



Organizzazione
delle Nazioni Unite
per l'Educazione,
la Scienza e la Cultura



Città Tardo Barocche del Val di Noto
iscritto nella Lista
del Patrimonio Mondiale nel 2002

COMUNE DI RAGUSA

La Cittadella dello Sport di Ragusa

DISCIPLINARE CONCORSO DI PROGETTAZIONE IN DUE FASI

Procedura aperta in modalità informatica

RAGUSA

Indice

1. FINALITA'	3
1.1 Introduzione	4
1.2 Visione e scopo	5
2. OGGETTO DEL CONCORSO.....	6
2.1 Obiettivi.....	7
3. DESCRIZIONE AMBITO DEL CONCORSO	12
3.1 Inquadramento territoriale.....	13
3.2 Descrizione stato di fatto	17
3.3 Inquadramento urbanistico	23
3.4 Inquadramento catastale	30
3.5 Disciplina vincolistica	30
3.6 Legislazione tecnica	31
4. RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA	35
4.1 Progettazione urbana integrata	36
4.2 Sostenibilità.....	36
4.3 La progettazione degli spazi di relazione tra gli edifici	39
4.4 Dotazione standard	39
4.5 Inserimento paesaggistico.....	40
4.6 Accessibilità	40
4.7 Requisiti di progetto	40
4.8 Edifici di nuova costruzione	41
4.9 Obiettivo di efficientamento energetico.....	42
5. ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO ED INDIRIZZI.....	43
5.1 Definizione dei lotti funzionali	44
5.2 La proposta progettuale	46
5.3 Ipotesi programmazione degli affidamenti.....	46
5.4 Fasi del concorso	48
5.5 Limiti finanziari e calcolo del premio	49
5.6 Previsione tempistica procedura.....	50

1. FINALITA'

1.1 Introduzione

Il presente Documento di Indirizzo alla progettazione (denominato DIP), redatto dal Responsabile Unico del Procedimento della Stazione Appaltante, è un documento propedeutico e utile a redigere i successivi livelli progettuali richiesti dal concorso di progettazione, poiché espone linee guida, obiettivi verso cui orientare la progettazione, e modalità con cui tali obiettivi devono essere conseguiti, con i necessari approfondimenti tecnici e amministrativi. I contenuti del DIP sono disciplinati all'allegato I.7 art. 3 del D.Lgs 36/2023 e s.m.i..

Il motivo per cui si è fatto ricorso al concorso di progettazione è da ricercare nella volontà, da parte dell'Amministrazione, di valutare una molteplicità di proposte per poter individuare la soluzione che meglio risponde agli obiettivi da perseguire.

Pertanto, i concorsi di progettazione sono definiti, come procedure intese a fornire alle stazioni appaltanti, nel settore dell'architettura, dell'ingegneria, del restauro e della tutela dei beni culturali e archeologici, della pianificazione urbanistica e territoriale, paesaggistica, naturalistica, geologica, del verde urbano e dal paesaggio forestale agronomico, dei sistemi di elaborazione dati, nonché nel settore della messa in sicurezza e della mitigazione degli impatti idrogeologici e idraulici, un piano o un progetto, selezionato da una commissione giudicatrice in base a una gara, con o senza assegnazione di premi ai sensi dell'art. 3, lettera l, Allegato I.1 del D.Lgs 36/2023 e s.m.i..

Le proposte progettuali dovranno essere compatibili con gli strumenti urbanistici, rispondere agli standard di sicurezza, comportare soluzioni a basso impatto ambientale, essere celermente realizzabili e limitare il consumo di suolo.

1.2 Visione e scopo

Il presente documento è finalizzato alla riqualificazione dell'area designata, con lo scopo primario di realizzare un polo di housing sociale universitario al servizio degli studenti.

L'area di intervento, che già ospita la sede del corso universitario in Scienze Motorie e diversi impianti sportivi, rappresenta il luogo ideale per dare concretezza a un progetto di respiro più ampio. L'obiettivo è integrare la funzione residenziale prioritaria con quelle didattiche, sociali e sportive, realizzando una vera e propria cittadella.

Tale area necessita di un'identità forte e riconoscibile, da costruire attraverso un ridisegno unitario. Questa trasformazione dovrà superare l'attuale insieme di strutture isolate per creare un quartiere universitario vivo, centrato sulla vita studentesca e integrato nel tessuto urbano.

L'obiettivo è creare un grande spazio residenziale per studenti, attorno al quale sviluppare funzioni complementari: un luogo dove sia possibile primariamente risiedere e studiare, ma anche socializzare, passeggiare, praticare sport all'aria aperta e ospitare manifestazioni sportive ed eventi.

Il progetto dovrà rendere la cittadella un polo attrattivo non solo per la provincia, ma per un bacino di utenza più vasto. Sarà un luogo destinato alla città, pensato per tutti ed aperto a tutti, con una chiara vocazione di servizio agli studenti, ma accogliente anche per sportivi, docenti, famiglie e visitatori di ogni età.

In tal modo, si darà vita a un luogo di aggregazione che permetta la compresenza sinergica di attività di studio e di vita comunitaria (supportate dall'housing), affiancate da attività sportive, di spettacolo e relax. Questo rafforzerà l'offerta formativa della città di Ragusa, creando un ambiente stimolante per trattenere e attrarre giovani talenti, garantendo loro l'accesso primario all'alloggio.

2. OGGETTO DEL CONCORSO

2.1 Obiettivi

Attraverso l'espletamento di un concorso di progettazione l'Amministrazione Comunale vuole acquisire un'idea progettuale unitaria di rigenerazione urbana che, nel rispetto dei vigenti indirizzi di programmazione definisca la vocazione e l'assetto urbano di questa porzione di città. Sarà proprio il concorso a delineare lo spazio futuro, attraverso la realizzazione di infrastrutture nuove che vadano ad implementare i servizi di cui la popolazione necessita.

L'idea proposta dovrà essere durevole nel tempo e ben inserita nel contesto urbano di riferimento, contribuire all'arricchimento della qualità urbana, del tessuto socioeconomico del quartiere e alla coesione sociale, congiuntamente al raggiungimento degli obiettivi in materia di sostenibilità economica e sociale e di innovazione.

In particolare, è richiesto il perseguimento dei seguenti obiettivi:

- **Realizzazione di un blocco di residenze in housing sociale di complessivi 64 posti letto** (priorità 1), concepito come fulcro della nuova cittadella. Si richiede la progettazione di un complesso residenziale che risponda a una duplice esigenza:

- 1. Compatibilità funzionale e sociale con la residenza per studenti universitari:** Le analisi sul fabbisogno abitativo locale evidenziano una domanda crescente da parte di diverse categorie, tra cui esplicitamente gli "studenti fuorisede". Le proposte dovranno quindi delineare un modello di mixité abitativa che integri alloggi per studenti con soluzioni abitative destinate ad altre fasce deboli della popolazione (giovani coppie, anziani, nuclei monogenitoriali), creando un ambiente coeso, evitando ogni forma di segregazione e promuovendo l'interazione sociale.
- 2. Integrazione dei principi dell'housing innovativo:** Il progetto dovrà ispirarsi ai principi di E-Habit, Eco-Habit e Co-Habit, come delineati nella letteratura di riferimento:

- **E-Habit (Abitare Smart):** Le residenze dovranno essere dotate di infrastrutture digitali avanzate (es. connettività a banda larga, sistemi di accesso smart, piattaforme digitali per la gestione dei servizi comuni) per creare un ambiente di vita e studio tecnologicamente avanzato.
- **Eco-Habit (Abitare Sostenibile):** Il progetto dovrà mirare a standard di efficienza energetica elevati (edifici nZEB), prevedendo l'uso di materiali ecologici, fonti rinnovabili e soluzioni per la gestione sostenibile delle risorse idriche, come il recupero delle acque piovane e grigie.
- **Co-Habit (Abitare Collaborativo):** Sarà fondamentale prevedere spazi comuni che favoriscano la vita comunitaria e la condivisione, come cucine e lavanderie comuni, sale studio, living/aree relax, spazi per il co-working e orti sociali, trasformando il complesso da semplice dormitorio a comunità attiva e integrata.

Il numero di posti del blocco di residenze in housing sociale, fulcro del progetto, è stato quantificato attraverso un'analisi di dimensionamento e sostenibilità. L'analisi si è fondata sui riferimenti normativi più recenti e pertinenti che stabiliscono i nuovi limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale sociale. Il calcolo ha messo in relazione la superficie totale costruibile con la superficie unitaria necessaria per ogni posto letto, integrando i vincoli di budget e il modello spaziale. Il dimensionamento a 64 posti letto è la traduzione quantitativa più fedele della visione dell'amministrazione.

- **Implementare gli spazi destinati all'Università** (priorità 1) con la realizzazione di 3 nuove aule da 200 posti ciascuna e relativi servizi ad esse complementari. Questi spazi dovranno essere progettati in stretta connessione funzionale e architettonica con il nuovo blocco residenziale, costituendo un unico polo didattico-abitativo all'interno del primo lotto di intervento;

- **Garantire al complesso un'identità** (priorità 1), che renda immediatamente riconoscibile la natura delle attività svolte al proprio interno. Ciò potrà essere ottenuto attraverso la riqualificazione degli involucri degli edifici esistenti, la rimozione delle recinzioni perimetrali e il ridisegno degli spazi pertinenziali;
- **Potenziamento dell'offerta sportiva esistente** (priorità 1) ovvero con la realizzazione di **2 campi polivalenti outdoor** (la cui destinazione è a scelta del progettista sulla base di un'analisi dei fabbisogni della città) e di tutti i servizi ad essi complementari;
- **Riqualificazione del maneggio comunale** (priorità 1): Dotazione di una struttura contenente 200 box per cavalli di 10 mq ciascuno per il **maneggio comunale** da inserire nello spazio libero o in sostituzione degli esistenti;
- **Inserimento di un sistema di viabilità interna alla cittadella per la mobilità ciclo-pedonale e l'attività sportiva** (priorità 1), attraverso una rete di percorsi all'aperto o coperti, ivi compresa l'eventuale realizzazione di un percorso per mountain-bike da poter utilizzare per le gare sportive o allenamenti;
- **Favorire la mobilità dolce** (priorità 1), eliminando la circolazione delle auto all'interno della cittadella, ovvero chiudendo al traffico la via Magna Grecia. Tuttavia, dovrà essere garantito l'accesso a mezzi leggeri e pesanti per eventuali manutenzioni, forniture di servizi e mezzi di soccorso;
- **Realizzazione di ampi spazi a verde** (priorità 1), che favoriscano il dialogo e le connessioni tra i diversi impianti sportivi, dove poter praticare ginnastica all'aperto, poter sostare e assistere alle manifestazioni sportive. Tali aree dovranno essere progettate nell'ottica di resilienza e adattamento ai cambiamenti climatici;
- **Realizzazione di spazi all'aperto** (priorità 1) per gli studenti (aree studio, pranzo, relax) e per i bambini (aree gioco);

