



Protocollo d'Intesa tra Ministero della Difesa, Roma Capitale e Agenzia del Demanio per la razionalizzazione e la valorizzazione di immobili militari nel territorio comunale sottoscritto il 7 agosto 2014

CASERMA ULIVELLI - FORTE TRIONFALE Via Trionfale 7400 Individuazione della Zona di recupero del patrimonio edilizio esistente e dell'ambito per la formazione del Piano di Recupero ai sensi degli artt. 27 e 28 della L. 457/78



ROMA CAPITALE

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

Staff Assessore:
arch. Mauro Baioni
arch. Italia Giuliana La Camera

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direttore: ing. Antonello Fatello

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. Liliba Fondi
i.a. Rossana Corrado

Collaboratori della progettazione:
arch. Marcella Santoro
arch. Iolanda Fiori

RISORSE
RPR - SPA

Presidente e Amministratore Delegato
dott. Massimo Bartoli

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

Direzione Tecnica Progettazione Territoriale e Urbana
Direttore: arch. Massimo Mengoni

arch. Angelo Todaro (Responsabile di progetto)
arch. Francesca Bianco, arch. Emanuela Ciferri, arch. Alessandra De Gregorio,
arch. Laura Forgione, arch. Oriana Lupo (Gruppo di lavoro)

