

Mira Lanza, Roma

Via Amedeo Avogadro

Lo stabilimento dell'ex Mira Lanza rappresenta un prezioso complesso di archeologia industriale, oggi tutelato dal codice dei beni culturali, facente parte del distretto industriale della Roma post-unitaria a cavallo tra Ottocento e prime decadi del Novecento. Un tessuto industriale, nel tempo dismesso e divenuto cuore della centralità urbana definita dal Progetto Urbano Ostiense Marconi, che prevede il recupero e rifunzionalizzazione dell'intero ambito, rilevante l'insediamento dell'Università degli Studi RomaTre, con l'incremento della dotazione di spazi e servizi d'interesse generale, nonché di spazi Verdi attrezzati. La riqualificazione attesa include le aree libere che circondano gli edifici dismessi della ex Mira Lanza, è prevista la realizzazione del Parco Papareschi quale area di verde pubblico attrezzato per la riqualificazione del quartiere. Un luogo pubblico, che potrà essere anche un'infrastruttura verde di connessione con il contesto circostante. L'area Papareschi dovrà essere attrezzata a parco

pubblico. Il perimetro dell'Area di valorizzazione include l'area a «Verde pubblico» (Parco Papareschi) anche in conformità con il Progetto Urbano Ostiense Marconi, la cui destinazione deve essere confermata nel progetto di valorizzazione del compendio ex industriale Mira Lanza. Si potranno realizzare attrezzature tipo: chioschi, punti ristoro con servizi igienici. Tali strutture saranno oggetto di concessione amministrativa e la relativa SUL aggiuntiva sarà parte dell'incentivo urbanistico previsto per il recupero dei fabbricati della ex Mira Lanza. Le proposte dovranno: favorire l'inclusione sociale attraverso la dotazione e caratterizzazione di spazi, attrezzature e servizi, seguendo il modello della città dei 15 min e generando opportunità d'impiego lavorative sul territorio; e comportare il miglioramento ambientale dell'ambito realizzando il parco che dovrà essere bonificato e potrà avere caratteri di "infrastruttura verde e blu".



Area: Superficie di circa 24.244 mq, sostanzialmente pianeggiante.

Destinazione d'uso prevista: Le funzioni ammesse sono indicate nella scheda di variante urbanistica (Annex n 2) e possono includere:

- Servizi alle persone (amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, culturali, fitness);
- Direzionale privato;
- Artigianato di servizio e studi d'artista;
- Sedi delle Istituzioni/Fondazioni nazionali, estere e sopranazionali;
- Sedi e attrezzature universitarie, comprese foresterie e residenze per studenti;
- Attrezzature culturali; Attrezzature collettive;
- Housing sociale;
- Centri di formazione, istruzione pubblica e/o di interesse pubblico.

Proprietà del sito: Roma Capitale

Tipologia di trasferimento di proprietà: Le attività di valorizzazione potranno essere concretizzate, nelle more dell'aggiornamento del vigente Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni, richiesto dal Dip. del Patrimonio e Politiche Abitative con nota prot. QC 19820 del 07/04/2022, ricorrendo all'istituto della concessione, ovvero degli strumenti di costituzione o trasferimento di altri diritti reali ai sensi dell'art. 58 co. 7 della L.133/2008, da valutarsi ad esito della prima fase, a tal proposito, l'Amministrazione potrà valutare anche manifestazioni d'Interesse che, al fine di garantire il necessario equilibrio economico-finanziario, propongano offerte economiche che tengano conto dei costi aggiuntivi (ad es. la bonifica).

Termine per presentare la manifestazione di interesse: 28 ottobre 2022 2:00 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, attraverso Accordi di Programma ed il Progetto Urbano Ostiense-Marconi.

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

sfruttando la linea B della metropolitana, quale infrastruttura di mobilità portante dell'intero insediamento, rendendo possibile e sostenibile l'inserimento di attrezzature di livello metropolitano come quelle universitarie, direttamente all'interno del tessuto urbano. Alle spalle dell'area insiste il quartiere Marconi, la cui edificazione risale agli anni Cinquanta e Sessanta con la costruzione di edifici prevalentemente residenziali, 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.