- **Inclusività e Accessibilità** (priorità 1): La cittadella sportiva dovrebbe essere progettata per accogliere persone di tutte le età, abilità e background socio-economici, applicando i principi dell'Universal Design;
- **Durabilità e Manutenzione** (priorità 1): Assicurare che le strutture siano costruite con materiali durevoli e facili da mantenere nel tempo, per garantire la loro longevità e funzionalità nel lungo periodo e l'ottimizzazione degli interventi manutentivi;
- **Sostenibilità Ambientale ed efficienza energetica** (priorità 1): Promuovere l'uso di materiali ecologici, pratiche di costruzione sostenibili e soluzioni innovative per ridurre l'impatto ambientale complessivo della cittadella sportiva, nel rispetto dei Criteri Ambientali Minimi (CAM), del principio di non arrecare danno all'ambiente (DNSH) e del Climate Proofing;
- L'idea proposta dovrà garantire la **fruizione da parte della collettività**, sia in termini di ampiezza dei possibili fruitori, sia in termini di periodo d'uso nell'arco della giornata e delle varie stagioni;
- **Ridisegno dell'area mercatale** (priorità 2), attraverso:
 - la sostituzione della recinzione attuale con una recinzione a verde, con siepi ed alberature e la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale che conduca gli studenti provenienti dalla Scuola dello Sport agli accessi secondari dello Stadio;
 - rifacimento totale o parziale della pavimentazione con pavimentazione drenante;
 - ridisegno a terra degli stalli mercatali e di eventuali campi per permettere il gioco libero come per lo Sport Urbanism, ovvero la riprogettazione urbana che trasforma gli spazi delle città in aree di condivisione, benessere e connessione sociale;

- Ridisegno dello **spazio antistante lo stadio** (priorità 2) affinché non sia esclusivamente una distesa di auto ma possa essere uno spazio filtro dove poter sostare al di fuori dello stadio prima dell'ingresso;
- Bisognerà prevedere un numero di **parcheggi** (priorità 2) sufficiente a garantire la sosta, anche in previsione degli eventi sportivi aperti al pubblico. I parcheggi da utilizzare e ridisegnare sono pertinenti all'edificio del Palaminardi ed antistanti l'ingresso allo stadio, oltre quelli previsti per la realizzazione dei nuovi edifici. Le superfici dovranno essere integralmente permeabili, anche nelle parti destinate alle corsie di accesso;
- **Realizzazione di un edificio a destinazione turistico-ricettiva** (priorità 3) per un totale di **200 posti letto con mensa per servizio ristorazione** da destinare agli atleti e alle loro famiglie, agli studenti, agli spettatori. Per tale edificio, ricadente in terreno di privati si richiede esclusivamente la progettazione dell'ingombro planivolumetrico poichè l'eventuale realizzazione e progettazione è subordinata al recepimento di ulteriori finanziamenti. L'edificio a destinazione turistico-ricettiva sarà localizzata nella porzione individuata dal Piano Regolatore Generale (di cui al capitolo 3.3) come TR1 – turistico ricettivo alberghiero a gestione unitaria. Sebbene la sua realizzazione sia subordinata a futuri finanziamenti, il concorso di idee dovrà esplorarne le sinergie funzionali con il nuovo blocco di housing sociale, valutando possibili condivisioni di servizi (es. mensa, spazi comuni).

3. DESCRIZIONE AMBITO DEL CONCORSO

3.1 Inquadramento territoriale

Ragusa, capoluogo nell'omonimo libero consorzio comunale, è una città che si estende sulla parte meridionale dei monti Iblei, ha un'altitudine di circa 520 m s.l.m. ed è distante circa 20 km dal mare. La città rappresenta la più alta espressione del barocco siciliano, il centro storico di Ragusa è infatti stato dichiarato dall'UNESCO Patrimonio dell'Umanità. La città è organizzata idealmente in Ragusa "inferiore" ovvero Ragusa Ibla e Ragusa "superiore" costruita sul pendio del vicino monte Patro, a seguito del terremoto del 1963 che ha raso al suolo Ibla.

L'area in questione, oggetto di progettazione, è situata all'interno del quartiere Selvaggio, nella periferia di Ragusa superiore, una zona di recente espansione e a ridosso delle principali arterie stradali di collegamento per Marina di Ragusa, Modica, Siracusa e Catania.

Il quartiere ha destinazione residenziale, ed è caratterizzato da villette a schiera o piccoli condomini di recente costruzione a nord e da palazzi condominiali o di edilizia popolare a sud-est del quartiere, lungo la via Psaumida.

I servizi e le attività commerciali sono dislocate principalmente a est in Via Psaumida. Inoltre, nella giornata del mercoledì si svolge il mercato rionale all'interno del piazzale Selvaggio.

Il quartiere manca invece di luoghi di incontro e aggregazione, attività di ristorazione e spazi per il gioco dei bambini.

Per quanto concerne la mobilità, di recente la città ha incrementato il sistema di linee bus che collegano anche questa porzione di città. Le linee bus interessate sono la numero 7 e la numero 10, e la fermata più vicina si trova lungo la Via Psaumida.

L'area di progetto è compresa tra le vie M. Rumor, E. Berlinguer, via G.A. Cartia e Via Psaumida e si estende per una superficie di circa 195.000 metri quadrati. e include al suo interno numerosi edifici di proprietà comunale, tra cui il palazzetto dello sport "Pala Minardi", la Scuola dello Sport "Giambattista Cartia" (sede del corso di laurea in Scienze Motorie), la piscina comunale, il maneggio, un nuovo impianto sportivo in costruzione e lo stadio Aldo Campo. L'area si presenta oggi come una

13

giustapposizione di impianti, priva di una pianificazione unitaria, che il progetto del Campus intende fornire.



L'area delineata include al suo interno edifici di proprietà comunale quali:

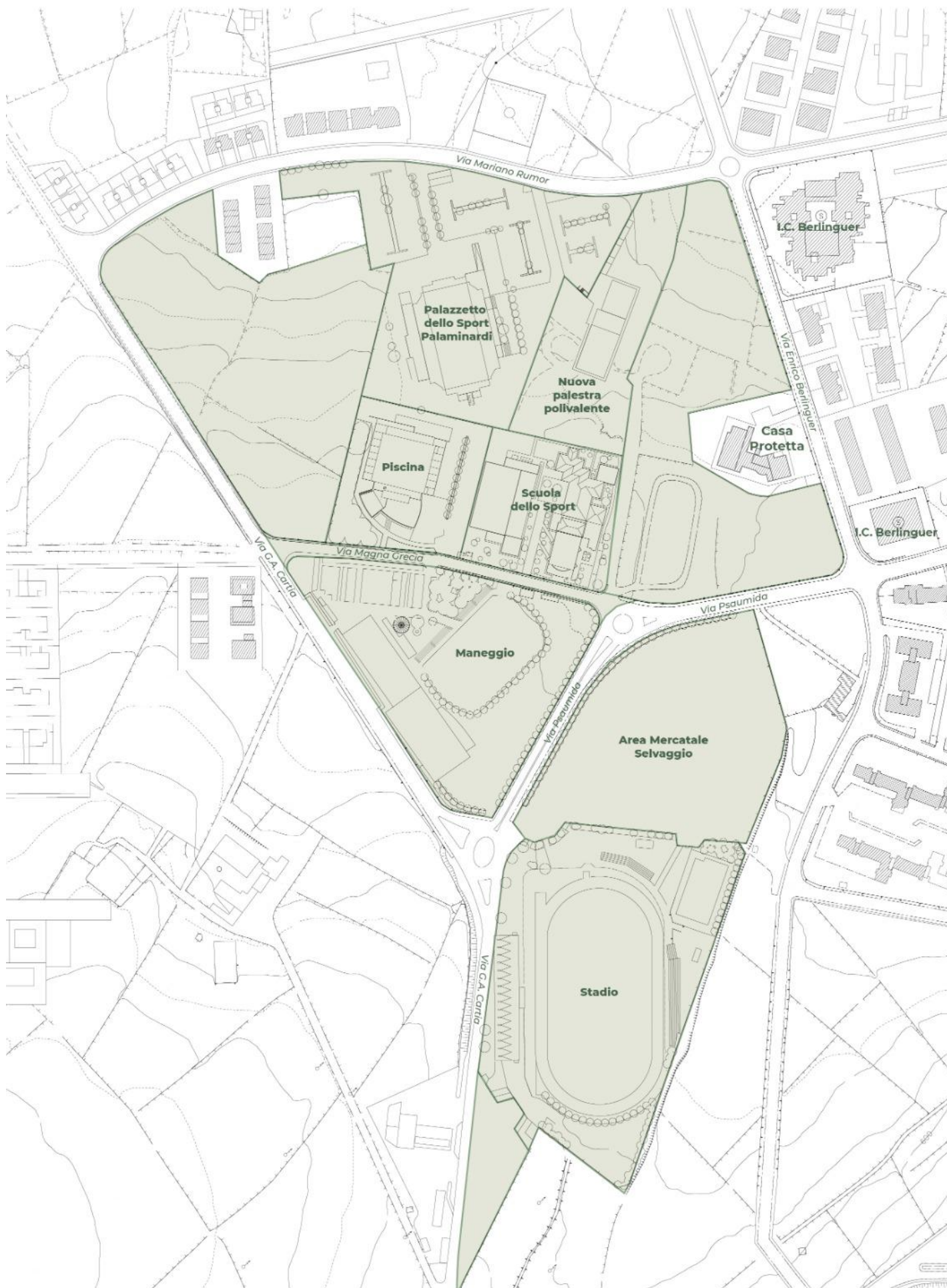
- il palazzetto dello sport “Pala Minardi”;
- la Scuola dello Sport “Giambattista Cartia”;
- la piscina comunale;
- il maneggio comunale;

- un nuovo impianto sportivo al coperto in via di realizzazione dedicato al basket, al volley e la scherma;
- lo stadio Aldo Campo;
- Il piazzale Selvaggio, dove si svolge il mercato rionale del mercoledì.

Tutti gli edifici sono circoscritti all'interno di un'area pertinenziale delimitata da una recinzione che ne identifica esattamente il perimetro. Lo spazio che circonda e delimita gli impianti sportivi insieme ai terreni liberi che compongono l'isolato, è l'oggetto dell'elaborazione progettuale.

L'isolato oggetto di progettazione si è sviluppato senza una pianificazione preordinata, giustapponendo nel tempo i vari impianti e lo spazio che li collega riflette oggi questa mancanza di pre-impostazione.

All'interno della Scuola dello Sport ha sede il nuovo corso di laurea in Scienze Motorie e Sportive. L'apertura di tale corso della facoltà di Catania, in aggiunta a quelli erogati a Ibla, dimostrano volontà di fornire una possibilità concreta per i giovani studenti costretti ad abbandonare la città, nella speranza di poter arricchire ancora l'offerta formativa destinata alla città di Ragusa ed implementare i servizi annessi all'Università.



