pavimentati
- Spazi per attrezzature e servizi pubblici
- S1 Codice identificativo
- Verde pubblico attrezzato e giardini pubblici
- V1 Codice identificativo
- Verde pubblico con valenza ecologica
- Viabilità e verde di arredo
- Parcheggi pubblici
- P1 Codice identificativo

Parti edificate

- Comparti fondiari con destinazione residenziale
- Fn Codice identificativo
- Zone di conservazione residenziale

Perimetro del Piano di Recupero

Perimetro aree vincolate

DATI GENERALI DEL PIANO DI RECUPERO

SUPERFICIE TOTALE	Ha	9,7
CAPACITÀ INSERATIVA	N°	219
DENSITÀ TERRITORIALE	Ab/Ha	22,5
SUPERFICIE FONDIARIA	Mc	7.190
SUL RESIDENZIALE	Mc	8.200
SUL NON RESIDENZIALE	Mc	0
VOLUMETRIA RESIDENZIALE	Mc	29.240
VOLUMETRIA NON RESIDENZIALE	Mc	0

SUPERFICI FONDIARIE RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI

COMPARTI FONDIARI	SUPERF. (mq)	SUL SUPERFICIE UTILE LORDA (mq)		VOLUMETRIA (mc)		IF (mq/mq)	N. LIVELLI FUORI TERRA
		R	INT	R	INT		
F1	5.367	4.400	0	20.480	0	1,26	4,5
F2	2.063	1.800	0	5.760	0	0,86	2
Tot.	7.190	8.200	0	0.000	0.000		

Note:

NOTE:
La Cartografia catastale (aggiornamento giugno 2015) è stata oggetto di aggiornamenti ed integrazioni sia strumentali che non come descritto nell'abb. C2 "Perimetro Piano di Recupero su cartografia catastale".



IPOTESI 1a (luglio 2015)



Mobilità e spazi pubblici e di uso pubblico

- Luoghi di relazione: piazze e spazi pubblici pavimentati
- Spazi per attrezzature e servizi pubblici
- S1** Codice identificativo
- Verde pubblico attrezzato e giardini pubblici
- V1** Codice identificativo
- Verde pubblico con valenza ecologica
- Viabilità e verde di arredo
- Parcheggi pubblici
- P1** Codice identificativo

Parti edificate

- Comparti fondiari con destinazione residenziale
- F1** Codice identificativo
- Zone di conservazione residenziale

Perimetro del Piano di Recupero

Perimetro aree vincolate

DATI GENERALI DEL PIANO DI RECUPERO

SUPERFICIE TOTALE	Ha	8,7
CAPACITÀ INEDIFICATA	N°	219
DENSITÀ TERRITORIALE	Ab/ha	22,5
SUPERFICIE FONDIARIA	mq	4.752
SUL RESIDENZIALE	mq	8.200
SUL NON RESIDENZIALE	mq	0
VOLUMETRIA RESIDENZIALE	mc	28.240
VOLUMETRIA NON RESIDENZIALE	mc	0

SUPERFICIE FONDIARIE RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI

COMPARTI FONDIARI	SUPERF. mq	SUL SUPERFICIE UTILE (ORDA mq)		VOLUMETRIA mc		IF mq/mq	N. LIVELLI FUORI TERRA
		R	NR	R	NR		
F1	3.223	6.955	0	19.900	0	1,09	6
F2	1.529	2.150	0	6.886	0	1,41	3
Tot	4.752	9.200	0	26.786	0,000		

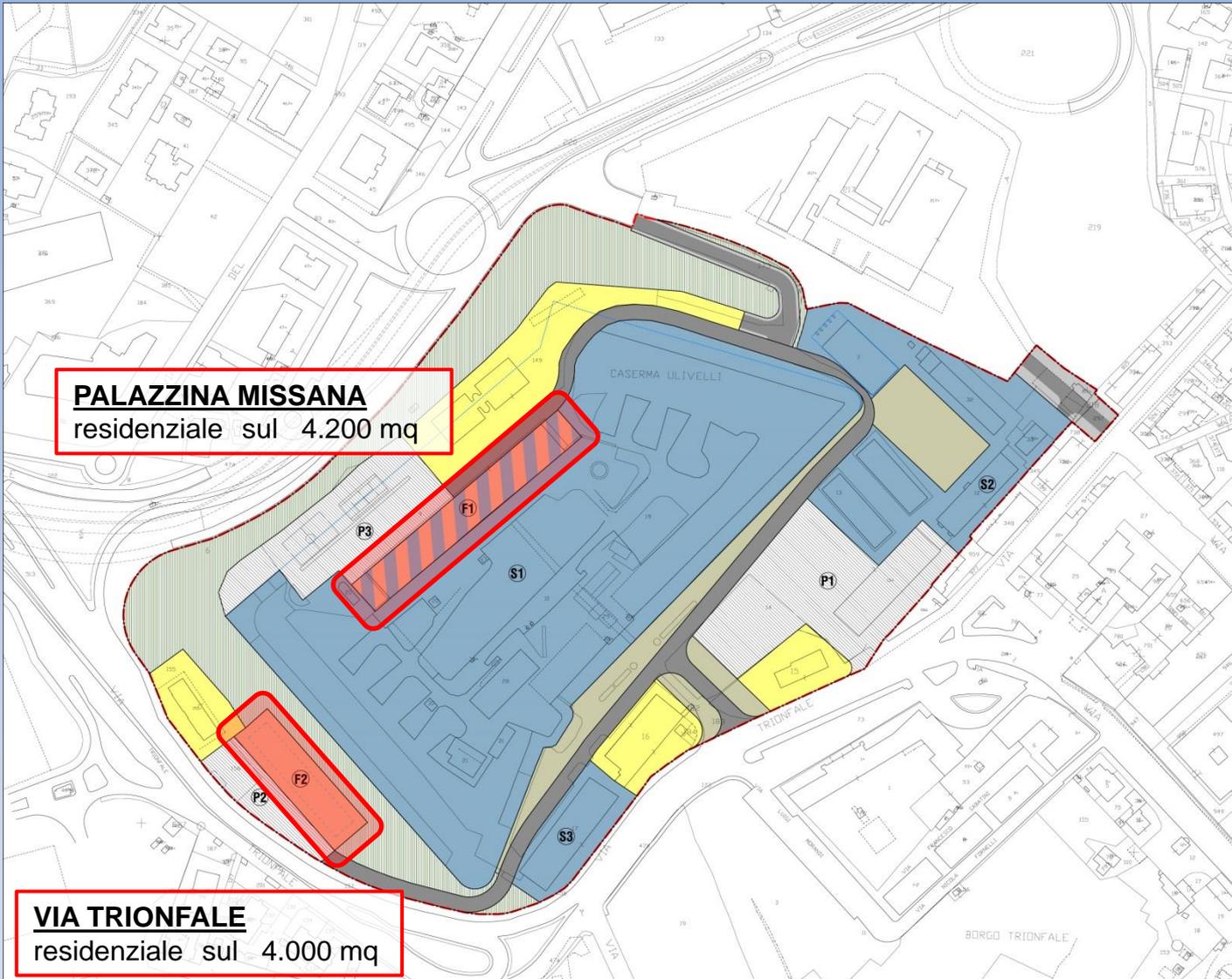
Note:

NOTE:
La Cartografia catastale (aggiornamento giugno 2015) è stata oggetto di aggiornamenti ed integrazioni sia strumentali che non come descritto nell'elab. C2 "Perimetro Piano di Recupero su cartografia catastale".



La Deliberazione n. 27/2015 è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line di Roma Capitale dal 25.01.2016 per trenta giorni; nei trenta giorni dopo la scadenza del periodo di deposito, fino al 24 marzo 2016, gli interessati hanno presentato n. 22 note di trasmissione; in seguito, è pervenuta un'ulteriore nota di trasmissione, fuori termine. Le complessive 23 note di trasmissione risultano articolate in un totale di n. 61 osservazioni, che possono essere così suddivise per argomenti:

- Richieste di modifica in ampliamento del perimetro n. 11
- Richieste bando di concorso n. 6
- **Richiesta piazza di rango urbano antistante l'hangar e recupero edifici per attività culturali e sociali** n. 5
- Richieste inerenti la mobilità n. 8
- Richieste contenuti urbanistico-edilizi (destinazioni d'uso – categorie di intervento – standard) n. 31



PALAZZINA MISSANA
residenziale sul 4.200 mq

VIA TRIONFALE
residenziale sul 4.000 mq

- Mobilità e spazi pubblici e di uso pubblico**
- Luoghi di relazione: piazze e spazi pubblici pavimentati
 - Spazi per attrezzature e servizi pubblici
 - (S1)** Codice identificativo
 - Verde pubblico attrezzato e giardini pubblici
 - (V1)** Codice identificativo
 - Verde pubblico con valenza ecologica
 - Viabilità e verde di arredo
 - Parcheggi pubblici
 - (P1)** Codice identificativo

- Parti edificate**
- Comparti fondiari con destinazione residenziale
 - Comparti misti pubblico/privato
 - (Fn)** Codice identificativo
 - Zone di conservazione residenziale

- Perimetro del Piano di Recupero
- Perimetro aree vincolate

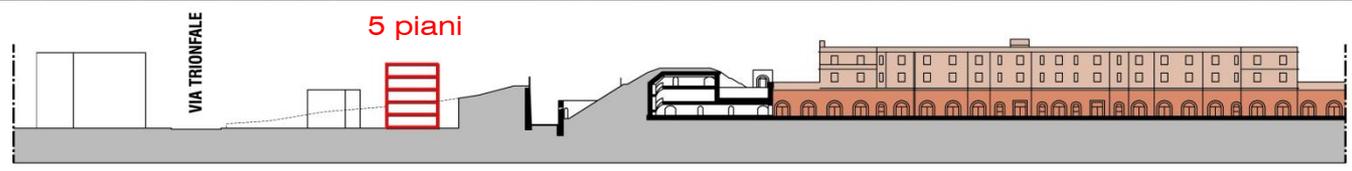
DATI GENERALI DEL PIANO DI RECUPERO

SUPERFICIE TOTALE	Ha	9,7
CAPACITA' INSERATIVA	N°	219
DENSITA' TERRITORIALE	Ab/ha	22,5
SUPERFICIE FONDIARIA	Ha	4,183
SUL RESIDENZIALE	Mq	8.200
SUL NON RESIDENZIALE	Mq	0
VOLUMETRIA RESIDENZIALE	Mc	42.119
VOLUMETRIA NON RESIDENZIALE	Mc	0

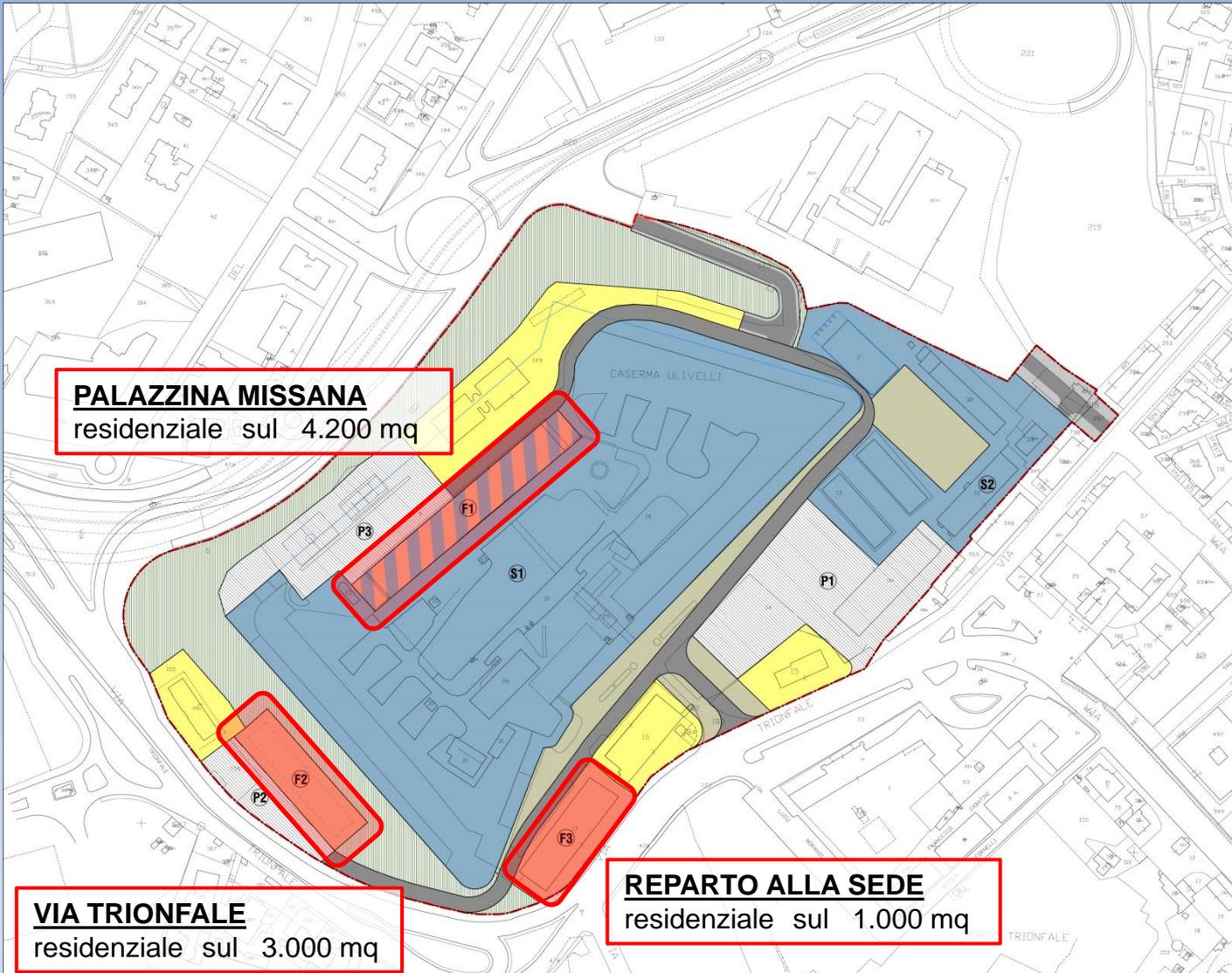
SUPERFICI FONDIARIE RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI

COMPARTI FONDIARI	SUPERF. mq	SUL SUPERFICIE UTILE (mq)		VOLUMETRIA mc		IF mq/mq	N. LIVELLI FUSORI FONDA
		R	NR	R	NR		
F1	2.482	4.200	0	29.310	0	---	2
F2	1.691	4.000	0	12.800	0	3,02	5
Tot.	4.183	8.200	0	42.110	0,000		

Note: Il comparto residenziale F1 riguarda i due piani fuori terra della Palazzina Missana realizzata sulle strutture storiche del Forte Trionfale che sono invece destinati a Servizi pubblici.



