

Roma Tuscolana, Roma

Via della Stazione Tuscolana

Il programma di rigenerazione urbana di Roma Tuscolana, avviato da Roma Capitale e FS Sistemi Urbani, ha l'obiettivo di trasformare l'area puntando a migliorare la fruizione dei luoghi attraverso la riduzione del traffico veicolare, la promozione di una rete di mobilità sostenibile, in coerenza con le politiche di mobilità cittadina, l'inserimento di nuove funzioni e servizi per la cittadinanza. La riqualificazione è legata dal punto di vista infrastrutturale allo sviluppo del nodo di scambio tra ferrovia e metropolitana e integrata con il sistema di verde lineare attrezzato.

Il sito oggetto del programma si trova nel quartiere Appio-Tuscolano, caratterizzato da un'alta densità abitativa, con edifici residenziali degli anni 70 di



Programma atteso:

Nello sviluppo del Progetto dovranno essere comprese le seguenti azioni:

- potenziamento dell'accessibilità attraverso la realizzazione di un nodo di scambio tra la stazione FS Tuscolana e la fermata metro A "Ponte Lungo" con servizi innovativi rispondenti alle nuove esigenze di mobilità.
- valorizzazione urbanistica con un nuovo complesso di funzioni di livello urbano (direzionali, turistico - ricettive, commerciali, servizi pubblici e privati, servizi di stazione e di artigianato produttivo);
- qualificazione architettonica dello spazio aperto e integrazione tra le diverse componenti dello spazio urbano.

Proprietario:

Ferrovie dello Stato Italiane SpA (FS), Rete Ferroviaria Italiana SpA (RFI), FS Sistemi Urbani Srl (FSSU) e Roma Capitale (RC) (di seguito congiuntamente, "la Proprietà").

Area oggetto del bando:

L'area oggetto del Progetto è pari a 49.800 m² e coincide con il sub-ambito A (ambito di

circa 7-8 piani, attività terziarie e commerciali. L'area si sviluppa lungo la ferrovia, da via Adria, proseguendo sul piazzale di Stazione, fino a via della Stazione Tuscolana ed è attraversata da importanti direttrici urbane: a sud via Appia Nuova e via Tuscolana e a nord via Casilina vecchia con l'acquedotto del Mandrione.

La riqualificazione del sito è tra gli obiettivi prioritari del Verbale d'Intesa tra Roma Capitale, RFI e FS Sistemi Urbani per la "cura del ferro" e la rigenerazione urbana delle aree ferroviarie dismesse e fa parte dell'"Anello Verde", sistema continuo di spazi pubblici e strutture a servizio della città lungo l'anello ferroviario, tra le stazioni Trastevere e Tiburtina.



valorizzazione C15) individuato nella procedura di variante urbanistica avviata da Roma Capitale. L'area oggetto di alienazione ha una superficie complessiva di 49.327 m², così suddivisa in funzione dell'assetto proprietario: 13.480 m² (FS), 28.395 m² (RFI), 4.429 m² (FSSU) e 3.023 m² (RC).

L'area di proprietà di Roma Capitale potrà essere alienata solo all'esito di un'autorizzazione in tal senso da parte dell'Assemblea Capitolina.

Tipologia di trasferimento di proprietà prevista:

L'area di alienazione verrà compravenduta con i relativi diritti edificatori.

Si rappresenta che una porzione delle aree di alienazione è attualmente utilizzata per attività ferroviarie e pertanto non immediatamente cedibile. In seconda fase, FSSU, d'intesa con RFI, comunicherà il Piano di dismissione di detta porzione dell'area e i correlati tempi e modalità di eventuale cessione della stessa.

Termine ultimo per la Manifestazione d'interesse:

4 maggio 2020 ore 12:00 PM UTC.

Presentazione del sito e aspettative per il suo sviluppo

L'area d'intervento, secondo lo strumento urbanistico di variante in adozione, è ricompresa nel perimetro dell'ambito di valorizzazione C15 di Roma Tuscolana che interessa la fascia di confine tra le principali linee ferroviarie di accesso e attraversamento della città ed i tessuti storici e consolidati circostanti e che risulta suddiviso in due sub-ambiti (cfr. in cartella 5 data room):

- sub-ambito A: caratterizzato dalla concentrazione, lungo la via della Stazione Tuscolana, di numerose aree e manufatti incongrui dal punto di vista morfologico e funzionale, in adiacenza alle aree ferroviarie in via di dismissione secondo il PRG del ferro che rappresentano un'importante opportunità per il completamento urbanistico e la riqualificazione del più ampio contesto urbano.
- sub-ambito B: caratterizzato dalla presenza, nei pressi del piccolo parcheggio di scambio, di attività commerciali e sportive che rappresentano un'opportunità per la ridefinizione morfologica e funzionale del rapporto tra la stazione ed il contesto circostante.

L'ambito d'interesse sul quale dovrà essere sviluppato il Progetto corrisponde al sub-ambito A, avente superficie complessiva di 49.327 m² e comprensivo di aree di proprietà del Gruppo FS e di Roma Capitale, come rappresentato graficamente in planimetria (Figura 1). All'interno di quest'ambito si procederà, sulla base del processo di dismissione delle aree strumentali all'esercizio ferroviario, con l'alienazione delle aree di proprietà del Gruppo FS in fasi temporali differite, che saranno comunicate entro l'avvio della seconda fase del bando. Tali fasi dovranno essere considerate nell'elaborazione del Progetto.

Ai fini del Progetto verranno positivamente valutate proposte che ricomprendono anche il perimetro d'attenzione evidenziato in Figura 1 al fine di migliorare le connessioni con le aree circostanti e l'inserimento del progetto nel tessuto urbano.

In conclusione, l'area oggetto del bando si articola in tre differenti perimetri:

- perimetro di alienazione (corrispondente all'area oggetto di cessione di proprietà del Gruppo FS e di Roma Capitale, pari a mq 49.327 m², linea tratteggiata rossa e arancione nella Figura 1).
- perimetro di Progetto (l'area oggetto del Progetto che dovrà essere elaborato dai Team in prima e seconda fase, conformemente a quanto previsto dal Regolamento, che comprende, oltre il perimetro di alienazione, anche la stazione ferroviaria, pari a 49.800 m², in colore blu nella Figura 1);
- perimetro di attenzione (l'area dell'intorno urbano, esterna e limitrofa al perimetro di alienazione e a quello di Progetto, in colore giallo nella Figura 1). Le aree interne al perimetro di attenzione non sono oggetto di trasferimento di diritti.

L'attuale utilizzo del sito è il seguente:

- via Adria, che si sviluppa parallelamente al sedime ferroviario, è adibita per gran parte a parcheggio a raso e vi insiste un fabbricato con alloggi, originariamente destinato a funzioni ferroviarie, oggi dismesse;
- il piazzale prospiciente alla Stazione di Roma Tuscolana è anch'esso dedicato a parcheggio;
- l'area che si sviluppa lungo via della stazione Tuscolana, tra il sedime ferroviario ed il tessuto urbano a carattere residenziale, è costituita da suoli e magazzini/depositi, alcuni dei quali sono stati usati per lo stoccaggio di materiale ferroviario e per funzioni logistiche. Porzione dell'area è stata già dismessa dall'esercizio ferroviario e rappresenta un'importante possibilità per la trasformazione urbana della Città, mentre la restante parte, attualmente attraversata dai binari ferroviari, sarà oggetto di dismissione ed eventuale successiva alienazione, secondo quanto sarà comunicato dalla Proprietà in seconda fase.

Di fondamentale importanza in termini di connessioni con i sistemi di trasporto pubblico è il tema che concerne la realizzazione del nodo di scambio previsto nel Piano Urbano di Mobilità Sostenibile (PUMS) come opera invariante, con l'obiettivo di collegare fisicamente, attraverso

un'infrastruttura dedicata per un percorso protetto, la stazione ferroviaria FS di Tuscolana con la fermata Metro della Linea A "Ponte Lungo" nell'area di via Adria.

Attualmente tutti i binari della stazione Tuscolana sono collegati tramite un sottopassaggio che conduce a due uscite: la principale in piazza Stazione Tuscolana e una secondaria lungo la via Tuscolana; il nuovo sottopasso di collegamento con via Adria realizzato nel 2001 conduce al marciapiede della FL1.

Il quartiere Appio-Tuscolano è uno dei più popolosi di Roma. Sono presenti diversi settori di attività economiche che si innestano soprattutto lungo le arterie stradali principali, di servizi di trasporto pubblico e di istituti scolastici di vario ordine, quali:

- Liceo Ginnasio Augusto;
- Centro Formazione Professionale "Luigi Petroselli";
- Liceo Classico Statale "Bertrand Russell";
- IED – Istituto Europeo di Design;
- Istituto paritario Giannelli.

Il sito si caratterizza per una scarsa presenza di verde urbano e parchi urbani pro-capite. L'unico nelle vicinanze è Villa Fiorelli, un parco pubblico di 9.000 m² restaurato nel 2003.

In linea con la crescita dell'offerta turistica che è stata registrata dai principali player del settore alberghiero per tutto il territorio della Capitale, nell'area circostante al sito proposto si è evidenziata una notevole crescita negli ultimi anni di strutture ricettive complementari.

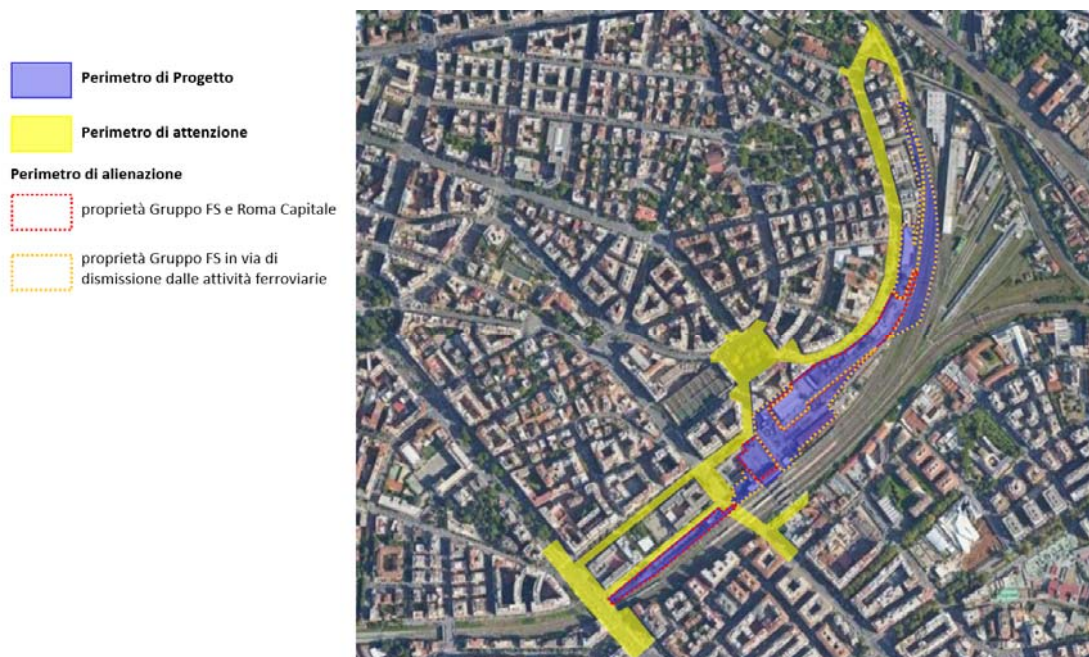


Figura 1: Planimetria del sito

Norme e disposizioni urbanistiche specifiche relative allo sviluppo del sito

Il processo di valorizzazione del compendio immobiliare rientra tra gli obiettivi programmatici del “Verbale d’Intesa” per la “Cura del ferro” e la rigenerazione urbana delle aree ferroviarie dismesse sottoscritto tra Roma Capitale, RFI e FS Sistemi Urbani il 24.7.2018. L’Accordo prevede la redazione e l’approvazione di un Piano di Assetto Urbanistico, in coordinamento con gli interventi previsti per le modifiche al piano del ferro della stazione, finalizzato alla specializzazione dei flussi di traffico e alla riduzione delle interferenze di circolazione ferroviaria.

L’area è ricompresa nel perimetro dell’ambito di valorizzazione C15, oggetto di un procedimento di variante urbanistica al Piano Regolatore Generale di Roma ai sensi dell’art.10 L.1150/42 e ss.mm.ii. delle aree ferroviarie dismesse di Roma Tuscolana avviato nel mese di novembre 2019. Il predetto procedimento, attualmente in fase di adozione (Decisione proposta di adozione GC n. 85 del 29.11.2019), prevede la realizzazione di interventi di riqualificazione urbanistica e funzionale delle aree dismesse del Comparto ferroviario Nodo – Tuscolana.