3.2 Descrizione stato di fatto

Di seguito, si propone una breve descrizione dei singoli impianti sportivi per meglio comprendere il contesto con cui il progetto della cittadella dovrà rapportarsi:

PALAZZETTO DELLO SPORT “PALAMINARDI”

L'impianto è stato realizzato nel 1998 per ospitare le partite di basket della squadra locale. Il nome di esso è intitolato in ricordo di Giuseppe Minardi, storico cestista ragusano, tristemente scomparso qualche anno prima della costruzione dell'edificio. L'immobile è divisibile in due livelli: il campo centrale di allenamento a tutt'altezza con aree comuni sotto la tribuna (spogliatoi, uffici, palestra) e il piano tribune. Ha capienza di circa 3800 posti ed è utilizzato per il basket, la pallavolo, le arti marziali e per tutti gli eventi, sportivi e non, che necessitano di ampi spazi. L'edificio ha subito diverse ristrutturazioni, di cui la più importante nel 2008, che ha permesso la realizzazione di un nuovo ampio parcheggio, divenuto l'ingresso principale della struttura, su via M.Rumor.

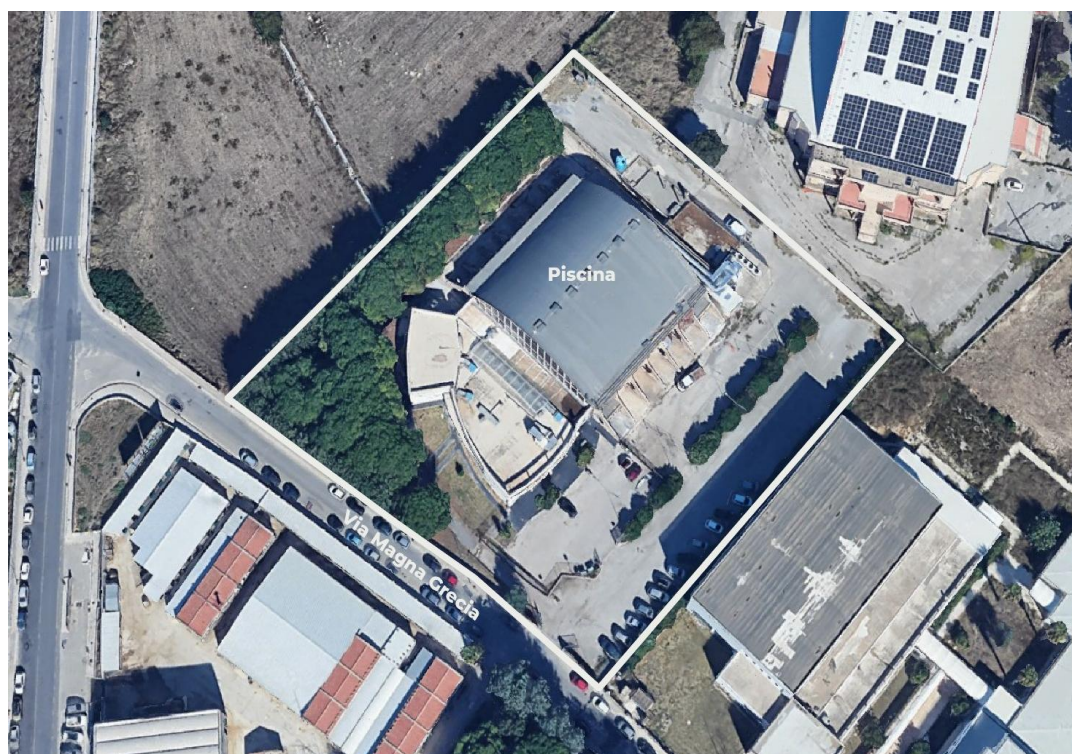


Lotto del Palaminardi

L'immagine che ne risulta oggi è di un parcheggio frammentato ed abbandonato, per via della mancanza di un disegno unitario che individui una gerarchia di percorsi. Su via M. Rumor, all'interno del lotto del Palaminardi, vi è un piccolo edificio destinato a bar/ristorante aperto da mattina a sera. L'intera area su cui insiste l'edificio, comprensiva di parcheggio è pari a 25.308 metri quadrati.

PISCINA COMUNALE

L'immobile, con ingresso su Via Magna Grecia, è costituito da tre piani: il piano interrato in cui si collocano le centrali (idrica, termica e antincendio), il locale pompe antincendio e l'impianto di filtrazione acqua a servizio della piscina; la vasca centrale a tutt'altezza con aree comuni sotto la tribuna (spogliatoi, servizi igienici e magazzini) e il piano tribune. Recentemente, è stata oggetto di lavori di riqualificazione che hanno previsto il rifacimento della copertura e l'efficientamento energetico dell'edificio. L'intera area destinata alla piscina comunale è di 9.977 metri quadrati. Lo spazio attorno all'immobile è destinato in parte a parcheggio ed in parte a verde, con la presenza di alberature. Tuttavia, anche tale spazio esterno necessiterebbe di essere ridisegnato e messo in comunicazione con gli edifici circostanti.



Lotto della Piscina Comunale

MANEGGIO COMUNALE

Nasce nel 1974 ma solo nel 1983 vede la realizzazione del maneggio coperto, primo in Sicilia, per permettere l'esercizio della disciplina equestre anche nel periodo invernale. L'ingresso è su Via Magna Grecia. La superficie dell'intero isolato, destinata a maneggio è di circa 24.150 metri quadrati. L'impianto gode oggi di tre campi, due coperti ed uno all'aperto. Negli anni sono state costruite diverse superfetazioni per far fronte alla crescente necessità di ospitare un maggior numero di cavalli. Attualmente, il maneggio necessita di un'importante ristrutturazione.

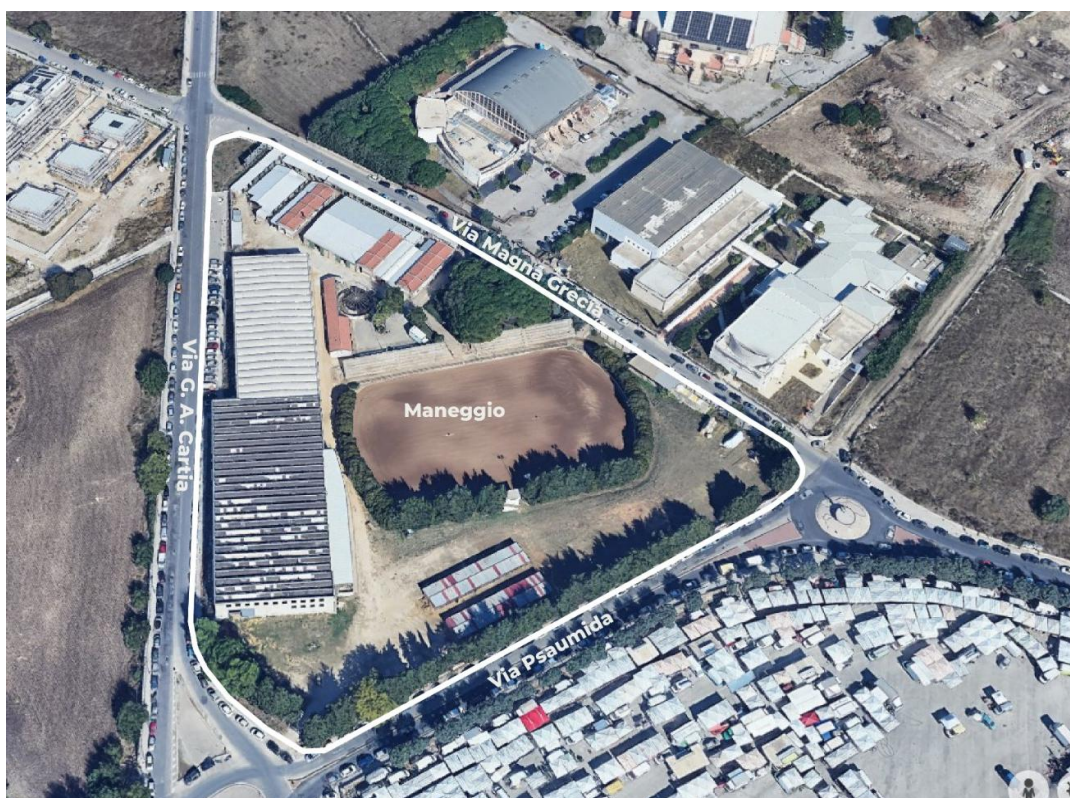


Foto aerea lotto del maneggio

SCUOLA DELLO SPORT “GIAMBATTISTA CARTIA”

L'impianto sorge su un lotto di 10.350 metri quadrati ed è composto da due strutture collegate da un percorso coperto centrale. In una vi è una palestra, utilizzata principalmente per la ginnastica artistica, nell'altra invece ha sede il nuovo corso di laurea in Scienze Motorie. Il corso è destinato a 180 studenti. La struttura si trova in buone condizioni, ma anche in questo caso lo spazio esterno è inutilizzato e necessita di essere ripensato per essere fruibile in primo luogo dagli studenti che frequentano l'università.



Foto aerea scuola dello Sport

NUOVO IMPIANTO SPORTIVO POLIVALENTE

L'intervento è già in fase di costruzione, ed è statp finanziato con PNRR. Prevede la realizzazione di un impianto sportivo indoor con struttura prefabbricata, senza presenza di pubblico, destinato agli allenamenti svolti dalle numerose società sportive presenti sul territorio. Sarà composto da tre corpi di fabbrica: il primo è destinato alle discipline sportive di basket e pallavolo, il secondo è destinato alla scherma ed il terzo, comune ai primi due, è destinato a servizi e spogliatoi. L'area su cui sorgerà l'impianto è di circa 11.580 metri quadrati.



Foto area lotto di realizzazione nuovo impianto

STADIO ALDO CAMPO

L'impianto, realizzato in più fasi tra gli anni 70' e 90', è dotato di 8 corsie per la pista d'atletica che circondano un campo in erba naturale, ove si disputano le partite del campionato di serie D della LND. Il campo da gioco è utilizzato sia per il calcio che per il rugby. L'impianto è dotato di due tribune laterali (tribuna A, coperta, con seggiolini e tribuna stampa; tribuna B, gradinata riservata alla tifoseria organizzata locale) e una curva lato nord (tribuna C, dedicata agli ospiti). Recentemente, l'impianto è stato oggetto di un intervento PNRR per l'efficientamento della struttura sportiva, adeguamento agli standard di legge e messa in sicurezza degli spazi destinati al pubblico e agli atleti.

