PATRIZIATO DI LODRINO

COMUNE DI LODRINO

NUOVO STABILE PATRIZIALE E SISTEMAZIONE DELLA PIAZZA DI LODRINO

CONCORSO DI PROGETTO PER ARCHITETTI

DOMANDE DI CHIARIMENTO E RISPOSTE

PRECISAZIONI AL BANDO DI CONCORSO

13 GIUGNO 2014

DOMANDE DI CHIARIMENTO E RISPOSTE

1. E' possibile avere un piano quotato dell'area d'intervento?

   Il piano di rilievo con le curve di livello è ritenuto sufficiente.

2. È possibile avere le sezioni del geometra? Per verificare le quote altimetriche

   Le sezioni riportate nei piani di rilevo sono state allestite da un geometra.

3. Bisogna assumere come sistemazione esterna le quote del progetto Cavadini?

   No.

4. I 12 parcheggi pubblici devono essere mantenuti all'interno dei mappali 4249 e 4238?

   No, potrebbero anche occupare i mappali 4242, 4243, 4244, 4245, 4292.

5. I 15 posteggi privati devono essere localizzati a raso (sul piano strada)?

   Non necessariamente.

6. Il collegamento pedonale all'argine del fiume può essere realizzato all'interno della fascia di arretramento?

   Si.

7. I piani dovranno essere disegnati in scala di grigio. Significa che è proibito l'utilizzo di colori ad esempio il retino verde per l'erba?

   Si.

8. Nel punto 5.2 del bando di concorso è specificato che "I piani dovranno essere disegnati in scala di grigio". Anche la numerazione degli spazi, il testo e le legende sulle tavole dei piani devono essere riportati in scala di grigio?

   Si.

9. Quanti concorrenti partecipano al concorso?

   Il numero dei partecipanti sarà noto solo alla scadenza del termine di consegna. Gli iscritti sono 49.

10. Nel punto 6.6 del bando di concorso si dichiara che "i progettisti possono eventualmente proporre delle soluzioni per mettere a disposizione degli esercizi pubblici già presenti in zona delle terrazze esterne." Di quali esercizi pubblici si tratta, nello specifico?

    Di quelli posti lungo via Ponte Vecchio: osteria Tonelli e osteria Piazza.

11. Per la distanza di arretramento dal fiume, si scrive, che è vincolante quella indicata nel piano di situazione no.04. In tal senso, le disposizioni contenute nella
    a. LPAc (Legge Federale sulla protezione delle acque, 1.01.2011).
    b. l'iniziativa parlamentare Protezione e utilizzo dei corsi d'acqua (rapporto delle Commissione dell'ambiente, della pianificazione del territorio e dell'energia del CdS, 12.08.2008).
    c. OPAc (Ordinanza sulla protezione delle acque, 1.08.2011)
    d. Rapporto esplicativo OPAc, avamprogetto del 11.05.2010
    e. Rapporto finale OPAc, del 1.03.2011

    sono rispettate?

    Lo saranno sicuramente al momento della realizzazione del progetto. Per il concorso fa stato la linea di arretramento indicata nel piano di situazione.

12. Quali sono le quote assolute minime (s.l.m) che il progetto deve rispettare?
    f. Evento centenario?
    g. Evento estremo?

    Le quote degli eventi straordinari non sono note. Una quota minima non viene indicata.

13. Il progetto deve prevedere degli spazi ad indirizzo deposito/cantine? Se si in quale misura (superfici)?

    Si, è necessario che il progetto preveda delle cantine/deposito per gli appartamenti. Le superfici sono a discrezione dei progettisti.

14. Si scrive, che il progetto dovrà garantire l'ottenimento dello standard Minergie. In particolare lo standard base oppure P, A, ECO?

    Minergie standard di base.

15. Il progetto deve prevedere degli spazi rifugio PCi? Se si per quanti posti protetti?

    No.

16. Gli 8 posteggi pubblici previsti sul fondo 4249 possono essere ubicati all'interno del nuovo edificio, unitamente ai 15 richiesti per lo stabile, o dovranno rimanere esterni?

    È preferibile che siano all'esterno anche per poter rispettare il budget indicato; inoltre i 15 posteggi dedicati agli utenti dello stabile dovranno essere distinti da quelli pubblici per evitare possibili conflitti d'uso.

17. Bisogna garantire attraverso l'area di concorso un accesso veicolare e pedonale al fondo 4248?

    Si.

18. Nel bando di concorso al punto 6.1 Area di concorso c'è scritto: "L'area tratteggiata del mappale 4238 è di proprietà privata ma deve essere integrata nel progetto di concorso. Di fronte al commercio devono essere però previsti 4 posteggi".
    La rampa d'accesso che si trova sul mappale 4238 deve essere mantenuta? Oppure può essere modificata o trasformata in base alle nostre esigenze di progetto?

