

“Recupero dell’area urbana comprendente il Lido Comunale”

QUESITO NUMERO 1

Il comma 2 lettera a) dell’art. 21 del D.P.R. 207/2010 prevede che *“nel caso in cui il progetto preliminare venga posto a base di appalto di cui all’articolo 53, comma 2, lettera c), del codice, gli elaborati da porre a base di gara comprendono tutte le informazioni necessarie per consentire ai concorrenti di formulare le offerte, ed in particolare i rilievi piano altimetrici delle aree e lo stato di consistenza delle opere da ristrutturare.*

Inoltre il comma 1 dell’art. 17 del D.P.R. 207/2010 prevede tra gli elaborati che formano il progetto preliminare lo *studio di prefattibilità ambientale.*

Considerato che tra i documenti presenti sul sito della Stazione Appaltante non è presente alcun elaborato relativo alla consistenza delle opere da ristrutturare (Lido Comunale, Torre Nervi, etc..), ed allo studio di prefattibilità ambientale dell’intervento, si chiede che codesta Amministrazione voglia fornire l’elaborato relativo allo stato di consistenza ed i vincoli che, anche sotto il profilo della prefattibilità ambientale, devono essere posti alle scelte progettuali quali la possibilità di modificare l’esistente impianto funzionale del complesso delle cabine del Lido, il numero minimo delle stesse, ed indicazioni relative alla rifunionalizzazione degli spazi esistenti che possono incidere in modo significativo sulla progettazione definitiva e sull’offerta economica (tipo di attività e connesso obbligo di ottemperare alle norme di prevenzione antincendio, impianti speciali, necessità di prevedere una cabina elettrica di trasformazione, etc.) ed eventuali altri vincoli posti riguardo alla tipologia della riqualificazione che può essere proposta;

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

Studio di pre - Fattibilità Ambientale

Lo studio di pre-fattibilità ambientale è stato redatto ai sensi del D.P.R. 207/201, art. 20.

Più in particolare, esso si prefigge di verificare la compatibilità dei lavori con le prescrizioni, la pianificazione ed il regime vincolistico esistenti e di studiare i prevedibili effetti che l’intervento potrà avere sull’ambiente.

Lo studio approfondisce ed analizza le misure atte a ridurre gli effetti negativi che l’intervento può avere sull’ambiente e sulla salute dei suoi abitanti nell’ottica di migliorare la qualità ambientale e paesaggistica del contesto territoriale esistente.

Per redigere questo documento si è tenuto quindi conto degli esiti delle indagini tecniche, delle caratteristiche dell’ambiente/area interessato dall’intervento, in fase di cantiere e di esercizio, della natura delle attività e delle lavorazioni necessarie all’esecuzione dell’intervento e della presenza di vincoli sulle aree interessate.

La relazione di pre-fattibilità ambientale, accertata la morfologia del territorio di riferimento e dei fabbricati presenti, in rapporto all’entità dell’intervento, introduce le seguenti indicazioni e approfondimenti:

- 1- verifica la compatibilità dell’intervento con le prescrizioni di eventuali vincoli paesaggistici, territoriali ed urbanistici;
- 2- studio gli effetti derivanti dalla realizzazione dell’intervento che potrebbero produrre conseguenze sull’ambiente e sulla salute dei cittadini;
- 3- illustra le ragioni della scelta del sito e della soluzione progettuale proposta.

Il presente documento fa riferimento a quanto previsto del DPR n. 207/10 art. 20 per il quale un progetto dalle prime fasi della sua stesura (progetto preliminare) necessita di uno studio di “Prefattibilità Ambientale”, contenente una documentazione, che illustri le ragioni della soluzione prescelta sotto il profilo localizzativo e funzionale nonché eventuali problematiche.

Con tale analisi si vuole tracciare un primo inquadramento delle problematiche ambientali, attraverso una verifica preliminare di compatibilità rispetto gli scenari programmatici e agli strumenti per la tutela delle risorse naturali e paesistico-territoriale.

Con questo documento, quindi, essenzialmente si vuole offrire un riferimento per i successivi necessari approfondimenti. Sarà comunque necessario in fase di progetto definitivo redigere uno studio di impatto ambientale per consentire alle autorità competenti, di verificare il progetto in esame

Verifica di compatibilità dell'intervento

In relazione alla tipologia, alla categoria ed all'entità dell'intervento, le opere contemplate nel presente Progetto preliminare, non richiedono la preventiva acquisizione di pareri amministrativi di compatibilità, previa la verifica di eventuali prescrizioni contenute in piani paesistici e territoriali, a carattere generale e/o settoriale ed in particolare l'occorrenza di eventuali vincoli di soprintendenza gravanti sull'area. E' stato predisposto un documento preliminare di concerto con le soprintendenze che esprime parere preliminare e che è parte integrante di questo progetto preliminare.

