

**AVVISO DI INDIZIONE DI UN CONCORSO DI IDEE
AVENTE AD OGGETTO IL DISEGNO URBANO PER LA RIQUALIFICAZIONE
URBANISTICA E AMBIENTALE DI AMBITI PRODUTTIVI INDIVIDUATI DAL
DOCUMENTO DI PIANO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.**

**Articolo 1
Tema del concorso**

Il Comune di Cabiato, indice un concorso di idee a procedura ristretta ai sensi dell'art. 108 del D. Lgs 12 aprile 2006, n. 163, avente per oggetto la riqualificazione urbanistica e ambientale delle aree produttive dismesse, individuate dal Documento di Piano (di seguito DP) del Piano di Governo del Territorio vigente in Cabiato, più avanti precisate.

Il concorso di idee si pone l'obiettivo di individuare i migliori spunti progettuali e le migliori strategie per rendere concretizzabile la riqualificazione di un contesto urbano di particolare complessità e rilevanza quale quello oggetto di confronto.

**Articolo 2
Individuazione luoghi e documentazione**

L'area interessata dalla trasformazione in oggetto, corrisponde all'ambito AR 22 del Documento di Piano integrato e coordinato nelle sue relazioni progettuali con gli ambiti AR 23 e AR 28, come meglio evidenziati nell'allegata planimetria.

Per l'area oggetto del concorso verrà fornita, la seguente documentazione scaricabile dal sito web del Comune di Cabiato secondo modalità che saranno comunicate ai Partecipanti ammessi al concorso:

- Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio vigente e relative norme tecniche di attuazione.
- DB topografico file dwg dell'area oggetto del concorso.
- Documentazione fotografica.

**Articolo 3
Condizioni e requisiti di partecipazione al concorso**

La partecipazione al concorso è aperta agli ingegneri ed agli architetti, attualmente iscritti agli Albi dei rispettivi Ordini Professionali dello Stato, ai quali non sia inibito, al momento della partecipazione al concorso, l'esercizio della libera professione, e che manifestino il loro interesse ad essere invitati alle condizioni di seguito indicate. La partecipazione potrà essere individuale o in gruppo; nel secondo caso i componenti del gruppo dovranno provvedere a nominare un capogruppo che sarà responsabile a tutti gli effetti nei confronti dell'Ente Banditore.

La designazione del capogruppo dovrà effettuarsi mediante apposita dichiarazione sottoscritta da tutti i componenti del gruppo e dovrà essere allegata alla richiesta di partecipazione nonché ai documenti del concorso.

La prescritta appartenenza all'Albo degli ingegneri o degli architetti può essere limitata al capogruppo: gli altri componenti dovranno comunque essere iscritti, con apposita conferma allegata ai documenti del concorso, ad un Albo professionale. I membri del gruppo non iscritti ad un Albo professionale potranno partecipare in qualità di collaboratori o consulenti. I predetti soggetti, anche se potranno essere privi dell'iscrizione agli Albi di cui in precedenza, non dovranno comunque trovarsi nelle condizioni di incompatibilità di cui al successivo articolo 5 del presente bando.

I compiti ed attribuzioni dei soggetti non individuati come capogruppo (indipendentemente dalla loro iscrizione ad un albo professionale) saranno definite all'interno del gruppo concorrente senza investire di ciò il rapporto del gruppo stesso con l'Ente Banditore verso il quale non potranno vantare nessuna pretesa e/o diritto.

Ad ogni effetto del presente concorso, un gruppo di concorrenti avrà collettivamente gli stessi diritti di un concorrente singolo. A tutti i componenti del gruppo è riconosciuta, a parità di titoli e diritti, la paternità delle proposte e del progetto in concorso. Uno stesso concorrente non può far parte di più di un gruppo né la composizione del gruppo può essere modificata durante il concorso.