L'ex Mira Lanza, dismessa nel secondo Dopoguerra, oggi è solo in parte fruibile grazie al Teatro comunale India, attrattore culturale, ed elemento qualificante dell'ambito. Gli edifici oggetto dell'intervento, oggi in stato di abbandono, ospitavano il Saponificio ed i locali delle Caldaie per l'estrazione dei grassi. Parte di un tessuto industriale, nel tempo dismesso, è divenuto cuore della centralità urbana definita dal Progetto Urbano Ostiense Marconi, che prevede il recupero e rifunzionalizzazione dell'intero ambito, finalizzato all'insediamento di nuove funzioni, all'incremento della dotazione di spazi e servizi d'interesse generale, nonché di spazi Verdi attrezzati, integrati con il futuro parco Tevere Sud.



Sotto il profilo ambientale e paesaggistico, si rileva: la vicinanza con il fiume Tevere dove è prevista la realizzazione del Parco Tevere Sud; l'area del Cimitero Acattolico di Roma, il parco Cestio, i complessi monumentali della Piramide Cestia, le Mura Aureliane e Porta San Paolo, il Monte dei Cocchi a Testaccio.

Il contesto presenta un grande potenziale in termini di rigenerazione urbana, sostenuto dal Progetto Urbano Ostiense-Marconi che negli anni ha visto l'insediamento di importanti

funzioni urbane quali: la riconversione a polo museale della Centrale Montemartini e l'insediamento dell'Università Roma Tre.

I due importanti ponti che lo collegano con i quartieri limitrofi ed alla via del 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.

I nodi di attestamento della linea del ferro sono:

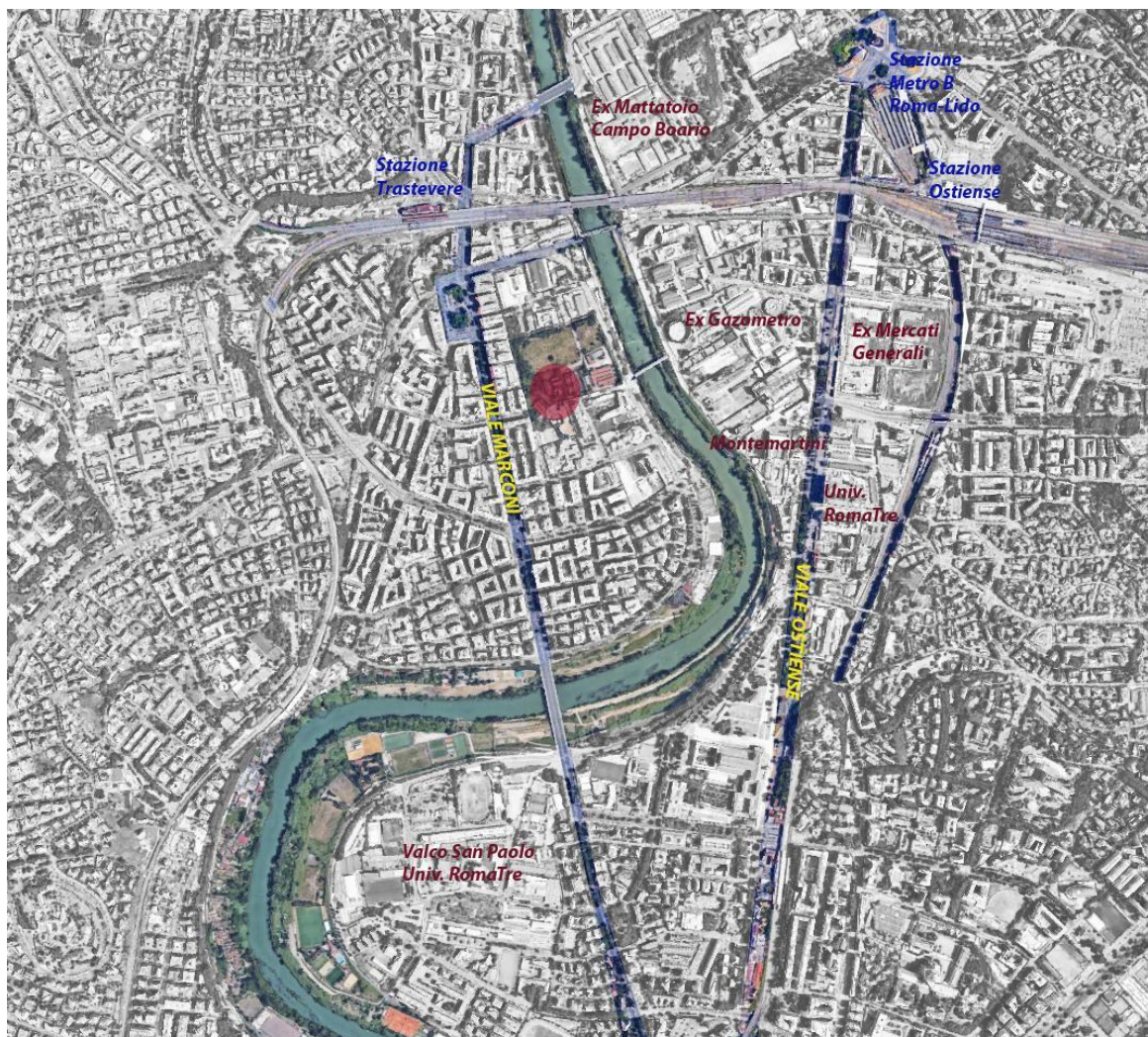
- Stazione "Piramide" della Linea B della Metropolitana;
- Stazione "Roma – Porta S. Paolo" della Ferrovia Roma Lido;
- Stazione FS Ostiense e Stazione Trastevere dove oltre alle linee ferroviarie nazionali sono passanti: FL1 (Orte–Fiumicino Aeroporto); FL3 (Roma–Cesano di Roma); FL5 (Roma – Cerveteri).