Gli obiettivi principali previsti dalla variante urbanistica sono:

- riqualificazione e riorganizzazione dei margini urbani lungo la ferrovia in via della Stazione Tuscolana, attraverso la valorizzazione urbanistica delle aree ferroviarie in via di dismissione;
- implementazione dell’offerta dei servizi e della dotazione di aree verdi;
- ridefinizione degli spazi pubblici di relazione prospicienti la Stazione Tuscolana;
- potenziamento del livello di connessione su via Adria tra la Stazione FS Roma Tuscolana e la fermata Metro A Ponte Lungo attraverso attrezzature eventualmente meccanizzate e la realizzazione di servizi per gli utenti del nodo di scambio;
- miglioramento dei collegamenti con Piazza Ragusa dando esito a via Portogruaro e via Spilimbergo;
- realizzazione di un tratto della percorrenza ciclopeditonale urbana “Anello Verde”, parallela alla linea del ferro;
- valorizzazione delle presenze monumentali presenti sul margine dell’ambito (acquedotto romano).

L’attuazione degli interventi (sub-ambito A) avverrà tramite strumenti di pianificazione urbanistica indiretti (Piano di Assetto) di iniziativa pubblica con i requisiti che la L. 1150/42 richiede per i piani esecutivi (art. 94 co. 9 Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale di Roma 2008).

Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà tener conto e disciplinare l’eventuale realizzazione per fasi degli interventi mediante comparti o lotti funzionali attuabili e fruibili autonomamente, anche in relazione al piano di dismissione delle aree ferroviarie da parte di RFI.

I diritti edificatori sul sito interessano un massimo di 34.000 m² di superficie utile lorda (SUL) con mix funzionale:

- abitazioni singole e/o abitazioni collettive (20%);
- commerciale (20%);
- turistico/ricettivo;
- servizi di interesse pubblico e servizi privati;
- servizi di stazione (limitatamente agli immobili destinati all’esercizio ferroviario);
- artigianato produttivo.

Sono escluse le grandi strutture di vendita, commercio all’ingrosso, depositi e magazzini.

Le categorie di intervento previste sono MO; MS; RC; RE; DR; NE; RU, come definite dal DPR 380/2001; è consentito il riuso temporaneo degli edifici dismessi.

La presenza della linea ferroviaria costituisce un vincolo – eventualmente derogabile solo previa richiesta e ottenimento dell’autorizzazione espressa di RFI – per via del limite di edificazione entro una distanza di 30 metri dai binari (DPR 753/80).

In prima fase, le manifestazioni d’interesse saranno giudicate in base ai seguenti criteri ai quali sono attribuiti i seguenti pesi:

- pertinenza del progetto rispetto alle specificità del sito (30%);

- soluzioni proposte per soddisfare le 10 sfide ambientali (30%);
- idoneità del team (40%).

In seconda fase, le offerte ammesse saranno giudicate sulla base dei seguenti criteri ai quali saranno attribuiti i seguenti pesi:

- Affidabilità del team e fattibilità del progetto (15%);
- Qualità progettuale (45%);
- Offerta economica (40%).

La vendita del compendio immobiliare sarà subordinata al mancato esercizio, da parte dei soggetti legittimati, della preferenza accordata dall'art. 24 comma 4 della legge n.210/85 ed a tal fine il presente avviso costituisce comunicazione in forma pubblica ai fini dell'eventuale esercizio della facoltà prevista dalla citata norma in favore dell'Amministrazione dello Stato e, in subordine, delle Regioni e degli Enti locali territoriali.

L'area sarà messa in vendita con i relativi diritti edificatori.

Il prezzo indicativo di vendita delle aree di proprietà del Gruppo FS è pari a € 15.000.000,00 (euro quindicimilioni/00), oltre iva e oneri di legge.

Tale prezzo non comprende quello relativo alle aree di Roma Capitale, che sarà comunicato all'avvio della seconda fase o comunque non prima dell'autorizzazione ad alienare da parte dell'Assemblea Capitolina.

Il Gruppo FS all'avvio della 2^a fase definirà le condizioni di vendita delle aree di sua proprietà ("Condizioni contrattuali") che avranno ad oggetto, fra l'altro:

- tempi e modalità di cessione delle aree attualmente strumentali all'esercizio ferroviario, in funzione del Piano di dismissione;
- pattuizioni su tempistiche, termini e condizioni connessi all'iter urbanistico di variante e allo stato delle aree;
- modalità di garanzia dell'offerta.

Nei 60 giorni successivi all'avvio della 2^a fase, i team potranno effettuare un Q&A sul testo e proporre modifiche alle Condizioni Contrattuali, nel rispetto comunque dei principi generali ispirativi del concorso Reinventing Cities.

A valle della valutazione delle modifiche proposte, il Gruppo FS comunicherà il testo definitivo delle "Condizioni Contrattuali" ed il prezzo definitivo di vendita posto a base d'asta.

Successivamente i team selezionati per la 2^a fase potranno presentare le Offerte Vincolanti di acquisto che dovranno essere effettuate in accettazione delle "Condizioni Contrattuali", contenere il prezzo in aumento offerto per l'acquisto e la proposta tecnica così come verrà definita nella 2^a fase del concorso.

Maggiori informazioni sulle Condizioni Contrattuali saranno comunicate nel Regolamento che regola la 2^a fase del concorso.

Problematiche climatiche o ambientali specifiche relative allo sviluppo del sito

La città di Roma è fortemente impegnata nell'attuazione di politiche di sostenibilità ambientale e la sfida ai cambiamenti climatici è la principale da affrontare. Gli obiettivi strategici dei diversi settori stanno confluendo nel Piano di Azione per l'Energia Sostenibile e il Clima (PAESC). L'impegno, in linea con quelli assunti dall'Unione Europea e dal Patto dei Sindaci, prevede la riduzione delle emissioni di gas climalteranti nel proprio territorio di almeno il 40% entro il 2030. I settori chiave sui quali puntare l'attenzione per ridurre l'emissione di gas serra sono la mobilità, le infrastrutture, gli edifici e gli impianti, oltre ad una nuova gestione dei rifiuti (materiali post-consumo) che prevede una continua riduzione verso l'obiettivo "Rifiuti Zero".

La Capitale è parte del progetto europeo SMR-Smart Mature Resilience e ha elaborato, prima città in Italia, la propria strategia di resilienza all'interno del progetto internazionale "100 Resilience Cities" che prevede un approccio innovativo e processi rigenerativi per la Città

cogliendo diverse sfide che dovrà sostenere in termini di resilienza urbana, in chiave non solo di resistenza ma di potenziamento delle strutture urbane di natura ambientale, sociale ed energetica.

Il *Progetto*, in linea con le politiche di sostenibilità della Capitale, dovrà perseguire specifici obiettivi di miglioramento della qualità ambientale del sito attraverso una serie di azioni mirate, quali opere di bonifica del terreno da eventuali elementi inquinanti e opere di mitigazione acustica e visuale dell'impatto dell'infrastruttura ferroviaria.

La componente vegetale dovrà essere considerata come un elemento in grado di conferire identità agli spazi aperti e come sistema di infrastrutture verdi in grado di mantenere e promuovere la biodiversità urbana, fornire importanti servizi all'ecosistema quali la pollinazione e la resilienza climatica, mitigare l'effetto di isole di calore e ridurre la necessità di energia per raffreddare e riscaldare gli edifici.

L'efficienza energetica deve essere considerata l'altra priorità nella progettazione degli edifici e degli spazi pubblici, in previsione del futuro innalzamento delle temperature e aumento della frequenza e gravità degli eventi climatici estremi. In particolare, le proposte dovranno affrontare temi quali efficienza energetica, resilienza, gestione idrica, mobilità, gestione dei rifiuti, materiali edili sostenibili e altre soluzioni necessarie per realizzare progetti con emissioni di carbonio pari a zero.

L'intervento potrà essere interpretato come catalizzatore per sviluppare nuovi servizi urbani per il quartiere al fine di ridurre l'impatto ambientale della città, ad esempio attraverso la fornitura ed esportazione di energia pulita, la creazione di nuovi servizi per la raccolta dei rifiuti e redistribuzione delle merci, spazi per servizi condivisi e aggregati, spazi per la produzione e commercializzazione di merci e servizi che incoraggino la produzione locale e l'economia circolare (negozi temporanei, "Fab-Lab" e spazi per la condivisione di risorse tra commercianti e artigiani).

La rigenerazione dovrà avvenire tramite un processo dinamico ispirato ad un principio di "contaminazione" di spazi e funzioni e di integrazione del sistema urbano nel suo complesso, evitando interventi "ad isola" non correlati agli spazi limitrofi. I progetti dovranno rappresentare un modello di sviluppo urbano con caratteri di sostenibilità, resilienza e sperimentazione di soluzioni architettoniche, tipologiche e d'uso innovative, coerentemente con gli obiettivi del concorso "Reinventing Cities".

Cronoprogramma provvisorio

- Lancio della manifestazione d'interesse: 4 dicembre 2019
- Presentazione delle manifestazioni di interesse: 4 maggio 2020
- Analisi delle manifestazioni di interesse e lavori della Giuria: entro 3 luglio 2020
- Lancio della fase 2 "Proposta": 28 luglio 2020
- Presentazione delle proposte: 18 dicembre 2020
- Giuria per analisi delle proposte e termine di selezione finale: 26 febbraio 2021

Ex Filanda, Roma

Viale Castrense 51-51a



L'Ex Filanda rappresenta un'occasione di rigenerazione di un contesto centrale, densamente popolato e prospiciente il complesso monumentale delle Mura Aureliane fra la Basilica di San Giovanni in Laterano e la Basilica di Santa Croce in Gerusalemme.

L'Ex Filanda, nata come istituto di artigianato è stata destinata a scopi differenti; nel 2015 tre incendi lo hanno gravemente danneggiato ed è attualmente abbandonato.

Recentemente è inoltre stato avviato uno studio per un progetto di riqualificazione dell'area urbana, connessa a Viale Castrense a seguito della realizzazione delle nuove stazioni della Linea C della metropolitana "Pigneto" e San Giovanni", che prevede l'ipotesi di parziale pedonalizzazione di Viale Castrense e il miglioramento delle relazioni con i vicini Giardini Carlo Felice.



Programma atteso:

Le funzioni da proporre sono tra quelle ammesse nella scheda di variante urbanistica (Annex n2). Ammesse le residenze a servizio dell'attività prevalente. A titolo esemplificativo:

- Servizi alle persone, studi professionali e servizi alle imprese, turistico ricettivo, centri di formazione e di istruzione, attrezzature collettive, attrezzature culturali, artigianato di servizio e studi d'artista, attrezzature universitarie, compreso foresterie, servizi pubblici convenzionati, espressamente incluso l'Housing sociale, ecc.

Le proposte dovranno rafforzare l'inclusione sociale; nuovi servizi, qualità architettonica e urbana sul territorio, in armonia con il contesto storico-monumentale.

Proprietà:

Roma Capitale

Caratteristiche del lotto:

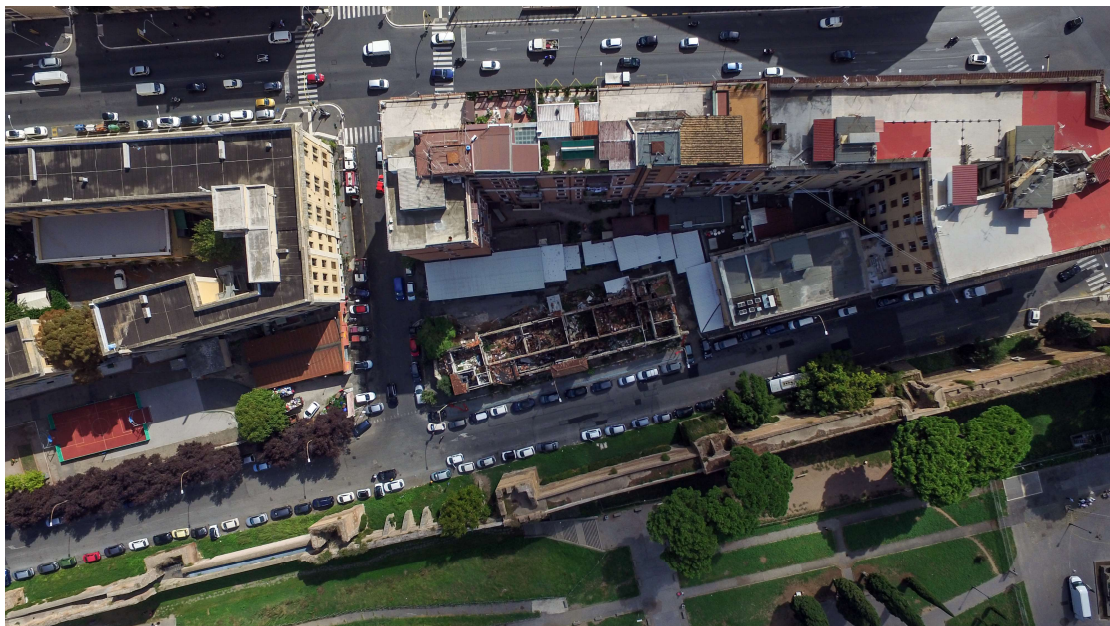
Sito di superficie pari a 1250 mq,

Tipologia di trasferimento di proprietà prevista:

Roma Capitale non aliena il diritto di proprietà esclusivo ma valuterà proposte tese alla valorizzazione dei beni in una partnership per la costituzione di diritti reali di godimento parziali o nella forma di concessioni amministrative di utilizzazione/fruizione. Il tempo di durata del diritto di utilizzazione non potrà essere superiore ad anni 50 (cinquanta) dalla formalizzazione del contratto/convenzione, eventualmente rinnovabili, fatta salva la discrezionalità di Roma Capitale proprietaria. L'offerta economica sarà oggetto di valutazione solo nella seconda e finale fase della gara.

