

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n. 38 del 06.05.2014 (verbale sopralluogo turno A)

Quanto è vincolante il “piano attuativo” di Cecchetto rispetto al PRG. Sia a livello planimetrico che di sezioni. In riferimento alle indicazioni del sedime di progetto e alle demolizioni o meno indicate.

Risposta

Si vedano le risposte ai quesiti n. 16 e 18.

Quesito n. 39 del 06.05.2014 (verbale sopralluogo turno A)

Richiesta di prospetti e sezioni e documentazione fotografica degli edifici vincolati da mantenere.

Risposta

Il Soggetto Banditore ha fornito ai concorrenti tutto il materiale di cui disponeva per l'avvio del Concorso.

Quesito n. 40 del 06.05.2014 (verbale sopralluogo turno A)

L'importanza della “cordata imprenditoriale” per l'aggiudicazione del concorso, chiarimenti.

Risposta

Non è richiesta la formazione di una cordata imprenditoriale per la partecipazione al concorso.

Quesito n. 41 del 06.05.2014 (verbale sopralluogo turno A)

I vincoli urbanistici del Piano Cecchetto sono tutti da rispettare, in particolare quando:

- edificio con vincolo storico si può demolire?
- altezza massima della nuova edificazione è vincolante?
- accessi agli edifici, le posizioni indicate sulla tavola 11b sono vincolanti?

Risposta

Le risposte possono essere desunte dalla lettura delle Norme di Ambito.

L'edificio con vincolo storico (contrassegnato dall'asterisco azzurro) non può essere demolito.

L'altezza massima della nuova edificazione è vincolante. Si consideri a questo proposito che nel caso di demolizione e ricostruzione su diverso sedime degli edifici esistenti l'altezza massima può essere pari all'esistente (e può quindi essere superiore ad 8 metri).

La segnalazione degli accessi principali agli edifici è solo indicativa.

Quesito n. 42 del 06.05.2014 (verbale sopralluogo turno A)

La piattaforma al lago che è collegata nel Piano Cecchetto con la piattaforma interna rientra nell'ambito progettuale?

Risposta

Si veda la risposta al quesito n. 18.

Quesito n. 43 del 06.05.2014 (verbale sopralluogo turno A)

Esistono rilievi dettagliati degli edifici esistenti (piante, sezioni, prospetti)?

Risposta

Si veda la risposta al quesito n. 39

Quesito n. 44 del 06.05.2014 (verbale sopralluogo turno A)

La chiesetta adiacente all'ex Colonia è da demolire?

Risposta

Non è richiesta la demolizione della chiesetta.

Quesito n. 45 del 06.05.2014 (verbale sopralluogo turno A)

Si chiede se ci sono specifiche particolari sulle essenze a verde da mantenere e se gli assi individuati nel P.A. di nuova piantumazione sono vincolanti.

Risposta

Non ci sono specifiche particolari sulle essenze a verde, salvo quelle previste dal Piano Attuativo, ivi inclusa la normazione delle nuove piantumazioni, che deve rispettare quanto previsto dalle norme d'ambito.

Quesito n. 46 del 06.05.2014 (verbale sopralluogo turno A)

Il sedime dell'area di parcheggio è vincolante o può essere modificato?

Risposta

Si veda la risposta al quesito n. 7.

Quesito n. 47 del 06.05.2014 (verbale sopralluogo turno A)

Il tracciato del percorso pedonale in attraversamento è vincolante o può essere modificato?

Risposta

I tracciati ed i sedime dei percorsi pedonali possono essere modificati sulla base di precise motivazioni tecniche. Si ricorda che la "Dorsale Interna" è uno dei progetti strategici del Piano Fascia Lago.

Quesito n. 48 del 06.05.2014 (verbale sopralluogo turno A)

Quanto è possibile derogare dai vincoli imposti dal P.A.?

Risposta

Si veda la risposta al quesito n. 38.