I soggetti che richiederanno di essere invitati a partecipare dovranno possedere tassativamente i seguenti requisiti:

- Aver redatto progetti di interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale, configurati quali strumenti urbanistici attuativi e di programmazione negoziata, interessanti aree urbane edificate aventi superficie territoriale non inferiore a 20.000,00 m², che siano stati approvati e/o autorizzati dagli enti competenti ovvero da una committenza pubblica così come individuata ai sensi dell'art. 3, comma 25, del D.L.vo n. 163/2006 e s. m. ed i.
- Aver maturato specifica esperienza di progetti di riqualificazione urbanistica e qualificazione del paesaggio urbano di aree urbane parzialmente dismesse, caratterizzati da:
 - compresenza di funzioni pubbliche e private;
 - polifunzionalità delle destinazioni d'uso;
 - realizzazione in comparti autonomi degli interventi;
 - permeabilità della morfologia dei nuovi insediamenti;
 - definizione dello spazio pubblico quale parte integrante del disegno urbano dell'ambito di intervento;
 - presenza di interscambio con il trasporto pubblico (autobus - ferrovia).

Nel caso di raggruppamento di professionisti i requisiti del precedente comma dovranno essere posseduti esclusivamente dal capogruppo.

Articolo 4

Modalità di partecipazione al concorso e procedure di svolgimento

I soggetti interessati alla partecipazione al predetto concorso di idee dovranno presentare formale istanza al Comune, contenuta in busta chiusa e sigillata, riportante sull'esterno la sola dicitura: "RICHIESTA DI PARTECIPAZIONE AL CONCORSO DI IDEE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E AMBIENTALE DI AMBITI PRODUTTIVI", da far pervenire, pena l'esclusione, all'Ufficio Protocollo del Comune di Cabiato entro le ore 12.00 del giorno 30/09/2010

La predetta istanza dovrà essere debitamente sottoscritta, senza necessità di autenticazione, e dovrà essere accompagnata dalla fotocopia di un valido documento di riconoscimento del sottoscrittore. L'istanza in questione dovrà indicare:

- nome, cognome, data di nascita del richiedente;
- domicilio e recapito telefonico, codice fiscale, partita IVA, telefono, fax, indirizzo di posta elettronica;
- estremi dell'Iscrizione all'Ordine professionale di appartenenza;
- dichiarazione di formale manifestazione di interesse ad essere invitato al concorso di idee;
- accettazione esplicita di tutte le condizioni e modalità di espletamento della procedura inerente il presente concorso di idee;
- dichiarazione di non sussistenza delle inibizioni all'esercizio professionale o delle incompatibilità, se applicabili, di cui all'articolo 5 dell'avviso;
- dichiarazione di possesso di tutti i requisiti prescritti dal presente avviso;
- formale dichiarazione, ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, di consapevolezza delle sanzioni penali previste dalla legge per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci.

In caso di richiesta di un gruppo, dovrà essere indicato il soggetto capofila secondo le modalità e le condizioni di cui al precedente art. 3 con relativa delega da parte dei componenti il gruppo per la gestione dei rapporti con l'Ente banditore.

Insieme alla precitata istanza, dovrà essere presentato un "curriculum vitae" nel quale siano indicati tutti gli elementi utili e necessari a dimostrare il possesso dei prescritti requisiti illustrati nell'articolo precedente anche, eventualmente, accompagnati da dichiarazioni dei soggetti committenti. Non è ammesso il rimando a documenti, notizie, dati e/o atti in possesso di altri soggetti, sia pubblici che privati, ai quali l'Ente banditore debba rivolgersi.

Il mancato possesso o la mancata dimostrazione del possesso dei richiesti e prescritti requisiti comporterà la non ammissione alla successiva fase della procedura ristretta.

Allo scadere del termine indicato al primo comma del presente articolo, l'Ente nominerà una specifica commissione che valuterà l'ammissibilità al concorso di idee dei soggetti richiedenti.

Ai soggetti ammessi sarà inviato formale invito a partecipare alla fase successiva del concorso di idee con indicazione della data di scadenza di presentazione della necessaria documentazione, di cui al seguente art. 6 che non sarà inferiore a sessanta giorni ex art. 108, comma 3, del D.L.vo n°163/2006 e s. m. ed i.