    La rampa veicolare dev'essere mantenuta. Quella d'accesso allo stabile può essere ridisegnata.

19. Per quanto riguarda il numero e la tipologia degli appartamenti è da considerare quanto descritto al punto 6.2 oppure al punto 6.5?

    Fanno stato le indicazioni dettagliate del punto 6.5.

20. Nel file dwg consegnato (04_piano di situazione) viene indicata "l'area di concorso-zona prevista per l'edificazione": si devono prevedere degli arretramenti rispetto al confine definito da questa area?

    Verso il fiume fa stato la linea d'arretramento, verso gli altri confini fanno stato le distanze indicate nelle NAPR.

21. L'altezza massima da rispettare di 9.50m si calcola rispetto al limite della gronda del tetto?

    L'altezza massima della gronda dell'edificio non deve superare la quota di 281.10 mslm come indicato al punto 6.4 del bando di concorso.

22. La "zona prevista per l'edificazione" presenta un dislivello importante di quote (da circa 271 m a circa 269m, verso il fiume): qualora si decidesse di posizionare il nuovo stabile sulla quota più alta, a livello della strada, il muro che andrà a marcare e risolvere il cambio di quota è da includere nel calcolo dell'altezza dell'edificio, se in

continuità con la facciata dell'edificio stesso?

L'altezza massima della gronda dell'edificio non deve superare la quota di 281.10 mslm come indicato al punto 6.4 del bando di concorso.

23. Nel programma sono richiesti tre appartamenti per anziani da 2.5 locali e tre da 3.5 locali:
- quant'è la superfice netta da prevedere per l'appartamento da 2.5 locali?
- nell'appartamento da 2.5 locali, oltre alla camera da letto per l'anziano ospite, è da prevedere un posto letto per eventuale assistente per l'anziano?
- quant'è la superfice netta da prevedere per l'appartamento da 3.5 locali?

Le superfici non sono indicate e sono a discrezione dei progettisti. Negli appartamenti da 2.5 locali non è da prevedere un posto letto per un eventuale assistente.

24. Nel programma sono richiesti tre appartamenti per anziani da 2.5 locali e tre da 3.5 locali e si rimanda all'allegato 11 (studio commissionato dalla Alloggi Ticino SA alla SUPSI) che approfondisce il concetto di casa per anziani. In questo studio si dice di prevedere oltre agli appartamenti, anche spazi comuni e di servizio:
- quali spazi comuni vanno previsti? che superfice devono avere?
- quali spazi di servizio comuni vanno previsti? che superfice devono avere?

Non sono da prevedere spazi comuni.

25. Il PR di Lodrino nelle zone NV chiede alle nuove costruzioni l'utilizzo del tetto a falda, aperture tradizionali, l'uso di gelosie, l'utilizzo di certi materiali:
- è possibile un'interpretazione meno rigida di queste regole? se si, cosa è concesso?
- è possibile fare un tetto piano?

Vedi punto 6.4 del bando di concorso.

26. Sono richiesti 15 posteggi dedicati agli utenti:
26.1 sono da prevedere solo sulla zona di concorso "edificabile"?
26.2 è possibile interrarli?
26.3 non sono inclusi nei 12 posteggi pubblici?

26.1 Si.
26.2 ; è possibile ma restando nel limite del budget indicato.
26.3 No.

27. Sul mappale con accesso a garage privato (mapp.4266) ci sono attualmente dei parcheggi: vanno tenuti? possono essere conteggiati come posteggi per lo stabile patriziale?

A discrezione del progettista. I posteggi per lo stabile patriziale sono da prevedere nell'area di concorso edificabile.

28. Per garantire l'anonimato, come di giustifica la possibilità di consegnare i modelli a mano mentre non è accettata la consegna a mano per i progetti?

La consegna via posta dei modelli comporta spesso dei problemi d'integrità dei modelli stessi. La consegna a mano dei modelli può essere eseguita per esempio dal modellista o da una persona estranea al team di progetto, garantendo così l'anonimato.

29. Quanti sono gli studi d'architettura partecipanti al concorso?

49.

30. Nella tabella doc. 03 è indicata, per il locale no. 1.8 (deposito esterno), una superficie di 3 m^2. Nel bando di concorso doc. 01, per il medesimo locale, vengono richiesti 4 m^2. Quale delle due versioni è quella corretta?

3 m^2

31. Come è possibile, per i concorrenti, valutare la disponibilità del Municipio a concedere deroghe alle NaPR? Su quali parametri potrebbero essere concesse delle deroghe? Su quali certamente no? La forma/tipologia della copertura differente da quella prevista nelle NaPR potrebbe figurare tra le deroghe oppure no?