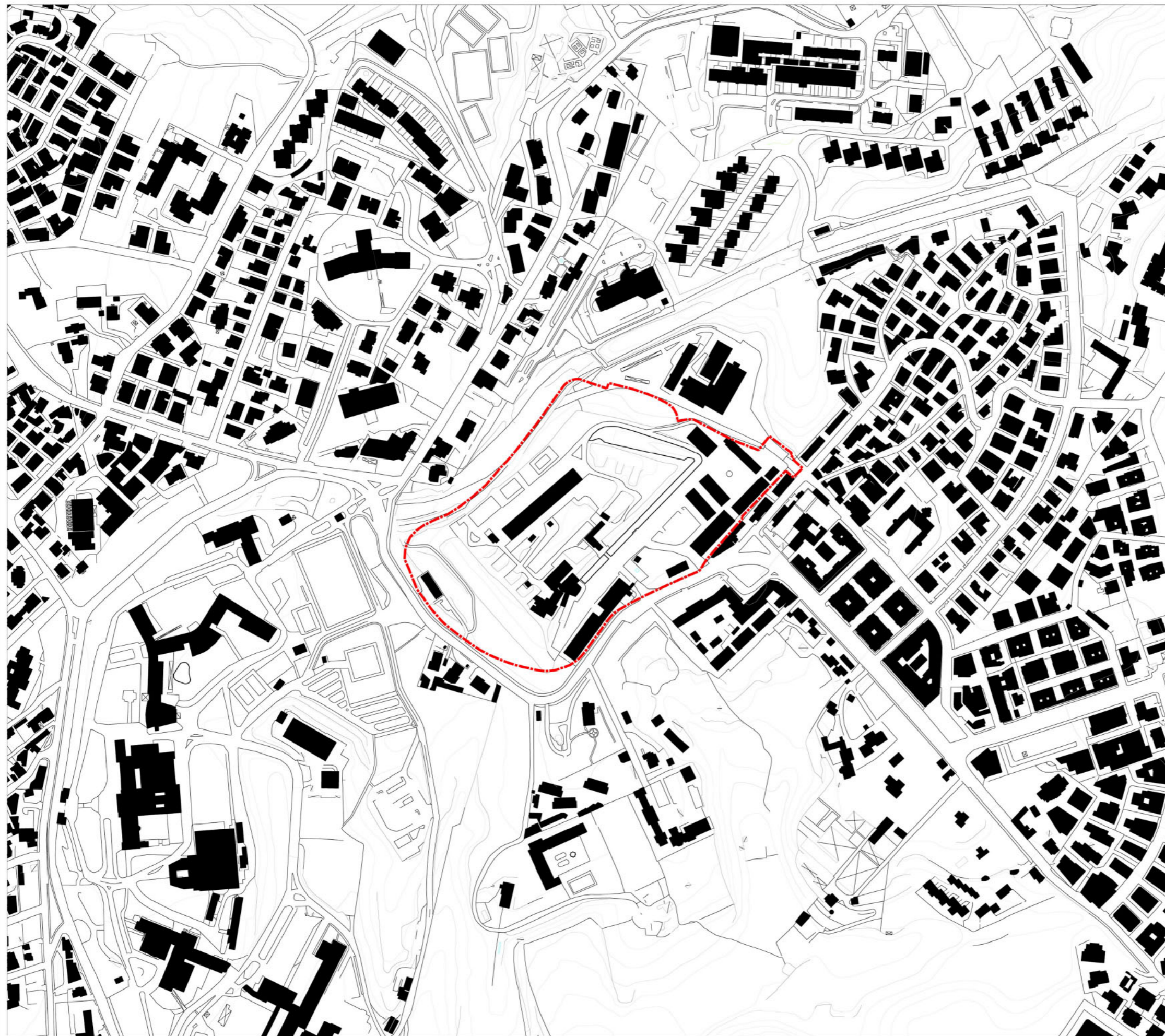


Elaborati grafici



Aerofotogrammetria di inquadramento territoriale -
CTRN volo 2005 - Scala 1:5.000

----- Perimetrazione ai sensi degli artt. 27 e 28
della Legge 457/78



Scheda Tecnica**Indirizzi urbanistici per il Piano di Recupero in Variante al PRG vigente****Descrizione e obiettivi**

Il compendio della "Caserma Ulivelli" è situato lungo la Via Trionfale in corrispondenza dell'uscita della galleria Giovanni XXIII e ricade nel territorio del Municipio XIV (ex XIX).

L'area della Caserma comprende il Forte Trionfale, costruito tra il 1882 e il 1888, il quale è stato dichiarato d'interesse storico-artistico con DM del 23.11.2007 e, per la cui realizzazione, fu deviata la stessa Via Trionfale. Nello stesso compendio sono presenti diversi altri fabbricati e manufatti di scarso pregio architettonico, ad eccezione dell'Hangar per il ricovero dei dirigibili, dichiarato anch'esso d'interesse storico-artistico con DM del 19.5.2014. Nel medesimo compendio è presente una pregevole area verde sul lato Sud-Ovest caratterizzata da ripida pendenza verso Via Trionfale.

Il compendio della "Caserma Ulivelli", oggetto del Piano di recupero, si estende per circa 9,5 ettari.

Dal punto di vista infrastrutturale, l'ambito è accessibile dalla Via Trionfale, dalla circonvallazione Ovest (Pineta Sacchetti) e dal collegamento Trionfale - Foro Italico (Giovanni XXIII). L'accesso Ferroviario avviene attraverso la Fermata Pineta Sacchetti sulla linea FR3.

Sotto il profilo paesaggistico il compendio è collocato sul crinale fra Casal del Marmo e l'Acquatraversa, limitrofo al Policlinico Gemelli e alla Centralità Metropolitana e urbana di Santa Maria della Pietà.

Per quanto riguarda la vigente destinazione urbanistica, il compendio ricade prevalentemente nella componente "Servizi pubblici di livello urbano" all'interno del Sistema dei servizi e delle infrastrutture.

L'elaborato gestionale G1. Carta per la Qualità 1:10.000 - G1_foglio 10 - classifica la sola area del Forte come "Edifici con tipologia edilizia speciale: ad impianto singolare (FO_ Forte) inserita nel perimetro delle "Preesistenze archeologiche monumentali".

Il sistema insediativo del settore urbano in cui è ubicata l'area è costituito da un tessuto di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa, formato da edifici realizzati nel rispetto della tipologia a "palazzine" e con una disposizione degli stessi sul fronte stradale.

La collocazione strategica del Forte, posto lungo la via Trionfale per intercettare le linee di penetrazione verso la città, oggi lo rende funzionale anche come polo di attrezzature pubbliche con capacità di ampliare il bacino di utenti sia dalla Città consolidata che dalla Città da ristrutturare.

Dalle caratteristiche intrinseche del compendio, sommariamente descritte, discendono i criteri generali, di formazione del Piano di Recupero:

- restauro e risanamento conservativo del Forte e dell'Hangar con inserimento di nuove funzioni pubbliche (come la sede del Municipio) compatibili con i caratteri tipo-morfologici;
- demolizione e ricostruzione con aumento di SUL e Vft con l'introduzione delle destinazioni residenziale, commerciale e per servizi, compatibili con i caratteri del tessuto urbano e sostenibile dal punto di vista delle dotazioni di spazi pubblici;
- riorganizzazione degli spazi aperti pubblici e privati, ripristino delle connessioni visuali e pedonali ed incremento delle dotazioni di servizi e spazi pubblici a servizio del quartiere;
- realizzazione di un progetto architettonico di qualità, nonché di alto contenuto innovativo in termini di dotazioni tecnologiche e di autosufficienza energetica.

