

AAA architettilercasi™ 2019

Habitat

Risposte ai quesiti

1 Quesiti sull'oggetto del Concorso

1.1 Basi documentali

Quesiti

- È possibile ricevere una mappa delle linee autobus e metro di accesso all'area attuale e future?
- È possibile ricevere un file dwg dell'intero comparto sud-est di Milano?
- Oltre la planimetria presente nel vostro sito nella sezione materiali, è possibile averne una che comprenda una porzione più ampia del circostante? Almeno che contenga il parco di Rogoredo.

Risposta

Il Comune di Milano rende accessibile un'ampia mole di dati e informazioni all'indirizzo <http://dati.comune.milano.it>. Inoltre, all'indirizzo <https://geoportale.comune.milano.it/sit/>, sono disponibili differenti set di mappe, tra cui il Database Topografico (DBT). Il dataset completo del Database Topografico è scaricabile, in formato "shapefile" o "dwg": <https://geoportale.comune.milano.it/sit/download-utili/>.

Informazioni sul trasporto pubblico locale sono reperibili sia su comuni motori di ricerca (Google) sia al sito <https://giromilano.atm.it/>.

1.2 Area di intervento

Quesiti

- Per quanto riguarda il masterplan, ci chiediamo se esso debba riguardare la sola area di progetto oppure comprendere un'area più ampia (in tal caso, quale?).
- L'intervento deve ricadere esclusivamente nell'area di progetto o può essere esteso con alcuni elementi anche alle zone limitrofe? es. collegamento sopraelevato sui binari
- Essendo, l'area di progetto, identificata dal perimetro dell'ATU 5 Rogoredo, le aree immediatamente adiacenti (es. ad ovest eventuali interventi su Via Toffetti, ad est interventi sull'area del Parco Stazione) non devono essere considerate, oppure possono essere incluse all'interno della proposta (naturalmente con approfondimento a livello di scala urbana)?
- Per l'area ad Est del sito di progetto, subito adiacente ad esso, è stato già previsto qualche intervento oppure possiamo pensare di porre una determinata funzione (per esempio nuovo parco urbano) che non faccia SLP.
- L'attuale lato est del lotto individuato dai documenti del concorso è da considerarsi "fisso", o è possibile immaginare un

ingrandimento futuro del lotto (cioè un allineamento con il fronte principale del fascio di binari)?

- Si può prevedere l'eventuale utilizzo o la demolizione dell'edificio a nord dell'area, apparentemente dismesso?
- L'edificio a Nord dell'area di progetto può essere demolito totalmente o parzialmente, pensare a nuove funzioni mantenendo la stessa volumetria, oppure non si può assolutamente toccare?
- Tutti i binari presenti sono attualmente in uso o se si può ipotizzare un eventuale intervento di bonifica nell'area a est immediatamente adiacente al perimetro.
- Nel pensare alle connessioni con la città esistente (elencate nella visione strategica) è possibile sfruttare gli stessi binari dismessi presenti nello scalo?
- È possibile prevedere eventuali connessioni sopraelevate volte a superare la fascia di binari ad est? Tali interventi sono da considerarsi all'interno della stima di valutazione dei costi oppure, tale stima, deve tener conto solo degli effettivi interventi nell'area di progetto?
- Oltre che nell'area di intervento possiamo predisporre interventi nelle vicinanze?
- È necessario (oppure caldamente consigliato) prevedere nel masterplan sovrappassi o sottopassi ciclopeditoni per superare il fascio di binari adiacente l'area di progetto?
- È possibile estendere la progettazione di connessioni pedonali e/o ciclabili oltre il perimetro del lotto?
- È possibile prevedere un attraversamento sotterraneo delle fasce di rotaie lungo il lato est dell'area di progetto?
- L'eventuale attraversamento sopraelevato-pensile del fascio dei binari è possibile immaginarlo carrabile?
- Qual è l'altezza/distacco minimo dell'eventuale attraversamento sopraelevato del fascio di binari sottostante?
- La porzione di binari presente all'interno del perimetro potrà essere integrata nella proposta o si prevede la dismissione e, quindi, la bonifica dell'area?
- I tratti di ferrovia dismessi nell'area interessata, vanno integrati o possono essere rimossi? il differente tipo di approccio più o meno conservativo attribuisce un valore diverso al progetto?
- La linea del perimetro di progetto confinante con la ferrovia deve essere una cinta di separazione netta dai binari?