Scadenza per la presentazione della Manifestazione d'Interesse:

4 maggio 2020 12:00 PM UTC



Presentazione del sito e aspettative per il suo sviluppo

L'area di intervento dell'edificio noto come ex Filanda di viale Castrense n. 51, si colloca in adiacenza alle antiche Mura Aureliane nel tratto in prossimità di piazzale Appio ed è inserita nel quartiere di San Giovanni, uno tra i più estesi di Roma che prende il nome e si sviluppa intorno all'omonima Basilica di San Giovanni in Laterano, la prima ma anche la più antica di tutto l'Occidente (IV secolo) delle quattro Basiliche papali maggiori; accanto alla Basilica ma separata dall'asse stradale di proseguimento di via dell'Amba Aradam, si erge la Scala Santa, composta dai 28 scalini che, secondo la tradizione, Gesù Cristo avrebbe salito per recarsi da Ponzio Pilato. A poche centinaia di metri dall'omonima piazza S. Giovanni, costeggiando i Giardini lungo le Mura Aureliane di via Carlo Felice, si raggiunge la Chiesa di Santa Croce in Gerusalemme.

A maggio 2018 a Roma è stata aperta al pubblico la stazione San Giovanni della linea C della Metropolitana di Roma, terza linea che incrocia la linea A, che consente il collegamento diretto della periferia est di Roma al centro città. Un collegamento periferia-centro che rientra nel progetto romano di rigenerazione urbana per la rivitalizzazione degli spazi urbani e di periferia.

L'ambito si trova in uno dei quartieri più popolati di Roma, che ospita tuttavia, punti di interesse storico-culturali di assoluta rilevanza. Va sottolineato il ruolo dell'asse viario di Via Appia e di via Magna Grecia per la loro forte connotazione di strada commerciale.

La connessione con i sistemi di trasporto pubblico esistenti è garantita da:

- Stazione "San Giovanni" della Linea A e Linea C della Metropolitana
- Stazione "Lodi" della Linea C della Metropolitana
- Linea tranviaria 3, 8, 3L, n3s
- Linee autobus 16, 51, 77, 81

I nodi del trasporto pubblico sono raggiungibili a piedi dal sito:

- 150 m (2 min.) alla stazione Metro San Giovanni,
- 650 m (8 min.) alla stazione Metro Lodi,
- 400 m (5 min.) alle fermate del Tram Porta S. Giovanni,
- 700 m (8 min.) alle fermate Autobus di Via La Spezia.



L'ambito urbano, compreso tra viale Castrense, via La Spezia, via Taranto e Largo Brindisi, cambierà drasticamente grazie ad importanti interventi di riqualificazione e riorganizzazione della viabilità. Il nuovo piano consiste nella realizzazione di un nuovo assetto di traffico nella zona, l'istituzione di una corsia preferenziale su via La Spezia, l'attuazione di ulteriori interventi di pedonalizzazione e la realizzazione di una rete di numerose piste ciclabili in grado di creare un collegamento più efficace con il cuore della città. La nuova zona pedonale diverrà un vero e proprio Hub ciclabile e nodo di scambio, con l'accesso diretto alla stazione Metro San Giovanni delle linee A e C. Si tratta di interventi di riqualificazione urbana, finalizzati principalmente a rendere le vie di comunicazione dell'asse cittadino maggiormente vivibili e ampie. Il tratto di viale Castrense da via Nola a piazzale Appio verrà chiuso al traffico e totalmente riqualificato con la creazione di un parco lungo le Mura. Nell'area via La Spezia-via Taranto invece, sarà ristrutturata la percorribilità, mentre verrà ampliata la zona pedonale di largo Brindisi.



L'edificio è stato costruito intorno agli anni Venti e realizzato dall'Amministrazione comunale per l'assistenza educativa, morale e igienico sanitaria dei minori che vivevano in situazioni degradate. In seguito il complesso, ora denominato "ex Filanda", ha avuto diverse destinazioni d'uso e ora è abbandonato. Il corpo di fabbrica principale è a pianta rettangolare, di un unico piano, delle dimensioni di circa 44 m x 9.70 m, sopraelevato dal livello del terreno di circa un metro. L'edificio, alto alla quota di gronda circa 4.50 m, è realizzato in muratura intonacata ed ha copertura a falde in tegole sostenute da orditura lignea. L'accesso al cortile avviene attraverso due cancelli, entrambi dotati di passo carrabile.

Il programma offre significative potenzialità per una rigenerazione urbana. Un progetto che deve puntare all'innovazione, all'inclusione sociale e alla condivisione con le istanze del territorio in una visione di insieme che fissa il suo primo tassello nel progetto di risistemazione funzionale della viabilità circostante e della pedonalizzazione di alcune parti dell'area. Le proposte devono essere l'occasione per portare nuovi servizi, qualità architettonica e urbana sul territorio, cercando allo stesso tempo una soluzione economica, razionale, solidale e più rispettosa dell'ambiente.

Roma Capitale mira a proposte sfidanti su:

- Innovazione gestionale con l'introduzione di nuove pratiche di cooperazione preferibilmente col contributo della comunità locale; adattabilità e risposta alle esigenze locali e generali, identificando la domanda per una risposta efficace che produca un concreto sviluppo e rinnovamento urbano. Sono due temi che concorrono a garantire tempi certi per la concreta attuazione delle opere e della loro gestione.
- L'innovazione nella progettazione e nell'uso degli spazi affinché il complesso sia adattabile, multifunzionale e reversibile, in grado di rispondere ai rapidi cambiamenti degli stili di vita e delle esigenze delle produzioni innovative, coniugando il progetto con un programma di gestione nel tempo di funzioni aderenti alle innovazioni nel modo di vivere, e delle conseguenti prestazione di servizi.
- L'organizzazione funzionale degli spazi attraverso l'innovazione dell'ambiente lavoro-retail, ovvero l'adattamento della proposta alle nuove forme di lavoro come lavoratori mobili, co-working, telelavoro, incubatori di un nuovo genere, showroom condivisi, fab-lab e attività commerciali temporanee, proponendo anche nuovi servizi adeguati di sostegno e

prevenzione per il benessere degli abitanti e che consentono a commercianti e artigiani di sperimentare e mettere in comune le loro risorse.



Norme e disposizioni urbanistiche specifiche relative allo sviluppo del sito

Nel presente documento sono stati inseriti i principali riferimenti normativi e regolatori, le modalità di attuazione e la situazione di diritto e di fatto che interessano questo specifico compendio. È parte integrante del presente documento, oltre al regolamento generale e ai riferimenti sotto indicati, il documento SSR Annex 1_Disciplinare tecnico integrativo Roma Capitale, dove vengono rappresentate integrazioni e disposizioni in materia di modalità e requisiti di partecipazione per i compendi di Roma Capitale.

Disciplina urbanistica di variante adottata:

Il compendio immobiliare Ex Filanda è incluso nel Piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare che definisce la nuova “Destinazione d’uso urbanistica” necessaria al processo di rigenerazione urbana. La scheda di variante adottata con il Piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare ai sensi dell’art.58 della legge n.133/2008 di cui alla DAC n. 90 del 3.12.2019, costituisce il quadro urbanistico di riferimento – Annex n 2.

Disciplina Urbanistica generale:

PRG vigente e NTA (Delibera DCC 18/2008 e DCS 48/2016): Allegato B del Piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare ai sensi dell’art.58 della legge n.133/2008 e ss.mm.ii - Annex n 3.

Vincoli:

Fascia di rispetto Acquedotti e Mura, vincolo archeologico indiretto ai sensi del D.lgs. n. 42/2004:

- D.M. 21/05/1974 Mura Aureliane (fascia di rispetto mt 20);
- D.M. 03/06/1986 Mura Aureliane (fascia di rispetto mt 50).

Normativa ambientale: riferimenti

- Decreto Legislativo n.152/2006 parte IV Titolo V e s.m.i. (cornice normativa in tema di bonifica ambientale);
- DGR Lazio 21/05/2019 n.296.

Procedura urbanistica per l’avvio della riqualificazione

Per ciò che riguarda i tempi di rilascio dell'area per l'avvio della riqualificazione, si dovrà considerare che, a valle della procedura concorsuale in due fasi, e una volta definito il progetto vincitore, lo stesso dovrà ottenere il titolo abilitativo necessario definito dalla procedura. L'avvio della riqualificazione dovrà rispettare i termini e le condizioni previste dalla normativa. Tutto il compendio della legislazione in materia urbanistica, sia locale che sovraordinata, sarà a disposizione dei Team nella Data Room.

Le proposte dovranno attenersi alle normative di cui all'allegato B della DGR n 243 del 19.05.2017 (elenco normative a titolo indicativo e non esaustivo) - Annex n 4

È consentita l'attuazione con **permesso di costruire convenzionato** (articolo 28 bis d.p.r. 380/2001, come recepito dall'articolo 1 ter della L.R. 36/1987), per tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ivi compresi quelli di ristrutturazione edilizia con il riconoscimento della SUv (volume / 3,20 h) o di una SUL aggiuntive rispetto alla SUL esistente nella misura massima del 30%.

La proposta dovrà rispettare le tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale, apposte dagli Enti sovraordinati. Il titolo abilitativo dovrà essere corredato e subordinato dalla sottoscrizione di apposita convenzione tra il soggetto aggiudicatario e Roma Capitale in cui saranno definiti gli obblighi e i patti.

Consistenze e dei diritti edificatori previsti

Superficie fondiaria: 1.250 mq

Consistenza edilizia:

Fabbricato principale SUL = 438 mq Volume = 1.882 mc; SUv = 588 mq

Fabbricati secondari SUL = 158 mq Volume = 565 mc; SUv= 176 mq

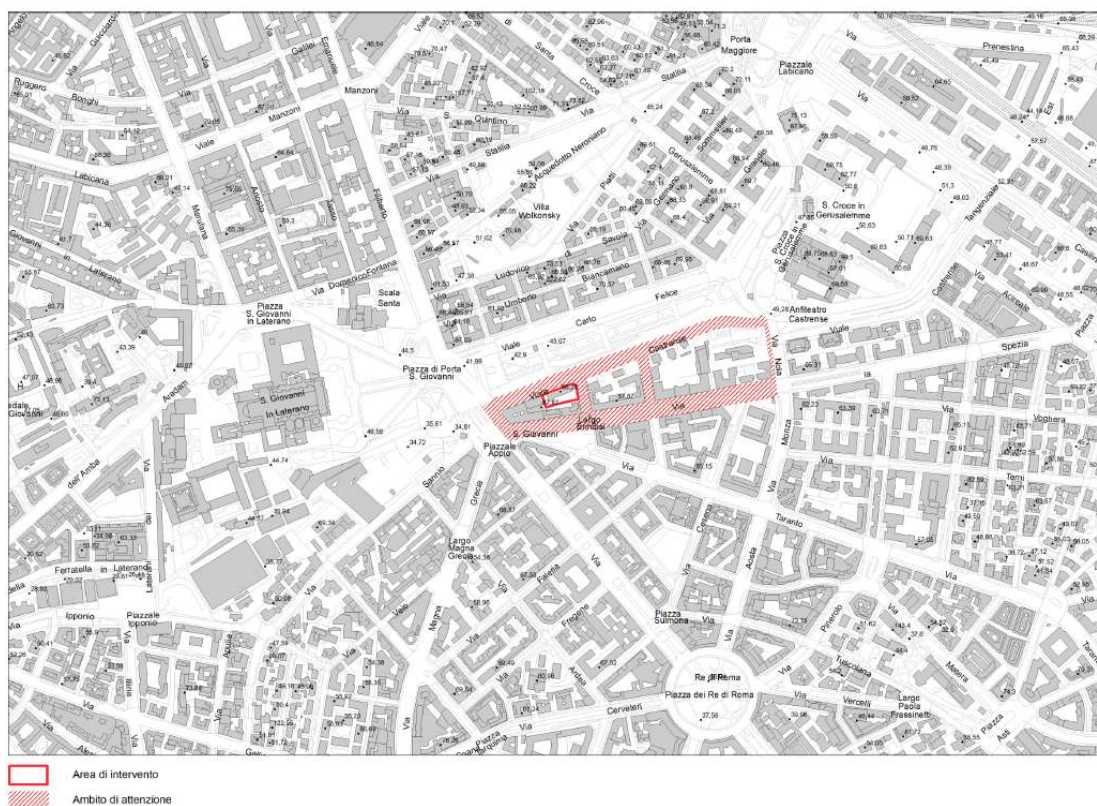
Potenzialità edificatoria: riconoscimento della SUv o di una SUL aggiuntive rispetto a quelle preesistenti nella misura massima del 30%.