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:

- 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 e altri servizi (CU/m);
- 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:

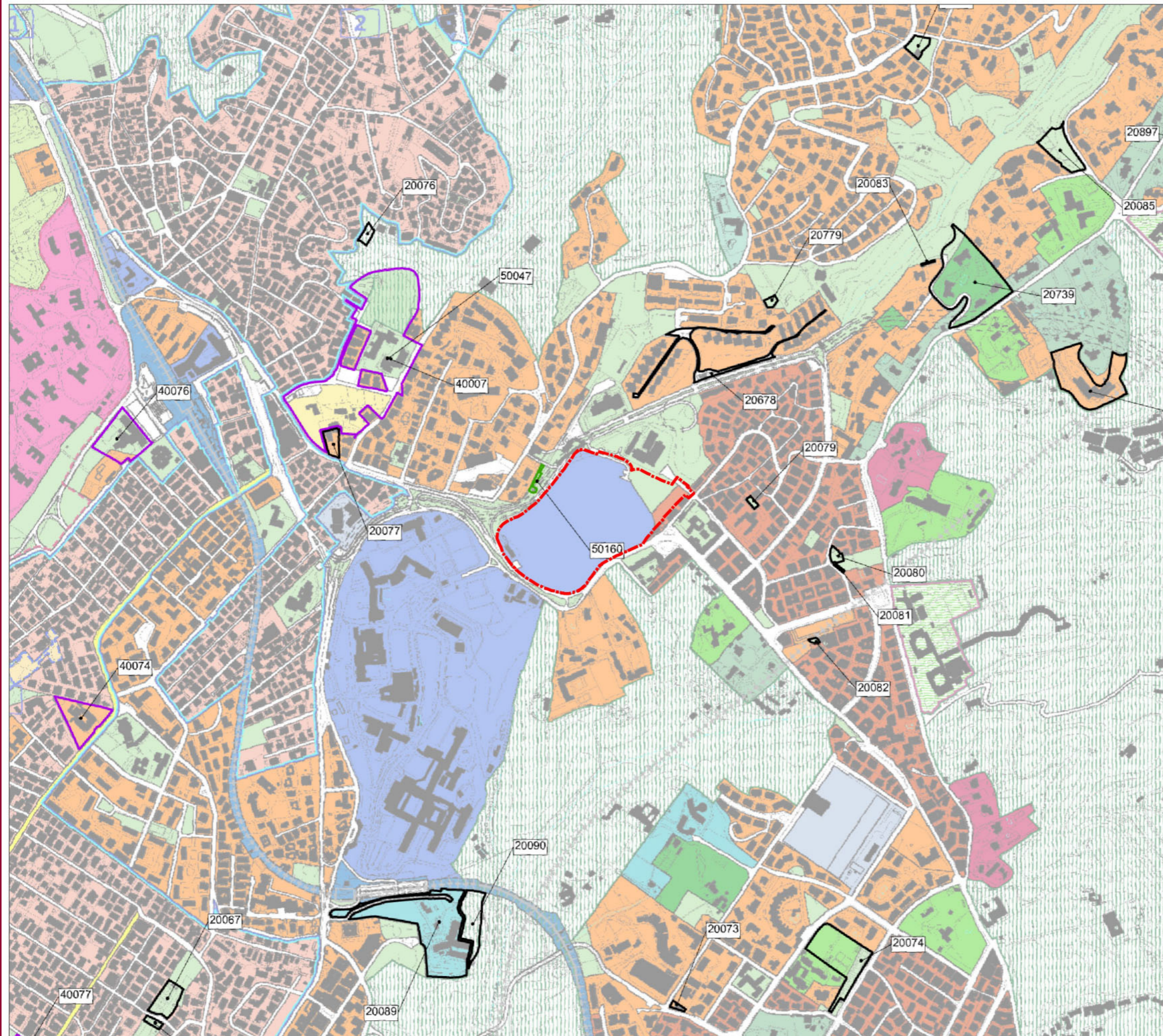
	SUL mq	Categorie d'intervento (art. 9 NTA)	Destinazioni d'uso (art. 6 NTA del PRG vigente)
Sub 1	5.000	Demolizione e ricostruzione con aumento di SUL e di Vft /Nuova costruzione/	Abitative/Servizi (CU/b e CU/m)
Sub 2	1.800	Demolizione e ricostruzione con aumento di SUL e di Vft /Nuova costruzione	Abitative /Servizi (CU/b e CU/m)
Sub 3	1.400	Nuova costruzione	Abitative /Servizi (CU/b e CU/m)

- 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);
- 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.





