



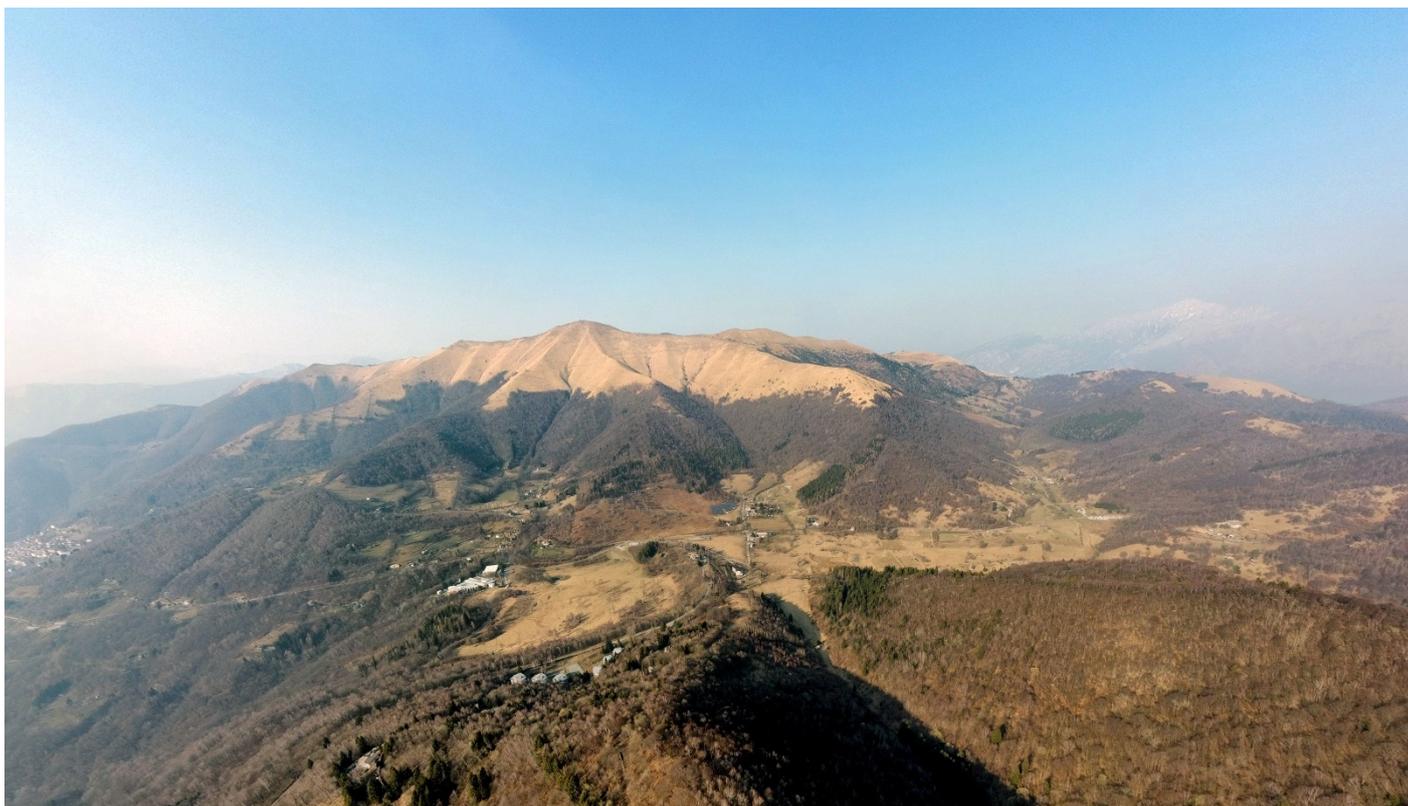
COMUNE DI NESSO



COMUNE DI SORMANO



COMUNE DI ZELBIO



**CONCORSO INTERNAZIONALE DI IDEE PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA
TURISTICA DEL PIAN DEL TIVANO E DEI PIANI DI NESSO**

**DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE
(Linee guida)**

PREMESSA E DATI GENERALI

Le amministrazioni comunali di Nesso, Sormano e Zelbio, hanno identificato un comparto sovracomunale che ricomprende le aree dei piani di Nesso e del Piano del Tivano, con l’idea di definire, tramite apposita procedura concorsuale, gli interventi finalizzati al rilancio e alla riqualificazione del comparto montano.