Come indicato al punto 6.4 dev'essere la qualità del progetto a dimostrare la necessità di deroga al piano regolatore. La forma/tipologia della copertura potrebbe quindi figurare fra le deroghe concesse.

32. Il punto 6.2 del bando di concorso non specifica il numero d'appartamenti che si intendono realizzare da 2,5 locali e da 3,5 locali, bensì unicamente il loro numero complessivo. Per un'equità di valutazione dei progetti che i concorrenti sottoporranno all'indirizzo della giuria si richiede che venga definita a priori la quantità di appartamenti per ciascuna tipologia richiesta, nonché le superfici minime per ciascun locale.

Vedi punto 6.5 del bando di concorso.

33. Oltre alla distanza minima di arretramento dal fiume vi è anche una quota sopra il livello del mare da rispettare entro quale non poter costruire? Se si, quale? È stata eseguita una perizia geologica e idro-geologica del sito? Se si, quali sono stati i risultati?

Non è data una quota minima e non è stata eseguita una perizia geologica.

34. Dei locali indicati al punto 6.5 del bando di concorso, quali sono gli spazi che non devono necessariamente avere della luce naturale ma unicamente della luce artificiale? E quali non devono avere la ventilazione naturale?

I seguenti locali non devono necessariamente avere della luce naturale 1.4; 1.6; 1.7; 1.8; 2.3; 2.5; 2.6; 2.9; 2.10: 2.11; 3.3, più eventuali doppi servizi negli appartamenti (il servizio principale dovrà invece beneficiare di luce naturale).

35. A quali attività sono destinati i posteggi previsti? Con quale ripartizione tra le singole attività?

I posteggi per lo stabile sono così ripartiti: 6 per gli appartamenti, 3 per l'asilo nido, 4 per il dentista e 2 per il salone per parrucchiera.

36. 6.1 Il mappale 4238 deve essere integrato con la sistemazione esterna o essere in stretta relazione con il nuovo edificio?

A discrezione del progettista.

37. 6.2 A che uso sarebbe destinata un'eventuale nuova edificazione in caso di riserve edificatorie?

Residenziale.

38. 6.4 Non si capisce se il NAPR è vincolante o meno. Si chiede di precisare a quale deroghe si fa riferimento (tetto piano, materiali, aperture, etc..?).

Forma del tetto delle aperture e i materiali possono rientrare nelle deroghe concesse alle NAPR qualora la qualità del progetto ne dimostrasse la necessità.

39. 6.5/6.6 Sono da prevedere 12 posteggi pubblici, in tutto per tutto e 15 per il nuovo stabile?

Si.

40. 6.6 programma di riqualifica
La frase: "i progettisti possono eventualmente proporre delle soluzioni per mettere degli esercizi pubblici già presenti in zona delle terrazze esterne"vuoi dire che si potrebbero creare delle nuove terrazze a esercizi pubblici già esistenti? per terrazze s'intendono spazi esterni pavimentati?

Si.

41. 6.6 programma di riqualifica
Da una prima osservazione dello stato attuale emerge che con l'intervento (prevedendo i 12 parcheggi del progetto Cavadini e dello spazio di commercio; senza contare i posti riservati al nuovo edificio del patriziato) si andrebbe ad eliminare circa la metà dei posti auto ora disponibili, nello specifico quelli allocati nei mappali 4292 e 4242. È dunque confermata la fattibilità di questo taglio dei posti auto?

Si.

42. 6.6 programma di riqualifica
È possibile la modificazione del tracciato stradale nell'area soggetta a riqualificazione? (ad esempio all'interno del mappale 4292)?

Si.

43. 6.6 programma di riqualifica
In quanto al "collegamento pedonale che colleghi la strada principale e l'argine del fiume": Quale è la strada principale?
È da intendere un semplice punto di arrivo all'argine del fiume o anche un eventuale parziale rifacimento del medesimo (camminamento, punto di discesa e risalita,...)?

La strada principale è via del Ponte Vecchio. Il terreno lungo l'argine non è di proprietà comunale o patriziale, un nuovo camminamento può essere suggerito pur esulando dall'area di concorso.

44. So che molte giurie non rispondono a questa domanda, che però non è discriminatoria per nessuno: quanti sono gli iscritti autorizzati a partecipare al concorso?

Gli iscritti sono 49.

45. La zona è soggetta a una falda freatica vicina al suolo? Se sì potrebbero venir forniti i dati relativi all'altezza della falda freatica?

Dati non disponibili.