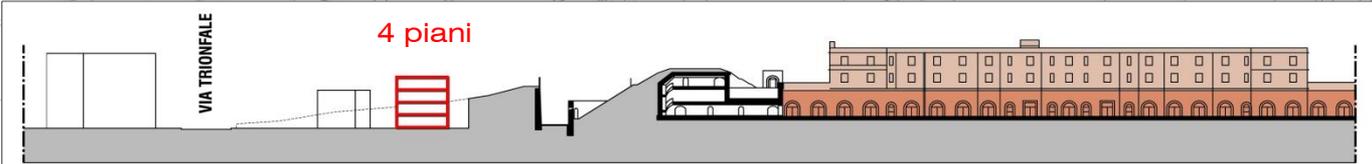
NOTE:
La Cartografia catastale (aggiornamento giugno 2015) è stata oggetto di aggiornamenti ed integrazioni sia strumentali che non come descritto nell'elab. C2 "Perimetro Piano di Recupero su cartografia catastale".



PALAZZINA MISSANA
residenziale sul 4.200 mq

VIA TRIONFALE
residenziale sul 3.000 mq

REPARTO ALLA SEDE
residenziale sul 1.000 mq



Mobilità e spazi pubblici e di uso pubblico

- Luoghi di relazione: piazze e spazi pubblici pavimentati
- Spazi per attrezzature e servizi pubblici
- S1** Codice identificativo
- Verde pubblico attrezzato e giardini pubblici
- V1** Codice identificativo
- Verde pubblico con valenza ecologica
- Viabilità e verde di arredo
- Parcheggi pubblici
- P1** Codice identificativo

Parti edificate

- Comparti fondiari con destinazione residenziale
- Comparti misti pubblico/privato
- Fn** Codice identificativo
- Zone di conservazione residenziale

- Perimetro del Piano di Recupero
- Perimetro aree vincolate

DATI GENERALI DEL PIANO DI RECUPERO

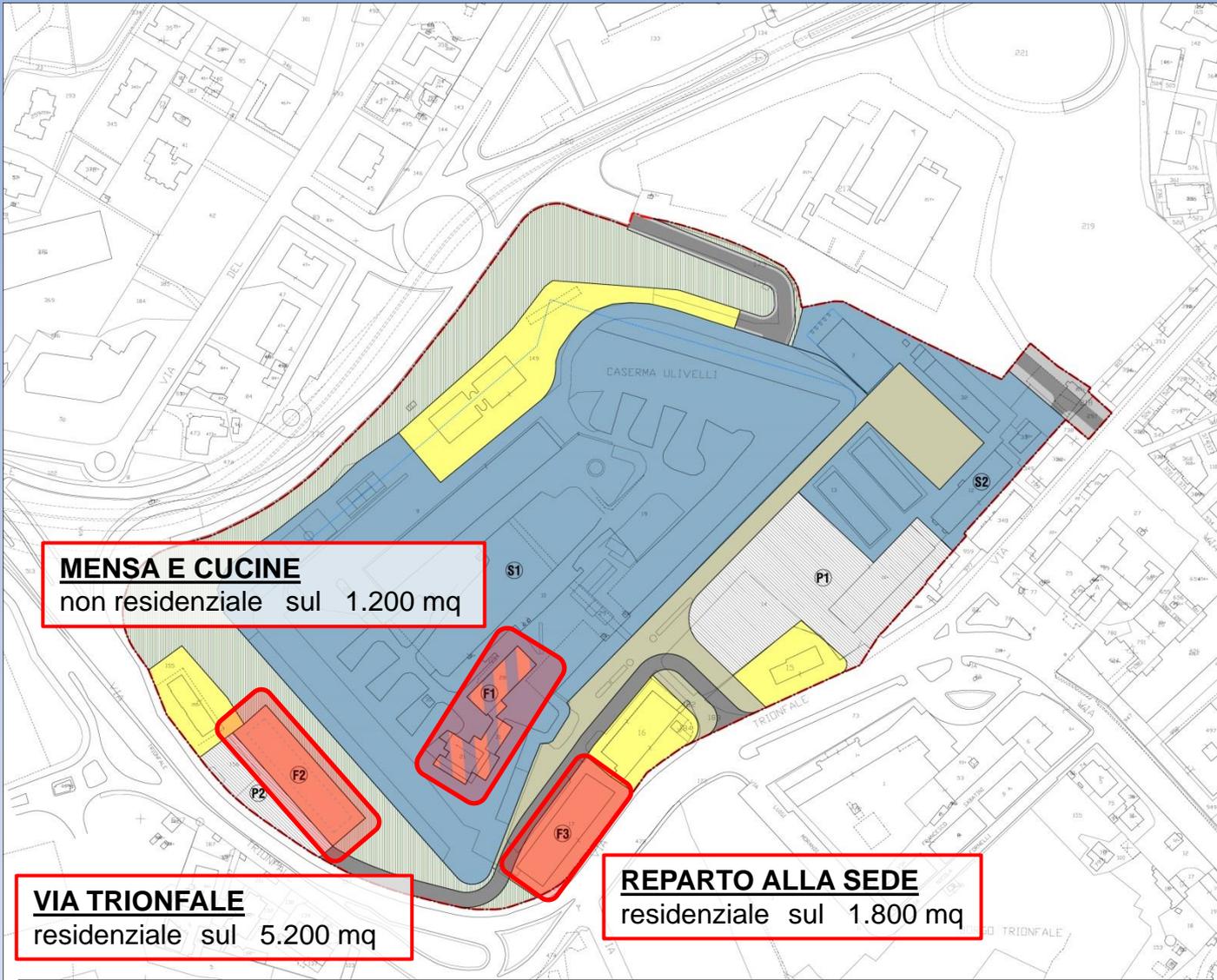
SUPERFICIE TOTALI	Ha	8,7
CAPACITA' INDEMNITARIA	N°	219
DENSITA' TERRITORIALE	Ab/ha	22,5
SUPERFICIE FONDIARIA	Mq	6.213
SUL RESIDENZIALE	Mq	8.286
SUL NON RESIDENZIALE	Mq	0
VOLUMETRIA RESIDENZIALE	Mc	45.287
VOLUMETRIA NON RESIDENZIALE	Mc	0

SUPERFICI FONDIARIE RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI

COMPARTI FONDIARI	SUPERF. mq	SUL SUPERFICIE UTILE (LONRA) (mq)		VOLUMETRIA mc		IF mq/mq	N° LIVELLI FUORI TERRA
		R	NR	R	NR		
F1	2.492	4.200	0	29.310	0	---	2
F2	1.681	3.000	0	9.800	0	3,02	4
F3	2.039	1.000	0	6.257	0	---	1
Tot.	6.213	8.200	0	45.207	0,000		

Note: Il comparto residenziale F1 riguarda i due piani fuori terra della Palazzina Missana realizzata sulle strutture storiche del Forte Trionfale che sono invece destinati a Servizi pubblici.

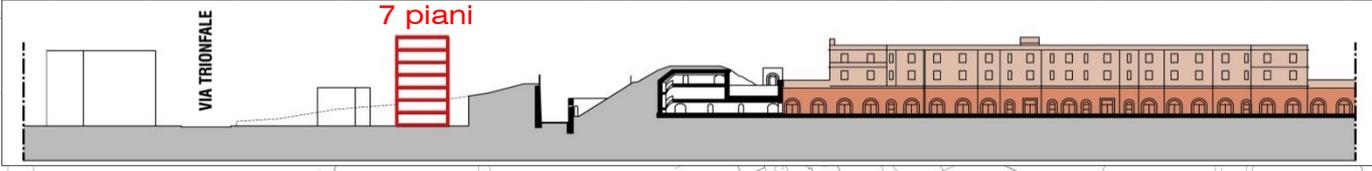
NOTE:
La Cartografia catastale (aggiornamento giugno 2015) è stata oggetto di aggiornamenti ed integrazioni sia strumentali che non come descritto nell'elab. C2 "Perimetro Piano di Recupero su cartografia catastale".



MENSA E CUCINE
non residenziale sul 1.200 mq

VIA TRIONFALE
residenziale sul 5.200 mq

REPARTO ALLA SEDE
residenziale sul 1.800 mq



- Mobilità e spazi pubblici e di uso pubblico**
- Luoghi di relazione: piazze e spazi pubblici pavimentati
 - Spazi per attrezzature e servizi pubblici
 - S1** Codice identificativo
 - Verde pubblico attrezzato e giardini pubblici
 - V1** Codice identificativo
 - Verde pubblico con valenza ecologica
 - Viabilità e verde di arredo
 - Parcheggi pubblici
 - P1** Codice identificativo

- Parti edificate**
- Comparti fondiari con destinazione residenziale
 - Comparti misti pubblico/privato
 - Fn** Codice identificativo
 - Zone di conservazione residenziale

- Perimetro del Piano di Recupero
- Perimetro aree vincolate

DATI GENERALI DEL PIANO DI RECUPERO

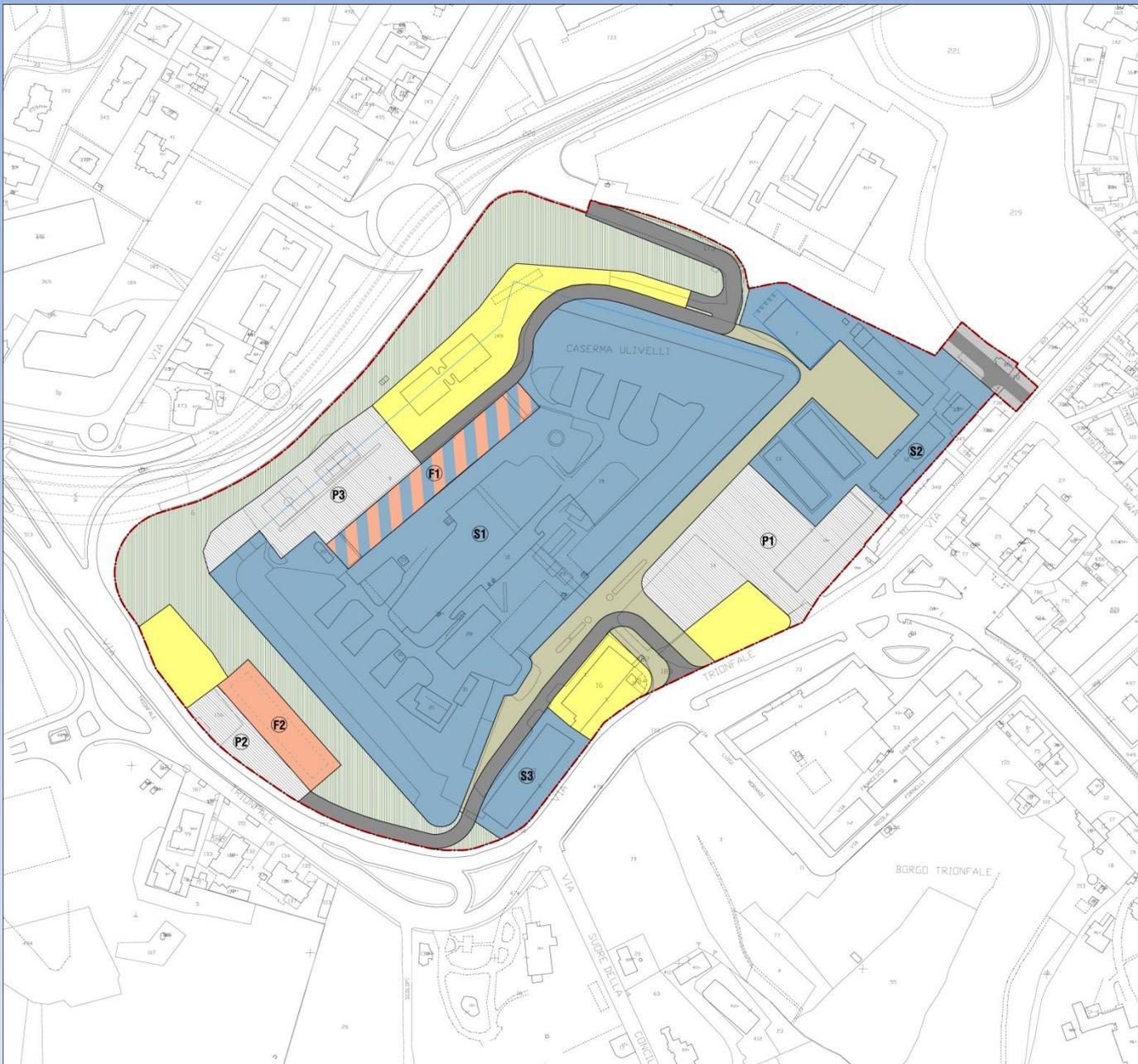
SUPERFICIE TOTALI	Ha	8,7
CAPACITA' RESIDENZIALE	N°	188
DENSITA' TERRITORIALE	Ab/ha	18,2
SUPERFICIE FONDIARIA	Mq	5.174
SUL RESIDENZIALE	Mq	6.989
SUL NON RESIDENZIALE	Mq	1.211
VOLUMETRIA RESIDENZIALE	Mc	22.902
VOLUMETRIA NON RESIDENZIALE	Mc	6.437

SUPERFICI FONDIARIE RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI

COMPARTI FONDIARI	SUPERF. mq	SUL SUPERFICIE UTILE (LORDA) (mq)		VOLUMETRIA mc		IF mq/mq	N. LIVELLI FUORI TERRA
		R	NR	R	NR		
F1	1.453	0	1.211	0	6.437	---	1
F2	1.681	5.189	0	16.905	0	3,02	6/7
F3	2.030	1.800	0	6.297	0	---	1/2
Tot.	5.174	6.989	1.211	22.902	6.437		

Note: Il comparto non-residenziale F1 riguarda i manufatti che ospitano la mensa, le cucine ed i servizi ammessi realizzati sulle strutture storiche del Forte Trionfale che sono invece destinati a Servizi pubblici.