Risposta

La definizione di "Area di progetto" è esplicitata nel Documento Preliminare alla Progettazione (4.1). Allo stesso punto si esplicita che è a discrezione dei partecipanti il mantenimento, o meno, degli immobili e dei manufatti (e tra questi, pertanto, i binari) compresi all'interno dell'area di progetto. Eventuali proposte che riguardino edifici, manufatti,

connessioni, vegetazione e altro – in aree non comprese nell'area di progetto – sono a discrezione dei partecipanti: dovranno avere però carattere strategico e non vincolante rispetto all'Area di progetto e non potranno concorrere alla determinazione delle quantità (superfici, costi) previste dal Concorso. La valutazione del valore delle proposte dei partecipanti è a discrezione della Giuria, nei modi e nelle forme previste dal Bando.

Quesiti

- Per l'area oggetto di intervento, è prevista una bonifica o tale procedura deve rientrare nella proposta di progetto?
- Il suolo e/o le acque di falda presenti nell' area intervento risultano essere inquinate? Se sì, è possibile sapere da cosa e ricevere una mappa dei livelli di inquinamento?

Risposta

L'Area di progetto è da considerarsi, ai fini del presente Concorso, priva di criticità ambientali.

1.3 Contesto

Quesiti

- L'area di progetto è confinante con un altro lotto di cui è previsto un masterplan di cui non si riescono a rintracciare intenzioni o volumi. è possibile avere delle informazioni in più? Oppure, in fase progettuale, dobbiamo fare riferimento alla situazione esistente?
- L'edificio all'angolo tra via Carlo Boncompagni e la linea ferroviaria sembra essere demolito, esiste un progetto in atto? Se sì, è possibile ricevere relative informazioni e/o disegni?
- È possibile ricevere informazioni e/o disegni relativi al progetto Spark One in via Russolo, adiacente alla stazione di Rogoredo?
- Cosa accadrà nel quadrante tra via Giacomo Manzù e via Pestagalli? Esiste un progetto futuro?
- Esistono già delle previsioni o progetti per il lotto triangolare tra via Boncompagni e via Toffetti? e per l'area a nord del lotto di progetto?
- Connecto center è il progetto attualmente previsto per il lotto tra via dei Pestagalli e via Manzù? In caso positivo, qual è il suo stato di implementazione? è stato approvato dal Comune? è già presente una timeline di realizzazione? In caso negativo, c'è un progetto previsto per quell'area? Dove è possibile reperire informazioni in proposito?
- Se fosse possibile avere alcune informazioni riguardo l'edificio posto a sud dell'area di progetto, in via Toffetti, "l'artista del gusto". Sono abitazioni tutt'ora utilizzate? In origine l'edificio aveva un'altra funzione? Lo stato di salute delle strutture e degli interni è da considerarsi valido?

- Allo stato di fatto è presente un collegamento tra via Toffetti e via dei Pestagalli?

Risposta

Il concorso AAA architetticercasi ha, come caratteristica ricorrente tra le varie edizioni, l'individuazione di aree di progetto in contesti mutevoli o in forte cambiamento e dall'intorno incerto e indefinito: l'indeterminatezza è pertanto una delle sfide poste implicitamente dal Concorso ai partecipanti. Si chiarisce che l'Ente banditore non ha a disposizione ad oggi alcuna informazione di interesse – ai fini del presente Concorso – su immobili non compresi nell'Area di progetto o su progetti in aree limitrofe.

1.4 Scavi e piani interrati

Quesiti

- Nel rispetto dei punti evidenziati nella visione strategica, è possibile prevedere scavi per la creazione di aree interrati (es. destinate a parcheggio e smistamento e raccolta dei rifiuti)?
- In caso vengano richiesti posti auto è possibile prevedere uno o più piani interrati di parcheggio?