Quesito n. 49 del 06.05.2014 (verbale sopralluogo turno A)

Il Piano Attuativo prevede la realizzazione di un parcheggio su 2 livelli a ridosso della strada (viale Rovereto). È possibile considerare il livello 1 del parcheggio alla quota stradale e il livello - 1 alla quota del campo di tiro con l'arco attuale?

Risposta

Sì è possibile.

Quesito n. 50 del 06.05.2014 (verbale sopralluogo turno A)

Decidendo di mantenere la Villa Miralago, visto che non è stato consegnato materiale sul fabbricato esistente (stato di fatto), è ipotizzabile una riorganizzazione spaziale interna visto che il bando richiede in questo caso una quota commerciale del 15% al piano terra?

Risposta

È ipotizzabile una riorganizzazione interna. Si ricorda che non è il bando a fissare le destinazioni ma il Piano Regolatore ed il Piano Attuativo Fascia Lago, che prevede per la Villa Miralago la destinazione commerciale del piano terra.

Quesito n. 51 del 06.05.2014 (verbale sopralluogo turno A)

Visti i dislivello trasversali dell'area di progetto, la dorsale interna prevista dal Piano Attuativo è da considerarsi a quota stradale o nell'area di progetto è di libera definizione.

Risposta

Si tratta di una scelta progettuale.

Quesito n. 52 del 06.05.2014 (verbale sopralluogo turno A)

Il "perimetro massimo entro cui collocare nuovi edifici" indicato nella tavola 11b può essere modificato o è vincolante.

Risposta

Si veda la risposta al quesito n. 31.

Quesito n. 53 del 06.05.2014 (verbale sopralluogo turno A)

Le essenze arboree presenti all'interno dell'area di progetto devono essere mantenute? Possono essere rimosse? Ci sono alcune specie di pregio che vanno necessariamente conservate?

Risposta

Si veda la risposta al quesito n. 45.

Quesito n. 54 del 06.05.2014 (verbale sopralluogo turno A)

I parcheggi possono essere ipotizzati su due piani interrati? Ci sono problemi di natura idrogeologica (altezza delle falde) in caso di scavi di profondità di circa 6 metri?

Risposta

Nei limiti delle norme del PAFG, la miglior soluzione deve essere individuata dal concorrente. In merito all'altezza della falda, il Soggetto Banditore non dispone di tali informazioni.

Quesito n. 55 del 06.05.2014 (verbale sopralluogo turno A)

I parcheggi previsti dal Piano Attuativo dal punto di vista dimensionale sono vincolanti? Devono servire solo le funzioni collocate all'interno dell'area di progetto o anche aree esterne ad essa?

Risposta

La Norma di Ambito del PAFG precisa che il numero dei posti auto indicati è quello minimo realizzabile. Le Norme Generali all'art. 10 illustrano il calcolo effettuato.

Quesito n. 56 del 06.05.2014 (verbale sopralluogo turno A)

La dotazione di funzioni commerciali prevista dal PT degli edifici da demolire deve essere riproposta nella stessa misura? Può essere aumentata?

Risposta

Si deve rispettare la percentuale limite individuata dal PAFG.

Quesito n. 57 del 06.05.2014 (verbale sopralluogo turno A)

La localizzazione dei nuovi edifici dell'area progettuale deve essere rispettata?

Risposta

I nuovi edifici devono essere ricompresi nel perimetro massimo.

Quesito n. 58 del 06.05.2014 (verbale sopralluogo turno A)

La perimetrazione dell'area di cui si prevede la cessione alla Amministrazione Comunale per pubblica utilità" individuata nella tavola 11b può essere modificata o è vincolante?

Risposta

Le norme del PAFG non precisano tale possibilità di modifica. Si deve considerare che le aree in cessione sono atte a consentire la realizzazione dei "progetti strategici" previsti dal PAFG stesso.

Quesito n. 59 del 06.05.2014 (verbale sopralluogo turno A)

L'altezza dei nuovi edifici di progetto prevista nel Piano Attuativo è vincolante?

