

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n. 88 del 22.05.2014

Premesso che dai documenti a disposizione, compresa la delibera n. 192 del 28-11-2013, non risulta l'obbligo di demolizione integrale dell'Edificio storico denominato Colonia infantile P.Ed. 1139, mentre il bando per il Concorso in oggetto sembra essere preciso sulla questione, indicando nell'art. 4 la demolizione integrale del suddetto Edificio storico.

In una strategia progettuale ed economico-finanziaria ad hoc per il Concorso, la scelta di non demolire integralmente l'Edificio storico comporta l'esclusione dal Concorso o comunque una svantaggio nella valutazione finale delle proposte progettuali presentate? È possibile pensare alla sola demolizione dell'unico piano dell'edificio non propriamente storico e alla conseguente ristrutturazione e ampliamento dello stesso?

Risposta

Fermo restando che le cause di esclusione dal concorso sono quelle espressamente previste dal bando, spetta alla Commissione Giudicatrice valutare come giudicare una proposta progettuale non aderente agli obiettivi del concorso. Per quanto attiene la richiesta di procedere ad una demolizione solo parziale, il bando non contempla tale possibilità.

Quesito n. 89 del 26.05.2014

Nel documento "Descrizione - Compendio Miralago", nella Perizia, alla pagina indicata con il n°22, si fa riferimento ad alcuni parametri di progetto, come Volume max realizzabile con destinazione ricettivo -alberghiera = circa 20000 mc: a) tale valore si riferisce al perimetro max entro cui collocare i nuovi edifici - retino grigio - Tav 11.B? In tal caso, non abbiamo rintracciato la presenza di tale valore né nelle norme di Piano né nel PRG; b) Da tale valore, essendo riferito alla destinazione ricettivo-alberghiera, si devono allora ritenere escluse la destinazione commerciale, quella della piscina, del parco acquatico, Spa e delle varie attrezzature sportive?

Nel caso le ns considerazioni risultassero errate, chiediamo cortesemente di darci una risposta chiarificatrice in merito ai vari parametri edilizi riferiti al bando: Sup. Utile, Volume, Hmax dei vari edifici.

Risposta

Le risposte in merito ai parametri edificatori sono già state ampiamente fornite nei riscontri ai quesiti già formulati. La Superficie Utile realizzabile è definita dalle norme del PAFG relativo all'ambito Miralago, volume ed altezza massima degli edifici possono essere ricavati dagli elaborati grafici forniti.

Quesito n. 90 del 26.05.2014

Preso in considerazione la risposta data al quesito n°62 e basandoci sull'Art. 6 del PRG, vorremmo alcuni chiarimenti in merito ai seguenti concetti:

a) la superficie coperta max che non dev'essere maggiore di quella del pubblico esercizio esistente, si riferisce solo ad immobili adiacenti al sedime della piscina o a tutti gli eventuali edifici posti all'interno dell'"Ambito C - Miralago", contrassegnati con il retino grigio; b) se il limite dell'altezza piscina dev'essere \leq a 3.50 mt (art. 6 PRG) come mai nei disegni indicativi allegati al Piano Fascia Lago viene indicata un h max pari a 8.00 mt?

Risposta

I parametri da considerare per la realizzazione dell'area piscina sono quelli definiti dal PAFG Fascia Lago, ovvero:

- H max 8m, per una superficie non superiore al 20% della superficie della copertura della piscina;
- il 40% della superficie della copertura della piscina dovrà essere realizzato in vetro e metallo, ed essere apribile;

- la parte fissa della copertura dovrà avere manto a verde ad eccezione dei soli volumi tecnici.

Per quanto attiene il rispetto del rapporto di copertura, come già precisato nella risposta al quesito n. 62, se la piscina o parte della piscina costituisce a tutti gli effetti edificio secondo la definizione riportata nell'art. 6 del PRG, essa occupa superficie coperta.

Quesito n. 91 del 28.05.2014

Nell'ipotesi di demolizione di tutti gli edifici consentiti la ricostruzione deve essere contenuta entro un'altezza massima di 8,0m o può raggiungere l'altezza attuale degli edifici cioè 18,0m?

Nel caso di totale demolizione di tutti gli edifici consentiti la SLP è di 7.000mq + 3.524mq della ex colonia + 493mq della chiesetta + 826mq della scuola + 462mq del deposito + 325mq del teatro + 363,6mq della lavanderia + 125mq dell'asilo= 13.118,6mq, confermate??

Il rapporto di copertura consentito è comunque del 20% rispetto al perimetro massimo entro cui collocare i nuovi edifici e quindi pari a 8.253mq x 20%= 1.650,80mq, confermate??

Risposta

Quesiti già formulati ed ai quali è già stata fornita risposta.

L'altezza massima per gli edifici demoliti e ricostruiti è pari a quella esistente, anche se superiore agli 8 mt.

La SLU massima teoricamente realizzabile è pari alla somma della SLP ricavata dagli edifici demoliti più i 7.000 mq previsti dalla norma d'ambito, ma è limitata dal rapporto di copertura del 20% che va correttamente calcolato sull'area del perimetro massimo entro cui collocare nuovi edifici.

Quesito n. 92 del 28.05.2014

Nella valutazione di sostenibilità economica della proposta sono da considerare i costi relativamente a:

- a. Valore del diritto di superficie?
- b. Oneri di urbanizzazione?
- c. Costi di realizzazione delle opere su aree da cedere?
- d. Gestione e manutenzione delle aree cedute?
- e. E' stata considerata l'eventuale presenza di rifiuti speciali da smaltire con relativi extra costi (amianto, etc..)?