Il presente documento costituisce la prima fase del processo di progettazione finalizzato a raccogliere nuove idee, contributi e proposte per l’assetto futuro del territorio, per lo sviluppo turistico e per conseguire una maggiore attrattività che possano andare oltre rispetto alla visione “locale” dell’area, da sempre vissuta e percepita come “area verde periferica” da parte delle amministrazioni dei singoli comuni di cui fanno parte.

SCOPO E FORMA DEL PRESENTE DOCUMENTO PRELIMINARE

Il Documento Preliminare per la Progettazione (DPP) contiene le linee guida per il progetto di riqualificazione dell’area turistica del Pian del Tivano e dei Piani di Nesso e si costituisce sostanzialmente di due parti:

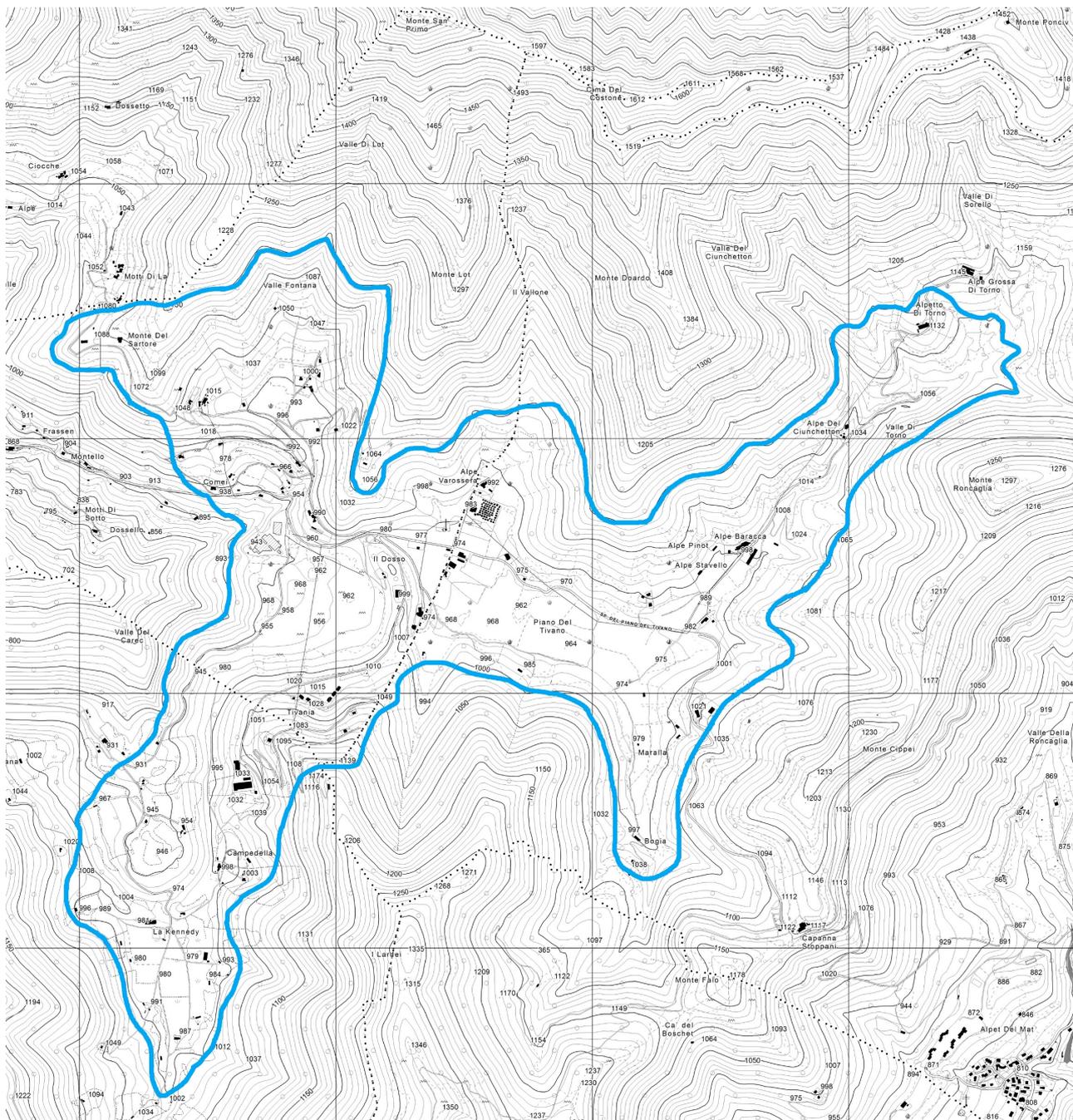
- La PARTE I in cui viene descritta l’area oggetto dell’intervento e le analisi delle esigenze da soddisfare, esposti gli obiettivi generali attesi dall’intervento, i vincoli esistenti, le regole e le normative da rispettare;
- La PARTE II in cui, in relazione agli scenari proposti, si è elaborata la definizione sommaria dei costi degli interventi suddivisi per categoria.