Risposta

Sì, salvo che i nuovi edifici derivino da demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, in tal caso l'altezza massima è pari a quella dell'edificio demolito.

Quesito n. 60 del 06.05.2014 (verbale sopralluogo turno B)

A quale livello è necessario attenersi alla norme di indirizzo individuate nel Piano "Fascia Lago"?

Risposta

Si veda la risposta al quesito n. 38.

Quesito n. 61 del 08.05.2014 (verbale sopralluogo turno D)

Confermate che la superficie fondiaria su cui calcolare la superficie coperta corrisponde all'area edificabile riportata negli elaborati pari a circa mq 8.000?

E quindi confermate che la superficie coperta realizzabile è al massimo di circa 1.600 mq, pari al 20% della superficie edificabile?

Confermate che l'altezza massima degli edifici di progetto è di metri 8?

Confermate di conseguenza che la SLP realizzabile all'interno dell'area edificabile, tenendo conto di poter realizzare al massimo due piani fuori terra è di circa mq 3.200 e quindi di molto inferiore ai 7.000 mq realizzabili secondo le indicazioni del bando di concorso e del Piano Fascia Lago?

Risposta

Si conferma la risposta fornita al quesito n. 33 per quanto attiene il rapporto di copertura, e la risposta al quesito n. 59 per quanto attiene l'altezza massima. Si consideri che in caso di demolizione e ricostruzione di edifici di altezza maggiore di 8 metri (ad esempio l'ex Colonia che misura circa 18 metri) la SLP costruibile è ben superiore ai 3.200 mq indicati dal concorrente, dato che i piani fuori terra realizzabili sono più di due.

Quesito n. 62 del 08.05.2014

Due quesiti relativi alla quota di copertura del 40% della piscina da prevedere in acciaio e vetro e mobile.

1) questa rientra nel calcolo della superficie coperta del lotto (ossia 20% dell'area massima all'interno del quale collocare gli edifici) o ne è esclusa?

2) questa può essere collocata all'esterno del perimetro massimo all'interno del quale collocare gli edifici?

Risposta

Se tale manufatto rientri o non rientri nel limite fissato per la superficie coperta dipende dalla tipologia di costruzione proposta. Si vedano a tal proposito le definizioni contenute all'art. 6 del PRG. Sulla possibilità di collocare tale manufatto all'esterno del perimetro massimo, le norme del PAFG non riportano tale possibilità.

Quesito n. 63 del 08.05.2014

Chiedo se l'edificio adiacente e connesso all'ex colonia ad est (chiesetta) va demolito o è a nostra discrezione.

Risposta

Si veda la risposta al quesito n. 44.

Quesito n. 64 del 09.05.2014

Durante il sopralluogo nell'area di progetto ci è stato indicato come unico edificio da conservare quello che sulla tavola 11b risulta essere "edificio di valore storico per il quale non è consentito un aumento di volumetria".

Trattandosi di un corpo di fabbrica prevalente con due annessioni, ci chiedevamo se era da conservare nella sua integrità oppure, riferendoci all'ampliamento verso nord, se questo poteva essere demolito.

Risposta

Il PAFG non separa l'edificio principale dalle annessioni.

Quesito n. 65 del 09.05.2014

Con la demolizione dell'edificio di maggiori dimensioni ("ex colonia miralago") si intende anche l'abbattimento dalla chiesetta adiacente con relativo porticato oppure questa parte deve essere mantenuta?

Risposta

Si veda la risposta al quesito n. 44.

Quesito n. 66 del 09.05.2014

Durante il sopralluogo abbiamo riscontrato la discrepanza tra la posizione in loco delle essenze e quelle riportate nel dwg "Rilievo _ Miralago integrazione".

E' possibile avere delle direttive più precise in relazione a quali essenze devono essere mantenute e quali possono essere abbattute?

Sarebbe inoltre possibile avere dei disegni che precisino meglio la posizione delle essenze?