Articolo 5

Incompatibilità dei partecipanti

Sono esclusi dalla partecipazione:

- i componenti della Commissione giudicatrice, i loro coniugi e i loro parenti ed affini fino al III grado incluso;
- gli amministratori, i consiglieri ed i dipendenti del Comune, i loro coniugi i loro parenti ed affini fino al III grado incluso;
- i datori di lavoro o coloro che abbiano qualsiasi rapporto di lavoro o collaborazione con membri della Commissione giudicatrice;
- coloro che hanno rapporti di lavoro dipendente con Enti, Istituzioni o Amministrazioni Pubbliche, salvo che siano espressamente e preventivamente autorizzati dall'Amministrazione di appartenenza o comunque siano legittimati da leggi, regolamenti o contratti collettivi;

- coloro che hanno partecipato alla stesura del presente bando e dei documenti ad esso allegati, i loro coniugi e i loro parenti ed affini fino al III grado incluso;
- consulenti e/o incaricati del Comune.

Articolo 6

Modalità di rappresentazione delle idee e presentazione delle proposte

I soggetti che saranno invitati a partecipare al concorso di idee dovranno formulare idee progettuali da illustrare attraverso i seguenti elaborati:

- Due tavole in formato UNI-EN-ISO A0 montate su pannelli rigidi leggeri, contenenti planimetrie generali dell'ambito di progetto in scala 1:500 ed eventuali ulteriori disegni a scelta del concorrente (estratti in scala maggiore, sezioni, schizzi, ecc.);
- Un album rilegato, formato UNI-EN-ISO A3 composto da massimo venti fogli (40 facciate), escluse le copertine, contenente:
 - una relazione descrittiva (massimo 6 facciate, carattere Arial 12, interlinea 1, 5), possibilmente illustrata con immagini e schemi grafici che esplicitino i criteri delle scelte progettuali e le relative soluzioni proposte;
 - le riproduzioni ridotte in formato A3 ed eventualmente le integrazioni delle tavole di progetto stampate su una sola facciata;
 - rendering, fotomontaggi e qualsiasi altra rappresentazione grafica idonea a illustrare le idee progettuali;
 - le descrizioni relative ai materiali proposti per gli spazi pubblici e gli edifici.

La documentazione richiesta dovrà essere fornita anche su supporto CD-rom in formato PDF ai fini della pubblicizzazione delle proposte progettuali.

Articolo 7

Obiettivi ed indicazioni per la redazione della proposta

Tra gli obiettivi generali del Documento di Piano, cui si rinvia, si evidenziano i seguenti specificamente riferibili all'ambito di intervento:

- *Rafforzare i servizi alla residenza e alle persone contestualmente alla nuova offerta abitativa, alla qualificazione degli spazi urbani ed al mantenimento della struttura manifatturiera.*
- *Dotare la comunità di spazi riconoscibili e rappresentativi alla scala locale.*
- *Promuovere la riorganizzazione degli attraversamenti ferroviari e il completamento della circonvallazione a est dell'abitato.*
- *Qualificare il nuovo ambiente derivato dalle aree di trasformazione urbanistiche quale componente della rete di relazioni urbane.*

Tali obiettivi richiedono la coniugazione di idealità progettuali che concretamente consentano di promuovere e realizzare singoli iniziative riferibili ai seguenti aspetti:

- *il disegno urbano complessivo dell'area e delle sue relazioni con gli ambiti limitrofi, evidenziando le successive fasi di attuazione degli interventi previsti;*
- *il progetto della nuova stazione ferroviaria, delle connessioni di mobilità ciclo - pedonale e veicolare e dei relativi servizi;*
- *la convivenza nel breve e medio termine tra attività insediate nell'area diverse da quelle in progetto.*

La riqualificazione di una parte importante del tessuto urbano dovrà risultare essere anche un punto di riferimento per i cittadini fornendo spazi e occasioni di rappresentatività.

L'obiettivo è quello di disegnare un nuovo isolato unitario, permeabile rispetto al contesto in cui si colloca, comprendente un mix di funzioni tra loro compatibili (residenziali, direzionali, commerciali, di servizio) pubbliche e private rappresentativi dell'identità nel territorio.

L'idea progettuale deve connotarsi per l'elevato contenuto innovativo dal punto di vista dell'immagine architettonica, sostenibile dal punto di vista ambientale ed energetico e tale da coniugare le molteplici valenze urbane e sociali del contesto in cui si colloca.