NOTE:
La Cartografia catastale (aggiornamento giugno 2015) è stata oggetto di aggiornamenti ed integrazioni sia strumentali che non come descritto nell'elab. C2 "Perimetro Piano di Recupero su cartografia catastale".



Mobilità e spazi pubblici e di uso pubblico

- Luoghi di relazione: piazze e spazi pubblici pavimentati
- Spazi per attrezzature e servizi pubblici
- S1** Codice identificativo
- Verde pubblico attrezzato e giardini pubblici
- V1** Codice identificativo
- Verde pubblico con valenza ecologica
- Viabilità e verde di arredo
- Parcheggi pubblici
- P1** Codice identificativo

Parti edificate

- Comparti fondiari con destinazione residenziale
- Comparti misti pubblico/privato
- Fn** Codice identificativo
- Zone di conservazione residenziale

Perimetro del Piano di Recupero

Perimetro aree vincolate

DATI GENERALI DEL PIANO DI RECUPERO

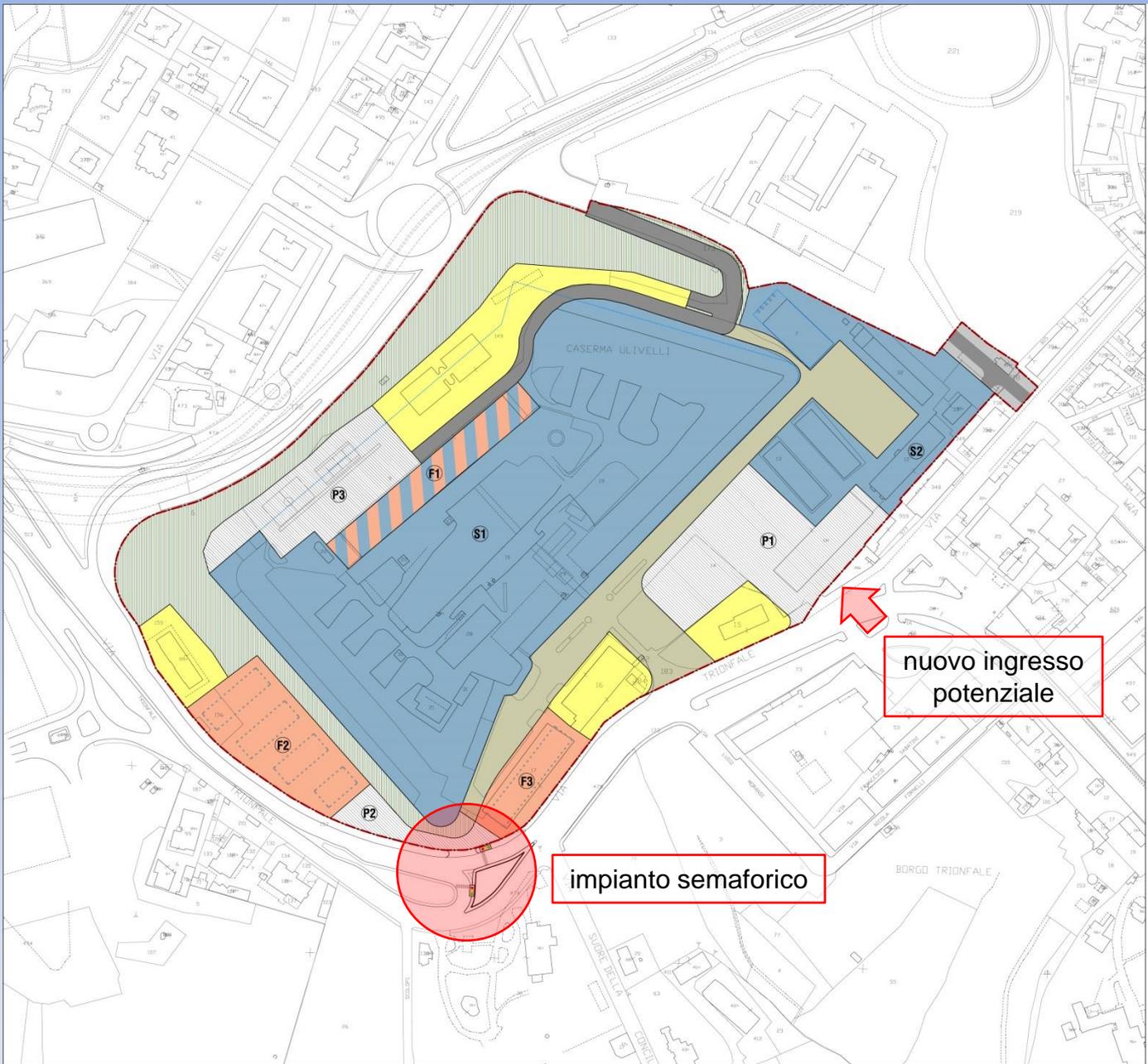
SUPERFICIE TOTALE	Ha	9,7
CAPACITÀ INSERIBILE	N°	219
DENSITÀ TERRITORIALE	Ab/ha	22,5
SUPERFICIE FONDIARIA	Mq	4.183
SUL RESIDENZIALE	Mq	8.200
SUL NON RESIDENZIALE	Mq	0
VOLUMETRIA RESIDENZIALE	Mc	42.110
VOLUMETRIA NON RESIDENZIALE	Mc	0

SUPERFICI FONDIARIE RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI

COMPARTI FONDIARI	SUPERF. mq	SUL SUPERFICIE UTILE LORDA (mq)		VOLUMETRIA mc		IF mq/mq	N. LIVELLI FLORI TERRA
		R	NR	R	NR		
F1	2.482	4.200	0	29.310	0	---	2
F2	1.691	4.000	0	12.800	0	3,03	5
Tot.	4.183	8.200	0	42.110	0.000		

Nota: il comparto residenziale F1 riguarda i due piani fuori terra della Palazzina Misena realizzata sulle strutture storiche del Forte Trionfale che sono invece destinati a servizi pubblici.

NOTE:
La Cartografia catastale (aggiornamento giugno 2015) è stata oggetto di aggiornamenti ed integrazioni sia strumentali che non come descritto nell'elab. C2 "Perimetro Piano di Recupero su cartografia catastale".



- Mobilità e spazi pubblici e di uso pubblico**
- Luoghi di relazione: piazze e spazi pubblici pavimentati
 - Spazi per attrezzature e servizi pubblici
 - S1** Codice identificativo
 - Verde pubblico attrezzato e giardini pubblici
 - V1** Codice identificativo
 - Verde pubblico con valenza ecologica
 - Viabilità e verde di arredo
 - Parcheggi pubblici
 - P1** Codice identificativo
- Parti edificate**
- Comparti fondiari con destinazione residenziale
 - Comparti misti pubblico/privato
 - Fm** Codice identificativo
 - Zone di conservazione residenziale
- Perimetro del Piano di Recupero
- Perimetro aree vincolate

SUL di valorizzazione

8.200 mq
Servizi pubblici

10.800 mq
 oltre a
 piazze, percorsi ed
 aree verdi

La Cartografia catastale (aggiornamento giugno 2015) è stata oggetto di aggiornamenti ed integrazioni sia strumentali che non come descritto nell'elab. C2 "Perimetro Piano di Recupero su cartografia catastale".



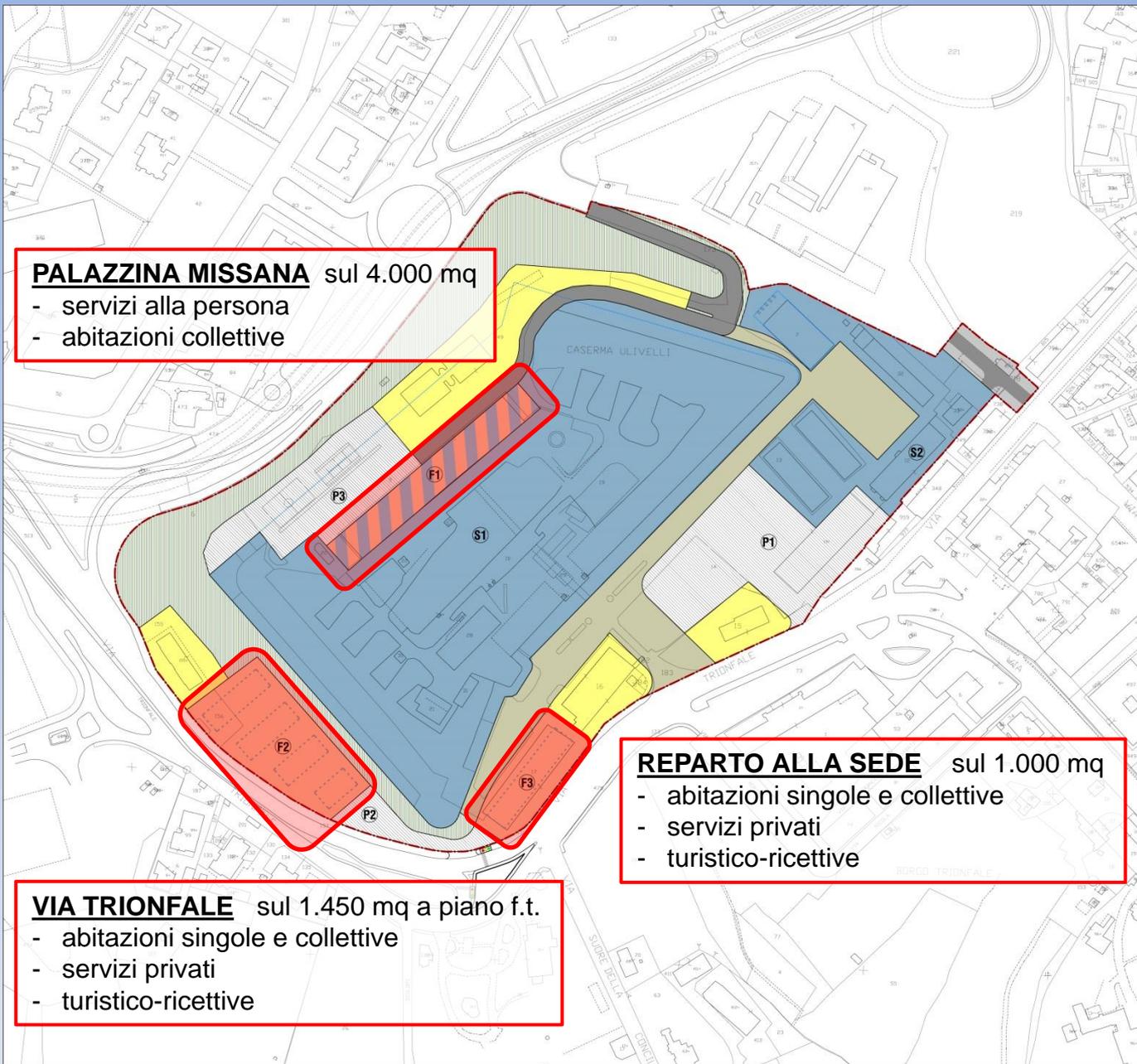
Image Landsat
Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO

Google earth

Visita guidata 2009

Data di acquisizione delle immagini: 12/14/2015 41°56'10.49"N 12°26'02.02"E elev. 135 m alt 282 m

IPOTESI 4 (gennaio 2017)