Risposta

Non ci sono direttive più precise in merito alle essenze a verde da mantenere, né rilievi di maggiore precisione

Quesito n. 67 del 09.05.2014

Il rapporto di copertura del 20% in relazione al "perimetro massimo entro cui collocare i nuovi edifici" è quindi di circa 1600mq?

Tale rapporto di copertura non include le parti pavimentate e/o coperte da tettoie?

Risposta

Si veda la risposta ai quesiti n. 61 e n. 62.

Quesito n. 68 del 09.05.2014

1) Confermate che dato l'obbligo di demolizione dell'edificio della ex Colonia, all'interno dell'area edificabile si possa costruire un nuovo edificio di altezza pari a mt.18 anche su altro sedime come previsto dal Piano Fascia Lago su sedime diverso da quello attuale? E se sì di quale superficie coperta massima?

2) La superficie coperta dalla ex Colonia va sommata ai ca mq1.640,00 pari al 20% della superficie fondiaria di ca mq 8.200,00 o ne è compresa ?

3) L'area piscine realizzata secondo le indicazioni e prescrizioni del Piano Fascia Lago va conteggiata nella S.L.P. o ne è esclusa dato il 40% di copertura apribile e restante di copertura a verde? Questo anche in relazione al fatto che l'area dedicata alle piscine come indicata nel Piano Fascia Lago copre una superficie chiaramente superiore alla massima superficie coperta realizzabile di ca mq 1.640,00 pari al 20% della superficie fondiaria di ca mq 8.200,00

Risposta

Per la risposta 1) si conferma la possibilità di costruire un edificio di massimo 18 metri di altezza, con superficie coperta che non deve comunque superare il limite del rapporto di copertura fissato dal PAFG (20% dell'area del perimetro massimo).

Per la risposta 2) si conferma che in caso di demolizione e ricostruzione su diverso sedime dell'ex Colonia la superficie coperta deve rientrare in quella massima definita dal rapporto di copertura.

Per la risposta 3) si rimanda il concorrente alla definizione di superficie coperta ed in particolare di sedime riportata all'art. 6 delle norme del PRG allegate al presente bando.

Quesito n. 69 del 12.05.2014

La superficie di sedime dei 3 edifici esistenti per i quali è possibile la demolizione con ricostruzione (Colonia Miralago p.ed. 3747, scuderie p.ed. 3746 e chiesetta p.ed. 3748) può essere sommata al rapporto di copertura massimo ottenuto (R.c. pari a 20%) dei nuovi edifici da realizzare all'interno del perimetro (retino grigio) in cui collocare i nuovi edifici?

Perimetro grigio mq. circa 8250 X 20% = 1650 + mq. 1016 (Colonia) + mq. 405 Scuderie + mq. 246 Chiesetta per un Rapporto di Copertura complessivo = mq. 3317

Risposta

No

Quesito n. 70 del 12.05.2014

I due edifici scuderie p.ed. 3746 e chiesetta p.ed. 3748, il cui sedime si trova esterno al perimetro (retino grigio) in cui collocare i nuovi edifici, qualora soggetti a demolizione, la loro ricostruzione deve necessariamente essere effettuata entro il perimetro (retino grigio) o può avvenire anche all'interno del limite del sedime originario pur con sagoma differente?

Risposta

Le norme del PAFG prevedono, in caso di demolizione, la ricostruzione su diverso sedime, ed in tal caso la ricostruzione deve avvenire entro il perimetro massimo entro cui realizzare i nuovi edifici. In caso invece di ristrutturazione edilizia, si riporta quanto evidenziato dalla LP 1/2008 all'art. 99 comma e) che riporta la seguente definizione:

interventi di ristrutturazione edilizia: quelli rivolti ad adeguare l'edificio a nuove e diverse esigenze, anche con cambio della destinazione d'uso. Questi interventi comprendono la possibilità di variare l'impianto strutturale interno e distributivo dell'edificio, modificandone l'aspetto architettonico e i materiali. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con il medesimo ingombro planivolumetrico preesistente. Resta ferma in ogni caso la possibilità di realizzare le addizioni consentite dai piani regolatori generali nell'ambito di questa categoria d'intervento per assicurare una migliore fruibilità degli edifici e le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

Quesito n. 71 del 12.05.2014

Il gruppo si deve costituire con atto costitutivo prima della consegna ? (senz'altro ci costituiremo in caso di vincita ma al momento non ne vediamo la necessità, visti i costi notarili)

Risposta

No.