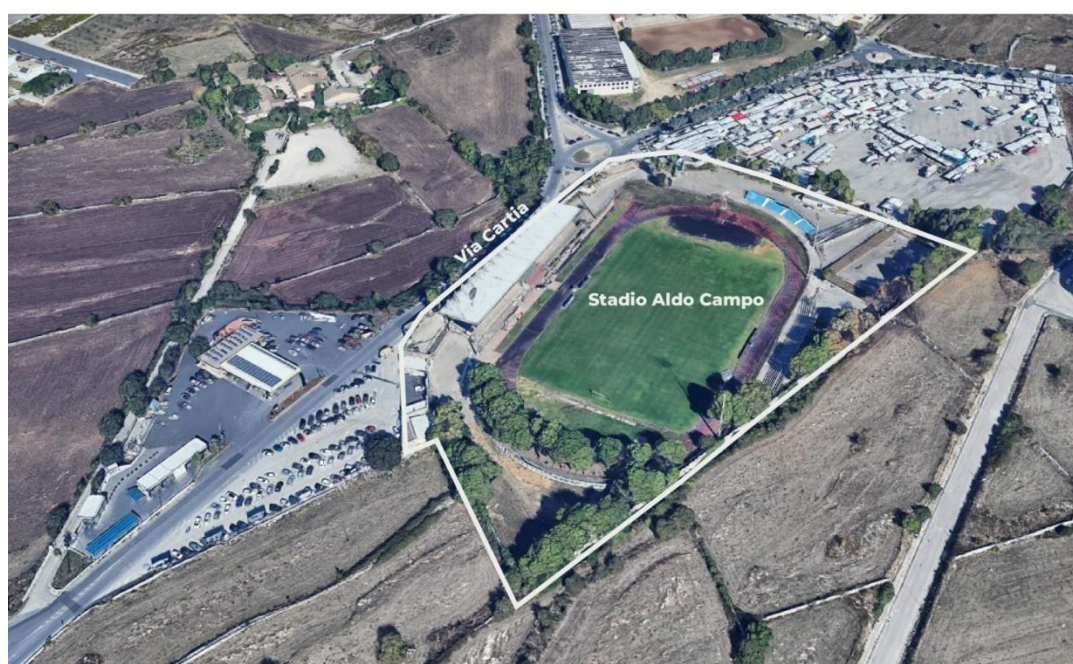


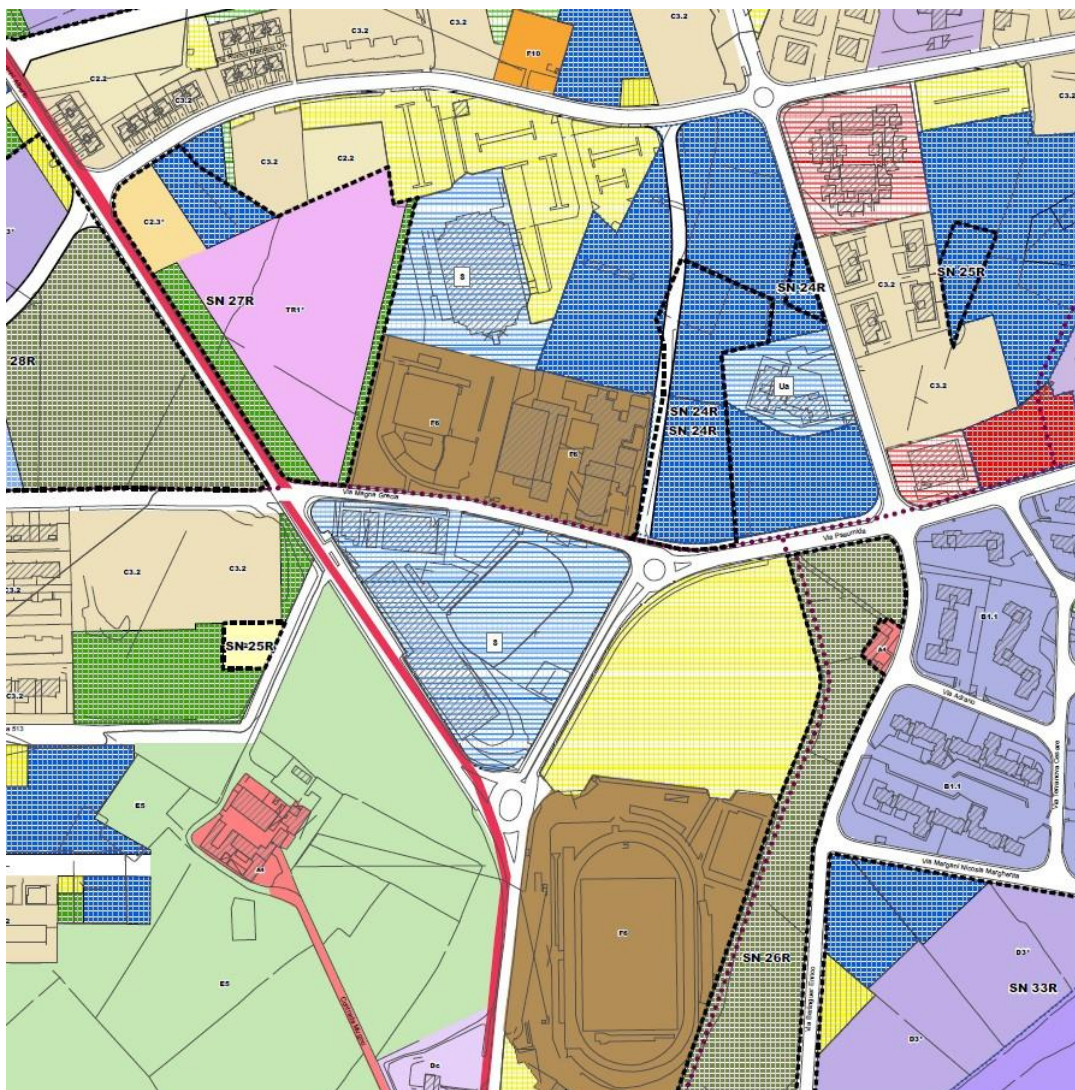
Foto area Stadio Aldo Campo

3.3 Inquadramento urbanistico

In allegato è stata fornita tutta la documentazione relativa al Piano Regolatore Generale di Ragusa in approvazione (norme tecniche di attuazione, regolamento edilizio, schede normative, relazione tecnica illustrativa, studio geologico, studio agricolo forestale, studio idrogeologico, invarianza idraulica, ecc...) disponibile al seguente link:

<https://www2.comune.ragusa.it/prg-2024/>

Si precisa che quanto sotto elencato è relativo a previsioni di piano in attesa di approvazione regionale. Sarà cura dei professionisti verificare la conformità con le prescrizioni urbanistiche vigenti al momento della progettazione.



Stralcio Tav. 4B.7 Parco Agro-alimentare del Piano Regolatore Generale

Le aree individuate per la progettazione sono destinate a:

- Ic - Attrezzature di interesse comune (art. 82, Titolo II, Capo III delle Norme Tecniche di attuazione);
- P – Parcheggi (art. 87, Titolo II, Capo III delle Norme Tecniche di attuazione);
- F3 – Attrezzature per l'istruzione università (art. 93, Titolo III, Capo III delle Norme Tecniche di attuazione);
- F6 – Strutture Sportive (art. 96, Titolo III, Capo III delle Norme Tecniche di attuazione);
- V – Verde attrezzato e sport (art. 84, Titolo II, Capo III delle Norme Tecniche di attuazione);
- TR1 – Turistico ricettivo alberghiero a gestione unitaria (art. 58, Sezione VII, Capo II delle Norme Tecniche di attuazione)

Alcune aree ricadenti all'interno dell'isolato sono inoltre soggette alle prescrizioni contenute nella Scheda Norma di riferimento: la SN 27R e la SN 24R allegate al presente documento.

Profilo idrogeologico dell'area

L'area di progetto non è sottoposta a vincolo idrogeologico.

Il lotto di terreno della Scuola dello Sport ricade nelle aree con potenziale difficoltà di drenaggio delle acque in direzione verticale, come si evince dalla tavola "*Carta delle aree potenzialmente soggette a drenaggio difficoltoso*" del Piano Regolatore Generale.

Profilo edilizio

Sotto il profilo edilizio, il progetto dovrà essere sviluppato nel rispetto dei parametri urbanistici edilizi indicati nelle Norme tecniche di Attuazione, presenti tra la documentazione di concorso.

In merito alla realizzazione di nuove aule da destinare all'Università ricadenti nella destinazione **F3 – Attrezzature per l'istruzione università** come riporta l'art. 93 delle Norme tecniche di attuazione per gli ampliamenti degli edifici esistenti si applicano le disposizioni legislative ed i regolamenti che disciplinano la specifica materia delle attrezzature e servizi da realizzare.

Per la **destinazione TR1 – Turistico ricettivo alberghiero a gestione unitaria**, i parametri urbanistici da rispettare, così come riportato nell'art. 58 delle Norme tecniche di attuazione sono:

- Indice di edificabilità fondiaria: IF max 1,50 mc/mq;
- Indice di edificabilità territoriale: IT max 0,75 mc/mq;
- Rapporto di copertura: 20 %;
- Tipologia edilizia: a blocco, in linea;
- Numero massimo piani fuori terra: Tre;
- Altezza massima: 15,00 m.

Il progetto dovrà garantire il rispetto delle norme urbanistiche edilizie vigenti e di tutta la normativa sovraordinata, con particolare riferimento alle materie antisismica, di sicurezza, antincendio, energetica, acustica, igienico sanitaria.

Per le **attrezzature di interesse comune (Ic)**, di cui all'art. 82 delle Norme Tecniche di Attuazione, rientrano in questa categoria la realizzazione di impianti sportivi al coperto (S) e di Social Housing (Sh). Si applicano indici e parametri come disciplinati dalle rispettive norme di settore, nazionali e/o regionali.

Nelle more dell'attuazione degli interventi, le aree destinate ad interesse comune ed a parcheggi pubblici potranno essere utilizzate per attività di protezione civile, mercatini rionali pianta e spianta, aree per spettacoli circensi e altre manifestazioni.

Nella sistemazione del lotto dovranno essere previste aree libere in misura non inferiore al 50% e, in ogni caso, deve essere prevista la presenza di alberature d'alto fusto in misura non inferiore a 1 albero ogni 50 mq di superficie scoperta. Per esigenze specifiche progettuali è possibile derogare tali vincoli.

Per il **verde attrezzato e sport (V)**, normate dall'art. 84 delle Norme Tecniche di Attuazione:

- Deve essere assolutamente evitata la frammentazione delle aree a verde e la destinazione a tale uso di aree marginali e residue. Le aree, anche se realizzate nell'ambito di singoli piani attuativi, devono essere accorpate tra loro, in luoghi

facilmente accessibili e visibili dalla viabilità principale o localizzate in adiacenza a verde già esistente;

- Le aree vanno progettate in termini di sostenibilità ambientale in riferimento a: risparmio idrico, riduzione dell'impermeabilizzazione di suolo, naturalità, inserimento paesaggistico, materiali ecocompatibili;
- Il materiale vegetale da impiantare deve essere costituito da alberi ad alto fusto/arbusti, principalmente autoctone e caratteristiche del luogo;
- Gli elementi di arredo devono essere adeguati al tipo di fruizione previsto, e devono comprendere specifica cartellonistica sulle norme di comportamento da tenere;
- Che in tutte le aree pubbliche destinate a verde attrezzato venga assicurata, previa adeguata programmazione, la presenza di attrezzature per il fitness e work out anche in conformità alle linee guida PEBA.