PALAZZINA MISSANA sul 4.000 mq
 - servizi alla persona
 - abitazioni collettive

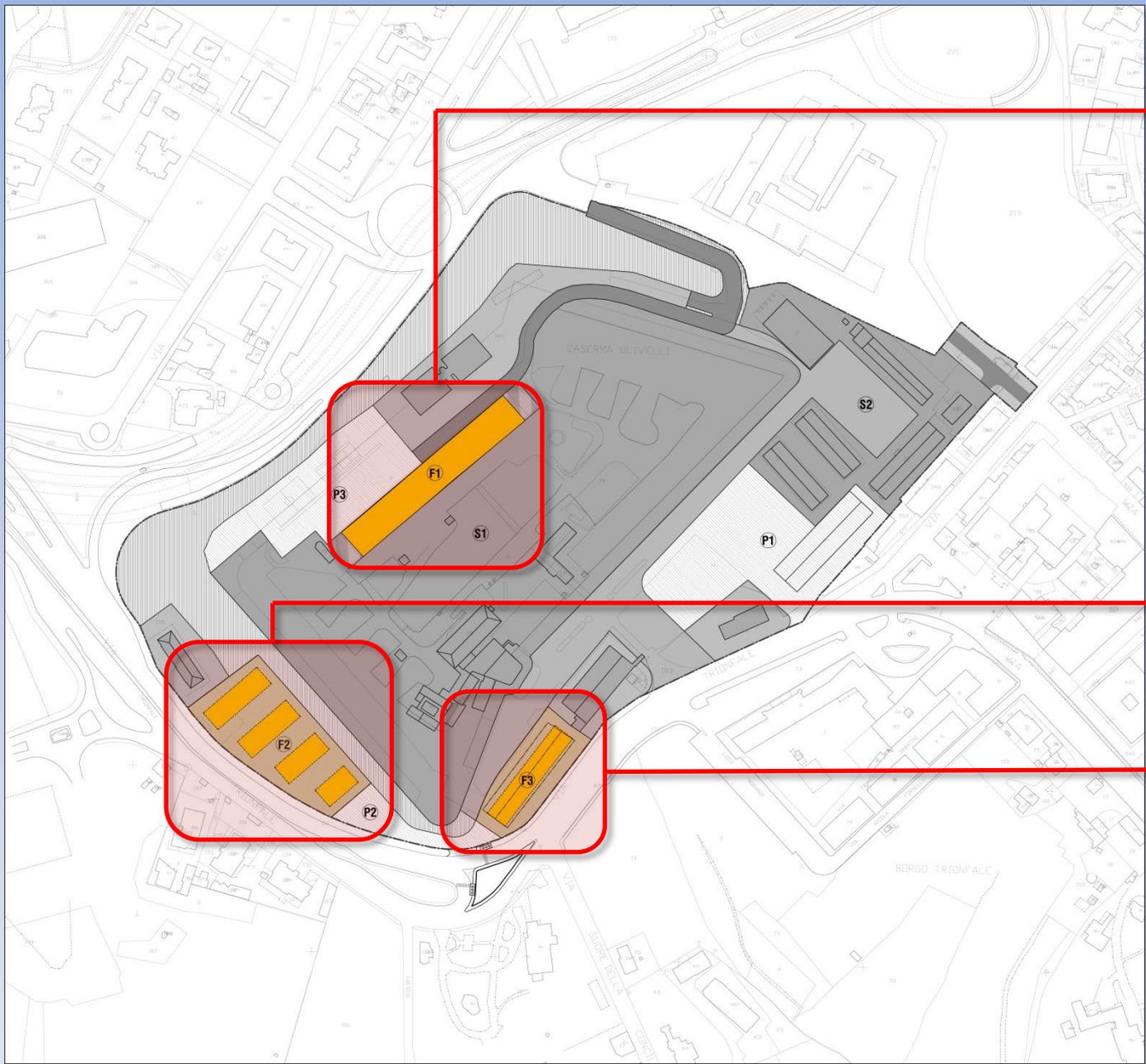
VIA TRIONFALE sul 1.450 mq a piano f.t.
 - abitazioni singole e collettive
 - servizi privati
 - turistico-ricettive

REPARTO ALLA SEDE sul 1.000 mq
 - abitazioni singole e collettive
 - servizi privati
 - turistico-ricettive

- Mobilità e spazi pubblici e di uso pubblico**
- Luoghi di relazione: piazze e spazi pubblici pavimentati
 - Spazi per attrezzature e servizi pubblici
 - S1** Codice identificativo
 - Verde pubblico attrezzato e giardini pubblici
 - V1** Codice identificativo
 - Verde pubblico con valenza ecologica
 - Viabilità e verde di arredo
 - Parcheggi pubblici
 - P1** Codice identificativo
- Parti edificate**
- Comparti fondiari con destinazione residenziale
 - Comparti misti pubblico/privato
 - Fn** Codice identificativo
 - Zone di conservazione residenziale
- Perimetro del Piano di Recupero
- Perimetro aree vincolate

SUL di valorizzazione
8.200 mq
Servizi pubblici
10.800 mq
 oltre a
 piazze, percorsi ed
 aree verdi

La Cartografia catastale (aggiornamento giugno 2015) è stata oggetto di aggiornamenti ed integrazioni sia strumentali che non come descritto nell'elab. C2 "Perimetro Piano di Recupero su cartografia catastale".



F1 – Palazzina
Missana

F2 – Area via
Trionfale

F3 – Reparto alla
Sede

AMBITI DI VALORIZZAZIONE



Si tratta di una palazzina con due piani fuori terra, realizzati negli anni '20 al di sopra dei locali interrati del fronte principale del forte. Ha struttura in muratura portante e copertura piana. La palazzina è accessibile sia dal secondo cortile attraverso una scala decorata con affreschi, che dal livello del ramparo. I numerosi ambienti adibiti alloggi, uffici ed ambienti di servizio sono articolati ai due piani da lunghi corridoi rettilinei. L'edificio è stato usato fino a pochi anni fa e presenta un discreto stato di conservazione. La sua valorizzazione potrebbe avvenire tramite assegnazione in diritto di superficie.

Superficie utilizzabile: 4.000 mq (12.700 mc)

Altezza: 10 m

Interventi ipotizzati: Restauro e risanamento conservativo (Codice BCC, PRG – NTA)

Destinazioni d'uso ipotizzate: Abitazioni collettive, servizi alla persona (PRG – NTA – art. 6)



Si tratta di una area esterna al perimetro del forte caratterizzata da una discreta pendenza degradante verso la via Trionfale. Attualmente l'area ospita una copertura arborea e arbustiva alterata dalla forte presenza di essenze infestanti. L'area interessata dall'ipotesi di nuova costruzione misura circa 4.000 mq e potrebbe essere accessibile, previa verifiche tecniche, direttamente da via Trionfale esclusivamente a seguito della realizzazione di un impianto semaforico.

Superficie utilizzabile: 1.450 mq per piano fuori terra

Altezza: variabile

Interventi ipotizzati: Nuova costruzione (PRG-NTA)

Destinazioni d'uso ipotizzate: Abitazioni singole e collettive, servizi privati, turistico-ricettive cu/b



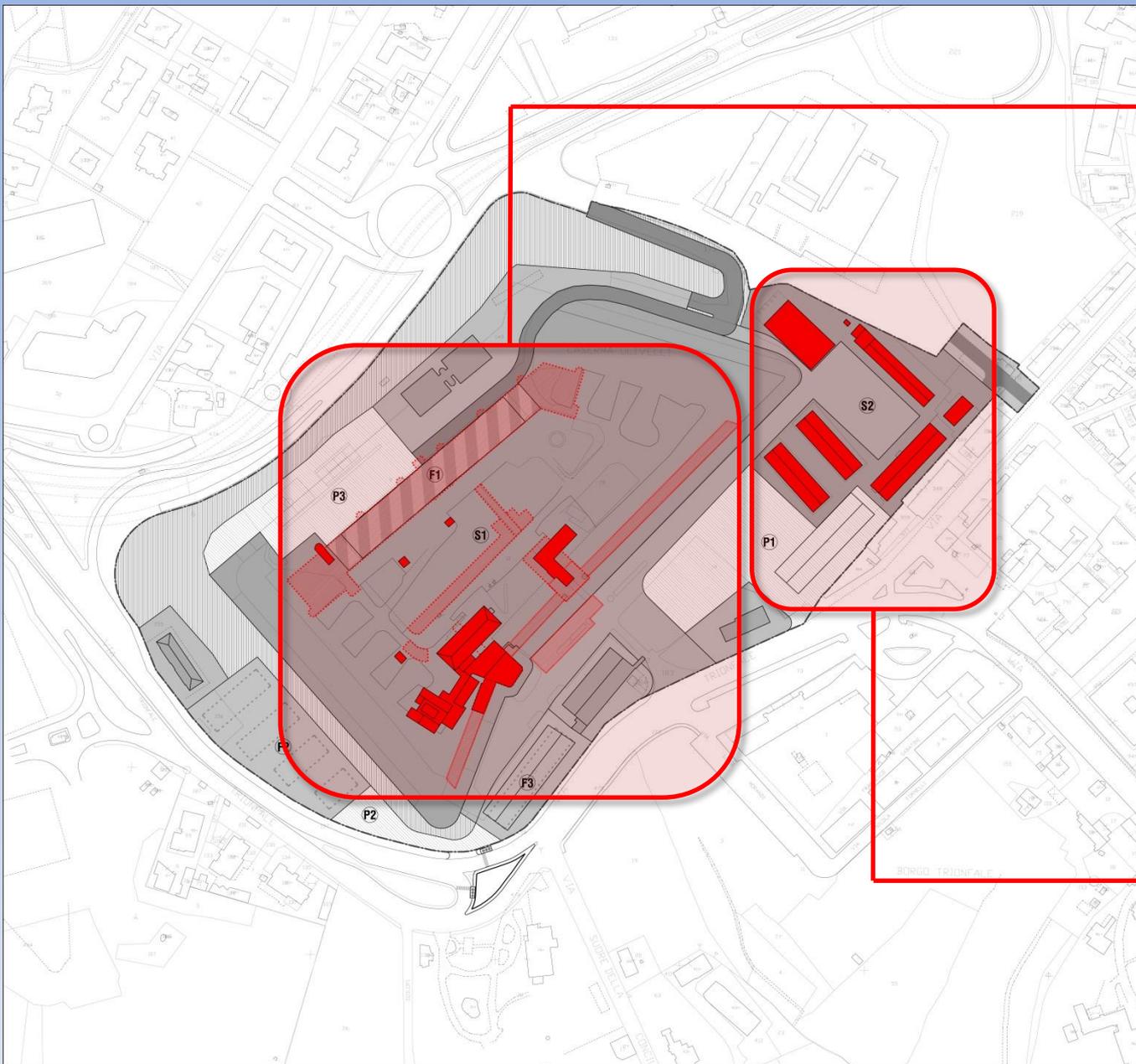
Si tratta di un edificio realizzato in muratura portante, con un piano fuori terra, tetto a doppia falda e copertura in eternit (mq 1.000). E' caratterizzato da una forma in pianta rettangolare, con una superficie di circa 1.000 mq ed un volume di 6,297 mc. Lo stato di conservazione appare buono. L'area è accessibile sia dal piazzale antistante il forte che direttamente da via Trionfale.

Superficie utilizzabile: 1.000 mq

Altezza: 5/9 m

Interventi ipotizzati: Ristrutturazione edilizia (PRG - NTA)

Destinazioni d'uso ipotizzate: Abitazioni singole e collettive, servizi privati, turistico-ricettive cu/b

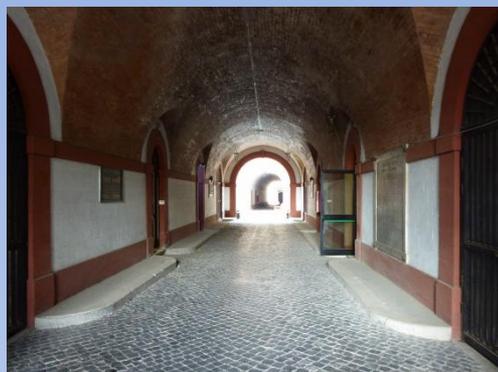
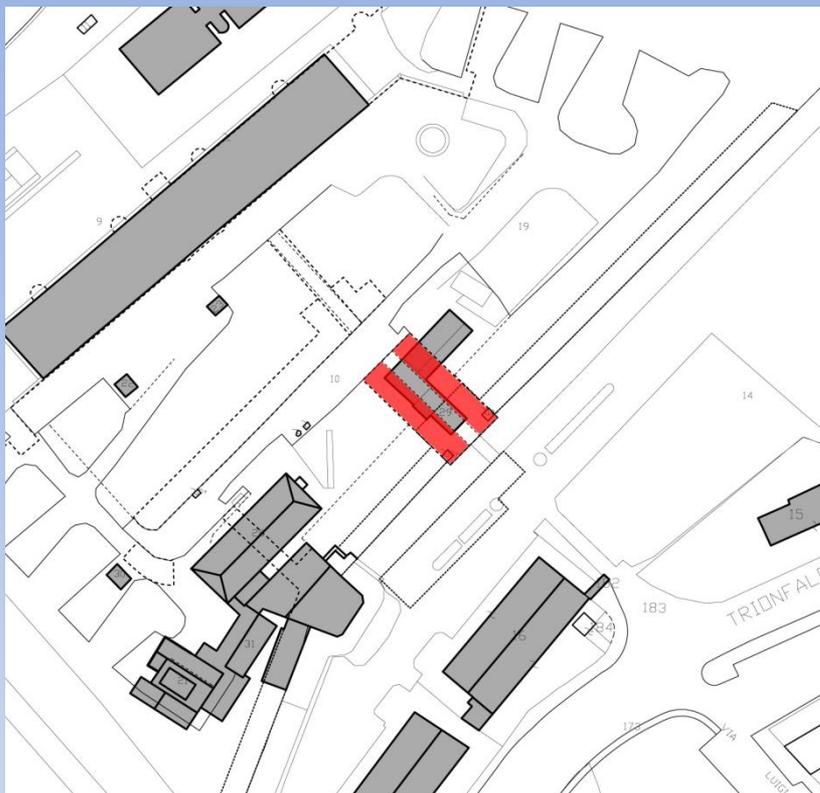