Risposta

È possibile prevedere scavi per la realizzazione di piani interrati. Per completezza si rammenta che l'area di progetto è attraversata da una roggia ed è in un settore con una soggiacenza di falda stimabile in circa 5-7 metri (fonte: Geoportale Comune di Milano).

1.5 Temi

Quesiti

- Per "focus sulla qualità dell'abitare" si intende il rapporto tra lo spazio abitato e i servizi di condivisione?

Risposta

L'interpretazione dei contenuti del Bando e del Documento Preliminare alla Progettazione e la declinazione del concetto di "qualità dell'abitare" è una delle sfide poste ai partecipanti dal Concorso.

Quesiti

- L'impiantistica, basata sull'utilizzo di fonti rinnovabili, è a discrezione di noi progettisti o ci sono delle direttive da seguire?
- È previsto il rispetto dei Criteri Ambientali Minimi (CAM)?

Risposte

Il Concorso AAA architetticercasi™ 2019 è un concorso di idee, finalizzato all'acquisizione di proposte strategiche: non sono previste pertanto

indicazioni ulteriori rispetto a quanto previsto dal Bando, dal Documento Preliminare alla Progettazione e dai relativi allegati.

1.6 Programma e consistenze

Domanda

- Cosa comprende la definizione di “verde pubblico”: solo superficie esterna drenante o anche superficie con spazi pubblici pavimentati, non drenanti?

Risposta

La definizione di “verde pubblico” non è presente nel Documento Preliminare alla Progettazione; è presente invece la definizione di “aree a verde attrezzato – comprensive di aree pedonali pavimentate ed attrezzate, percorsi, strutture e servizi connessi, spazi sosta adibiti alla fruizione dei parchi” (par. 4.2).

Domanda

- La quantità di area da adibire a verde attrezzato può rientrare a far parte della superficie ad uso pubblico?

Risposta

Sì

Domande

- È richiesta una superficie minima di 11.623 mq (55% della superficie del lotto) di aree di verde attrezzato. Eventuali giardini pensili e/o tetti giardino possono essere considerati parte di tale superficie?
- Nel caso di giardini pubblici in copertura di edifici di progetto, o comunque non a livello del suolo, tale spazio è da considerarsi nel conteggio della superficie del verde attrezzato?

Risposta

Per le “aree a verde attrezzato” nulla osta alla realizzazione in copertura, fatta salva la cessione o l’asservimento a uso pubblico delle aree stesse (Allegato F, art. 2.4).

Domande

- Deve essere inserita adeguata metratura secondo normativa per i parcheggi?
- Dobbiamo prevedere dei parcheggi coperti nei piani interrati e prevedere i relativi accessi?
- Dobbiamo calcolare e inserire il numero necessario di parcheggi in base ai futuri abitanti? Se sì, possiamo inserire i parcheggi al di fuori dell’area di progetto?
- Nell’allegato “accordo di programma” non si fa riferimento alla dotazione prevista per realizzazione parcheggi pubblici e privati anche se nel p.g.t risultano in leggenda (spazi per la sosta) ma

impossibile da individuare graficamente. Quanti parcheggi interrati, a raso e multipiano?

- Per quanto riguarda la dotazione di parcheggi pubblici a servizio delle aree verdi e delle eventuali attività commerciali e/o servizi, di vicinato o non, è previsto uno standard minimo?
- Sono richiesti parcheggi destinati alle abitazioni ed agli spazi non residenziali? Se sì vi è un numero di posti auto minimo richiesto? Applicando la legge Tognoli verrebbe un numero di parcheggi eccessivo superiore alle 340 unità.

Risposta

I parcheggi, sia pubblici che privati, saranno da prevedere secondo la normativa vigente: in particolare, per i parcheggi privati, si rimanda all'art 12 delle Norme di attuazione del PGT adottato ("Milano 2030"). Sono possibili proposte differenti anche di carattere sperimentale, adeguatamente argomentate da parte dei partecipanti.