46. Potrebbero venir indicati i valori di radon presenti nel terreno dell'area di concorso?

Dati non disponibili.

47. Punto 3.4 e 5.1: Premetto che non abbiamo ancora ritirato il modello, ma è giusta l'indicazione dell'area di modello nel documento 04 (corrispondente a 125 x 125 m) e della scala di modello (1 :500)?

Si.

48. Punto 6.5: Potrebbero essere fornite le dimensioni (metratura) degli appartamenti fruibili da persone anziane? Eventualmente anche fornire solamente il costo della pigione indicativa per poter allestire un concetto di ammortamento dell'investimento e di conseguenza scegliere lo metratura adeguata (anche se i locali sono definiti 2 1/2 e 3 1/2 si possono avere differenze anche grandi di superfici).

Le superfici degli appartamenti sono a discrezione dei progettisti. Il costo della pigione non è al momento indicabile.

49. Punto 6.5 e 6.6: Il progetto dovrà prevedere unicamente 15 posteggi per lo stabile patriziale e 12 stalli per lo parte comunale, per un totale di 27 posti auto?

Si.

50. Punto 6.5 e 6.6: L'Ente banditore ritiene possibile la creazione di un'autorimessa interrata per far fronte ai bisogni di posteggio?

Si, ma è necessario tener conto dei limiti budgetari indicati.

51. Punto 6.6: Potrebbe esser definito meglio cosa si intende per "collegamento pedonale che colleghi lo strada principale e l'argine del fiume"?

La definizione è sufficiente.

52. 6.1 Premesse
È prevista una destinazione funzionale specifica per lo slargo creatosi con demolizione degli stabili un tempo presenti sul mappale 4292?
Si, come indicato nel bando il comune auspica un progetto che sia in grado di ricucire lo spazio riqualificandolo ed elevandolo a funzione di piazza, luogo di aggregazione per la popolazione, e dove eventualmente possa essere previsto uno spazio fruibile dagli esercizi pubblici.

53. 6.2 Esigenze del Patriziato
Si chiede di voler specificare che cosa si intende con "riserve edificatorie". Si intende che in futuro è prevista una nuova edificazione? In tal caso quali funzioni sono richieste?

Se ci fossero delle riserve edificatorie il patriziato potrebbe in futuro prevedere una nuova edificazione residenziale.

54. 6.3 Esigenze del Comune
Si chiede di voler specificare che cosa si intende con "uno spazio fruibile dagli esercizi pubblici". Si riferisce all'occupazione temporanea dell'area pubblica per tavolini, ombrelloni, ecc. dei bar presenti?

Si.

55. 6.4 Piano regolatoreDistanza
La distanza dal fiume di 9 m vale anche per manufatti esterni che non siano qualificabili quale edificio?

Si.

56. 6.5 Asilo nidoUfficio
Le 3 persone occupano contemporaneamente lo spazio dell' ufficio?

No.

57. 6.5 Dentista. Locale sterilizzazione
Il locale sterilizzazione deve essere completamente autonomo oppure può essere parte integrata in un altro spazio funzionale?

Locale autonomo.

58. 6.5 Salone per parrucchiera Locale depilazione
Il locale depilazione necessita di avere luce e aerazione diretta?

Si.

PRECISAZIONI AL BANDO DI CONCORSO

Il patriziato di Lodrino e il comune di Lodrino, con il presente avviso precisano l'avviso di gara pubblicato sul Foglio ufficiale no. 33 del 25 aprile 2014 e sul sito http://www.lodrino.ch, in dettaglio:

Punto 11 a pagina 3508 del Foglio ufficiale no. 33 del 25 aprile 2014 e punto 3.7 a pagina 6 del bando di concorso:

I progetti, inviati per raccomandata via posta o altro servizio corriere, in forma anonima con l'indicazione esterna: «Concorso di architettura»**, devono pervenire all'indirizzo di contatto entro le ore 16.00 del 19 settembre 2014 (NB non fa stato il timbro postale).** Per garantire l'anonimato non si accetta la consegna a mano.

I modelli, inviati via posta o altro servizio corriere, in forma anonima, **devono pervenire all'indirizzo di contatto entro le ore 16.00 del 3 ottobre 2014 (NB non fa stato il timbro postale)**. I modelli possono anche essere consegnati a mano in forma anonima alla cancelleria comunale di Lodrino il mattino dal lunedì al venerdì dalle ore 10.30 alle 12.00 il pomeriggio dal lunedì al giovedì e dalle ore 16.00 alle 17.30 il venerdì dalle ore 15.00 alle 16.00.

La presente precisazione è parte integrante del bando di concorso ed è pubblicata sia sul Foglio Ufficiale sia sul sito internet htpp://www.lodrino.ch