

Programma di Rigenerazione Urbana San Lorenzo - Via dei Lucani

INCONTRO TECNICO

**Invito pubblico a presentare proposte costituenti
Manifestazione di Interesse**



SAN LORENZO: UN PROTOTIPO DI RIGENERAZIONE PER LE AREE ABBANDONATE

Il quartiere di San Lorenzo si colloca in una posizione strategica tra le stazioni **Termini** e **Tiburtina**, accanto al più grande Ateneo italiano, L'Università La Sapienza.

Strutturato sulla via Tiburtina si conclude tra le Mura Aureliane, il Cimitero del Verano, Via dello Scalo San Lorenzo.

L'area di interesse del Programma, che si affaccia su Via dei Lucani, è caratterizzata da un **tessuto frammentato e disomogeneo**, costituito da edifici in condizioni di diffuso degrado, dismessi e/o occupati da piccole attività produttive-artigianali.

L'area è pubblica per circa il 14 per cento, la restante parte è privata.

L'incuria e lo stato di abbandono hanno imposto all'Amministrazione il dovere di intervenire con un programma a forte "regia" pubblica che ha preso il via con l'indizione di una manifestazione di interesse volta a sollecitare proposte unitarie favorendo nuove forme di partenariato pubblico- privato.



PRUSL – ITER PROCEDIMENTALE

- **INVITO PUBBLICO** (manifestazione di interesse non vincolante)
- PROCESSO PARTECIPATIVO CON IL TERRITORIO (Consultazione on-line)
- CONSULTAZIONE DELLE PROPRIETA' INTERESSATE PER LA **FORMALE ADESIONE DEL PROGRAMMA**
- **ELABORAZIONE DEL PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA DA PARTE DI ROMA CAPITALE**
- PROCESSO PARTECIPATIVO AI SENSI DELLA DEL. 57/2006 E DEL.54/2019
- ADOZIONE IN ASSEMBLEA CAPITOLINA DEL PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE

IN VARIANTE AL PRG:

- Adozione in Assemblea Capitolina del PRUSL
- Pubblicazione, Presentazione Osservazioni e/o Opposizioni
- Deliberazione di Controdeduzioni
- Delibera di Giunta Regionale Di Approvazione

- INDIZIONE DEL **BANDO DI CONFRONTO CONCORRENZIALE** CON OFFERTA VINCOLANTE CONDIZIONATA ALL'ESECUTIVITA' DELLO STRUMENTO URBANISTICO
- AGGIUDICAZIONE
- DELIBERA DELL'ORGANO COMPETENTE
- STIPULA DELLA CONVENZIONE

PRUSL – FASE 1 – MANIFESTAZIONE DI INTERESSE NON VINCOLANTE

Tipo di procedura

Un nuovo patto tra **indirizzo pubblico** e **investimenti privati**.

Alla FASE 1 non risulta direttamente applicabile il Codice al D.lgs 18.04.2016, n. 50 e s.m.i.

Il **contesto** di riferimento necessita di **un'azione integrata** per l'attivazione di un processo di rigenerazione urbana capace di superare l'inerzia determinata dalla frammentarietà delle proprietà.

Processo di rigenerazione urbana finalizzato a:

1. **Riorganizzazione fisica e funzionale** delle aree e degli edifici interni al perimetro
2. Riqualificazione aree degradate;
3. **Limitazione consumo di suolo**;
4. Realizzazione di interventi con **elevate prestazioni ambientali e architettoniche**;
5. Valorizzazione identità culturale dei luoghi
6. Aumento delle **dotazioni territoriali** favorendo:
 - Accessibilità ai servizi per i cittadini
 - Miglioramento dell'inclusione sociale
 - Attivazione di nuovi modelli di **welfare metropolitano**