S1 – FORTE TRIONFALE

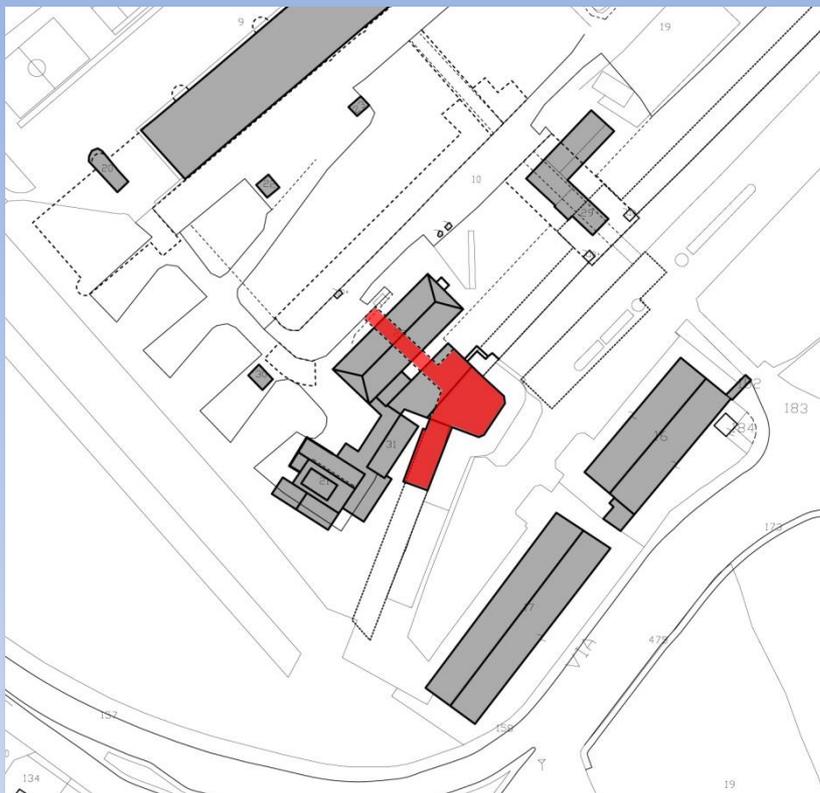
- S1 A – Comando di Reggimento e corpo di guardia
- S1 B – Caponiera di gola
- S1 C – Caponiera di gola e galleria di gola
- S1 D – Comando Battaglione e magazzino armeria
- S1 E – Ufficio carburanti e ufficio ricezione
- S1 F – Basamento Palazzina Missana
- S1 G – Ex Sala radio
- S1 H – Bagni diurni
- S1 I – Mensa
- S1 L – Cucine
- S1 M – Cappella
- S1 N – Ex Spaccio
- S1 O – Ex polveriera
- TOT 7.900 mq**

S2 – AREA ESTERNA

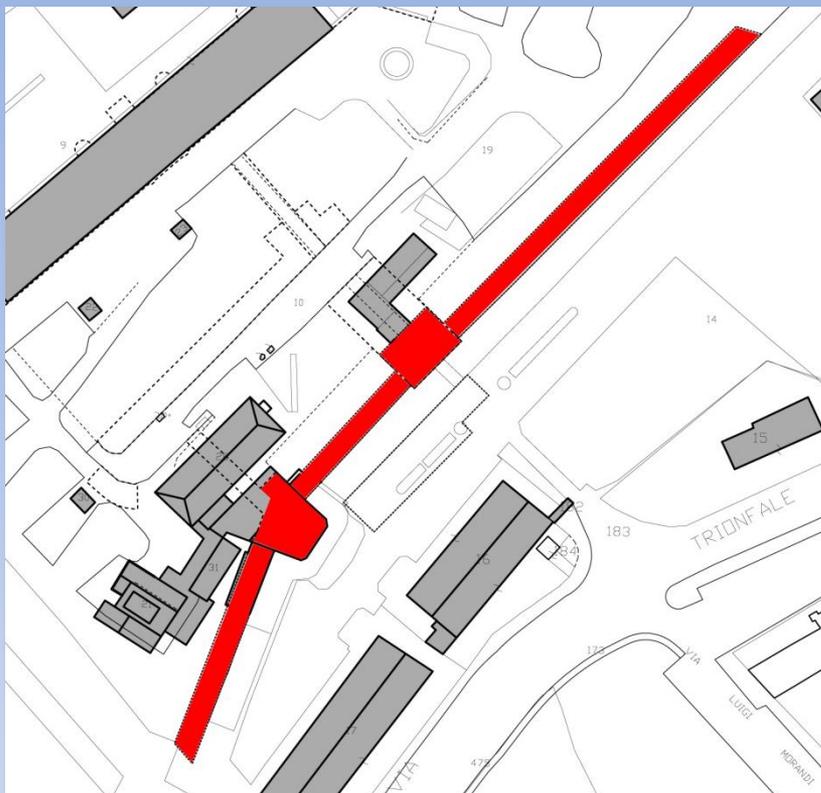
- S2 A – Tettoie
- S2 B – Officine e laboratori
- S2 C – Ex alloggi truppa e laboratori
- S2 D – Residenze
- S2 E – Magazzino
- S2 F – Posto manutenzione automezzi
- S2 G – Hangar
- TOT 2.900 mq**



Si tratta di un insieme di ambienti semi-ipogei con alcune aperture verso l'esterno, articolati lungo l'androne d'ingresso, che ospitavano il Comando di Reggimento ed il Corpo di guardia oltre che le scale d'accesso alla Galleria di gola. Originariamente alcuni degli ambienti erano destinati alle prigioni semplici, alle prigioni di rigore ed a magazzini. Complessivamente sviluppano una superficie pari a circa 400 mq suddivisi in due blocchi da 200 mq.

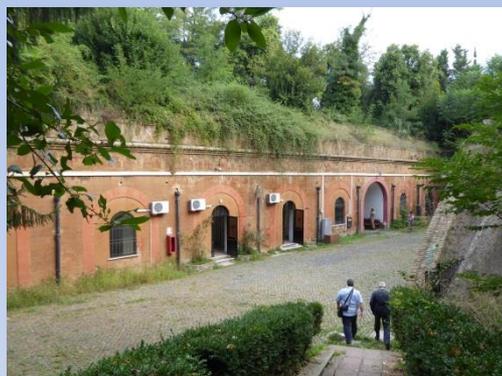
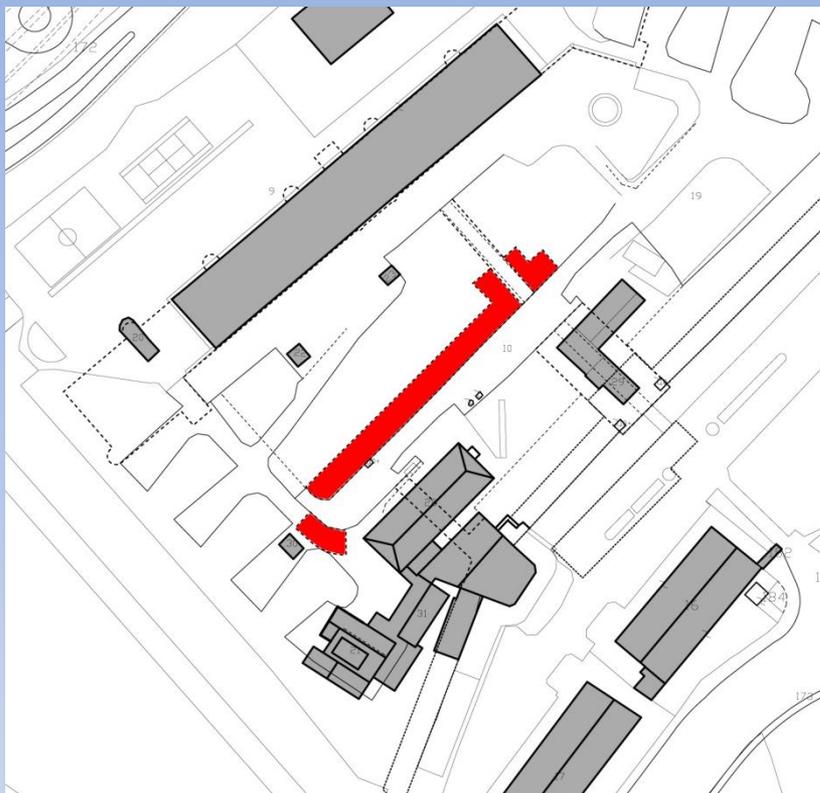


Si tratta del piano superiore della Caponiera di gola del forte, l'unica dell'infrastruttura, posta a sinistra dell'ingresso, e dei locali del fronte di gola tra la caponiera stessa e l'ingresso del forte. È in parte fuori terra ed in parte interrato, realizzato in muratura di tufo, la caponiera ha copertura a terrazzo. Ha una superficie di circa 250 mq ed un volume di circa 1.000 mc. Lo stato di conservazione appare buono. Ha ospitato il circolo unificato ed uffici. È accessibile tramite un corridoio con rampa dal primo cortile. Alla struttura originaria è stata aggiunta una veranda di 120 mq circa.

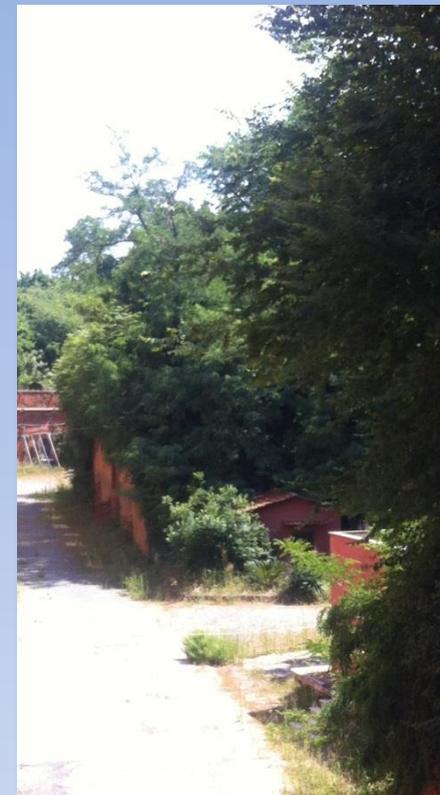
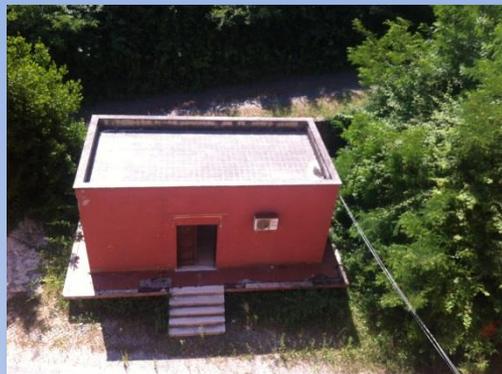
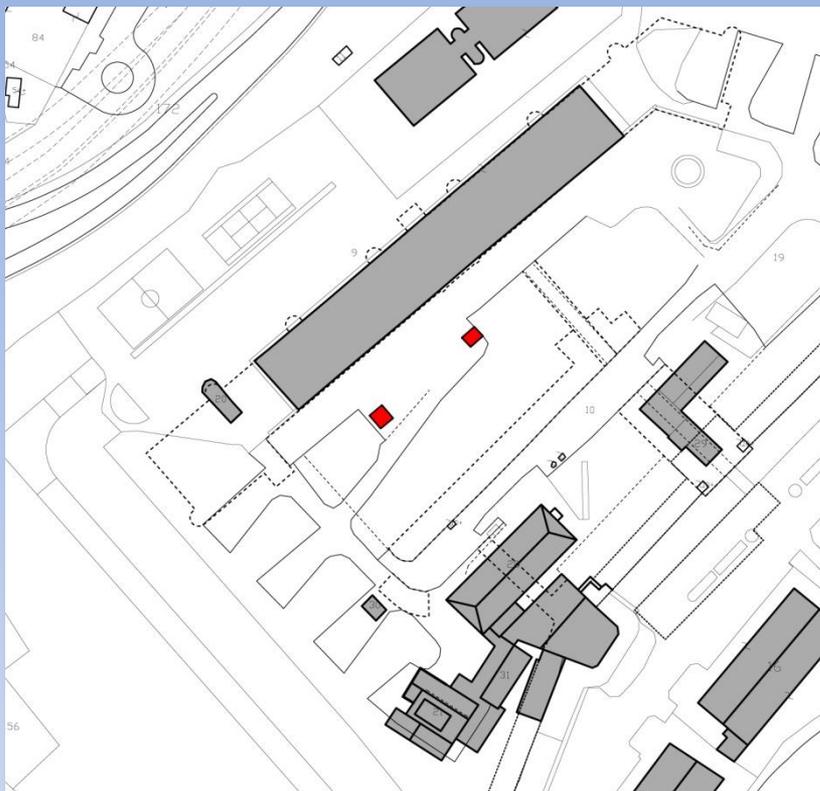


Si tratta di un insieme di locali seminterrati che riunisce il piano inferiore della Caponiera di gola e numerosi piccoli ambienti affiancati che compongono la Galleria di gola. Tutti questi ambienti hanno delle aperture che affacciano al livello del fossato e sono collegate da piccoli un piccolo corridoio. Tutto l'insieme di questi ambienti sviluppa una superficie complessiva pari a circa 1.600 mq.