Le categorie di intervento previste sono Manutenzione Ordinaria **MO**; manutenzione straordinaria **MS**; Restauro conservativo **RC**; Ristrutturazione edilizia **RE**; Ristrutturazione urbanistica RU. Per il sito Ex Filanda sono espressamente esclusi interventi di Demolizione e Ricostruzione **DR**.

Perimetro di attenzione

Nello sviluppare la proposta progettuale, i team in gara dovranno proporre soluzioni che considerino l'inserimento all'interno del contesto urbano in cui si insedieranno. Il perimetro di attenzione, così come rappresentato nell'immagine sottostante e in data room, evidenzia l'intorno urbano che dovrà fungere da ammagliamento dell'area con la città esistente. Le aree interne al perimetro di attenzione non sono oggetto di trasferimento di diritti.

Le soluzioni di riqualificazione e migliorative proposte saranno considerate nella valutazione della manifestazione d'interesse e potranno essere oggetto di considerazioni in sede di definizione del rapporto economico durante la seconda fase del bando.



Problematiche climatiche o ambientali specifiche relative allo sviluppo del sito

L'area non presenta particolari criticità relative ad eventuali rischi ambientali. Dal punto di vista della qualità dell'aria, l'elemento critico è rappresentato dall'inquinamento dovuto al traffico automobilistico. Stessa situazione di criticità si rileva per l'inquinamento acustico dell'area. Nel complesso l'area di progetto risulta pianeggiante; tuttavia rientra tra le Aree a pericolosità idraulica potenziale per Accumulo, Deflusso e Soggiacenza individuate dal PAI (Piano di Assetto Idrogeologico), aree in cui, in base alla conformazione del terreno e/o alle caratteristiche del deflusso superficiale, si possono verificare criticità per allagamento.

La città di Roma è fortemente impegnata nell'attuazione di politiche di sostenibilità ambientale e la sfida ai cambiamenti climatici è la principale da affrontare. Il clima sta cambiando in maniera allarmante, per questo occorre ridurre immediatamente le emissioni di CO₂ e conservare quanto più possibile gli ecosistemi.

Tutte le strategie settoriali stanno confluendo nel documento strategico del Piano di Azione per l'Energia Sostenibile e il Clima (PAESC). L'impegno, in linea con quelli assunti dall'Unione Europea e dal Patto dei Sindaci, prevede la riduzione delle emissioni di gas climalteranti del proprio territorio di almeno il 40% entro il 2030. I settori chiave sui quali puntare l'attenzione per ridurre le emissioni di gas serra sono la mobilità, le infrastrutture, gli edifici e gli impianti, oltre ad una nuova gestione dei rifiuti (materiali post-consumo) che prevede una continua riduzione verso l'obiettivo 'Rifiuti Zero'. Durante il C40 a Città del Messico, Roma ha anticipato lo stop dei veicoli privati alimentati a diesel nel centro storico di Roma a partire dal 2024. Le limitazioni del traffico, in alcune giornate particolari, sono già attive; questo sia per contenere le emissioni inquinanti sia per contribuire a sensibilizzare la cittadinanza sul tema della qualità dell'aria e ad un uso responsabile delle fonti energetiche.

Un settore particolarmente strategico è quello dell'efficienza energetica nell'edilizia residenziale, per questo Roma Capitale sta portando avanti un programma importante per

l'ammodernamento degli impianti fotovoltaici e innovare i sistemi per il risparmio energetico degli edifici scolastici e del patrimonio di Roma.

Inoltre, prioritario è il settore della mobilità sostenibile. Ridurre la produzione di anidride carbonica per abbattere l'inquinamento atmosferico rilanciando forme alternative di mobilità e disincentivando l'auto privata. Il nostro Piano della mobilità sostenibile (PUMS) va nella direzione di programmare e realizzare nuove infrastrutture a favore del trasporto pubblico locale, disegnare una mappa di percorsi ciclopedonali, un nuovo piano parcheggi e nodi di scambio, con criteri legati all'accessibilità e alla sicurezza stradale. Le proposte dovranno infatti considerare le previsioni e gli scenari attuativi descritti dal Piano Urbano della Mobilità Sostenibile che, tra gli altri obiettivi, mira a ridurre l'inquinamento atmosferico e acustico, le emissioni di gas serra e i consumi energetici e a contribuire all'attrattività del territorio e alla qualità dell'ambiente urbano.

Oltre ad aderire alla rete di C40 al Patto dei Sindaci, la Capitale è parte del progetto europeo SMR-Smart Mature Resilience e ha elaborato, prima città in Italia, la propria Strategia di Resilienza all'interno del Progetto internazionale "100 Resilient Cities". La Strategia di Resilienza è un punto di svolta e nuovo concreto programma per la città: tutte le sue caratteristiche strutturali rappresentano non una raccolta di criticità ma un'opportunità di crescita. Tutto ciò servirà a contribuire alla trasformazione di Roma in una città dove diritti umani e welfare siano valori messi al primo posto, dove vengono garantite condizioni favorevoli di lavoro, vita e sviluppo. Si è inteso affrontare, con un approccio innovativo e a partire da processi rigenerativi per la città, le diverse sfide che la Capitale dovrà sostenere in termini di resilienza urbana, in chiave non solo di resistenza, ma di potenziamento delle strutture urbane di natura ambientale, sociale, energetica.

Sotto questo aspetto è necessario che la proposta si inserisca all'interno del quadro di riferimento delineato dalla strategia di Resilienza di Roma Capitale. Il Pilastro II, Goal G "Adattare la città ai cambiamenti climatici", indica nello specifico l'opportunità di una progettazione integrata di infrastrutture verdi per la mitigazione delle isole di calore urbano, capaci di presentare soluzioni innovative anche sperimentali e di natura informativa e tecnologica (Smart City), così come la promozione di azioni per il coinvolgimento dei cittadini, la costruzione di progetti pilota per la mitigazione dei rischi climatici e ambientali.

Saranno forniti in Dataroom, ove presenti, i dati derivanti dalle campagne di indagine preliminarmente all'avvio della seconda fase. Essi chiariranno lo stato dell'inquinamento del suolo e, eventualmente, individueranno eventuali interventi che potranno essere richiesti per la bonifica del terreno. I costi delle bonifiche eventualmente necessarie saranno in ogni caso a carico del soggetto vincitore del bando di selezione.

Cronoprogramma Provvisorio

- Lancio della manifestazione di interesse: 4 dicembre 2019
- Presentazione delle manifestazioni di interesse: 4 maggio 2020
- Analisi delle manifestazioni di interesse e lavori della Giuria: entro 3 luglio 2020
- Lancio della Fase 2 'Proposta': 28 luglio 2020
- Presentazione delle proposte: 18 dicembre 2020
- Giuria per analisi delle proposte e termine di selezione finale: entro 26 febbraio 2021

Ex Mercato di Torre Spaccata, Roma

Viale dei Romanisti, 43



L'area dell'Ex Mercato si trova nel quadrante est della città, all'interno del Grande Raccordo Anulare, nel quartiere di edilizia economica e popolare ex INA-Casa realizzato negli anni Sessanta.

Il contesto urbano è caratterizzato da quartieri ad alta densità e dal Pratone di Torre Spaccata, che è collegato al parco archeologico di Centocelle.

L'ex mercato, centrale nella vita del quartiere, è occasione di rigenerazione e recupero, in un'area periferica povera di

servizi e di luoghi per la collettività, rendendola il luogo principale che possa accogliere funzioni che rivitalizzino il quartiere, proponendo lo sviluppo di nuovi modelli di servizi, anche con l'introduzione di tipologie di occupazione innovative che possano dare nuovo impulso al suo contesto socio-economico.



Programma atteso:

Le funzioni sono tra quelle ammesse nella scheda di variante (Annex n 2). Le residenze sono ammesse a servizio dell'attività prevalente. A titolo esemplificativo:

- servizi alle persone, studi e servizi alle imprese, centri di formazione e di istruzione, attrezzature collettive, attrezzature culturali, artigianato di servizio e studi d'artista, attrezzature universitarie, compreso foresterie e residenza per studenti, servizi pubblici convenzionati, Housing sociale, ecc.

Le proposte dovranno puntare a:

- innovazione come nuovo modello di welfare;
- innovazione per nuove forme di lavoro, incubatori, eventuali showroom temporanei, fab-lab

Proprietà:

Roma Capitale

Caratteristiche del lotto:

Lotto di superficie fondiaria di 2.308 mq.

Tipologia di trasferimento di proprietà prevista:

Roma Capitale non aliena il diritto di proprietà esclusivo ma valuterà proposte tese alla valorizzazione dei beni in una partnership per la costituzione di diritti reali di godimento parziali o nella forma di concessioni amministrative di utilizzazione/fruizione. Il tempo di durata del diritto di utilizzazione non potrà essere superiore ad anni 50 (cinquanta) dalla formalizzazione del contratto/convenzione, eventualmente rinnovabili, fatta salva la discrezionalità di Roma Capitale proprietaria. L'offerta economica sarà oggetto di valutazione solo nella seconda e finale fase della gara

Scadenza per la presentazione della Manifestazione d'Interesse:

4 maggio 2020 12:00 PM UTC



Presentazione del sito e aspettative per il suo sviluppo

L'edificio dell'Ex Mercato si colloca all'interno del tessuto del quartiere residenziale e popolare di Torre Spaccata. L'insediamento venne incardinato negli anni Sessanta sul programma di sviluppo urbano di scala nazionale noto come piano INA-Casa, che conteneva provvedimenti per incrementare l'occupazione operaia, incentivando la costruzione di case per lavoratori e la realizzazione di alloggi economici.

Il piano, avviato nel 1949 e attivo per quattordici anni, ha rappresentato una delle più consistenti esperienze di realizzazione nel campo dell'edilizia sociale, come pure una fase significativa dello sviluppo economico del dopoguerra italiano. I complessi edilizi realizzati, attenti alla salubrità della vita dei loro futuri residenti e con schemi di insediamento moderni all'interno di nuovi nuclei urbani o quartieri, hanno offerto la possibilità a migliaia di famiglie di migliorare le proprie condizioni abitative e hanno rappresentato per urbanisti e architetti italiani una prima vera opportunità per dare forma alla rapida e frammentaria espansione che le città italiane stavano già subendo.

Questi quartieri rappresentano una significativa testimonianza del Novecento italiano e costituiscono parti rilevanti delle nostre città, dove mantengono ancora una loro precisa identità. Nello specifico, il tessuto del quartiere Torre Spaccata è caratterizzato da una distribuzione poco intensiva di edifici mediamente di 3 – 4 piani con impianto prevalentemente a corte aperta strutturato su vie alberate e aiuole. Il progetto iniziale prevedeva la distribuzione di alcuni piccoli servizi pubblici e privati che, di fatto, non sono mai stati attivati.

L'area di intervento è prossima a servizi di rilievo urbano accessibili dalla via Casilina, come il Policlinico Casilino e un'area commerciale e produttiva.