Nel progetto preliminare viene descritto lo stato di fatto del luogo individuato, le ipotesi di intervento.

Il sito è quello che ospita la struttura balneare del lido Comunale. La consistenza delle cabine del lido oggetto di intervento è riportata nello schema di seguito riportato.

DISPONIBILITA' CABINE LIDO COMUNALE			
NORD			
IPIANO	TERRA		
46	44		
36	30		
	35		
82	109	191	
SUD			
TERRA	PRIMO PIANO		
13	39		
40	39		
40	81		
96	81		
96			
285	240	525	
		TOTALE	716

Oltre lo stabilimento balneare, il lido presenta altre strutture come la Torre, la galleria commerciale, il dancing. Tutte queste zone sono collegati tra loro da percorsi esterni.

Per accedere all'area balneare di pertinenza dell'impianto bisogna percorrere la rampa stradale che s'innesta all'incrocio tra il viale Genovese Zerbi e via Roma. Mentre l'ingresso più rappresentativo è quello del ponte sopraelevato che mette in connessione diretta il terrazzo del Lido con la passeggiata della Via Marina Alta.

La realizzazione delle opere in progetto, all'interno dell'area indicata, non introduce elementi di non conformità dal punto di vista paesaggistico, non coinvolgendo in maniera significativa il patrimonio antropico esistente.

Descrizione generale dell'intervento: scelta del sito e soluzione progettuale scelta

L'intervento si configura in un ambito territoriale di importanza strategica al fine di valorizzare e coniugare un'importante realtà storica, architettonica e ambientale con l'offerta turistica territoriale. In tal senso l'attenzione progettuale è indirizzata alla definizione di un quadro organico delle possibilità di fruizione offerte dalle aree oggetto di intervento.

L'area in esame è localizzata all'estremità nord del lungomare di Reggio Calabria che costituisce una delle vie principali della città. Tale asse rappresenta un'importante meta turistica ed è stato definito da Gabriele D'Annunzio "Il più bel chilometro d'Italia".

La passeggiata si sviluppa ad una quota più alta rispetto al livello del mare, poiché, costituisce l'interramento della linea ferroviaria che rappresentava un'importante barriera architettonica tra il centro abitato di Reggio Calabria

e il mare. Nelle vicinanze del lotto è presente una stazione ferroviaria che risulta essere raggiungibile esclusivamente dal lungomare.

La soluzione di interrimento della ferrovia ha permesso di rendere tale passeggiata il principale punto ritrovo sia per i reggini che per i turisti soprattutto nel periodo estivo.

Il lungomare "Falcomatà" oltre alla passeggiata che si sviluppa sopra la linea ferroviaria, sulla stessa quota del corso Vittorio Emanuele, comprende una seconda passeggiata che si posiziona tra quest'ultima e la spiaggia, a quota di battigia, ed è utilizzata principalmente per accedere ai vari lidi, compreso quello comunale. Va comunque evidenziato che nei pressi dell'area in esame la passeggiata risulta quasi assente.

L'ambito urbano interessato, costituito dal principale lido cittadino, si posiziona nella rada dei Giunchi a nord del centro cittadino e si affaccia sullo stretto di Messina. Dalla passeggiata è facilmente identificabile l'area in questione grazie alla presenza della Torre Nervi, edificio che ne caratterizza il sito con i suoi tre livelli, di cui primo è a livello spiaggia e gli altri due sono accessibili dalla passeggiata principale.

La recente approvazione del progetto "Regium Waterfront", dove è prevista altresì la realizzazione del "Museo del Mediterraneo", imponente opera da realizzazione prossimità della zona porto é capace, per imponenza e figurabilità, di collocare in un prossimo futuro Reggio Calabria nel rango delle aree urbane dalle funzioni extranazionali. L'intervento denominato "Regium Waterfront", consentirà il miglioramento dell'accessibilità all'area d'intervento attraverso la sistemazione e valorizzazione dei percorsi di collegamento già esistenti con "penetrazione e ricucitura" del lido comunale verso l'interno dell'area urbana, con particolare attenzione alla zona della Pineta Zerbi ed all'adiacente parcheggio.

