

## Obiettivi e contenuti della Variante urbanistica

Il programma di messa a valore previsto per lo *Stabilimento Militare Materiali Elettrici e di Precisione* si configura 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 genera spazio pubblico, consente la realizzazione di funzioni a servizio della città e delle sue prospettive internazionali e si fa carico delle esigenze di prossimità degli abitanti e contemporaneamente rafforza la dotazione di servizi rari a fruizione pubblica.

L'area nel suo complesso risulta 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 alla Città della Scienza e alle attrezzature pubbliche.

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 Residenze e altre funzioni: 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 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"
- 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 Piero 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.

Tab.1 Sintesi delle utilizzazioni e delle quantità.

<b>Utilizzazioni</b>	<b>Area (mq)</b>	<b>Costruito (mq di Sul)</b>
<b>Città della Scienza</b>	10.000	27.000
<b>Residenze</b>	27.000	29.000
<b>Residenze sociali</b>		6.000
<b>Commercio (piccole e medie strutture di vendita)</b>		5.000
<b>Turistico ricettivo</b>		5.000
<b>Attrezzature pubbliche di quartiere</b>	14.000	
<b>Totale</b>	<b>51.000</b>	<b>72.000</b>

## Objectives and Contents of the Urban Planning Variation

The programme to valorise the site of the former *Military Precision Electrical Components Factory* is based on the intent to provide the area with a new urban master plan respectful of the local context. The feasibility of the Plan must be verified in relation to applicable urban planning instruments, required functions and economic-financial characteristics. In particular, the transformation project must create new public spaces, provide new services to the city and its international perspectives. Furthermore, it must respond to the needs of local residents and reinforce the offering of specialised public services.

The project site is divided into four parts (lots): two with maximum land use for new constructions and the other two for the City of Science and public facilities.

The site is divided as follows:

- Public spaces: 14,000 m<sup>2</sup>:
- City of Science: 10,000 m<sup>2</sup>:
- Residential and other functions: 27,000 m<sup>2</sup>.

The site must be characterised by:

- A new urban structure based on precise invariants triggered by the necessary physical, spatial and visual relations with the MAXXI Museum, by primary accessibility from Via Guido Reni, by a continuation of the functions present along Via Flaminia and Viale del Vignola. In particular, the invariants include a new public square, continuous with Via Guido Reni and the MAXXI, and a public pedestrian path connecting Viale del Vignola, public spaces and the new buildings inside the area to be developed, complementing the pedestrian spaces of the MAXXI and, beyond, with Piazza Mancini.
- A new plan for the "City of Science".
- A new primarily residential neighbourhood with a quota of public housing marked by a clear typological recognisability and other compatible services inserted in "nodal structures" that define the fronts of a public square linked to that of the MAXXI.
- New areas and buildings for public facilities. The public square and areas in front of the MAXXI and another area to the west, toward Piazza Piero della Francesca, for the construction of a system of outdoor public spaces and tertiary structures (including the recovery of existing buildings) situated along the axis connecting Viale del Vignola with Via Guido Reni.
- The insertion of all new functions in organically designed spaces based on a process that begins with the valorisation of open spaces, qualified by the configuration of new architecture and landscaping.

Table 1 Summary of Uses and Quantities

Uses	Area (m <sup>2</sup> )	Built Up Area (m <sup>2</sup> of GFA)
<b>City of Science</b>	10,000	27,000
<b>Housing</b>	27,000	29,000
<b>Social Housing</b>		6,000
<b>Commercial</b> (small and medium spaces)		5,000
<b>Tourism/Hospitality</b>		5,000
<b>Public neighbourhood facilities</b>	14,000	
<b>Totals</b>	<b>51,000</b>	<b>72,000</b>