Per i **Parcheggi (P)**, normati dall'art. 87 delle Norme Tecniche di Attuazione, si dovranno rispettare le seguenti indicazioni:

- I parcheggi, sia pubblici che privati, identificati con la lettera “P” potranno essere realizzati a raso o interrati su aree limitrofe alle infrastrutture stradali e solo se in posizione esterna all' allineamento delle fasce di rispetto, mediante strutture in elevazione.
- Parcheggi interrati potranno essere realizzati sotto tutti gli spazi pubblici (sedi viarie, piazze e aree a verde) a esclusione della città storica e delle zone di pericolosità individuate dallo studio geologico.
- Per gli edifici di nuova costruzione i parcheggi pertinenziali non potranno eccedere le quantità minime previste dalle norme vigenti.
- Al fine di consentire il recupero di superfici stradali da destinare ai pedoni e alle piste ciclabili, tutti i parcheggi previsti non potranno incrementare il numero complessivo di posti auto ma sono da intendersi sempre come sostitutivi degli stalli su strada.
- Parte delle aree a parcheggi potranno essere destinate al soddisfacimento delle carenze di parcheggi pertinenziali negli immobili residenziali realizzati prima

degli obblighi introdotti dalla legge 765/67 e s.m.i., nel rispetto di quanto definito dai piani di settore e con le modalità che verranno definite da apposite convenzioni da stipularsi con l'Amministrazione comunale.

- I parcheggi a raso, devono garantire un adeguato numero di alberature sistemate per sfruttare al meglio l'ombreggiamento delle piante, prevedendo almeno un albero di medio fusto ogni 100 mq di superficie dell'intervento. La soluzione progettuale più indicata e idonea ad un corretto sviluppo delle alberature è data dalla realizzazione di fasce verdi continue, permeabili e alberate. Per i parcheggi a pettine o a spina le aiuole dovranno avere una larghezza minima di metri 1,50.
- Le superfici dovranno essere integralmente permeabili, anche nelle parti destinate alle corsie di accesso, per le quali devono essere utilizzati pavimentazioni o conglomerati bituminosi di tipo drenante.
- Nei parcheggi interrati, è obbligatoria la copertura con terreno vegetale di spessore adeguato, anche variabile, che consenta una sistemazione unitaria del verde che preveda anche alberature di medio fusto.
- Nei parcheggi multipiano in struttura, una quota della copertura dello stesso potrà essere destinata ad accogliere pannelli fotovoltaici o altre attrezzature destinate alla produzione di energia con tecnologie sostenibili, secondo un progetto unitario che ne preveda l'integrazione architettonica.
- L'Amministrazione comunale può definire le seguenti modalità di attuazione e gestione dei parcheggi:
 - realizzazione e gestione diretta dei parcheggi o assegnazione della gestione a soggetti privati;
 - realizzazione dei parcheggi da parte di soggetti privati e successiva cessione degli stessi alla Amministrazione comunale a scomputo della realizzazione delle opere di urbanizzazione dovute;
 - realizzazione e gestione dei parcheggi da parte di soggetti privati previa convenzione con l'Amministrazione Comunale e vincolo di destinazione d'uso a parcheggio dei relativi immobili o porzioni di essi.
- I criteri di progettazione principali da seguire nelle opere pubbliche e private

sono:

- Le aree per i parcheggi dovranno di regola essere realizzate con pavimentazioni drenanti ed attrezzate, dove non in contrasto con misure di sicurezza, con alberature ad alto fusto o arbusti.
- I parcheggi devono essere localizzati in apposite aree o fasce laterali estranee alla carreggiata, entrambe con immissioni ed uscite concentrate.
- Le aree devono essere facilmente accessibili e riconoscibili, anche attraverso una chiara e visibile cartellonistica.

Infine, riguardo alle prescrizioni relative alle **strutture sportive (F6)**, di cui all'art. 96 delle Norme Tecniche di Attuazione, rientrano in tali zone le strutture pubbliche destinate alle attività sportive esistenti e di progetto tipizzate con il simbolo F6 negli elaborati di PRG. Comprendono le attrezzature sportive regolamentari e gli impianti coperti e scoperti, con esclusione delle attrezzature di spettacoli a livello urbano, destinate ai giovani, agli adulti ed agli anziani.

Nel caso della realizzazione di attrezzature sportive all'aperto bisognerà prevedere parcheggi nelle quantità previste dalla normativa vigente relativamente alla specifica attività sportiva e in ogni caso non inferiori a un posto auto, pari a 25 mq, ogni 2,5 unità di capienza degli impianti, calcolata come numero massimo di praticanti e spettatori.

Comunque, le aree di parcheggio dovranno essere preferibilmente reperite nelle zone destinate a tale fine al di fuori delle aree a verde o all'interno di queste in misura mai superiore al 5% della loro estensione.

Tali attrezzature saranno collegate ed integrate con ampie aree alberate o a parco e dovranno preferibilmente contenere impianti sportivi con più specialità. Le attrezzature sportive possono essere realizzate anche, mediante concessione convenzionata, da cooperative, enti o privati. In tal caso il controllo pubblico sulla gestione dei privati dovrà essere garantita attraverso le modalità stabilite nella convenzione.

L'Amministrazione dovrà, in tal caso, stabilire termini e modalità della concessione, in modo che siano garantite le particolari funzioni previste dal Piano Regolatore Generale.

Per le nuove costruzioni, nelle aree previste dal P.R.G. e per gli ampliamenti degli edifici esistenti si applicano le disposizioni legislative ed i regolamenti che disciplinano la specifica materia delle attrezzature e servizi da realizzare.

Per la realizzazione di nuovi impianti sportivi o la ristrutturazione di impianti esistenti è obbligatorio fare riferimento ad una serie di norme e regolamenti, quali:

- Leggi e documenti (Sicurezza e aspetti igienico-sanitari);
- Normativa tecnica (Norme UNI, Norme UNI EN, Norme UNI ISO, Norme ISO);
- Normativa CONI (Norme CONI per l'impiantistica sportiva);
- Regolamenti delle Federazioni Sportive Nazionali e Discipline Sportive Nazionali e Discipline Sportive Associate.

3.4 Inquadramento catastale

I riferimenti catastali dell'intera area oggetto di progettazione sono i seguenti:

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE (ettari)	PROPRIETA'
A/97	1335	2.484 mq	Comune di Ragusa
A/97	1324	1.729 mq	Comune di Ragusa
A/97	1329	128 mq	Comune di Ragusa
A/97	1332	541 mq	Comune di Ragusa
A/97	1325	1.085 mq	Comune di Ragusa
A/97	1062	5.031 mq	Comune di Ragusa
A/97	1235	17.607 mq	Comune di Ragusa
A/97	940	6.865 mq	Comune di Ragusa
A/97	1309	597 mq	Comune di Ragusa
A/97	1308	242 mq	Comune di Ragusa
A/97	1236	25.308 mq	Comune di Ragusa
A/97	1237	9.977 mq	Comune di Ragusa
A/98	114	17.490 mq	Comune di Ragusa
A/98	115	2.000 mq	Comune di Ragusa
A/98	101	30.360 mq	Comune di Ragusa
A/98	636	33.731 mq	Comune di Ragusa
A/98	637	9.193 mq	Comune di Ragusa

3.5 Disciplina vincolistica

Sotto il profilo paesaggistico, la zona non è soggetta a nessun livello di tutela ai sensi del D. Lgs 42/2004 e s.m.i.. L'area di progetto è classificata come paesaggio locale 07: "Altipiano Ibleo", normato dall'art. 27 delle Norme di Attuazione allegate al piano paesaggistico degli ambiti 15,16 e 17 ricadenti nel territorio di Ragusa. Le indicazioni in merito al paesaggio locale 07 riportate nelle suddette Norme di Attuazione sono le seguenti:

Obiettivi di qualità paesaggistica:

- *Conservazione e recupero dei valori paesistici, ambientali, morfologici e percettivi del paesaggio seminaturale e agricolo;*
- *fruizione visiva degli scenari e dei panorami;*
- *promozione di azioni per il riequilibrio naturalistico ed ecosistemico;*
- *riqualificazione ambientale-paesistica dell'insediamento;*
- *conservazione del patrimonio storico-culturale (architetture, percorsi storici e aree archeologiche);*
- *mantenimento e valorizzazione dell'attività agropastorale.*

Indirizzo:

La realizzazione di eventuali nuove aree da urbanizzare dovranno essere previste secondo forme articolate e relazionate al contesto paesaggistico, privilegiando il recupero dell'esistente e l'inserimento di adeguate aree verdi.”

L'area è stata oggetto di Verifica Preventiva di Interesse Archeologico, che sarà disponibile tra la documentazione di concorso. In particolare, la verifica è stata svolta in corrispondenza delle aree libere da costruzioni, le uniche nella quale si è potuta effettuare una ricognizione sistematica; tuttavia tutta la zona è stata considerata nel suo complesso al fine della valutazione del potenziale archeologico.

3.6 Legislazione tecnica

I progetti dovranno essere redatti in conformità con le regole e le norme tecniche applicabili stabilite sia a livello nazionale sia regionale attraverso la vigente legislazione. La progettazione dovrà essere svolta in conformità alle disposizioni di cui al D.Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii.

Di seguito sono elencati i principali riferimenti normativi. La presente esposizione delle norme assoggettabili ha carattere unicamente riepilogativo e non esaustivo. La determinazione completa delle regole e delle norme da applicare ai progetti in oggetto è demandata ai progettisti.

Normativa comunitaria

- Principi e disposizioni comunitarie;

Normativa regionale

- LR 12/2011 come modificata dalla LR 12/2023;

Normativa in materia di contratti pubblici

- D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii, linee guida e altri provvedimenti attuativi;

Urbanistica e edilizia

- Strumenti urbanistici vigenti;
- Norme in materia edilizia di cui al DPR n.380 del 06.06.2001 e ss.mm.ii., “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”, nonché di tutte le altre leggi e regolamenti disciplinanti la materia.

Normativa sugli impianti sportivi

- D.M. 18/03/1996 recante “Norme di sicurezza per la Costruzione e l’esercizio degli impianti sportivi” (come modificato dal D.M. 6 Giugno 2005);
- D.Lgs. 38/2021 recante “misure in materia di riordino e riforma delle norme di sicurezza per la costruzione e l’esercizio degli impianti sportivi e della normativa in materia di ammodernamento o costruzione di impianti sportivi”.
- Normativa CONI;
- Regolamenti delle Federazioni Sportive Nazionali e Discipline Sportive Nazionali e Discipline Sportive Associate.

Normativa Housing Sociale

- D.M. 22/04/2008 “Definizione di alloggio sociale ai fini dell’esenzione dall’obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea”.

Normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche

- D.P.R. n. 503 del 24 luglio 1996 e ss.mm.ii: “Regolamento recante norme per l’eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici , spazi e servizi pubblici”;
- D.lgs. 106 del 16 giugno 2017, “Disposizioni inerenti la certificazione dei materiali da costruzione”.

Tutela ambientale

- D.lgs. 152/06 “Norme in materia ambientale”.

Normativa sui beni culturali e sul paesaggio

- Piano paesaggistico regionale

Normativa di prevenzione incendi

- Regolamento di prevenzione incendi D.P.R 1 agosto 2011, n.151;
- Codice Prevenzione incendi, D.M 3 agosto 2015 “Norme tecniche di prevenzione incendi, ai sensi dell’art.15 del D.lgs 8 marzo 2006, n.139”.

Normativa inerente la sicurezza sul lavoro

- D.lgs. 81/2008 “Testo Unico sulla Sicurezza del Lavoro”.

Normativa inerente i Criteri Ambientali Minimi

- Decreto interministeriale n.135 del 11 aprile 2008, “Piano d’azione per la sostenibilità ambientale dei consumi della pubblica amministrazione”;
- Art. 57 del D. Lgs. 36/2023 e s.m.i.;

In funzione degli interventi previsti in progetto consultare i relativi decreti disponibili sul sito del Ministero dell’ambiente e della sicurezza energetica alla sezione CAM vigenti.

Principi inerenti al DNSH

(Do Not Significant Harm) art. 11 allegati I.7 d.Lgs. 36/2023 e s.m.i.. Le progettualità candidate dovranno rispettare il principio di non arrecare danno significativo all’ambiente (DNSH). Tale principio (DNSH) si riferisce al sistema di tassonomia delle attività ecosostenibili indicato all’articolo 17 del Regolamento (UE) 2020/852. A tal fine saranno obbligatorie le dichiarazioni e la compilazione di schede ex-ante ed ex-post per la verifica e il controllo per garantire la conformità al principio di non arrecare danno significativo all’ambiente (cd. DNSH).

Normativa in merito al Building Information Modeling (BIM)

- D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii, linee guida e altri provvedimenti attuativi;

- D.M. 2 agosto 2021, n. 312 “Modifiche al Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti 1 dicembre 2017, n. 560;
- D.M. 1 dicembre 2017 n. 560 concernente le modalità e i tempi di progressiva introduzione dell’obbligatorietà dei metodi e strumenti elettronici specifici quali quelli di modellazione per l’edilizia e le infrastrutture;
- UNI EN ISO 19650/2019: Organizzazione e digitalizzazione delle informazioni relative all’edilizia e alle opere di ingegneria civile, incluso il Building Information Modeling (BIM) – Gestione informativa mediante il Building Information Modeling;
- UNI 11337/2017: Edilizia e opere di ingegneria civile – Gestione dei processi informativi delle costruzioni.

In considerazione dell'importo complessivo dell'intervento, che supera le soglie previste dalla normativa vigente (D. Lgs. 36/2023 e relativi allegati/decreti attuativi) per l'adozione obbligatoria della metodologia BIM, si stabilisce quanto segue:

1. **Fase di Concorso:** La presentazione della proposta progettuale ai fini della partecipazione al presente concorso di progettazione non è subordinata all'utilizzo della metodologia BIM. I concorrenti sono liberi di utilizzare gli strumenti e le modalità di rappresentazione che ritengono più idonei per illustrare la propria idea, nel rispetto delle richieste del bando.
2. **Obbligo per il Vincitore:** Il soggetto (o raggruppamento) vincitore del concorso, al momento dell'affidamento dell'incarico per lo sviluppo dei successivi livelli di progettazione, sarà tenuto ad adottare e utilizzare la metodologia BIM.
3. **Decorrenza dell'Obbligo:** Tale obbligo decorrerà a partire dalla redazione del Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica (PFTE) e si estenderà, senza soluzione di continuità, a tutti i successivi livelli di progettazione (Progetto Esecutivo), nonché alla successiva fase di gestione dell'opera, secondo le specifiche che saranno dettagliate nel capitolato informativo (CI) redatto dalla Stazione Appaltante.

4. RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA

4.1 Progettazione urbana integrata

La proposta progettuale dovrà coniugare i vari temi di sostenibilità, resilienza, inclusività sociale, ed economica. Dovrà pertanto rendere l'ambiente urbano non solo adeguato al contesto e alle condizioni climatiche attuali, ma anche “adattivo”, ovvero capace di adattarsi agli eventuali cambiamenti del contesto.

La riqualificazione dell'area dovrà generare opportunità di apprendimento, aggregazione, inclusione e lavoro.

4.2 Sostenibilità

La riqualificazione dell'intero isolato, e la conseguente realizzazione di una Cittadella per lo Sport perseguiranno gli obiettivi posti dall'Agenda 2030 per lo sviluppo sostenibile. Tra gli obiettivi più calzanti:

- **Goal n. 3 - Salute e benessere**, target 3.d: “rafforzare la capacità di tutti i paesi, in particolare i paesi in via di sviluppo, per la prevenzione, la riduzione e la gestione dei rischi per la salute nazionale e globale” obiettivo raggiungibile attraverso la pratica sportiva e la promozione di uno stile di vita salutare;
- **Goal n. 4 - Istruzione di qualità**, target 4.3: “Entro il 2030, garantire la parità di accesso per tutte le donne e gli uomini ad una istruzione a costi accessibili e di qualità tecnica, ad una istruzione professionale e di terzo livello, compresa l'Università” e target 4.7: “entro il 2030, assicurarsi che tutti gli studenti acquisiscano le conoscenze e le competenze necessarie per promuovere lo sviluppo sostenibile attraverso, tra l'altro, l'educazione per lo sviluppo sostenibile e stili di vita sostenibili, i diritti umani, l'uguaglianza di genere, la promozione di una cultura di pace e di non violenza, la cittadinanza globale e la valorizzazione della diversità culturale e del contributo della cultura allo sviluppo sostenibile”;
- **Goal n. 9 - Imprese, Innovazione e Infrastrutture**, target 9.1: “Sviluppare infrastrutture di qualità, affidabili, sostenibili e resilienti, per sostenere lo sviluppo economico e il benessere umano, con particolare attenzione alla possibilità di accesso equo per tutti”;

- **Goal n. 11 - Città e comunità sostenibili**, target 11.1 “Entro il 2030, garantire a tutti l'accesso ad un alloggio e a servizi di base adeguati, sicuri e convenienti e l'ammodernamento dei quartieri poveri” e target 11.3: “aumentare l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile e la capacità di pianificazione e gestione partecipata e integrata dell'insediamento umano in tutti i paesi” e target 11.7: “Entro il 2030, fornire l'accesso universale a spazi verdi pubblici sicuri, inclusivi e accessibili, in particolare per le donne e i bambini, gli anziani e le persone con disabilità”;
- **Goal n. 12 - Consumo e produzione responsabili**, target 12.7: “Promuovere pratiche in materia di appalti pubblici che siano sostenibili, in accordo con le politiche e le priorità nazionali”;
- **Goal n. 13 - Lotta contro il cambiamento climatico**, target 13.1: “Rafforzare la resilienza e la capacità di adattamento ai rischi legati al clima e ai disastri naturali in tutti i paesi” e target 13.2: “Integrare nelle politiche, nelle strategie e nei piani nazionali le misure di contrasto ai cambiamenti climatici”.

La riqualificazione dell'area diventa quindi un'occasione preziosa per il perseguimento degli obiettivi di sostenibilità e dei relativi target. Il fine da raggiungere è una città sempre più inclusiva, che promuove ed amplia la propria offerta di servizi per poter essere accessibile ad una fetta maggiore di fruitori, con l'obiettivo di garantire istruzione, cultura, salute e benessere.

La dotazione di spazi a verde dovrà garantire resilienza, adattività al clima e biodiversità e costituire un'area permeabile alle copiose precipitazioni meteoriche.

Il cambiamento climatico in atto impone di attuare di interventi volti al miglioramento ambientale delle città, alla mitigazione delle cause generanti il riscaldamento globale, alla corretta regimentazione delle acque piovane e alla riduzione del consumo energetico.

Mediante questo progetto, si ricercano pertanto, tutte quelle soluzioni architettoniche, paesaggistiche, tecnologiche e impiantistiche che possano favorire la permeabilità dei suoli, attraverso la riduzione delle superfici impermeabili, favorire l'abbattimento della produzione di CO₂, anche attraverso la messa a dimora di

essenze arboree compatibili con il contesto e non pregiudicanti la manutenibilità. Particolare attenzione dovrà essere rivolta a tutti gli elementi facenti parte dello spazio urbano, da progettare mediante soluzioni e materiali innovativi, anche al fine di ridurre il consumo energetico dell'area. Si ricercano, inoltre, soluzioni architettoniche, paesaggistiche, tecnologiche e impiantistiche che possano ridurre il fenomeno delle isole di calore all'interno degli ambiti urbani.

La realizzazione dell'intera cittadella dovrà essere considerata fortemente integrata alla fruibilità, coniugando elevati standard funzionali, energetici, di sicurezza e sostenibilità ambientale, dimostrandone un alto livello di fattibilità tecnico-realizzativa, anche in relazione ai tempi di costruzione.

Questo approccio sarà rafforzato dall'integrazione del principio **Eco-Habit**. Le proposte dovranno dettagliare strategie concrete per la riduzione dei consumi energetici, la mitigazione delle isole di calore, la permeabilità dei suoli e la gestione delle acque meteoriche, ad esempio attraverso il recupero delle acque piovane per l'irrigazione delle aree verdi, come suggerito nei modelli di housing innovativi. Il rispetto dei Criteri Ambientali Minimi (CAM) e del principio DNSH è un requisito imprescindibile, e i progettisti dovranno elaborare una relazione specifica che dimostri la conformità delle scelte progettuali.

Il progetto dovrà raccontare come ogni proposta tecnica ed operativa sarà finalizzata a garantire la qualità delle opere realizzate, la sostenibilità ambientale nelle scelte di costruzione, di realizzazione e di gestione del complesso, il contenimento dei costi di manutenzione ed esercizio, la capacità di resilienza al cambiamento climatico.

Il progetto dovrà rispettare, inoltre, i Criteri Ambientali Minimi vigenti con lo scopo di:

- ridurre la pressione ambientale degli interventi sul paesaggio, sulla morfologia, sugli ecosistemi e sul microclima urbano;
- contribuire alla resilienza dei sistemi urbani rispetto agli effetti dei cambiamenti climatici;
- garantire livelli adeguati di qualità ambientale urbana (dotazioni di servizi, reti tecnologiche, mobilità sostenibile, ecc.).

I progettisti saranno pertanto tenuti ad elaborare una relazione CAM in cui, per ogni criterio ambientale minimo, descriveranno le scelte progettuali che garantiscono la conformità al relativo criterio, indicando inoltre, gli elaborati progettuali in cui sono rinvenibili i riferimenti ai requisiti relativi al rispetto dei criteri ambientali minimi.

La relazione CAM, dovrà inoltre evidenziare eventuali criteri non applicabili, dettagliandone la motivazione.