DATI GENERALI

L’area oggetto dell’intervento si estende indicativamente su una superficie pari a 4000 ha e occupa parte dei territori montani prealpini ricompresi nei comuni di Nesso, Sormano e Zelbio.

L’area costituisce una sorta di altopiano posto presso la fascia montana ai piedi del monte San Primo, la vetta più alta presente all’interno del territorio del Triangolo Lariano.

L'intero ambito risulta attraversato da un percorso carraio principale costituito dalla strada provinciale 44 del Pian del Tivano e altri tracciati secondari e trasversali di penetrazione in direzione dei piccoli vecchi nuclei esistenti.



(indicativa identificazione dell'area oggetto di intervento)



(vista aerea complessiva area piano del Tivano – comune di Sormano – comune di Zelbio)



(vista aerea complessiva area piani di Nesso – Comune di Nesso – Comune di Zelbio)



(vista aerea piano del Tivano – comune di Sormano – comune di Zelbio)



(vista aerea di dettaglio area piano del Tivano – comune di Sormano – comune di Zelbio)

1.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

1.1.1 Note storiche

Al fine di approfondire ulteriormente la conoscenza del territorio, si segnala che i cenni storici relativi all'area di intervento e ulteriori informazioni di carattere generale, potranno essere reperiti presso le locali Biblioteche Comunali.

1.1.2 Situazione giuridica delle proprietà

Una importante considerazione utile nell'elaborazione dei progetti è costituita dal fatto che le aree oggetto di intervento, ubicate nel Comune di Zelbio, sono quasi completamente di proprietà pubblica, mentre gran parte delle aree oggetto di intervento ubicate nei Comuni di Nesso e Sormano risultano di proprietà privata.

1.1.3 Stato dei luoghi e identificazione area oggetto dell'intervento

Il territorio del Pian del Tivano e dei Piani di Nesso, pianori carsici ubicati nel Triangolo Lariano, in provincia di Como, a circa 1000 m s.l.m, risultano confinati a nord dal Monte San Primo. L'area è stata formata da depositi glaciali, deposti su un terreno calcareo. Il carsismo della zona è testimoniato dai numerosi inghiottitoi ivi presenti (buco della Nicolina presso il Pian del Tivano, inghiottitoio del piano di Nesso, ecc.)

L'intera area risulta caratterizzata dall'insediamento di attività a destinazione prevalentemente agricole (allevamenti, aree a pascolo,...); risultano presenti alcuni esercizi commerciali (bar, ristoranti, campeggio, bed & breakfast, ...), distribuiti in prevalenza presso la linea di confine tra i comuni di Zelbio e Sormano, un importante insediamento produttivo sul territorio del comune di Zelbio; su una porzione dell'area di intervento, posta nel territorio del comune di Zelbio, in prossimità del confine con il comune di Sormano, risulta installato un impianto fotovoltaico di dimensioni rilevanti. Sono inoltre presenti vecchie strutture ed insediamenti di tipo commerciale, turistico/ricettivo inutilizzati e/o dismessi; l'intera presenta altresì, distribuite in maniera pressoché uniforme, numerose aree attrezzate per sosta e pic nic.