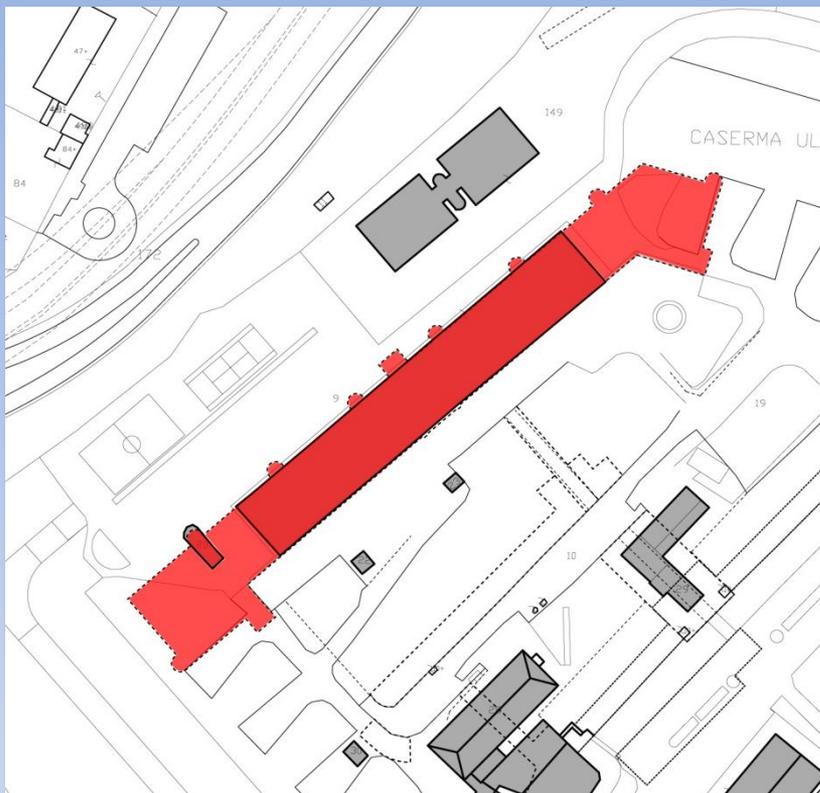
Il piano inferiore della Caponiera di gola ed alcuni ambienti della Galleria di gola erano annessi al Circolo unificato.



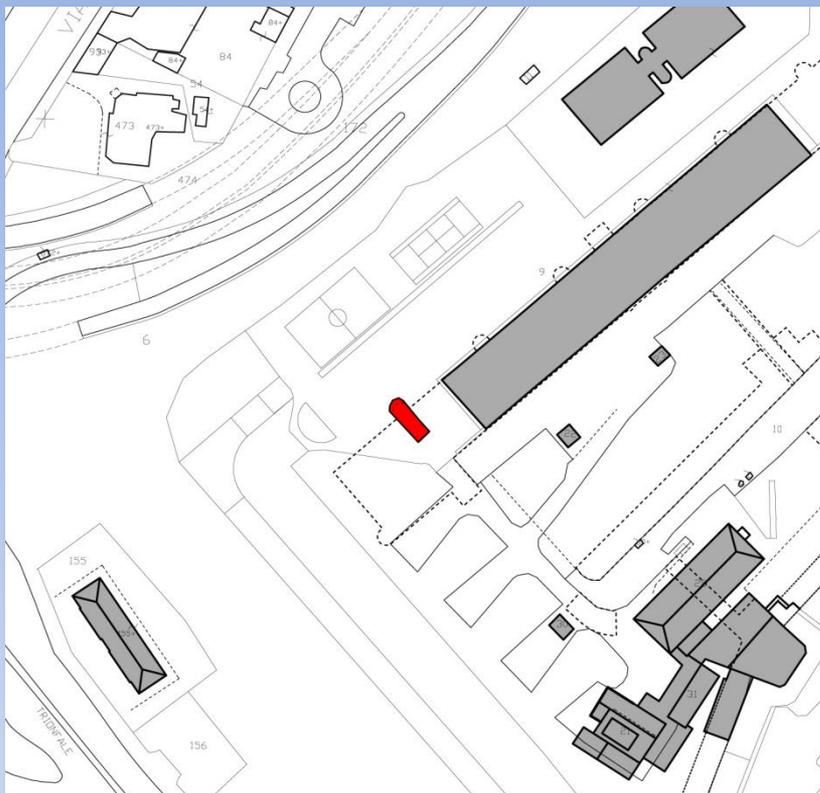
Si tratta di un insieme di ambienti seminterrati con aperture accessibili dal primo cortile e dall'androne del traversone che collega al secondo cortile. Originariamente ospitavano ambienti di servizio come lavatoi, cucine, mense, latrine, magazzini e scuderie oltre che l'ufficio e l'alloggio del comandante del forte. Successivamente furono messi a disposizione del Comando del Battaglione ed alcuni adibiti ad armeria. Sviluppano complessivamente una superficie pari a circa 650 mq.



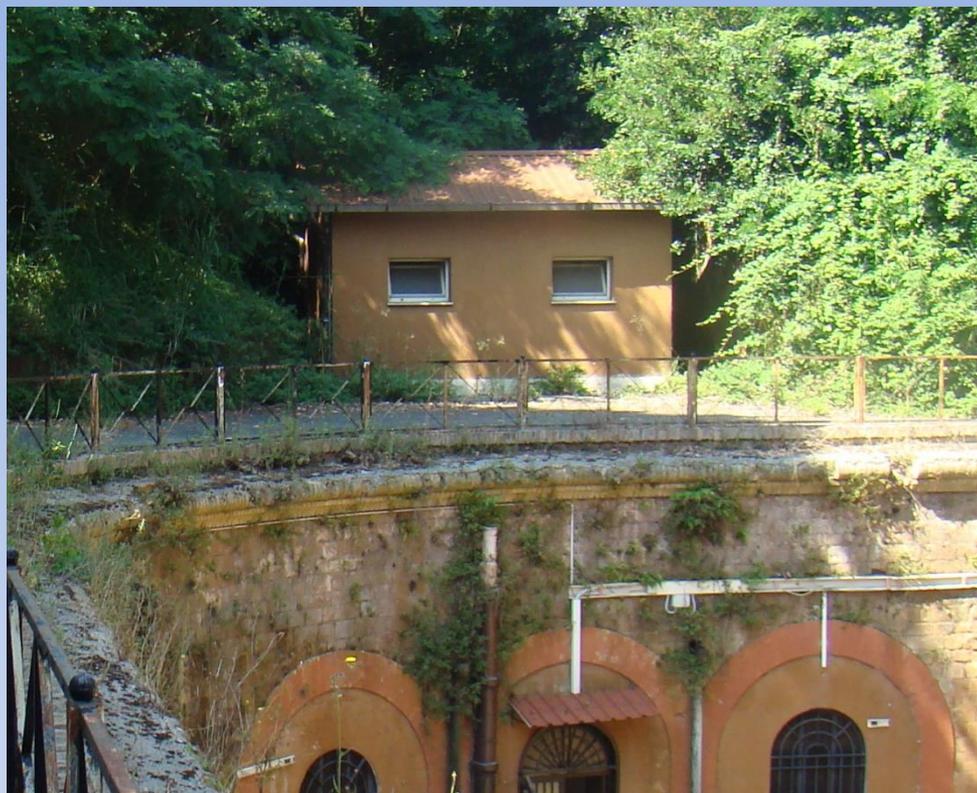
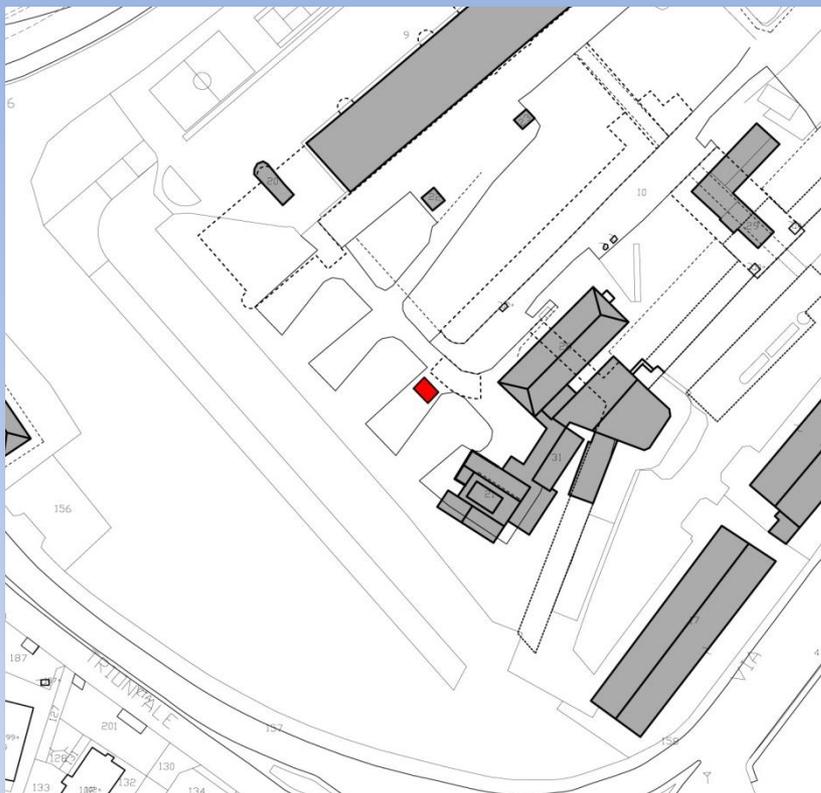
La costruzione dei due edifici risale agli anni '50. L'ufficio carburanti consiste in un manufatto realizzato in muratura portante, con un piano fuori terra, e copertura piana. È caratterizzato da una forma in pianta pressoché rettangolare, con una superficie di circa 30 mq, una altezza di circa 4 m ed un volume di 125 mc. L'ufficio ricezione consiste in un manufatto realizzato in muratura portante con un piano fuori terra, tetto a doppia falda e copertura in tegole. È caratterizzato da una forma in pianta quadrata, con una superficie di circa 50 mq, una altezza di circa 3,4 m ed un volume di 170 mc. Per entrambi lo stato di conservazione appare buono.



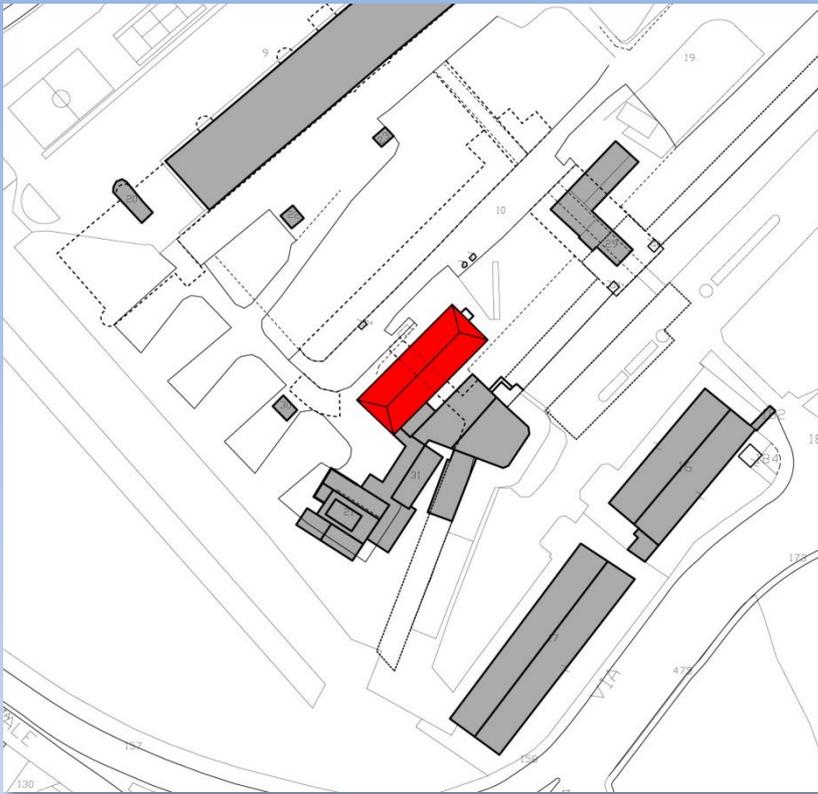
Si tratta di un insieme di ambienti seminterrati, sostanzialmente affiancati, che presentano aperture al livello del secondo cortile. Sono suddivisi a gruppi dalle numerose scale che conducevano al livello del ramparo prima della realizzazione della sovrastante Palazzina Missana. Originariamente erano adibiti soprattutto a ricovero truppe oltre che magazzini e laboratori. I numerosi ambienti presentano prevalentemente una conformazione allungata a fondo cieco con l'unica apertura rappresentata dalla porta d'ingresso. Sviluppano complessivamente una superficie pari a circa 3.500 mq. Lo stato di conservazione interno degli ambienti non risulta particolarmente buono.



Si tratta di un edificio a livello del ramparo realizzato in muratura portante con un piano fuori terra e copertura piana; è caratterizzato da una forma pressoché rettangolare con una superficie di circa 50 mq ed un volume di circa 170 mc. Attualmente presenta alcuni probabili cedimenti strutturali conseguenti, probabilmente ai recenti eventi sismici. La sua realizzazione risale agli anni '80 del XIX secolo e rappresenta l'unica traversa conservata in elevazione a seguito degli sterri dovuti alla realizzazione della Palazzina Missana.