Domande

- Nell'allegato "accordo di programma" si fa riferimento al sistema di vasche raccolta acqua ma non si specifica se vanno previste nel progetto oggetto di concorso. Specificare cortesemente se prevedere un'area da destinare a tale funzione o se già previste specificare il perimetro dell'area dedicata.
- C'è un numero minimo e massimo di persone da insediare nel lotto?

Risposta

Non sono previste indicazioni ulteriori rispetto a quanto esplicitato nel Bando, nel Documento Preliminare alla Progettazione e nei relativi allegati.

Domande

- I 16.000 mq da destinare ad edilizia sociale sono da intendersi come somma dei piani calpestabili?
- All'interno degli edifici residenziali da progettare, gli spazi comuni (es. lavanderia comune, sala giochi comune, ecc.) sono considerare nel calcolo della s.l.p.?
- Nella "superficie degli spazi residenziali" richiesta, sono comprese anche le superfici degli spazi comuni a servizio degli abitanti, o si intende compresa solo la superficie effettiva delle unità abitative?
- La superficie scoperta per balconi, terrazzi, logge e altro può essere scorporata dalla superficie massima abitabile?

Risposta

Le quantità sono esplicitate all'art. 4.2 del Documento Preliminare alla Progettazione. Per Superficie Lorda (SL) si adotta in questo concorso la definizione come da PGT "Milano 2030" (Norme di attuazione del Piano

delle Regole) e come da “Definizioni tecniche conformi” allegate alla d.g.r. n. 695 del 2018 (RET Regolamento Edilizio Tipo) della Regione Lombardia; dalla SL è inoltre esclusa la superficie dei muri perimetrali, come da normativa vigente in materia di efficienza energetica.

Domande

- La differenza tra Edilizia agevolata e Co-Housing è solamente nei diversi canoni di locazione o c'è anche una differenza per quanto riguarda le superfici minime abitabili da rispettare?
- Per quanto riguarda il punto 4.4 RESIDENZA: In cosa consiste la differenza tra "edilizia convenzionata agevolata e co-housing" (richiesti 4667mq) ed "edilizia in locazione a canone convenzionato, residenze per studenti universitarie, coabitazioni con servizi condivisi di natura sociale" (9333 mq)?
- In merito all'articolazione delle quantità di edilizia residenziale all'art. 4.4 del Documento Preliminare alla Progettazione si distingue tra *“4.667 mq edilizia convenzionata agevolata e cohousing”* e *“9.333 mq di edilizia in locazione a canone convenzionato, residenze per studenti universitari, coabitazioni con servizi condivisi di natura sociale”*:
 - Si intende che la quantità di cui al primo punto (4.667 mq, corrispondenti al 33% della superficie residenziale sociale) è da destinare alla vendita (in cessione), mentre la quantità di cui al secondo punto (9.333 mq, corrispondenti al 66% della superficie residenziale sociale) è da destinare alla locazione?
 - Si chiede di chiarire il rapporto tra edilizia convenzionata agevolata e cohousing, dato che i due termini non si escludono a vicenda, ma al contrario possono essere complementari. Si intende che la totalità dei 4.667 mq debba essere edilizia convenzionata agevolata e allo stesso tempo organizzata come co-housing (i.e. forme di coabitazioni con servizi condivisi), o è possibile una combinazione a scelta del gruppo tra edilizia convenzionata agevolata (non in forma di co-housing) e co-housing?
 - È possibile chiarire la differenza tra coabitazione con servizi condivisi (cohousing) e la coabitazione con servizi condivisi di natura sociale? Che tipo di servizi di coabitazione ci si aspetta per rispondere a questo requisito del bando?
 - Nel secondo punto, i tre tipi di edilizia presentati (in locazione a canone convenzionato, residenze per studenti universitari, coabitazioni con servizi condivisi di natura sociale) sono separati da virgole: sono da interpretarsi come tre tipi di edilizia distinti, o il termine **in locazione a canone convenzionato** qualifica e si applica sia alle residenze per studenti universitari che alle coabitazioni con servizi condivisi di natura sociale?