1.1.4 Vincoli e destinazione urbanistica delle aree

La destinazione urbanistica delle porzioni di territorio ricomprese nell'area oggetto di intervento e la presenza di vincoli puntuali può essere desunta dalla documentazione allegata agli strumenti urbanistici vigenti reperibile presso i siti internet dei singoli comuni ai seguenti indirizzi:

Piano di Governo del Territorio del Comune di Nesso:

<https://www.comune.nesso.co.it/zf/index.php/trasparenza/index/index/categoria/134>

Piano di Governo del Territorio del Comune di Sormano:

<http://www.comune.sormano.co.it/c013217/zf/index.php/servizi-aggiuntivi/index/index/idservizio/20006>

Piano di Governo del Territorio del Comune di Zelbio:

<http://www.hlservizicloud.it/pgt/content/013246>

Sulla base della documentazione cartografica riscontrabile presso il sito del Geoportale della Regione Lombardia (SIBA – Sistema Informativo Beni e Ambiti Paesaggistici), alla pagina web:

<https://www.cartografia.servizirl.it/viewsiba/>, si evidenzia inoltre che:

- il territorio del comune di Nesso posto al di sopra della linea di livello di 800 m. risulta assoggettato ai sensi dell'art. 17 (Ambiti di elevata naturalità) delle Norme di attuazione del Piano Paesistico Regionale
- il territorio del comune di Sormano posto al di sopra della linea di livello di 900 m. risulta assoggettato ai sensi dell'art. 17 (Ambiti di elevata naturalità) delle Norme di attuazione del Piano Paesistico Regionale
- il territorio del comune di Zelbio posto al di sopra della linea di livello di 1000 m. risulta assoggettato ai sensi dell'art. 17 (Ambiti di elevata naturalità) delle Norme di attuazione del Piano Paesistico Regionale

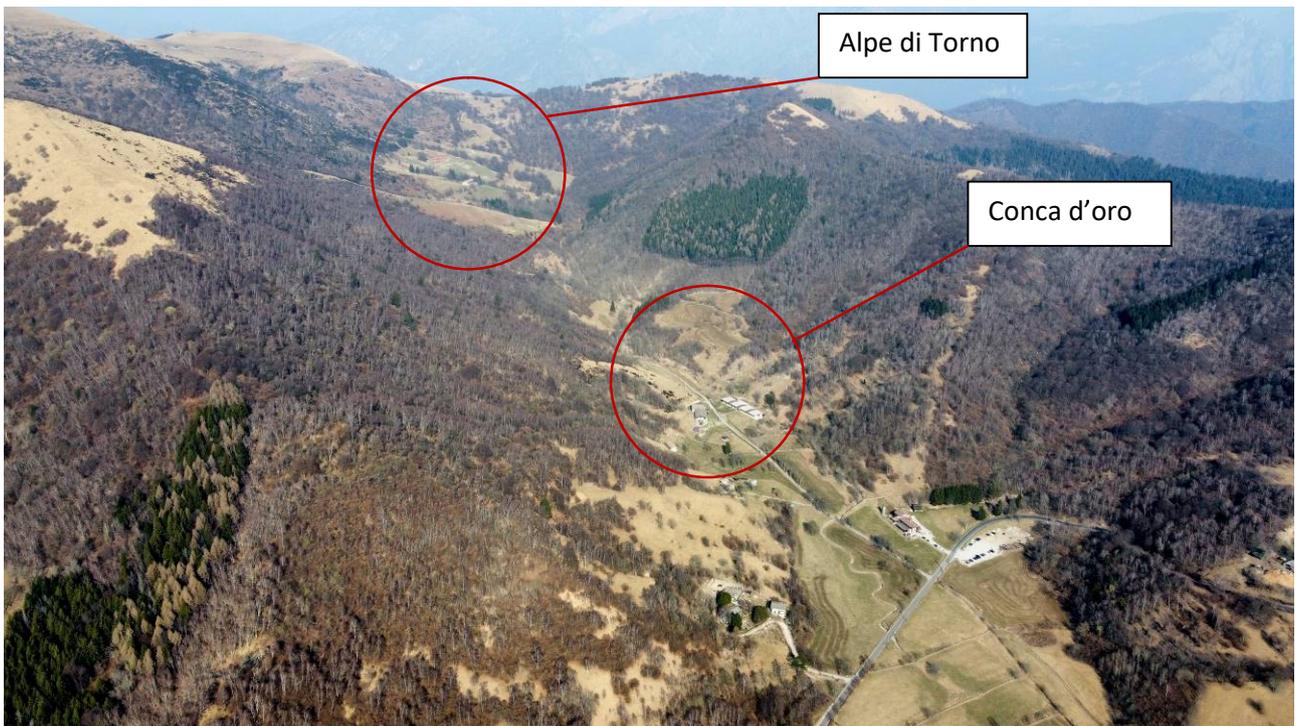
1.2 OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO E BISOGNI DA SODDISFARE