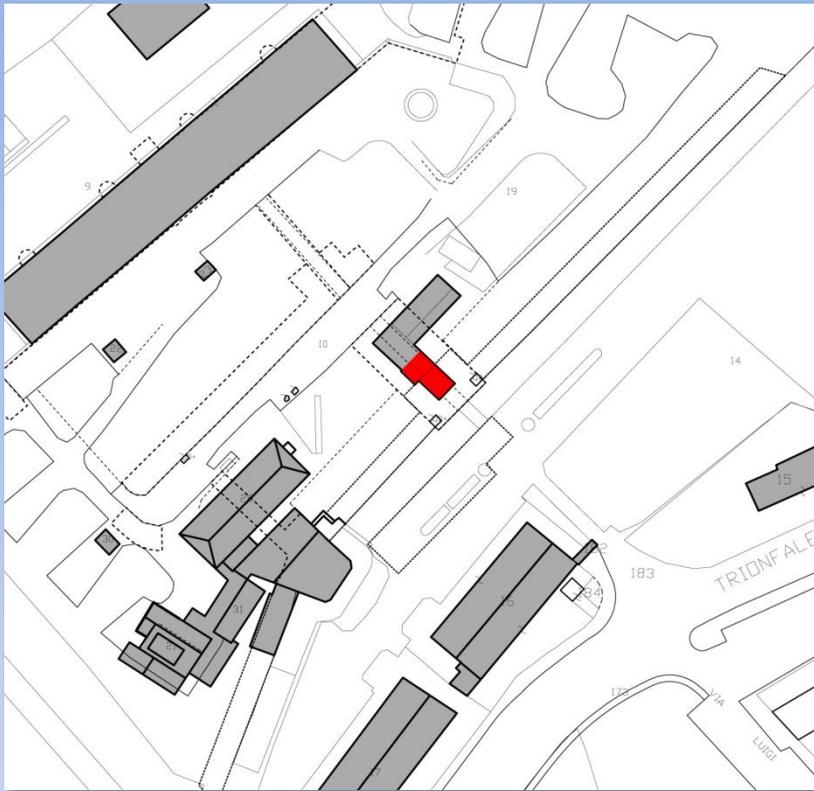
Si tratta di un piccolo edificio a livello del ramparo realizzato in muratura portante con un piano fuori terra, tetto a doppia falda e copertura in tegole. Ha una forma in pianta pressoché rettangolare, con una superficie di circa 22 mq ed un volume di circa 90 mc. Lo stato di conservazione appare buono. La sua realizzazione risale agli anni '80 ed era adibito a servizi igienici.



Si tratta di un edificio a livello del ramparo realizzato con un piano fuori terra, con struttura in cemento armato, tetto a padiglione con copertura in tegole. È caratterizzato da una forma in pianta pressoché rettangolare con una superficie di circa 490 mq ed un volume di circa 2.900 mc. Lo stato di conservazione appare buono. La costruzione risale agli anni '60 ed all'interno sono presenti sulle due testate due affreschi rappresentanti antichità romane.



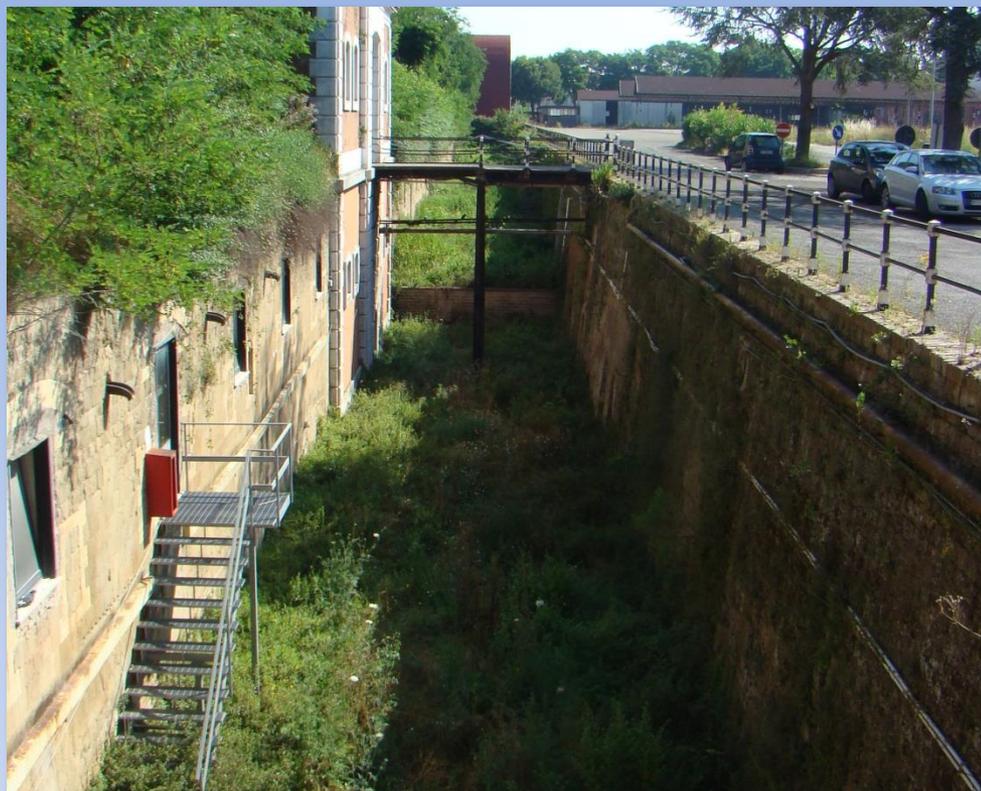
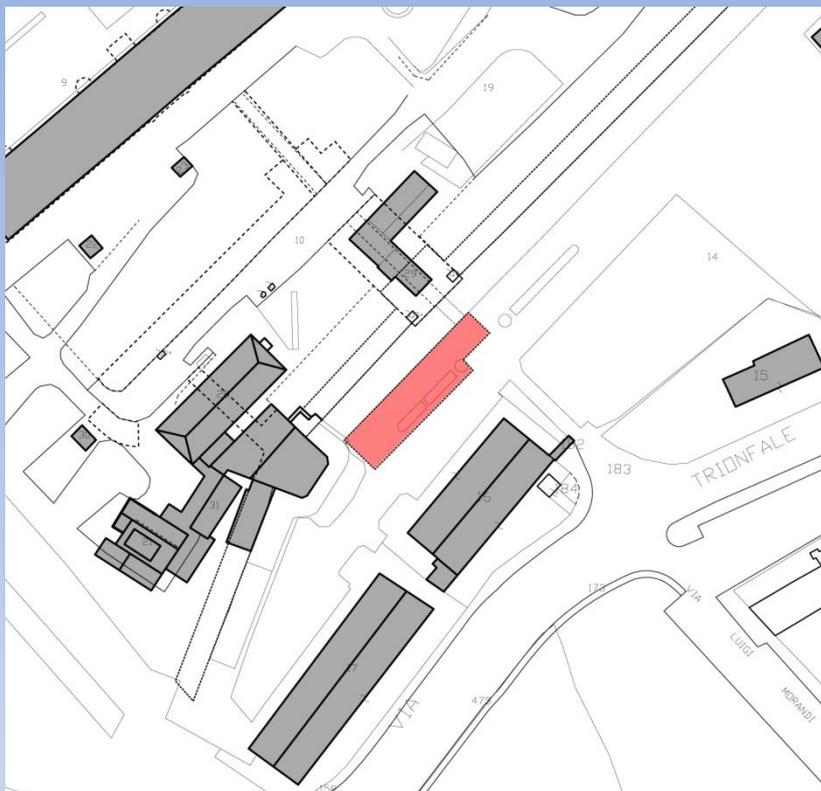
Si tratta di un edificio al livello del ramparo realizzato in muratura portante, con un piano fuori terra e copertura piana. È caratterizzato da una pianta irregolare e da numerosi ambienti di servizio, con una superficie di circa 600 mq ed un volume di circa 3.450 mc. Ospitava le cucine ed è collegato alla mensa da un portico. Attualmente presenta problemi di staticità dovute al cedimento di un muro di contenimento. La sua realizzazione risale agli anni '60.



Si tratta di un edificio al livello del ramparo realizzato al di sopra del corpo di guardia all'ingresso del forte. La sua realizzazione risale agli anni '50 ed originariamente era adibito a mensa degli ufficiali. Negli anni '90, invece, fu ristrutturato e trasformato in cappella per funzioni religiose. Complessivamente sviluppa una superficie complessiva di circa 85 mq. Lo stato di conservazione appare sufficiente.



Si tratta di un edificio al livello del ramparo la cui realizzazione risale agli anni '60 con successivi ampliamenti fino agli anni '70. L'edificio presenta un solo piano fuori terra ed in parte è composto da un prefabbricato. Lo stato di conservazione appare discreto ed in parte mediocre. Complessivamente sviluppa una superficie pari a circa 160 mq ed un volume pari a circa 570 mc.



Ambiente completamente ipogeo, con un unico accesso dal fossato, di circa 500 mq.



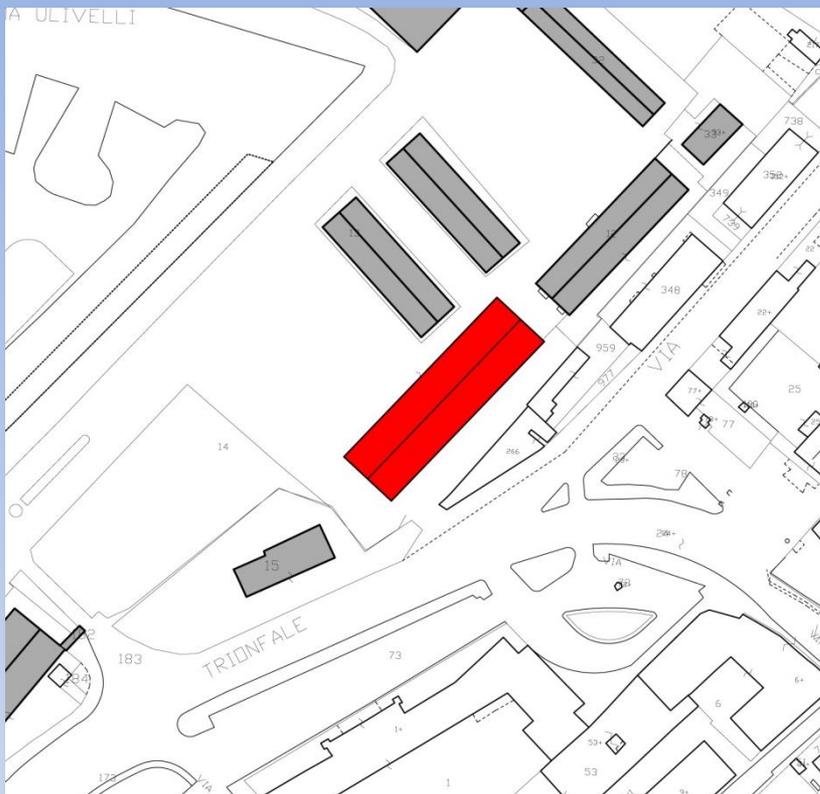
Si tratta di due tettoie con struttura metallica, tetto a doppia falda e coperture in tegole canadesi. Sono caratterizzati da una forma in pianta rettangolare.

Lo stato di conservazione appare discreto.

Destinazione d'uso: autorimessa

Altezza: 4,4 m.

Superficie coperta: 501+501 mq



Si tratta di un edificio costruito in muratura portante con un piano fuori terra, tetto a doppia falda e copertura in tegole canadesi. E' caratterizzato da una forma in pianta pressoché rettangolare. Lo stato di conservazione appare sufficiente.

Destinazione d'uso: officine e laboratori

Altezza: 4,5 m.

Superficie coperta 1.050 mq

Superficie utile lorda 1.050 mq

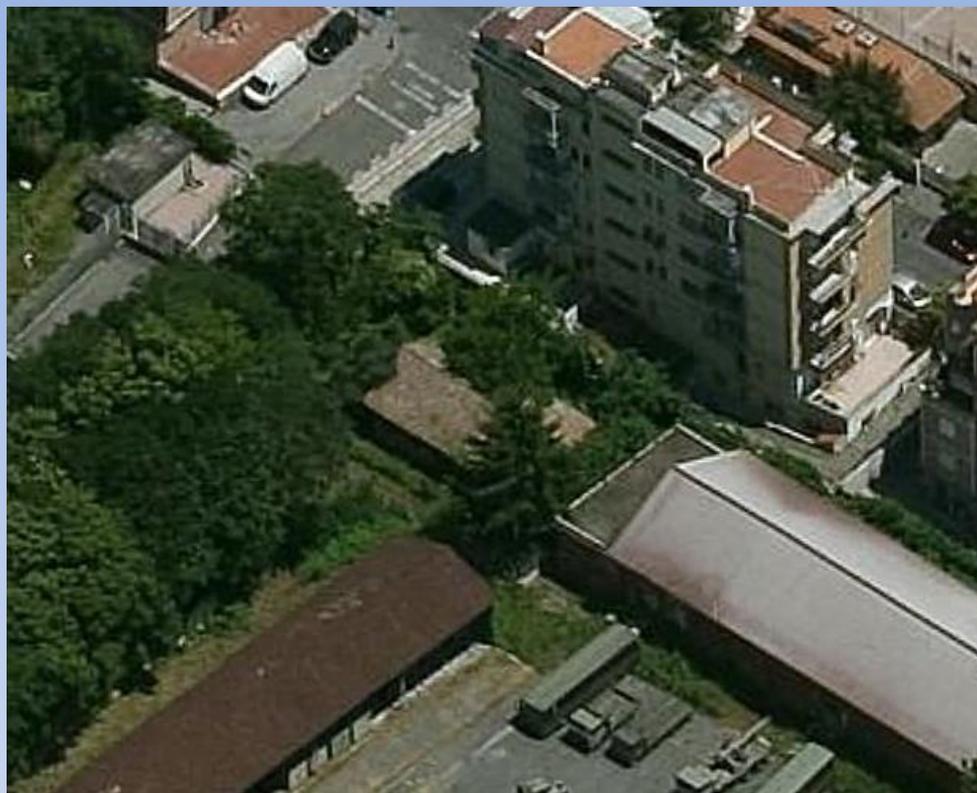
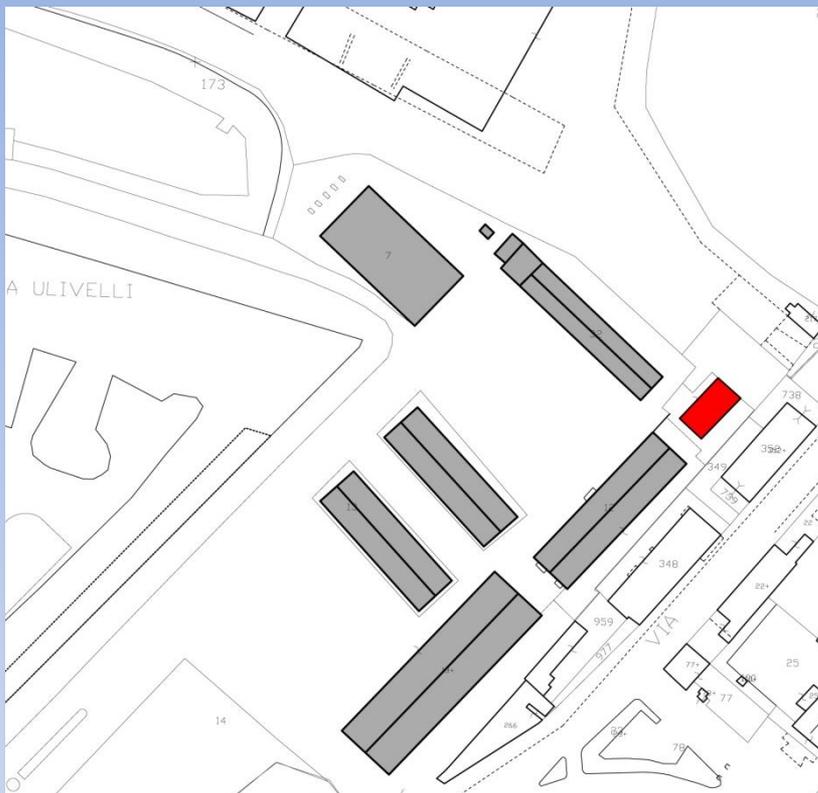