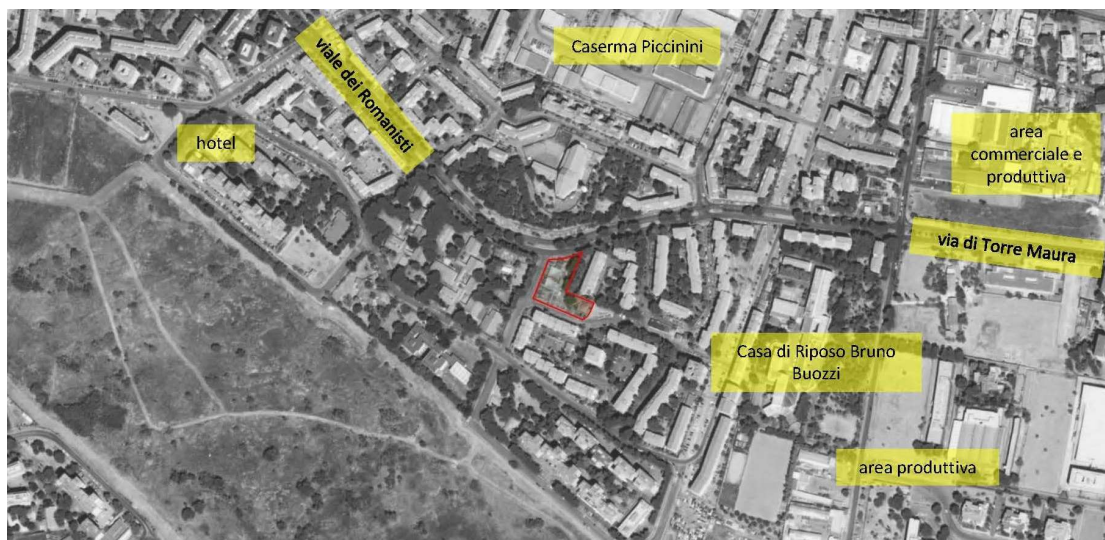
La connessione con i sistemi di trasporto pubblico esistenti è garantita da:

- stazione "Torre Spaccata" della Linea C della Metropolitana;
- stazione "Alessandrino" della Linea C della Metropolitana;
- fermate "Torre Spaccata" e "Alessandrino" della linea tramviaria Termini-Giardinetti;
- linee autobus 106, 313, 552, 557, 558, C9, n1, nMC.

I nodi del trasporto pubblico sono raggiungibili a piedi dal sito:

- 750 m (9 min.) alla stazione Metro Torre Spaccata;

- 1200 m (15 min.) alla stazione Metro Alessandrino;
- 100 m (2min.) alle fermate Autobus di Via dei Romanisti;
- 700 m (8 min.) alle fermate Autobus di Via Casilina;
- 550 m (6 min.) alla Pista ciclabile Anagnina.



Il Programma Urbano di Mobilità Sostenibile (PUMS) prevede per quest'area, già sufficientemente infrastrutturata da servizi di trasporto pubblico, e per i quali sono comunque previsti interventi di efficientamento e potenziamento, alcuni interventi sulla mobilità:

- la costituzione dell'isola ambientale "Romanisti", che ha l'obiettivo di privilegiare la percorrenza ciclopedonale limitando la velocità dei veicoli e la sosta, a servizio della residenza e delle attrezzature di quartiere;
- il potenziamento e l'estensione della linea tramviaria ora "Termini –Giardinetti" e futura "Termini-Banca Italia";
- la costituzione di Hub multimodali di scambio trasporto pubblico-ciclopedonale, caratterizzati dalla presenza di Bike Parking, prevedendo il maggior numero possibile di strutture per il parcheggio delle biciclette e lo scambio modale Veicolo individuale motorizzato – bicicletta, nei principali nodi del TP;
- il prolungamento della pista ciclabile 29 fino all'intersezione con la futura pista ciclabile su via Palmiro Togliatti.

L'immobile dell'ex Mercato è caratterizzato da una struttura in cemento armato composta grandi pilastri a sezione quadrata che si elevano dalla copertura del piano seminterrato, sostenenti ciascuno una copertura a piramide rovesciata a pianta quadrata, anch'essa in cemento armato. Si individuano due moduli differenti: pilastri grandi, a sezione quadrata scatolare, alti 6.30 m, sostenenti copertura di 14.00 m x 14.00 m, e pilastri piccoli, a sezione quadrata cava, alti 6.00 m, sostenenti una copertura di 7.00 m x 7.00 m.

Il corpo di fabbrica corrispondente al lato lungo è composto da una successione di due pilastri-copertura piccoli e tre grandi. Parallelamente, sui due lati, si succedono due linee di pilastri-copertura: 6 verso il fronte strada, 7 con l'interruzione di un modulo per originare un patio, sul fronte opposto.

Il lato corto della L è costituito da un secondo volume a base rettangolare composto da 7 pilastri-copertura piccoli su tre linee. Il volume così delineato è chiuso da pareti vetrate continue a scansione modulare molto fitta, che sui lati prospicienti le strade scalano verso l'interno dall'alto verso il basso.

Nell'insieme il fabbricato si presenta integro.

Il programma offre significative potenzialità per una rigenerazione urbana. Le proposte devono puntare all'innovazione, all'inclusione sociale e alla condivisione con le istanze del territorio. Le proposte devono essere l'occasione per portare nuovi servizi, qualità architettonica e urbana sul territorio, cercando allo stesso tempo una soluzione razionale, solidale e rispettosa dell'ambiente. È auspicabile che le proposte pongano attenzione a diversi fattori, a partire dall'innovazione gestionale attraverso l'introduzione di nuove pratiche di cooperazione, preferibilmente col contributo della comunità locale, all'adattabilità del progetto, identificando la domanda per una risposta efficace che produca un deciso impulso rispetto al ritmo di sviluppo e rinnovamento. Temi che, se correttamente affrontati potranno concorrere a garantire tempi certi per la concreta attuazione delle opere e della loro gestione.

Roma Capitale mira a proposte sfidanti su:

- l'innovazione nella progettazione e nell'uso degli spazi affinché il complesso sia adattabile, multifunzionale e reversibile, in grado di rispondere ai rapidi cambiamenti degli stili di vita e delle esigenze delle produzioni innovative, coniugando il progetto con un programma di gestione nel tempo di funzioni aderenti alle innovazioni nel modo di vivere, e delle conseguenti prestazione di servizi;
- l'organizzazione funzionale degli spazi attraverso l'innovazione dell'ambiente lavoro-retail, ovvero l'adattamento della proposta alle nuove forme di lavoro come lavoratori mobili, telelavoratori, co-working, telelavoro, incubatori di un nuovo genere, showroom condivisi, fab labs e attività commerciali temporanee, proponendo anche nuovi servizi adeguati di sostegno e prevenzione per il benessere degli abitanti e che consentono a commercianti e artigiani di sperimentare e mettere in comune le loro risorse.

Norme e disposizioni urbanistiche specifiche relative allo sviluppo del sito

Nel presente documento sono stati inseriti i principali riferimenti normativi e regolatori, le modalità di attuazione e la situazione di diritto e di fatto che interessano questo specifico compendio. È parte integrante del presente documento, oltre al regolamento generale e ai riferimenti sotto indicati, il documento SSR Annex 1_Disciplinare tecnico integrativo Roma Capitale, dove vengono rappresentate integrazioni e disposizioni in materia di modalità e requisiti di partecipazione per i compendi di Roma Capitale.

Disciplina urbanistica di variante adottata:

Il compendio immobiliare Ex Mercato di Torre Spaccata è incluso nel Piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare che definisce la nuova "Destinazione d'uso urbanistica" necessaria al processo di rigenerazione urbana. La scheda di variante adottata con il Piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare ai sensi dell'art.58 della legge n.133/2008 di cui alla DAC n. 90 del 3.12.2019, costituisce il quadro urbanistico di riferimento – Annex n 2.

Disciplina Urbanistica generale:

PRG vigente e NTA (Delibera DCC 18/2008 e DCS 48/2016): Allegato B del Piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare ai sensi dell'art.58 della legge n.133/2008 e ss.mm.ii - Annex n 3.

Normativa ambientale: riferimenti

- Decreto Legislativo n.152/2006 parte IV Titolo V e s.m.i. (cornice normativa in tema di bonifica ambientale);
- DGR Lazio 21/05/2019 n.296.

Procedura urbanistica per l'avvio della riqualificazione

Per ciò che riguarda i tempi di rilascio dell'area per l'avvio della riqualificazione, si dovrà considerare che, a valle della procedura concorsuale in due fasi, e una volta definito il progetto vincitore, lo stesso dovrà ottenere il titolo abilitativo necessario definito dalla

procedura. L'avvio della riqualificazione dovrà rispettare i termini e le condizioni previste dalla normativa. Tutto il compendio della legislazione in materia urbanistica, sia locale che sovraordinata, sarà a disposizione dei Team nella Data Room.

Le proposte dovranno attenersi alle normative di cui all'allegato B della DGR n 243 del 19.05.2017 (elenco normative a titolo indicativo e non esaustivo) - Annex n 4.

È consentita l'attuazione con **permesso di costruire convenzionato** (articolo 28 bis d.p.r. 380/2001, come recepito dall'articolo 1 ter della L.R. 36/1987), per tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ivi compresi quelli di ristrutturazione edilizia con il riconoscimento della SUv (volume / 3,20 h) o di una SUL aggiuntive rispetto alla SUL esistente nella misura massima del 30%.

La proposta dovrà rispettare le tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale, apposte dagli Enti sovraordinati. Il titolo abilitativo dovrà essere corredato e subordinato dalla sottoscrizione di apposita convenzione tra il soggetto aggiudicatario e Roma Capitale in cui saranno definiti gli obblighi e i patti.

Consistenze e dei diritti edificatori previsti

Superficie fondiaria: 2.308 mq

Consistenza edilizia:

SUL = 1.500 mq; Volume = 7.500 mc; SUv = 2.344 mq

Potenzialità edificatoria: riconoscimento della SUv o di una SUL aggiuntive rispetto a quelle preesistenti nella misura massima del 30%.

Le categorie di intervento previste sono Manutenzione Ordinaria **MO**; manutenzione straordinaria **MS**; Restauro conservativo **RC**; Ristrutturazione edilizia **RE**; Ristrutturazione urbanistica **RU**; Demolizione e Ricostruzione **DR**.

Perimetro di attenzione

Nello sviluppare la proposta progettuale, i team in gara dovranno proporre soluzioni che considerino l'inserimento all'interno del contesto urbano in cui si insedieranno. Il perimetro di attenzione, così come rappresentato nell'immagine sottostante e in data room, evidenzia l'intorno urbano che dovrà fungere da ammagliamento dell'area con la città esistente. Le aree interne al perimetro di attenzione non sono oggetto di trasferimento di diritti.

Le soluzioni di riqualificazione e migliorative proposte saranno considerate nella valutazione della manifestazione d'interesse e potranno essere oggetto di considerazioni in sede di definizione del rapporto economico durante la seconda fase del bando.



Problematiche climatiche o ambientali specifiche relative allo sviluppo del sito

L'area non presenta particolari criticità relative ad eventuali rischi idraulici e ambientali. Dal punto di vista della qualità dell'aria, l'elemento critico è rappresentato dall'inquinamento dovuto al traffico automobilistico del vicino viale dei Romanisti e di via Casilina. Stessa situazione di criticità si rileva per l'inquinamento acustico dell'area.

La città di Roma è fortemente impegnata nell'attuazione di politiche di sostenibilità ambientale e la sfida ai cambiamenti climatici è la principale da affrontare. Il clima sta cambiando in maniera allarmante, per questo occorre ridurre immediatamente le emissioni di CO₂ e conservare quanto più possibile gli ecosistemi.

Tutte le strategie settoriali stanno confluendo nel documento strategico del Piano di Azione per l'Energia Sostenibile e il Clima (PAESC). L'impegno, in linea con quelli assunti dall'Unione Europea e dal Patto dei Sindaci, prevede la riduzione delle emissioni di gas climalteranti del proprio territorio di almeno il 40% entro il 2030. I settori chiave sui quali puntare l'attenzione per ridurre le emissioni di gas serra sono la mobilità, le infrastrutture, gli edifici e gli impianti, oltre ad una nuova gestione dei rifiuti (materiali post-consumo) che prevede una continua riduzione verso l'obiettivo 'Rifiuti Zero'. Durante il C40 a Città del Messico, Roma ha anticipato lo stop dei veicoli privati alimentati a diesel nel centro storico di Roma a partire dal 2024. Le limitazioni del traffico, in alcune giornate particolari, sono già attive; questo sia per contenere le emissioni inquinanti sia per contribuire a sensibilizzare la cittadinanza sul tema della qualità dell'aria e ad un uso responsabile delle fonti energetiche.

Un settore particolarmente strategico è quello dell'efficienza energetica nell'edilizia residenziale, per questo Roma Capitale sta portando avanti un programma importante per l'ammodernamento degli impianti fotovoltaici e innovare i sistemi per il risparmio energetico degli edifici scolastici e del patrimonio di Roma.