La finalità del concorso è quella di selezionare la migliore proposta progettuale che consenta di conseguire i seguenti obiettivi e indirizzi generali:

- la riqualificazione urbana ed ambientale;
- la promozione turistico-ambientale

Il tutto tenendo conto della vocazione storica dell'area, immaginandola come scenografia naturale di eventi di varia natura, delle tradizioni e delle realtà produttive rurali e non rurali esistenti. Nel caso specifico, l'obiettivo è il ridisegno dello spazio in primaria funzione turistica valorizzando e tutelando l'identità dei luoghi, mascherandone le eventuali criticità.

Le proposte dovranno essere tese a produrre integrazione tra disegno urbano, verde, illuminazione, pavimentazione, arredo urbano e, soprattutto, inclusione sociale e ricreazione. Gli interventi dovranno considerare in via prioritaria la riqualificazione di strutture esistenti, sia di proprietà pubblica che privata (a titolo solo esemplificativo: Alpetto di Torno, Conca d'oro, area ex distributore, Dosso vecchio, Kennedy farm, ex albergo Morini, chiesetta del Piano del Tivano, ecc.) e sviluppare le possibili sinergie con le realtà e i siti confinanti (colma di Sormano, paesi di Zelbio, Sormano, Nesso ed eventualmente Veleso, dorsale Brunate-San Primo, lago di Como, ecc.).