PRUSL – FASE 1 – MANIFESTAZIONE DI INTERESSE NON VINCOLANTE

Materiali informativi e documentazione allegata

Tutte le informazioni sono disponibili sul sito:

www.urbanistica.comune.roma.it/sanlorenzo-lucani.html

- Invito pubblico a presentare proposte preliminari costituenti «manifestazione di interesse»
- Disciplinare tecnico e allegati
 - **Elab.1:** Relazione illustrativa
 - **Elab.2:** Inquadramento «Area da rigenerare San Lorenzo – Via dei Lucani»
 - **2.a:** Contesto di inserimento
 - **2.b.:** Perimetro su CTRN scala 1:200
 - **2.c:** Perimetro su foto aerea scala 1:2000
 - **Elab.3:** Consistenze edilizie scala 1:2000
 - **Elab. 4:** Documentazione fotografica
- Base vettoriale della CTR formato .dwg



PRUSL – FASE 1 – MANIFESTAZIONE DI INTERESSE NON VINCOLANTE

I «team» proponenti sono composti almeno da operatori:

- **Progettisti**
- **Investitori e finanziatori**
- **Realizzatori**
- **Gestori**

I «team», nell'ottica di rispondere meglio alle esigenze del quartiere, possono avvalersi di altre competenze **multidisciplinari**, come collaboratori, artisti, animatori sociali, esperti multimediali.

Ogni «team» dovrà nominare un **Capogruppo**, referente dei rapporti con Roma Capitale.

I componenti di un «team» possono partecipare all'invito pubblico presentando **una sola proposta**. Ai «team» partecipanti alla FASE 1 verrà riconosciuta una **premieria** nel confronto concorrenziale vincolante

I proprietari o titolari dei diritti reali possono aderire a una pluralità di proposte

I «team» costituiti e/o costituendi devono dimostrare di avere:

Requisiti di capacità economica-finanziaria e gestionale

Requisiti di idoneità professionale

Requisiti di legge

PRUSL_FASE 1 – MANIFESTAZIONE DI INTERESSE AL PROGRAMMA

Linee guida

Obiettivi attesi

- Promozione e valorizzazione del contributo della **comunità locale** al miglioramento della qualità e della sicurezza sociale
 - Individuazione di spazi e definizione di programmi per l'inclusione sociale
 - **Riorganizzazione** fisica e funzionale delle aree interessate
 - **Multifunzionalità** e reversibilità degli spazi di progetto
 - Elevati standard di qualità ambientale, costruttiva e strutturale, architettonica
 - Valorizzazione del patrimonio pubblico
- Anche attraverso il coinvolgimento delle realtà locali attive sul piano sociale, culturale, sportivo, educativo
 - Nella formazione del «team» di progetto
 - Attraverso nuovi modelli di welfare metropolitano, imprese innovative, creative, della cultura
 - Attraverso lo studio e l'incremento dell'accessibilità dei cittadini ai servizi urbani
 - Con risposte innovative per nuovi usi e stili di vita; innovatività dei servizi proposti
 - Con l'uso di tecniche avanzate di bioedilizia, permeabilità dei suoli, verde urbano, impiantistica di ricircolo e recupero delle acque
 - Attraverso incremento occupazionale e dinamismo economico-produttivo

PRUSL_FASE 1 – MANIFESTAZIONE DI INTERESSE AL PROGRAMMA

Linee guida

Destinazioni d'uso escluse

- Residenziali (tranne l'abitare accessorio ai servizi);
- Commerciali (grandi strutture di vendita);
- Turistico ricettive.