Il generarsi di tale situazione, impone agli addetti ai lavori la necessità di effettuare un'attenta ricerca sulle possibili azioni da intraprendere finalizzate essenzialmente al "cucire" l'opera stessa con la restante città, attraverso la nuova realizzazione o la rivisitazione delle esistenti reti e funzioni urbane, in quell'area e interposta tra l'ormai consolidato lungomare Falcomatà e l'ambito dove è prevista la realizzazione del già citato Museo del Mediterraneo, in modo da garantirne una continuità organica, di natura estetico-funzionale, che punti ad un incremento lineare dell'offerta turistico-culturale-ricettivo della città reggina nel breve e nel lungo periodo.

E' proprio in questa ottica che è stato realizzato il presente progetto preliminare, indirizzato alla riqualificazione di un'area urbana comprendente il Lido Comunale di Reggio Calabria. Pertanto, l'intervento oggetto di questa progettazione deve bene integrarsi con quanto già previsto all'interno del "Regium Waterfront".

Gli obiettivi prefissati sono di seguito elencati:

OBIETTIVO 1: riqualificazione della struttura balneare preesistente;

OBIETTIVO 2: recupero e rifunzionalizzazione della Torre Nervi.

Contenuti dello studio e metodologia adottata

Con il presente studio è stata analizzata l'area oggetto di intervento sia dal punto di vista programmatico/pianificatorio, sia sotto il profilo dei vincoli urbanistici ed ambientali vigenti, che, infine, sotto il profilo territoriale-ambientale.

L'obiettivo di tali azioni è stato essenzialmente quello di aver verificato la fattibilità dell'opera dal punto di vista ambientale, identificando il livello della qualità ambientale ante-operam, le principali interrelazioni che l'opera può generare sul territorio interessato e le principali azioni che possono essere previste per la prevenzione/minimizzazione degli impatti.

QUESITO N. 2

Considerato che alcune tipologie di opere sarebbero desumibili solo dai requisiti minimi richiesti per i progettisti (impianti elettrici 100.000,00 euro ed impianti di climatizzazione 150.000,00 euro) in quanto le relative somme non sono previste sul preventivo sommario di spesa e considerato inoltre che negli altri elaborati posti a base di gara non viene data alcuna indicazione sull'entità e sulle tipologie dei suddetti impianti si chiede di fornire indicazioni sulla consistenza minima che tali opere dovranno possedere, ai fini della redazione del progetto definitivo e dell'offerta economica.

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici si fa presente:

- a) che quelli a servizio dello stabilimento balneare e delle aree pubbliche contermini dovranno essere progettati in modo esauriente e tale da garantire la piena operatività della struttura;

- b) che quelli a servizio delle attività annesse allo stabilimento balneare (Cosiddetta Torre Nervi, esercizi commerciali, scuola di windsurf ecc.) che saranno date in gestione a terzi potranno essere limitati alle predisposizioni, alle canalizzazioni complete di cavi di alimentazione ed ai vani destinati alle apparecchiature;
- c) che gli importi relativi agli impianti dovranno trovare capienza economica nell'importo totale delle somme per i lavori a base d'asta.

QUESITO N. 3

L'elaborato progettuale posto a base di gara prevede al punto 3.b.12 la "Rilocalizzazione del ristorante-pizzeria e demolizione di un tratto del muro di contenimento". Considerato che nel calcolo sommario della spesa sono previste somme per demolizioni, trasporti a discarica ed oneri di smaltimento, mentre non è prevista alcuna somma per espropriazioni si chiede di sapere se le suddette opere sono già nella disponibilità della Stazione Appaltante.

In base a quanto detto sopra, si chiede l'integrazione del progetto preliminare, oltre che il posticipo della data di conclusione della procedura, ai sensi del parere di Precontenzioso n. 168 del 21/05/2008 dell'AVCP, (*se, nel corso di una procedura avviata, a seguito delle integrazioni fornite dalla S.A., venga modificata sostanzialmente la documentazione di gara, deve essere disposta a favore dei partecipanti una congrua proroga del termine per la presentazione delle offerte*), al fine di garantire i termini previsti dall'art.70 del Decreto Legislativo 163/2006, ovvero che *in tutte le procedure, quando il contratto ha per oggetto anche la progettazione esecutiva, il termine per la ricezione delle offerte non può essere inferiore a sessanta giorni dalla data di trasmissione del bando di gara o di invio dell'invito; quando il contratto ha per oggetto anche la progettazione definitiva, il termine per la ricezione delle offerte non può essere inferiore a ottanta giorni con le medesime decorrenze*. dal giorno in cui sarà integrato il bando, al fine di rendere congrua la partecipazione degli operatori economici interessati.

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Si fa presente che quanto riportato al punto 3.b.12 della Relazione non rientra nelle opere oggetto del Bando ma costituisce solo un elemento di riferimento del più generale progetto del Water front.