4.3 La progettazione degli spazi di relazione tra gli edifici

Nella progettazione della cittadella, lo spazio di relazione tra gli edifici ha un ruolo determinante. La visione del **Co-Habit** deve guidare la concezione di questi spazi, trasformandoli da semplici aree di transito a luoghi di incontro, socializzazione e apprendimento informale. Bisognerà pertanto porre particolare attenzione alla permeabilità del complesso, ai percorsi ciclo-pedonali, alle relazioni tra i diversi edifici (residenze, aule, impianti sportivi) e con il contesto urbano al contorno. Tali spazi necessitano di essere pensati attraverso lo studio di scenari e corridoi visuali ed in funzione degli accessi, dei parcheggi e dei percorsi per raggiungere i singoli impianti. Devono inoltre includere, spazi aperti da destinare agli studenti, aree gioco per i bambini, spazi di aggregazione, spazi per manifestazioni e aree attrezzate per lo sport.

4.4 Dotazione standard

Dal punto di vista della dotazione di standard, il progetto dovrà essere sviluppato nel rispetto dei parametri urbanistici edilizi dell'area normativa in oggetto.

Non è prevista la realizzazione di nuovi parcheggi, ma la riprogettazione degli esistenti nell'ottica di sviluppo della mobilità sostenibile. Tali parcheggi dovranno integrarsi con la sistemazione delle aree esterne, in parte pavimentate, piantumate con alberi di medio ed alto fusto.

4.5 Inserimento paesaggistico

Il progetto dovrà garantire il rispetto delle norme urbanistiche edilizie vigenti e di tutta la normativa sovraordinata, con particolare riferimento alle materie antisismica, antincendio, di sicurezza, energetica, acustica, igienico-sanitaria.

I nuovi volumi e gli spazi esterni dovranno essere coerenti in termini di design, materiali, cromie in modo da assicurare uno stile architettonico uniforme, nonostante gli interventi vengono realizzati in fasi diverse.

4.6 Accessibilità

La cittadella dovrà essere accessibile a ogni categoria di persone, al di là dell'eventuale presenza di una condizione di disabilità. La progettazione degli spazi verdi e degli edifici dovrà quindi rispettare i più elevati standard internazionali sull'accessibilità e i principi dell'Universal Design, anche applicando progetti di Way Finding. Bisognerà, pertanto, porre attenzione al tema relativamente agli aspetti sia fisico/architettonici, che quelli cognitivo/relazionali. Infine, dovranno essere favorite le connessioni e la permeabilità degli spazi interni e verso il contesto urbano.

4.7 Requisiti di progetto

In considerazione degli obiettivi delineati sono stati individuati dei punti fondamentali da rispettare per la realizzazione della Cittadella dello Sport:

- **Realizzazione di un blocco di residenze in housing** sociale per studenti e altre categorie di utenti, secondo i principi di E-Habit, Eco-Habit e Co-Habit, in sostituzione dell'impianto indoor previsto in origine;
- **Definizione planivolumetrica** di massima dell'**edificio a destinazione turistico-ricettiva** nella porzione destinata al turistico-ricettivo TR1;
- Realizzazione di **due nuovi impianti polivalenti outdoor**, la cui destinazione è a scelta del progettista sulla base di un'analisi dei fabbisogni della città;
- Dotazione di una **nuova struttura all'interno del maneggio** con 200 box per cavalli, da realizzare nello spazio libero o al posto degli esistenti;

- Realizzazione di **tre nuove aule da 200 posti ciascuno** e relativi servizi complementari, da destinare all'Università;
- **Esclusivo accesso ciclo-pedonale** all'interno dell'area, con la conseguente pedonalizzazione di Via Magna Grecia e l'inserimento di percorsi ciclabili e pedonali. Tuttavia, dovrà essere garantito l'accesso a mezzi leggeri e pesanti per eventuali manutenzioni, forniture di servizi e mezzi di soccorso;
- Dotazione di **aree verdi** e aree per la ginnastica all'aperto;
- Dotazione di **aree gioco** per bambini;
- Realizzazione di **aree all'aperto per gli studenti** universitari;
- Realizzazione di spazi di aggregazione all'aperto e **luoghi per manifestazioni sportive**;
- **Ridisegno dell'area mercatale** del piazzale Selvaggio;
- Sistemazione dello spazio antistante l'ingresso allo stadio;
- **Ridisegno dei parcheggi esistenti**;
- **Inclusività e accessibilità**;
- **Studio accurato dei percorsi** e dei sentieri per raggiungere i singoli edifici. Si potranno realizzare percorsi coperti o pensiline qualora le distanze dai parcheggi siano eccessive;
- Ripensamento ed **unione degli spazi pertinenziali** di ciascun impianto per la generazione di un masterplan unitario.

4.8 Edifici di nuova costruzione

Nel caso della costruzione di nuovi fabbricati, la composizione planivolumetrica e la permeabilità (visiva e compositiva) sono alcuni dei principali temi da approfondire, secondo la scala richiesta, nella proposta progettuale, già dalla fase di inserimento urbano e di disegno degli spazi di relazione tra gli edifici.

Tali edifici dovranno inserirsi e dialogare armoniosamente per disegno, composizione, materiali, forme, cromie nel contesto, dovranno inoltre essere connotati da uno stile architettonico coerente e riconoscibile, in modo da assicurare un'uniformità in vista della realizzazione in fasi temporalmente differenti.

4.9 Obiettivo di efficientamento energetico

Sarà possibile installare nell'ambito dell'intero compendio impianti di fonti di energia rinnovabile. Occorre però localizzarli in aree in cui l'impatto visivo è minimo. Per l'installazione di eventuali impianti fotovoltaici e solari termici dovranno essere privilegiate le coperture piane.

5. ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO ED INDIRIZZI

5.1 Definizione dei lotti funzionali

L'Amministrazione, una volta individuato il vincitore del concorso, potrà procedere per lotti funzionali, in funzione della disponibilità finanziaria ed in coerenza con la proposta progettuale vincitrice del concorso. Il PFTE dovrà pertanto prevedere la suddivisione in tre lotti (priorità 1, 2 e 3) ed a ciascuno di essi dovrà corrispondere una porzione proporzionale di aree esterne, dettagliando le modalità esecutive di tali spazi nelle relazioni di progetto. La suddivisione in tre lotti dovrà garantire l'autonomia funzionale di ogni stralcio.

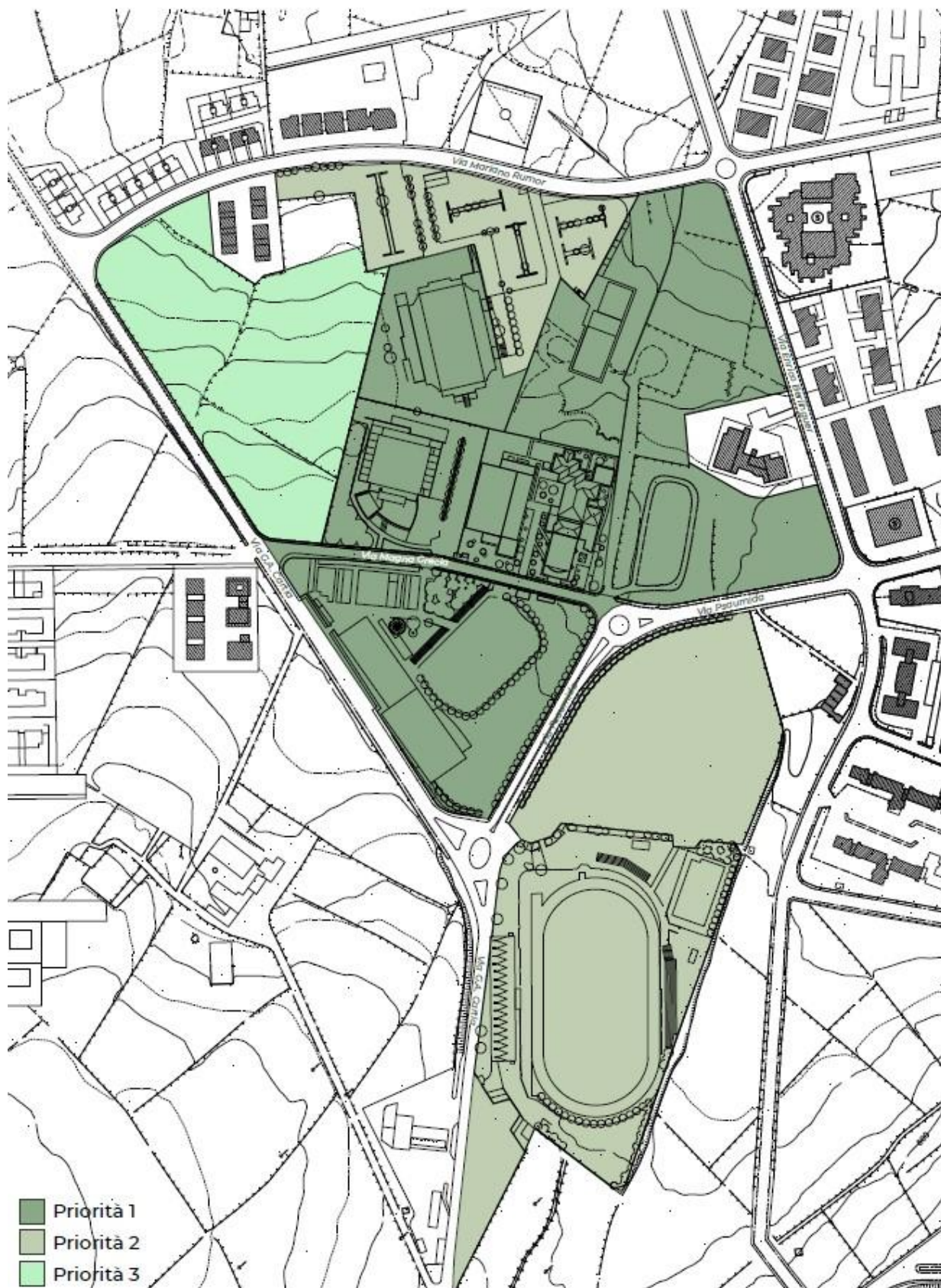
Si prevede che il **primo lotto funzionale** (indicato nella mappa con la Priorità 1), contenga la realizzazione delle seguenti opere strategiche:

1. Il nuovo blocco di residenze in housing sociale;
2. le tre nuove aule universitarie ed i relativi servizi;
3. i due nuovi campi polivalenti outdoor;
4. la realizzazione delle aree esterne facenti parte dell'area individuata con priorità 1;
5. Riqualificazione del maneggio comunale;
6. Pedonalizzazione di Via Magna Grecia.

Tutte le altre opere previste dal masterplan per le aree ricadenti in priorità 2 (la sistemazione dei parcheggi e dell'area mercatale, il ridisegno dello spazio antistante lo stadio ecc.) costituiranno il **secondo Lotto funzionale**.

