

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 n. 2). Ammesse le residenze a servizio dell'attività prevalente. A titolo esemplificativo:

- Servizi alle persone, studi professionali e servizi alle imprese, turistico ricettive, 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.

Offerta economica:

Il valore economico posto a base dell'offerta è pari ad € 1.067.775,89 ed è da intendersi esclusivamente al rialzo.



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 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 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), integrato dal parere della Sovrintendenza Capitolina ai Beni Culturali. La disciplina urbanistica così definita, con le modifiche inserite nel corso dell’iter approvativo, diverrà automaticamente cogente con l’approvazione del Piano di valorizzazione.

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

Alla conclusione del procedimento di approvazione della variante urbanistica sottesa al Piano di Valorizzazione, 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, esclusa la demolizione e ricostruzione fatto salvo il ripristino di parti crollate o demolite per ragioni strutturali, con il riconoscimento di una SUL aggiuntiva rispetto a quella preesistente 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 edilizie e diritti edificatori previsti

Superficie fondiaria: 1.250 mq

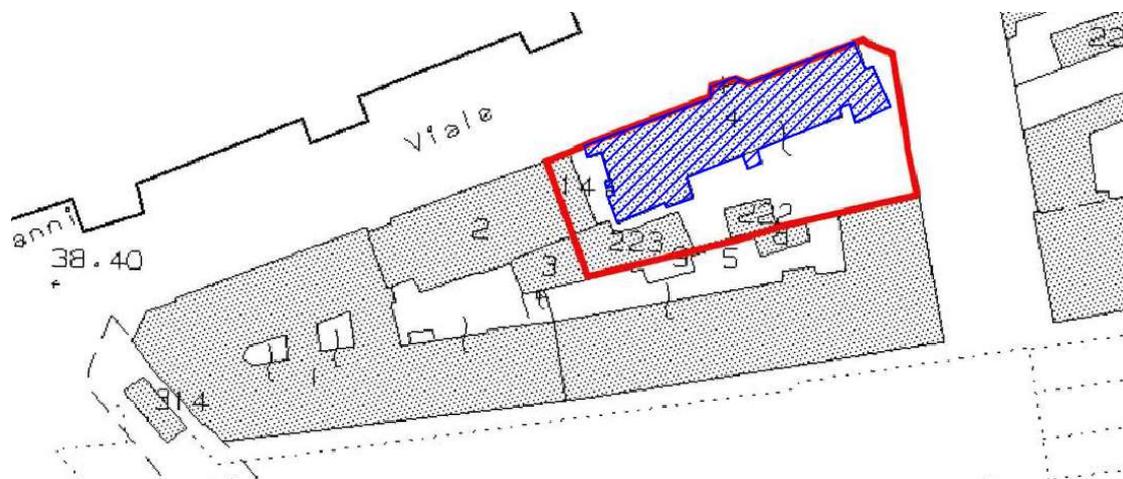
Consistenza edilizia:

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 di una SUL aggiuntiva rispetto a quelle preesistenti nella misura massima del 30%.

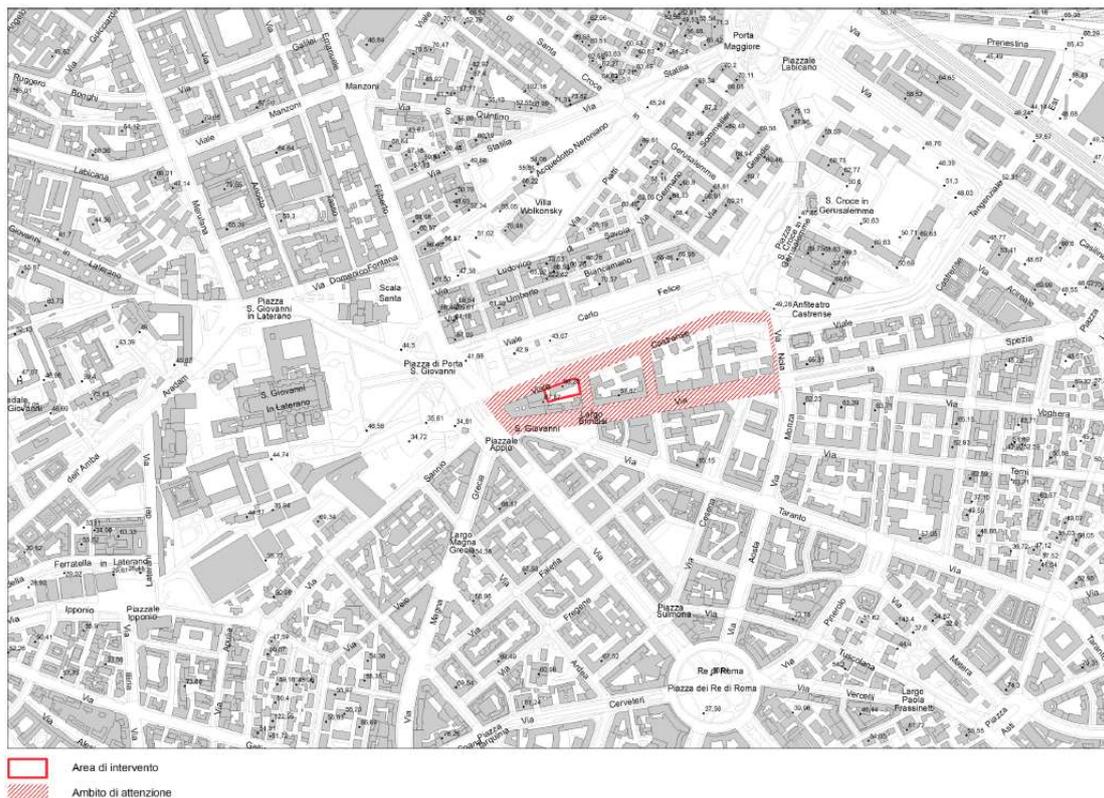
Le categorie di intervento previste sono Manutenzione Ordinaria **MO**; manutenzione straordinaria **MS**; Restauro conservativo **RC**; Ristrutturazione edilizia **RE**. Per il sito Ex Filanda sono espressamente esclusi interventi di Demolizione e Ricostruzione **DR** limitatamente all'edificio principale (indicato in blu nell'immagine sottostante).



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'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 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.

I costi delle bonifiche eventualmente necessarie saranno in ogni caso a carico del soggetto vincitore del bando di selezione.