In particolare la qualificazione funzionale e d'uso dei comparti di intervento unitamente al valore ambientale della morfologia degli spazi edificati e non ed alla percezione degli stessi nel e dal contesto, mediante:

- la qualificazione ambientale della parte sud e ovest dell'area per la formazione di uno spazio pubblico di riferimento urbano, di mediazione con la rete di trasporto ferroviario;
- la definizione di un nuovo collegamento stradale tra Via Grandi e Via Matteotti, in coordinamento con gli ambiti AR 22 e AR 23, con relativo passaggio a livello per l'attraversamento della linea ferroviaria;

Si dovranno altresì considerare le diverse possibili soluzioni di accessibilità ciclo - pedonale e veicolare, generale e di comparto. La proposta dovrà individuare in particolare:

- la dotazione di parcheggi pubblici al servizio delle funzioni insediabili, della zona, della stazione ferroviaria con funzione di interscambio.
- la realizzazione del nuovo spazio pubblico urbano, attrezzato a verde alberato e non.
- la realizzazione del sottopasso ciclo-pedonale della linea ferroviaria e della nuova stazione.

L'architettura degli organismi edilizi dovrà coniugare l'utilizzo di componenti di bioarchitettura che ottimizzino il consumo di energia primaria facendo ricorso anche a sistemi di sfruttamento delle energie rinnovabili.

I criteri di progettazione bioclimatica dovranno riguardare quindi il contenimento dei consumi energetici degli edifici, prevalentemente ottenibili attraverso la conservazione dell'energia (isolamento e inerzia termica, controllo dei fenomeni di condensazione, dei ponti termici e delle infiltrazioni/ricambi dell'aria), il riscaldamento solare passivo (con sistemi diretti, indiretti ed isolati), il raffreddamento passivo (protezione dall'irraggiamento solare, inerzia termica, adozione di sistemi naturali di raffreddamento ventilazione, irraggiamento notturno ed evaporazione), l'illuminazione naturale e l'uso dei convertitori fotovoltaici (integrazione di elementi fotovoltaici nell'involucro esterno degli edifici).

L'intero ambito AR 22 deve essere attuabile, per comparti e fasi strettamente correlati tra loro, ma allo stesso tempo indipendenti nelle funzioni e nel rispetto delle dotazioni infrastrutturali e di servizi urbani, dando la precedenza all'attuazione del comparto Tre Più - Tre + s.p.a. evidenziato nella seguente planimetria.

In relazione agli obiettivi del concorso e specifici del Documento di Piano del PGT per l'ambito AR 22, le proposte possono motivatamente integrare e modificare ovvero articolare alternative diverse rispetto a quelle dello stesso Documento.

Per la definizione della capacità edificatoria devono essere applicati criteri di perequazione, compensazione, incentivazione, secondo le disposizioni delle vigenti norme del DP, considerando:

- l'indice territoriale proprio (ITP) corrispondente alla superficie lorda di pavimento insediata.
- l'indice fondiario (IF) non superiore a $0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

La differenza di capacità edificatoria tra IF e ITP corrisponde alla quota di superficie lorda di pavimento da acquisire all'esterno dell'ambito di intervento in applicazione dei criteri di negoziazione e/o compensazione urbanistica, ovvero in applicazione delle incentivazioni di cui al successivo capoverso.

Sono ammesse incentivazioni edificatorie riferite ai seguenti aspetti e nei limiti seguenti:

- utilizzo di componenti di bioarchitettura di cui al punto 2.2, aumento dell'ITP di $0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- classificazione energetica A, aumento dell'ITP di $0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Articolo 8

Commissione giudicatrice

La Commissione giudicatrice è composta da membri nominati dalla Giunta Comunale.

La precitata Commissione giudicatrice, presieduta dal Responsabile dell'Area Urbanistica – Edilizia privata, sarà composta anche da un numero, non superiore a sei, di soggetti individuati tra coloro che si siano distinti nell'ambito delle attività culturali, sociali, di promozione e sviluppo del territorio o nel settore dell'industria, del commercio, dell'artigianato e dell'agricoltura.

Fungerà da segretario senza diritto di voto un dipendente dell'amministrazione comunale appartenente almeno alla categoria "C".