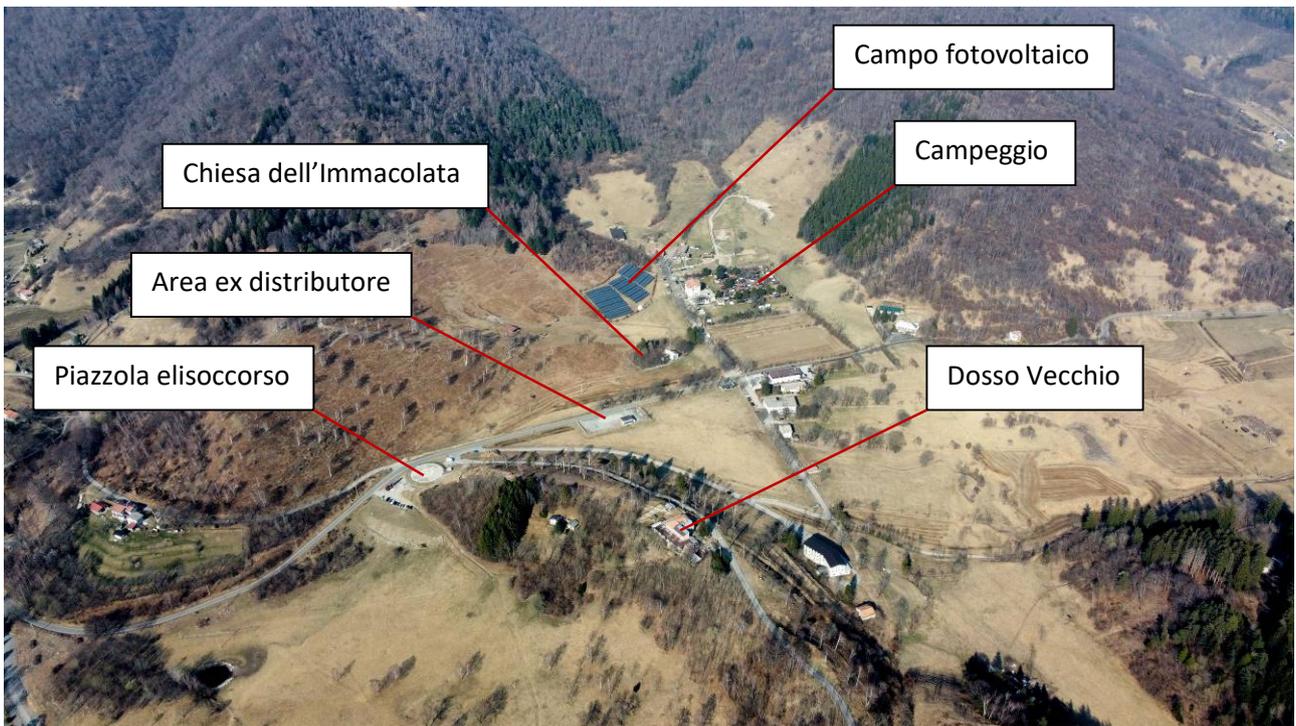
(vista aerea complessiva area Conca d'oro – Alpe di Torno – Comune di Sormano)



Ripresa fotografica fabbricati area Conca d'oro



Ripresa fotografica fabbricati area Alpe di Torno



(vista aerea complessiva area Piano del Tivano – Comune di Sormano – Comune di Zelbio)



Ripresa fotografica chiesa dell'Immacolata (comune di Zelbio)



Ripresa fotografica area campo fotovoltaico (comune di Zelbio)



Ripresa fotografica area ex distributore (comune di Zelbio)



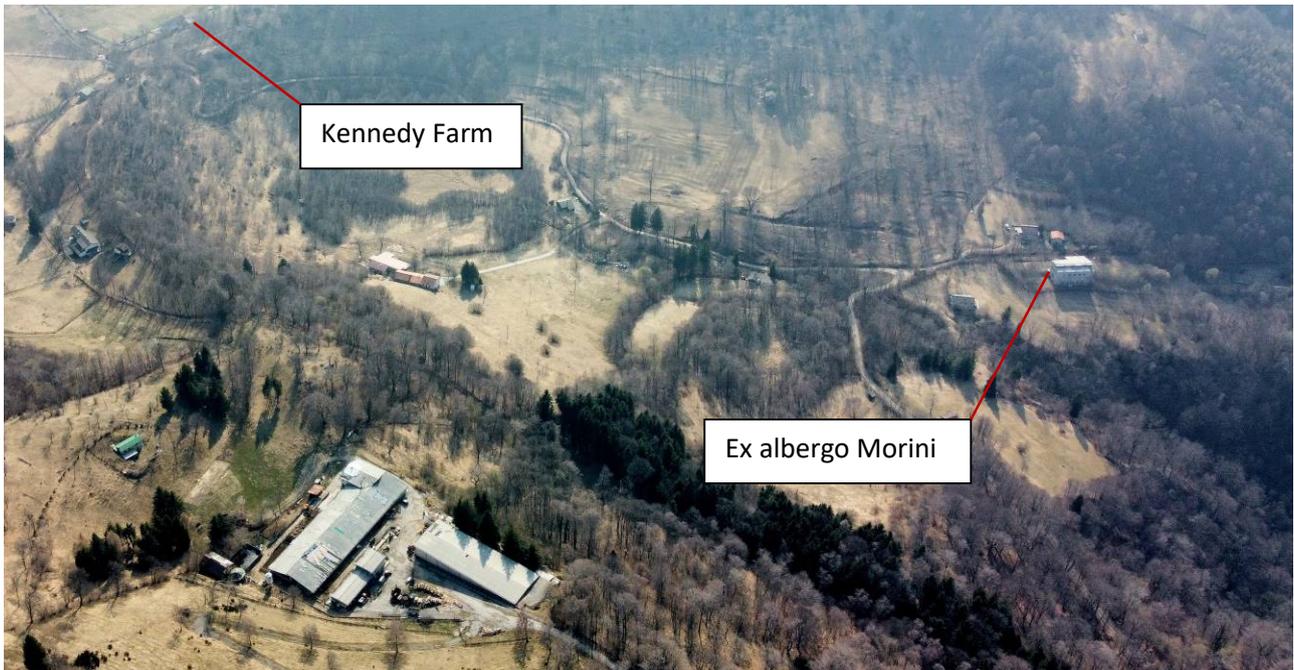
Ripresa fotografica insediamento industriale "Enervit" (comune di Zelbio)