- Sono state riscontrate alcune incongruenze tra le quantità totali di superfici da realizzare indicate nell'art. 4.2 del Documento Preliminare alla Progettazione e le 'Dotazioni minime di aree e di attrezzature pubbliche e di uso pubblico' previste dall'art. 2.4 della "Norma Tecnica di Attuazione, Allegato F all'Accordo di Programma". Nel DPP vengono infatti dettagliati i 16.000 mq di SLP (articolati in 14.000 mq per edilizia residenziale sociale, e 2.000 mq di edilizia libera non residenziale), ma non vi è un'indicazione quantitativa 'della dotazione complessiva di aree e attrezzature pubbliche e di uso pubblico pari al 100% della s.l.p. per le funzioni residenziali (...) per le funzioni ricettive, direzionali e commerciali, (...) e il 20% della s.l.p. per le funzioni artigianali', contenuta nel comma 1 dell'art. 2.4.1.
 - Si chiede di chiarire se la quantità di edilizia libera non residenziale (corrispondente a 2.000 mq) indicata del DPP vada considerata appartenente alle 'Dotazioni minime di aree e attrezzature pubbliche e di uso pubblico' descritte nell'art. 2.4 della "Norma Tecnica di Attuazione, Allegato F all'Accordo di Programma", o vada considerata come ulteriore destinazione funzionale da collocare all'interno del progetto (ad esempio, funzioni ricettive, direzionali, commerciali e artigianali, o ad esse riconducibili).
 - Nel caso in cui i 2.000 mq di edilizia libera non residenziale siano da dedicarsi a funzioni ricettive, direzionali, commerciali e artigianali, o ad esse riconducibili, si chiede di chiarire se la SLP di aree e attrezzature pubbliche e di uso pubblico sia da intendersi come per la Norma Tecnica di Attuazione (i.e. una SLP compresa tra 14.400 e 16.000, a seconda della SLP dedicata a funzioni artigianali). In caso contrario, si prega di specificare la SLP di aree e attrezzature pubbliche e di uso pubblico.
- La destinazione del 5-13% della SLP complessiva a funzioni compatibili e complementari alla residenza corrisponde ad una quota di funzioni e/o servizi direttamente connessi all'abitare (un'estensione pubblica dell'abitare) o sono da intendersi come vere e proprie attività-esercizi privati rivolti al pubblico?
- Vista l'ipotesi di una nuova area residenziale, all'interno della superficie di edilizia libera non residenziale prevista da bando, sono da prevedere anche nuove attrezzature pubbliche quali centri sportivi/spazi culturali/scuole/ecc?

Risposte

Nell'Accordo di Programma viene definita, in modo dettagliato, l'articolazione in differenti tipologie di edilizia residenziale sociale (Allegato F, art. 2.3). Nell'Area di progetto è prevista una quota minima di "edilizia residenziale sociale" pari a 14.000 mq e una quota massima di "edilizia libera non residenziale" pari a 2.000 mq. Dei 14.000 mq minimi sono previsti 4.667 mq min. di "edilizia di tipo a" e 9.333 mq min. per "edilizia di tipo b", definite come segue:

- a. edilizia convenzionata agevolata e/o edilizia convenzionata agevolata in locazione con patto di futura vendita e coabitazioni con servizi condivisi (co-housing);
- b. edilizia in locazione a canone moderato e/o a canone concordato, a canone convenzionato, residenze per studenti universitari, coabitazioni con servizi condivisi (co-housing) di natura sociale.

Per "edilizia libera non residenziale" si intende quanto previsto nell'Accordo di Programma (Allegato F, art. 2.2). ovvero con destinazione "a funzioni compatibili e complementari alla residenza, quali spazi commerciali, artigianali, per servizi privati, sportelli bancari, ecc."

Infine, si chiarisce che, in linea e nel solco di quanto previsto dal PGT "Milano 2030", la realizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico [...] e di attrezzature pubbliche [...] (PGT art. 5.6 Piano delle Regole e artt. 4.1 e 6.1 Piano dei Servizi) non è computata nella SL e non concorre al computo della quantità massima di superficie lorda edificabile [...]."

Domanda

- È possibile introdurre nuovi modelli di acquisizione/accesso alla casa differenti da quelle già proposte?