Quesito n. 72 del 12.05.2014

L'edificio scuola/asilo al di fuori del limite di edificazione, se demolito, può essere ricostruito nello stesso punto o va reinserito all'interno del limite?

Risposta

Si veda la risposta al quesito n. 70

Quesito n. 73 del 12.05.2014

La chiesetta è sconsacrata?

Risposta

Informazione non disponibile al Soggetto Banditore, ai fini del concorso l'immobile va considerata non più adibito a culto.

Quesito n. 74 del 12.05.2014

Quanto si può scavare nell'area di progetto?

Risposta

Non vi è un limite fissato dal bando o dalle norme.

Quesito n. 75 del 12.05.2014

Si possono prevedere campi da pallavolo o pallacanestro all'aperto? Vanno inseriti all'interno del limite di edificazione?

Risposta

Sì, è possibile, anche fuori dal perimetro massimo.

Quesito n. 76 del 14.05.2014

E' possibile cambiare la perimetrazione dell'area indicata con il retino "Perimetro massimo entro cui collocare i nuovi edifici" pur mantenendo invariati gli standard urbanistici?

Risposta

Si veda la risposta al quesito n. 31.

Quesito n. 77 del 14.05.2014

Gli edifici indicati con il retino "Edifici di cui è possibile la demolizione e ricostruzione su nuovo sedime (con altezza massima pari all'esistente)" arrivano ad avere un'altezza pari anche a 18 metri: ciò significa che potenzialmente è possibile progettare edifici di 18 metri in qualunque posizione del retino che indica il "Perimetro massimo entro cui collocare i nuovi edifici"?

Risposta

Sì, è possibile, previa demolizione dell'edificio dell'ex Colonia, "portatore" dell'altezza massima di 18 metri.

Quesito n. 78 del 15.05.2014

Si chiede, come sia possibile realizzare 7000 mq di SLP con altezza massima 8 m (quindi 2 livelli fuori terra da 3500 mq ciascuno) all'interno di una superficie coperta massima di circa 1650 mq? (1650 mq deriva da il perimetro massimo edificabile 8250 mq moltiplicato per la Rc:20%...si veda vostra risposta al quesito 33) Si fa notare che il quesito è stato già esposto nella domanda 27 ter del 16.04.2014, ma la risposta non risolve l'assunto. Si fa notare che la superficie del area piscina sia di circa 2600 mq quindi anch'essa non rispetti il rapporto massimo di copertura ed inoltre non si avvicini ai 7000 mq SLP

Risposta

Fermo restando quanto già precisato in quesiti precedenti in merito alle possibilità edificatorie, evidentemente limitate da più parametri che vanno contemporaneamente rispettati, si rileva come la piscina di per sé non sia da considerare "edificio" e quindi non abbia un "sedime" così come definito dall'art. 6 delle norme del PRG di Riva del Garda. Naturalmente, laddove la piscina divenga "edificio", il limite diviene applicabile. Si sottolinea inoltre come la demolizione integrale dell'ex Colonia consenta di realizzare edifici con altezza massima pari a 18 metri, superando quindi il limite di SLP fissato dalle norme.

Quesito n. 79 del 15.05.2014

Si chiede se la risposta alla quesito n.14 dell' 11.04.2013, non sia errata? E quindi 7000 mq, non sia invece, la somma totale delle SLP da realizzare INCLUSI gli edifici con possibilità di demolizione, i parametri urbanistici sarebbero nel caso tutti coerenti.

Risposta

L'interpretazione fornita dal concorrente contrasta con le risposte ai quesiti già fornite.