Si tratta di un edificio realizzato in muratura portante con un piano fuori terra, tetto a doppia falda e copertura in lamiera grecata. E' caratterizzato da una forma in pianta pressoché rettangolare. Il fabbricato è inagibile e sono necessari lavori di consolidamento delle fondamenta.

Altezza: 5,4 m

Superficie coperta: 612 mq

Superficie utile lorda: 612 mq

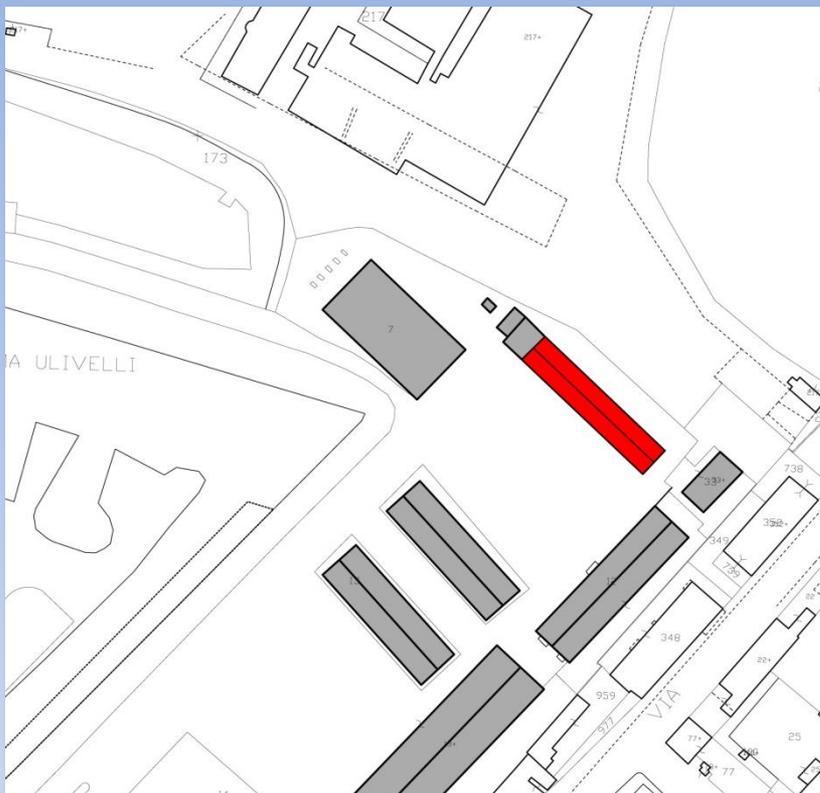


Si tratta di un edificio realizzato in muratura portante con un piano fuori terra, tetto a doppia falda e copertura in tegole. E' caratterizzato da una forma in pianta rettangolare.

Altezza: 4,0 m.

Superficie coperta: 123 mq

Superficie utile lorda: 123 mq

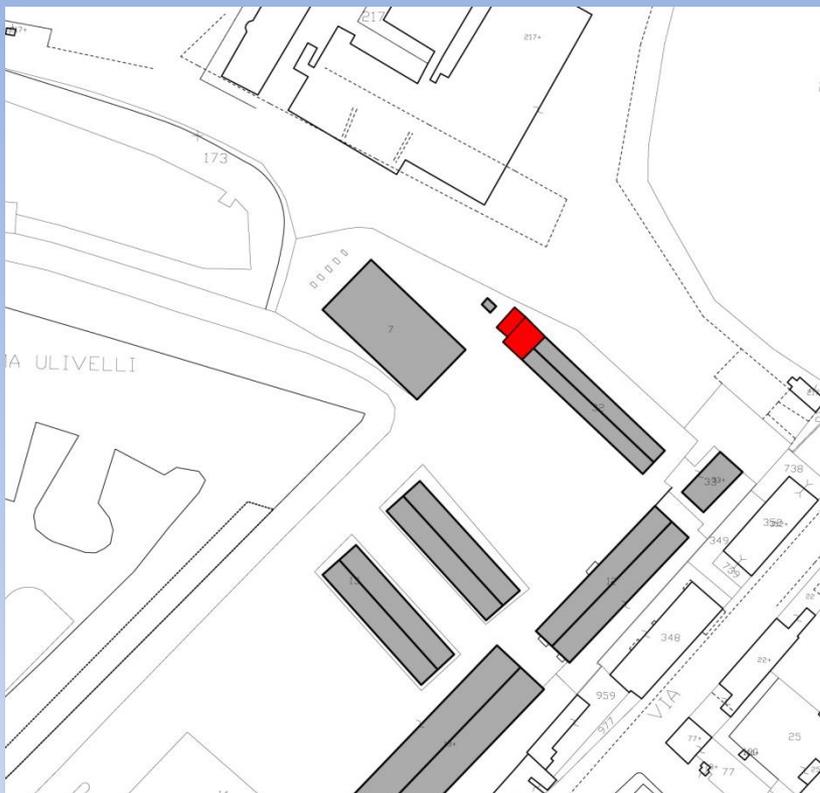


Si tratta di un capannone metallico prefabbricato, con un piano fuori terra, tetto a doppia falda e copertura in lamiera grecata. Ha una forma in pianta rettangolare e lo stato di conservazione appare discreto.

Altezza: 4,9 m

Superficie coperta: 396 mq

Superficie utile lorda: 158,4 mq

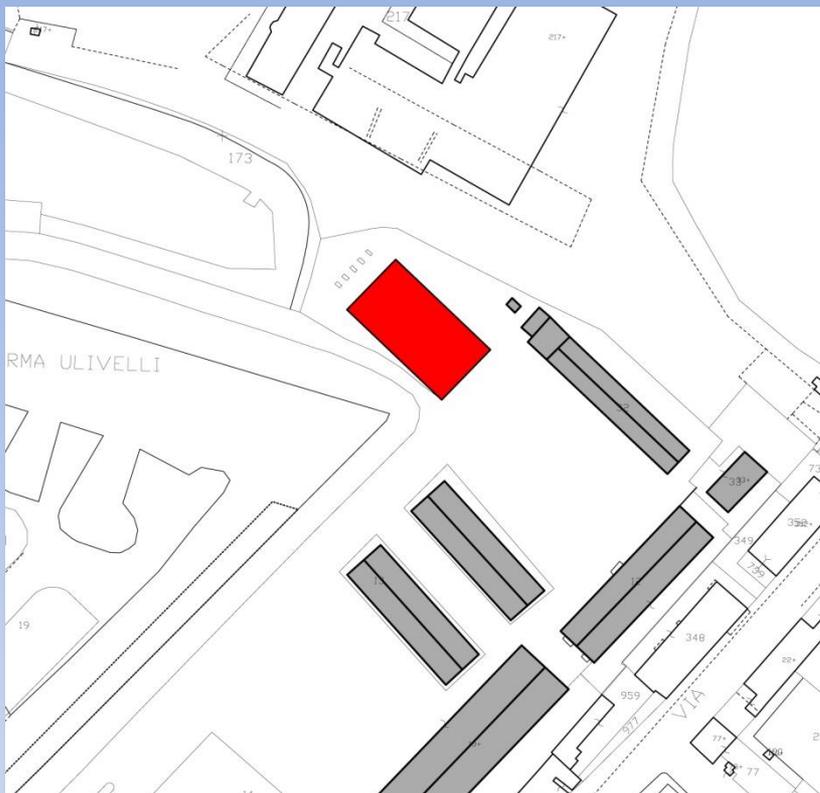


Si tratta di un manufatto realizzato in muratura portante, con un piano fuori terra e copertura piana. E' caratterizzato da una forma in pianta pressoché regolare e lo stato di conservazione appare discreto.

Altezza: 3,5 m

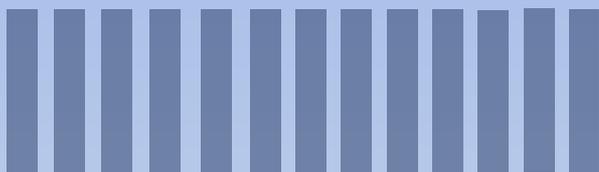
Superficie coperta: 58,5 mq

Superficie utile lorda: 58,5 mq



Si tratta di un hangar per aerostati, che venivano utilizzati tra la fine del 1800 e gli inizi del 1900 dalla «Sezione aeronautica del 3° Reggimento Genio. Ha la caratteristica forma a volta che raggiunge i 10 mt. Di altezza, ha forma in pianta pressoché rettangolare, con una superficie di circa 665 mq ed un volume di 6,745 mc. La struttura portante è costituita da tralicci metallici e la copertura è realizzata con tegole canadesi. Lo stato di conservazione appare buono a meno della copertura che evidenzia il distacco di alcune tegole canadesi.

Entro Marzo



PRIMA FASE

- INCONTRO INFORMATIVO
- 1° LABORATORIO DI CONSULTAZIONE
- 2° LABORATORIO DI CONSULTAZIONE

**Proposte per
l'utilizzazione delle
aree e degli spazi
pubblici**

Entro metà Aprile



SECONDA FASE

- DOCUMENTO DI SINTESI DELLE PROPOSTE
- SEDUTA CONCLUSIVA PER LA "CONDIVISIONE" DEL DOCUMENTO

Entro Maggio

REDAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO

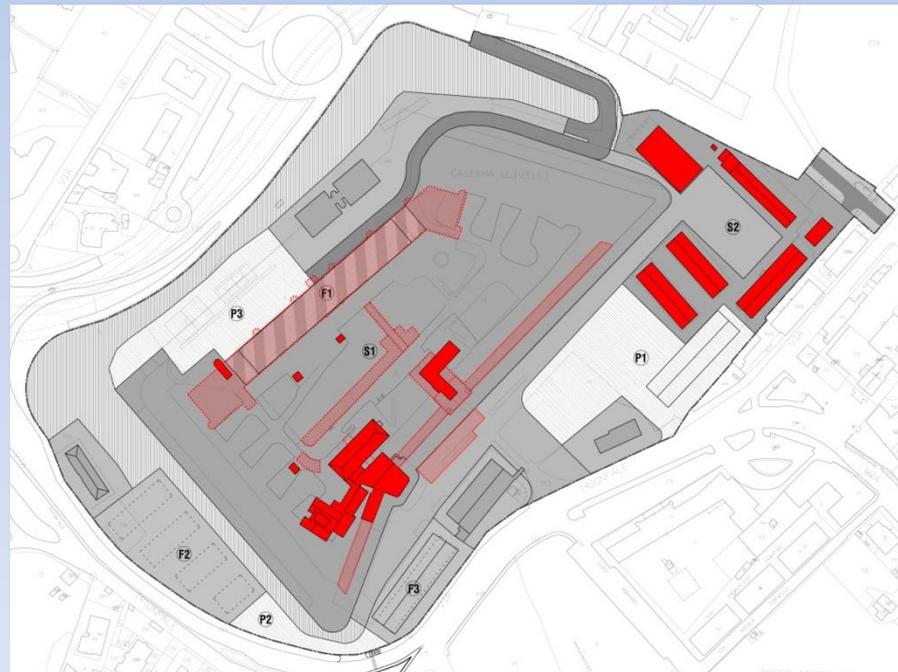
Contributi per il Documento di sintesi delle proposte

AREE DI VALORIZZAZIONE

- ripartizione dei carichi urbanistici nelle tre aree;
- destinazioni d'uso delle superfici previste;
- altri suggerimenti.

SERVIZI PUBBLICI

- tipologie di servizi pubblici da realizzare nei diversi spazi;
- potenziali modalità di reperimento dei fondi;
- eventuali ordini di priorità di realizzazione;
- suggerimenti per gli spazi aperti;
- altri suggerimenti.





grazie per l'attenzione