L'area identificata come priorità 3, di proprietà di soggetto privato, ha come destinazione "TR1 – Turistico-ricettivo alberghiero a gestione unitaria". Ai fini di una pianificazione complessiva dell'intera area, il masterplan dovrà rappresentare nel rispetto dei parametri urbanistici solamente la sagoma volumetrica di possibile realizzazione con eventuali percorsi di connessione con le aree identificate con priorità 1 e 2. Tale area può essere considerata il **terzo stralcio funzionale** ed in fase di concorso dovrà essere inclusa nella pianificazione complessiva dell'area, tuttavia per essa non è richiesto lo sviluppo del PFTE.

Le priorità sopra citate sono meglio identificate nella planimetria di seguito rappresentata:



5.2 La proposta progettuale

La proposta progettuale elaborata, dovrà tenere conto degli indirizzi forniti dall'Amministrazione, individuati dettagliatamente nei precedenti paragrafi.

L'idea progettuale d'insieme dovrà prevedere **schemi e studi di inserimento urbanistico della proposta** nel contesto urbano di riferimento, prevedendo soluzioni durevoli per la rigenerazione del tessuto socioeconomico del quartiere, l'arricchimento culturale della comunità, il miglioramento della coesione sociale, la qualità urbana e della vita dei cittadini unitamente agli obiettivi di innovazione e sostenibilità economica e ambientale. Dovranno essere privilegiate soluzioni volte al contenimento dei costi sia realizzativi che gestionali.

Al vincitore del concorso sarà richiesto l'uso della metodologia BIM a partire dalla redazione del PFTE al fine di garantire:

- un maggiore coordinamento delle progettazioni multidisciplinari;
- l'ottimizzazione delle fasi di progettazione e di successiva esecuzione nel rispetto dei tempi contrattuali;
- la mitigazione del rischio delle varianti in corso d'opera;
- un maggiore controllo dei tempi di esecuzione dei lavori;
- l'acquisizione di informazioni attendibili ed utili per la gestione dell'opera nella successiva fase di esercizio;
- l'aggiornamento tempestivo di informazioni attendibili a supporto dei processi decisionali lungo tutto il ciclo di vita dell'opera.

5.3 Ipotesi programmazione degli affidamenti

L'Amministrazione si riserva di non procedere con l'affidamento delle successive prestazioni al vincitore del concorso (Progetto esecutivo e direzione dei lavori) in quanto legati all'ottenimento delle risorse finanziarie tramite finanziamento pubblico con fonte Regionale, nazionale o Europea. In caso di reperimento delle suddette risorse, al concorrente vincitore del presente concorso, qualora sia in possesso dei requisiti previsti, e acquisiti gli esiti delle indagini preliminari a cura dell'Amministrazione (Relazione geologica, verifica preventiva interesse

archeologico, ecc...), con procedura negoziata senza previa pubblicazione del bando, sarà affidato lo sviluppo del Progetto esecutivo e la successiva direzione dei lavori, maggiormente dettagliati nel Capitolato Prestazionale, da redigere entro i tempi previsti nel prospetto seguente che contiene anche gli onorari per ciascun livello di progettazione:

VALORE DELL'APPALTO (al fine di determinare l'importo in relazione alle soglie di cui all'art. 14 del codice e della pubblicazione del bando)			
N	PRESTAZIONI PROFESSIONALI	CORRISPETTIVI DM 17/06/2016	TEMPI redazione
1	Elaborati concorso e Progetto di fattibilità tecnica ed economica	€ 479 599,12	Per PFTE gg. 90 dall'approvazione della graduatoria
2	Elaborati e rel. per requisiti acustici (eventuale successivo affidamento ad altro soggetto qualificato)	€ 9 602,74	Per PFTE gg. 90 dall'approvazione della graduatoria
3	Coordinamento sicurezza (Eventuale successivo affidamento ad altro soggetto qualificato)	€ 168 048,02	Per PFTE gg. 90 dall'approvazione della graduatoria (per PSC)
4	Progetto esecutivo - Eventuale successivo affidamento	€ 184 957,99	gg. 60 dall'affidamento
5	Direzione lavori - Eventuale successivo affidamento	€ 266 782,30	
TOTALE VALORE DELL'APPALTO al netto di oneri previdenziali e I.V.A.		€ 1 108 990,17	

Con il pagamento del premio la stazione appaltante acquista la proprietà del progetto vincitore.

Ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. 36/2023, al vincitore del concorso sarà affidato il completamento del PFTE e, solo in caso di reperimento delle risorse finanziarie necessarie, la progettazione esecutiva e la direzione lavori. Per il compenso del PFTE non sarà applicato ribasso considerato che parte del compenso, comunque inferiore al 20% sul 35% dell'importo è destinato al pagamento dei rimborsi ai concorrenti che si sono classificati dal 2° al 5° posto, intendendo in tal modo già esperita la negoziazione prescritta dall'art. 46 comma 3 dl D. Lgs. 36/2023.

Si precisa che il premio pagato al vincitore del concorso costituisce acconto dell'importo dovuto per la redazione del progetto di fattibilità tecnico economica.

Il **montepremi** del concorso ammonta a **€ 443.779,82**, oltre IVA ed eventuali oneri previdenziali, se dovuti. Al **vincitore** del concorso verrà riconosciuto un premio e un compenso professionale totale pari a **€ 140.000,00** (euro centoquarantamila/00), al netto di oneri previdenziali e IVA se dovuti, a fronte delle prestazioni rese dettagliate nelle due fasi del concorso. Con tale pagamento, la proprietà del progetto vincitore viene acquisita dall'Amministrazione. Il premio dovuto è da considerarsi

47

un'anticipazione dell'onorario spettante per la progettazione di fattibilità tecnico-economica.

Ai restanti concorrenti dal **2° al 5° classificato**, a insindacabile giudizio della Commissione giudicatrice, sarà corrisposto un rimborso pari a **€ 20.000,00** (euro ventimila/00) cadauno, al netto di oneri previdenziali e IVA se dovuti.

Avranno diritto al premio solo i concorrenti che conseguiranno un punteggio non inferiore a 40/100. Le economie derivanti dalle eventuali non assegnazioni di un premio, saranno equamente redistribuite in favore dei premiati, escluso il vincitore.

Su richiesta, agli autori dei progetti premiati o meritevoli di menzione, previo esito positivo della verifica dei requisiti, verrà rilasciato un Certificato di Buona Esecuzione del Servizio utilizzabile a livello curriculare.

5.4 Fasi del concorso

Considerata la complessità del progetto l'Amministrazione ha previsto di bandire un concorso di progettazione articolato in due fasi in forma anonima:

1. La **prima fase** ha lo scopo di selezionare un massimo di **5 migliori proposte**, da ammettere alla seconda fase, che definiscano l'identità architettonica dei corpi di fabbrica sia nuovi che esistenti, la distribuzione volumetrica dei nuovi edifici ed il disegno delle ampie aree esterne; in questa fase, i partecipanti devono presentare la documentazione amministrativa e tecnica richiesta dal bando.

Una Commissione giudicatrice, nominata dopo la scadenza della fase, valuta le proposte in base ai criteri definiti nel bando. Le prime 5 proposte individuate con il punteggio più alto vengono ammesse *ex aequo* alla seconda fase, senza formazione di graduatoria.

2. La **seconda fase** è finalizzata ad individuare la migliore proposta progettuale tra quelle selezionate, pertanto, si richiede lo sviluppo dell'idea progettuale presentata la cui documentazione amministrativa ed elaborati saranno meglio descritti nel bando

La medesima Commissione giudicatrice della prima fase valuta gli elaborati della seconda fase sulla base di criteri specifici e più approfonditi, stilando la graduatoria finale di merito.

5.5 Limiti finanziari e calcolo del premio

La valutazione complessiva dell'intervento è pari a € 8.800.000,00 di cui € 6.245.000,00 per i lavori (importo comprensivo degli oneri della sicurezza e al netto di IVA) e € 2.555.000,00 per somme a disposizione, come da quadro economico:

CITTADELLA DELLO SPORT			
QUADRO ECONOMICO (allegato I.7 D.Lgs.36/2023)			
A – IMPORTO COMPLESSIVO LAVORI A MISURA			€ 6 245 000,00
A1 - Oneri sicurezza non soggetti a ribasso		€ 124 900,00	-€ 124 900,00
A2 – Importo lavori soggetti a ribasso d'asta			€ 6 120 100,00
B – SOMME A DISPOSIZIONE			
B1 – Iva sui lavori (10% di A)	€ 624 500,00		
B2 – Incentivo sulle funzioni tecniche art.45 D.Lgs.36/2023 (2% di A)	€ 124 900,00		
B3 - Autorità di vigilanza ANAC	€ 1 540,00		
B4 - Oneri conferimento in discarica	€ 10 000,00		
B5 - Onorari per incarichi professionali (escluso montepremi)	€ 1 135 101,71		
B6 - Cassa incarichi professionali	€ 45 404,07		
B7 - Iva su incarichi professionali 22%	€ 259 711,27		
B8 - Imprevisti ed arrotondamenti	€ 345 442,95		
B9 - Pratiche catastali	€ 4 800,00		
B10 - Attestato post prestazione energetica	€ 1 500,00		
B11 - Scia pratica antincendio	€ 2 100,00		
Totale somme a disposizione	€ 2 555 000,00		€ 2 555 000,00
TOTALE PROGETTO			€ 8 800 000,00

5.6 Previsione tempistica procedura

N.	Fase	Attività Principali	Stima Durata
1	Concorso di Progettazione	Svolgimento della procedura in due fasi per selezionare il progetto vincitore (come da DIP).	6 mesi (180 giorni)
2	Progettazione (PFTE)	Affidamento dell'incarico al vincitore, sviluppo indagini preliminari e redazione del Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica.	90 giorni (3 mesi)
3	Acquisizione pareri e approvazione del PFTE	Acquisizione pareri e approvazione del PFTE, verifica e validazione	45 giorni (1,5 mesi)
4	Progettazione (Esecutivo)	Redazione del Progetto Esecutivo da parte del vincitore.	60 giorni (2 mesi)
5	Approvazione del progetto esecutivo	Approvazione del progetto esecutivo, verifica e validazione	45 giorni (1,5 mesi)
6	Aggiudicazione Lavori	Preparazione del bando di gara per i lavori, procedura di appalto, valutazione offerte, aggiudicazione all'impresa e stipula del contratto.	5 mesi (150 giorni)
7	Esecuzione Lavori	Realizzazione di tutte le opere strategiche del Lotto 1: housing, aule, campi, maneggio, pedonalizzazione).	30 mesi (900 giorni)
8	Collaudo	Esecuzione delle verifiche tecniche (collaudo statico, funzionale) e amministrative per la chiusura dell'opera e la consegna finale.	6 mesi (180 giorni)

Il superiore prospetto costituisce una previsione della tempistica della procedura precisando che il Diagramma di *Gantt* verrà elaborato in sede di redazione del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica e dell'eventuale Progetto Esecutivo.

Il RUP

Ing. Ignazio Alberghina