Inoltre, prioritario è il settore della mobilità sostenibile. Ridurre la produzione di anidride carbonica per abbattere l'inquinamento atmosferico rilanciando forme alternative di mobilità e disincentivando l'auto privata. Il nostro Piano della mobilità sostenibile (PUMS) va nella

direzione di programmare e realizzare nuove infrastrutture a favore del trasporto pubblico locale, disegnare una mappa di percorsi ciclopedonali, un nuovo piano parcheggi e nodi di scambio, con criteri legati all'accessibilità e alla sicurezza stradale. Le proposte dovranno infatti considerare le previsioni e gli scenari attuativi descritti dal Piano Urbano della Mobilità Sostenibile che, tra gli altri obiettivi, mira a ridurre l'inquinamento atmosferico e acustico, le emissioni di gas serra e i consumi energetici e a contribuire all'attrattività del territorio e alla qualità dell'ambiente urbano.

Oltre ad aderire alla rete di C40 al Patto dei Sindaci, la Capitale è parte del progetto europeo SMR-Smart Mature Resilience e ha elaborato, prima città in Italia, la propria Strategia di Resilienza all'interno del Progetto internazionale "100 Resilient Cities". La Strategia di Resilienza è un punto di svolta e nuovo concreto programma per la città: tutte le sue caratteristiche strutturali rappresentano non una raccolta di criticità ma un'opportunità di crescita. Tutto ciò servirà a contribuire alla trasformazione di Roma in una città dove diritti umani e welfare siano valori messi al primo posto, dove vengono garantite condizioni favorevoli di lavoro, vita e sviluppo. Si è inteso affrontare, con un approccio innovativo e a partire da processi rigenerativi per la città, le diverse sfide che la Capitale dovrà sostenere in termini di resilienza urbana, in chiave non solo di resistenza, ma di potenziamento delle strutture urbane di natura ambientale, sociale, energetica.

Sotto questo aspetto è necessario che la proposta si inserisca all'interno del quadro di riferimento delineato dalla strategia di Resilienza di Roma Capitale. Il Pilastro II, Goal G "Adattare la città ai cambiamenti climatici", indica nello specifico l'opportunità di una progettazione integrata di infrastrutture verdi per la mitigazione delle isole di calore urbano, capaci di presentare soluzioni innovative anche sperimentali e di natura informativa e tecnologica (Smart City), così come la promozione di azioni per il coinvolgimento dei cittadini, la costruzione di progetti pilota per la mitigazione dei rischi climatici e ambientali.

Saranno forniti in Dataroom, ove presenti, i dati derivanti dalle campagne di indagine preliminarmente all'avvio della seconda fase. Essi chiariranno lo stato dell'inquinamento del suolo e, eventualmente, individueranno eventuali interventi che potranno essere richiesti per la bonifica del terreno. I costi delle bonifiche eventualmente necessarie saranno in ogni caso a carico del soggetto vincitore del bando di selezione.

Cronoprogramma Provvisorio

- Lancio della manifestazione di interesse: 4 dicembre 2019
- Presentazione delle manifestazioni di interesse: 4 maggio 2020
- Analisi delle manifestazioni di interesse e lavori della Giuria: entro 3 luglio 2020
- Lancio della Fase 2 'Proposta': 28 luglio 2020
- Presentazione delle proposte: 18 dicembre 2020
- Giuria per analisi delle proposte e termine di selezione finale: entro 26 febbraio 2021

Ex Mira Lanza, Roma

Via Amedeo Avogadro



La riqualificazione del sito Mira Lanza è un'occasione strategica per rafforzare la centralità Ostiense Marconi e dotare il quartiere Marconi di servizi di eccellenza. Si tratta di un prezioso complesso di archeologia industriale dismesso nel secondo Dopoguerra, recuperato parzialmente con la sede del Teatro India. Il contesto presenta un grande potenziale

di rigenerazione per la presenza di importanti funzioni urbane quali l'Università di Roma Tre; il Museo di Centrale Montemartini; la prossimità con il fiume Tevere; il Cimitero Acattolico di Roma, la Piramide, le Mura Aureliane e Porta San Paolo, il Monte dei Cocchi a Testaccio.



Programma atteso:

Le funzioni da proporre sono tra quelle ammesse nella scheda di variante urbanistica (Annex n2), con la prescrizione di attrezzare a parco pubblico l'area Papareschi.

A titolo esemplificativo:

Servizi, direzionale privato, artigianato d'artista e studi d'artista, centri di formazione/istruzione (comprese foresterie), cultura, attrezzature collettive e collettive, housing sociale, servizi pubblici convenzionati.

Le proposte dovranno rafforzare l'inclusione sociale, accogliendo le aspettative dei cittadini in termini di uso condiviso, quale ad esempio:

- innovazione come nuovo modello di welfare metropolitano;
- innovazione affinché il complesso rifunzionalizzato sia adattabile, multifunzionale e reversibile.

Proprietà:

Roma Capitale

Caratteristiche del lotto:

Sito di 24.244 mq.

Tipologia di trasferimento di proprietà prevista:

Roma Capitale non aliena il diritto di proprietà esclusivo ma valuterà proposte tese alla valorizzazione dei beni in una partnership per la costituzione di diritti reali di godimento parziali o nella forma di concessioni amministrative di utilizzazione/fruizione. Il tempo di durata del diritto di utilizzazione non potrà essere superiore ad anni 50 (cinquanta) dalla formalizzazione del contratto/convenzione, eventualmente rinnovabili, fatta salva la discrezionalità di Roma Capitale proprietaria. L'offerta economica sarà oggetto di valutazione solo nella seconda e finale fase della gara.

Scadenza per la presentazione della Manifestazione d'Interesse:

4 maggio 2020 12:00 PM UTC



Presentazione del sito e aspettative per il suo sviluppo

L'Ostiense, nato come quartiere industriale della Roma post-unitaria, è stato oggetto di un importante processo di pianificazione avviato dall'Amministrazione Capitolina sin dalla fine degli anni Novanta.

Gli obiettivi del Progetto Urbano sono scaturiti dall'esigenza di riqualificare l'intero quadrante urbano della città attraverso l'inserimento di importanti funzioni urbane, tra cui l'insediamento dell'Università di Roma Tre, diffusa sul territorio dall'Ex Mattatoio nel quartiere Testaccio, da via Ostiense, sino all'ansa di Valco San Paolo.

Alle spalle dell'area insiste il quartiere Marconi, la cui edificazione risale agli anni Cinquanta e Sessanta con la costruzione di edifici a carattere fortemente intensivo. Il quartiere ha assunto rapidamente il ruolo di "centro commerciale" del Municipio, soprattutto intorno alle due principali dorsali viarie, viale Marconi e via Oderisi da Gubbio, ed è fortemente carente di spazi aperti e luoghi di aggregazione. I due importanti ponti che lo collegano con i quartieri limitrofi ed il mare, ponte Marconi e dell'Industria, ne hanno accentuato il carattere di zona ad altissima intensità di traffico, in cui si concentrano gli spostamenti quotidiani di molti cittadini romani.



Il quadrante è fortemente infrastrutturato dal sistema del trasporto pubblico. I nodi di attestamento della linea del ferro sono:

- Stazione “Piramide” della Linea B della Metropolitana;
- Stazione “Roma – Porta S. Paolo” della Ferrovia Roma Lido;
- Stazione FS Ostiense e Stazione Trastevere dove oltre alle linee ferroviarie nazionali sono passanti: FL1 (Orte–Fiumicino Aeroporto); FL3 (Roma–Cesano di Roma); FL5 (Roma – Cerveteri).

Il quadrante è servito inoltre dalla linea tranviaria 3 e dalle linee TPL ATAC 23, 75, 160, 716, 772.

Dal sito oggetto di intervento le stazioni ferroviarie e della Metro sono facilmente accessibili pedonalmente.

I tempi di percorrenza medi sono:

- 300 m (5 min.) alle fermate autobus di Viale Marconi;
- 50 m (1 min.) dalla pista ciclabile Dorsale Tevere;
- 1,1 Km (12 min.) alla Stazione Trastevere e linea tramviaria 3;
- 1,8 Km (20 min.) alla Stazione FS Ostiense;
- 2,0 Km (23 min.) alla stazione Piramide e alla stazione “Porta S. Paolo”.



Il Programma Urbano di Mobilità Sostenibile (PUMS) e la sua futura integrazione con il programma dell'Anello Verde Ferroviario di Roma prevedono per quest'area interventi di potenziamento, quali:

- la costituzione dell'isola ambientale "Marconi", che ha l'obiettivo di privilegiare la percorrenza ciclopedonale limitando la velocità dei veicoli e la sosta, a servizio della residenza e delle attrezzature di quartiere;
- la creazione di una nuova linea tramviaria su viale Marconi, dalla stazione di Trastevere verso Eur;
- lo sviluppo della pista ciclabile Garbatella Marconi, trasversale e di collegamento tra le piste ciclabili tra i futuri percorsi ciclabili di via Ostiense e di Viale Marconi.

La parte centrale del complesso di archeologia industriale Mira Lanza, a nord dell'area di intervento, è stata interamente demolita, oggi l'area è di proprietà della Regione Lazio. I due edifici a sud est dell'area di intervento, Livoli e Fore, sono stati concessi al Teatro di Roma; l'edificio Livoli è sede del teatro India, l'edificio Fore ospita la sala espositiva, il bar e i botteghini.

La parte del complesso Ex Mira Lanza oggetto della manifestazione di interesse è dismessa e in stato di forte abbandono; l'edificio più esterno verso il teatro India, oggi, causa il crollo delle coperture, è un suggestivo cortile delimitato dalle arcate superstiti.



Il carattere dell'area e la sua relazione con il Tevere, nonché il rapporto visivo con il gasometro e gli edifici al di là del fiume, anche attraverso il ripristino ambientale del canneto, fanno di questo spazio uno scenario di grandi suggestioni e potenzialità.

È auspicabile che le proposte pongano attenzione a diversi fattori, a partire dall'innovazione gestionale attraverso l'introduzione di nuove pratiche di cooperazione, preferibilmente col contributo della comunità locale, all'adattabilità del progetto, identificando la domanda per una risposta efficace che produca un deciso impulso rispetto al ritmo di sviluppo e rinnovamento. Temi che, se correttamente affrontati, potranno concorrere a garantire tempi certi per la concreta attuazione delle opere e della loro gestione.

Roma Capitale mira a risultati eccellenti su:

- l'innovazione nella progettazione e nell'uso degli spazi affinché il complesso sia adattabile, multifunzionale e reversibile, in grado di rispondere ai rapidi cambiamenti degli stili di vita e delle esigenze delle produzioni innovative, coniugando il progetto con un programma di gestione nel tempo di funzioni aderenti alle innovazioni nel modo di vivere, e delle conseguenti prestazioni di servizi;
- l'organizzazione funzionale degli spazi attraverso l'innovazione dell'ambiente lavoro-retail, ovvero l'adattamento della proposta alle nuove forme di lavoro come lavoratori mobili, co-working, telelavoro, incubatori di un nuovo genere, showroom condivisi, fab-lab e attività commerciali temporanee, proponendo anche nuovi servizi adeguati di sostegno e prevenzione per il benessere degli abitanti e che consentono a commercianti e artigiani di sperimentare e mettere in comune le loro risorse.



Norme e disposizioni urbanistiche specifiche relative allo sviluppo del sito

Nel presente documento sono stati inseriti i principali riferimenti normativi e regolatori, le modalità di attuazione e la situazione di diritto e di fatto che interessano questo specifico compendio. È parte integrante del presente documento, oltre al regolamento generale e ai riferimenti sotto indicati, il documento SSR Annex 1_Disciplinare tecnico integrativo Roma Capitale, dove vengono rappresentate integrazioni e disposizioni in materia di modalità e requisiti di partecipazione per i compendi di Roma Capitale.

Disciplina urbanistica di variante adottata:

Il compendio immobiliare Ex Mira Lanza è incluso nel Piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare che definisce la nuova “Destinazione d’uso urbanistica” necessaria al processo di rigenerazione urbana. La scheda di variante adottata con il Piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare ai sensi dell’art.58 della legge n.133/2008 di cui alla DAC n.90 del 3.12.2019, costituisce il quadro urbanistico di riferimento – Annex n 2.

Disciplina Urbanistica generale:

PRG vigente e NTA (Delibera DCC 18/2008 e DCS 48/2016): Allegato B del Piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare ai sensi dell’art.58 della legge n.133/2008 e ss.mm.ii - Annex n 3.

Vincoli:

- vincolo monumentale diretto ai sensi del D.lgs n. 42/2004, D.M. 10/06/2014 “Complesso Ex Mira Lanza”;
- fascia di rispetto paesaggistica ai sensi del D.lgs n. 42/2004: “Fiume Tevere e canale navigabile di Fiumicino”.