Ripresa fotografica fabbricati area Dosso vecchio (comune di Zelbio)



Ripresa fotografica piazzola elisoccorso (comune di Zelbio)



(vista aerea complessiva area Piani di Nesso – Comune di Nesso)



Ripresa fotografica immobile Kennedy Farm (piani di Nesso – comune di Nesso)



Ripresa fotografica area Kennedy Farm (piani di Nesso – comune di Nesso)

All'ideazione delle proposte potranno partecipare tecnici specializzati in collaborazione con i tecnici, anche artisti e manager sportivi, con lo scopo di elaborare progetti in cui l'ideazione ludica, artistica e/o sportiva possano eventualmente anche essere compenstrate e complementari e non come puro intervento a posteriori.

Potranno essere individuati un **"ambito ristretto"** e un **"ambito allargato"** per lo sviluppo complessivo del progetto.

- un **ambito ristretto**: su cui si richiede al concorrente attività concreta di ideazione del progetto (a titolo puramente esemplificativo: riqualificazione di aree parcheggio e/o piazze, formazioni di punti belvedere, realizzazione di uno o più info point, studio di segnaletica e grafica coordinata, schemi della viabilità anche con mobilità lenta, ecc.), con relativa stima sommaria degli interventi su cui si potrebbero in futuro sviluppare progetti per interventi concreti di riqualificazione, attuabili eventualmente anche per lotti distinti;

- un **ambito allargato**: su cui si richiede al concorrente l'individuazione di possibili azioni strategiche di rilancio del territorio nel suo complesso e di riqualificazione a più ampia scala.

Si sottolinea che - fermo restando gli indirizzi generali - i concorrenti potranno progettare e proporre con la massima libertà e fantasia le idee e le soluzioni progettuali che riterranno più opportune per il raggiungimento degli scopi e delle finalità del concorso di idee.

La realizzazione di opere dovrà preferibilmente essere a basso impatto ambientale, conformi alle specifiche tecniche e ai criteri ambientali minimi di cui ai CAM Arredo urbano, illuminazione pubblica, verde pubblico.

La riqualificazione dell'area sarà un progetto strategico delle Amministrazioni Comunali di Nesso, Sormano e Zelbio, eventualmente finanziabile attraverso fondi provenienti dalla Comunità Montana del Triangolo Lariano o da altri enti sovracomunali, nell'ottica della riqualificazione generale del comprensorio montano. L'intervento potrà essere realizzato all'interno del contesto ristretto ai tre comuni, ma anche relazionato ad un'area più vasta che coinvolge anche altri comuni limitrofi.

L'intervento potrà successivamente divenire un volano per ulteriori azioni strategiche volte a ridefinire la qualità e le caratteristiche dell'intero comprensorio prealpino.

1.3 NORMATIVE E VINCOLI DA RISPETTARE

Vincoli paesaggistici esistenti, normativa in materia di contratti pubblici, norme igienico sanitarie e, ove possibile e/o necessario, sarà necessario prevedere interventi inclusivi che possano garantire l'accessibilità anche alle persone con disabilità.