In occasione della prima riunione della Commissione giudicatrice le proposte presentate verranno sottoposte ad una valutazione preliminare. In particolare verranno controllati:

- adempimento delle condizioni formali del concorso,
- corrispondenza degli elaborati e dei documenti richiesti.

Del risultato della precitata valutazione preliminare verrà data espressa menzione negli appositi verbali e non inciderà ai fini della valutazione qualitativa della proposta.

I lavori della Commissione giudicatrice si svolgeranno in seduta riservata e chiusa al pubblico. La Commissione giudicatrice potrà anche non assegnare alcun premio nel caso in cui gli elaborati presentati non siano ritenuti meritevoli. Nessun compenso e/o rimborso spetterà ai componenti della predetta Commissione.

Articolo 9

Esiti del concorso, disponibilità finanziaria e premio

La Commissione giudicatrice comunica l'esito del concorso al Comune che potrà eventualmente fare propri i risultati, fermo restando il riconoscimento del premio, e li proclama pubblicamente, trasmettendo l'esito del concorso a tutti i partecipanti.

Il Comune di Cabiato mette a disposizione un premio complessivo pari ad € 10.000,00= da assegnare alla migliore proposta come individuata, in modo insindacabile, dalla Commissione giudicatrice. Il premio si intende al lordo degli oneri fiscali, cioè comprensivo di I.V.A. e contributi integrativi. Non è mai ammesso un risultato "ex aequo".

L'importo del precitato premio sarà corrisposto ed anticipato dal Comune e sarà rimborsato allo stesso, in maniera integrale, dal soggetto privato che attuerà l'intervento oggetto del concorso di idee.

L'idea premiata costituirà soluzione vincolante per il Piano relativo al comparto oggetto del presente avviso eccezion fatta nel caso che l'Amministrazione si avvalga della facoltà del primo comma del presente articolo.

Articolo 10

Proprietà e diritto d'autore

L'idea premiata è acquisita in proprietà dal Comune di Cabiato che potrà pubblicare e pubblicizzare i lavori indicando gli autori, senza che siano dovuti loro compensi. I concorrenti comunque mantengono il diritto d'autore per i loro progetti e sono liberi di pubblicarli senza alcuna limitazione dopo che siano trascorsi sei mesi dalla conclusione del concorso.

Ciascun concorrente ha la facoltà di richiedere, a proprie spese, mediante domanda scritta al Comune, la restituzione della proposta.



AR 22 Via Matteotti

E' richiesta:

- la dotazione di parcheggi pubblici al servizio delle funzioni insediabili, della zona, della stazione ferroviaria con funzione di interscambio;
- la realizzazione del nuovo spazio pubblico urbano, attrezzato verde alberato;
- la partecipazione alla realizzazione del sottopasso ciclo-pedonale della linea ferroviaria e della nuova stazione, in connessione con l'ambito AR 09;
- la cessione delle aree individuate nella scheda di indirizzo progettuale e nel Piano dei Servizi;
- la realizzazione degli interventi di urbanizzazione.



Scala 1:2.000

ST - superficie territoriale

SF - superficie fondiaria

Aree per parcheggi e
aree verdi pubbliche

Ambiti di riqualificazione

Percorsi ciclo-pedonali esistenti

Percorsi ciclo-pedonali di progetto

Percorsi ciclo-pedonali in ambiti
di trasformazione

Accesso carroia

Parcheggi pubblici - privati

Parcheggi di superficie

Parcheggi interrati

Allineamenti

Costruzioni aderenza

Filari alberati

Ipotesi nuovi tracciati viari

Attraversamenti ciclo-pedonali

Riorganizzazione intersezioni

Lotto AT 01

Nucleo storico

Edifici da conservare

Edifici da demolire

Tracciato F.N.

Limite di rispetto cimiteriale

Confine comunale

ST	14.606,00 m ²
ITP	0,45 m ² /m ²
IT	0,65 m ² /m ²
SLP	6.572,70 m ²
abitanti insediabili	131
parcheggi (10 m ² ab.)	1310,00 m ²
verde pubblico o di interesse ambientale	4.259,00 m ²
strade	627,00 m ²
SF	9.720,00 m ²
SC (max 35% Sf)	3.402,00 m ²
H max edifici	4 piani
Destinazione	Residenziale - 50% Altro - 50%