Quesito n. 80 del 15.05.2014

Si chiede se il perimetro dell'area da cedere al comune sia oggetto di concorso in termini di forma, e cioè è possibile modificarne la sagoma, includendo ed escludendo parti, garantendo tuttavia i 15.000 mq.

Risposta

Si veda la risposta al quesito n. 58.

Quesito n. 81 del 15.05.2014

Si chiede se il documento "Norme ambito miralago.pdf" all'interno del Piano Fascia Lago, siano da recepire in ogni suo punto? In particolare, percentuali di tetto verde, percentuali di tetto in vetro apribile, sedime area piscina, altezza massima di 8 metri solo per il 20 % della superficie. Si fa notare che suddette norme non permettono una progettazione dell'involucro edilizio costringendo a proporre un edificio del tutto simile a quello disegnato all'interno del piano senza per altro poter sfruttare quando richiesto dal Bando.

Risposta

Il PAFG non contempla tale possibilità di modifica, salvo precisare che i sedimi non sono vincolanti ma solo indicativi.

Quesito n. 82 del 17.05.2014

Premesso che:

- la risposta al quesito n. 14 del 11.04.14 prevede una edificabilità massima di 7000 mq di Slp più la Slp degli edifici per i quali è possibile la demolizione più la Slp dell'ex Colonia Miralago per la quale è imposta la demolizione;
 - che la scuola e la chiesa sono esterni alla perimetrazione edificabile;
 - che nel caso di demolizione è prevista la ricostruzione su altro sedime;
 - ne deriva una Slp che può arrivare anche a più di 12000 mq;
 - l'area individuata come edificabile è di 8265 mq;
 - il 20% corrisponde ad una Sc di 1653 mq;
 - l'altezza massima è di 8m, corrispondente a 2 piani;
 - l'edificabilità massima considerando 2 piani è (1653 x 2) di soli 3306 mq di Slp contro 7000 mq ovvero più di 12000 mq nel caso della demolizione di tutti gli edifici per i quali è consentita;
 - che appare evidente una incongruenza;

si richiede:

quale è effettivamente la Sc massima ammessa tenendo conto anche di demolire tutti gli edifici per i quali tale fattispecie è ammessa?

Risposta

Il calcolo del concorrente non tiene in considerazione che in caso di demolizione e ricostruzione di edifici per i quali l'altezza attuale è maggiore di 8 metri (vedasi l'ex Colonia che computa 18 metri) gli edifici possono sviluppare più di due piani, con conseguente incremento della SLP realizzabile.

Quesito n. 83 del 17.05.2014

In definitiva, la demolizione della chiesa è ammessa?

Risposta

IL PAFG ne consente la demolizione.

Quesito n. 84 del 17.05.2014

Il costo delle demolizioni grava sul bilancio di sostenibilità economica delle attività proposte?

Risposta

Sì

Quesito n. 85 del 17.05.2014

I costi della sistemazione dell'area di 15000 mq da cedere e delle strutture di servizio su di essa proposte, nonché degli arredi e corredi ricade sul bilancio di sostenibilità economica delle attività proposte?

Risposta

Sì

Quesito n. 86 del 19.05.2014

Potreste confermarci che l'altezza max consentita è di 8m tranne per le strutture di servizio?

Ci sono altri limiti di altezza previsti?

Risposta

Si vedano le risposte ai quesiti già formulati. Non ci sono limiti di altezza ulteriori rispetto a quelli derivanti dall'applicazione delle norme.

Quesito n. 87 del 19.05.2014

In merito alla richiesta di consegna del CD contenente anche le tavole in formato dwg (art.10 del bando) e nell'ipotesi certa di impaginare le tavole di progetto con programmi specifici per l'impaginazione (adobe illustrator, indesign, ecc) si ritiene ugualmente soddisfatta la richiesta del bando se saranno forniti i singoli stralci nel formato richiesto dwg?

Risposta

Sì è consentito.