Risposta

Sì, sono possibili proposte differenti anche di carattere sperimentale, adeguatamente argomentate da parte dei partecipanti.

1.7 Stima dei costi

Domande

- La stima del costo a metro quadrato deve essere fatta solo per edifici residenziali/ altre funzioni o anche per la zona verde attrezzato?
- La stima dei costi dovrà tenere conto sia degli edifici che degli spazi aperti?

Risposta

La stima del costo dovrà essere fatta sia per gli edifici sia per gli spazi aperti.

1.8 Norme

Domande

- Per i distacchi tra gli edifici, a quali norme facciamo riferimento? PdG del Comune di Milano, codice civile, altro?
- Nell'allegato "accordo di programma" non si fa riferimento all'altezza massima degli edifici da rispettare e le distanze dal lotto, e dalla ferrovia. Si chiede di specificare cortesemente h max, distanze dal lotto e distanza dalla linea ferroviaria consentita dalle n.t.a.
- Ci sono limiti di altezza per le nuove costruzioni?
- A quali dati dobbiamo fare riferimento per determinare:
 - Altezza massima consentita nell'area di progetto;
 - standard urbanistici;
 - superficie coperta.
- Per quel che riguarda i vari temi non esplicitati nel disciplinare di progettazione, nell'accordo di programma e più in generale nella documentazione del concorso, facciamo riferimento al PGT?
- Nel caso vi fossero informazioni differenti all'interno del PGT vigente e del PGT adottato, facciamo riferimento al PGT adottato 2030?
- È possibile costruire in aderenza all'insieme di edifici a nord dell'area di progetto oppure si devono considerare le normali distanze da edifici finestrati nella nuova proposta progettuale?

Risposta

Per le distanze tra edifici è inderogabile quanto previsto nel Codice Civile. In materia di vincoli sovraordinati – ad esempio rispetto alle altezze massime previste e agli “ostacoli e pericoli per la navigazione aerea” – va fatto riferimento al PGT e alla legislazione regionale e nazionale. In materia di disciplina urbanistica va fatto riferimento all’Accordo di Programma, al Documento Preliminare alla Progettazione e ai rispettivi allegati. Sono possibili proposte in discostamento dalle norme anche di carattere sperimentale, adeguatamente argomentate da parte dei partecipanti.

2 Quesiti inerenti il Bando

2.1 Materiali

Domande

- Ci sono limitazioni sull'utilizzo dei software, ad esempio l'uso inderogabile del BIM?
- Considerando che sono state richieste tavole a3, quindi di limitata dimensione, di quali tipologie (a o b secondo adp) devono essere rappresentati stralci di piante prospetti e sezioni, ecc. degli edifici residenziali?
- Le illustrazioni per la relazione possono essere le stesse delle tavole o devono essere necessariamente differenti?

Risposta

Modi e forme di produzione, modi e forme della rappresentazione e modi e forme della narrazione sono a discrezione dei partecipanti, nel rispetto di quanto esplicitato nel Bando.

2.2 Criteri di giudizio

Domanda

- Nel vostro DPP c'è scritto che gli elaborati progettuali verranno valutati secondo una griglia di temi (Urbanità, Spazi aperti, Abitare). Oltre a questi temi verrà valutata anche la qualità grafica delle tavole?

Risposta

I criteri di valutazione delle proposte sono a discrezione della Giuria, nei modi e nelle forme previste dal Bando.

2.3 Incompatibilità

Domanda

- In riferimento al punto “f” dell'articolo 4.2 del bando di concorso “cause di esclusione e incompatibilità alla partecipazione”, fino a che livello di collaborazione con le categorie ai punti precedenti è intesa l'incompatibilità alla partecipazione? In particolare, sono motivo di esclusione collaborazioni con studi professionali che svolgono o hanno svolto collaborazioni occasionali con gli studi di membri organizzatori del concorso?

Risposta

In riferimento alle categorie di cui all'art. 4.2.d e 4.2.f del Bando si chiarisce che eventuali collaborazioni tra professionisti dovranno, pena l'esclusione, essere cessate alla data di pubblicazione del Bando.