Normativa ambientale: riferimenti

- Decreto Legislativo n.152/2006 parte IV Titolo V e s.m.i. (cornice normativa in tema di bonifica ambientale);
- DGR Lazio 21/05/2019 n.296.

Procedura urbanistica per l'avvio della riqualificazione

Per ciò che riguarda i tempi di rilascio dell'area per l'avvio della riqualificazione, si dovrà considerare che, a valle della procedura concorsuale in due fasi, e una volta definito il progetto vincitore, lo stesso dovrà ottenere il titolo abilitativo necessario definito dalla procedura. L'avvio della riqualificazione dovrà rispettare i termini e le condizioni previste dalla normativa. Tutto il compendio della legislazione in materia urbanistica, sia locale che sovraordinata, sarà a disposizione dei Team nella Data Room.

Le proposte dovranno attenersi alle normative di cui all'allegato B della DGR n 243 del 19.05.2017 (elenco normative a titolo indicativo e non esaustivo) - Annex n 4.

È consentita l'attuazione con **permesso di costruire convenzionato** (articolo 28 bis d.p.r. 380/2001, come recepito dall'articolo 1 ter della L.R. 36/1987), per tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ivi compresi quelli di ristrutturazione edilizia con il riconoscimento della SUv (volume / 3,20 h) o di una SUL aggiuntive rispetto alla SUL esistente nella misura massima del 30%.

La proposta dovrà rispettare le tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale, apposte dagli Enti sovraordinati. Il titolo abilitativo dovrà essere corredato e subordinato dalla sottoscrizione di apposita convenzione tra il soggetto aggiudicatario e Roma Capitale in cui saranno definiti gli obblighi e i patti.

Consistenze e dei diritti edificatori previsti

Superficie fondiaria: 24.244 mq

Consistenza edilizia:

SUL = 6350 mq; Volume = 33.790 mc; Suv = 10.812 mq (dati desunti dal progetto originale).

Potenzialità edificatoria: riconoscimento della SUv o di una SUL aggiuntive rispetto a quelle preesistenti nella misura massima del 30%.

Le categorie di intervento previste sono Manutenzione Ordinaria **MO**; manutenzione straordinaria **MS**; Restauro conservativo **RC**; Ristrutturazione edilizia **RE**; Ristrutturazione urbanistica **RU**. Per il sito Ex Mira Lanza sono espressamente esclusi interventi di Demolizione e Ricostruzione **DR**.

Perimetro di attenzione

Nello sviluppare la proposta progettuale, i team in gara dovranno proporre soluzioni che considerino l'inserimento all'interno del contesto urbano in cui si insedieranno. Il perimetro di attenzione, così come rappresentato nell'immagine sottostante e in data room, evidenzia l'intorno urbano che dovrà fungere da ammagliamento dell'area con la città esistente. Le aree interne al perimetro di attenzione non sono oggetto di trasferimento di diritti.

Le soluzioni di riqualificazione e migliorative proposte saranno considerate nella valutazione della manifestazione d'interesse e potranno essere oggetto di considerazioni in sede di definizione del rapporto economico durante la seconda fase del bando.



Problematiche climatiche o ambientali specifiche relative allo sviluppo del sito

La città di Roma è fortemente impegnata nell'attuazione di politiche di sostenibilità ambientale e la sfida ai cambiamenti climatici è la principale da affrontare. Il clima sta cambiando in maniera allarmante, per questo occorre ridurre immediatamente le emissioni di CO₂ e conservare quanto più possibile gli ecosistemi.

Tutte le strategie settoriali stanno confluenndo nel documento strategico del Piano di Azione per l'Energia Sostenibile e il Clima (PAESC). L'impegno, in linea con quelli assunti dall'Unione Europea e dal Patto dei Sindaci, prevede la riduzione delle emissioni di gas climalteranti del proprio territorio di almeno il 40% entro il 2030. I settori chiave sui quali puntare l'attenzione per ridurre le emissioni di gas serra sono la mobilità, le infrastrutture, gli edifici e gli impianti, oltre ad una nuova gestione dei rifiuti (materiali post-consumo) che prevede una continua riduzione verso l'obiettivo 'Rifiuti Zero'. Durante il C40 a Città del Messico, Roma ha anticipato lo stop dei veicoli privati alimentati a diesel nel centro storico di Roma a partire dal 2024. Le limitazioni del traffico, in alcune giornate particolari, sono già attive; questo sia per contenere le emissioni inquinanti sia per contribuire a sensibilizzare la cittadinanza sul tema della qualità dell'aria e ad un uso responsabile delle fonti energetiche.

Un settore particolarmente strategico è quello dell'efficienza energetica nell'edilizia residenziale, per questo Roma Capitale sta portando avanti un programma importante per l'ammmodernamento degli impianti fotovoltaici e innovare i sistemi per il risparmio energetico degli edifici scolastici e del patrimonio di Roma.

Inoltre, prioritario è il settore della mobilità sostenibile. Ridurre la produzione di anidride carbonica per abbattere l'inquinamento atmosferico rilanciando forme alternative di mobilità e disincentivando l'auto privata. Il nostro Piano della mobilità sostenibile (PUMS) va nella direzione di programmare e realizzare nuove infrastrutture a favore del trasporto pubblico locale, disegnare una mappa di percorsi ciclopeditoni, un nuovo piano parcheggi e nodi di scambio, con criteri legati all'accessibilità e alla sicurezza stradale. Le proposte dovranno

infatti considerare le previsioni e gli scenari attuativi descritti dal Piano Urbano della Mobilità Sostenibile che, tra gli altri obiettivi, mira a ridurre l'inquinamento atmosferico e acustico, le emissioni di gas serra e i consumi energetici e a contribuire all'attrattività del territorio e alla qualità dell'ambiente urbano.

Oltre ad aderire alla rete di C40 al Patto dei Sindaci, la Capitale è parte del progetto europeo SMR-Smart Mature Resilience e ha elaborato, prima città in Italia, la propria Strategia di Resilienza all'interno del Progetto internazionale "100 Resilient Cities". La Strategia di Resilienza è un punto di svolta e nuovo concreto programma per la città: tutte le sue caratteristiche strutturali rappresentano non una raccolta di criticità ma un'opportunità di crescita. Tutto ciò servirà a contribuire alla trasformazione di Roma in una città dove diritti umani e welfare siano valori messi al primo posto, dove vengono garantite condizioni favorevoli di lavoro, vita e sviluppo. Si è inteso affrontare, con un approccio innovativo e a partire da processi rigenerativi per la città, le diverse sfide che la Capitale dovrà sostenere in termini di resilienza urbana, in chiave non solo di resistenza, ma di potenziamento delle strutture urbane di natura ambientale, sociale, energetica.

Sotto questo aspetto è necessario che la proposta si inserisca all'interno del quadro di riferimento delineato dalla strategia di Resilienza di Roma Capitale. Il Pilastro II, Goal G "Adattare la città ai cambiamenti climatici", indica nello specifico l'opportunità di una progettazione integrata di infrastrutture verdi per la mitigazione delle isole di calore urbano, capaci di presentare soluzioni innovative anche sperimentali e di natura informativa e tecnologica (Smart City), così come la promozione di azioni per il coinvolgimento dei cittadini, la costruzione di progetti pilota per la mitigazione dei rischi climatici e ambientali.

Saranno forniti in Dataroom, ove presenti, i dati derivanti dalle campagne di indagine preliminarmente all'avvio della seconda fase. Essi chiariranno lo stato dell'inquinamento del suolo e, eventualmente, individueranno eventuali interventi che potranno essere richiesti per la bonifica del terreno. I costi delle bonifiche eventualmente necessarie saranno in ogni caso a carico del soggetto vincitore del bando di selezione.

Cronoprogramma Provvisorio

- Lancio della manifestazione di interesse: 4 dicembre 2019
- Presentazione delle manifestazioni di interesse: 4 maggio 2020
- Analisi delle manifestazioni di interesse e lavori della Giuria: entro 3 luglio 2020
- Lancio della Fase 2 'Proposta': 28 luglio 2020
- Presentazione delle proposte: 18 dicembre 2020
- Giuria per analisi delle proposte e termine di selezione finale: entro 26 febbraio 2021

Vertunni, Roma

Viale Achille Vertunni, 15



Il compendio Vertunni si trova nel quadrante est della Capitale, La Rustica, a ridosso del Grande Raccordo Anulare. Il contesto è sede di aziende produttive, commerciali e direzionali, quali: I.G.I.C.S Ministero dell'Economia e delle Finanze e un Centro dell'Agenzia delle Entrate. Il Municipio V si attesta come il terzo in ordine tra territori che misurano il maggiore consumo di suolo.

La rigenerazione è occasione per recepire le esigenze del territorio e dotare l'area di spazi di qualità.

Il Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile

prevede, in questo ambito, il potenziamento della rete del trasporto pubblico su ferro e la realizzazione di piste ciclabili lungo la via Collatina, parte del progetto del Parco lineare dell'antica via Collatina che collega Porta Maggiore al parco archeologico di Gabii. Il compendio è all'interno dell'isola ambientale "La Rustica", che ha l'obiettivo di privilegiare la percorrenza ciclopeditone limitando la velocità dei veicoli e la sosta, a servizio della residenza e delle attrezzature di quartiere.



Programma atteso:

Le funzioni sono tra quelle ammesse nella scheda di variante (Annex n 2).

A titolo esemplificativo:

- Servizi alle persone, studi professionali e servizi alle imprese, artigianato di servizio e studi d'artista, centri di formazione e di istruzione di interesse pubblico, attrezzature collettive, attrezzature culturali, servizi pubblici convenzionati, forme integrate di abitare, ecc.

Roma Capitale aspira a riabilitare questo sito per ospitare attività e funzioni che offrano opportunità di servizi qualificati e attività formative e produttive di nuova generazione per la rivalizzazione del quartiere.

Proprietà:

Roma Capitale

Caratteristiche del lotto:

L'area ha una superficie di 8.370 mq.

Tipologia di trasferimento di proprietà prevista:

Roma Capitale non aliena il diritto di proprietà esclusivo ma valuterà proposte tese alla valorizzazione dei beni in una partnership per la costituzione di diritti reali di godimento parziali o nella forma di concessioni amministrative di utilizzazione/fruizione. Il tempo di durata del diritto di utilizzazione non potrà essere superiore ad anni 50 (cinquanta) dalla formalizzazione del contratto/convenzione, eventualmente rinnovabili, fatta salva la discrezionalità di Roma Capitale proprietaria. L'offerta economica sarà oggetto di valutazione solo nella seconda e finale fase della gara

Scadenza per la presentazione della Manifestazione d'Interesse:

4 maggio 2020 12:00 PM UTC



Presentazione del sito e aspettative per il suo sviluppo

Il sito è collocato nella periferia romana all'interno del G.R.A. tra via Collatina e la Ferrovia FL2; appartiene alla Zona urbanistica 07D-La Rustica che ricade nel confine amministrativo del Municipio V.

L'estensione territoriale del Municipio V ricopre approssimativamente una superficie di forma triangolare con il vertice rivolto verso il centro che coincide con il monumento di Porta Maggiore e la base che corrisponde ad un tratto del GRA. I due lati principali sono le due importanti direttrici e consolari di Via Prenestina e di Via Casilina. Il Municipio V è caratterizzato da un tessuto edilizio molto denso, qualificandolo come uno dei meno estesi dal punto di vista territoriale, con una superficie di circa 27 kmq, ma più densamente abitati con una popolazione di circa 250.000 abitanti. Nello specifico però la Zona Urbanistica La Rustica, rispetto al dato generale del Municipio V, presenta valori assolutamente inferiori registrando una densità abitativa di livello medio.

La configurazione fisica del Municipio V riflette uno sviluppo urbano progredito nel Secondo Dopoguerra senza programmazione, solo successivamente costellato da interventi di edilizia economica e popolare come i Piani di Zona che, oltre a rispondere all'impellente esigenza abitativa, hanno contribuito ad infrastrutturare il territorio dei servizi mancanti. Purtroppo però, come dimostra la storia di questo sito, non tutti i servizi sono stati realizzati. Il territorio lamenta ancora la necessità di opere di riqualificazione delle strutture dei servizi di prossimità e urbani, delle aree verdi e della viabilità.

Secondo le analisi dell'Ufficio Statistica di Roma Capitale dal punto di vista socio-economico il Municipio V ha il reddito imponibile medio individuale tra i più bassi di Roma Capitale, continuando ad accogliere e testimoniare la natura popolare che lo ha storicamente caratterizzato, attestandosi come un territorio prescelto per essere abitato da giovani e migranti. Il dato va letto insieme ad un altro, ovvero la presenza di una alta percentuale di attività commerciali, imprenditoriali e produttive, che ne ha qualificato nel tempo la struttura urbana, con funzioni di servizio rilevanti per la città.