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 per i pedoni.

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 tranviaria 3;
- 1,8 Km (20 min.) alla Stazione FS Ostiense;
- 2,0 Km (23 min.) alla stazione Piramide e alla stazione "Porta."



L'area, sostanzialmente pianeggiante, si colloca ad una quota più bassa rispetto alla limitrofa via Marconi. È accessibile dal L-go Tevere V. Gassman tramite le vie Tirone-via A. Avogadro e dalla via G. Costanzi, ovvero, da viale Marconi.

La parte del complesso Ex Mira Lanza oggetto della manifestazione di interesse è dismessa ed 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 le aree Verdi ed il loro previsto ripristino ambientale, fanno di questo spazio uno scenario di grandi suggestioni e potenzialità.

Le proposte dovranno:

- favorire l'inclusione sociale attraverso la dotazione e caratterizzazione di spazi, attrezzature e servizi, anche aperti al pubblico, per la realizzazione della città dei 15 min;
- favorire l'incremento dell'impiego lavorativo sul territorio;
- comportare la bonifica ed il miglioramento ambientale dell'ambito;
- includere l'area a «Verde pubblico» (Parco Papareschi) anche in conformità con il Progetto Urbano Ostiense Marconi, la cui destinazione deve essere confermata nel progetto di valorizzazione del compendio ex industriale Mira Lanza. All'interno di tale componente è ammessa la realizzazione di parcheggi interrati o in struttura, purché venga garantita la continuità del Parco.
- Si potranno realizzare attrezzature ad esempio: chioschi, punti ristoro con servizi igienici. Tali strutture saranno oggetto di concessione amministrativa e la relativa edificabilità aggiuntiva sarà parte dell'incentivo urbanistico previsto per il recupero dei fabbricati della ex Mira Lanza.
- L'impianto vegetazionale, che dovrà essere costituito da essenze autoctone, resistenti e con scarsa necessità di acqua e di manutenzione, ovvero che contribuiscano alla bonifica dell'ambito.
- realizzare la sistemazione degli spazi pubblici, indicate come aree d'interesse, utili alla riconnessione con il tessuto urbano circostante, verso viale Marconi ed il lungo Tevere, nonché ad ospitare sistemazioni esterne, percorsi ciclo-pedonali e/o parcheggi.



Norme e disposizioni urbanistiche specifiche

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 linee guida per la progettazione redatte da C40.

Disciplina urbanistica di variante adottata e controdedotta

Il compendio immobiliare Ex Mira Lanza è ricompreso nel patrimonio di Roma Capitale, oggetto di variante urbanistica, adottata e controdedotta, ancora in corso che definisce la nuova "Destinazione d'uso urbanistica" per il processo di rigenerazione urbana. La scheda di variante controdedotta, costituisce il quadro urbanistico di riferimento – Annex n 2.