- Sistema insediativo**
-
- CITTA' CONSOLIDATA
-
- Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1
-
- Sistema dei servizi e delle infrastrutture**
-
- SERVIZI
-
- Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale
-
- Servizi pubblici di livello urbano
-
- INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'
-
- Strade
-
- Perimetrazione ai sensi degli artt. 27 e 28 della Legge 457/78



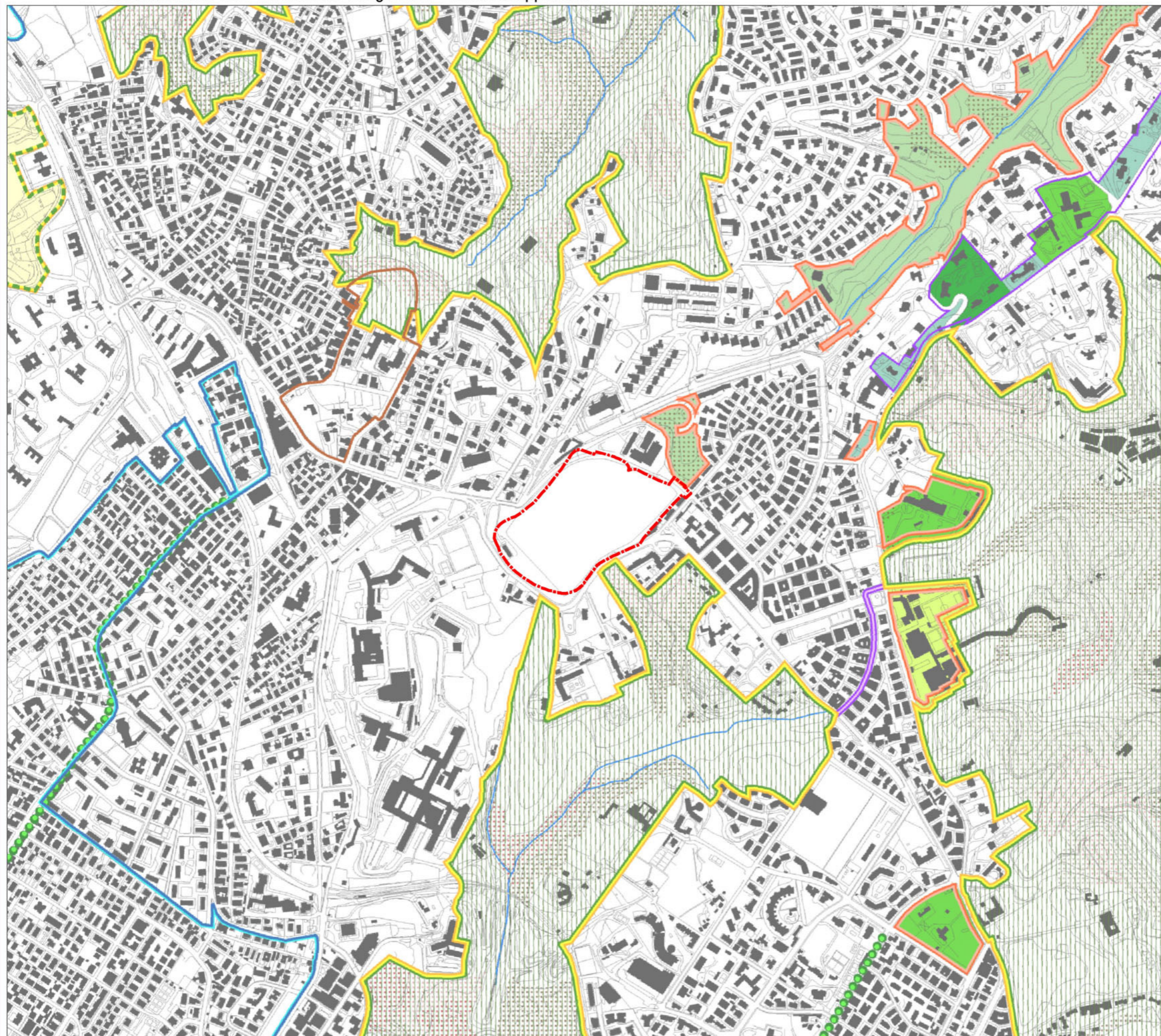
Caserma Olivelli, via Trionfale 7400

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 4 - 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

novembre 2014



Perimetrazione ai sensi degli artt. 27 e 28 della Legge 457/78