I nodi di attestamento del trasporto pubblico sono:

- Stazione FL2 “La Rustica Città” della linea FL2 del servizio ferroviario regionale del Lazio collega Roma Tiburtina con Tivoli utilizzando la ferrovia Roma-Sulmona-Pescara.

Accessibilità pedonale dal sito:

- 950 m (13 min.) alla Stazione “La Rustica Città” della FL2 del servizio ferroviario regionale;
- 300 m (5 min.) alla fermata degli autobus delle linee 075, 314, 543;
- 500 m (7 min.) alla fermata dell'autobus 541.

Ottima l'accessibilità al sistema autostradale della A24 e del Grande Raccordo Anulare.

Il Programma Urbano di Mobilità Sostenibile (PUMS) prevede per quest'area, interventi di efficientamento e potenziamento dei servizi di trasporto pubblico e alcuni interventi sulla mobilità:

- La costituzione dell'isola ambientale “La Rustica”, che ha l'obiettivo di privilegiare la percorrenza ciclopeditale limitando la velocità dei veicoli e la sosta, a servizio della residenza e delle attrezzature di quartiere;
- Lo sviluppo della pista ciclabile del Parco lineare dell'Antica Via Collatina.



L'edificio scolastico non è stato mai completato; attualmente è una struttura in cemento armato, con tramezzature e tamponature prive di intonaco, di altezza compresa tra uno e due piani. Anche gli spazi aperti, non gestiti da anni, testimoniano lo stato di abbandono. L'area è circondata da una cancellata e resa inaccessibile. L'ingresso al sito avviene da Via Vertunni, tramite lo sdoppiamento di un vialetto di accesso dedicato.

La riqualificazione e rifunzionalizzazione del sito è un obiettivo rilevante per fornire servizi e attrattività al quartiere.

Le proposte devono puntare all'innovazione, all'inclusione sociale e alla condivisione con le istanze del territorio. Le proposte devono essere l'occasione per portare nuovi servizi, qualità architettonica e urbana sul territorio, cercando allo stesso tempo una soluzione, razionale, solidale e rispettosa dell'ambiente.

È auspicabile che le proposte pongano attenzione a diversi fattori, a partire dall'innovazione gestionale attraverso l'introduzione di nuove pratiche di cooperazione, preferibilmente col contributo della comunità locale, all'adattabilità del progetto, identificando la domanda per una risposta efficace che produca un deciso impulso rispetto al ritmo di sviluppo e rinnovamento.

Temi che, se correttamente affrontati, potranno concorrere a garantire tempi certi per la concreta attuazione delle opere e della loro gestione.

Roma Capitale mira a proposte sfidanti su innovazione nella progettazione e nell'uso degli spazi affinché il complesso sia adattabile, multifunzionale e reversibile, in grado di rispondere ai rapidi cambiamenti degli stili di vita e delle esigenze delle produzioni innovative, coniugando il progetto con un programma di gestione nel tempo di funzioni aderenti alle innovazioni nel modo di vivere, e delle conseguenti prestazioni di servizi.



Norme e disposizioni urbanistiche specifiche relative allo sviluppo del sito

Nel presente documento sono stati inseriti i principali riferimenti normativi e regolatori, le modalità di attuazione e la situazione di diritto e di fatto che interessano questo specifico compendio. È parte integrante del presente documento, oltre al regolamento generale e ai riferimenti sotto indicati, il documento SSR Annex 1_Disciplinare tecnico integrativo Roma Capitale, dove vengono rappresentate integrazioni e disposizioni in materia di modalità e requisiti di partecipazione per i compendi di Roma Capitale.

Disciplina urbanistica di variante adottata:

Il compendio immobiliare Vertunni è incluso nel Piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare che definisce la nuova “Destinazione d'uso urbanistica” necessaria al processo di rigenerazione urbana. La scheda di variante adottata con il Piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare ai sensi dell'art.58 della legge n.133/2008 di cui alla DAC n.90 del 3.12.2019, costituisce il quadro urbanistico di riferimento – Annex n 2.

Disciplina Urbanistica generale:

PRG vigente e NTA (Delibera DCC 18/2008 e DCS 48/2016): Allegato B del Piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare ai sensi dell'art.58 della legge n.133/2008 e ss.mm.ii - Annex n 3.

Vincoli:

Fascia di rispetto paesaggistica ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 “Fosso di Torre Agnola”.

Normativa ambientale: riferimenti

- Decreto Legislativo n.152/2006 parte IV Titolo V e s.m.i. (cornice normativa in tema di bonifica ambientale);
- DGR Lazio 21/05/2019 n.296.

Procedura urbanistica per l'avvio della riqualificazione

Per ciò che riguarda i tempi di rilascio dell'area per l'avvio della riqualificazione, si dovrà considerare che, a valle della procedura concorsuale in due fasi, e una volta definito il progetto vincitore, lo stesso dovrà ottenere il titolo abilitativo necessario definito dalla procedura. L'avvio della riqualificazione dovrà rispettare i termini e le condizioni previste dalla normativa. Tutto il compendio della legislazione in materia urbanistica, sia locale che sovraordinata, sarà a disposizione dei Team nella Data Room.

Le proposte dovranno attenersi alle normative di cui all'allegato B della DGR n 243 del 19.05.2017 (elenco normative a titolo indicativo e non esaustivo) - Annex n 4.

È consentita l'attuazione con **permesso di costruire convenzionato** (articolo 28 bis d.p.r. 380/2001, come recepito dall'articolo 1 ter della L.R. 36/1987), per tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ivi compresi quelli di ristrutturazione edilizia con il riconoscimento della SUv (volume / 3,20 h) o di una SUL aggiuntive rispetto alla SUL esistente nella misura massima del 30%.

La proposta dovrà rispettare le tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale, apposte dagli Enti sovraordinati. Il titolo abilitativo dovrà essere corredato e subordinato dalla sottoscrizione di apposita convenzione tra il soggetto aggiudicatario e Roma Capitale in cui saranno definiti gli obblighi e i patti.

Consistenze e dei diritti edificatori previsti

Superficie fondiaria: 8.370 mq

Consistenza edilizia:

SUL 4.330 mq, Volume 15.350 mc, Suv 4.800 mq

Potenzialità edificatoria:

riconoscimento della SUv o di una SUL aggiuntive rispetto a quelle preesistenti nella misura massima del 30%.

Le categorie di intervento previste sono Manutenzione Ordinaria **MO**; manutenzione straordinaria **MS**; Restauro conservativo **RC**; Ristrutturazione edilizia **RE**; Ristrutturazione urbanistica **RU**; Demolizione e Ricostruzione **DR**.

Perimetro di attenzione

Nello sviluppare la proposta progettuale, i team in gara dovranno proporre soluzioni che considerino l'inserimento all'interno del contesto urbano in cui si insedieranno. Il perimetro di attenzione, così come rappresentato nell'immagine sottostante e in data room, evidenzia l'intorno urbano che dovrà fungere da ammagliamento dell'area con la città esistente. Le aree interne al perimetro di attenzione non sono oggetto di trasferimento di diritti.

Le soluzioni di riqualificazione e migliorative proposte saranno considerate nella valutazione della manifestazione d'interesse e potranno essere oggetto di considerazioni in sede di definizione del rapporto economico durante la seconda fase del bando.



Problematiche climatiche o ambientali specifiche relative allo sviluppo del sito

Il sito in cui si inserisce il compendio immobiliare di Via Vertunni non presenta condizioni particolarmente critiche dal punto di vista ambientale o di rischio idrogeologico, a parte le problematiche generali presenti a livello metropolitano. Si segnala di certo la rilevanza, dal punto di vista dell'inquinamento atmosferico e acustico, del traffico veicolare sulla via Collatina e l'assenza di barriere antirumore in corrispondenza del GRA.

La città di Roma è fortemente impegnata nell'attuazione di politiche di sostenibilità ambientale e la sfida ai cambiamenti climatici è la principale da affrontare. Il clima sta cambiando in maniera allarmante, per questo occorre ridurre immediatamente le emissioni di CO₂ e conservare quanto più possibile gli ecosistemi.

Tutte le strategie settoriali stanno confluendo nel documento strategico del Piano di Azione per l'Energia Sostenibile e il Clima (PAESC). L'impegno, in linea con quelli assunti dall'Unione Europea e dal Patto dei Sindaci, prevede la riduzione delle emissioni di gas climalteranti del proprio territorio di almeno il 40% entro il 2030. I settori chiave sui quali puntare l'attenzione per ridurre le emissioni di gas serra sono la mobilità, le infrastrutture, gli edifici e gli impianti, oltre ad una nuova gestione dei rifiuti (materiali post-consumo) che prevede una continua riduzione verso l'obiettivo 'Rifiuti Zero'. Durante il C40 a Città del Messico, Roma ha anticipato lo stop dei veicoli privati alimentati a diesel nel centro storico di Roma a partire dal 2024. Le limitazioni del traffico, in alcune giornate particolari, sono già attive; questo sia per contenere le emissioni inquinanti sia per contribuire a sensibilizzare la cittadinanza sul tema della qualità dell'aria e ad un uso responsabile delle fonti energetiche.

Un settore particolarmente strategico è quello dell'efficienza energetica nell'edilizia residenziale, per questo Roma Capitale sta portando avanti un programma importante per l'ammodernamento degli impianti fotovoltaici e innovare i sistemi per il risparmio energetico degli edifici scolastici e del patrimonio di Roma.

Inoltre, prioritario è il settore della mobilità sostenibile. Ridurre la produzione di anidride carbonica per abbattere l'inquinamento atmosferico rilanciando forme alternative di mobilità e disincentivando l'auto privata. Il nostro Piano della mobilità sostenibile (PUMS) va nella direzione di programmare e realizzare nuove infrastrutture a favore del trasporto pubblico locale, disegnare una mappa di percorsi ciclopedonali, un nuovo piano parcheggi e nodi di scambio, con criteri legati all'accessibilità e alla sicurezza stradale. Le proposte dovranno infatti considerare le previsioni e gli scenari attuativi descritti dal Piano Urbano della Mobilità Sostenibile che, tra gli altri obiettivi, mira a ridurre l'inquinamento atmosferico e acustico, le emissioni di gas serra e i consumi energetici e a contribuire all'attrattività del territorio e alla qualità dell'ambiente urbano.

Oltre ad aderire alla rete di C40 al Patto dei Sindaci, la Capitale è parte del progetto europeo SMR-Smart Mature Resilience e ha elaborato, prima città in Italia, la propria Strategia di Resilienza all'interno del Progetto internazionale "100 Resilient Cities". La Strategia di Resilienza è un punto di svolta e nuovo concreto programma per la città: tutte le sue caratteristiche strutturali rappresentano non una raccolta di criticità ma un'opportunità di crescita. Tutto ciò servirà a contribuire alla trasformazione di Roma in una città dove diritti umani e welfare siano valori messi al primo posto, dove vengono garantite condizioni favorevoli di lavoro, vita e sviluppo. Si è inteso affrontare, con un approccio innovativo e a partire da processi rigenerativi per la città, le diverse sfide che la Capitale dovrà sostenere in termini di resilienza urbana, in chiave non solo di resistenza, ma di potenziamento delle strutture urbane di natura ambientale, sociale, energetica.

Sotto questo aspetto è necessario che la proposta si inserisca all'interno del quadro di riferimento delineato dalla strategia di Resilienza di Roma Capitale. Il Pilastro II, Goal G "Adattare la città ai cambiamenti climatici", indica nello specifico l'opportunità di una progettazione integrata di infrastrutture verdi per la mitigazione delle isole di calore urbano, capaci di presentare soluzioni innovative anche sperimentali e di natura informativa e tecnologica (Smart City), così come la promozione di azioni per il coinvolgimento dei cittadini, la costruzione di progetti pilota per la mitigazione dei rischi climatici e ambientali.

Saranno forniti in Dataroom, ove presenti, i dati derivanti dalle campagne di indagine preliminarmente all'avvio della seconda fase. Essi chiariranno lo stato dell'inquinamento del suolo e, eventualmente, individueranno eventuali interventi che potranno essere richiesti per la bonifica del terreno. I costi delle bonifiche eventualmente necessarie saranno in ogni caso a carico del soggetto vincitore del bando di selezione.

Cronoprogramma Provvisorio

- Lancio della manifestazione di interesse: 4 dicembre 2019
- Presentazione delle manifestazioni di interesse: 4 maggio 2020
- Analisi delle manifestazioni di interesse e lavori della Giuria: entro 3 luglio 2020
- Lancio della Fase 2 'Proposta': 28 luglio 2020
- Presentazione delle proposte: 18 dicembre 2020
- Giuria per analisi delle proposte e termine di selezione finale: entro 26 febbraio 2021