"Nell'Area di valorizzazione Mira Lanza, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso Servizi, come definite dall'art.6 delle vigenti NTA:

- Servizi alle persone (amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, culturali, fitness);
- Direzionale privato (studi professionali, servizi alle imprese);
- Artigianato di servizio e studi d'artista;
- Sedi delle Istituzioni/Fondazioni nazionali, estere e sopranazionali;
- Sedi e attrezzature universitarie, comprese foresterie e residenze per studenti;
- Attrezzature culturali;
- Attrezzature collettive (sport, spettacolo, cultura, ricreative, congressuali, escluse le discoteche);
- Centri di formazione, istruzione pubblica e/o di interesse pubblico;
- Housing Sociale

Inoltre, sono ammessi i pubblici esercizi (esclusi locali notturni in genere) nella misura massima del 30% della SUL. E' ammessa l'introduzione di usi e funzioni complementari all'interno di unità immobiliari, quali ad es. foresterie, nella misura ed alle condizioni di cui al 4° comma dell'art.6 delle vigenti NTA. Sono sempre ammessi i Servizi pubblici, ancorché gestiti da Operatore Privato tramite convenzione con Roma Capitale, espressamente incluso l'housing sociale.

Il perimetro dell'Area di valorizzazione include l'area a «Verde pubblico» (Parco Papareschi) anche in conformità con il Progetto Urbano Ostiense Marconi, la cui destinazione deve essere confermata nel progetto di valorizzazione del compendio ex industriale Mira Lanza. All'interno di tale componente è ammessa la realizzazione di Parcheggi interrati o in struttura, purché venga garantita la continuità del Parco."

Disciplina Urbanistica generale

PRG vigente e sue NTA (Delibera DCC 18/2008 e DCS 48/2016): Annex n 3 – schede illustrative.

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. Le proposte dovranno attenersi alle normative di cui all'allegato B della DGR n 253 del 19.05.2017 (elenco normative a titolo indicativo e non esaustivo).

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, con il riconoscimento di una SUV (volume / 3,20 h) o di una SUL aggiuntive rispetto a quelle preesistenti nella misura massima del 30%, nonché per le eventuali attrezzature delle aree a verde pubblico (Parco Papareschi).

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 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).

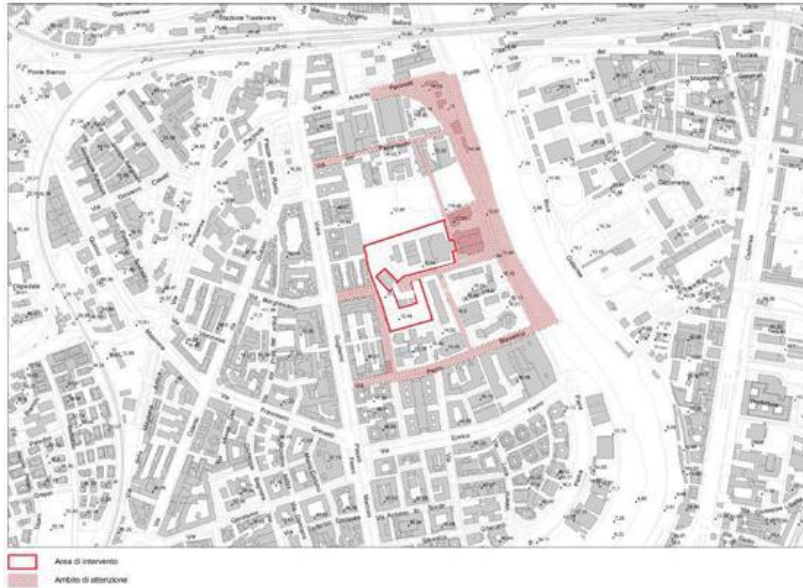
Potenzialità edificatoria

Riconoscimento di una SUV o di una SUL aggiuntive rispetto a quelle preesistenti, ovvero entrambe incrementabili, 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. Sono ammessi tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ivi compresi quelli di ristrutturazione edilizia e demolizione e ricostruzione con il mantenimento di sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche tipo morfologiche Ai fini del riconoscimento della SUV o della SUL aggiuntive, non saranno preclusi interventi di categoria NE, per destinazioni complementari ed accessorie a quella principale. Per il sito Ex Mira Lanza sono espressamente esclusi interventi di totale Demolizione e Ricostruzione DR.