Risposta

Il valore del diritto di superficie non è fornito ai concorrenti dal Soggetto Banditore e quindi non va considerato nella valutazione di sostenibilità

Gli eventuali oneri di urbanizzazione vanno inclusi.

Gli eventuali costi di realizzazione di opere sulle aree da cedere vanno inclusi.

La gestione e manutenzione delle aree cedute è esclusa.

Non è stata considerata l'eventuale presenza di rifiuti speciali, può essere prevista una voce "imprevisti".

Quesito n. 93 del 28.05.2014

Nella valutazione di sostenibilità economica, in merito ai ricavi:

- a. Si possono ipotizzare ricavi semplicemente derivanti dall'affitto delle strutture delegando i costi di gestione agli affittuari?
- b. Si può ipotizzare un rimborso a fine cessione dei beni che rimangono sull'area di intervento?

Risposta

In linea teorica è possibile indicare dei ricavi da affitti di locali, se ben giustificata dal concorrente, ma ciò non esime il concorrente dal fornire alla Commissione Giudicatrice gli elementi di conoscenza necessari per valutare la sostenibilità economica della proposta

progettuale. È comunque preferibile addentrarsi in modo più specifico nelle voci di costo e di ricavo che caratterizzano l'idea progettuale.

Non è possibile ipotizzare un rimborso a fine cessione dei beni che rimangono sull'area di intervento.

Quesito n. 94 del 28.05.2014

Il riferimento all'edificabilità nel Piano Fascia Lago è sulla slp, della quale non si trova definizione nel materiale di bando.

E' possibile averne una definizione?

Nella risposta al quesito 27ter del 16.04.2014 si trova scritto: "I citati 7.000 mq si riferiscono invece alla Superficie Lorda Utile, ovvero la somma delle superfici di tutti i piani compresi nella sagoma del sedime ad esclusione dei piani totalmente interrati"

Ciò significa che il parametro indicato nelle tavole del Piano Fascia Lago (slp) deve intendersi riferito alla SLU?

Stando a suddetta definizione inoltre se si proponesse uno spazio commerciale interrato esso non dovrebbe essere calcolato ai fini della SLU.

E' possibile avere chiarimenti in merito?

Risposta

Per SLP leggesi SLU, Superficie Lorda Utile, la cui definizione si trova all'art. 6 del PRG di Riva del Garda. Si legga tale definizione per comprendere come essa viene computata nel caso di piani interrati o seminterrati.

Quesito n. 95 del 28.05.2014

Nell'art. 10 si specifica il materiale da inserire nel plico n.2, con CD o DVD contenente gli elaborati progettuali in formato digitale tra cui la riproduzione delle tavole: qualora esse non siano elaborate in AutoCAD e quindi non sia possibile fornire i file .dwg e .ctb, che formato bisogna fornire? È possibile fornire solo i file .pdf?

Risposta

Il formato pdf non è sufficiente, i formati devono essere editabili. Nel caso i file vengano elaborati con altri software si forniscano gli estratti in dwg o formato compatibile.

Quesito n. 96 del 28.05.2014

Nell'art. 11 al punto n.1 si chiede di consegnare una copia delle due tavole in formato A3: si intende una riduzione di esse in formato A3 o semplicemente le tavole in formato A0 piegate in formato A3?

Risposta

Una riduzione in formato A3.

Quesito n. 97 del 28.05.2014

Nell'art. 11 al punto 2 si chiede di consegnare la relazione in formato A4 in duplice copia di non più di 3 facciate: si intendono 3 facciate più la copertina?

Una riduzione in formato A3.

Risposta

Sì.

Quesito n. 98 del 29.05.2014

Nella Tavola 6 del Piano attuativo, il dato relativo alle superfici da adibire nell'edificio Ex Villa Miralago PED 1139 ad uso commerciale per il 15% e CB Centro benessere per il restante 85% al piano terra e mentre CB nei restanti piani, risulterebbe in contrasto con quanto indicato nelle "Norme ambito Miralago" all'art. 25.E Destinazioni d'uso, in cui viene indicato che è possibile realizzare una superficie commerciale su tutto il piano terra (bar, ristorante). Non è chiaro, infine, se ai piani successivi dello stesso fabbricato si possa realizzare una struttura alberghiera e/o con appartamenti, collocando il centro benessere

in altro fabbricato staccato per esempio nel PED 405 (al piano primo) o utilizzando il volume del PED 1107

Risposta

Le norme non sono in contrasto, la p.ed. 1139 è la ex colonia infantile (per la quale il bando richiede la demolizione), la ex Villa Miralago è la p.ed. 405/1 (la cui demolizione non è consentito dalle norme di ambito). Per quanto riguarda la distribuzione delle destinazioni d'uso si faccia riferimento alle norme del PAFG.

Quesito n. 99 del 29.05.2014

Sommando per esempio l'altezza dei singoli livelli del PED 1139: $365+345+332+405+400=1847$ cm misurati in colmo: si chiede se l'altezza massima del nuovo fabbricato, in caso di demolizione e ricostruzione, possa essere la stessa anche non rispettando esattamente la sagoma del fabbricato esistente, per esempio con i 1847 cm misurati anche all'imposta del tetto? Le misure indicate nel rilievo sono comprensive degli spessori dei solai? In caso di demolizione e ricostruzione si devono rispettare sagoma, aperture e stessa collocazione altimetrica dei solai? Ci sono le sezioni dei fabbricati in dwg?

Risposta

Le caratteristiche dell'edificio esistente corrispondente alla p.ed. 1139 (sagoma, aperture, collocazione, ecc.) non sono rilevanti nella realizzazione del volume ricostruito. L'altezza massima computata dal concorrente come somma delle altezze lorde dei piani sulla base degli estratti catastali è ammissibile. Non esistono sezioni dei fabbricati.