2 FATTIBILITÀ E SOSTENIBILITÀ DELL'INTERVENTO

2.1 STIMA SOMMARIA DEI COSTI DELL'INTERVENTO

L'importo totale dei lavori per l'attuazione degli interventi ammonta a € 1.400.000 e rappresenta una prima determinazione sommaria che potrà essere successivamente riverificata con valutazioni progettuali di tipo analitico demandate comunque alle successive fasi di progettazione così come le singole categorie omogenee delle lavorazioni previste.

Il quadro complessivo preliminare dell'opera, frutto di una stima preliminare, può essere così sommariamente sintetizzato:

Ambito ristretto:

opere attinenti alla categoria E3	€.	300.000
opere attinenti alla categoria E11	€.	200.000
opere attinenti alla categoria E17	€.	200.000
opere attinenti alla categoria E18	€.	250.000

Ambito allargato:

opere attinenti alla categoria E17	€.	200.000
opere attinenti alla categoria E18	€.	250.000
Costo complessivo dell'opera	€.	1.400.000

Sulla base del quadro complessivo preliminare dell'opera viene determinato il corrispettivo da porre a base di gara nelle procedure di affidamento di contratti pubblici dei servizi relativi all'architettura ed all'ingegneria di cui all'art.46 del decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50. Il corrispettivo è stato determinato in funzione delle prestazioni professionali relative ai predetti servizi ed applicando i seguenti parametri generali per la determinazione del compenso (come previsto dal DM 17/06/2016):

- parametro «V», dato dal costo delle singole categorie componenti l'opera;
- parametro «G», relativo alla complessità della prestazione;
- parametro «Q», relativo alla specificità della prestazione;
- parametro base «P», che si applica al costo economico delle singole categorie componenti l'opera. Il compenso «CP» è determinato dalla sommatoria dei prodotti tra il costo delle singole categorie componenti l'opera «V», il parametro «G» corrispondente al grado di complessità delle prestazioni, il parametro «Q» corrispondente alla specificità della prestazione distinto in base alle singole categorie componenti l'opera e il parametro base «P», secondo l'espressione:
 $CP = \sum(V \times G \times Q \times P)$ L'importo delle spese accessorie è calcolato in maniera forfettaria; per opere di

importo fino a € 1.000.000,00 e determinato in misura non superiore al 25% del compenso; per opere di importo pari o superiore a € 25.000.000,00 e determinato in misura non superiore al 10% del compenso; per opere di importo intermedio in misura massima percentuale determinata per interpolazione lineare.

Le fasi prestazionali previste sono relative allo *a.1) Studio di fattibilità* e di seguito sono riportate quelle previste per ogni categoria con la distinta analitica delle singole prestazioni e relativi Parametri <<Q>> di incidenza, desunti dalla tavola Z-2 allegata alla vigente normativa. Fissate le singole prestazioni previste per ciascuna categoria d'opera si determinano i corrispettivi corrispondenti che concorrono alla definizione, nel caso specifico, dei premi del Concorso di idee. Ai sensi del disciplinare tipo per i Concorsi di idee, predisposto dal Consiglio Nazionale Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori (CNAPPC), considerata la sostanziale coincidenza della proposta ideativa di un concorso di idee con uno studio di fattibilità, il montepremi sarà determinato, facendo riferimento a quanto previsto dal D.M. 17 giugno 2016 per il suddetto Studio di fattibilità (prestazione parziale Qa-I.02), riservando al vincitore un'aliquota dello stesso, pari al 70%, mentre la quota residua del 30% costituirà il montepremi, da ripartire ai rimanenti premiati. Si rimanda al sottostante riepilogo:

Il montepremi e pari al 100%: €. 13.663,10; di cui il primo premio: €. 9.564,17 esclusi oneri previdenziali e iva (se dovuti); per il secondo e il terzo classificato è riconosciuto un rimborso spese di importo di € 2.049,47 ciascuno, esclusi oneri previdenziali e iva (se dovuti).