Destinazioni d'uso gradite

- Sportive; ludico aggregative e ricreative;
- Espositive, culturali, musicali, multimediali;
- Servizi alle persone (sociali, cura e benessere)
- Servizi per l'infanzia e la formazione
- Servizi per le imprese

Fattori di gradimento

- Limiti al consumo di suolo e riorganizzazione del tessuto urbano > spazi aperti pari al 40% dei mq
 - Criteri innovativi nella progettazione
 - Promozione di soluzioni/proposte di gestione delle attività attualmente presenti nell'area
1. Innovazione ambientale ed efficienza energetica
 2. Innovazione nella progettazione e nell'uso degli spazi, multifunzionalità
 3. Innovazione gestionale – nuove pratiche di cooperazione, meglio se con il contributo della comunità locale

PRUSL_FASE 1 – CONSEGNA DELLE PROPOSTE

Termini di scadenza

24 NOVEMBRE 2019

Modalità di presentazione

Unico invio via PEC max 60 MB

pecmanifestazioneinteresse.sanlorenzo@pec.comune.roma.it

Allegato 1: CARTELLA A

DOCUMENTAZIONE
AMMINISTRATIVA

Allegato 2: CARTELLA B

DOCUMENTAZIONE
TECNICA

PRUSL_FASE 1 – CONSEGNA DELLE PROPOSTE

CARTELLA A - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

- a) Adesione all'invito a manifestare – Capogruppo e identificazione del MOTTO del TEAM
- b) Dichiarazione di possesso dei requisiti di legge
- c) Per i TEAM
 - a) Già costituiti: copia autentica dell'atto di mandato per la designazione Capogruppo
 - b) Costituendi: dichiarazione di impegno irrevocabile alla futura costituzione e nomina Capogruppo
- d) Dichiarazione di assenso alla proposta da parte del 75% dei titolari di proprietà degli immobili
- e) Dossier Formato A4 contenente il Curriculum TEAM
- f) Piano preliminare economico/finanziario/gestionale della proposta sviluppato per un periodo non inferiore ai 15 anni (impegni non definitivi)

CARTELLA B - DOCUMENTAZIONE TECNICA

- g) Relazione Tecnica (formato pdf. max 10 facciate/foglio, max 1500 font/pagina) che illustri l'adesione della proposta all'Invito Pubblico e al Disciplinare Tecnico
- h) N. 2 Tavole formato A1 (150 dpi) contenenti almeno:
 - Concept e ideogrammi funzionali (disegni e schizzi);
 - Planovolumetrico significativo della proposta preliminare (profili e sezioni principali; nuove consistenze; rappresentazioni tridimensionali, ecc.)

Salvo l'identificativo del MOTTO gli elaborati tecnici dovranno essere del tutto anonimi

PRUSL_FASE 1 – ESITO DELLA PARTECIPAZIONE

Conclusione della fase di presentazione proposte

Verifica della completezza della Documentazione amministrativa



**NESSUNA PROPOSTA SOSTENIBILE
OPPURE
NON SI RAGGIUNGE IL 75% DI ASSENSO DA PARTE DELLE
PROPRIETÀ**

**L'Amministrazione Capitolina procede alla riqualificazione:
Acquisizione della dichiarazione di pubblico interesse e conseguente
sottoposizione dell'area a vincolo preordinato all'esproprio**

PRUSL_FASE 1 – ESITO DELLA PARTECIPAZIONE

Conclusione della fase di presentazione proposte

Verifica della completezza della Documentazione amministrativa

Pubblicazione on line in forma anonima della Proposta tecnica

Consultazione on-line

Collezione di contributi migliorativi in riferimento al sistema dei servizi e spazi pubblici offerti

Cittadini, realtà territoriali , sociali , economico e produttive interessate sono invitati a partecipare inviando contributi migliorativi

Esito del processo partecipativo/consultivo

PRUSL_FASE 1 – BANDO DI CONFRONTO CONCORRENZIALE

Selezione degli aspetti più interessanti delle singole proposte

Formazione del Documento prestazionale

Ottenimento adesione del 75% soggetti titolari di proprietà

Formazione del Programma Urbanistico

Adozione in Assemblea Capitolina del «Programma di Rigenerazione Urbana San Lorenzo – Via dei Lucani»



Indizione del bando di confronto concorrenziale con offerta vincolante

Aggiudicazione condizionata all'esecutività del Programma

Approvazione del Programma e Convenzione