Perimetro di attenzione

Nello sviluppare la proposta progettuale, i team dovranno proporre soluzioni che considerino le aree circostanti quali connessione con il contesto urbano. Il perimetro di attenzione, rappresenta la principale occasione per le vie e gli spazi, che potranno essere oggetto di una strategia insediativa, che ne esalti l'accessibilità, la connessione fisica e percettiva, la sistemazione ad uso ciclopedonale e/o carrabile, inclusa, ove possibile, l'organizzazione di parcheggi o espandere le aree attrezzate. 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.



Priorità climatiche e sfide ambientali della città

Il sito d'intervento ricade in un ambito urbano particolarmente costruito, molto denso ed infrastrutturato, con la conseguente impermeabilizzazione dei suoli e la presenza di isole di calore che interferiscono negativamente sulla qualità ambientale e climatica del quartiere. A tutti gli effetti l'area dell'ex stabilimento Mira Lanza rappresenta una imprescindibile risorsa ambientale, paesaggistica e culturale, che caratterizza la città e questo quadrante in particolare.

L'ambito presenta aree libere potenzialmente integrabili al più importante Sistema ambientale del fiume Tevere, da cui la previsione del parco Tevere sud. L'ambito oggi non è di fatto fruibile, essendo scarsamente accessibile, ed inoltre, sotto il profilo ambientale, non è sempre idoneo alla permanenza delle persone, è infatti necessaria la bonifica del sito. La realizzazione della bonifica sarebbe un obiettivo miglioramento ambientale, non solo in termini di fruibilità ma più concretamente di realizzazione di una centralità verde per il quartiere. La progettazione della bonifica terrà conto della caratterizzazione dei suoli e dell'analisi del rischio che sarà fornita in *dataroom*, e delle eventuali opportunità di sistemazione del terreno per la realizzazione del parco.

L'ambiente costruito costituisce "l'habitat" delle nostre città, la cui qualità è direttamente dipendente dall'equilibrio fra edificato ed aree libere, ovvero Verdi e/o blu.

Il recupero degli edifici dismessi attraverso le tecniche di costruzione e di risparmio energetico più avanzate, che tendono al consumo zero, nonché della qualità dei materiali, rappresentano pertanto un primo target, per contribuire alla realizzazione di un modello di città sostenibile ed a basso consumo energetico, e delle risorse ambientali e territoriali.

Oltre all'efficienza energetica degli involucri, dovranno essere applicate le tecnologie volte alla riduzione delle emissioni di carbonio, utilizzando le fonti rinnovabili anche sfruttando le aree libere oltre agli edifici.

È tuttavia necessario combinare la gestione del costruito attraverso:

- la progettazione ambientale e paesaggistica del parco pubblico attrezzato,
- la realizzazione di una "infrastruttura verde e blu", che favorisca:
 - la regolazione climatica ed idrica con riduzione delle Isole di calore;
 - il recupero delle acque;
 - la riduzione del carico inquinante;
 - l'aumento della biodiversità ed alla pollinazione.

L'ambito d'intervento costituisce dunque l'opportunità di apportare miglioramenti ambientali per il quartiere, con ripercussioni positive in termini di temperatura locale, biodiversità ed in generale della qualità dei suoli.

Il Piano della mobilità sostenibile (PUMS) programma nuove infrastrutture a favore del trasporto pubblico locale, una mappa di percorsi ciclopedonali, un nuovo piano parcheggi e nodi di scambio, con criteri legati all'accessibilità ed 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. 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.

Calendario provvisorio

- Lancio della manifestazione di interesse: 5 maggio 2022
- Presentazione delle manifestazioni di interesse: 28 ottobre 2022
- Analisi delle manifestazioni di interesse e lavori della Giuria: novembre 2022
- Lancio della Fase 2 'Proposta': dicembre 2022
- Presentazione delle proposte: giugno 2023
- Giuria per analisi delle proposte e termine di selezione finale: luglio 2023.

Requisiti linguistici

I documenti richiesti per la prima fase – manifestazione di interesse – dovranno essere redatti in lingua italiana. Sarà ammessa la presentazione anche di una versione della documentazione in lingua inglese, esclusivamente ai fini comunicativi; il documento in lingua inglese non sarà oggetto di valutazione.