

CHIARIMENTI 29 gennaio 2014

1) Modifiche di distribuzione e di disegno delle aree a servizio

Fatta salva la perimetrazione del Piano Particolareggiato, al suo interno sono possibili modifiche della distribuzione delle aree a servizi (compresa la zona verde a est) nei termini richiamati dal bando e in particolare nel rispetto delle quantità espresse dal Piano stesso. In questo senso si può modificare il disegno del confine tra le aree verdi (a servizio) e l'area edificabile (fondiaria) senza che ciò costituisca variante al Piano Particolareggiato.

2) Competenze capogruppo

E' ammesso nel ruolo di capogruppo anche un professionista iscritto alla Sezione A, settore Pianificazione Territoriale, in quanto le attività di progettazione prevalenti ai fini del concorso (disegno urbano e territoriale) rientrano tra quelle di cui all'art.16 comma 2 del DPR 328/2001; le altre competenze saranno coperte nel raggruppamento da professionisti iscritti nella sezione A – settore architettura.

3) Partecipazione di concorrenti di Stati non appartenenti alla Unione Europea o non abilitati alla professione

Il concorso è rivolto ai professionisti che possano svolgere l'attività professionale in Italia. I professionisti non abilitati alla professione negli Stati membri dell'Unione Europea possono svolgere ruolo di collaboratori o consulenti, in una proposta presentata da professionisti abilitati (vedi requisiti all'art.7 del bando).

4) Possibilità di svolgere il sopralluogo in autonomia

Si ricorda che il sopralluogo non è obbligatorio. Per chi volesse condurre un sopralluogo in autonomia, si precisa che l'area di concorso non è recintata ed è liberamente visitabile. L'accessibilità avviene dalla via Pietro Micca con possibilità di accesso da est e da ovest. Sul sito web è presente il rimando alla mappa navigabile di google maps.

5) Utilizzo delle basi di progetto e incongruenza tra rilievo e carta tecnica

Per la redazione della proposta progettuale sono scaricabili dal sito diverse basi tra cui la fotografia aerea, il rilievo dell'area di progetto, la planimetria con il progetto urbanistico contenuta nel Piano Particolareggiato, oltre a base catastale e carta tecnica con curve di livello. I disegni al cad (compreso il rilievo dettagliato dell'area) hanno informazioni in 3D.

Le tavole 2 e 3 del Piano Particolareggiato segnalano un'incongruenza tra la carta tecnica/base catastale e il rilievo dell'area. La proposta del Piano Particolareggiato tiene conto di questa incongruenza.

Come già precisato nel precedente chiarimento del 20.01.2014, lo stralcio di carta tecnica inquadrato dalla tavola 1 viene utilizzato dal concorrente solo come riferimento nell'impaginazione della tavola per l'inserimento della propria proposta progettuale; per una maggiore precisione di sovrapposizione, si utilizzi la sovrapposizione tra carta tecnica e rilievo utilizzata dalla tavola 3 del Piano Particolareggiato (fornita sia in dwg che in pdf).

6) Possibilità di suddivisione in lotti funzionali

Il bando richiede che all'interno di una proposta unitariamente concepita sia data la possibilità di una realizzazione per lotti funzionali che distribuiscano la capacità edificatoria e la relativa spettante superficie fondiaria secondo le percentuali indicate. Il concorrente verificherà sulla base della proposta presentata la possibilità di una ripartizione in lotti funzionali.

7) Taglio degli alloggi

Non esistono indicazioni tassative relativamente al taglio degli alloggi che andranno a costituire l'offerta per l'edilizia "libera", per quanto occorre ricordare che il mercato più probabile è quello degli alloggi destinati a seconda abitazione (indicativamente 40-80 metri quadrati di superficie utile).

Nel caso dell'edilizia sociale "convenzionata" gli alloggi avranno superficie utile massima non superiore a 95 metri quadrati.

8) Superfici a parcheggio e posti auto

Nella Relazione finanziaria del Piano Particolareggiato si fa riferimento a 90 posti auto per 24 mq ciascuno per un totale di 2160 mq al fine di calcolare l'ammontare degli oneri di urbanizzazione. Si specifica che questo dato non è da considerarsi vincolante ai fini della progettazione di concorso.

La superficie da destinare a parcheggi privati della residenza è pari a 1820 mq comprensiva delle aree di manovra (1 mq ogni 10 mc di costruzione) e comunque in misura non inferiore a 1 posto auto ogni unità residenziale.

La superficie dismessa da destinare a parcheggi pubblici reperita nell'ambito del P.P. è di 891 mq ed è considerata nel disegno di viabilità pubblica e parcheggi proposta dal P.P.

E' opportuno ricordare che nella prima fase del concorso non è richiesta la verifica del progetto del livello interrato in cui si collocherebbe la superficie a parcheggi privati.

9) Altezza dei fabbricati

Le Norme Specifiche di Attuazione (NSA) del Piano Particolareggiato integrano quelle del PRGC. La definizione dei parametri edilizi e urbanistici si trova all'art.10 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRGC.

Il P.P. impone per i fabbricati un'altezza massima di 8 m (limite imposto dalle NTA del PRG per le zone di espansione residenziale "C"). L'art.10 comma 1.14 delle NTA definisce le modalità di calcolo dell'altezza della costruzione che in via semplificata ai fini del concorso può essere intesa come altezza media dei fronti del fabbricato, misurata dal piano di campagna all'intradosso del solaio di copertura.

10) Iscrizione al concorso

L'iscrizione al concorso coincide con la consegna degli elaborati di prima fase.